



# 房地产估价报告

估价报告编号：津源丰房评公字[2022]第F10024号  
估价项目名称：天津音飞自动化仓储设备有限公司拥有的位于  
宝坻区经济开发区宝兴道南侧、天跃路西侧工业  
房地产市场价值评估  
估价委托人：天津音飞自动化仓储设备有限公司  
房地产估价机构：天津源丰房地产土地资产评估有限公司  
注册房地产估价师：王莉(1220110005)  
李晓伟(1220170001)  
复核人员：李晓伟(1220170001)  
估价报告出具日期：2022年10月31日  
序列号：2022-299-042288





## 致估价委托人函

天津音飞自动化仓储设备有限公司：

承蒙委托，我公司按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等有关技术规范，对贵公司委托的估价对象进行了估价。

### 一、估价对象

依据委托人提供的《天津市房地产权证》复印件（编号：房地证津字第124011201449号），权利人：天津音飞自动化仓储设备有限公司，坐落：宝坻区经济开发区宝兴道南侧、天跃路西侧，地号：1201150240001530000 坻字D-2-11-005，图号：4404-521-15，土地状况：权属性质为国有，用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为2058-07-15，使用权（独用）面积为26617平方米；房屋状况：产别为其他房产，结构为混合、钢及钢混，房屋总层数为1、5、1层，所在层数为1、1-5层、1层，建筑面积合计为11061.05平方米，设计用途为非居住，实际用途为工业用房。截至价值时点，已空置。

估价对象一览表

序号	权利人	坐落	土地用途	剩余土地使用年期(年)	土地使用权面积(M <sup>2</sup> )	土地使用权类型	结构	建筑面积(M <sup>2</sup> )	设计用途	实际用途
1	天津音飞自动化仓储设备有限公司	宝坻区经济开发区宝兴道南侧、天跃路西侧	工业用地	35.8	26617	出让	混合	52.99	非居住	门卫
2						出让	钢混	1927.19	非居住	办公楼+食堂
3						出让	钢	9080.87	非居住	车间
合计	——	——		35.8	26617	——	——	11061.05	——	——

### 二、估价目的：

评估估价对象房地产市场价值为委托人确定房地产转让的纳税基数提供参考依据。

三、价值时点：2022年09月30日。

四、价值类型：市场价值。

**五、估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，根据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，选用成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 09 月 30 日的房地产价值为人民币叁仟贰佰玖拾捌万元整（¥3298 万元）[其中地上建筑物价值为人民币壹仟伍佰陆拾伍万元整（¥1565 万元），土地使用权价值为人民币壹仟柒佰叁拾叁万元整（¥1733 万元）]。

#### 六、特别提示：

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 2022 年 10 月 31 日起至 2023 年 10 月 30 日止。

法定代表人：



天津源丰房地产土地资产评估有限公司

二零二二年十月三十一日





## 目 录

估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
估价结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、房地产估价机构 .....	8
三、估价目的 .....	8
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	11
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	13
九、估价方法 .....	14
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师 .....	16
十二、实地查勘期 .....	16
十三、估价作业期 .....	16
附 件 .....	17



- 一、《房地产估价委托书》复印件
- 二、估价对象《天津市房地产权证》复印件
- 三、委托人《营业执照（副本）》复印件
- 四、估价对象现场照片及位置图
- 五、专业帮助情况和相关专业意见
- 六、注册房地产估价师资格证书复印件
- 七、房地产估价机构资质证书复印件
- 八、房地产估价机构《营业执照（副本）》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、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制。
- 三、注册房地产估价师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按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），撰写本估价报告。



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设：

(一) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。本次估价以估价对象在公开市场上可以自由交易为前提。

(二) 估价对象所有权无争议，被估价时无权利之争议，是可以进行市场估价的。

(三) 因委托人单位资料管理原因，委托人没有提供《天津市房地产权证》等资料原件，仅提供了加盖委托人公章的《房地产估价委托书》原件及《营业执照（副本）》《天津市房地产权证》等资料复印件，鉴于注册房地产估价师的能力和权限，受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。委托人提供的上述资料是本次估价的重要依据，委托人应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。在此提请报告使用者对估价对象的产权及权益状况予以再次核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。

(四) 我们没有进行实地丈量，本次估价范围、权属和面积等均依据委托人提供的《天津市房地产权证》等资料所记载数据，我们没有进行实地丈量，如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(五) 报告以领勘人领勘的准确性为估价前提。

(六) 注册房地产估价师于2022年10月26日对估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师查勘了估价对象视力可及的部分，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，我们并非房屋安全结构专业检测部门，对估价对象存在的安全隐患无法检测或鉴定，本报告假设估价对象安全性良好。

### 二、未定事项假设：

根据本次估价目的，价值时点应为估价对象买卖成交之日，因委托人未能提供估价对象房地产实际成交日期，经与委托人沟通确认，以2022年09月30日为价值时点。

### 三、背离事实假设：

本估价项目无背离事实假设。

### 四、不相一致假设：

注册房地产估价师于2022年10月26日，对估价对象进行了实地查勘。本次评估价值时



点为 2022 年 09 月 30 日，查勘日期与价值时点不一致。本次估价以价值时点的区位及实物状况与完成实地查勘之日的状况一致为前提。

#### 五、依据不足假设：

本估价项目无依据不足假设。

#### 六、估价报告使用的限制条件：

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为委托人确定房地产转让的纳税基数提供参考依据，不作担保、司法诉讼、征收、抵押等其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。

(二) 本估价报告中所有该报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与此估价报告分开来单独使用。

(三) 未经本估价机构及委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及注册房地产估价师不承担相应的责任。

(四) 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

(五) 本估价报告有效期限应自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年（自 2022 年 10 月 31 日至 2023 年 10 月 30 日止）。如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。

(六) 本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(七) 本报告中的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进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

(八) 报告中所使用的货币为人民币。





## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：天津音飞自动化仓储设备有限公司  
类型：有限责任公司（法人独资）  
住所：宝坻区经济开发区（原天宝工业区）  
法定代表人：金跃跃  
成立日期：二〇〇八年一月十五日  
经营期限：2008年01月15日至长期  
统一社会信用代码：91120224671456121M

### 二、房地产估价机构

名称：天津源丰房地产土地资产评估有限公司  
法定代表人：李晓伟  
住所：天津市河西区东江道与内江路交口香年广场小区2-2-512室  
统一社会信用代码：91120110741364960H  
备案等级：壹级  
证书编号：（2017）津房评估证字第19号  
成立日期：二〇〇二年八月十六日  
有效期限：2022年04月14日至2023年10月19日

### 三、估价目的

评估估价对象房地产市场价值为委托人确定房地产转让的纳税基数提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

根据估价委托人提供的《天津市房地产权证》，估价对象为天津音飞自动化仓储设备有限公司所有的坐落于宝坻区经济开发区宝兴道南侧、天跃路西侧的工业房地产，土地用途为工业用地，土地使用权面积为26617平方米，建筑面积为11061.05平方米，设计用途为非居住，实际为工业用房。

估价对象范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，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、估价对象登记状况

估价对象经天津市房地产登记发证交易中心审核，并于 2012 年 01 月 20 日颁发，其权证主要内容为：

证书编号	房地证津字第 124011201449 号						
权利人	天津音飞自动化仓储设备有限公司						
坐落	宝坻区经济开发区宝兴道南侧、天跃路西侧						
地号	1201150240001530000 坻字 D-2-11-005						
图号	4404-521-15						
土地状况	权属性质	国有		用途	工业用地		
	使用权类型	出让					
	取得价格						
	终止日期	2058-07-15					
	使用权面积	26617M <sup>2</sup>		其中	独用面积	26617M <sup>2</sup>	
				分摊面积	M <sup>2</sup>		
房屋状况	产别	其他房产					
	幢号	房号	结构	房屋总层数	层数	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	设计用途
	1-	.	混合	1	1	52.99	非居住
	2-	.	钢混	5	1-5	1927.19	非居住
	3-	.	钢	1	1	9080.87	非居住
	共有人 0 等人			共有权证号自 至			
设定他项权利摘要							
权利人	权利类型	权利范围	权利价值		设定日期	约定期限	注销日期
记 事							

2、土地基本情况

坐落	宝坻区经济开发区宝兴道南侧、天跃路西侧							
面积 (m <sup>2</sup> )	26617							
土地用途	工业用地							
四至	东	天跃路	南	天津骏发森达卫生	西	天津市金源顺涂装有限公司	北	宝兴道



			用品有限 公司			
形状	宗地规则呈矩形，边界整齐					
基础设施完备程度	宗地外已达七通（给水、排水、通电、通路、通讯、通暖气、通燃气）					
土地使用权年期	使用期限至 2058 年 07 月 15 日，至价值时点 2022 年 09 月 30 日，土地剩余年限为 35.8 年。					

### 3、建筑物基本情况：

估价对象为位于宝坻区经济开发区宝兴道南侧、天跃路西侧工业房地产，本次评估范围为 3 幢建筑物，建筑面积合计为 11061.05 平方米，建成于 2010 年，现将建筑物情况介绍如下：

房屋编号	建筑物名称	结构	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	房屋总层数	所在层数
(1)	门卫	混合	52.99	1	1
(2)	办公楼+食堂	钢混	1927.19	5	4 层局部 5 层
(3)	车间	钢	9080.87	1	1

(1)：门卫，混合结构，单层，檐高约 3.5 米，外檐刷涂料、断桥铝窗、塑钢门。内部装修为瓷砖地面，墙面及顶棚刷乳胶漆。配有上下水、电力及采暖等设施，综合成新率约为 73%。

(2)：办公楼+食堂，钢混结构，4 层局部 5 层，檐高约 16 米，外檐刷涂料、断桥铝窗、玻璃门。内部装修为瓷砖地面，墙面刷乳胶漆，顶棚矿棉板吊顶。配有上下水、电力及采暖等设施，综合成新率约为 76%。

(3)：车间，钢结构，单层，檐高约 8 米，外檐彩钢板、塑钢窗、金属门。内部装修为金刚砂地面，墙面及顶棚均为彩钢板。配有电力及天车等设施，综合成新率约为 70%。

室外工程包括混凝土路面、电动大门、围墙、绿化等。

经实地查勘，估价对象主体结构基本完好，地基基本无不均匀沉降，上下水、电等设施较齐全。

### 4、他项权利设立情况

根据委托人提供的《天津市房地产权证》和注册房地产估价师实地查勘，在价值时点，估价对象未设定抵押权、租赁权以及其他他项权利。

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

本次估价的价值时点为 2022 年 09 月 30 日。（根据本次估价目的，价值时点应为估价对象买卖成交之日，因委托人未能提供估价对象房地产实际成交日期，经与委托人沟通确认，以委托合同约定之日 2022 年 09 月 30 日为价值时点。）

## 六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

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

本公司遵循独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则、谨慎原则进行本次评估。

### （一）遵循独立、客观、公正原则

注册房地产估价师和估价机构站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值或价格。所谓“独立”，就是要求估价机构和估价师与相关当事人无利害关系，在估价中不受包括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”，就是要求估价机构和估价师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”，就是要求估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中任何一方，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）遵循合法原则

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)。

法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产，或征收不予补偿的房地产，不应作为相应估价目的的估价对象，因此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) 遵循价值时点原则

评估价值应为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格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

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抵押价值。

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) 遵循替代原则

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应在合理范围内。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价



格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

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）遵循最高最佳利用原则

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）法律、法规和政策性文件

- 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45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72号，2019年8月26日修订）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日修订）；
- 4、《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）；
- 5、《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256号，1999年1月1日起施行，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订）；
- 6、《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）；

#### （二）技术标准、规程、规范

- 1、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（2014年12月01日发布 GB/T 18508-2014）；

- 4、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(2017年11月01日 GB/T21010-2017);
- 5、《天津市工程造价信息》;

### (三) 估价委托人提供的资料

- 1、《房地产评估业务委托书》原件;
- 2、估价委托人提供的《天津市房地产权证》(证号:房地证津字第124011201449号)

复印件;

- 3、估价委托人的《身份证》复印件;
- 4、估价委托人提供的其他有关资料;

### (四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1、注册房地产估价师实地查勘所获取的资料;
- 2、人民银行公布的资金存、贷款利率(LPR);
- 3、注册房地产估价师市场调查资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产估价通常采用的估价方法主要有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后, 根据当地房地产市场发育状况, 结合估价对象的用途、本次估价目的和估价对象自身特点, 结合机构所掌握的市场资料, 最终选取成本法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

### (一) 估价方法选用分析

经调查估价对象所在区域工业房地产市场交易案例较少, 不能收集到相关的可比实例, 整体工业房地产不选用比较法。

对于工业房地产, 估价对象周边同类型物业出租较少, 难以确定客观租金收益, 市场尚未成熟。故本次评估不选取收益法进行估价。

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。

估价对象为独立的开发建设项目, 其建筑物在开发建设工程中的基础、结构、装修设备等各项费用可作较为准确的测算, 符合成本法的应用条件及使用范围, 故本次评估选取成本法进行估价。其中土地使用权价格采用市场比较法进行评估测算。

### (二) 本次选用估价方法定义及基本公式



1、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。

运用成本法求取估价对象的成本价值，基本公式如下：

成本价值=土地重新购建价格+建筑物重新购建价格-建筑物折旧

2、市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在价值时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。其计算公式为：

估价对象土地价格=比较案例宗地价格×①×②×③×④

①估价对象土地情况指数/比较案例宗地情况指数

②估价对象土地价值时点地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数

③估价对象土地区域因素条件指数/比较案例宗地土地区域因素条件指数

④估价对象土地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

### （三）估价技术路线

本次估价采用成本法估价的路径为房地分估的路径。

- 1、土地成本采用市场比较法测算；
- 2、建筑物重置成本采用重置成本法测算；
- 3、求取估价对象成本价值；
- 4、确定估价对象房地产市场价值。

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，根据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，选用成本法对估价对象进行了测算，确定坐落于宝坻区经济开发区宝兴道南侧、天跃路西侧建筑面积为 11061.05 平方米及国有出让土地使用权面积为 26617 平方米的工业房地产在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 09 月 30 日的房地产价值为人民币叁仟贰佰玖拾捌万元整（¥3298 万元）[其中地上建筑物价值为人民币壹仟伍佰陆拾伍万元整（¥1565 万元），土地使用权价值为人民币壹仟柒佰叁拾叁万元整（¥1733 万元）]。





### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 莉	1220110005		2022 年 10 月 31 日
李晓伟	1220170001		2022 年 10 月 31 日
复核人 李晓伟	1220170001		2022 年 10 月 31 日

### 十二、实地查勘期

2022 年 10 月 26 日

### 十三、估价作业期

本报告作业日期从 2022 年 09 月 27 日至 2022 年 10 月 31 日，自 2022 年 09 月 27 日接受委托，于 2022 年 10 月 31 日完成评估报告。

天津源丰房地产土地资产评估有限公司

二零二二年十月三十一日





## 附 件

- 一、《房地产估价委托书》复印件
- 九、估价对象《天津市房地产权证》复印件
- 十、委托人《营业执照（副本）》复印件
- 十一、估价对象现场照片及位置图
- 十二、专业帮助情况和相关专业意见
- 十三、注册房地产估价师资格证书复印件
- 十四、房地产估价机构资质证书复印件
- 十五、房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件

## 房地产估价委托书

估价委托人： 天津音飞自动化仓储设备有限公司

委托人地址： 天津市宝坻经济开发区天跃路3号

委托方联系人： 刘建娜 联系电话： 18722060958

受托方： 天津源丰房地产土地资产评估有限公司

受托方地址： 天津市河西区洞庭路与东江道交口香日年广场B座512

受托方联系人： 何工 联系电话： 022—88272396

委托约定事项：

1.估价对象： 宝坻区经济开发区宝兴道南侧、天跃路西侧

2.估价目的： 转让评估

3.价值时点： 2022 年 09 月 30 日

4.特殊事项说明： 无

提示：1、委托人提供的资料（打√确认），委托人对所提供的资料的真实性、合法性承担全部责任；

《天津市房地产权证》 《商品房买卖合同》 《国有土地出让合同》  
《建设工程规划许可证》 《建设用地规划许可证》 《建设工程选址意见书》 《委托人营业执照(副本)》 《房屋租赁合同》 《身份证明》

2、该委托书经委托人盖章（签字）后生效。

估价委托人  
(盖章或签字)



委托日期： 2022 年 09 月 27 日



根据《中华人民共和国土地管理法》、

《中华人民共和国城市房地产管理法》等有

关法律的规定，为保护房屋所有权人和土

地使用权人的合法权益，对房屋所有权人

和土地使用权人申请登记的房屋土地权利，

经调查审核，准予登记，颁发此证。



与原件核对一致

发证机关



房地证 津 字第 124011201449 号

权利人	天津音飞自动化仓储设备有限公司			
坐落	宝坻区经济开发区宝兴道南侧、天跃路西侧			
地号	1201150240001530000 坻字D-2-11-005			
图号	4404-521-15			
土地状况	权属性质	国有	用途	工业用地
	使用权类型	出让		
	取得价格			
	终止日期	2058-07-15		
	使用权面积	26617	其中	独用面积
	M <sup>2</sup>	分摊面积		M <sup>2</sup>

房屋状况

产别	其他房产						
	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	设计 用途
房 屋 状 况	1-		混合	1	1	52.99	非居住
	2-		钢混	5	1-5	1927.19	非居住
	3-		钢	1	1	9080.87	非居住
共有人		0	等	人	共有权证号自		至



记 事



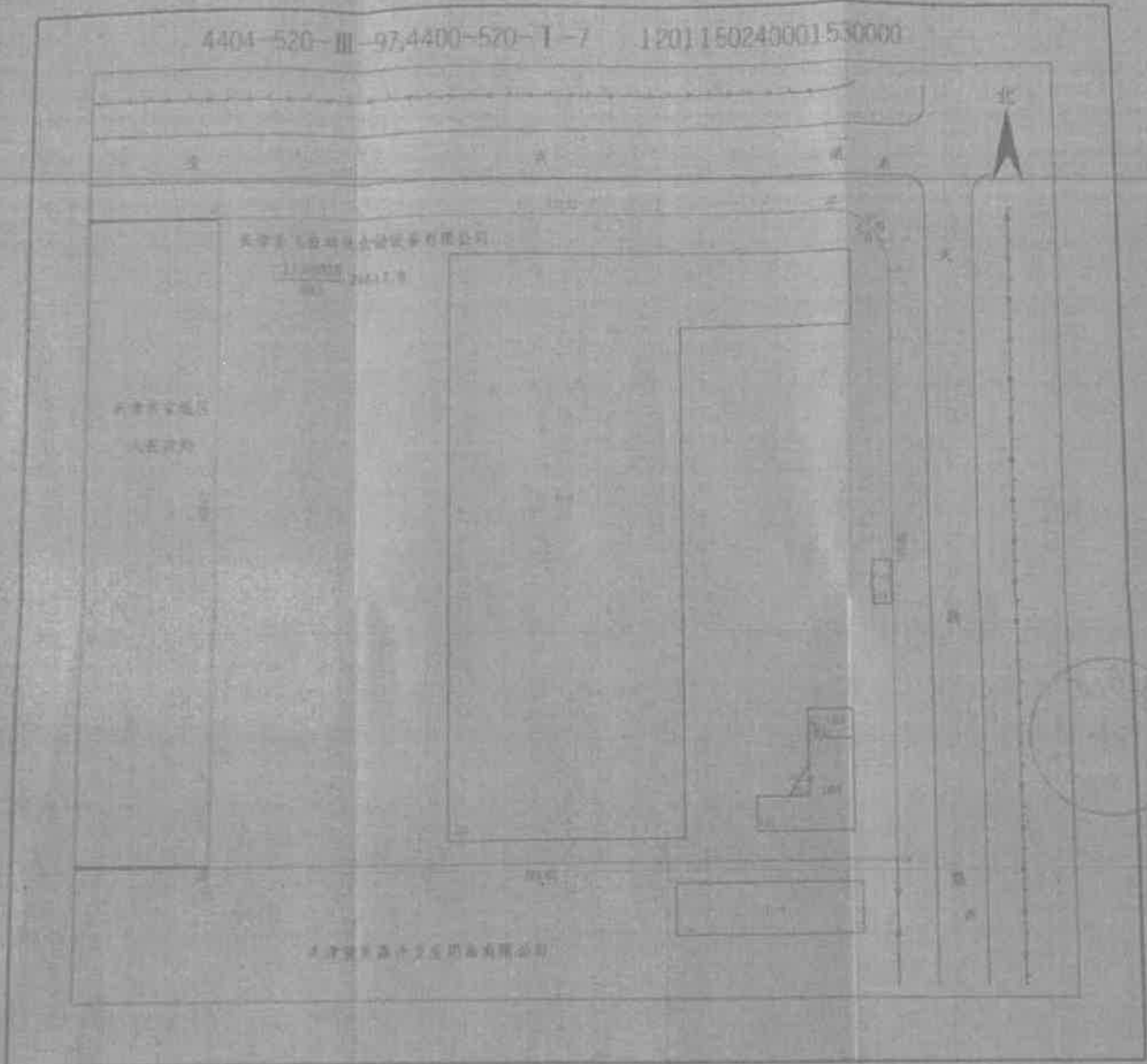
填发单位：

填发日期：





4404-530-III-97,4400-570-I-7 1201150240001530000



天津泰达房地产开发有限公司

天津开发区  
房屋平面图

天津泰达房地产开发有限公司

1:1000





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91120224671456121M

名称 天津音飞自动化仓储设备有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

住所 宝坻区经济开发区(原天宝工业园)

法定代表人 金跃跃

注册资本 壹仟零伍拾万元人民币

成立日期 二00八年一月十五日

营业期限 2008年01月15日至长期

经营范围 立体仓库系统及货架设备、自动化仓储设备、机械式停车设备、钢结构及五金制品设计、制造、安装、销售。  
(国家有专营专项规定的按规定办理)



与原件核对一致



登记机关



2017年03月07日

每年1月1日至6月30日，应登录公示系统报送年度报告，逾期列入经营异常名录

# 估价对象照片



# 估价对象照片





## 专业帮助情况和相关专业意见说明

本次估价没有人对本估价报告提供重要专业帮助和相关专业意见。

天津源丰房地产土地资产评估有限公司

二零二二年十月三十一日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



姓名 / Full name

李晓伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

140321199305184211

注册号 / Registration No.

1220170001

执业机构 / Employer

天津源丰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-27

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



姓名 / Full name

王莉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

12010119791122252X

注册号 / Registration No.

1220110005

执业机构 / Employer

天津源丰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-01-19

持证人签名 / Bearer's signature





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: 天津源丰房地产土地资产评估有限公司  
法定代表人: 李晓伟  
(执行事务合伙人)  
住所: 天津市河西区东江道与内江路交口香年广场小区  
2-2-512室  
统一社会信用代码: 91120110741364960H  
备案等级: 壹级  
证书编号: (2017)津房评估证字第19号  
有效期限: 2022年4月14日至2023年10月19日

发证机关(公章)

二〇二二年四月十四日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



营业执照

统一社会信用代码  
91120110741364960H

(副本)



扫描二维码·  
国家企业信用信息公示系统  
公示系统·了解更  
多登记、备案、  
许可、监管信息

名称 天津源丰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 李晓伟  
经营范围 一般项目: 房地产评估; 土地调查评估服务; 资产评估; 价格鉴证评估; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 计算机软硬件及辅助设备零售; 办公设备销售; 专业设计服务; 企业管理咨询; 物业服务评价; 社会稳定性风险评估; 运行维护评估服务; 土壤污染防治服务; 土壤污染防治评估服务; 环评咨询服务; 环境保护监测; 不动产登记代理服务; 土地整治服务; 规划设计管理; 市场营销策划; 会议及展览服务; 信息技术咨询服务; 卫星遥感应用系统集成; 工程管理服务; 市场主体登记注册代理; 市场调查(不含涉外调查); 社会调查(不含涉外调查); 程序咨询; 基础设施运营; 地质勘查技术服务; 地理遥感信息服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 许可项目: 测绘服务; 国土空间规划编制。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

注册资本 贰佰万元人民币  
成立日期 二〇二二年八月十六日  
营业期限 2002年08月16日至长期  
住所 天津市东丽区张贵庄先锋路17号(存在多址信息)

登记机关



2022年03月

国家企业信用信息公示系统网址:  
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制