房地产估价报告

Real Estate Mortgage Estimate Report

估价项目名称：晋州市南绕城修建项目涉及石家庄正虹饲料有限公司位于晋州市通达路西段路南房屋建筑物及其附着物征收补偿价值评估

估价委托人：晋州市人民政府房屋土地征收补偿办公室

房地产估价机构：河北正润房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：张 妍(注册号：1320000002)

陈景山(注册号：1120020105)

估价报告出具日期：2021 年 03 月 05 日

估价报告编号：冀正润房估字【2021】第 ZS03007 号

致估价委托人函

晋州市人民政府房屋土地征收补偿办公室：

受贵单位委托，我公司对晋州市南绕城修建项目涉及石家庄正虹饲料有限公司所有的坐落于晋州市通达路西段路南地上附着物征收补偿价值进行评估。涉及的估价对象分别是房屋建筑物、地上附着物。

我公司估价人员对估价对象进行了详实的实地查勘和有关资料的收集工作，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素和估价委托人提供的有关资料等，遵循独立、客观、公开、公平、公正、合法、谨慎的原则，按照必要的估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果如下：

1、估价目的：为房屋征收部门确定被征收的房屋建筑物及附着物补偿价值提供参考依据。

2、价值时点：2020 年 07 月 31 日。

3、估价方法：选用成本法。

4、价值类型：征收补偿价值。

5、估价结果：房屋建筑物及附着物评估总价 822.37 万元，人民币大写捌佰贰拾贰万叁仟柒佰元整（币种：人民币；估价结果单价取整至十位、总价取整至百位。）

6、特别提示：本报告采用 EXCEL 电算化连续计算得出最后结果，最终单价受保留小数位数限制，如与总价有误差，以总价结果为准；本报告交付估价委托人估价报告原件一式叁份，报告复印件无效。本估价报告结论自估价报告完成之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。

特此函告

河北正润房地产资产评估有限公司

2021 年 03 月 05 日

目 录

目 录.....2
二、估价假设和限制条件.....4
三、估价结果报告.....6
（一）估价委托人.....6
（二）房地产估价机构.....6
（三）估价目的.....6
（四）估价对象.....6
（五）价值时点.....7
（六）价值类型.....7
（八）估价依据.....7
（九）估价方法.....8
（十）估价结果.....8
（十一）注册房地产估价师.....9
（十二）实地查勘期.....9
（十三）估价作业期.....9
四、附 件.....10
（一） 估价对象实地查勘情况和相关照片；.....10
（二） 估价对象所处位置图；.....10
（三） 估价委托书复印件；.....错误！未定义书签。
（四） 估价结果通知单.....10
（五） 估价委托人营业执照及法人身份证照片复印件；.....10
（六） 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；.....10
（七） 房地产估价机构营业执照复印件；.....10
（八） 房地产估价机构资质证书复印件；.....10
（九） 注册房地产估价师资格证书复印件；.....10

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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，也对估价对象、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)的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司于 2020 年 07 月 31 日派注册房地产估价师张 妍、陈景山对估价对象进行了实地查勘及相关资料的搜集工作。但实地查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，估价师不承担对评估标的物建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、我们承诺在按公司所提供的基础资料条件下，对本报告中选用的估价方法及其应用在其有效期内的合理性负责。

8、不得伪造和篡改本报告的任何内容和数据，否则出现任何法律纠纷及后果，本公司概不负责。

姓名	注 册 号	签　章	签章日期
张 妍	1320000002	中华人民共和国注册房地产估价师 姓　名：张 妍 注册号：132000000 有效期：2022年8月13日	2021 年 03 月 05 日
陈景山	1120020105	中华人民共和国注册房地产估价师 姓　名：陈 景 山 注册号：1120020105 有效期：2022年8月4日	2021 年 03 月 05 日

二、估价假设和限制条件

（一）、估价报告结论成立的假设前提：

1.一般假设

1.1 本次估价房产建筑面积以估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件为依据；估价人员未向登记机关进行查证，估价时假定估价委托人提供的资料真实有效，且不存在产权纠纷，无司法行政机关禁止转让、抵押的情形。

1.2 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，可在剩余经济耐用年限内持续使用。

2.未定事项假设

2.1估价对象法定优先受偿权设立状况以估价委托人在房地产估价委托书中申报的数值为依据，估价师未向相关权利机关及利害关系人进行查证。估价时，以此为依据进行，并对假设前提不承担相应责任。

3、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实假设。

4、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

6、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。

7、本报告提供的假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值，是估价对象在2020年07月31日的公开市场价值基础上形成的，所谓公开市场价值是指估价对象在诸多假设条件下最可能形成的交易价格，这些假设条件主要有：

①估价对象产权明晰、可在公开市场上自由转让。

②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。

③交易双方无任何利害关系，其交易行为是理性的，同时双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

④洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

⑤不考虑特殊买家的附加出价。

8、本次估价目的为估价委托人征收提供价值参考，根据相关法律及规范，以估价现状为最高最佳使用，未考虑估价对象改造或改变使用用途为产权人带来的额外收益。

（二）、估价报告使用的限制：

1、本估价报告只能用于本估价报告载明的估价目的和用途。估价报告使用者应按有关法律、法规要求，正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2、估价结论为满足全部假设与限制条件下的房地产价值。

3、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

4、本估价报告包含《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价技术报告》由估价机构存档，估价报告书附件为报告的有机组成部分。

5、本估价报告结论自估价报告完成之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、有效期之内或超过有效期,估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，报告使用人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

6、价值时点后由于政策、经济、自然或其他不确定因素的变动对估价结论造成较大影响时，报告使用人应慎重使用该本报告及相关数字。

7、本报告中的估价结果均盖有“河北正润房地产资产评估有限公司”印章，所有印签、印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，以确认报告书的真实性。

8、未经我公司同意并签章，本报告书的复印件一律无效；未经房地产估价机构书面同意，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。

9、本报告的解释权属于河北正润房地产资产评估有限公司。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：晋州市人民政府房屋土地征收补偿办公室

（二）房地产估价机构

名称：河北正润房地产资产评估有限公司

法定代表人：张妍

地址：河北省石家庄市裕华区翟营南大街 39 号新界商务楼北楼 2105

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（石）字 57 号

有效期限：截至 2021 年 12 月 31 日

（三）估价目的

为房屋征收部门确定被征收的房屋建筑物及附着物补偿价值提供参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象范围

据估价委托人委托，估价对象于价值时点已办理《房屋所有权证》房权证晋州字第035010500005 号，房屋所有权人为石家庄正虹饲料有限公司，坐落于晋州市通达路西段路南，建筑总面积为 6,913.29 平方米。

此次评估范围为估价对象房屋建筑物及其附着物价值，不包含房产占用范围内或应分摊的土地使用权价值。

2、估价对象位置

估价对象是指位于晋州市通达路西段路南侧。

3、估价对象权益状况描述

房产权益状况描述：据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，房屋所有权人为石家庄正虹饲料有限公司，房产证号为房权证晋州字第035010500005号，房屋坐落为晋州市工业区通达路南、晋周路西、工业路北，设计用途为综合，建筑面积为6,913.29平方米，总层数为2、1层，所在层数为1-2层，结构为砖混结构。

土地权益状况描述：据估价委托人提供的《国有土地使用权证》记载，土地使用权人为石家庄正虹饲料有限公司，土地证号为晋国用（2005）第224387号，座落于晋州市通达路西段路南，使用权类型为置换，地类用途为工业用地，土地使用权面积为16,660.00平方米，终止日期为2034/07/28。

据估价人员现场勘察及估价委托人相关介绍，至价值时点，估价对象无其他他项权利及特殊情况存在。

4、估价对象实物状况

根据估价人员现场查勘及调查，估价对象产权证书载明位置与实际位置一致。经估价人员实地查勘，估价对象外墙面贴砖，铝合金门窗。通上、下水、电、暖，消防、安防设施齐全，估价对象完损状况为完好房，整体运行维护状况良好。

（五）价值时点

根据房地产估价委托书约定，确定价值时点为2020年07月31日。

（六）价值类型

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，结合本次估价目的，确定本次估价结果的价值类型为征收补偿价值。

（七）估价原则

在遵循独立客观、公正、公平、公开、科学的工作原则的前提下，我们具体依据如下估价技术原则：

1、独立、客观、公正原则　评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、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及价格；

3、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；

4、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在合理范围内；

5、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，最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定；

6、谨慎原则　评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

（八）估价依据

1、法律、法规、文件依据：

（1）中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第29号，2020年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号，2019年8月26日第三次修订）；

（3）《中华人民共和国物权法》（主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年12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》（国务院令第55号，1990年5月19日起施行）；

（6）《石家庄市国有土地上房屋征收与补偿办法》（石家庄市人民政府令第192号）；

（7）《晋州市征收集体土地青苗和地上建筑物附着物补偿标准》（晋政办函（2017）23号）；

2、技术规范依据：

（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、估价委托人提供的资料：

（1）房地产估价委托书；

（2）估价委托人营业执照和法人身份证复印件；

（3）房屋所有权证复印件；

4、其他依据：

（1）、估价机构现场勘察资料等；

（2）、估价委托人提供的相关资料；

（九）估价方法

1、房产估价方法的选用：

（1）根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产价格估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等以及这些估价方法的综合运用。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求，根据石家庄市晋州市房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点及估价目的，本次选用成本法作为最终测算方法。

成本法是测算估价对象的重置成本或重建成本，扣除折旧得出房产价值的评估方法。估价对象为办公与厂房用途房产，成本法可以客观反映出估价对象的客观市场价值，故可采用成本法进行评估。

重置价=建安费用+前期费用+管理费用+投资利息+投资利润+税费

评估价=重置价×成新率

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜、合理的估价方法，通过实地勘察和调研，进行数据分析、测算，结合估价人员估价经验与影响房地产市场价格因素进行分析，综合评定在假设限制条件及公开市场条件下，综合确认估价对象评估总价822.37 万元，人民币大写捌佰贰拾贰万叁仟柒佰元整。（币种：人民币；估价结果单

价取整至十位、总价取整至百位。）

（十一）注册房地产估价师

姓名	注 册 号	签 章	签章日期
张 妍	1320000002	中华人民共和国注册房地产估价师 姓 名：张 妍 注册号：1320000002 有效期：2022年8月13日	2021 年 03 月 05 日
陈景山	1120020105	中华人民共和国注册房地产估价师 姓 名：陈 景 山 注册号：1120020105 有效期：2022年8月4日	2021 年 03 月 05 日

（十二）实地查勘期

自2020年07月31日至2020年07月31日

（十三）估价作业期

自2021年03月04日至2021年03月05日

四、附　件

（一）估价对象实地查勘情况和相关照片；

（二）估价对象所处位置图；

（三）估价结果通知单

（四）估价委托人统一信用代码证书复印件；

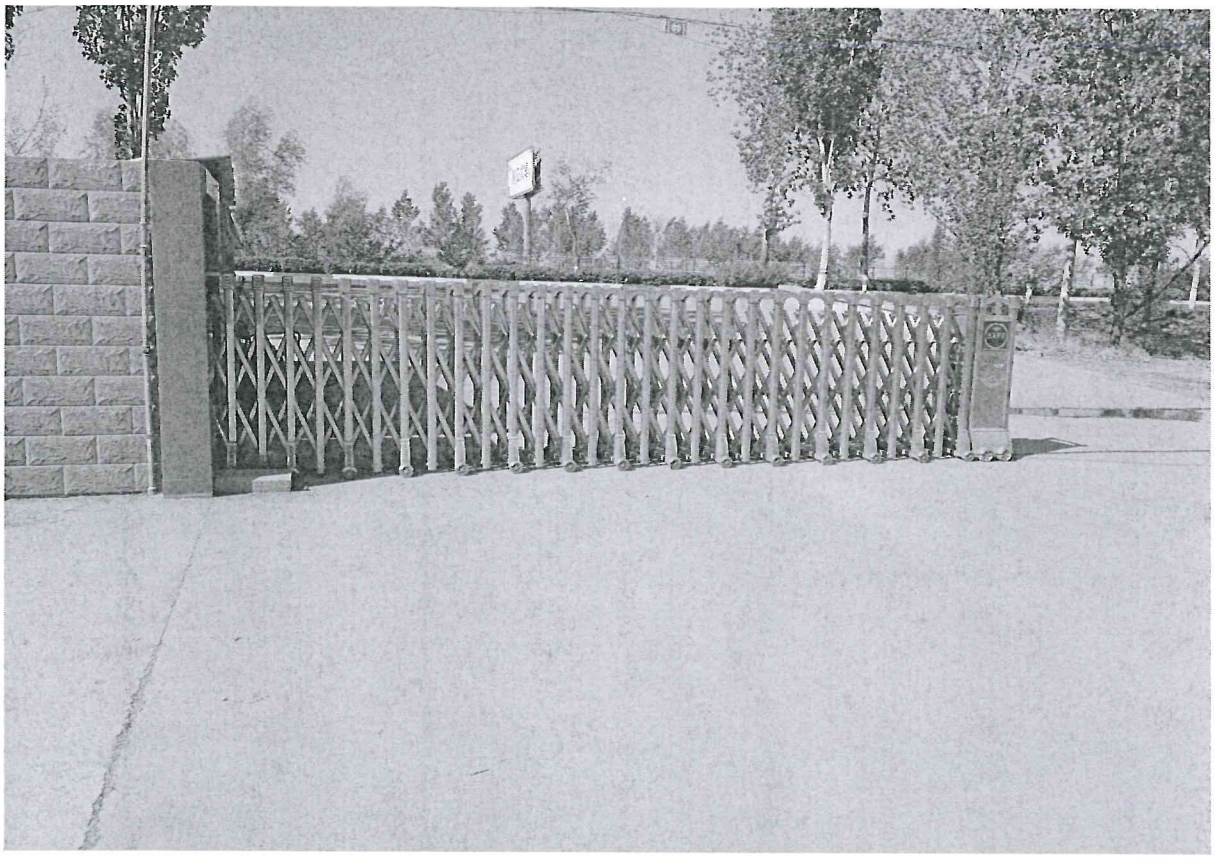
（五）《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；

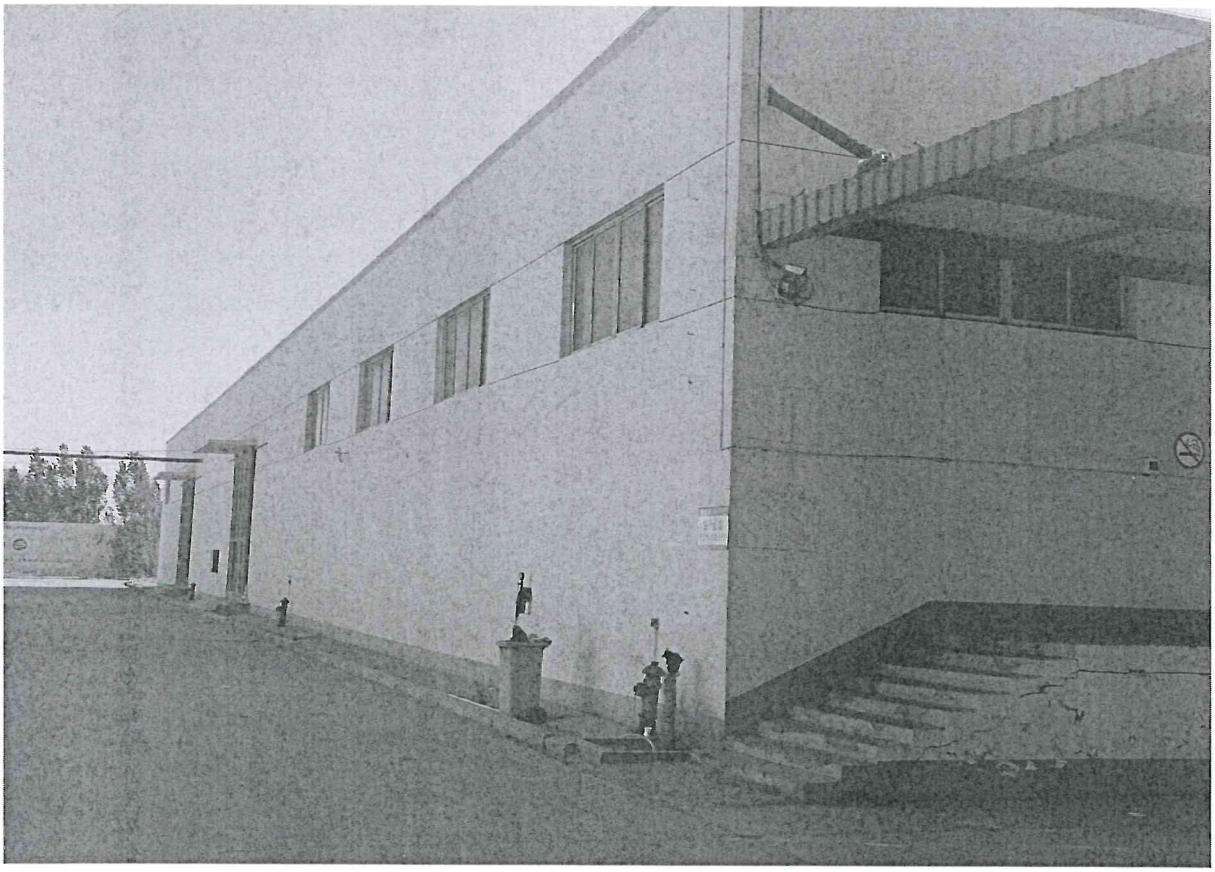
（六）房地产估价机构营业执照复印件；

（七）房地产估价机构资质证书复印件；

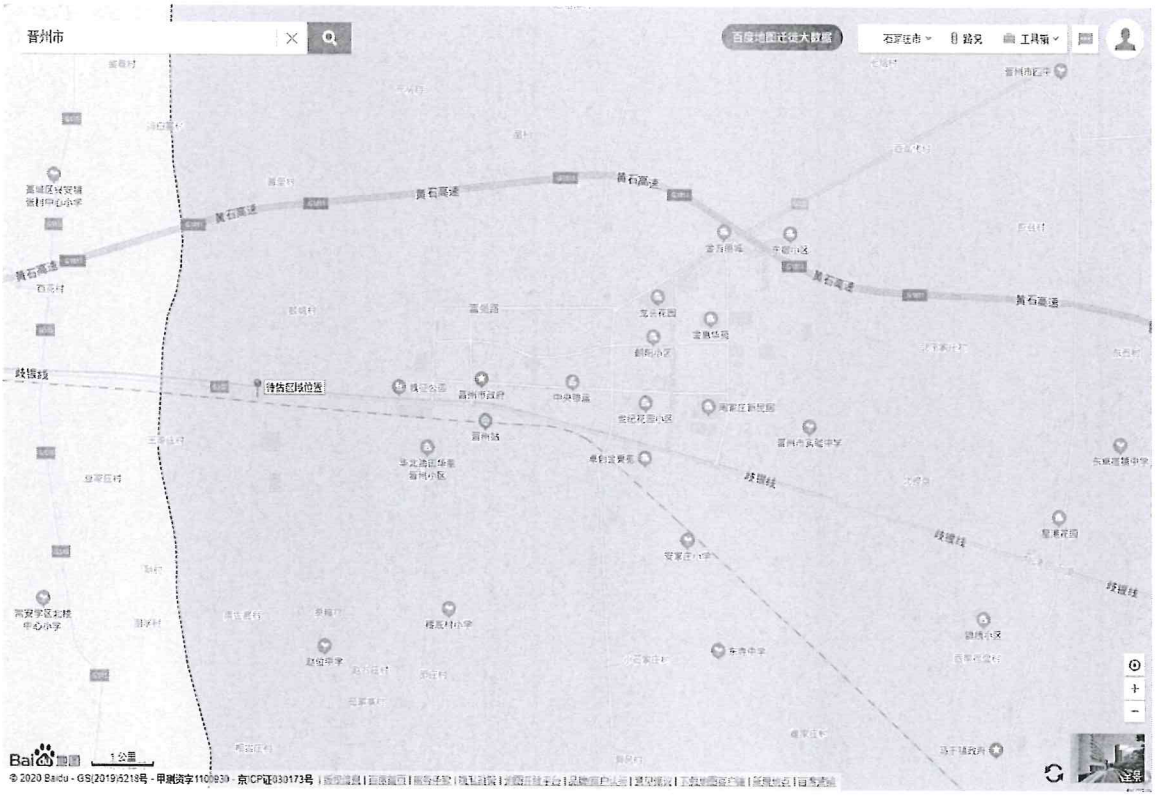
（八）注册房地产估价师资格证书复印件；

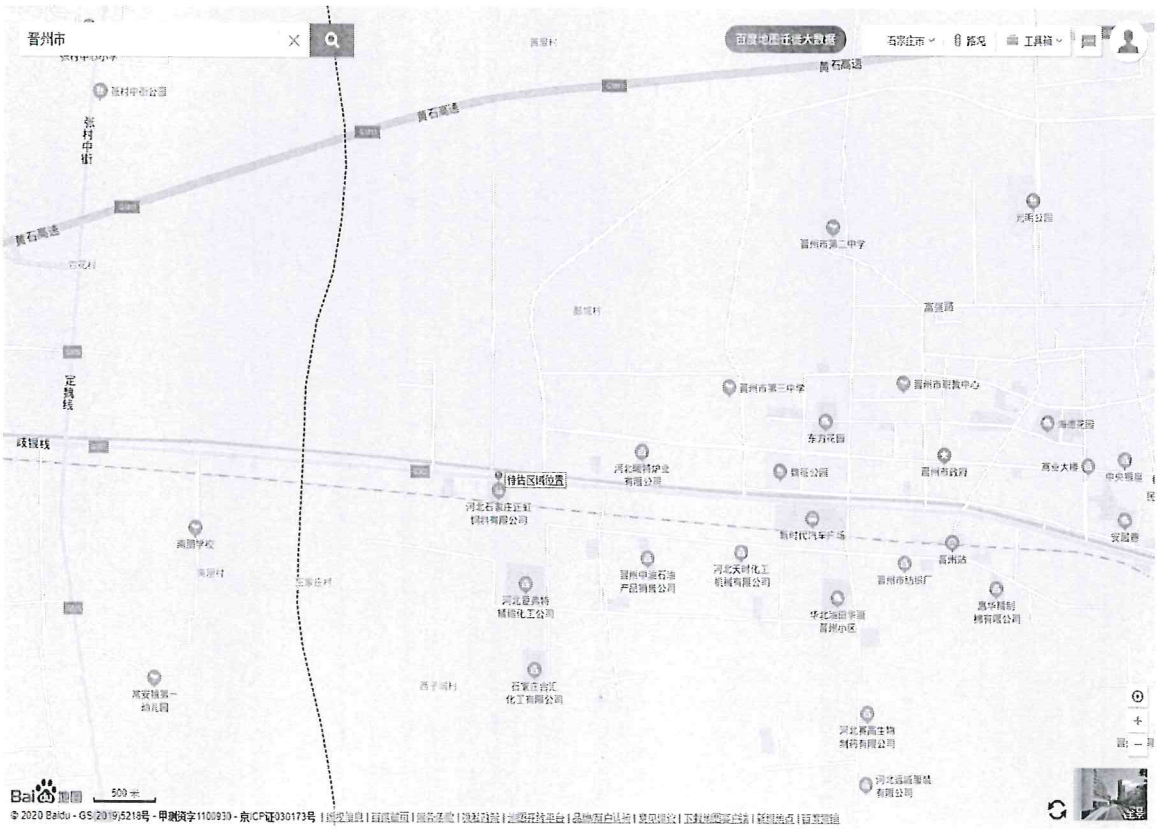
估价对象实地查勘情况和现场照片





估价对象所处位置图


晋州市
百度地图迁徙大数据
石家庄市
路况
工具箱
黄石高速
岐银线
待告区域位置
1 公里


晋州市
百度地图迁徙大数据
石家庄市
路况
工具箱
黄石高速
岐银线
待告区域位置
500 米

估价结果通知单（共四页/第一页）

村/产权人：石家庄正虹饲料有限公司　　报告编号：冀正润房估字【2021】第 ZS03007 号

座落：晋州市通达路南侧　　估价时点：2020 年 7 月 31 日

	房屋名称	建筑面积	房屋结构状况	评估单价	补偿价格
房屋补偿	门卫室	33.75	砖混	523.00	17,651.00
	办公楼	664.68	砖混	630.00	418,748.00
	宿舍楼	669.75	砖混	630.00	421,943.00
	锅炉房	127.40	砖混	894.00	113,896.00
	设备间	172.00	砖混	742.00	127,624.00
	设备间	304.91	砖混	867.00	264,357.00
	生产车间	4,871.52	装配式钢混	905.00	4,408,726.00
	小房	69.29	砖混	523.00	36,236.00
	小　　计	6,913.30			5,809,181.00

地上附着物、装修及附属物补偿							
门卫房				15*20 墙砖	:	76㎡	2432元;
60 地砖	:	21.84㎡	1376元;	柱式洗手盆	:	1个	120元;
瓷踢脚线	:	26.4m	290元;	蹲便	:	9个	450元;
不锈钢护栏	:	74.66㎡	8063元;	铝合金隔断	:	117.21㎡	12659元;
罗马杆	:	1.2m	43元;	木包门	:	9套	2700元;
30 地砖	:	4.49㎡	184元;	大理石洗手台	:	3.8m	684元;
15*20 墙砖	:	14.73㎡	471元;	墩布池	:	3m	216元;
蹲便	:	1个	50元;	不锈钢护栏	:	47.96㎡	5180元;
木包门	:	3套	900元;	T 铝石膏板	:	277.75㎡	8888元;
空调挂机迁移费	:	1台	200元;	瓷踢脚线	:	354.75m	3902元;
铁防护栏	:	8.51㎡	536元;	大理石窗台板	:	41m	2952元;
Y1	:	8.55㎡	2351元;	壁柜	:	37.4㎡	3890元;
P1	:	15.63㎡	1797元;	空调柜机	:	2台	500元;
P2	:	28.56㎡	3284元;	空调挂机	:	12台	2400元;
P3	:	6.3㎡	491元;	断桥铝隔断	:	20.95㎡	8485元;
水池	:	302.64m³	35409元;	窗帘盒	:	29.1m	669元;
办公楼				大理石台面吧台	:	5.7m	3078元;
大理石地面	:	87.94㎡	14246元;	60 地砖	:	355㎡	22365元;
肯德基门	:	16.93㎡	9142元;	铁防护网	:	2.2㎡	119元;
30 地砖	:	40.16㎡	1647元;	石膏板隔断	:	28.38㎡	1533元;
					小　计：		163702元

补偿金额				
小　计：RMB	5972883	元，大写人民币	伍佰玖拾柒万贰仟捌佰捌拾叁	元整。
总　计：RMB	8223708	元，大写人民币	捌佰贰拾贰万叁仟柒佰零捌	元整。

备注　1、本次评估包括地上建筑物、附着物、房屋二次装修的补偿价格；2、凭本报告进行结算；3、本评估报告仅限于此次项目补偿的参考使用，不作其他用途，否则失效；4、当事人对估价结果有异议的，可以自收到估价报告之日起 10 日内，向估价机构书面申请复核；5、本估价报告结果有效期至本项目征收补偿完毕时止；6、本价格币种：人民币；单位：元；面积：平方米；单价：元/平方米。

产权人（签字）

年　月　日

中华人民共和国注册房地产估价师
姓　名：张　妍
注册号：1320000002
有效期：2022年8月13日

中华人民共和国注册房地产估价师
姓　名：陈景山
注册号：1120020105
有效期：2022年8月4日

注册房地产估价师（签章）

年　月　日

评估机构（签章）

年　月　日

估价结果通知单（共四页/第二页）

村/产权人：　　石家庄正虹饲料有限公司　　报告编号：冀正润房估字【2021】第 ZS03007 号

座落：　　晋州市工业区通达路南、晋州路西、工业路北　　估价时点：2020 年 7 月 31 日

地上附着物、装修及附属物补偿							
办公楼				铝合金隔断	:	5.28㎡	570元;
防静电材质地板	:	13.2㎡	1782元;	贴砖水池	:	3.33m³	749元;
背景墙	:	17.16㎡	3398元;	窗帘轨道	:	6m	84元;
石膏板吊顶	:	60.01㎡	2460元;	铁防护网	:	14.33㎡	645元;
复合木地板	:	121.47㎡	9839元;	30 地砖	:	15.86㎡	650元;
罗马杆	:	19.7m	709元;	15*20 墙砖	:	61.4㎡	1965元;
背景墙	:	7.98㎡	431元;	电热水器迁移费	:	5台	1000元;
背景墙	:	21.28㎡	2298元;	罗马杆	:	13.2m	475元;
台阶砖	:	16.56㎡	1043元;	蹲便	:	4个	200元;
不锈钢扶手	:	9m	972元;	宿舍楼			
门窗套	:	21.1m	950元;	空调挂机	:	15台	3000元;
中空断桥铝	:	7.8㎡	3159元;	木包门	:	17套	4590元;
广告牌	:	4.51㎡	325元;	暖气	:	16组	1600元;
监控	:	12头	960元;	双开木包门	:	5.4㎡	972元;
烤漆门	:	7套	5670元;	水池	:	4个	200元;
暖气迁移费	:	17组	1700元;	防盗门	:	1套	720元;
双开防盗门	:	1套	2500元;	铁艺大门	:	4.62㎡	624元;
单开防盗门	:	1套	800元;	不锈钢扶手	:	7.4m	799元;
宿舍楼				门窗套	:	5.4m	243元;
广告牌	:	0.63㎡	45元;	铁防护栏	:	17.55㎡	1106元;
阳光板棚	:	11.4㎡	616元;	罗马杆	:	47.7m	1717元;
不锈钢护栏	:	11.06㎡	1194元;	吊柜	:	28.8m³	4666元;
门窗套	:	6.7m	302元;	锅炉房			
60 地砖	:	280.12㎡	17648元;	小房	:	28.52㎡	8214元;
T 铝石膏板	:	26.9㎡	861元;	30*45 墙砖	:	31.92㎡	1596元;
瓷踢脚线	:	206.5m	2272元;	30 地砖	:	14.19㎡	582元;
窗帘盒	:	11.7m	269元;	蓄水池	:	12.42m³	894元;
大理石窗台板	:	3m	216元;	铁封水箱	:	5.31m³	717元;
30*45 墙砖	:	42.86㎡	2143元;	门窗套	:	6.35m	286元;
墩布池	:	1个	50元;	防盗门	:	1套	800元;
贴砖灶台	:	10.07m³	3172元;	水池	:	1个	50元;
				小　计：			107498元

补偿金额	
	小 计：RMB　107498　元，大写人民币　壹拾万柒仟肆佰玖拾捌　元整。
备注	1、本次评估包括地上建筑物、附着物、房屋二次装修的补偿价格；2、凭本报告进行结算；3、本评估报告仅限于此次项目补偿的参考使用，不作其他用途，否则失效；4、当事人对估价结果有异议的，可以自收到估价报告之日起 10 日内，向估价机构书面申请复核；5、本估价报告结果有效期至本项目征收补偿完毕时止；6、本价格币种：人民币；单位：元；面积：平方米；单价：元/平方米。

产权人（签字）

年　月　日

中华人民共和国注册房地产估价师
姓　名：张　妍
注册号：1320000002
有效期：2022年8月13日

注册房地产估价师（签章）

中华人民共和国注册房地产估价师
姓　名：陈景山
注册号：1120020105
有效期：2022年8月4日

评估机构（签章）

年　月　日

估价结果通知单（共四页/第三页）

村/产权人：石家庄正虹饲料有限公司　　报告编号：冀正润房估字【2021】第 ZS03007 号

座落：晋州市工业区通达路南、晋州路西、工业路北　　估价时点：2020 年 7 月 31 日

地上附着物、装修及附属物补偿							
房 5				P6	:	337.5㎡	109350元;
对开木包门	:	18.63㎡	3353元;	P7	:	51.6㎡	13932元;
铁防护网	:	26.46㎡	1429元;	P8	:	349.92㎡	94478元;
小房	:	9.92㎡	2728元;	P9	:	600㎡	108000元;
房 6				P10	:	140㎡	25200元;
对开木包门	:	24.84㎡	4471元;	P11	:	40㎡	7200元;
空调挂机迁移费	:	1台	200元;	P12	:	128.7㎡	38224元;
空调柜机迁移费	:	1台	250元;	P13	:	4.4㎡	792元;
小房	:	6.72㎡	1848元;	猪舍	:	15.12㎡	3810元;
铁防护网	:	11.7㎡	632元;	鸭舍	:	2.89㎡	390元;
石膏板隔断	:	48.67㎡	2628元;	厕所	:	8.38㎡	2640元;
房 7、8				化粪池	:	29.31m³	2110元;
单彩围护	:	14.4㎡	518元;	硬化地面	:	9129.45㎡	492990元;
木包门	:	2套	600元;	围墙	:	928.9㎡	66881元;
竹胶板地面	:	16.75㎡	905元;	铁艺围墙	:	102.6m	21238元;
空调挂机	:	2台	400元;	消防池	:	239.33m³	38771元;
门窗套	:	4.9m	221元;	路灯杆	:	5个	3000元;
双开木包门	:	4.62㎡	832元;	伸缩门	:	12.3m	5535元;
房 7、8				起落杆	:	1个	800元;
小房	:	10.92㎡	3003元;	标志墙	:	29.18m³	9192元;
货架	:	45.5㎡	1638元;	钛金广告字	:	4.56㎡	1231元;
铁防护网	:	52㎡	2808元;	柿子树 D=6cm	:	6棵	450元;
小房	:	9.3㎡	2558元;	桑树	:	15棵	600元;
发光字广告牌	:	42㎡	11340元;	杏树 D=12cm	:	1棵	450元;
广告字	:	61.56㎡	13851元;	冬青	:	78㎡	1404元;
卷闸门	:	13.69㎡	1479元;	冬青球	:	29棵	3480元;
小房	:	17㎡	4675元;	杨树	:	2棵	1100元;
P4	:	448.28㎡	32276元;	小型生产线钢结构	:	272.25㎡	132314元;
台阶	:	183.37m³	24755元;	空调挂机迁移费	:	1台	200元;
铁防护栏	:	18.7㎡	1178元;	排水沟	:	382.1m	20633元;
院棚		0　0	0元;	消防管道	:	576.4m	31126元;
P5	:	222.52㎡	57188元;	设备基础		158.46	71307
						小　计：	1486592元

补偿金额	小 计：RMB　1486592　元，大写人民币　壹佰肆拾捌万陆仟伍佰玖拾贰　元整。
备注	1、本次评估包括地上建筑物、附着物、房屋二次装修的补偿价格；2、凭本报告进行结算；3、本评估报告仅限于此次项目补偿的参考使用，不作其他用途，否则失效；4、当事人对估价结果有异议的，可以自收到估价报告之日起 10 日内，向估价机构书面申请复核；5、本估价报告结果有效期至本项目征收补偿完毕时止；6、本价格币种：人民币；单位：元；面积：平方米；单价：元/平方米。

产权人（签字） 年　月　日	注册房地产估价师（签章） 年　月　日	评估机构（签章） 年　月　日

中华人民共和国注册房地产估价师
姓　名：陈景山
注册号：1120020105
有效期：2022年8月4日

中华人民共和国注册房地产估价师
姓　名：张妍
注册号：1320000002
有效期：2022年8月13日

估价结果通知单（共四页/第四页）

村/产权人: 石家庄正虹饲料有限公司　　报告编号：冀正润房估字【2021】第 ZS03007 号

座落: 晋州市工业区通达路南、晋州路西、工业路北　　估价时点：2020 年 7 月 31 日

地上附着物、装修及附属物补偿	小型生产线地下结构	42.54㎡	28715.00元;	
	大型生产线钢结构	860.00㎡	449172.00元;	
	大型生产线地下结构	216.00㎡	178848.00元;	
			小　计：	656735元
补偿金额	小 计：RMB 656735 元，大写人民币 陆拾伍万陆仟柒佰叁拾伍 元整。			
备注	1、本次评估包括地上建筑物、附着物、房屋二次装修的补偿价格；2、凭本报告进行结算；3、本评估报告仅限于此次项目补偿的参考使用，不作其他用途，否则失效；4、当事人对估价结果有异议的，可以自收到估价报告之日起 10 日内，向估价机构书面申请复核；5、本估价报告结果有效期至本项目征收补偿完毕时止；6、本价格币种：人民币；单位：元；面积：平方米；单价：元/平方米。			
产权人（签字） 年　月　日		注册房地产估价师（签章） 年　月　日		评估机构（签章） 年　月　日

中华人民共和国注册房地产估价师
姓　名：张妍
注册号：1320000002
有效期：2022年3月13日

中华人民共和国注册房地产估价师
姓　名：陈景山
注册号：1120020105
有效期：2022年3月4日

中华人民共和国
组织机构代码证

代码 07875221-0

机构名称 晋州市人民政府房屋土地征收补偿办公室

机构类型 机关法人

法定代表人（负责人）：李福强

地址 河北省石家庄市晋州市新世纪商城内新源街南行２００米市管会院内四楼

有效期自2013年09月12日至2017年09月12日

颁发单位 石家庄市晋州市质量技术监督局

河北省组织机构代码管理中心：www.hbjgdm.gov.cn

登记号 组代管130183-017459

说明

1. 中华人民共和国组织机构代码证是组织机构在中华人民共和国境内唯一的[illegible]代码标识（《中华人民共和国组织机构代码证》是组织机构办理[illegible]代码标识的凭证，分正本和副本）。
2. 《中华人民共和国组织机构代码证》不得出租、出借、冒用、转让、伪造、变造、非法买卖。
3. 《中华人民共和国组织机构代码证》所记载事项发生变化时，应向发证机关申请变更登记。
4. 各组织机构应当按有关规定，接受发证机关的年度检验。
5. 组织机构依法注销、撤消时，应向原发证机关办理注销登记，并交回全部代码证。

中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局签字

提示：请于证书有效期届满前３０日内办理换证登记，逾期将按有关规定处理。

年检记录

年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日

NO.2013 0766647

晋 国用（2005 ）第 224387 号

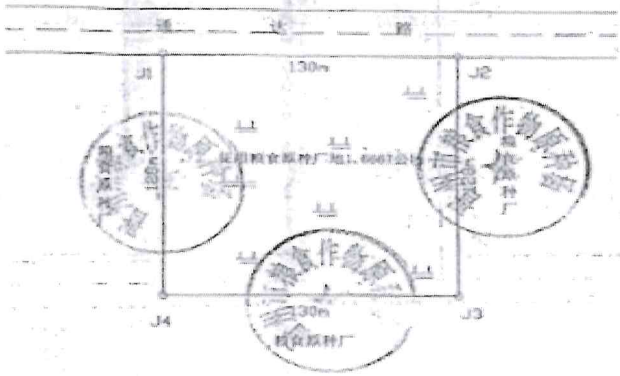
土地使用权人	石家庄正虹饲料有限公司			
座　　落	通达路西段路南			
地　　号	/	图　　号		/
地类（用途）	工业	取得价格		/
使用权类型	置换	终止日期	2034 年 7 月 28 日	
使用权面积	16660.00 M²	其中	独用面积	/ M²
			分摊面积	/ M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

晋州市 人民政府 （章）

2005 年 8 月 日

石家庄正虹饲料有限公司
勘 测 定 界 图



北

说明：
宗地范围J1－J4
宗地面积1.6667公顷
图中单位均以米为单位

比例尺 1:2000

坐标系　1954年北京坐标系
绘图员　彭立业
检查员　宋学峰
制图单位　晋州市土地测量队
日　期　2005年3月20日

河北正润房地产资产评估有限公司

房屋所有权人	石家庄正虹钢料有限公司					
房屋坐落	通达路西段路南					
（地）号	010305000001		产别	股份制企业房产		
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途
1		砖混	2	1 2	6913.29	综合

有人	等 人	共有权证号自	至

土地使用情况摘要

地证号	昌国用2005 224387	使用面积（平方米）	16,660.00
属性质		使用年限	2004 年 月 日至 2044 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

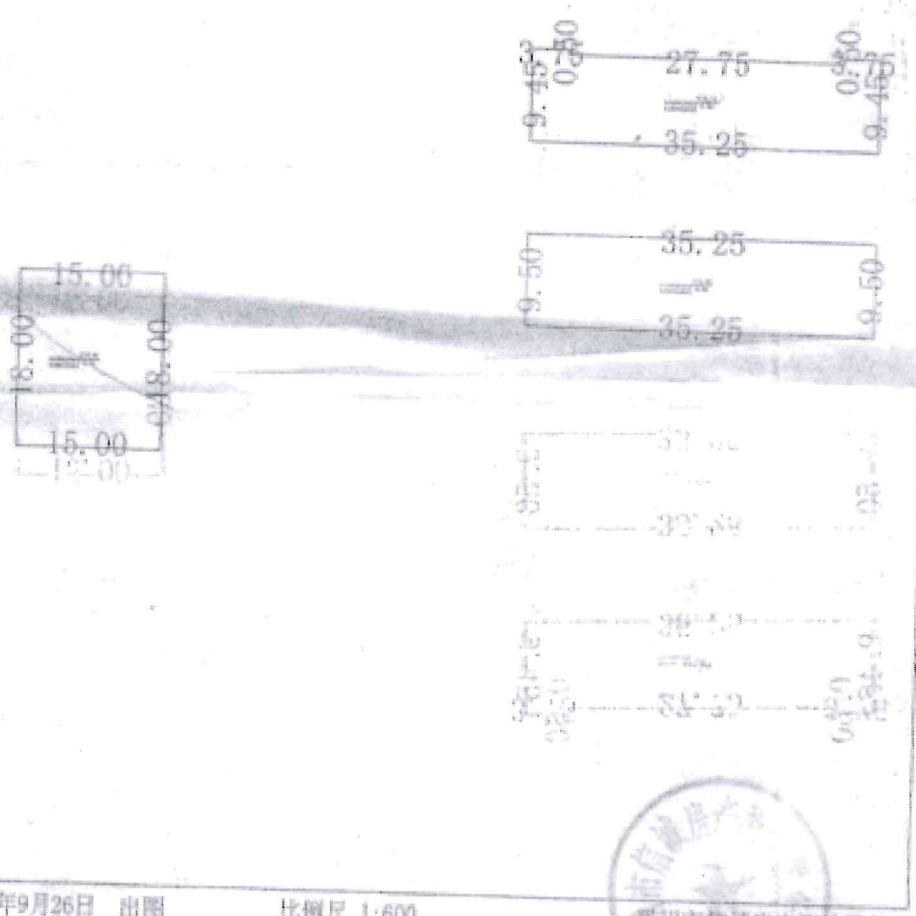
填发单位（盖章）

D0060

房屋分层分户平面图

20060926004

丘号	01030500000	结构	砖混	建筑面积(㎡)	924.12	车库(㎡)	
幢号	0001	总层数	2	套内建筑面积(㎡)		仓房(㎡)	
户号		所在层	2	共有分摊面积(㎡)		地下室(㎡)	
坐落	晋州市工业区通达路南、晋周路西、工业路北						



2005年9月26日 出图 比例尺 1:600 晋州市信诚房产测绘服务所

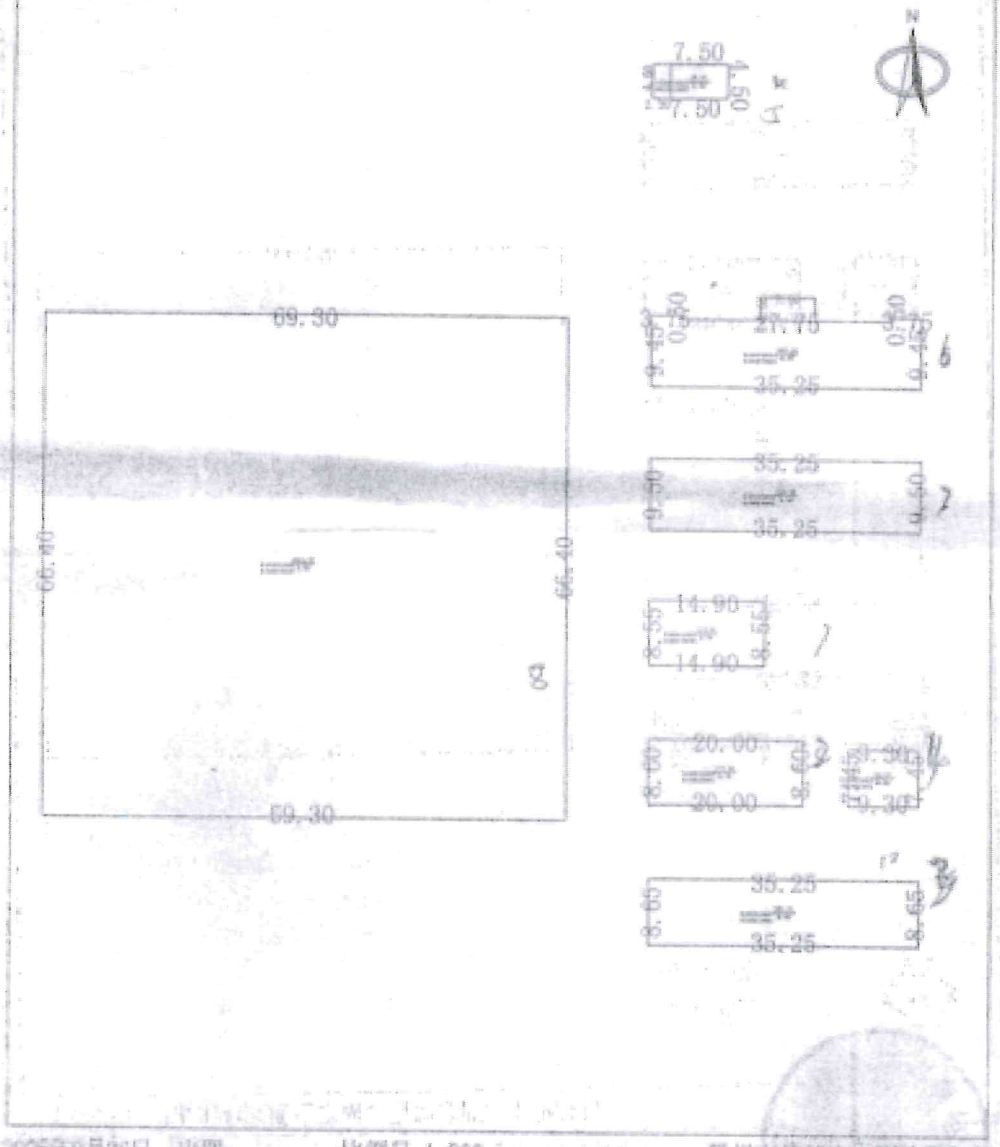
测量: 赵彩英 冯荣婉 绘图: 吕会燕 校核: 吕会燕

D0060

房屋分层分户平面图

20050926004

丘 号	01030500000	结 构	砖混	建筑面积(㎡)	5989.17	车 库(㎡)	
幢 号	0001	总层数	2	套内建筑面积(㎡)		仓 房(㎡)	
户 号		所在层	1	共有分摊面积(㎡)		地下室(㎡)	
坐 落	晋州市工业区道达路南、晋周路西、工业路北						



2005年9月26日 出图 比例尺 1:800 晋州市信诚房产测绘服务所

图量: 赵彩英 冯荣娟 绘图: 吕会燕 校核: 吕会燕

图编号:

注意事项

统一社会信用代码

91130102592455614S

营业执照

（副 本） 副本编号：1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　河北正润房地产资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人　张妍

经营范围　房地产评估、房地产信息咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、工程项目管理、土地价格评估、测绘服务、土地整理、各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。（法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后，方可经营）

注册资本　叁佰万元整

成立日期　2012年03月15日

营业期限　2012年03月15日 至 2032年03月14日

住　　所　河北省石家庄市裕华区翟营南大街39号新界商务楼北楼2105

登记机关　石家庄市裕华区行政审批局 审批专用章

2020 年6 月8 日

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

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

机构名称：河北正润房地产资产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：张妍

住所：石家庄市裕华区翟营南大街39号新界商务楼北楼2105

邮政编码：050400　　联系电话：18630182558

统一社会信用代码：91130102592455614S　　组织形式：有限责任公司

注册资本（出资数额）：300万元　　备案等级：二级

证书编号：冀建房估（石）57号

有效期限：2021年12月31日

复印无效

企业最新信息
可通过扫描二维码查询

发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2021年2月5日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00183455

姓 名 / Full name

张妍

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130802196506120564

注 册 号 / Registration No.

1320000002

执业机构 / Employer

河北正润房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-13

持证人签名 / Bearer's signature

复印无效

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00182648

姓 名 / Full name

陈昌[illegible]

性 别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

[illegible]

注 册 号 / Registration No.

1120020105

执业机构 / Employer

河北正润房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-4

持证人签名 / Bearer's signature

复印无效