

房地产估价报告

估价项目名称：浙江省古越龙山绍兴酒股份有限公司（沈永和酒厂）国有工业土地上非住宅房地产市场价格价值评估项目

估价委托人：浙江省古越龙山绍兴酒股份有限公司

房地产估价机构：绍兴市国源土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：丁远 注册号：3320040230

朱丽娜 注册号：3320210048

估价报告出具日期：二〇二三年四月二十二日

估价报告编号：绍国源评（2023）第005号

致估价委托人函

绍国源评（2023）第 005 号

浙江省古越龙山绍兴酒股份有限公司：

本公司接受贵方的委托，本公司对浙江省古越龙山绍兴酒股份有限公司（沈永和酒厂）国有工业用地上非住宅房地产市场价格价值进行评估。

估价目的：为委托方确定待估房地产的市场价值提供依据。

估价对象：据绍市国用（1999）字第让 021 号、绍市国用（2001）字第 1-4597 号《国有土地使用证》及房权证绍自始字第 1297 号《房屋所有权证》记载，共计土地使用证面积 221997.65 平方米，房屋权证面积 2130.48 平方米。现状建筑物测绘面积 154273.01 平方米，无证房屋建筑面积为 152142.53 平方米（其中可确权面积 150604.32 平方米），构筑物测绘面积 63885.32 平方米以及与估价对象不可剥离的装修、附属物、设备若干。

价值时点：二〇二三年四月十日

价值类型：市场价值

估价方法：成本法、收益法、比较法

评估结果：本次估价根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适当、科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的计算，并结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值评估金额为 567677539 元；人民币大写：伍亿陆仟柒佰陆拾柒万柒仟伍佰叁拾玖元整。评估结果汇总详见下表：

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	名称	建筑面积 (m ²)	评估金额 (元)
1	有权证房地合一价值(工业厂房)	2130.48	7431114
2	可确权房地合一价值(工业办公)	2709	11078895
3	可确权房地合一价值(工业厂房)	147895.32	510630228
4	构筑物价值	65423.53	16153652
5	装修补偿价值	/	4138556
6	附属物价值	/	13164721
7	设备价值	/	5080373
合计	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)		567677539

特别提示：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！

绍兴市国源土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：丁远

二〇二三年四月二十二日



目 录

房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、本次估价的各项估价假设	2
二、估价报告使用限制	3
三、其它特殊事项说明	3
房地产估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	17
十、评估结果	20
十一、参加本次估价的估价人员签章	21
十二、实地勘查日期	22
十三、估价作业日期	22
附 件	22
一、估价对象评估清单	22
二、估价对象现场照片	22
三、估价对象地理位置图	22
四、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件	22
五、《房屋建筑面积测绘成果书》复印件	22
六、评估机构营业执照复印件	22
七、评估机构备案证书复印件	22
八、评估人员资格证明复印件	22

房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(1)我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(2)本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

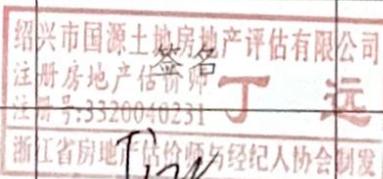
(3)我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(4)我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

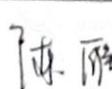
(5)注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

(6)没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

(7)参加本次估价的注册房地产估价师签字盖章

姓名	注册号	签名	签名日期
丁远	3320040231		2023.4.22
朱丽娜	3320210048		2023.4.22

(8)参加本次估价的资产评估师签字

姓名	资格证号	签名	签名日期
陈雁	31020200933000000026		2023.4.22

估价的假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一)一般假设

1、估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实情况下，假设估价委托人提供的估价对象有关证件资料是合法、真实、准确和完整有效的。

2、估价人员对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行评估检测的情况下，假设估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况。

3、本估价报告中涉及估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、被征收标准房屋的市场价格是指征收范围内设定的被征收标准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。

(二)未定事项假设

无未定事项假设。

(三)背离事实假设

估价对象可能存在租赁、查封、抵押等情况，本次评估不考虑估价对象被查封及抵押、原有担保物权和其他优先受偿权等因素的影响。

(四)不相一致假设

无不相一致假设。

(五)依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

(一)本估价报告的使用者为浙江省古越龙山绍兴酒股份有限公司，除国家法律、法规另有规定外，任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能由于得到估价报告而成为估价报告使用者。

(二)本估价结果仅为估价委托人确定估价对象房屋市场价值提供参考，不作为其他估价目的使用，若改变估价条件和估价目的，估价结果一般会改变，应重新评估或作调整。

(三)本估价报告加盖本所公章和在本所注册的房地产估价师章及签字方为有效，复印件以及缺乏鲜章、签字件无效。若使用缺乏本机构公章、签字件的估价报告，自负所产生的一切法律后果，本所及估价人员不负任何责任。

(四)本估价报告的内容及估价结论等事宜，未经绍兴市国源房地产土地资产评估有限公司同意，不得向委托人和按规定应报送的有关部门外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。

(五)估价人员根据估价对象的实际状况及估价目的确定，估价报告的使用有效期至出具之日（二〇二三年四月二十二日）起壹年。

(六)本估价报告的最终解释权归本公司所有。

三、其它特殊事项说明

(一)报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(二)本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托人通知本估价机构更正，否则误差部分无效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

浙江省古越龙山绍兴酒股份有限公司

二、房地产估价机构

名称：绍兴市国源土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：丁远

住所：浙江省绍兴市越城区延安东路 505 号 16 楼 1606 室

估价机构资质等级：叁级

备案证书编号：浙建房估证字[2020]008 号

营业执照统一社会信用代码：91330602MA29CYB311

联系电话：0575—85176138

三、估价目的

为委托方确定待估房地产的市场价值提供依据。

四、估价对象

(一)估价对象概况

估价对象为浙江省古越龙山绍兴酒股份有限公司（沈永和酒厂）国有土地上的非住宅房地产（包括土地、地上建筑物以及室内装饰装修、附属设施等），四至界限：东至河流，南至河流，西至中兴北路，北至咸亨食品实业公司。据绍市国用（1999）字第让 021 号、绍市国用（2001）字第 1-4597 号《国有土地使用证》及房权证绍自始字第 1297 号《房屋所有权证》记载，共计土地使用证面积 221997.65 平方米，房屋权证面积 2130.48 平方米。现状建筑物测绘面积 154273.01 平方米，无证房屋建筑面积为 152142.53 平方米（其中可确权面

积 150604.32 平方米），构筑物测绘面积 63885.32 平方米以及与估价对象不可剥离的装修、附属物、设备若干。

(二)估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

建筑物实物状况一览表

序号	建筑物名称	结构	总层数	所在层次	建筑面积 (m ²)	实物状况描述
1	车间	钢结构	1	1	2130.48	房屋采光、通风条件一般，水电设施较齐全，整体维护、保养一般，为基本完好房。查勘时处于工作状态。
2	传统工艺黄酒车间共 10 幢)	钢混	4	1-4	40000	
3	传统工艺黄酒车间-蒸饭间 (共 5 幢)	钢混	1	1	3615	
4	传统工艺黄酒车间-米库 (共 5 幢)	钢混	1	1	1726	
5	二万吨机械化黄酒车间	钢混	7	1-7	15016	
6	白酒车间	钢结构	1、3	1、1-3	3340	
7	灌装车间	钢结构	2	1-2	5380	
8	办公楼	混合	3	1-3	1542	
9	食堂	混合	2	1-2	1167	
10	锅炉房及其他	钢混	1	1	2564	
11	灵芝多糖车间	混合	1、2	1、1-2	686	
12	灵芝多糖包装车间、空压房	钢结构	2	1-2	993	
13	5000 吨无菌灌装联合厂房-纯生黄酒	钢混	2	1-2	6014.84	
14	2 万吨瓶酒灌装线配套仓库	钢混	6	1-6	15348	
15	附属车间一	钢混	4	1-4	2880	
16	白酒车间一	钢混	2	1-2	2865	
17	白酒车间二	钢结构	1	1	860	
18	灌装车间	钢混	1、2、3	1、1-2、1-3	4768	

19	附属车间二	钢混	6	1-6	11200
20	门卫	砖混	1	1-1	57.06
21	厕所	简易	1	1-1	19.79
22	杂物间	简易	1	1-1	14.64
23	空压房	简易	1	1-1	93.85
24	大坛清洗间	钢结构	1	1-1	504.42
25	大坛灌装间	钢结构	1	1-1	139.1
26	泥头场	钢结构	1	1-1	1841.74
27	储酒罐	简易	1	1-1	225.89
28	轧糟间	钢结构	1	1-1	52.61
29	仓库	砖混	1	1-1	217.72
30	清洗间	钢结构	1	1-1	69.1
31	压榨间	钢结构	1	1-1	602.64
32	充电房	砖混	1	1-1	53.3
33	充电房	砖混	1	1-1	28.29
34	杂物间	钢结构	1	1-1	36.27
35	发电机房	简易	1	1-1	80.96
36	后门卫	砖混	1	1-1	49.9
37	水泵房	砖混	1	1-1	90.58
38	污水池	钢混	1	1-1	288.67
39	弱电房	砖混	1	1-1	25.62
40	配电房	砖混	1	1-1	44.24
41	化验室	砖混	1	1-1	109.84
42	杂物间	简易	1	1-1	9.39
43	办公室	砖混	1	1-1	38.21
44	过磅房	简易	1	1-1	9.92
45	杂物间	简易	1	1-1	67.46
46	厕所	砖混	1	1-1	50.88
47	泵房	砖混	1	1-1	33.48

48	杂物间	简易	1	1-1	23.33
49	锅炉房	钢混	1	1-1	673.2
50	压榨间	钢结构	1	1-1	87.97
51	堆坛间	钢结构	1	1-1	89.42
52	地下池间	钢结构	1	1-1	108.88
53	压榨间	钢结构	1	1-1	87.97
54	电梯	简易	2	1-2	44.72
55	地下池间	钢结构	1	1-1	108.76
56	压榨间	钢结构	1	1-1	87.97
57	杂物间	钢结构	1	1-1	104.33
58	地下池间	钢结构	1	1-1	108.1
59	压榨间	钢结构	1	1-1	87.97
60	杂物间	钢结构	1	1-1	92.51
61	地下池间	钢结构	1	1-1	112.56
62	压榨间	钢结构	1	1-1	87.97
63	地下池间	钢结构	1	1-1	95.48
64	泥头场	钢结构	1	1-1	776.69
65	堆坛间	钢结构	1	1-1	521.17
66	落饭处	钢结构	1	1-1	31.43
67	泥头场	钢结构	1	1-1	31.43
68	落饭处	钢结构	1	1-1	613.44
69	泥头场	钢结构	1	1-1	644.45
70	落饭处	钢结构	1	1-1	31.43
71	堆坛间	钢结构	1	1-1	236.69
72	泥头场	钢结构	1	1-1	493.69
73	堆坛间	钢结构	1	1-1	369.27
74	落饭处	钢结构	1	1-1	31.43
75	堆坛间	钢结构	1	1-1	248
76	泥头场	钢结构	1	1-1	427.64

77	堆坛间	钢结构	1	1-1	367.04
78	落饭处	钢结构	1	1-1	31.43
79	压榨间	钢结构	1	1-1	87.97
80	地下池间	钢结构	1	1-1	106.9
81	杂物间	钢结构	1	1-1	91.67
82	厕所	砖混	1	1-1	62.43
83	压榨间	钢结构	1	1-1	87.97
84	地下池间	钢结构	1	1-1	109.12
85	电梯	简易	2	1-2	44.72
86	压榨间	钢结构	1	1-1	87.97
87	地下池间	钢结构	1	1-1	110.39
88	杂物间	钢结构	1	1-1	105.54
89	压榨间	钢结构	1	1-1	87.97
90	地下池间	钢结构	1	1-1	104.34
91	杂物间	钢结构	1	1-1	91.81
92	杂物间	简易	1	1-1	120.7
93	压榨间	钢结构	1	1-1	87.97
94	大坛灌装间	钢结构	1	1-1	137.65
95	地下池间	钢结构	1	1-1	227.91
96	水泵房	砖混	1	1-1	74.84
97	水泵房	砖混	1	1-1	125.87
98	洗菜间	简易	1	1-1	50.05
99	仓库	钢结构	1	1-1	2219.9
100	仓库	混合	1	1-1	38.81
101	洗瓶间	钢结构	1	1-1	329.23
102	厕所	砖混	1	1-1	19.21
103	机修	简易	1	1-1	107
104	仓库	简易	1	1-1	141.54
105	杂物间	钢结构	1	1-1	42

106	杂物间	简易	1	1-1	28
107	储酒罐	钢结构	1	1-1	358.32
108	大坛仓库	钢结构	1	1-1	2821.53
109	大罐煎酒	钢结构	1	1-1	219.38
110	封糟间	钢结构	1	1-1	546.63
111	封糟间	钢结构	1	1-1	392.02
112	杂物间	混合	2	1-2	291.76
113	储酒罐	钢结构	1	1-1	149.29
114	空调房	简易	1	1-1	16.65
115	空调房	简易	1	1-1	17.99
116	空调房	简易	1	1-1	7.11
117	冷却塔	简易	1	1-1	16.41
118	冷冻间	混合	1	1-1	28.05
119	天桥	钢结构	1	1-1	8.5
120	堆坛处	混合	1	1-1	17.06
121	过道	简易	1	1-1	57.56
122	压榨间	钢结构	1	1-1	225.04
123	箱酒仓库	混合	1	1-1	2740.4
124	杂物间	简易	1	1-1	10.1
125	杂物间	砖混	1	1-1	54.17
126	厕所	混合	1	1-1	37.32
127	充电房	砖混	1	1-1	51.6
128	杂物间	简易	1	1-1	21.84
129	大坛仓库	混合	1	1-1	2956.23
130	仓库	混合	1	1-1	2111.14
131	杂物间	简易	1	1-1	21.22
132	仓库	混合	1	1-1	232.38
133	储酒罐	钢结构	1	1-1	588.36
合计					152734.8

2、构筑物实物状况

构筑物实物状况一览表

序号	丈量编号	结构	建筑面积 (m ²)	实物状况描述
1	34	钢混	217.7	房屋采光、通风条件一般,水电设施较齐全,整体维护、保养一般,为基本完好房。查勘时处于工作状态。
2	52	钢混	96.3	
3	50	钢混	18.2	
4	85	混合	132.8	
5	19	钢混	72.71	
6	87	混合	14.34	
7	88	钢结构	10.21	
8	104	钢混	24.3	
9	109	钢混	93.65	
10	116	钢结构	389.24	
11	110	钢混	371.85	
12	14	钢混	96.91	
13	(P11)	简易	32.68	
14	(P12)	简易	9.74	
15	(P44)	钢结构	4997.94	
16	(P45)	钢结构	13563.59	
17	(P46)	混合	59.36	
18	(P50)	简易	72.71	
19	(P66)	简易	9.37	
20	(P69)	钢结构	446.52	
21	(P75)	简易	31.24	
22	(P76)	简易	31.24	
23	(P77)	简易	31.24	
24	(P82)	钢结构	5.88	
25	(P83)	混合	51.43	
26	(P86)	钢结构	85.38	

27	(P84)	简易	35.86
28	(P94)	简易	16.18
29	(P80)	简易	40.98
30	(P47)	钢棚	165.88
31	(P48)	钢棚	2526.09
32	(P49)	钢棚	286.51
33	(P51)	钢棚	354.37
34	(P52)	钢棚	14.34
35	(P53)	钢棚	101.97
36	(P54)	钢棚	209.89
37	(P55)	钢棚	1708.28
38	(P56)	钢棚	3058.76
39	(P57)	钢棚	210.83
40	(P58)	钢棚	12412.55
41	(P65)	钢棚	2717.4
42	(P87)	钢棚	74.66
43	(P88)	钢棚	79.03
44	(P59)	钢棚	286.55
45	(P60)	钢棚	2428.48
46	(P62)	钢棚	741.81
47	(P63)	钢棚	314.93
48	(P61)	钢棚	148.08
49	(P64)	钢棚	432.24
50	(P67)	钢棚	461.16
51	(P68)	钢棚	1063.61
52	(P70)	钢棚	527.38
53	(P71)	钢棚	525.95
54	(P72)	钢棚	864.87
55	(P73)	钢棚	417.69
56	(P74)	钢棚	424.71

57	(P81)	钢棚	200
58	(P78)	钢棚	210.65
59	(P79)	钢棚	191.21
60	(P89)	钢棚	212.67
61	(P90)	钢棚	107.97
62	(P93)	钢棚	111.18
63	(P91)	钢棚	200.06
64	(P92)	钢棚	314.61
65	(P95)	钢棚	540.77
66	(P96)	钢棚	536.17
67	(P97)	钢棚	792.41
68	(P13)	钢棚	199.3
69	(P14)	钢棚	24.44
70	(P15)	钢棚	164.08
71	(P10)	钢棚	75.68
72	(P9)	钢棚	1450.25
73	(P8)	钢棚	327.15
74	(P7)	钢棚	22.5
75	(P5)	钢棚	594.27
76	(P4)	钢棚	214.2
77	(P3)	钢棚	46.4
78	(P2)	钢棚	60.81
79	(P1)	钢棚	674.08
80	(P25)	钢棚	151.03
81	(P23)	钢棚	87.62
82	(P24)	钢棚	87.62
83	(P22)	钢棚	38.09
84	(P21)	钢棚	87.62
85	(P20)	钢棚	148.63
86	(P19)	钢棚	87.62

87	(P18)	钢棚	38.38
88	(P17)	钢棚	87.62
89	(P16)	钢棚	501.41
90	(P31)	钢棚	70.8
91	(P30)	钢棚	63.17
92	(P29)	钢棚	515.87
93	(P28)	钢棚	365.56
94	(P27)	钢棚	83.42
95	(P26)	钢棚	396.63
96	(P41)	钢棚	190.98
97	(P40)	钢棚	87.62
98	(P39)	钢棚	87.62
99	(P38)	钢棚	40.66
100	(P37)	钢棚	87.62
101	(P36)	钢棚	144.94
102	(P35)	钢棚	87.62
103	(P34)	钢棚	35.3
104	(P33)	钢棚	87.62
105	(P6)	钢棚	336.96
106	(P32)	钢棚	402
107	(P42)	钢棚	21.3
108	(P43)	钢棚	71.51
109	(P85)	钢棚	42.26
合计			65423.53

3、土地实物状况

估价对象土地坐落于绍兴市越城区昌安七眼桥，地形地势平坦，土壤地基承载力较好、水文地质状况较好，所在区域土地形状较规则，基础设施较完善。

4、附属物、设备等实物状况

附属物、设备等实物状况详见附件《附属物、设备评估清单》。

(三)估价对象权益状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象的权益状况如下表：

房屋权益状况一览表

房屋所有权证编号		绍自始字第 1297 号					
房屋所有权人		绍兴古越龙山酒业有限公司					
房屋坐落		昌安七眼桥					
丘地号		1-12-1536			产别	中外合资	
序 屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	设计用途
	/	/	钢结构	1	1	2130.48	车间

土地权益状况一览表

土地证编号	绍市国用（1999）字第让 021 号		
土地使用权人	浙江古越龙山绍兴酒股份有限公司		
座 落	昌安门外七眼桥		
地 号	8-15-486	图号	23.75-57.25
地类（用途）	工业	土地等级	/
使用权类型	出让	终止日期	2048 年 12 月 7 日
使用权面积	32921.65 平方米	其中公用 分摊面积	/
土地证编号	绍市国用（2001）字第 1-4597 号		
土地使用权人	浙江古越龙山绍兴酒股份有限公司		
座 落	七眼桥东北		
地 号	8-15-0-481	图号	/
地类（用途）	工业	土地等级	/
使用权类型	出让	终止日期	2045 年 12 月 36 日
使用权面积	189076.0 平方米	其中公用 分摊面积	/

(四)估价对象区位状况

位置状况：估价对象位于绍兴市越城区昌安七眼桥，东至河流，南至河流，西至中兴北路，北至咸亨食品实业公司。

交通状况：估价对象东至中兴北路，道路通达性优；区块周边有 26、30、68 路等公交车停靠站，公共交通条件较优；距离绍兴市客运中心较近；周边停车便捷度较优。

环境状况：区块内绿化条件一般、整体环境一般。

外部配套设施状况：基础设施一般。通达度为五通，即通路、供水、排水、通讯、通电。

五、价值时点

价值时点为 2023 年 4 月 10 日(实地查勘之日)。

六、价值类型

(一)价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二)价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫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。

(三)价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。

七、估价原则

估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、遵循独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、遵循合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、遵循价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、遵循替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、遵循最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一)法律法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城市规划法》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、国务院 590 号令《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 7、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》；

(二)估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 4、《浙江省房地产估价技术指引》第 1 号。

(三)估价委托人提供的资料依据

- 1、《土地所有权证》复印件

- 2、《房屋所有权证》复印件
- 3、《房屋建筑面积测绘成果书》复印件

(四)估价机构及估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

依照国家行业标准《房地产估价规范》，通常的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，可选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

估价人员对估价对象进行了详细的实地查勘，根据估价目的、估价对象类型及特点、当地房地产市场状况和估价人员尽职搜集的估价资料完善程度等客观条件，对估价方法的适用性分析如下：

估价对象	估价方法	理由说明
浙江省古越龙山绍兴酒股份有限公司（沈永和酒厂）工业厂房	成本法	比较容易搜集到估价对象土地及建筑物的各种开发或建设费用
	收益法	同类房地产存在出租或潜在出租经济收益，属于收益性房地产
浙江省古越龙山绍兴酒股份有限公司（沈永和酒厂）工业土地上办公用房	成本法、比较法	比较容易搜集到估价对象土地的各种开发或建设费用，且在同一供求范围内有较多商业办公房地产和商业用地的销售实例
	收益法	同类房地产存在出租或潜在出租经济收益，属于收益性房地产

估价人员通过估价方法的适用性分析，确定选用成本法、比较法和收益法进行估价测算。

(一)工业厂房

1.成本法

所谓成本法是先分别求取估价对象在估价时点的重新构建价格和折旧，然后将重新构建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法，其理论依据是生产费用价值论。本次估价采用房地分估的路径，其公式如下：

房地产价值=土地重新构建价格+建筑重新构建价格-建筑物折旧

(1)求取土地重置成本

土地重置成本=土地取得成本+土地开发成本+管理费+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

①用比较法求取土地使用权取得价格（出让地价款）；

②计算土地取得成本；

③通过求取土地开发费、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润求得土地重置成本单价。

(2)求取建筑物价值

建筑物重新构建价格是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。其基本计算公式如下：

建筑物重新购建价格=开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费

①通过求取建筑物开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润求得建筑物的重新购建单价；

②求取建筑物成新率；

③将建筑物重新购建单价乘以建筑物成新率求得建筑物的现值单价。

(3)将土地价值加上建筑物价值，求得估价对象房地产价值。

2.收益法

收益法是预计估价对象房地产未来的正常年收益，再扣除一定的费用得到房地产年净收益，然后再用适当的资本化率折现到价值时点后累加。以此估算估价对象房地产的客观合理价格或价值的一种方法。

(1)选用报酬资本化法，并选用全剩余寿命模式；

(2)选取区位相当且租金内涵相同的3个租金可比实例，通过必要的修正或调整，求取市场租金，进而求得估价对象收益期开始未来第一年的有效毛收入；

(3)求取运营费用，求得未来第一年的净收益；

(4)收益期内年净收益按一定比例逐年递增，确定报酬率，并假定报酬率每年不变；

(5)收益期结束后的建筑物残余价值不计；

(6)按收益期内净收益逐年递增的收益法公式，求取估价对象收益价值。

(二)工业办公用房

1.用比较法计算办公用房建筑物价值、用成本法计算工业用地价值

(1)比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

①选择可比实例；

②在估价对象与可比实例之间选择比较因素；

③对房屋的区位、用途、建筑结构、房屋类型、楼层、朝向、新旧程度、土地性质等因素对比和量化差异；

④分析确定已经量化的对比因素之间的差异；

⑤综合分析确定估价对象的评估结果；

⑥办公用房建筑物价值=商业办公用房价值-商业办公用地价值

(2)成本法

土地重置成本=土地取得成本+土地开发成本+管理费+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

①用比较法求取土地使用权取得价格（出让地价款）；

②计算土地取得成本；

③通过求取土地开发费、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润求得土地重置成本单价。

(3)工业办公用房价值=商业办公用房价值（比较法）-商业办公用地地价（比较法）+工业用地地价（成本法）

2.收益法

收益法是预计估价对象房地产未来的正常年收益，再扣除一定的费用得到房地产年净收益，然后再用适当的资本化率折现到价值时点后累加。以此估算估价对象房地产的客观合理价格或价值的一种方法。

(1)选用报酬资本化法，并选用全剩余寿命模式；

(2)选取区位相当且租金内涵相同的3个租金可比实例，通过必要的修正或调整，求取市场租金，进而求得估价对象收益期开始未来第一年的有效毛收入；

(3)求取运营费用，求得未来第一年的净收益；

(4)收益期内年净收益按一定比例逐年递增，确定报酬率，并假定报酬率每年不变；

(5)收益期结束后的建筑物残余价值不计；

(6)按收益期内净收益逐年递增的收益法公式，求取估价对象收益价值。

十、评估结果

本次估价根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密正确的测算，并结合对房地产价值影响因素的综合分析，确定估价对象在价值时点的房屋市场价值评估金额为562964046元；人民币大写：伍亿陆仟贰佰玖拾陆万肆仟零肆拾陆元整。估结果汇总详见下表：

初步评估结果汇总表

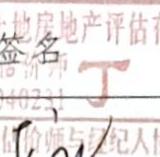
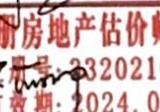
币种：人民币

序号	名称	建筑面积 (m ²)	评估金额 (元)
1	产权证房地合一价值(工业厂房)	2130.48	7431114
2	可确权房地合一价值(工业办公)	2709	11078895
3	可确权房地合一价值(工业厂房)	147895.32	510630228
4	构筑物价值	65423.53	16153652
5	装修补偿价值	/	4138556
6	附属物价值	/	13164721
7	设备价值	/	5080373
合计	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)		567677539

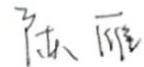
备注：详见附件。

十一、参加本次估价的估价人员签章

房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
丁远	3320040231		2023.4.22
朱丽娜	3320210048		2023.4.22

资产评估师

姓名	资格证号	签名	签名日期
陈雁	31020200933000000026		2023.4.22

十二、实地勘查日期

2023年4月10日

十三、估价作业日期

2023年4月10日至2023年4月22日

附件

- 一、估价对象评估清单
- 二、估价对象现场照片
- 三、估价对象地理位置图
- 四、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件
- 五、《房屋建筑面积测绘成果书》复印件
- 六、评估机构营业执照复印件
- 七、评估机构备案证书复印件
- 八、评估人员资格证明复印件

绍兴市国源土地房地产资产评估有限公司
二〇二三年四月二十二日



产权证房地合一（工业厂房）评估结果一览表

序号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	结构	层数	评估单价(元/m ²)	补偿金额(元)	备注
1	车间	2130.48	钢结构	1	3488	7431114	
合计		2130.48				7431114	

可确权房地合一（工业办公）评估结果一览表

序号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	结构	层数	评估单价(元/m ²)	补偿金额(元)	备注
1	办公楼	1542	混合	3	4072	6279024	
2	食堂	1167	混合	2	4113	4799871	
合计		2709				11078895	

可确权房地合一（工业厂房）评估结果一览表

序号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	结构	层数	评估单价(元/m ²)	补偿金额(元)	备注
1	传统工艺黄酒车间共10幢)	40000	钢混	4	3386	135440000	
2	传统工艺黄酒车间-蒸饭间 (共5幢)	3615	钢混	1	3386	12240390	
3	传统工艺黄酒车间-米库 (共5幢)	1726	钢混	1	3488	6020288	
4	二万吨机械化黄酒车间	15016	钢混	1、3、4、7	3490	52405840	
5	白酒车间	3340	钢结构	1、3	3454	11536360	
6	灌装车间	5380	钢结构	2	3454	18582520	
7	锅炉房及其他	2564	钢混	1	3705	9499620	
8	灵芝多糖车间	686	混合	1、2	3297	2261742	
9	灵芝多糖包装车间、空压房	993	钢结构	2	3454	3429822	
10	5000吨无菌灌装联合厂房-纯生黄酒	6014.84	钢混	2	3454	20775257	
11	2万吨瓶酒灌装线配套仓库	15348	钢混	6	3318	50924664	
12	附属车间一	2880	钢混	4	3386	9751680	
13	白酒车间一	2865	钢混	2	3454	9895710	
14	白酒车间二	860	钢结构	1	3488	2999680	
15	灌装车间	4768	钢混	1、2、3	3454	16468672	
16	附属车间二	11200	钢混	6	3526	39491200	
17	门卫	57.06	砖混	1	3520	200851	

18	厕所	19.79	简易	1	3261	64535	
19	杂物间	14.64	简易	1	3261	47741	
20	空压房	93.85	简易	1	3261	306045	
21	大坛清洗间	504.42	钢结构	1	3759	1896115	
22	大坛灌装间	139.1	钢结构	1	3750	521625	
23	泥头场	1841.74	钢结构	1	3705	6823647	
24	储酒罐	225.89	简易	1	3659	826532	
25	轧糟间	52.61	钢结构	1	3759	197761	
26	仓库	217.72	砖混	1	3520	766374	
27	清洗间	69.1	钢结构	1	3705	256016	
28	压榨间	602.64	钢结构	1	3705	2232781	
29	充电房	53.3	砖混	1	3520	187616	
30	充电房	28.29	砖混	1	3520	99581	
31	杂物间	36.27	钢结构	1	3705	134380	
32	发电机房	80.96	简易	1	3335	270002	
33	后门卫	49.9	砖混	1	3520	175648	
34	水泵房	90.58	砖混	1	3313	300092	
35	污水池	288.67	钢混	1	3776	1090018	
36	弱电房	25.62	砖混	1	3313	84879	

37	配电房	44.24	砖混	1	3313	146567	
38	化验室	109.84	砖混	1	3313	363900	
39	杂物间	9.39	简易	1	3139	29475	
40	办公室	38.21	砖混	1	3313	126590	
41	过磅房	9.92	简易	1	3139	31139	
42	杂物间	67.46	简易	1	3139	211757	
43	厕所	50.88	砖混	1	3313	168565	
44	泵房	33.48	砖混	1	3313	110919	
45	杂物间	23.33	简易	1	3139	73233	
46	锅炉房	673.2	钢混	1	3848	2590474	
47	压榨间	87.97	钢结构	1	3488	306839	
48	堆坛间	89.42	钢结构	1	3488	311897	
49	地下池间	108.88	钢结构	1	3488	379773	
50	压榨间	87.97	钢结构	1	3488	306839	
51	电梯	44.72	简易	2	3108	138990	
52	地下池间	108.76	钢结构	1	3488	379355	
53	压榨间	87.97	钢结构	1	3488	306839	
54	杂物间	104.33	钢结构	1	3488	363903	
55	地下池间	108.1	钢结构	1	3488	377053	

56	压榨间	87.97	钢结构	1	3488	306839	
57	杂物间	92.51	钢结构	1	3488	322675	
58	地下池间	112.56	钢结构	1	3488	392609	
59	压榨间	87.97	钢结构	1	3488	306839	
60	地下池间	95.48	钢结构	1	3488	333034	
61	泥头场	776.69	钢结构	1	3506	2723075	
62	堆坛间	521.17	钢结构	1	3506	1827222	
63	落饭处	31.43	钢结构	1	3488	109628	
64	泥头场	31.43	钢结构	1	3506	110194	
65	落饭处	613.44	钢结构	1	3488	2139679	
66	泥头场	644.45	钢结构	1	3506	2259442	
67	落饭处	31.43	钢结构	1	3488	109628	
68	堆坛间	236.69	钢结构	1	3551	840486	
69	泥头场	493.69	钢结构	1	3488	1721991	
70	堆坛间	369.27	钢结构	1	3488	1288014	
71	落饭处	31.43	钢结构	1	3488	109628	
72	堆坛间	248	钢结构	1	3551	880648	
73	泥头场	427.64	钢结构	1	3488	1491608	
74	堆坛间	367.04	钢结构	1	3488	1280236	

75	落饭处	31.43	钢结构	1	3488	109628	
76	压榨间	87.97	钢结构	1	3488	306839	
77	地下池间	106.9	钢结构	1	3488	372867	
78	杂物间	91.67	钢结构	1	3488	319745	
79	厕所	62.43	砖混	1	3313	206831	
80	压榨间	87.97	钢结构	1	3488	306839	
81	地下池间	109.12	钢结构	1	3488	380611	
82	电梯	44.72	简易	2	3108	138990	
83	压榨间	87.97	钢结构	1	3488	306839	
84	地下池间	110.39	钢结构	1	3488	385040	
85	杂物间	105.54	钢结构	1	3488	368124	
86	压榨间	87.97	钢结构	1	3488	306839	
87	地下池间	104.34	钢结构	1	3488	363938	
88	杂物间	91.81	钢结构	1	3488	320233	
89	杂物间	120.7	简易	1	3157	381050	
90	压榨间	87.97	钢结构	1	3488	306839	
91	大坛灌装间	137.65	钢结构	1	3578	492512	
92	地下池间	227.91	钢结构	1	3578	815462	
93	水泵房	74.84	砖混	1	3313	247945	

94	水泵房	125.87	砖混	1	3313	417007	
95	洗菜间	50.05	简易	1	3139	157107	
96	仓库	2219.9	钢结构	1	3524	7822928	
97	仓库	38.81	混合	1	3313	128578	
98	洗瓶间	329.23	钢结构	1	3704	1219468	
99	厕所	19.21	砖混	1	3313	63643	
100	机修	107	简易	1	3139	335873	
101	仓库	141.54	简易	1	3139	444294	
102	杂物间	42	钢结构	1	3488	146496	
103	杂物间	28	简易	1	3139	87892	
104	储酒罐	358.32	钢结构	1	3821	1369141	
105	大坛仓库	2821.53	钢结构	1	3641	10273191	
106	大罐煎酒	219.38	钢结构	1	3488	765197	
107	封糟间	546.63	钢结构	1	3497	1911565	
108	封糟间	392.02	钢结构	1	3497	1370894	
109	杂物间	291.76	混合	2	3281	957265	
110	储酒罐	149.29	钢结构	1	3569	532816	
111	空调房	16.65	简易	1	3256	54212	
112	空调房	17.99	简易	1	3139	56471	

113	空调房	7.11	简易	1	3139	22318	
114	冷却塔	16.41	简易	1	3139	51511	
115	冷冻间	28.05	混合	1	3313	92930	
116	天桥	8.5	钢结构	1	3488	29648	
117	堆坛处	17.06	混合	1	3313	56520	
118	过道	57.56	简易	1	3139	180681	
119	压榨间	225.04	钢结构	1	3488	784940	
120	箱酒仓库	2740.4	混合	1	3547	9720199	
121	杂物间	10.1	简易	1	3139	31704	
122	杂物间	54.17	砖混	1	3313	179465	
123	厕所	37.32	混合	1	3313	123641	
124	充电房	51.6	砖混	1	3313	170951	
125	杂物间	21.84	简易	1	3139	68556	
126	大坛仓库	2956.23	混合	1	3547	10485748	
127	仓库	2111.14	混合	1	3547	7488214	
128	杂物间	21.22	简易	1	3139	66610	
129	仓库	232.38	混合	1	3394	788698	
130	储酒罐	588.36	钢结构	1	3830	2253419	
合计		147895.32				510630228	

构筑物评估结果一览表

序号	丈量编号	建筑面积(m ²)	结构	评估单价(元/m ²)	补偿金额(元)	备注
1	34	217.7	钢混	350	76195	
2	52	96.3	钢混	350	33705	
3	50	18.2	钢混	350	6370	
4	85	132.8	混合	300	39840	
5	19	72.71	钢混	350	25449	
6	87	14.34	混合	350	5019	
7	88	10.21	钢结构	350	3574	
8	104	24.3	钢混	350	8505	
9	109	93.65	钢混	350	32778	
10	116	389.24	钢结构	350	136234	
11	110	371.85	钢混	350	130148	
12	14	96.91	钢混	350	33919	
13	(P11)	32.68	简易	100	3268	
14	(P12)	9.74	简易	100	974	
15	(P44)	4997.94	钢结构	350	1749279	
16	(P45)	13563.59	钢结构	350	4747257	
17	(P46)	59.36	混合	300	17808	

18	(P50)	72.71	简易	100	7271	
19	(P66)	9.37	简易	100	937	
20	(P69)	446.52	钢结构	350	156282	
21	(P75)	31.24	简易	100	3124	
22	(P76)	31.24	简易	100	3124	
23	(P77)	31.24	简易	100	3124	
24	(P82)	5.88	钢结构	350	2058	
25	(P83)	51.43	混合	300	15429	
26	(P86)	85.38	钢结构	350	29883	
27	(P84)	35.86	简易	100	3586	
28	(P94)	16.18	简易	100	1618	
29	(P80)	40.98	简易	100	4098	
30	(P47)	165.88	钢棚	200	33176	
31	(P48)	2526.09	钢棚	200	505218	
32	(P49)	286.51	钢棚	200	57302	
33	(P51)	354.37	钢棚	200	70874	
34	(P52)	14.34	钢棚	200	2868	
35	(P53)	101.97	钢棚	200	20394	
36	(P54)	209.89	钢棚	200	41978	

37	(P55)	1708.28	钢棚	200	341656	
38	(P56)	3058.76	钢棚	200	611752	
39	(P57)	210.83	钢棚	200	42166	
40	(P58)	12412.55	钢棚	200	2482510	
41	(P65)	2717.4	钢棚	200	543480	
42	(P87)	74.66	钢棚	200	14932	
43	(P88)	79.03	钢棚	200	15806	
44	(P59)	286.55	钢棚	200	57310	
45	(P60)	2428.48	钢棚	200	485696	
46	(P62)	741.81	钢棚	200	148362	
47	(P63)	314.93	钢棚	200	62986	
48	(P61)	148.08	钢棚	200	29616	
49	(P64)	432.24	钢棚	200	86448	
50	(P67)	461.16	钢棚	200	92232	
51	(P68)	1063.61	钢棚	200	212722	
52	(P70)	527.38	钢棚	200	105476	
53	(P71)	525.95	钢棚	200	105190	
54	(P72)	864.87	钢棚	200	172974	
55	(P73)	417.69	钢棚	200	83538	

56	(P74)	424.71	钢棚	200	84942	
57	(P81)	200	钢棚	200	40000	
58	(P78)	210.65	钢棚	200	42130	
59	(P79)	191.21	钢棚	200	38242	
60	(P89)	212.67	钢棚	200	42534	
61	(P90)	107.97	钢棚	200	21594	
62	(P93)	111.18	钢棚	200	22236	
63	(P91)	200.06	钢棚	200	40012	
64	(P92)	314.61	钢棚	200	62922	
65	(P95)	540.77	钢棚	200	108154	
66	(P96)	536.17	钢棚	200	107234	
67	(P97)	792.41	钢棚	200	158482	
68	(P13)	199.3	钢棚	200	39860	
69	(P14)	24.44	钢棚	200	4888	
70	(P15)	164.08	钢棚	200	32816	
71	(P10)	75.68	钢棚	200	15136	
72	(P9)	1450.25	钢棚	200	290050	
73	(P8)	327.15	钢棚	200	65430	
74	(P7)	22.5	钢棚	200	4500	

75	(P5)	594.27	钢棚	200	118854	
76	(P4)	214.2	钢棚	200	42840	
77	(P3)	46.4	钢棚	200	9280	
78	(P2)	60.81	钢棚	200	12162	
79	(P1)	674.08	钢棚	200	134816	
80	(P25)	151.03	钢棚	200	30206	
81	(P23)	87.62	钢棚	200	17524	
82	(P24)	87.62	钢棚	200	17524	
83	(P22)	38.09	钢棚	200	7618	
84	(P21)	87.62	钢棚	200	17524	
85	(P20)	148.63	钢棚	200	29726	
86	(P19)	87.62	钢棚	200	17524	
87	(P18)	38.38	钢棚	200	7676	
88	(P17)	87.62	钢棚	200	17524	
89	(P16)	501.41	钢棚	200	100282	
90	(P31)	70.8	钢棚	200	14160	
91	(P30)	63.17	钢棚	200	12634	
92	(P29)	515.87	钢棚	200	103174	
93	(P28)	365.56	钢棚	200	73112	

94	(P27)	83.42	钢棚	200	16684	
95	(P26)	396.63	钢棚	200	79326	
96	(P41)	190.98	钢棚	200	38196	
97	(P40)	87.62	钢棚	200	17524	
98	(P39)	87.62	钢棚	200	17524	
99	(P38)	40.66	钢棚	200	8132	
100	(P37)	87.62	钢棚	200	17524	
101	(P36)	144.94	钢棚	200	28988	
102	(P35)	87.62	钢棚	200	17524	
103	(P34)	35.3	钢棚	200	7060	
104	(P33)	87.62	钢棚	200	17524	
105	(P6)	336.96	钢棚	200	67392	
106	(P32)	402	钢棚	200	80400	
107	(P42)	21.3	钢棚	200	4260	
108	(P43)	71.51	钢棚	200	14302	
109	(P85)	42.26	钢棚	200	8452	
合计		65423.53			16153652	

附属物评估结果一览表

序号	项目名称	单位	数量	评估单价 (元)	补偿金额(元)	备注
1	水泥地	m ²	80776.42	100	8077642	
2	围墙 (砖砌)	m	1982.22	200	396444	
3	挂式空调移机费	只	45	200	9000	
4	立式空调移机费	只	13	300	3900	
5	固定电话移机费	门	14	108	1512	
6	电热水器	只	1	100	100	
7	化粪池	只	9	400	3600	
8	踏道	个	4	300	1200	
9	河坎	m	942.1	200	188420	
10	老工艺黄酒车间废水池 (H=2.0)	m ²	346.06	280	96897	
11	老工业黄酒车间酒池 (H=2.4)	m ²	750	320	240000	
12	老工艺黄酒车间米浆池 (H=1.2)	m ²	5.28	200	1056	
13	机黄车间水池 (H=1.5)	m ²	14.08	230	3238	
14	机黄车间水池 (H=1.4)	m ²	2.14	220	471	
15	机黄车间水池 (H=1.2)	m ²	0.83	200	166	
16	机黄车间冷冻池 (H=1.7)	m ²	72	250	18000	
17	三废车间水池 (H=7.5)	m ²	364.88	630	229874	

18	三废车间水池 (H=4.4)	m ²	52	320	16640	
19	三废车间水池 (H=10)	m ²	292.3	880	257224	
20	三废车间水池 (H=5)	m ²	62.25	380	23655	
21	净化水处理水池 (H=1.5)	m ²	100.3	230	23069	
22	浴室水池 (H=3.8)	m ²	12.6	260	3276	
23	石灰池 (H=1.2)	m ²	176.1	200	35220	
24	锅炉房水池 (H=3.8)	m ²	12.6	260	3276	
25	锅炉房水池 (H=4.5)	m ²	112.92	330	37264	
26	锅炉房水池 (H=1.5)	m ²	27.2	230	6256	
27	酒池、水泥池 (H=1.0)	m ²	32.21	200	6442	
28	酒池、水泥池 (H=1.5)	m ²	10.56	230	2429	
29	酒池、水泥池 (H=2.0)	m ²	97.6	280	27328	
30	酒池、水泥池 (H=2.3)	m ²	301.97	310	93611	
31	酒池、水泥池 (H=2.8)	m ²	322	360	115920	
32	电梯	部	26	/	2687811	
附属物小计					12610941	
33	桂花Φ5-10cm	棵	21	350	7350	
34	桂花Φ10-20cm	棵	54	1600	86400	
35	桂花Φ20cm以上	棵	4	3500	14000	

36	罗汉松Φ5-10cm	棵	4	500	2000	
37	南天竹Φ5-10cm	棵	2	250	500	
38	香樟Φ5-10cm	棵	3	60	180	
39	香樟Φ10-20cm	棵	25	1200	30000	
40	香樟Φ20-30cm	棵	64	2000	128000	
41	香樟Φ30cm以上	棵	28	4000	112000	
42	紫薇Φ5-10cm	棵	3	300	900	
43	紫薇Φ10-20cm	棵	32	1000	32000	
44	广玉兰Φ20-30cm	棵	8	2000	16000	
45	广玉兰Φ30cm以上	棵	24	3500	84000	
46	松柏Φ20cm	棵	7	500	3500	
47	红枫Φ10cm	棵	2	1500	3000	
48	石榴Φ10cm	棵	7	1300	9100	
49	石榴Φ12cm	棵	1	2000	2000	
50	朴树Φ10-20cm	棵	1	2000	2000	
51	鸡爪槭Φ5cm	棵	1	350	350	
52	鸡爪槭Φ8cm	棵	2	1200	2400	
53	鸡爪槭Φ9cm	棵	1	1500	1500	
54	鸡爪槭Φ11cm	棵	2	2500	5000	

55	槐树Φ9cm	棵	4	800	3200	
56	铁树	棵	1	500	500	
57	腊梅Φ10-20cm	棵	1	1400	1400	
58	杉树Φ40cm	棵	1	5000	5000	
59	枇杷树Φ16cm	棵	1	1500	1500	
绿化小计			304		553780	
合计					13164721	

建筑装修评估结果一览表

序号	项目名称	单位	数量	评估单价(元)	成新率	补偿金额(元)	备注
1	卷闸门	m ²	838.08	160	0.85	113979	
2	普通磨石子地面	m ²	9525.9	35	0.85	283396	
3	胶合板墙裙	m ²	2781.75	80	0.85	189159	
4	高级胶合板墙裙	m ²	1061.43	150	0.85	135332	
5	胶合板隔断	m ²	69.78	80	0.85	4745	
6	轻质板隔断	m ²	301.68	70	0.85	17950	
7	花岗岩	m ²	12646.6	100	0.85	1074961	
8	花岗岩(红)	m ²	41.51	200	0.85	7057	
9	釉面砖(一般地砖) 60*60	m ²	2441.34	80	0.85	166011	
10	釉面砖(一般地砖) 40*40	m ²	1798.59	60	0.85	91728	
11	铝合金门窗	m ²	333.27	250	0.85	70820	
12	铝合金门	m ²	91.76	300	0.85	23399	
13	不锈钢防盗窗	m ²	167.69	150	0.85	21380	
14	不锈钢防盗门(单)	m ²	96.81	200	0.85	16458	
15	不锈钢防盗门(双)	m ²	11.34	400	0.85	3856	
16	龙骨不锈钢包柱	m ²	13.09	650	0.85	7232	
17	铝塑板	m ²	1250.25	120	0.85	127526	

18	塑扣板	m ²	3757.23	50	0.85	159682	
19	铝合金弹簧门	m ²	28.12	300	0.85	7171	
20	白瓷砖	m ²	9105.97	40	0.85	309603	
21	内墙面砖	m ²	6429.7	60	0.85	327915	
22	内墙面砖(高级)	m ²	1208.45	120	0.85	123262	
23	固定玻璃隔断	m ²	75.88	150	0.85	9675	
24	普通固定木柜	m ²	143.51	250	0.85	30496	
25	瓷水斗	只	46	100	0.85	3910	
26	瓷台式洗面器	只	27	200	0.85	4590	
27	瓷挂式小便器	只	17	100	0.85	1445	
28	瓷式蹲坑	只	35	100	0.85	2975	
29	瓷拖把池	只	9	150	0.85	1148	
30	铝合金隔断	m ²	524.98	160	0.85	71397	
31	花岗岩台面板	m ²	61.2	300	0.85	15606	
32	大理石台板	m ²	4.56	350	0.85	1357	
33	普通门套	m	38.4	100	0.85	3264	
34	铁制扶栏	m	217	70	0.85	12912	
35	制式防盗门	扇	1	1500	0.85	1275	
36	一般工艺造型门	m ²	12.36	300	0.85	3152	

37	复合地板	m ²	414.28	100	0.85	35214	
38	胶合板吊天棚 (普通)	m ²	109.62	70	0.85	6522	
39	胶合板吊天棚 (凹凸式)	m ²	197	90	0.85	15071	
40	轻轨移门	m ²	13.64	300	0.85	3478	
41	抛光砖60*60	m ²	118.28	150	0.85	15081	
42	不锈钢水斗	只	1	300	0.85	255	
43	不锈钢水斗(双眼)	只	2	500	0.85	850	
44	不锈钢扶栏杆	m	358.6	500	0.85	152405	
45	广告牌	m ²	46.44	200	0.85	7895	
46	油漆地面	m ²	2590.91	20	0.85	44045	
47	轻钢龙骨石膏板顶	m ²	1265.84	50	0.85	53798	
48	室外钢楼梯	m ²	33.35	500	0.85	14174	
49	电动卷闸门	m ²	57.04	200	0.85	9697	
50	电子显示屏	m ²	18.75	1800	0.85	28688	
51	铝合金隔断	m ²	47.04	160	0.85	6397	
52	铁制防盗门	m ²	261.15	100	0.85	22198	
53	不锈钢电动推拉门	m	35.1	1100	0.85	32819	
54	不锈钢棚	m ²	872.18	200	0.85	148271	
55	彩钢棚	m ²	872.18	100	0.85	74135	

56	铁皮棚	m ²	40.91	60	0.85	2086	
57	木隔断	m ²	179.21	50	0.85	7616	
58	彩钢板隔断	m ²	202.3	70	0.85	12037	
合计						4138556	

设备评估结果一览表

序号	资产名称	数量	规格	单位	补偿金额(元)	备注
1	冷却塔	1		台	517	
2	保温罐	1		只	2532	
3	净化水、自来水管	1		套	18132	
4	储酒罐	2		台	4520	
5	圆形逆流式冷却塔	1		台	333	
6	管道泵	1	80SG30-20	台	137	
7	潜水排污泵	1	65QW20-15	台	132	
8	塑料水塔	1	10T加厚	只	398	
9	澄清罐	4	35立方米	只	20049	
10	中水回用系统	1	1500立方米/d	套	54676	
11	圆形高温型冷却塔	1	GBL-200m3/h	台	2479	
12	应急污水池 (地下)	1	100立方米	只	21139	
13	不锈钢地下池 (曲池)	2		只	3607	
14	轴流风机	1	DZ-5#	台	133	
15	轴流风机	2	DZ3.5#	台	231	
16	不锈钢高位罐	1	φ 900	只	1483	
17	圆型中温冷却塔	2	BLII-50M3/h	台	1244	

18	冷却塔	1	BL(II)J-50T	台	789	
19	不锈钢地下池	5	1.2m3	只	2569	
20	6m3地下池	1	6立方米	只	287	
21	冷却塔BL	1	(II) J-75	台	846	
22	高位罐	2	0.6立方米	只	2912	
23	浸米池	80	12立方米	只	45918	
24	板式杀菌成套设备	1	BR26-PUT-16B	套	3923	
25	不锈钢地下池	20	30立方米	只	97422	
26	5千吨手工黄酒工艺管道	1		套	114823	
27	灌装净化工程	1	净化室	套	12260	
28	地下池	1	6立方米	只	1127	
29	储酒罐	3	22立方米	只	6377	
30	工艺管道	1		套	19093	
31	自动式振动筛	2	TQLZ 125*200	台	3883	
32	圆盘灭菌机	1	ZM5400	台	4188	
33	大坛灌装机	1	DGB200	台	11286	
34	板式杀菌成套设备	1	BR26-UT-32B	套	6068	
35	后酵罐	40	60立方米	只	274018	
36	不锈钢5m3地下池	1	5立方	只	835	

37	不锈钢地下池2立方米	1	φ1600*1600*3	只	1402	
38	冷却塔	1	BLIJ-50	台	650	
39	冷却塔	1	BLIJ-75	台	990	
40	不锈钢储酒罐	8	不锈钢330立方米φ3200	只	55021	
41	不锈钢储酒罐	4	不锈钢110立方米	只	72029	
42	不锈钢地下池	1	10立方米	只	1000	
43	泥浆水收集罐	2	30立方米	只	4903	
44	地下池	1	6立方米	只	1455	
45	不锈钢地下池	2	10立方米	只	2597	
46	压榨机	6	SCKY-54/8	台	21712	
47	压榨机	14		台	36230	
48	榨酒机	4	SCKY54/820	只	9430	
49	压榨机	8	SCKY54/8	台	18860	
50	振动筛	1	TQLZ100	台	630	
51	清酒罐	3	9	只	13671	
52	清酒罐	6	16平方米	只	20405	
53	冷冻系统管道	1		套	15319	
54	HACCP净化系统	1		平方米	11738	
55	HACCP净化系统	1		平方米	43898	

56	HACCP净化系统	1		平方米	37466	
57	排污系统	1		套	98099	
58	板式杀菌机	5	BR26-PUT-16B	套	26455	
59	立式储罐	1	φ1900	只	760	
60	冷却塔	1	BLII-50	台	715	
61	白酒储罐	10	45立方米	只	37531	
62	白酒质量塔	1	φ600*2400	套	24882	
63	不锈钢储酒罐	3	25立方米	只	17255	
64	压榨机	1	SCKY-54/8	台	3918	
65	压榨机	2	SCKY 54/8	台	3393	
66	清酒巴平台及管道	1		套	2839	
67	变配电设备	1	10KV	套	5761	
68	无菌水处理系统	2	WP12730TC	套	52909	
69	榨酒机	4	SCKY540/φ820	台	1701	
70	膜式冲气压榨机	4	XMG56/φ820	台	12613	
71	冷水罐	1	50立方米	只	1893	
72	热水罐	2	50立方米	只	6130	
73	变配电设备	1	10KV	套	22265	
74	调料罐	1	1立方米	只	905	

75	硅胶配料罐	1	0.1立方米	只	396	
76	凝固物罐	1	3立方米	只	1380	
77	冲气前缓冲罐	1	6.1立方米	只	1803	
78	废酵母罐	1	3立方米	只	1380	
79	过滤前缓冲罐	1	6.1立方米	只	1803	
80	精滤前缓冲罐	1	6.1立方米	只	1803	
81	回收水罐	2	5.5立方米	只	3619	
82	残渣罐	1	3立方米	只	1357	
83	轴流风机	11	T35-II-N5.0#	只	429	
84	冷却塔	1	JBCM-250	台	2220	
85	工艺管道	1		套	178823	
86	净水设备	1		套	65776	
87	外排污管网	1		套	25688	
88	清酒罐	3		只	12813	
89	清酒罐	4		只	12768	
90	4#轴流风机	1		台	43	
91	不锈钢流酒管	4		只	868	
92	酒池流酒管	3		只	309	
93	空气储气罐	1		立方米	269	

94	离心风机	1	9-19-6.3	台	1189	
95	离心风机	1	4-72-5A	台	290	
96	倒酒罐	10		立方米	5122	
97	酒母浸米罐	10	1立方米	只	5532	
98	酒精塔	1	0800	间	13036	
99	醪塔	1	01000	间	96971	
100	不锈钢储罐	2		只	8856	
101	浸米罐	300	V=2M3	立方米	22367	
102	储气罐	1	0.6立方米	只	252	
103	香雪酒回流罐	1	V=2立方米	只	588	
104	清酒中间贮罐	2	V=2.5立方米	只	1808	
105	清酒罐	2	V=30立方米	只	10666	
106	排风机	1	G-30	台	636	
107	高压风机	1		台	692	
108	轴流风机	3	DE-11-413	台	143	
109	不锈钢离心风机	6	4-79-6A	台	7399	
110	中间贮罐	8	V=8.5立方米	只	15481	
111	后酵罐	32	V=125立方米	只	392549	
112	碱液罐(热)	1		只	2429	

113	碱液罐(冷)	1	V=6立方米	只	2429	
114	后清洗罐	1	V=6立方米	只	1944	
115	预清水罐	1	V=6立方米	只	1944	
116	冰水回水罐	1	V=88立方米	只	4536	
117	冰水罐	1	V=88立方米	只	4536	
118	酒母罐	16	V=1.5立方米	只	17326	
119	前酵罐	29	V=35立方米	只	240810	
120	投料水罐	2	2.5立方米	只	424	
121	投料水罐	4	6立方米	只	6978	
122	3号关风机	1	G-250	台	299	
123	2号关风机	1	G-250	台	299	
124	1号关风机	1	G-250	台	299	
125	空气储气罐	1	0.6立方米	只	290	
126	贮气罐	3	φ700	只	957	
127	压榨机	54	820/54	台	208661	
128	浸米池及平台	80	2500*1600		58870	
129	浸米池及平台	240	2500*1600		199075	
130	成品酒罐	2	16m3	只	9145	
131	白酒贮罐	2	15m3	只	8138	

132	轴流风机	5	BDZ-6B	台	1138	
133	高压电缆等附件	1		批	24306	
134	脱硫塔	2	TS-500型	间	2189	
135	泥水分离罐	1	60立方米	只	3456	
136	厌氧罐	2	1000立方米	只	122553	
137	调节水池	1	800立方米	个	11266	
138	电缆	1	W223×95 + 1×50	组	3094	
139	给排水	1		套	289795	
140	厂区蒸汽管道	1		套	38656	
141	立式不锈钢储罐	1	6立方	只	840	
142	腰形不锈钢储罐	2	6立方	只	1720	
143	压榨机	8		台	15717	
144	压榨机	2		台	3929	
145	十年20立方澄清灌	14		只	1368	
146	不锈钢高位储酒罐	2		台	2876	
147	圆形中温型冷却塔	1		台	575	
148	SOT冷却塔	1		台	531	
149	不锈钢高位储酒罐	2		台	2876	
150	储气罐	2		个	483	

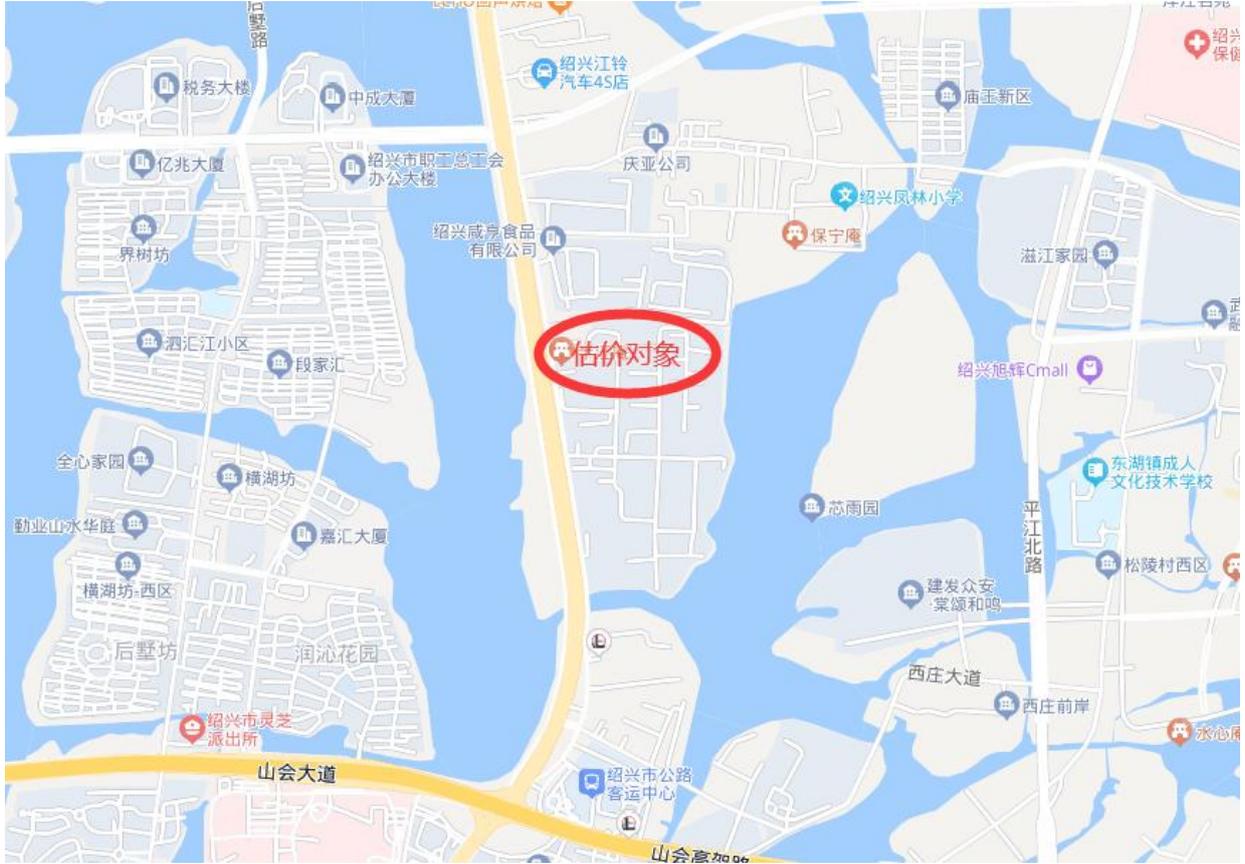
151	米浆水收集管道	1		套	7040	
152	储气罐	1		个	394	
153	6立方储气罐	1		只	673	
154	北区净化水、自来水管道	1		批	13065	
155	终端雨水收集系统管道	1		套	2983	
156	工艺管道	1			13322	
157	碱水罐,热水罐	1		只	1500	
158	清酒罐6只.高位清酒罐2只.原酒倒酒罐2只	10		套	21376	
159	贮酒罐	1		台	5063	
160	贮酒罐	1		台	5063	
161	贮酒罐	1		台	5063	
162	贮酒罐	1		台	5063	
163	贮酒罐	1		台	5063	
164	贮酒罐	1		台	5063	
165	贮酒罐	1		台	5063	
166	贮酒罐	1		台	5063	
167	清酒罐平台	1		套	1250	
168	高位槽平台	1		套	750	
169	双层保暖通道	1		米	299	

170	双层保暖通道	1		米	299	
171	双层保暖通道	1		米	299	
172	双层保暖通道	1		米	299	
173	双层保暖通道	1		米	299	
174	双层保暖通道	1		米	299	
175	冷却塔	1	BLII-50m3/h	台	918	
176	保温储酒罐	1		只	5227	
177	圆形中温型冷却塔	1		台	1058	
178	圆形中温型冷却塔	1		台	575	
179	不锈钢卧式储罐	2		只	2697	
180	废水处理设施	1	包括土建及设备	套	1275403	
181	湿米输送装置	2		套	66167	
合计					5080373	

估价对象现场勘查照片



估价对象地理位置图



绍兴市 国用 (1999) 字第 沁 021 号

中华人民共和国 国有土地使用证



103.00 0.00 0.00

土地使用者	浙江越龙山绍兴酒股份有限公司		
座落	吕安内小七眼桥		
地号	8-15-486	图号	23.75-57.25
用途	工业	土地等级	壹亩
使用权类型	出让	终止日期	2048年12月7日
使用权面积	参石式体收佰式指壹英降位(2292.65m ²)		
其中共用分摊面积	空亩		

49.38亩

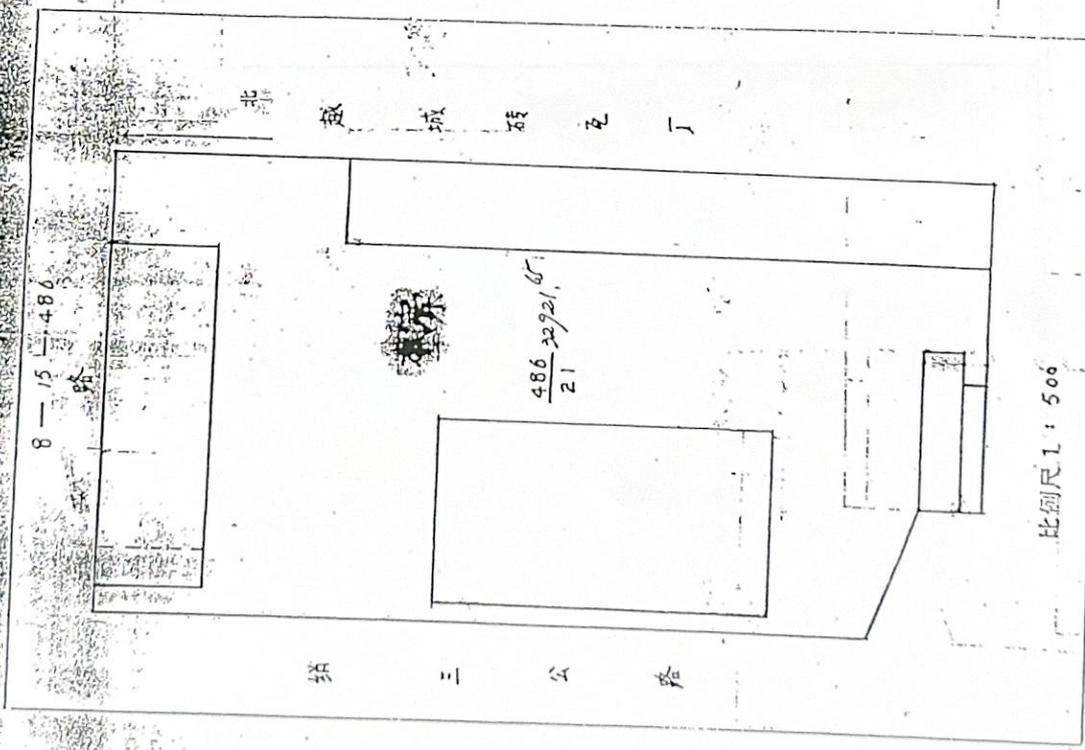


日期	2000.4.27	记事内容
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 土地证书年检合格章 2000年4月7日 </div>		

注明边长 (米)

8-15 486

486 32921.67
21



比例尺 1 : 500

注 意 事 项

- 一、本证是土地使用的法律凭证，必须地使用者持有。
- 二、凡土地登记内容发生变更及土地他项设定、变更、注销的，持证人及有关当事人须按照有关规定申请办理变更土地登记。不得用于土地使用权抵押、转让等。
- 三、本证记载的内容以土地行政主管部门登记卡登记的内容为准。
- 四、本证实行定期验证制度，持证人应按主动向土地行政主管部门交验本证。

Nº 333210392

土地管理局 土地登记簿

绘图员: [Signature]
 审核员: [Signature]
 97年6月20日

绍市 _____ 国用 (2001) 字第 1-4597 号

中华人民共和国 国有土地使用证



浙江古越龙山绍兴酒股份有限公司				
土地使用者	七眼桥东北			
座落	图号	土地等级	终止日期	2045年12月26日
地号	8-15-0-481	工业	出让	
用途				
使用权类型				
使用权面积	189076.0平方米 283.61			
其中共用分摊面积	空白			
填证机关	绍兴市土地管理局 2001年4月14日			

记 事	
日期	容 容

8-15-881

三二五五五

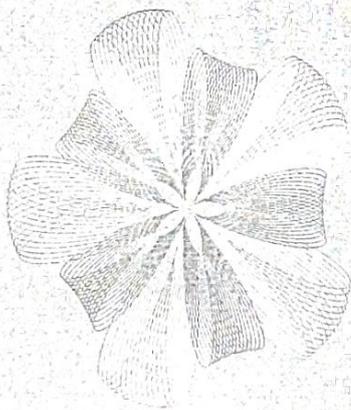
黄酒集团
第三酿酒

本室



房权证 绍 始 字第 1297 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制

建房注册号： 88025

房屋所有权人	翁学志越崧山酒业有限公司						
房屋坐落	昌安心服街						
丘(地)号	1-12-1536	产别	中外合资				
幢号		房屋层数	1	建筑面积(平方米)	2130.48	设计用途	车间
房屋结构	钢结构						
房屋状况							
共有	人	等	人	共有权证号自		至	
土地证号	土地使用情况摘要						
权属性质	使用面积(平方米)						
	使用年限	年	月	日至	年	月	日
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	

附 记



填发日期

房地产平面图



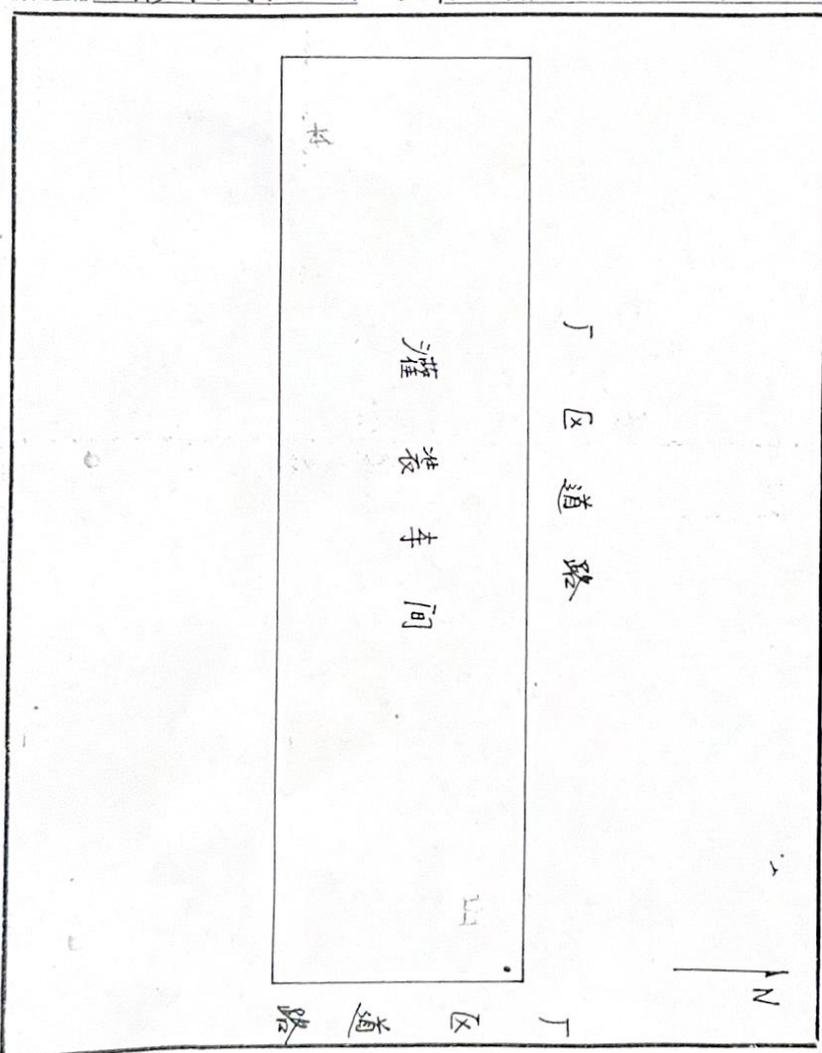
图幅号:

注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法受中华人民共和国法律保护
- 二、房屋所有权人必须严格遵守地法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移(买卖、承、析产、划拨、转让、判决、权利人法定名称改变或者房屋号发生变化、房屋部分改建、拆房屋现状变更)、设定他项权利典权等)以及房地产权利因房土地使用年限届满,他项权利当在规定的期限内持有关证件政府房地产权登记机关申请
- 四、除发证机关及填发单位个人不得在此证上注记事项或
- 五、房地产管理部门因工作房屋所有权证持证人应出示此
- 六、本证应妥善保管,如有及时申请补发。

房地产分户平面图

房屋座落 城头乡永仁村(昌安七眼桥) 中都 图地号 1-12-1536



绍兴市房地产管理处制

测图日期, 2002 年 3 月 27 日 1:5 00 绘图, 校核,

目 录

测绘依据.....	3
测绘责任人.....	4
房屋建筑面积测绘报告.....	5
房屋建筑面积测绘成果.....	7
一、房屋建筑面积汇总表.....	8
（一）建筑面积汇总表.....	8

测绘依据

本房屋建筑面积测绘成果系依据国家规范和省的有关规定完成。

一、执行标准

（一）中华人民共和国国家标准《房产测量规范》**GB/T 17986.1-2**；

（二）中华人民共和国国家标准《房产图图式》**GB/T 17986.2-2**；

（三）《浙江省房屋建筑面积测算实施细则(试行)》；

（四）由设区市以上房地产行政主管部门依据上述标准制定的有关规定。

二、其他

与本宗房屋相关的、有效的规划、城建、房地产主管部门批文或约定。

测绘责任人

一、房产测绘单位

绍兴市国源勘测规划有限公司为乙级测绘资质持证单位，具有独立法人资格。测绘资质证书编号为：乙测资字 33502318。

地址：绍兴市延安东路 505 号

电话：85163118、85225138

二、房产测绘人员：

姓名	上岗证书编号或职业资格证书号	备注
赵水阳	3300600315	
徐张炜	3300600316	
骆华柱	3300600317	

三、为保证出具的测绘成果的客观性，本单位声明如下：

- (一) 与委托方和当事人没有利害关系或偏见。
- (二) 不对委托方提供的资料的准确性与合法性负责。
- (三) 本测绘机构对本测绘成果报告书的成果承担质量责任。

法定代表人（签字）：

年 月 日

浙江古越龙山绍兴酒股份有限公司沈永和酒厂

编号	幢号	总层数	结构	占地面积	建筑面积	备注
1	(1)	1	砖混	57.06	57.06	
2	(2-1)	7	钢混	764.1	4761	
3	(2-2)	2	钢混	110.69	221.37	
4	(2-3)	1	钢混	200.46	200.46	
5	(2-4)	2	钢混	110.69	221.37	
6	(2-5)	4	钢混	1528.24	6112.96	
7	(2-6)	1	钢混	1299.07	1299.07	
8	(2-7)	1	钢混	222.45	222.45	
9	(2-8)	1	钢混	252.54	252.54	
10	(2-9)	2	钢混	862.39	1724.78	
11	(3)	1	简易	19.79	19.79	
12	(4)	1	简易	14.64	14.64	
13	(5)	1	简易	93.85	93.85	
14	(6)	1	钢	139.1	139.1	
15	(7)	1	钢	504.42	504.42	
16	(8)	1	简易	225.89	225.89	
17	(9)	1	钢	1841.74	1841.74	
18	(10)	1	钢	52.61	52.61	
19	(11)	1	砖混	217.72	217.72	
20	(12)	1	钢	69.1	69.1	

21	(13)	1	钢	602.64	602.64	
22	(14)	6	钢混	1882.82	11296.91	
23	(15)	1	砖混	53.3	53.3	
24	(16)	1	砖混	28.29	28.29	
25	(17)	1	砖混	49.9	49.9	
26	(18)	1	简易	80.96	80.96	
27	(19-1)	1	钢混	272.51	272.51	
28	(19-2)	1	钢混	670.83	670.83	
29	(19-3)	1	钢混	279.75	279.75	
30	(19-4)	1	钢混	207.37	207.37	
31	(19-5)	1	钢混	1206.25	1206.25	
32	(20)	1	钢	36.27	36.27	
33	(21)	1	钢混	288.67	288.67	
34	(22)	1	简易	9.39	9.39	
35	(23)	1	砖混	38.21	38.21	
36	(24)	1	简易	9.92	9.92	
37	(25)	1	砖混	90.58	90.58	
38	(26)	1	砖混	25.62	25.62	
39	(27)	1	砖混	44.24	44.24	
40	(28)	1	砖混	109.84	109.84	
41	(29)	1	砖混	50.88	50.88	
42	(30)	1	简易	67.46	67.46	

43	(31)	1	砖混	33.48	33.48	
44	(32)	1	简易	23.33	23.33	
45	(33)	1	钢	95.48	95.48	
46	(34-1)	3	钢混	1321.85	4021.77	
47	(34-2)	3	钢混	1321.85	4021.77	
48	(34-3)	3	钢混	1321.85	4021.77	
49	(34-4)	3	钢混	1321.85	4021.77	
50	(34-5)	3	钢混	1321.85	4021.77	
51	(34-6)	3	钢混	1321.85	4021.77	
52	(34-7)	3	钢混	1321.85	4021.77	
53	(34-8)	3	钢混	1321.85	4021.77	
54	(34-9)	3	钢混	1321.85	4021.77	
55	(34-10)	3	钢混	1321.85	4021.77	
56	(35)	1	钢	87.97	87.97	
57	(36)	1	钢	92.51	92.51	
58	(37)	1	钢	112.56	112.56	
59	(38)	1	钢	87.97	87.97	
60	(39)	1	钢	104.33	104.33	
61	(40)	1	钢	108.1	108.1	
62	(41)	1	钢	87.97	87.97	
63	(42)	2	简易	22.36	44.72	
64	(43)	1	钢	108.76	108.76	

65	(44)	1	钢	87.97	87.97	
66	(45)	1	钢	89.42	89.42	
67	(46)	1	钢	108.88	108.88	
68	(47)	1	钢	87.97	87.97	
69	(48)	1	钢	776.69	776.69	
70	(49)	1	钢	521.17	521.17	
71	(50-1)	1	钢混	348.84	348.84	
72	(50-2)	1	钢混	348.84	348.84	
73	(50-3)	1	钢混	348.84	348.84	
74	(50-4)	1	钢混	348.84	348.84	
75	(50-5)	1	钢混	348.84	348.84	
76	(51)	1	钢	31.43	31.43	
77	(52-1)	1	钢混	348.14	742.26	
78	(52-2)	1	钢混	348.14	742.26	
79	(52-3)	1	钢混	348.14	742.26	
80	(52-4)	1	钢混	348.14	742.26	
81	(52-5)	1	钢混	348.14	742.26	
82	(53)	1	钢	613.44	613.44	
83	(54)	1	钢	31.43	31.43	
84	(55)	1	钢	644.45	644.45	
85	(56)	1	钢	31.43	31.43	
86	(57)	1	钢	236.69	236.69	

87	(58)	1	钢	493.69	493.69	
88	(59)	1	钢	369.27	369.27	
89	(60)	1	钢	31.43	31.43	
90	(61)	1	钢	248	248	
91	(62)	1	钢	427.64	427.64	
92	(63)	1	钢	367.04	367.04	
93	(64)	1	钢	31.43	31.43	
94	(65)	1	钢	227.91	227.91	
95	(66)	1	钢	137.65	137.65	
96	(67)	1	钢	87.97	87.97	
97	(68)	1	钢	104.34	104.34	
98	(69)	1	钢	91.81	91.81	
99	(70)	1	钢	87.97	87.97	
100	(71)	1	钢	110.39	110.39	
101	(72)	1	钢	105.54	105.54	
102	(73)	1	钢	87.97	87.97	
103	(74)	1	钢	109.12	109.12	
104	(75)	2	钢	22.36	44.72	
105	(76)	1	钢	87.97	87.97	
106	(77)	1	钢	106.9	106.9	
107	(78)	1	钢	91.67	91.67	
108	(79)	1	钢	87.97	87.97	

109	(80)	1	砖混	74.84	74.84	
110	(81)	1	砖混	125.87	125.87	
111	(82)	1	简易	120.7	120.7	
112	(83)	1	砖混	62.43	62.43	
113	(84)	1	混合	1542	1542	
114	(85)	1	混合	1299.8	1299.8	
115	(86)	1	简易	50.05	50.05	
116	(87-1)	2	混合	323.79	647.57	
117	(87-2)	1	混合	52.77	52.77	
118	(88)	2	钢混	501.61	1003.21	
119	(89)	1	钢	2219.9	2219.9	
120	(90)	1	混合	38.81	38.81	
121	(91)	1	钢	42	42	
122	(92)	1	简易	28	28	
123	(93)	1	钢	358.32	358.32	
124	(94)	1	钢	2821.53	2821.53	
125	(95)	1	钢	219.38	219.38	
126	(96)	1	钢	546.63	546.63	
127	(97)	1	钢	392.02	392.02	
128	(98)	2	混合	138.67	291.76	
129	(99)	1	钢	149.29	149.29	
130	(100)	1	钢	2130.48	2130.48	

131	(101)	1	简易	107	107	
132	(102)	1	简易	141.54	141.54	
133	(103)	1	钢	329.23	329.23	
134	(104)	2	钢混	3019.57	6039.14	
135	(105)	1	简易	16.65	16.65	
136	(106)	2	钢	2690	5380	
137	(107-1)	3	钢	782.42	2347.26	
138	(107-2)	1	钢	233	233	
139	(107-3)	1	钢	579.45	579.45	
140	(107-4)	1	钢	180.29	180.29	
141	(108)	1	简易	17.99	17.99	
142	(109)	6	钢混	2573.61	15441.65	
143	(110)	3	钢混	2819.12	5139.85	
144	(111)	1	简易	7.11	7.11	
145	(112)	1	简易	16.41	16.41	
146	(113)	1	混合	28.05	28.05	
147	(114)	2	钢混	1432.5	2865	
148	(115)	1	钢	8.5	8.5	
149	(116)	1	钢	1249.24	1249.24	
150	(117)	1	混合	17.06	17.06	
151	(118)	1	简易	57.56	57.56	
152	(119)	1	钢	225.04	225.04	

153	(120)	1	混合	2740.4	2740.4	
154	(121)	1	砖混	19.21	19.21	
155	(122)	1	砖混	51.6	51.6	
156	(123)	1	混合	2956.23	2956.23	
157	(124)	1	简易	21.84	21.84	
158	(125)	1	混合	2111.14	2111.14	
159	(126)	1	简易	21.22	21.22	
160	(127)	1	混合	232.38	232.38	
161	(128)	1	钢	588.36	588.36	
162	(129)	4	钢混	720	2880	
163	(130)	1	简易	10.1	10.1	
164	(131)	1	砖混	54.17	54.17	
165	(132)	1	混合	37.32	37.32	
166	(133)	1	钢混	673.2	673.2	
167	(P1)	1	钢棚	674.08	674.08	
168	(P2)	1	钢棚	60.81	60.81	
169	(P3)	1	钢棚	46.4	46.4	
170	(P4)	1	钢棚	214.2	214.2	
171	(P5)	1	钢棚	594.27	594.27	
172	(P6)	1	钢棚	336.96	336.96	
173	(P7)	1	钢棚	22.5	22.5	
174	(P8)	1	钢棚	327.15	327.15	

175	(P9)	1	钢棚	1450.25	1450.25	
176	(P10)	1	钢棚	75.68	75.68	
177	(P11)	1	钢棚	32.68	32.68	
178	(P12)	1	钢棚	9.74	9.74	
179	(P13)	1	钢棚	199.3	199.3	
180	(P14)	1	钢棚	24.44	24.44	
181	(P15)	1	钢棚	164.08	164.08	
182	(P16)	1	钢棚	501.41	501.41	
183	(P17)	1	钢棚	87.62	87.62	
184	(P18)	1	钢棚	38.38	38.38	
185	(P19)	1	钢棚	87.62	87.62	
186	(P20)	1	钢棚	148.63	148.63	
187	(P21)	1	钢棚	87.62	87.62	
188	(P22)	1	钢棚	38.09	38.09	
189	(P23)	1	钢棚	87.62	87.62	
190	(P24)	1	钢棚	87.62	87.62	
191	(P25)	1	钢棚	151.03	151.03	
192	(P26)	1	钢棚	396.63	396.63	
193	(P27)	1	钢棚	83.42	83.42	
194	(P28)	1	钢棚	365.56	365.56	
195	(P29)	1	钢棚	515.87	515.87	
196	(P30)	1	钢棚	63.17	63.17	

197	(P31)	1	钢棚	70.8	70.8	
198	(P32)	1	钢棚	402	402	
199	(P33)	1	钢棚	87.62	87.62	
200	(P34)	1	钢棚	35.3	35.3	
201	(P35)	1	钢棚	87.62	87.62	
202	(P36)	1	钢棚	144.94	144.94	
203	(P37)	1	钢棚	87.62	87.62	
204	(P38)	1	钢棚	40.66	40.66	
205	(P39)	1	钢棚	87.62	87.62	
206	(P40)	1	钢棚	87.62	87.62	
207	(P41)	1	钢棚	190.98	190.98	
208	(P42)	1	钢棚	21.3	21.3	
209	(P43)	1	钢棚	71.51	71.51	
210	(P44)	1	钢结构	4997.94	4997.94	
211	(P45)	1	钢结构	13563.59	13563.59	
212	(P46)	1	混合	59.36	59.36	
213	(P47)	1	钢棚	165.88	165.88	
214	(P48)	1	钢棚	2526.09	2526.09	
215	(P49)	1	钢棚	286.51	286.51	
216	(P50)	1	简易	72.71	72.71	
217	(P51)	1	钢棚	354.37	354.37	
218	(P52)	1	钢棚	14.34	14.34	

219	(P53)	1	钢棚	101.97	101.97	
220	(P54)	1	钢棚	209.89	209.89	
221	(P55)	1	钢棚	1708.28	1708.28	
222	(P56)	1	钢棚	3058.76	3058.76	
223	(P57)	1	钢棚	210.83	210.83	
224	(P58)	1	钢棚	12412.55	12412.55	
225	(P59)	1	钢棚	286.55	286.55	
226	(P60)	1	钢棚	2428.48	2428.48	
227	(P61)	1	钢棚	148.08	148.08	
228	(P62)	1	钢棚	741.81	741.81	
229	(P63)	1	钢棚	314.93	314.93	
230	(P64)	1	钢棚	432.24	432.24	
231	(P65)	1	钢棚	2717.4	2717.4	
232	(P66)	1	简易	9.37	9.37	
233	(P67)	1	钢棚	461.16	461.16	
234	(P68)	1	钢棚	1063.61	1063.61	
235	(P69)	1	钢结构	446.52	446.52	
236	(P70)	1	钢棚	527.38	527.38	
237	(P71)	1	钢棚	525.95	525.95	
238	(P72)	1	钢棚	864.87	864.87	
239	(P73)	1	钢棚	417.69	417.69	
240	(P74)	1	钢棚	424.71	424.71	

241	(P75)	1	简易	31.24	31.24	
242	(P76)	1	简易	31.24	31.24	
243	(P77)	1	简易	31.24	31.24	
244	(P78)	1	钢棚	210.65	210.65	
245	(P79)	1	钢棚	191.21	191.21	
246	(P80)	1	简易	40.98	40.98	
247	(P81)	1	钢棚	200	200	
248	(P82)	1	钢结构	5.88	5.88	
249	(P83)	1	混合	51.43	51.43	
250	(P84)	1	简易	35.86	35.86	
251	(P85)	1	钢棚	42.26	42.26	
252	(P86)	1	钢结构	85.38	85.38	
253	(P87)	1	钢棚	74.66	74.66	
254	(P88)	1	钢棚	79.03	79.03	
255	(P89)	1	钢棚	212.67	212.67	
256	(P90)	1	钢棚	107.97	107.97	
257	(P91)	1	钢棚	200.06	200.06	
258	(P92)	1	钢棚	314.61	314.61	
259	(P93)	1	钢棚	111.18	111.18	
260	(P94)	1	简易	16.18	16.18	
261	(P95)	1	钢棚	540.77	540.77	
262	(P96)	1	钢棚	536.17	536.17	

263	(P97)	1	钢棚	792.41	792.41	
合计				143030.2	218158.33	

资产评估师

Public Valuer

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、财政部监制、中国资产评估协会颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，具有资产评估师的职业水平和能力。



姓名：陈雁

证件号码：330621199609165422

性别：女

出生年月：1996年09月

批准日期：2020年09月20日

管理号：31020200933000000026

