

河北省唐山市汉沽管理区中兴路东 205 国道南侧
(产权人为唐山鸿润饲料蛋白有限公司)

工业房地产估价报告



报告防伪二维码

上海城市房地产估价有限公司

二〇一六年四月二十六日

致估价委托人函

上海市高级人民法院:

承蒙贵方的委托, 我公司遵循估价原则, 根据《房地产估价规范》的估价程序, 选用适宜的估价方法, 对贵方委托的房地产价值进行了评估, 现将有关情况和估价结果简要报告如下:

1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托, 评估估价对象房地产市场价值, 为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为河北省唐山市汉沽管理区中兴路东 205 国道南侧(产权人为唐山鸿润饲料蛋白有限公司)房地产。

根据法院提供的《土地登记簿》(复印件), 估价对象权利人为唐山鸿润饲料蛋白有限公司, 权属性质为国有, 坐落: 汉沽管理区中兴路东侧, 土地面积为 54100 平方米, 土地用途为工业, 类型为出让, 终止日期为: 2056 年 1 月 18 日, 土地证号: 冀唐国用(2006)第 1923 号。

根据法院提供的《房屋登记簿》(复印件), 估价对象房屋坐落为唐山市汉沽管理区中兴路东 205 国道南侧, ①业务宗号: 20100910022, 规划用途分别为: 车间、仓库、办、住; 共有 9 幢房屋(根据实地查勘, 估价对象该产证登记房屋共为 10 幢, 其中地磅室为二幢), 房屋结构均为砖混, 建筑面积合计为 7252.86 平方米(其中: 规划用途为车间的房屋建筑面积合计为 2457.00 平方米, 规划用途为仓库的房屋建筑面积为 2022.98 平方

米,规划用途为办、住的房屋建筑面积为 2772.88 平方米)。根据实地查勘,估价对象厂区内见证房建筑面积合计为 7202.86 平方米(其中:根据实地丈量,二幢地磅室建筑面积约为 40 平方米,而产证面积为 90 平方米,应法院要求,以实地丈量计)。②业务宗号:20130715009,规划用途为:工业用房;共有 16 幢房屋,建筑面积合计为 14562 平方米。

根据法院提供的《房屋登记簿》(复印件)、《土地登记簿》(复印件)记载,至价值时点,估价对象已被上海市黄浦区人民法院查封,估价对象已设定房地产抵押权 [REDACTED]。除此之外,估价对象未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

应法院要求,本次评估以估价人员实地查勘日期 2016 年 4 月 11 日为价值时点。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

5. 估价方法

本次估价采用成本法和收益法两种方法进行评估。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下:
(币种:人民币)

房地产价值总价: 4,610.00 万元

大写金额: 肆仟陆佰壹拾万元整

建筑面积评估单价: 2,118.00 元/平方米

应法院要求,油脂清除设备、粕绒设备的搬迁费建议为 50 万元。



7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2016年4月26日起至2017年4月25日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一六年四月二十六日

