

关于无锡益锡电子有限公司拟搬迁
所涉及的设备等资产搬迁损失评估项目
致委托方函



无锡宝光资产评估有限公司

2021年10月22日

关于无锡益锡电子有限公司拟搬迁 所涉及的设备等资产搬迁损失评估项目 致委托方函

无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处：

我们接受贵方委托，对产权持有者申报的无锡益锡电子有限公司（以下简称益锡公司）拟搬迁所涉及的设备等资产搬迁损失进行评估，并提供被评估资产在评估基准日补偿价值的评估意见，为委托方补偿提供价值参考。现将评估意见说明如下：

一、评估目的：本次资产评估目的是对产权持有者申报评估的因无锡益锡电子有限公司拟搬迁所涉及的设备等资产在评估基准日的补偿价值进行评估，为委托方补偿提供价值参考。

二、评估基准日：本次评估基准日为 2021 年 5 月 19 日

三、产权持有者：无锡益锡电子有限公司

四、评估方法：成本法

五、评估对象及评估范围：评估对象为产权持有者申报的无锡益锡电子有限公司拟搬迁的设备等资产（详见评估申报明细表）。具体范围包括可搬迁设备、不可搬迁设备、基础设施以及绿化等。

六、价值类型：本次评估的价值类型为补偿价值。

所谓补偿价值，是指评估对象根据有关城市规划、建设和房地产管理等相关法律、法规关于搬迁补偿的具体规定和要求所具有的价值估计数额。

七、评估过程：根据产权持有者申报，我们对委托评估的设备等资产进行了实地勘察，现场核对了设备相关规格型号和具体数量。

对于可搬迁设备，我们根据设备重置价和搬迁损失综合费率计算确认搬迁损失，搬迁损失费包括拆除和安装调试费、搬运费、整修费等，具体公式为：

评估价值=资产重置价×综合损失费率

对于不可搬迁设备，按设备设施重置原价（不含税）确定评估原值，

再根据设备的使用和维护保养情况、现有性能、常用负荷以及所处的环境,结合设备的耐用年限等因素进行综合评定委评资产在评估基准日的成新率,并对委评资产采用成本法进行评估。评估公式为:

评估价值=评估原值×成新率

八、本次评估的取价依据为《机电设备报价手册》、《无锡工程造价信息指标》及其他市场询价资料。

九、经评估计算,在评估基准日2021年5月19日,产权持有者申报评估的无锡益锡电子有限公司拟搬迁设备等资产补偿价值为捌佰万零柒仟贰佰元(¥800.72万元)。(评估结论详见评估明细表)。

十、特别事项说明:

1. 本函评估意见仅为委托评估的拟搬迁资产在评估基准日补偿价值的参考意见,评估人员按照评估程序的要求对被评估资产权属予以了关注,但不评估对象权属作任何保证。
2. 本函所涉及委评资产的具体数量,以现场核实为准。
3. 本函的评估意见未考虑将来补偿实现可能产生的税费。
4. 本函的评估意见未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。
5. 本函的评估意见未考虑期后事项对评估结论的影响。

评估机构:无锡宝光资产评估有限公司

2021年10月22日



编号 320200000201511180196



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320200678963273M (1/1)

名称	无锡宝光资产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	无锡市太湖西大道2168号佳诚国际大厦A幢8楼北侧811-815室
法定代表人	韦新华
注册资本	100万元整
成立日期	2008年08月04日
营业期限	2008年08月04日至*****
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



致委托人函

报告编号： 金博征收锡字WZ（2021）第15号

- 1、委托评估方： 无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处
- 2、评估对象与范围： 位于 珠江路92 ， 无锡益锡电子有限公司 所拥有的房屋及其附属物，其中：房屋建筑面积： 25279.4 m² （有证面积： 23250.95 m²；无证面积 2028.45 m²）
- 3、评估目的： 为确定被征收房屋货币补偿金额而评估其房地产市场价格；
- 4、价值时点： 2021年5月19日 ；
- 5、价值定义： 不考虑被征收房屋在评估价值时点所受抵押、租赁、查封等权利限制情形下最可能达成的公开市场价值；
- 6、评估依据： 《国有土地上房屋征收评估办法》建房（2011）77号，《无锡市房屋征收评估技术规范》锡建发（2018）80号；
- 7、评估方法： 本次征收评估采用成本法进行评估；
- 8、评估结果： 本次评估对象于价值时点的征收货币补偿金额总价为 101656978 元，
大写人民币： 壹亿零壹佰陆拾伍万陆仟玖佰柒拾捌 元整；
- 9、评估报告的有效期： 本征收项目许可征收期限内；
- 10、评估结果应用的限制条件： 本征收评估结论仅作为征收货币补偿的依据，不得用于其它目的，每单单体房屋的补偿价格见附表；

评估单位：无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二一年五月三十一日

征收部门意见：	被征收人意见：
---------	---------



无锡市房屋征收补偿价评估汇总表

报告编号： 金博征收锡字WZ（2021）第15号

被征收房屋坐落：珠江路92

房屋所有权人： 无锡益锡电子有限公司

土地使用证号： /

价值时点： 2021年5月19日

房屋所有权证号：苏（2017）无锡市不动产权第0208226号

房屋用途： 工业、交通、仓储

委托方： 无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处

房产证号或建筑物名称	幢号	建筑面积 (M2)	土地取得费用 (元)	综合费用补偿 (元)	房屋补偿价 (元)	结构等级	装饰作价补偿款 (元)	附属物作价补偿款 (元)	房屋征收补偿总价 (元)
苏（2017）无锡市不动产权第0208226号	Z1	23250.95		17289406	36803315	钢混二等			54092721
小计		23250.95		17289406	36803315				54092721
/	未1	60.31			48296	砖混二等			48296
/	未2	108.00			17010	简易二等			17010
/	未3	30.50			10980	夹芯板房			10980
/	未4	129.92			196967	钢混二等			196967
/	未5	1122.00			429165	夹芯彩钢板房			429165
/	未6	15.15			2386	简易二等			2386
/	未7	193.31			52580	简易一等			52580
/	未8	73.96			11649	简易二等			11649
/	未9	18.88			2974	简易二等			2974
/	未10	276.42			75186	简易一等			75186
小计：		2028.45			847193				847193
土地取得费用			37152240						37152240
装饰小计：							5949428		5949428
附属物小计：								3615396	3615396
合计：		25279.40	37152240	17289406	37650508		5949428	3615396	101656978

评估人员：


 孙立根
 3220130227

复核人员：


 评估单位：无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司
 2021年5月31日

 孙立根
 3220130227



编号 320211000202101190136

统一社会信用代码

91320211765858746N (1/1)

营业执照

(副本)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司

注册资本 100万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年09月17日

法定代表人 张宁海

营业期限 2004年09月17日至2024年09月13日

经营范围 房地产、土地的估价服务、咨询服务；资产评估、社会稳定风险评估；房屋征收咨询、房地产信息咨询、房地产经纪服务。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 无锡市太湖西大道1900-1102-1

登记机关



2021年01月19日

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：张宁海
(执行事务合伙人)

住所：无锡市太湖西大道1963-1102-1

统一社会信用代码：91320211765858746N

备案等级：贰级

证书编号：苏建房估备(贰)无锡 00009

有效期限：2015年10月21日 至 2024年11月05日

发证机关(公章)
2021 08 24



中华人民共和国住房和城乡建设部制