



绍兴中兴房地产资产评估有限公司

地址：浙江绍兴凤林西路 172 号 传真：88318804 电话：88365590

致估价委托人函

绍兴市越城区建设与交通运输局：

受贵方委托，本公司估价人员对北海片区 15 号地块（浙江震元制药有限公司）项目进行了实地踏勘，同时调查和收集了大量的相关资料，并遵循独立、客观、公正、合法、估价原则，现将估价结果及估计过程报告如下：

一、估价对象：北海片区 15 号地块（浙江震元制药有限公司）项目。

二、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。

三、估价时点：2019 年 08 月 28 日。

四、估价方法：比较法（标准价调整法）。

五、估价作业日期：2019 年 08 月 28 日至 2019 年 09 月 12 日。

六、价值类型：市场价值。

七、估价结果：

价对象在估价时点的市场价值为人民币 128,024,345 元，大写人民币：壹亿贰仟捌佰零贰万肆仟叁佰肆拾伍元整

房屋所有权人		浙江震元制药有限公司						使用人				
房屋坐落												
房屋用途		工业						建筑面积 (m ²)		30076.35		
土地使用权面积								土地使用权类型				
房屋结构	房屋用途	标准房屋基准价 (元/m ²)	层次差价率	朝向差价率	其他因素差价率	标准房屋重置价	标准房屋成新率	被征收房屋重置价	被征收房屋成新率	评估单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	评估价值 (元)
框架	工业	2870	0	0	6.9647%	750	85%	881.5	90%	3225.74	3099.17	9,997,117
混合	工业	2870	0	0	6.9647%	750	85%	812	90%	3163.19	588.54	1,861,664
混合	工业	2870	0	0	6.9647%	750	85%	812	90%	3163.19	148.44	469,544
框架	工业	2870	0	0	6.9647%	750	85%	814	90%	3164.99	1975.22	6,251,552

框架	工业办公	4264	0	0	0.0000%	750	85%	814	90%	4359.10	4767	20,779,830
框架	工业	2870	0	0	6.9647%	750	85%	814	90%	3164.99	1100.81	3,484,053
钢混	工业	2870	0	0	6.9647%	750	85%	857.2	90%	3203.87	9528.89	30,529,325
钢混	工业	2870	0	0	6.9647%	750	85%	821.875	90%	3172.07	5562.26	17,643,878
混合	工业宿舍	8060	0	0	0.0000%	750	85%	750	90%	8097.50	1497.57	12,126,573
混合	工业宿舍	8060	0	0	0.0000%	750	85%	750	90%	8097.50	1208.24	9,783,723
钢结构	工业办公	4264	0	0	0.0000%	750	85%	495	90%	4072.00	411.24	1,674,569
混合	工业办公	4264	0	0	0.0000%	750	85%	681	90%	4239.40	188.97	801,119
小计										30076.35	115,402,947	
房屋评估价值		115,402,947										
装修评估价值		9,067,957										
附属物评估价值		3,553,441										
评估价值合计		128,024,345										
征收房屋评估单价计算公式		$\text{被征收房屋单价} = \text{标准房屋基准价} \times (1 + \text{层次差价率}) \times (1 + \text{朝向差价率}) \times (1 + \text{其他因数差价率}) - \text{标准房屋重置价} \times \text{标准房屋成新率} + \text{被征收房屋重置价} \times \text{被征收房屋成新率}$										

(本报告估价结果受估价的假设和限制条件制约。)

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

此致！

绍兴中兴房地产资产评估有限公司

法定代表人：



二〇一九年九月十二日



绍兴中兴房地产资产评估有限公司

地址：浙江绍兴凤林西路 172 号 传真：88318804 电话：88033125 88365590

绍兴市越城区建设与交通运输局拟进行房屋征收所涉及的北海片区 15 号地块（浙江震元制药有限公司）所有的设备、管网等项目 资产评估报告

绍中兴评[2019]373 号

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告全文。

绍兴中兴房地产资产评估有限公司应绍兴市越城区建设与交通运输局委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对委托评估的拟征收的设备、管网等资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、委托方及其他资产评估报告使用人：

本次资产评估的委托人为绍兴市越城区建设与交通运输局。

根据《司法评估委托书》，本资产评估报告的使用人为绍兴市越城区建设与交通运输局、浙江震元制药有限公司和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的：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。

三、评估对象和评估范围：

北海片区 15 号地块（浙江震元制药有限公司）项目征收范围内的设备、管网。

以上评估对象和范围与委托评估时确定的评估对象和范围一致。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 8 月 28 日。

六、评估方法：

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用成本法进行评估。



七、评估结论：

在评估基准日 2019 年 8 月 28 日，绍兴市越城区建设与交通运输局委托评估的拟进行房屋征收所涉及的北海片区 15 号地块（浙江震元制药有限公司）所有的设备、管网等项目等资产在满足本报告的假设限制条件下的评估价值为 19,852,578 元（大写人民币壹仟玖佰捌拾伍万贰仟伍佰柒拾捌元整）。

评估结论详细情况见评估明细表。

八、资产评估结论使用有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限为一年，至 2020 年 8 月 27 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

评估报告的特别事项说明和使用限制说明详见资产评估报告正文。

本报告仅供报告使用者作房屋征收使用，不得用于其它目的。





绍兴中兴房地产资产评估有限公司

地址：浙江绍兴凤林西路 172 号 传真：88318804 电话：88033125 88365590

绍兴市越城区建设与交通运输局拟进行房屋征收所涉及的北海片区 15 号地块（浙江震元制药有限公司）所有的专线电缆等项目 资产评估报告

绍中兴评[2019]374 号

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告全文。

绍兴中兴房地产资产评估有限公司应绍兴市越城区建设与交通运输局委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对委托评估的拟征收的专线电缆等资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、委托方及其他资产评估报告使用人：

本次资产评估的委托人为绍兴市越城区建设与交通运输局。

根据《司法评估委托书》，本资产评估报告的使用人为绍兴市越城区建设与交通运输局、浙江震元制药有限公司和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的：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。

三、评估对象和评估范围：

北海片区 15 号地块（浙江震元制药有限公司）项目征收范围内的专线电缆等资产。

以上评估对象和范围与委托评估时确定的评估对象和范围一致。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 8 月 28 日。

六、评估方法：

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用成本法进行评估。



七、评估结论：

在评估基准日 2019 年 8 月 28 日，绍兴市越城区建设与交通运输局委托评估的拟进行房屋征收所涉及的北海片区 15 号地块（浙江震元制药有限公司）所有的专线电缆等项目等资产在满足本报告的假设限制条件下的评估价值为 1,578,477 元（大写人民币壹佰伍拾柒万捌仟肆佰柒拾柒元整）。

评估结论详细情况见评估明细表。

八、资产评估结论使用有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限为一年，至 2020 年 8 月 27 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

评估报告的特别事项说明和使用限制说明详见资产评估报告正文。

本报告仅供报告使用者作房屋征收使用，不得用于其它目的。





绍兴中兴房地产资产评估有限公司

地址：浙江绍兴凤林西路 172 号 传真：88318804 电话：88033125 88365590

绍兴市越城区建设与交通运输局拟进行房屋征收所涉及的北海片区 15 号地块（浙江震元制药有限公司）所有的专线铁塔等项目 资产评估报告

绍中兴评[2019]375 号

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告全文。

绍兴中兴房地产资产评估有限公司应绍兴市越城区建设与交通运输局委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对委托评估的拟征收的专线铁塔等资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、委托方及其他资产评估报告使用人：

本次资产评估的委托人为绍兴市越城区建设与交通运输局。

根据《司法评估委托书》，本资产评估报告的使用人为绍兴市越城区建设与交通运输局、浙江震元制药有限公司和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的：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。

三、评估对象和评估范围：

北海片区 15 号地块（浙江震元制药有限公司）项目征收范围内的专线铁塔等资产。

以上评估对象和范围与委托评估时确定的评估对象和范围一致。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 8 月 28 日。

六、评估方法：

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用成本法进行评估。



七、评估结论：

在评估基准日 2019 年 8 月 28 日，绍兴市越城区建设与交通运输局委托评估的拟进行房屋征收所涉及的北海片区 15 号地块（浙江震元制药有限公司）所有的专线铁塔等项目等资产在满足本报告的假设限制条件下的评估价值为 420,721 元（大写人民币肆拾贰万零柒佰贰拾壹元整）。

评估结论详细情况见评估明细表。

八、资产评估结论使用有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限为一年，至 2020 年 8 月 27 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

评估报告的特别事项说明和使用限制说明详见资产评估报告正文。

本报告仅供报告使用者作房屋征收使用，不得用于其它目的。

