



北海片区 13 号地块（震元堂大楼及周边） 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：易荣生 注册号 3320060126

夏炎峰 注册号 3320130055

估价报告编号：中证绍征（2019）Z 字第 001 号

估价报告出具日期：二〇一九年一月二十四日



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		解放北路289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		出让	
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
			钢混	12	/	5320.27	商业

五、价值时点

房屋征收决定公告之日二〇一九年一月二十四日



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66572687元整（大写：人民币陆仟陆佰伍拾柒万贰仟陆佰捌拾柒元整）。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	575.64	4820	2774585
		679.31	39230	26649331
		661.36	12640	8359590
		669	9480	6342120
		2734.96	7380	20184005
2	装修、附属物评估价格			2263056
合计		5320.27		66572687



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
易荣生	3320060126		2019.1.24
夏炎峰	3320130055		2019.1.24



十四、估价作业期

本次估价作业期为 2019 年 1 月 9 日至 2019 年 1 月 24 日。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇一九年一月二十四日



附件一：

装修、附属物补偿清单

项目名称：解放北路289号

NO: 001

项目	价格 (元/平方米)	面积 (平方米)	成新	补偿金额 (元)
装修:				
PVC墙裙	50	15.6	0.90	702
凹凸石膏板顶	160	348.29	0.90	50154
白水斗	200	11	0.90	1980
保安门	1500	10	0.90	13500
玻璃隔断	150	92.91	0.90	12543
不锈钢电动拉门	1100	5.9	0.90	5841
不锈钢防盗窗	150	81.9	0.90	11057
不锈钢防盗门	200	10.86	0.90	1955
不锈钢扶手	150	133.65	0.90	18043
不锈钢工艺扶手	500	39.36	0.90	17712
彩钢板隔断	80	14.52	0.90	1045
彩钢棚	100	20.02	0.90	1802
窗台板	550	174.13	0.90	86194
窗套	50	237.8	0.90	10701
大理石	300	61.73	0.90	16667
大理石背景	550	36.06	0.90	17850
大理石窗套	550	1.5	0.90	743
大理石门套	550	84.76	0.90	41956
大理石拼花	550	22.05	0.90	10915
大理石台板	550	13.68	0.90	6772
大门套	150	26.9	0.90	3632
大铜门	3200	11.13	0.90	32054
地面花草	20	4.08	1.00	82
地砖	120	2401.75	0.90	259389
电动卷帘门	200	12.13	0.90	2183
电子显示器	1500	14.93	0.90	20156
蹲坑	100	31	0.90	2790
防火门	300	10.56	0.90	2851
复合地板	100	192.1	0.90	17289
干挂大理石	320	147.42	0.90	42457
高级工艺门	500	203.06	0.90	91377
高级胶合板隔断	150	7.56	0.90	1021
高级门套	150	622.3	0.90	84011
高级木窗	500	13	0.90	5850
工艺门	300	114.98	0.90	31045
固定玻璃	150	10.56	0.90	1426

固定柜	250	686.32	0.90	154422
花岗岩	100	1854.12	0.90	166871
花格	80	12.5	0.90	900
混合门斗	375	2.6	0.90	878
集成吊顶	180	174.98	0.90	28347
胶合板凹凸吊顶	160	55.1	0.90	7934
胶合板隔断	80	257.2	0.90	18518
胶合板墙裙	80	79.73	0.90	5741
镜子	150	15.14	0.90	2044
立式水斗	200	2	0.90	360
淋浴房玻璃隔断	500	5.28	0.90	2376
铝合金窗	250	668.26	0.90	150359
铝合金隔断	160	23.78	0.90	3424
铝合金门	250	42.07	0.90	9466
铝合金移门	300	18.15	0.90	4901
铝塑板	120	319.36	0.90	34491
毛巾架	50	2	0.90	90
门套	100	131.1	0.90	11799
木阁楼	300	14.8	0.90	3996
木隔断	80	93.54	0.90	6735
木墙裙	80	108.97	0.90	7846
幕墙玻璃	480	674.76	0.90	291496
企口硬木地板	350	90.15	0.90	28397
墙纸	80	94.86	0.90	6830
墙砖	60	1238.6	0.90	66884
轻轨移门	300	4.5	0.90	1215
球体玻璃	480	21.98	0.90	9495
石膏板顶	50	2824.77	0.90	127115
室外地砖	120	143.73	0.90	15523
室外花岗岩	100	39.97	0.90	3597
室外拉丝板	80	133.69	0.90	9626
塑钢门	300	45.9	0.90	12393
塑扣板	50	2	0.90	90
台式洗面器	100	24	0.90	2160
铁扶手	70	14.95	0.90	942
铁制防盗门	100	7.92	0.90	713
铜字	260	15.6	0.90	3650
拖把池	200	13	0.90	2340
围墙	60	41.04	1.00	2462
无框玻璃门	420	12.04	0.90	4551
小便斗	100	22	0.90	1980

阳光玻璃棚	200	43.2	0.90	7776
油漆地面	20	45.1	0.90	812
砖木门斗	356	13.84	0.90	4434
钢楼梯	500	58.14	0.90	26163
坐便器	800	1	0.90	720
装修小计				2178607
附属物:				
立式空调	300	24.00	1.00	7200
挂式空调	200	28.00	1.00	5600
电话移机费	108	132.00	1.00	14256
立式空调	300	3.00	1.00	900
挂式空调	200	20.00	1.00	4000
电话移机费	108	73.00	1.00	7884
挂式空调	300	46.00	1.00	13800
立式空调	200	29.00	1.00	5800
电话移机费	108	6.00	1.00	648
挂式空调	300	18.00	1.00	5400
立式空调	200	2.00	1.00	400
电话移机费	108	29.00	1.00	3132
水泥地	80	172.11	1.00	13769
化粪池	400	2.00	1.00	800
有线电视	330	2.00	1.00	660
电热水器	100	2.00	1.00	200
附属物小计				84449
合计				2263056



北海片区 13 号地块（震元堂大楼及周边） 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：易荣生 注册号 3320060126

夏炎峰 注册号 3320130055

估价报告编号：中证绍征（2019）Z 字第 003 号

估价报告出具日期：二〇一九年一月二十四日



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		解放北路277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		出让	
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
			砖混	4	1-4	92.63	1-4层楼梯间
			砖混	1	/	70.05	地下室



五、价值时点

房屋征收决定公告之日二〇一九年一月二十四日

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 1021250 元整（大写：人民币壹佰零贰万壹仟贰佰伍拾元整）。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	92.63	7380	683609
		70.05	4820	337641
2	装修、附属物评估价格			0
合计		162.68		1021250

装修及附属物清单详见附件一。



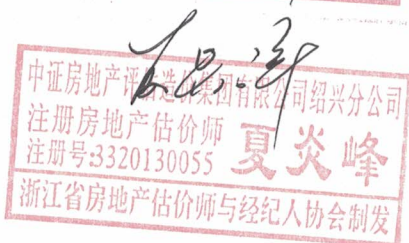
十三、参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册证书号	签名	签名日期
----	-------	----	------

易荣生	3320060126		2019.1.24
-----	------------	--	-----------



夏炎峰	3320130055		2019.1.24
-----	------------	--	-----------



十四、估价作业期

本次估价作业期为 2019 年 1 月 9 日至 2019 年 1 月 24 日。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇一九年一月二十四日



附件一：

装修、附属物补偿清单

项目名称：解放北路277号

NO： 003

项目	价格（元/平方米）	面积（平方米）	成新	补偿金额（元）
装修：				
装修小计				0
附属物：				
附属物小计				0
合计				0



北海片区 13 号地块（震元堂大楼及周边） 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：易荣生 注册号 3320060126

夏炎峰 注册号 3320130055

估价报告编号：中证绍征（2019）Z 字第 002 号

估价报告出具日期：二〇一九年一月二十四日



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		解放北路277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		出让
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
			砖混	4	1-4	610.05	非住宅
			砖混	3	1-3	390.42	非住宅



			砖木	1	1	50.02	非住宅
--	--	--	----	---	---	-------	-----

五、价值时点

房屋征收决定公告之日二〇一九年一月二十四日

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15341239元整（大写：人民币壹仟伍佰叁拾肆万壹仟贰佰叁拾玖元整）。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	152.52	42370	6462272
		282.65	12220	3453983
		282.65	9150	2586248
		282.65	7380	2085957



		50.02	7010	350640
2	装修、附属物评估价格			402139
合计		1050.49		15341239

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
易荣生	3320060126	 中证房地产评估造价集团有限公司绍兴分公司 注册房地产估价师 易荣生 注册号:3320060126 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2019.1.24
夏炎峰	3320130055	 中证房地产评估造价集团有限公司绍兴分公司 注册房地产估价师 夏炎峰 注册号:3320130055 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2019.1.24

十四、估价作业期

本次估价作业期为 2019 年 1 月 9 日至 2019 年 1 月 24 日。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇一九年一月二十四日



附件一：

装修、附属物补偿清单

项目名称：解放北路277号

NO: 002

项目	价格（元/平方米）	面积（平方米）	成新	补偿金额（元）
装修：				
凹凸石膏板顶	160	252.04	0.90	36294
白水斗	200	2	0.90	360
保安门	1500	7	0.90	9450
玻璃隔断	150	18.36	0.90	2479
不锈钢防盗窗	150	47.77	0.90	6449
窗台板	550	27.24	0.90	13484
窗套	50	98.6	0.90	4437
大理石背景	550	5.28	0.90	2614
大理石台板	550	2.7	0.90	1337
地胶板	56	383.53	0.90	19330
地砖	120	430.45	0.90	46489
电子显示器	1500	3.44	0.90	4644
蹲坑	100	8	0.90	720
复合地板	100	27.4	0.90	2466
高级工艺门	500	73.48	0.90	33066
高级门套	150	175.74	0.90	23725
工艺门	300	7.92	0.90	2138
固定柜	250	242.11	0.90	54475
花岗岩	100	104.71	0.90	9424
胶合板隔断	80	26.88	0.90	1935
镜子	150	3	0.90	405
卷帘门	160	8.51	0.90	1225
铝单板	150	63.18	0.90	8529
铝合金窗	250	152.88	0.90	34398
铝合金隔断	160	12.04	0.90	1734
铝合金门	300	1.89	0.90	510
门套	100	27.2	0.90	2448
木扶手	70	25.2	0.90	1588
木隔断	50	22.81	0.90	1026
墙砖	60	160.37	0.90	8660
石膏板顶	50	457.91	0.90	20606
台式洗面器	300	4	0.90	1080
铁制防盗门	100	3.42	0.90	308
拖把池	200	2	0.90	360
无框玻璃门	420	42.12	0.90	15921
小便斗	100	4	0.90	360

铝合金窗	250	6.6	0.90	1485
铁制防盗窗	100	4.95	0.90	446
不锈钢防盗窗	150	1.65	0.90	223
保安门	1500	6	0.90	8100
不锈钢防盗门	200	1.98	0.90	356
不锈钢雨棚	200	13.38	0.90	2408
地面花草	20	7.98	1.00	160
墙砖	60	2.66	0.90	144
白水斗	200	1	0.90	180
地砖	120	51.1	0.90	5519
装修小计				393495
附属物:				
挂式空调	200	14.00	1.00	2800
立式空调	300	4.00	1.00	1200
电话移机费	108	43.00	1.00	4644
附属物小计				8644
合计				402139



北海片区 13 号地块（震元堂大楼及周边） 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：易荣生 注册号 3320060126

夏炎峰 注册号 3320130055

估价报告编号：中证绍征（2019）Z 字第 004 号

估价报告出具日期：二〇一九年一月二十四日



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		胜利西路39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		出让
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
			砖混	5	1-5	1120.58	商业

五、价值时点

房屋征收决定公告之日二〇一九年一月二十四日



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 16889395 元整（大写：人民币壹仟陆佰捌拾捌万玖仟叁佰玖拾伍元整）。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	221.05	37072	8194766
		222.93	12640	2817835
		222.51	9480	2109395
		454.09	7380	3351184
2	装修、附属物评估价格			416215
合计		1120.58		16889395

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
易荣生	3320060126	 	2019.1.24
夏炎峰	3320130055	 	2019.1.24

十四、估价作业期

本次估价作业期为 2019 年 1 月 9 日至 2019 年 1 月 24 日。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇一九年一月二十四日



附件一：

装修、附属物补偿清单

项目名称：胜利西路39号

NO: 00:

项目	价格（元/平方米）	面积（平方米）	成新	补偿金额（元）
装修：				
百眼柜	400	101.14	0.90	36410
玻璃隔断	150	1.35	0.90	182
不锈钢防盗窗	150	1.08	0.90	146
不锈钢扶手	150	31.35	0.90	4232
窗台板	550	13.51	0.90	6687
窗套	50	10.4	0.90	468
大理石	300	147.03	0.90	39698
大理石背景	550	9.1	0.90	4505
大门套	150	18.4	0.90	2484
地胶	40	57.2	0.90	2059
地砖	120	576.79	0.90	62293
电动卷帘门	200	19.91	0.90	3584
电子显示器	1500	9.49	0.90	12812
复合地板	100	248.94	0.90	22405
高级工艺门	500	24.94	0.90	11223
高级门套	150	53.9	0.90	7277
高级木窗	500	6.5	0.90	2925
工艺门	300	1.98	0.90	535
固定柜	250	140.09	0.90	31520
花岗岩	100	339.54	0.90	30559
胶合板隔断	80	82.65	0.90	5951
铝合金窗	250	55.67	0.90	12526
铝合金门	250	39.61	0.90	8912
铝塑板	120	160	0.90	17280
门套	100	17.9	0.90	1611
木墙裙	80	88.2	0.90	6350
墙砖	60	32.49	0.90	1754
墙纸	80	8.99	0.90	647
石膏板顶	50	807.22	0.90	36325
无框玻璃门	420	57.84	0.90	21864
拖把池	200	1	0.90	180
阳光玻璃棚	200	3.4	0.90	612
砖木门斗	356	6.5	0.90	2083
台式洗面器	100	6	0.90	540
铜字	260	4	0.90	936
装修小计				399575

附属物:				
露台上的自建: 顶	100	80.00	1.00	8000
墙	60	144.00	1.00	8640
附属物小计				16640
合计				416215