

# 房地产估价报告

估价项目名称：湖南嘉隆仓储物流有限责任公司位于华容县操军镇东升村9组一宗商住用地及地上七栋建筑物以及位于华容县新河乡墟场一宗工业用地及地上两栋建筑物市场价值评估

估价委托人：湖南嘉隆仓储物流有限责任公司

房地产估价机构：湖南明达房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：彭 茹 （注册号：4320150009）

葛 亮 （注册号：4320190030）

估价报告出具日期：2020年10月26日

估价报告编号：湘明房评字[2020]A008号

## 致估价委托人函

湖南嘉隆仓储物流有限责任公司：

承蒙委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对湖南嘉隆仓储物流有限责任公司位于华容县操军镇东升村9组一宗商住用地（使用权面积为37526m<sup>2</sup>）及地上七栋建筑物（总建筑面积为18566.95m<sup>2</sup>）以及位于华容县新河乡墟场一宗工业用地（使用权面积为10035.3m<sup>2</sup>）及地上两栋建筑物（总建筑面积为3352.1m<sup>2</sup>）市场价值进行了评估，估价对象财产范围包含建筑物、土地使用权、室内外装饰装修、消防工程、厂区红线内基础设施（水、电、通信、网络、围墙、厂区道路、绿化等），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2020年10月21日。

估价目的：为委托方了解估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

在本报告中已说明的假设与限制条件下，本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用成本法和基准地价系数修正法，在综合分析影响房地产价格的各因素的基础上，经过测算，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的市场价值为¥5266.21万元，大写：人民币伍仟贰佰陆拾陆万贰仟壹佰元整，其中建筑物总价值为¥2762.64万元，土地总价值为¥2503.57万元，详见下附表。

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！估价的详细结果及有关说明，请见《估价结果报告》。

### 房地产价值评估结果表

币种：人民币

房屋	权利人	房屋所有权证证号	用途	结构	建筑面积 ( $m^2$ )	建筑物 单价(元/ $m^2$ )	建筑物总价 (万元)
1	湖南嘉隆仓储物流有限责任公司	华房权证操军镇字第 00120483 号	办公	混合	5271.75	1407	741.74
		华房权证操军镇字第 00120484 号	综合	混合	2618	1087	284.58
		华房权证操军镇字第 00120485 号	仓库	混合	5236	1087	569.15
		华房权证操军镇字第 00120486 号	仓库	混合	5236	1087	569.15
		无	门卫	混合	205.2	1418	29.1
小计					18566.95		2305.2
2	湖南嘉隆仓储物流有限责任公司	华房权证新河乡字第 00103809 号	加工车间	钢架	1193.5	1760	210.06
		华房权证新河乡字第 00103810 号	生产车间	混合	2158.6	1146	247.38
小计					3352.1		457.44
<b>建筑物合计</b>					<b>21919.05</b>		<b>2762.64</b>
土地	权利人	权证号	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面积 ( $m^2$ )	土地单 价(元/ $m^2$ )	土地总价 (万元)
1	湖南嘉隆仓储物流有限责任公司	华国用(2014)第 00815 号	商、住	出让	37526	588	2206.53
2	湖南嘉隆仓储物流有限责任公司	华国用(2013)第 0265 号	工业用地	出让	10035.3	296	297.04
<b>土地合计</b>					<b>47561.3</b>		<b>2503.57</b>
<b>房地产合计</b>							<b>5266.21</b>

湖南明达房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年十月二十六日



## 目录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
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.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	15
十一、参加估价的注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
附 件.....	18
一、估价对象位置图.....	18
二、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	18
三、估价委托书复印件.....	18
四、估价对象权属证明复印件.....	18
五、湖南明达房地产土地评估有限公司营业执照复印件.....	18
六、湖南明达房地产土地评估有限公司备案证书复印件.....	18
七、估价师注册证复印件.....	18



## 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：

一、注册房地产估价师在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、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行估价工作，撰写估价报告。

五、本估价报告系我公司对估价对象进行实地查勘的房地产估价专业人员独立撰写，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
彭 茹	4320150009		2020年10月26日
葛 亮	4320190030		2020年10月26日

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

(一)注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积等资料进行了审慎检查,在无理由怀疑其合法性、真实性和完整性且未予以核实的情况下,本次估价以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是合法、真实、准确、完整为假设前提。

(二)估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注,在无理由怀疑估价对象存在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。

(三)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。

(四)本次估价结果以估价对象现有使用用途及利用方式保持不变,并处于完好状态为假设前提。

### 二、未定事项假设

(一)本估价报告的估价结果是反映估价对象在本估价报告所述的估价目的下的价值,未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构变化、当地经济状况、周边环境和基础设施改变及遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响,也没有考虑估价对象将来可承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。

(二)本次估价由委托方有关人员现场指认,若与实际不符,应重新估价;估价人员现场查勘时,未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验,本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

### 三、背离事实假设

根据委托人提供的资料,估价对象部分房产已设定抵押,未获得估价对象其他他项权利状况等信息,本次评估根据估价目的不考虑估价对象查封、担保、抵押、租赁、水电费及管理费等可能影响其价值的因素限制。

### 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。



## 五、依据不足假设

(一)依据《资产评估委托合同》，湖南嘉隆仓储物流有限责任公司位于华容县操军镇东升村的土地及五栋仓库、办公楼、门卫室和地面上的附属物，其中门卫室无权属、面积等相关资料，本次评估以估价委托方、估价当事人及估价人员现场查勘了解的资料和现场测量的数据为依据，并以上述数据、资料合法、真实、准确、完整为假设前提。

(二)估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年代为2014年，本次估价所涉及的房屋建成年份以实际调查为准，该设定仅在本该报告中使用，不作为其他任何用途使用，若该情况与实际不符，估价结果亦应做相应调整。

(三)产权证号为“华房权证新河乡字第00103809号”的房屋证载建筑面积为2059.33 m<sup>2</sup>，根据估价委托方、估价当事人及估价人员现场实勘测量该栋房屋建筑面积为1193.5 m<sup>2</sup>，与证载面积不符，本次评估以估价委托方、估价当事人及估价人员现场实际测量数据为依据，并以上述数据、资料合法、真实、准确、完整为假设前提。

## 六、限制条件

(一)本报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要的修改，甚至重新估价。

(二)本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担任何责任。

(三)本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

(四)本估价报告使用期限自出具报告之日起，原则上为一年，但市场状况变化很大时，该期限不超过半年。如果使用本估价结果报告的时间超过了报告的使用期限，我们对因此造成的损失不承担责任。

(五)本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于在技术报告中的





计算公式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两边不完全相等的情况。此为正常情况,不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(六)本报告必须经估价机构加盖公章及在该公司注册的两名注册房地产估价师签字,并作为一个整体使用时有效,估价机构仅对本报告的原件承担责任,对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(七)本房地产估价报告书包含“估价结果报告”和“估价技术报告”,“估价结果报告”提供给委托方,“估价技术报告”存档备查。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单 位：湖南嘉隆仓储物流有限责任公司

地 址：华容县操军镇东升村 9 组

联 系 人：余泽维

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：湖南明达房地产土地评估有限公司

地址：岳阳市南湖大道银都大厦 17 楼 D 座

法定代表人：魏小韶

备案等级：原贰级资质

证书编号：湘建房估（岳）字第 0120003 号

### 三、估价目的

为委托方了解估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一)估价对象财产范围

估价对象 1 为湖南嘉隆仓储物流有限责任公司位于华容县操军镇东升村 9 组一宗商住用地（使用权面积为 37526  $\text{m}^2$ ）及地上七栋建筑物（总建筑面积为 18566.95  $\text{m}^2$ ），包含建筑物、土地使用权、室内外装饰装修、消防工程、厂区红线内基础设施（水、电、通信、网络、围墙、厂区道路、绿化等），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

估价对象 2 为湖南嘉隆仓储物流有限责任公司位于华容县新河乡墟场一宗工业用地（使用权面积为 10035.3  $\text{m}^2$ ）及地上两栋建筑物（总建筑面积为 3352.1  $\text{m}^2$ ），包含建筑物、土地使用权、室内外装饰装修、消防工程、厂区红线内基础设施（水、电、通信、网络、围墙、厂区道路、绿化等），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### (二)权益状况

##### 1.估价对象 1 权属登记状况



建筑物	房屋所有权人	坐落	权属证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	结构	层数	设计用途
1	湖南嘉隆仓储物流有限责任公司	华容县操军镇东升村9组	华房权证操军镇字第00120483号	5271.75	混合	5	办公
2			华房权证操军镇字第00120484号	2618.00	混合	1	综合
3			华房权证操军镇字第00120485号	5236	混合	1	仓库
4			华房权证操军镇字第00120486号	5236.00	混合	1	仓库
5			无	205.2004	混合	1层,部分两层	门卫
土地	土地使用权人	坐落	土地使用权证号	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	地类 (用途)	使用权类型	终止日期
1	湖南嘉隆仓储物流有限责任公司	操军镇东升村	华国用(2014)第00815号	37526.00	商、住	出让	2054-11-13

## 估价对象2权属登记状况

建筑物	房屋所有权人	坐落	权属证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	结构	层数	设计用途
1	湖南嘉隆仓储物流有限责任公司	华容县新河乡墟场	华房权证新河乡字第00103809号	2059.33	钢架	1	加工车间
2			华房权证新河乡字第00103810号	2158.6	混合	1	生产车间
土地	土地使用权人	坐落	土地使用权证号	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	地类 (用途)	使用权类型	终止日期
1	湖南嘉隆仓储物流有限责任公司	新河乡墟场	华国用(2013)第0265号	10035.30	工业用地	出让	2058.01.18

## (三)估价对象1区位状况

位置	坐落方位:	华容县操军镇东升村9组
	方位:	华容县南部,东距张家湾大桥约1公里,南临S306,西、北均邻空地
	距离:	距离操军镇镇政府约800米,西距南华广场约2公里
	临路状况:	厂区主入口临S306
	工业聚集度:	附近有华容县好味道食品有限公司,工业聚集度一般
交通	道路通达度:	省道306线贯穿境内而过,镇区距岳常高速公路2公里
	公交便捷度:	无公交线路,有华容往返南县班车



	交通管制情况:	无特殊交通管制
	停车方便程度:	周边无社会公共停车场, 厂区内空地较大, 停车方便
配套设施状况	基础设施:	“五通一平”: 通上水、通下水、通电、通路、通讯、场地平整
	公共服务设施:	镇上有幼儿园 15 所, 小学 7 所, 中学 2 所、镇卫生院 1 所、农村信用合作社、中国邮政等, 生活服务设施及公共配套服务设施完善度一般
环境	自然环境:	无明显水污染、大气污染及噪声污染, 自然环境较好
	人文环境:	区域内治安状况良好, 人文环境较好
	景观:	无

### 估价对象 2 区位状况

位置	坐落方位:	华容县新河乡墟场
	方位:	北距 G234 约 700 米, 东、西临乡道, 南邻私房
	距离:	距离新河乡政府约 200 米, 北距新河乡派出所约 400 米
	临路状况:	厂区主入口临乡道
	工业聚集度:	附近有湖南嘉宇美建材有限公司、湖南灏信交通安全设施有限公司等, 工业聚集度一般
交通	道路通达度:	G234 线贯穿境内而过, 镇区距杭瑞高速公路 4 公里
	公交便捷度:	无公交线路, 有华容往返南县班车
	交通管制情况:	无特殊交通管制
	停车方便程度:	周边无社会公共停车场, 厂区内空地较大, 停车方便
配套设施状况	基础设施:	“五通一平”: 通上水、通下水、通电、通路、通讯、场地平整
	公共服务设施:	镇上有幼儿园 3 所, 小学 1 所, 中学 1 所、镇卫生院 1 所、农村信用合作社、中国邮政等, 生活服务设施及公共配套服务设施完善度一般
环境	自然环境:	无明显水污染、大气污染及噪声污染, 自然环境较好
	人文环境:	区域内治安状况良好, 人文环境较好
	景观:	无

### (四)实物状况

#### 1.估价对象 1 建筑物状况

	1	2	3	4	5
权证号:	华房权证操军镇字第 00120483 号	华房权证操军镇字第 00120484 号	华房权证操军镇字第 00120485 号	华房权证操军镇字第 00120486 号	无



名称(用途):	办公	综合	仓库	仓库	门卫
规模面积(m <sup>2</sup> ):	5271.75	2618	5236	5236	205.2004
建筑结构:	混合	混合	混合	混合	混合
总层数:	5	1	1	1	1层, 部分两层
层高(m):	3.6	7	7	7	2.8
装饰装修:	外墙整体贴外墙砖, 铝合金玻璃外窗, 室内毛坯	1米左右的砖墙, 其余墙体和屋顶为钢架结构, 水泥加强加厚地面, 铝合金玻璃外窗, 跨度 34*77m			外墙部分贴墙砖, 室内地面铺陶瓷地砖, 内墙墙漆, 天花平顶, 铝合金窗
设施设备:	东西两端各一步梯, 消防、水电等设施齐全	水电设施齐全	水电设施齐全	水电设施齐全	水电等设施齐全
空间布局:	1-5楼均为办公用房, 现均空置	单层, 空间内不设内分割, 空间布局较好			暂用作居住使用, 一层设有厨房和卫生间
建成时间:	2014	2014	2014	2014	2014
使用及维护状况:	维护一般, 暂未使用	维护一般, 暂未使用	维护一般, 暂未使用	维护一般, 暂未使用	维护较好, 正常使用
完损状况:	估价对象室内外装饰工程无明显裂缝及脱落, 门窗及五金配件基本完好, 为基本完好房; 厂区道路路面完好				

### 估价对象 2 建筑物状况

	1	2
权证号:	华房权证新河乡字第 00103809 号	华房权证新河乡字第 00103810 号
名称(用途):	加工车间	生产车间
规模面积(m <sup>2</sup> ):	1193.5	2158.6
建筑结构:	钢架	混合
总层数:	1	1
层高(m):	9.3	8.8
装饰装修:	外墙贴 1 米外墙砖, 其余刷外墙漆, 铝合金玻璃外窗, 室内水泥地面, 内墙刷 904, 实测跨度 43.4*27.5m	1 米左右的砖墙, 其余墙体和屋顶为钢架结构, 水泥加强加厚地面, 塑钢外窗, 跨度 50*43m
设施设备:	水电设施齐全	水电设施齐全



空间布局:	单层, 空间内设部分隔断, 用作仓储及加工, 空间布局较好	单层, 空间内不设内分割, 空间布局较好
建成时间:	2014	2014
使用及维护状况:	维护较好, 现作为加工车间使用	维护较好, 现作为生产车间使用
完损状况:	估价对象室内外装饰工程无明显裂缝及脱落, 门窗及五金配件基本完好, 为基本完好房; 厂区道路路面完好	

## 2. 估价对象 1 土地实物状况

四至:	南临 S306, 西、北、东均至空地
面积:	使用权面积 37526 m <sup>2</sup>
用途:	商、住
形状:	土地形状为矩形, 规则
地形地势:	地形平坦
地质土壤:	地质情况较好, 土地未受污染, 酸碱度适中, 地基承载力较大
开发程度:	宗地已达“五通一平”, 即通上、下水、通电、通路、通讯, 土地平整
现状利用:	宗地内建有厂房、办公楼等 6 栋工业用房

## 估价对象 2 土地实物状况

四至:	东、北临乡道, 西、南均至空地
面积:	使用权面积 10035.3 m <sup>2</sup>
用途:	工业用地
形状:	土地形状为矩形, 规则
地形地势:	地形平坦
地质土壤:	地质情况较好, 土地未受污染, 酸碱度适中, 地基承载力较大
开发程度:	宗地已达“五通一平”, 即通上、下水、通电、通路、通讯, 土地平整
现状利用:	宗地内建有厂房、办公楼等 3 栋工业用房

## 五、价值时点

2020 年 10 月 21 日, 为完成估价对象实地查勘之日。

## 六、价值类型

### (一) 价值类型名称

根据估价目的, 本次估价价值类型为市场价值标准, 估价结果为估价对象在市场上最可能形成的价格。

## (二)价值定义

市场价值为在下列交易条件下最可能实现的价格：1.交易双方是自愿进行交易的；2.交易双方进行交易的目的是追求各自经济利益的最大化3.交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；4.交易双方掌握必要的市场信息；5.交易双方有较充裕的时间进行交易；6.不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

## 七、估价原则

本估价报告主要遵循下列房地产估价原则：

### (一)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。

### (二)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。

### (三)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。

### (四)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。

### (五)最高最佳利用原则

要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

### (一)有关法律、法规及政策依据：

- 1.《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起执行）；
- 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，2007年8月30日执行）；
- 3.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，



2004年8月28日修订)；

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256号, 2011年1月8日修订)；

5.《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令 第74号, 自2008年1月1日起执行)；

6.《不动产登记暂行条例》(国务院令 第656号, 2014年11月24日公布, 自2015年3月1日起施行)；

7.《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 第63号, 2016年1月1日)；

8.《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日起实施)；

9.《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)；

10.《国家税务总局关于发布<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》(国家税务总局公告2016年第16号)；

11.国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告2016年第14号, 自2016年5月1日起实施)；

12.《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号, 1986年10月1日起施行)；

13.《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号, 1995年度起施行)；

14.国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定(中华人民共和国国务院令 第448号, 2005年10月1日起施行)；

15.湖南省财政厅 湖南省地方税务局《关于调整地方教育附加征收标准的通知》(湘财综[2011]5号)。

## (二)有关估价标准依据

1.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015, 2015年12月1日起施行)；



2.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013, 2014年2月1日起施行)。

(三)估价委托人提供的有关资料依据

- 1.《资产评估委托合同》；
- 2.《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件。

(四)房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的资料依据

- 1.估价人员实地查勘的资料；
- 2.市场调查及其他资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)规定,选用估价方法时,应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件,对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

(一)方法的选择

据调查估价对象同一供需圈内近期同类型房屋交易成交的案例极少,难以采用比较法进行评估;同时,估价对象区域此类工业用房少且多为自建自用,出租案例少,不宜采用收益法进行评估;由于估价对象为已建成的房屋,根据此次估价目的,遵循合法原则及结合对估价对象最高最佳使用方式进行的分析,注册房地产估价师认为按该现状使用最为适宜,不具有投资开发或再开发潜力,故不适用假设开发法。估价对象所处地段可以搜集到土地及建筑物的各种开发或建设费用,故选用成本法(房地分估路径)进行估价。

(二)估价技术路线

①成本法定义:

成本法是测算估价对象在价值时点时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。

②计算公式:

房地产价格=土地价格+建筑物价格

## 十、估价结果

在本报告中已说明的假设与限制条件下，本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用合理的估价方法，在综合分析影响房地产价格的各因素的基础上，经过测算，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的市场价值为¥5266.21万元，大写：人民币伍仟贰佰陆拾陆万贰仟壹佰元整，其中建筑物总价值为¥2762.64万元，土地总价值为¥2503.57万元，明细见下表：

房地产价值评估结果表

币种：人民币

房屋	权利人	房屋所有权证证号	用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑物 单价(元 /m <sup>2</sup> )	建筑物总价 (万元)
1	湖南嘉隆仓储物流有限责任公司	华房权证操军镇字第00120483号	办公	混合	5271.75	1407	741.74
		华房权证操军镇字第00120484号	综合	混合	2618	1087	284.58
		华房权证操军镇字第00120485号	仓库	混合	5236	1087	569.15
		华房权证操军镇字第00120486号	仓库	混合	5236	1087	569.15
		无	门卫	混合	205.2	1418	29.1
小计					18566.95		2305.2
2	湖南嘉隆仓储物流有限责任公司	华房权证新河乡字第00103809号	加工车间	钢架	1193.5	1760	210.06
		华房权证新河乡字第00103810号	生产车间	混合	2158.6	1146	247.38
小计					3352.1		457.44
<b>建筑物合计</b>					<b>21919.05</b>		<b>2762.64</b>
土地	权利人	权证号	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	土地单 价(元/ m <sup>2</sup> )	土地总价 (万元)
1	湖南嘉隆仓储物流有限责任公司	华国用(2014)第00815号	商、住	出让	37526	588	2206.53
2	湖南嘉隆仓储物流有限责任公司	华国用(2013)第0265号	工业用地	出让	10035.3	296	297.04
<b>土地合计</b>					<b>47561.3</b>		<b>2503.57</b>
<b>房地产合计</b>							<b>5266.21</b>



### 十一、参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭 茹	4320150009		2020年10月26日
葛 亮	4320190030		2020年10月26日

### 十二、实地查勘期

2020年10月21日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并于当天完成。

### 十三、估价作业期

2020年10月21日至2020年10月26日



## 附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 三、《资产评估委托合同》复印件
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、湖南明达房地产土地评估有限公司营业执照复印件
- 六、湖南明达房地产土地评估有限公司备案证书复印件
- 七、估价师注册证复印件

## 估价对象位置图





## 估价对象 1 内外部状况照片及周围环境照片



地址：华容县操军镇东升村9组

## 估价对象2内外部状况照片及周围环境照片







地址：华容县新河乡墟场