



北海片区四号地块下大路北侧区域 国有土地上房屋征收分户估价报告

被征收房屋所有权人：浙江震元股份有限公司

估 价 委 托 人：绍兴市越城区北海街道办事处

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：王晓芹 注册号 3720070123

夏炎峰 注册号 3320130055

估价报告编号：中证绍征（2019）字第 X-038 号

估价报告出具日期：二〇一九年一月三十一日





房屋征收分户报告

一、估价委托人

名称：绍兴市越城区北海街道办事处

地址：绍兴市越城区西郊路7号

二、房地产估价机构

名称：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王 军

地址/住所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场3幢1403-1406室

资质等级：壹级

资质证书编号：苏建房估证字JS10016

资质有效期：2016年08月25日至2019年10月21日

绍兴分公司地址：绍兴市阳明北路80号B楼二楼216室

联系电话：0575-85080529

三、估价目的

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值。

四、估价对象概况

房屋座落		下大路95-100号					
房屋所有权人		浙江震元股份有限公司			使用(承租)人		
产权(租赁)证号					土地性质		租赁
房屋 状况	幢号	房号	结构	总层数	所在层次	建筑面积 (平方米)	房屋用途
	1		砖木	1	1	50.21	工业
	2		砖木	1	1	35.1	工业
	3		砖木	1	1	23.28	工业
	4		砖木	1	1	59.13	工业





5		砖木	1	1	37.88	工业
6		砖木	2	1-2	645.03	工业
7		砖木	1	1	10.53	工业
8		砖木	1	1	38.82	工业
9		砖木	2	1-2	368.05	工业
10		砖木	1	1	17.00	工业
11		砖木	1	1	119.14	工业
12		砖木	1	1	7.20	工业
13		混合	3	1-3	724.31	工业
14		砖木	1	1	9.35	工业
15		砖木	1	1	60.94	工业
16		砖木	1	1	55.13	工业
17		砖木	1	1	21.96	工业
18		砖木	1	1	81.84	工业
19		砖木	1	1	16.97	工业
20		砖木	2	1-2	74.52	工业
1		砖木	1	1	245.65	工业
2		砖木	1	1	106.58	工业
3		砖木	1	1	7.52	工业
4		砖木	1	1	53.76	工业
5		砖木	1	1	42.9	工业
					2912.80	

五、价值时点

房屋征收决定公告之日二〇一九年一月三十一日

六、价值类型

被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。





七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则和估价时点原则。

八、估价依据

- 1、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）；
- 2、《房地产估价技术规范》（GB/T50291-2015）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 4、关于印发《国有土地上房屋征收评估办法》的通知（建房[2011]77 号）；
- 5、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》（浙江省第十二届人民代表大会常务委员会公告第 14 号）；
- 6、《绍兴市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（绍政发（2016）15 号）；
- 7、《绍兴市越城区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（试行）》（越政发（2017）53 号）；
- 8、估价委托人提供的有关资料；
- 9、本司掌握的有关资料。

九、估价方法

根据估价目的，遵循估价原则，并结合估价对象实际情况，采用市场比较法评估。

十、估价前提及限制条件

- 1、本次评估房屋的建筑面积、用途及性质等资料由委托人提供，委托人对资料的真实性、合法性负法律责任，若建筑面积、用途及性质等因素发生变化，则评估结果作相应的调整；
- 2、本次评估是被征收房屋在完全权利状态下进行评估，不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响；





3、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

十一、估价说明

- 1、本报告评估结果限用于被征收房屋的估价价值；
- 2、本司工作人员与被征收人没有任何亲缘关系和利益关系；
- 3、本报告的估价结果精确到人民币元；
- 4、本报告的有效期自出具正式估价报告之日起至征收项目补偿结束之时止。

十二、估价结果

估价人员按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，在对估价对象进行了实地查勘，认真分析了现有资料的基础上，~~经过精确的测算~~，确定估价对象在价值时点的评估总价值为人民币 7672148 元整（大写：人民币柒佰陆拾柒万贰仟壹佰肆拾捌元整）。具体见下表：

被征收房屋的补偿价值表

序号	项目	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	补偿价值 (元)
1	被征收房屋评估价格	50.21	2518	126429
		35.1	2518	88382
		23.28	2518	58619
		59.13	2518	148889
		37.88	2518	95382
		645.03	2518	1624186
		10.53	2518	26515
		38.82	2518	97749
		368.05	2518	926750
		17.00	2518	42806
		119.14	2518	299995





		7.20	2518	18130
		724.31	2640	1912178
		9.35	2518	23543
		60.94	2518	153447
		55.13	2518	138817
		21.96	2518	55295
		81.84	2518	206073
		16.97	2518	42730
		74.52	2518	187641
		245.65	2518	618547
		106.58	2518	268368
		7.52	2518	18935
		53.76	2518	135368
		42.9	2518	108022
2	装修、附属物评估价格			249352
合计		2912.80		7672148

装修及附属物清单详见附件一。

十三、参与估价的注册房地产估价师

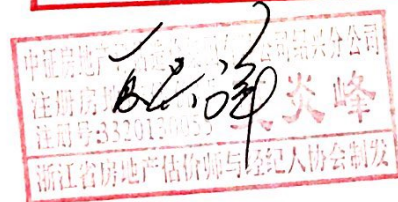
姓名 注册证书号 签名 签名日期

王晓芹 3720070123



2019.1.31

夏炎峰 3320130055



2019.1.31





十四、估价作业期

本次估价作业期为 2017 年 9 月 15 日至 2019 年 1 月 31 日。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇一九年一月三十一日



附件一：

装修、附属物补偿清单

项目名称：震元药业

编号：038

项目	价格 (元/平方米)	面积 (平方米)	成新	补偿金额 (元)
装修：				
卷帘门	160	55.44	0.81	7185
广告牌	80	21.58	0.81	1398
铝塑板	120	36.69	0.82	3610
地砖 (60*60)	80	93.87	0.82	6158
塑扣板吊顶	50	304.41	0.82	12481
胶合板墙裙	80	141.44	0.82	9278
玻璃固定柜	250	16.17	0.82	3315
铝合金窗	250	58.65	0.82	12023
铝合金纱窗	80	16.88	0.82	1107
铝合金门	300	28.87	0.82	7102
无框玻璃门	420	13.09	0.82	4508
抛光砖墙裙	150	33.12	0.82	4074
固定玻璃隔断	150	16.14	0.82	1985
普通固定柜	250	17.9	0.82	3670
高级门套	150	7.2	0.82	886
小地砖	60	84.99	0.82	4182
铁质防盗窗	80	4.4	0.80	282
铁质防盗门	100	4.06	0.80	325
铝合金隔断	160	25.3	0.82	3319
釉面地砖	80	212.47	0.82	13938
铁杆窗	30	8.15	0.82	200
胶合板吊顶	80	99.87	0.82	6551
花岗岩	100	8.55	0.82	701
铁质防盗窗	80	10.44	0.80	668
纤维板吊顶	25	124.62	0.80	2492
白水斗	100	2	0.82	164
蹲坑	100	4	0.82	328
白瓷砖	60	68.4	0.82	3365
木阁楼	300	28.86	0.80	6926
木楼梯	300	4	0.80	960
瓷小便斗	100	2	0.82	164
装修小计				123345
附属物：				
挂式空调移机(只)	200	6.00	1.00	1200
化粪池	400	2.00	1.00	800
水一户一表改造 (只)	600	1.00	1.00	600



水泥地	80	434.08	1.00	34726
钢棚	150	357.80	0.80	42936
自建：围墙	60	106.60	1.00	6396
顶	100	52.61	1.00	5261
水泥地	80	52.61	1.00	4209
附属物小计				96128
合计				219473



附件一：

装修、附属物补偿清单

项目名称：震元药业（下大路95号）

编号：038

项目	价格（元/平方米）	面积（平方米）	成新	补偿金额（元）
装修：				
卷帘门	160	11.22	0.81	1454
广告牌	80	6	0.81	389
铁质防盗门	100	3.36	0.80	269
小地砖	60	128.86	0.82	6340
胶合板墙裙	80	28.08	0.82	1842
胶合板吊顶	80	93.7	0.82	6147
立式洗手盆	300	1	0.82	246
花瓷砖	60	3.5	0.82	172
塑扣板吊顶	50	18.62	0.82	763
铝合金窗	250	6.96	0.82	1427
铝合金隔断	160	14.15	0.82	1856
白瓷砖	60	8.06	0.82	397
铝合金移门	300	1.89	0.82	465
白水斗	100	1	0.82	82
墙砖	60	5.95	0.82	293
不锈钢防盗门	150	1.89	0.82	232
铁杆窗	30	20	0.80	480
木地板	150	32.5	0.80	3900
装修小计				26754
附属物：				
钢棚	150	5.76	0.8	691
水泥地	80	30.42	1.00	2434
附属物小计				3125
合计				29879

