

GUOCE INSTITUTION
REPORT



GUOCE
INSTITUTION
国策机构

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：深国策估字 FTJ[2023]090008SF 号

估价项目名称：天津市静海县天津子牙环保产业园
天保路2号非居住房地产市场价值
评估

估价委托人：天津市第一中级人民法院

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地资产评估
有限公司

注册房地产估价师：

张聪聪 注册号：1220170011

李红艳 注册号：1220100012

估价报告出具日期：2023年9月19日



防伪编码：20230902426

防伪查询请登录“国策评估”网站：www.guocedc.com

房地产估价报告

估价报告编号： 深国策估字 FTJ[2023]090008SF 号
估价项目名称： 天津市静海县天津子牙环保产业园天
保路 2 号非居住房地产市场价值评估
估价委托人： 天津市第一中级人民法院
房地产估价机构： 深圳市国策房地产土地资产评估有限
公司
注册房地产估价师 张聃聃(1220170011)
： 李红艳(1220100012)
复核人员： 李红艳(1220100012)
估价报告出具日期 2023 年 09 月 19 日
：
序列号： 2023-280-098957



致估价委托人函

天津市第一中级人民法院：

承蒙委托，我公司对天津金科铜业有限公司拥有的位于天津市静海县天津子牙环保产业园天保路2号非居住房地产在现状利用条件下的市场价值进行了评估。估价对象如下：

1、估价对象基本情况：估价对象建筑面积合计为 13565.51 平方米（其中证载 12748.57 平方米、非证载 816.94 平方米）。根据估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》复印件，估价对象为天津市静海县天津子牙环保产业园天保路2号非居住房地产，证载房屋规划用途为非居住。国有土地使用权面积为 48116.9 平方米，土地用途为工业用地，土地权利性质为出让；土地使用（承包）期限至 2055 年 1 月 26 日，截止价值时点，土地剩余年限为 31.47 年。

2、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、价值时点：2023 年 8 月 14 日。

4、价值类型：市场价值，是指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。

5、估价方法：成本法。

6、估价结果：注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下价值时点的估价结果如下：

（币种：人民币，总价取整至个位）

市场价值为：

总价：45171118 元

大写金额：人民币肆仟伍佰壹拾柒万壹仟壹佰壹拾捌元整

单价：3332 元/m²

其中：证载建筑物价值为 15622423 元整

非证载建筑物价值为 389854 元整

土地使用权价值为 29158841 元整

4

房地产评估结果汇总表

| 名称 | 规划用途 | 权利人 | 估价对象 | | | 市场价值 | | 备注 |
|-------------------|------|------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|----------|----|
| | | | 证载建筑面积 (m ²) | 非证载建筑面积 (m ²) | 土地面积 (m ²) | 单价 (元/m ²) | 总价 (元) | |
| 静海县天津子牙环保产业园天保路2号 | 非居住 | 天津金科铜业有限公司 | 12748.57 | 816.94 | 48116.9 | 3332 | 45171118 | — |

7、特别提示:

(1) 本次估价对象范围包含上述估价对象 13565.51 平方米 (其中证载 12748.57 平方米、非证载 816.94 平方米) 房屋所有权、48116.9 平方米土地在剩余使用年期的土地使用权及无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修。

(2) 至价值时点, 估价对象已被查封; 本次评估为涉执房地产处置司法评估, 不考虑查封对估价结果的影响。

(3) 至价值时点, 估价对象已设立抵押权; 本次评估为涉执房地产处置司法评估, 不考虑被抵押权对估价结果的影响。

(4) 本次评估结果为市场价值, 因委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式, 本次评估按照法律法规规定, 以转让人和受让人各自负担相关交易税费为估价前提。本次评估结果未扣除转让人和受让人需要缴纳的相关交易税费。

(5) 经注册房地产估价师实地查勘, 因被申请人未到现场, 估价对象是否存在欠缴税金及相关费用 (包括税收、物业费、水电费等及其滞纳金) 不详, 本次评估以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为估价前提。

(6) 本次估价对象的预计财产处置费用包含评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等费用, 依据相关文件收费标准, 本次估价预计财产处置费用约占估价对象市场价值的 15%, 预计金额为 6775668 元; 实际财产处置费用以相关主管部门核算为准; 以此为依据引起的一切后果我司不承担相应法律责任。

(7) 为正确合理使用本估价结果, 请报告使用者仔细阅读以下房地产估价报告内容, 并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件, 特此函告。

(8) 注册房地产估价师对非证载建筑物进行了实地测量, 但我们并非专业测绘机构, 建筑面积若有变化, 则需调整评估结果。

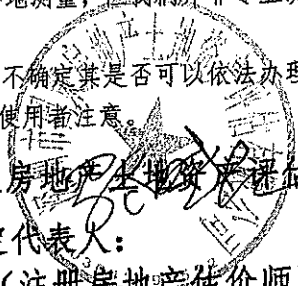
(9) 估价对象有部分建筑物没有取得权属登记, 不确定其是否可以依法办理登记。本次估价未考虑无法办理登记对估价结果的影响。特提醒报告使用者注意。

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

(注册房地产估价师)

二〇二三年九月十九日



目 录

| | |
|---------------------------------------|----|
| 估价师声明..... | 1 |
| 估价假设和限制条件..... | 2 |
| 一、估价假设条件..... | 2 |
| 二、估价报告使用限制及特别提示..... | 3 |
| 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..... | 9 |
| 六、价值类型..... | 9 |
| 七、估价原则..... | 9 |
| 八、估价依据..... | 11 |
| 九、估价方法..... | 12 |
| 十、估价结果..... | 12 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 14 |
| 十二、实地查勘期..... | 14 |
| 十三、估价作业期..... | 14 |
| | |
| 附 件 | |
| 一、《天津市第一中级人民法院委托书》 | |
| 二、估价对象位置图 | |
| 三、估价对象实地查勘情况和相关照片 | |
| 四、《天津市不动产登记资料查询结果》、《房产测绘成果报告书》、《地籍资料》 | |
| 五、专业帮助情况和相关专业意见 | |
| 六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 | |
| 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件 | |
| 八、技术总监证书复印件 | |
| 九、勘察表复印件 | |

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师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。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，估价委托人为天津市第一中级人民法院，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。我们以《天津市不动产登记资料查询结果》所载的相关内容作为本次估价的依据。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘。但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况、外部装修及设备情况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，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鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、我们未进行实地测量以核实估价对象证载的土地面积、建筑面积等数据，经实地查勘观察，估价对象证载房屋建筑面积与《天津市不动产登记簿查询结果》记载建筑面积大体相当，评估时证载建筑物我们以《天津市不动产登记簿查询结果》所记载数据为准进行相关说明和测算。注册房地产估价师对非证载建筑物进行了实地测量，但我们并非专业测绘机构，建筑面积若有变化，则需调整评估结果。

4、本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

5、经注册房地产估价师实地查勘，因被申请人未到现场，估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电费等及其滞纳金）不详，本次评估以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为估价前提。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

1、至价值时点，估价对象已被查封；本次评估为涉执房地产处置司法评估，不考虑被查封对估价结果的影响。

2、至价值时点，估价对象已设立抵押权；本次评估为涉执房地产处置司法评估，不考虑被抵押权对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

1、依据《天津市不动产登记资料查询结果》记载，幢号9建筑物的结构为钢，注册房地产估价师现场查勘，该建筑物实际结构为混合，本次评估以混合结构进行测算说明。

2、注册房地产估价师分别于2023年8月14日、2023年9月8日对估价对象进行了查勘，本次估价以2023年8月14日为价值时点。假设价值时点之日的估价对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

3、注册房地产估价师实地查勘，宗地红线内建筑物实际面积与《天津市不动产登记资料查询结果》记载面积不一致，本次估价以宗地红线内建筑物实际面积进行测算说明。

(五) 依据不足假设

无。

二、估价报告使用限制及特别提示

(一) 本估价报告应按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用；否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(二) 本估价报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后方可使用。

(四) 本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状利用条件下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

(五) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日2023年9月19日起为壹年。若报告使用期限内，估价报告未使用之前，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价才可使用。

(六) 本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

(七) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(八) 本估价报告含若干附件与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：天津市第一中级人民法院

估价委托人地址：天津市南开区南马路 188 号

二、房地产估价机构

估价机构名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

估价机构地址：深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心 16 层 A、B 房

法人代表姓名：骆晓红

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200029

统一社会信用代码：91440300192381740H

分公司名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司天津分公司

分公司地址：天津市南开区南京路 309 号环球置地广场 2401 室

联系人：阮宗斌

联系电话：（022）87878236

三、估价目的

天津市第一中级人民法院委托深圳市国策房地产土地资产评估有限公司天津分公司对估价对象进行评估，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次评估的估价对象为产权人天津金科铜业有限公司拥有的位于天津市静海县天津子牙环保产业园天保路 2 号非居住房地产。

财产范围包括 13565.51 平方米房屋所有权、48116.9 平方米土地在剩余使用年期的土地使用权及无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本情况

1、估价对象产权登记情况

《天津市不动产登记资料查询结果》

| | | | | | | |
|------------------|--|-----------------------|-------------------------|------|-----------------------|-------|
| 权利人 | 天津金科铜业有限公司 | | 共有情况 | 单独所有 | | |
| 坐落 | 静海县天津子牙环保产业园天保路2号 | | | | | |
| 不动产单元号 | 120223004034GB00014F00140001, 120223004034GB00014F00140005, 120223004034GB00014F00140004, 120223004034GB00014F00140003, 120223004034GB00014F00140002, 120223004034GB00014F00140006, 120223004034GB00014F00140008, 120223004034GB00014F00140007 | | | | | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权 | | | | | |
| 登记日期 | 2010年12月08日 | | | | | |
| 不动产权证号 | 123011012847 | | | | | |
| 不动产登记证明号 | 123041404324 | | | | | |
| 土地(非林地)登记信息 | | | | | | |
| 权利性质 | 面积 | 使用(承包)期限 | | 用途 | | |
| 出让 | 48116.9平方米 | 2005年1月27日至2055年1月26日 | | 工业用地 | | |
| 房屋(构筑物)等登记信息 | | | | | | |
| 幢(房)号 | 房屋结构 | 层数 | 所在层 | 规划用途 | 建筑面积(m ²) | 构筑物类型 |
| 1.2 | 混合 | 1 | 1 | 非居住 | 397.98 | |
| 3 | 混合 | 3 | 1-3 | 非居住 | 1187.91 | |
| 4 | 混合 | 1 | 1 | 非居住 | 321.04 | |
| 5-7 | 钢 | 1 | 1 | 非居住 | 3780.27 | |
| 8 | 混合 | 1 | 1 | 非居住 | 46.19 | |
| 9-11 | 钢 | 1 | 1 | 非居住 | 5442.08 | |
| 12 | 混合 | 1 | 1 | 非居住 | 330.66 | |
| 13 | 钢 | 1 | 1 | 非居住 | 1242.44 | |
| 抵押权登记信息 | | | | | | |
| 登记日期 | 2014年10月21日 | 不动产登记证明号 | 123041404324 | | | |
| 抵押人 | 天津金科铜业有限公司 | | | | | |
| 抵押权人 | 中国光大银行股份有限公司天津分行 | | | | | |
| 抵押范围 | 12748.57平方米 | | | | | |
| 被担保主债权数额/最高额债权数额 | 人民币30000000元 | 债务履行期限(债权确定期间) | 2014年10月20日至2015年10月19日 | | | |
| 查封登记信息 | | | | | | |
| 查封机关 | 天津市第一中级人民法院 | 查封类型 | 查封 | | | |



| | | | |
|------|-------------------------|---------|--------------------|
| 查封时间 | 2015年08月04日 | 查封文件及文号 | (2015)一中民三初字第0161号 |
| 查封期限 | 2015年08月04日至2018年08月03日 | | |
| 查封机关 | 天津市第一中级人民法院 | 查封类型 | 轮候查封 |
| 查封时间 | 2016年01月11日 | 查封文件及文号 | (2016)津01民初7号 |
| 查封期限 | 2021年12月19日至2024年12月18日 | | |
| 查封机关 | 天津市河西区人民法院 | 查封类型 | 轮候查封 |
| 查封时间 | 2016年10月10日 | 查封文件及文号 | (2016)津0103民初7761号 |
| 查封期限 | 2016年10月10日至2019年10月09日 | | |
| 查封机关 | 天津市河西区人民法院 | 查封类型 | 轮候查封 |
| 查封时间 | 2016年10月10日 | 查封文件及文号 | (2016)津0103民初7753号 |
| 查封期限 | 2016年10月10日至2019年10月09日 | | |
| 查封机关 | 天津市河西区人民法院 | 查封类型 | 轮候查封 |
| 查封时间 | 2016年10月10日 | 查封文件及文号 | (2016)津0103民初7752号 |
| 查封期限 | 2016年10月10日至2019年10月09日 | | |
| 查封机关 | 天津市河西区人民法院 | 查封类型 | 轮候查封 |
| 查封时间 | 2016年10月10日 | 查封文件及文号 | (2016)津0103民初7754号 |
| 查封期限 | 2016年10月10日至2019年10月09日 | | |
| 查封机关 | 天津市河西区人民法院 | 查封类型 | 轮候查封 |
| 查封时间 | 2016年10月10日 | 查封文件及文号 | (2016)津0103民初7755号 |
| 查封期限 | 2016年10月10日至2019年10月09日 | | |
| 查封机关 | 天津市河西区人民法院 | 查封类型 | 轮候查封 |
| 查封时间 | 2016年10月10日 | 查封文件及文号 | (2016)津0103民初7756号 |
| 查封期限 | 2016年10月10日至2019年10月09日 | | |
| 查封机关 | 天津市河西区人民法院 | 查封类型 | 轮候查封 |
| 查封时间 | 2016年10月10日 | 查封文件及文号 | (2016)津0103民初7757号 |
| 查封期限 | 2016年10月10日至2019年10月09日 | | |
| 查封机关 | 天津市河西区人民法院 | 查封类型 | 轮候查封 |
| 查封时间 | 2016年10月10日 | 查封文件及文号 | (2016)津0103民初7758号 |
| 查封期限 | 2016年10月10日至2019年10月09日 | | |
| 查封机关 | 天津市河西区人民法院 | 查封类型 | 轮候查封 |
| 查封时间 | 2016年10月10日 | 查封文件及文号 | (2016)津0103民初7759号 |

| | | | |
|------|-------------------------|---------|-------------------|
| 查封期限 | 2016年10月10日至2019年10月09日 | | |
| 查封机关 | 天津市静海区人民法院 | 查封类型 | 轮候查封 |
| 查封时间 | 2017年04月10日 | 查封文件及文号 | (2017)静执字第75号之一 |
| 查封期限 | 2017年04月06日至2020年04月05日 | | |
| 查封机关 | 天津市静海区人民法院 | 查封类型 | 轮候查封 |
| 查封时间 | 2018年02月24日 | 查封文件及文号 | (2018)津0118执字第14号 |
| 查封期限 | 2018年02月24日至2021年02月23日 | | |
| 查封机关 | 天津市静海区人民法院 | 查封类型 | 轮候查封 |
| 查封时间 | 2019年05月20日 | 查封文件及文号 | (2019)津0118执1595号 |
| 查封期限 | 2019年05月20日至2022年05月19日 | | |
| 查封机关 | 天津市静海区人民法院 | 查封类型 | 轮候查封 |
| 查封时间 | 2022年10月14日 | 查封文件及文号 | (2019)津0118执1595号 |
| 查封期限 | 2022年10月14日至2025年10月13日 | | |

2、估价对象土地基本情况

根据估价委托人提供的相关权属资料及注册房地产估价师实地查勘情况，估价对象土地实物状况如下：

| | | | | | | | | | |
|----------|---|----------------------|------|---|-----|---|--------------|---|------|
| 坐落 | 静海县天津子牙环保产业园天保路2号 | | | | | | | | |
| 土地实物状况描述 | 权利性质 | 出让 | | | | | | | |
| | 宗地面积 (m ²) | 48116.9 | | | | | | | |
| | 土地用途 | 工业用地 | | | | | | | |
| | 四至 | 东 | 津涞公路 | 南 | 天保路 | 西 | 美东废旧有色金属拆解公司 | 北 | 天环南路 |
| | 形状 | 规则四边形 | | | | | | | |
| | 地形地势 | 地势较平坦 | | | | | | | |
| | 地质条件 | 地基承载力及稳定性较好，适合作为建设用地 | | | | | | | |
| | 土壤状况 | 土壤未受污染 | | | | | | | |
| | 基础设施完备程度 | 七通一平 | | | | | | | |
| | 开发程度 | 地上已建成非居住用房 | | | | | | | |
| 土地使用权年期 | 土地权利性质为出让，土地使用权期限至2055年1月26日，截至价值时点2023年8月14日，土地剩余年期为31.47年 | | | | | | | | |

3、估价对象建筑物基本情况

估价对象位于静海县天津子牙环保产业园天保路2号,建筑面积合计为13565.51平方米,共计16幢建筑物。其中证载建筑物13幢、面积合计为12748.57平方米,非证载建筑物3幢、面积合计为816.94平方米。设计用途为非居住,建成于2020年,现状为空置,实物状况描述如下:

幢号1、4:混合结构单层建筑物,建筑面积分别为377.10、321.04平方米,层高约为3.5米。外檐涂料,内部顶棚为PVC,墙面乳胶漆,地面为瓷砖,塑钢门窗。设施设备有电力、暖气,建筑物维护及保养状况较差。

幢号2:混合结构单层建筑物,建筑面积为20.88平方米,层高约为4.8米。外檐清水墙,内部顶棚为彩钢,墙面清水墙,地面为土地,铁门。设施设备有电力,建筑物维护及保养状况较差。

幢号3:混合结构3层建筑物,建筑面积为1187.91平方米,层高约为3.4米。外檐涂料,内部顶棚为乳胶漆及矿棉板,墙面为乳胶漆及壁纸,地面为瓷砖,钢化玻璃门,塑钢窗。设施设备有电力、上下水、暖气,建筑物维护及保养状况较差。

幢号5:钢结构单层厂房,建筑面积为613.64平方米,檐高约为8.5米。外檐彩钢,内部顶棚及墙面为彩钢,屋顶破损,地面为水泥地,铁门塑钢窗。设施设备有电力,建筑物维护及保养状况较差。

幢号6:钢结构单层厂房,建筑面积为984.39平方米,檐高约为8.5米。外檐彩钢,内部顶棚及墙面为彩钢,地面为水泥地,铁门塑钢窗。设施设备有电力,建筑物维护及保养状况较差。

幢号7:钢结构单层厂房,建筑面积为2182.24平方米,檐高约为6.7米。外檐彩钢,内部顶棚及墙面为彩钢,地面为水泥地,无门窗。设施设备有电力,建筑物维护及保养状况较差。

幢号8:混合结构单层附属用房,建筑面积为46.19平方米。层高约为3.5米。外檐水泥,内部顶棚、墙面及地面均为水泥,铁门。设施设备有电力,建筑物维护及保养状况较差。

幢号9:证载结构为钢,现场实际勘察结构为混合,故本次评估按照混合结构进行评估。单层附属用房,建筑面积为282.22平方米。层高约为7米。外檐水泥,内部顶棚、墙面及地面均为水泥。设施设备有电力,建筑物维护及保养状况较差。

幢号10:钢结构单层建筑物,建筑面积为1421.48平方米,檐高约为7米。无维护结构,顶棚为彩钢,地面为水泥地。设施设备有电力,建筑物维护及保养状况较差。

幢号11:钢结构单层厂房,建筑面积为3738.38平方米,檐高约为7米。外檐彩钢,内部顶棚及墙面为彩钢,地面为水泥地。设施设备有电力,建筑物维护及保养状况较差。

幢号 12: 混合结构单层仓库, 建筑面积为 330.66 平方米, 层高约为 6.8 米。外檐水泥, 内部顶棚为水泥, 清水墙, 地面为土地。设施设备有电力, 建筑物维护及保养状况较差。

幢号 13: 钢结构棚子, 建筑面积为 1242.44 平方米, 檐高局部 6.7 米、3.5 米。内部顶棚为彩钢, 墙面为彩钢, 地面为水泥。建筑物维护及保养状况较差。

非证载地磅房: 混合结构单层, 建筑面积为 66.55 平方米, 层高 2.5 米。外檐彩钢板, 内部顶棚为 PVC, 墙面为板材, 地面为瓷砖。设施设备有电力, 建筑物维护及保养状况较差。

非证载棚子: 钢结构, 单层, 建筑面积为 734.42 平方米。

非证载厕所: 砖混结构单层, 建筑面积为 15.97 平方米。外檐为清水墙, 内部顶棚为清水墙, 墙面及地面为水泥地。

4、估价对象他项权利设立情况

至价值时点, 估价对象已被查封、已设立抵押权; 本次评估为涉执房地产处置司法评估, 不考虑被查封、设立抵押对估价结果的影响。

除此之外, 未发现估价对象有其他他项权利记载。

五、价值时点

本次估价价值时点为 2023 年 8 月 14 日 (以估价对象第一次实地查勘完成之日作为价值时点)。

六、价值类型

(一) 价值类型

本次的房地产评估的价值类型为房地产市场价格。

(二) 价格定义

市场价值是指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。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则:

(一) 独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上, 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。

所谓“独立”, 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及

估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

(二) 合法原则

要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

(三) 价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价值。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果

是根据估价目的确定的价值时点所对应的价格。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，遵循了价值时点原则。

(四) 替代原则

要求评估价值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。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考市场同类房产、土地进行确定，遵循了替代原则。

(五) 最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。在选择估价对象的最高最佳利用时需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化，估价时应依次进行分析、筛选或判断确定。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析和判断。

八、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日第三次修订，自2020年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日第三次修订，自2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第743号，2021年9月1日起施行）

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日起施行，2020年11月29日修订）

6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）

7、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局2016年第16号）、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）

8、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）

9、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）

（二）估价依据的有关估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号，自2021年9月1日起施行）

（三）估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、《天津市第一中级人民法院委托书》原件
- 2、估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》、《房产测绘成果报告书》、《地籍资料》复印件

（四）房地产估价机构和估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、评估人员现场查勘获得的估价对象实况资料
- 2、天津市房地产市场工程造价调查资料及相关信息

九、估价方法

房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，经过反复研究和综合考虑，选取成本法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

➤ 估价方法定义

成本法：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

➤ 选取方法的理由

成本法：估价对象为工业房地产，在价值时点近期，与估价对象房地产类似的新建项目较多，造价信息资料齐全、更新及时，与建造成本相关的各种数据资料容易取得，因此我们选用成本法作为本次估价的估价方法。

其中土地价格用市场比较法测算。市场比较法（土地）是在求取一宗待评估土

地的价格时，根据替代原理，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在价值时点价格的方法。

➤ 未选取其他方法的理由

(1) 比较法：经调查估价对象所在区域工业房地产市场交易案例较少，缺乏成交的案例以提取足够数量的可比实例，整体工业房地产不选用比较法。

(2) 收益法：对于工业房地产，尽管估价对象已投入使用，会产生收益，但是其收益水平难免受到经营者自身的经营管理水平、国家及地方的政策、及所处行业的整体发展态势的影响，从生产经营收益中剥离出归属于房地产的收益容易出现较大偏差，而且该区域类似房地产多以自用为主，租赁市场不活跃，没有足够的依据来测算估价对象的租金收益。故本次估价不采用收益法。

(3) 假设开发法：假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产，估价对象为已建成房地产，在价值时点符合最高最佳利用，不需要再进行开发建设，所以本次估价不采用假设开发法。

综上所述，估价对象在评估过程中选用成本法进行评估。

➤ 简要测算过程

(1) 运用成本法求取估价对象重置成本价值。

成本法公式为：

房地产重置成本=土地取得费用+开发成本+管理费+销售费用+投资利息+销售税费+投资利润

(2) 确定估价对象房地产价值时点的价值。

十、估价结果

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，运用成本法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2023 年 8 月 14 日的市场价值为 RMB45171118 元（其中证载建筑物价值为 15622423 元整、非证载建筑物价值为 389854 元整、土地使用权价值为 29158841 元整），大写人民币肆仟伍佰壹拾柒万壹仟壹佰壹拾捌元整。

估价方法测算结果汇总表

| 估价对象及结果 | 估价方法及结果 | 测算结果 | 估价结果 |
|---------------------|-----------------------|----------|----------|
| | | 成本法 | |
| 静海县天津子牙环保产业园天保路 2 号 | 总价（元） | 45171118 | 45171118 |
| | 单价（元/m ² ） | 3332 | 3332 |



特别提示:

(1) 本次估价对象范围包含上述估价对象 13565.51 平方米 (其中证载 12748.57 平方米、非证载 816.94 平方米) 房屋所有权、48116.9 平方米土地在剩余使用年期的土地使用权及无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修。

(2) 至价值时点, 估价对象已被查封; 本次评估为涉执房地产处置司法评估, 不考虑查封对估价结果的影响。

(3) 至价值时点, 估价对象已设立抵押权; 本次评估为涉执房地产处置司法评估, 不考虑被抵押权对估价结果的影响。

(4) 本次评估结果为市场价值, 因委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式, 本次评估按照法律法规规定, 以转让人和受让人各自负担相关交易税费为估价前提。本次评估结果未扣除转让人和受让人需要缴纳的相关交易税费。

(5) 经注册房地产估价师实地查勘, 因被申请人未到现场, 估价对象是否存在欠缴税金及相关费用 (包括税收、物业费、水电费等及其滞纳金) 不详, 本次评估以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为估价前提。

(6) 本次估价对象的预计财产处置费用包含评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等费用, 依据相关文件收费标准, 本次估价预计财产处置费用约占估价对象市场价值的 15%, 预计金额为 6775668 元; 实际财产处置费用以相关主管部门核算为准; 以此为依据引起的一切后果我司不承担相应法律责任。

(7) 为正确合理使用本估价结果, 请报告使用者仔细阅读以下房地产估价报告内容, 并请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件, 特此函告。

(8) 注册房地产估价师对非证载建筑物进行了实地测量, 但我们并非专业测绘机构, 建筑面积若有变化, 则需调整评估结果。

(9) 估价对象有部分建筑物没有取得权属登记, 不确定其是否可以依法办理登记。本次估价未考虑无法办理登记对估价结果的影响。特提醒报告使用者注意。

十一、注册房地产估价师

| 注册房地产估价师 | 注册证号 | 签字 | 签名日期 |
|----------|------------|----|-----------------|
| 张聃聃 | 1220170011 | | 2023 年 9 月 19 日 |
| 李红艳 | 1220100012 | | 2023 年 9 月 19 日 |
| 技术总监 | 注册证号 | 签字 | 签名日期 |
| 李红艳 | 1220100012 | | 2023 年 9 月 19 日 |

十二、实地查勘期

二〇二三年八月十四日、二〇二三年九月八日。

十三、估价作业期

二〇二三年八月八日至二〇二三年九月十九日止。

天津市第一中级人民法院

鉴定(评估)委托书

(2023)津01执技委字第021号

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司天津分公司:

我院执行刘润港与孙月娥,花绍清,花绍生,花少敬,张玉敏,天津金科铜业有限公司,韩文金,天津市旭日达工贸有限公司借款合同纠纷一案,需对被执行人天津金科铜业有限公司名下坐落于天津市静海区子牙环保产业园天宝路2号的房地产评估予以鉴定(评估)。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第七十九条规定,请你进行鉴定(评估)。现将有关材料一并移送,请指派专门技术人员进行鉴定。鉴定人进行鉴定后,应当写出鉴定意见,并在鉴定意见上签名。请于鉴定委托书生效之日起30个工作日内将鉴定意见送至(寄送)我院。重大、疑难、复杂的案件应当在60个工作日内完成委托事项(法律法规另有规定的除外)。鉴定评估过程中委托中止期间,不计入委托鉴定评估时限。

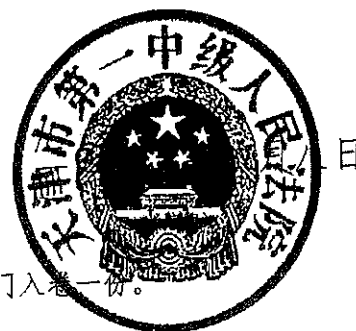
我院移送的有关材料,在移送鉴定意见时请一并退还我院。

联系人: 李健洲

联系电话: 27506600

附: 移送证据材料清单/鉴定委托事项说明

打印编码:20230808-093024-AE5F34645C75737D

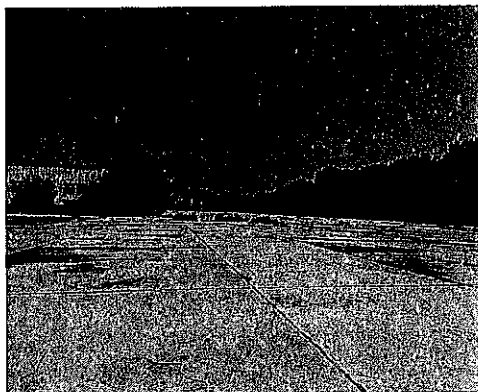


说明: 此委托书一式两份,交专业机构或者鉴定人一份,司法技术部门入卷一份。

照片



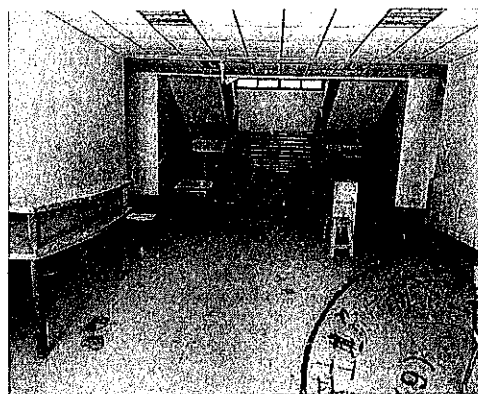
厂区入口



厂区环境



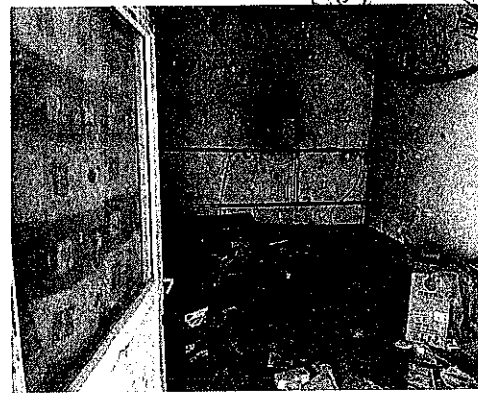
办公楼



内部



门卫及宿舍



内部



厂房



内部

27

静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37

静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37

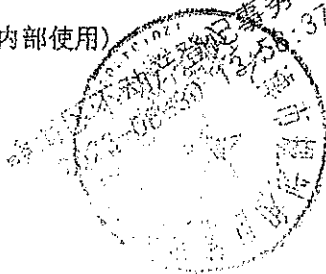
FCCH/RA7.5-04

静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37

房产测绘成果报告书

(内部使用)

静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37



静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37



静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37

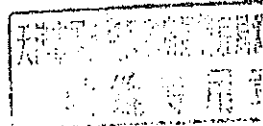
静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37

静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37

静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37

静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37

天津市国土资源和房屋管理局测量大队



静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37

FCCH/R47.5-02-02
静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37

静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37

静海区不动产
2023-08-

静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37

静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37

静海区不动产
2023-08-

项目名称: 静海县天津子牙环保产业园天保路2号

项目坐落: 静海县天津子牙环保产业园天保路2号

依据: 《天津市房屋面积测算技术规范》

静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37

静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37

静海区不动产
2023-08-

(此测绘成果用于办理房屋所有权登记, 不得作为他用, 所涉及到的房屋及户室用途均以设计图纸为准。)

2010.10.8

静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37

静海区不动产登记事务中心
2023-08-30 13:58:37

静海区不动产
2023-08-

房屋建筑情况统计表

| 房产座落 | | 静海县天津子牙环保产业园天保路2号 | | | | | | | | | | 地号 | |
|------|------------|-------------------|------|------|----|----|----|-----------|----|--|--|----|--|
| 编号 | 建筑物图形尺寸(米) | 房屋种类 | 结构类型 | 用途 | 层数 | | 间数 | 建筑面积(平方米) | 说明 | | | | |
| | | | | | 地下 | 地上 | | | | | | | |
| 1 | 见附图 | 平房 | 混合 | 平房一 | | 1 | | 377.10 | | | | | |
| 2 | 见附图 | 平房 | 混合 | 平房五 | | 1 | | 20.88 | | | | | |
| 3 | 见附图 | 楼房 | 混合 | 办公楼 | | 3 | | 1187.91 | | | | | |
| 4 | 见附图 | 平房 | 混合 | 平房二 | | 1 | | 321.04 | | | | | |
| 5 | 见附图 | 平房 | 钢 | 铸造车间 | | 1 | | 613.64 | | | | | |
| 6 | 见附图 | 平房 | 钢 | 拔丝车间 | | 1 | | 984.39 | | | | | |
| 7 | 见附图 | 平房 | 钢 | 车间一 | | 1 | | 2182.24 | | | | | |
| 8 | 见附图 | 平房 | 混合 | 平房三 | | 1 | | 46.19 | | | | | |
| 9 | 见附图 | 平房 | 钢 | 酸洗车间 | | 1 | | 282.22 | | | | | |
| 10 | 见附图 | 平房 | 钢 | 车间二 | | 1 | | 1421.48 | | | | | |
| 11 | 见附图 | 平房 | 钢 | 联合厂房 | | 1 | | 3738.38 | | | | | |
| 12 | 见附图 | 平房 | 混合 | 平房四 | | 1 | | 330.66 | | | | | |
| 13 | 见附图 | 平房 | 钢 | 车间三 | | 1 | | 1242.44 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

制表: 王贤鹏

审核: 房南

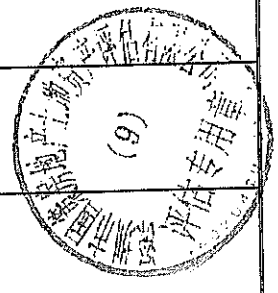
2023-03-03 静海县自然资源局

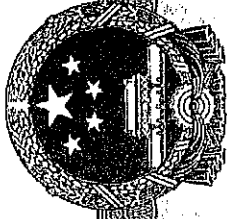
29

专业帮助情况和相关专业意见

本次估价过程中，估价人员接受的专业帮助情况和参考的相关专业意见情况如下表：

| | | |
|--------|----------|---|
| 专业帮助情况 | 是否接受专业帮助 | 无 |
| | 专家（单位）名称 | |
| | 专业资质、职称 | |
| | 专业帮助内容 | |
| 相关专业意见 | 是否依据专业意见 | 无 |
| | 机构（专家）名称 | |
| | 专业资质、职称 | |
| | 专业意见内容 | |





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300192381740H



名称 深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

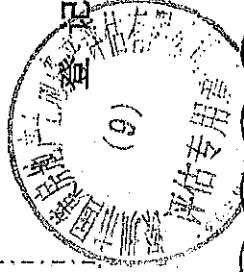
法定代表人 骆晓红

成立日期 1995年09月29日

住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及其他信用信息，请登录左上角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向登记机关提交上一年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



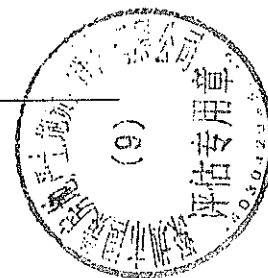
登记机关



39



天津市房地产估价师协会



天津市房地产估价 技术总监证书

本证书由天津市房地产估价师协会监制。

本证合法持有人为参加估价技术总监岗位资格培训考核合格，由估价机构推荐，经天津市房地产估价师协会备案的注册房地产估价师。



深圳市国策房地产土地资产评估有限公司天津分公司

李红艳

1220100012



证书有效日期：2023.9.1/2025.08.31



GREAT STRATEGY
REAL ESTATE
APPRAISAL
房地产估价

经现场查勘，有新建于北边房屋，本次评估按2017年建成在的不权证建筑物，新查的相片不在本宗地不在证复范围内（见附图）已于出证前经实地勘察，本次评估按2017年范围内。
深圳市国策房地产土地资产评估有限公司
评估师：张和明

查勘表 (工业)

| 项目名称 | 东 | 南 | 西 | 北 | 总建筑面积 | 土地面积 | | | | | | | | |
|--------|------|-----|----|----|-------|------|----|----|----|------|----|----|-----|----|
| 四至 | | | | | 工业集聚度 | | | | | | | | | |
| 交通便利程度 | | | | | 规划状况 | | | | | | | | | |
| 基础设施 | | | | | 环境状况 | | | | | | | | | |
| 名称 | 建成年代 | 成新率 | 结构 | 基础 | 跨度 | 柱距 | 外檐 | 檐高 | 层数 | 层高 | 地面 | 墙面 | 顶棚 | 门窗 |
| ① 宿舍楼 | | | | | | | 水泥 | | 1 | 3.5 | 水泥 | 涂料 | 彩钢 | 彩钢 |
| ② 车间 | | | | | | | | | 1 | 6.7 | 水泥 | | PVC | 彩钢 |
| ③ 仓库 | | | | | | | | | 1 | 3.5 | | | | |
| ④ 车间 | | | | | | | | | 1 | 8.5m | | | | |
| ⑤ 车间 | | | | | | | | | 1 | 8.5m | 水泥 | | | |
| ⑥ 车间 | | | | | | | | | 1 | 3.5m | 水泥 | | | |
| ⑦ 车间 | | | | | | | | | 1 | 7m | 水泥 | | | |
| ⑧ 车间 | | | | | | | | | 1 | 7m | 水泥 | | | |
| ⑨ 车间 | | | | | | | | | 1 | 6.8m | 水泥 | | | |
| ⑩ 车间 | | | | | | | | | 1 | 3.4m | 水泥 | | | |

查勘日期: 2017.11.15

查勘人: 张和明

h = 4.8 m

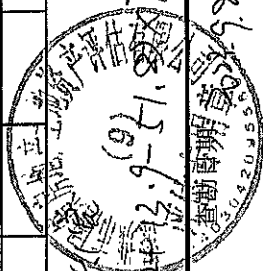
② 宿舍: 4.9m x (3.9 + 0.2 x 2) = 12.3m
 ③ 车间: 4.9m x (3.9 + 0.2 x 2) = 12.3m

5

深圳市国策房地产土地估价有限公司 查勘表(工业)

创造价值

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------|--|-----|-------|------|------|----|------|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 项目名称 | 符 | | 总建筑面积 | 土地面积 | | | | | | | | | | | |
| 四至 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 交通便利程度 | <input type="checkbox"/> 国家级工业区 <input type="checkbox"/> 市级工业区 <input type="checkbox"/> 区级工业区 <input type="checkbox"/> 镇级工业区 | | | | | | | | | | | | | | |
| 基础设施 | 通 | 平 | 宗地形状 | 环境状况 | 获取方式 | | | | | | | | | | |
| 建筑物状况 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 名称 | 建成年代 | 成新率 | 结构 | 基础 | 跨度 | 柱距 | 设备设施 | 外檐 | 檐高 | 层数 | 层高 | 地面 | 墙面 | 顶棚 | 门窗 |
| 1. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 22. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 26. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 28. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 29. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 31. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 32. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 33. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 34. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 35. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 36. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 37. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 38. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 39. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 40. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 41. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 42. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 43. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 44. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 45. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 46. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 47. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 48. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 49. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 50. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 51. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 52. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 53. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 54. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 55. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 56. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 57. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 58. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 59. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 60. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 61. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 62. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 63. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 64. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 65. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 66. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 67. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 68. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 69. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 70. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 71. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 72. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 73. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 74. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 75. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 76. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 77. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 78. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 79. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 80. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 81. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 82. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 83. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 84. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 85. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 86. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 87. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 88. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 89. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 90. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 91. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 92. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 93. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 94. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 95. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 96. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 97. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 98. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 99. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100. 厂房 | | | | | | | | | | | | | | | |



1. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 2. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 3. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 4. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 5. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 6. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 7. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 8. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 9. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 10. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 11. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 12. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 13. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 14. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 15. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 16. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 17. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 18. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 19. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 20. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 21. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 22. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 23. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 24. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 25. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 26. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 27. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 28. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 29. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 30. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 31. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 32. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 33. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 34. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 35. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 36. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 37. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 38. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 39. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X 4.5-1.3
 40. 厂房: 宗地红线外, 建筑由有型序不能进入, 可从外部和第一层. (30.2 X 4.5-1.3) 19.98 X