

房地产估价报告

估价项目名称： 西安宝德自动化股份有限公司所属位于西安高新区草堂基地秦岭大道以南、草堂八路以西（石油钻采一体化电控设备生产基地）工业房地产市场价值评估

估价报告编号： 仁达房估字【2021】第 202112115000779 号

估价委托人： 西安宝德自动化股份有限公司

房地产估价机构： 北京仁达房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师： 朱荣芬（注册号： 6120150026）

白建勋（注册号： 6120190115）

估价报告出具日期： 二〇二一年五月三十一日

致估价委托人函

西安宝德自动化股份有限公司：

承蒙委托，我对西安宝德自动化股份有限公司所属位于西安高新区草堂基地秦岭大道以南、草堂八路以西（石油钻采一体化电控设备生产基地）工业房地产的市场价值进行了评估，为估价委托人拟转让估价对象房地产提供价值参考。

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用成本法评估得到估价对象于价值时点 2020 年 12 月 31 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

建筑总面积：37217.722 平方米

土地使用权面积：31826.30 平方米

房地产总价值：13239 万元

大写（人民币）：壹亿叁仟贰佰叁拾玖万元整

单位建筑面积价值：3557 元/平方米

特别提示：

1. 上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、买方应缴交易税费及其他应付费用等。
2. 以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

北京仁达房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

（签章）

二〇二一年五月三十一日

目 录

| | |
|------------------|----|
| 估价师声明..... | 1 |
| 估价假设和限制条件..... | 2 |
| 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..... | 10 |
| 六、价值类型..... | 11 |
| 七、估价原则..... | 11 |
| 八、估价依据..... | 12 |
| 九、估价方法..... | 13 |
| 十、估价结果..... | 14 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 14 |
| 十二、实地查勘期..... | 15 |
| 十三、估价作业期..... | 15 |
| 附 件..... | 16 |

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 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。

2. 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假设和限制条件的限制。

3. 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。

4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

估价假设和限制条件

一、一般假设:

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点的实物状况为依据，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 截至价值时点，本次评估估价对象尚未办理房屋权属登记，本次估价以估价委托人提供的《不动产权证书》【陕（2018）户县不动产权第0000521号】、《建设用地规划许可证》【高新草堂地字第（2016）007号】、《建设工程规划许可证》【高新草堂规建字第（2017）001号】、《建筑工程施工许可证》【编号：610125201704240101】及《西安市规划局建设工程竣工测量报告单》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
7. 根据产权人提供的资料，估价对象于价值时点未发现存在抵押他项权等其他权利状况，本次估价以此为估价前提，若与实际不符，估价报告需做相应调整。
8. 由于估价委托人原因，估价人员未能对资料复印件与原件进行核对，同时受房产、土地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。本次评估除有特殊说明之外，所采用的信息、数据等内容均依据产权资料复印件。估价人员对产权资料复印件的核实不能免除产权人、估价委托人提供资料的相关法律义务，也不确保该估价对象的权属、权利、义务的真实性、完整性、时效性。

9. 以估价对象于价值时点未有任何方式的出售（销售）为假设前提。

10. 估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师及估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。因估价委托人未提供对房屋安全的专业机构鉴定报告，且经注册房地产估价师及估价人员实地查勘，从房屋外观未发现估价对象结构有明显变形或损坏，我们无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价设定估价对象不存在房屋安全隐患，可继续使用。

11. 本次评估选取的市场案例均为真实成交案例，或为可通过修正反映正常成交价格的真实市场挂牌案例。

二、未定事项假设：

1. 根据估价人员调查，估价对象所在项目用地规划容积率为 1，结合本次评估估价目的，本次评估设定估价对象容积率为 1，并以此为估价前提。

2. 本次评估涉及的容积率以估价人员调查的容积率设定，若与实际情况不符，估价报告需做相应调整。

三、背离事实假设：

无背离事实假设。

四、不相一致假设：

1. 估价对象《不动产权证书》证载土地坐落为户县草堂镇三府村，《建设用地规划许可证》【高新草堂地字第（2016）007号】、《建设工程规划许可证》【高新草堂规建字第（2017）001号】、《建筑工程施工许可证》【编号：610125201704240101】证载项目位置为西安高新区草堂基地秦岭大道以南，草堂八路以西。根据估价调查了解，两者实为同一位置。本次估价以《建筑工程施工许可证》【编号：610125201704240101】证载坐落为准，并以此为估价前提。

2. 根据估价委托,本次评估价值时点为2020年12月31日,估价人员现场查勘日期为2021年5月6日,价值时点与现场查勘日期不一相致,根据《估价委托书》本次估价对象实物及权属状况在此期间未发生变化,并以此为估价前提,如上述情况发生变化,估价结果需做相应调整。

五、依据不足假设:

1. 根据估价委托人提供的产权资料未载明估价对象建筑物建成年份,根据估价人员调查本次估价对象建筑物建成于2013年,故本次估价设定估价对象建筑物建成于2013年,如上述情况发生变化,估价结果需做相应调整。

2. 根据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》【高新草堂规建字第(2017)001号】及《建筑工程施工许可证》【编号:610125201704240101】记载估价对象总建筑面积37280.30平方米,《西安市勘察测绘院实测面积成果表》记载总面积37217.722平方米,本次评估以《西安市勘察测绘院实测面积成果表》为依据,如上述情况发生变化,估价结果需做相应调整。

六、估价报告使用限制:

1. 本估价报告应用于为估价委托人转让房地产提供价值参考,若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本次评估结果为估价对象于价值时点在现状利用条件下的房地产转让价值。如上述情况发生变化,估价结果需做相应调整。

3. 本次估价结果仅供房地产转让双方参考,最终交易数额由交易双方根据市场风险、交易难易、政府有关税费缴纳等情况确定。

4. 本次报告估价结果中单位建筑面积价值为总价值除以建筑面积并以“元”为单位取整后得出。若以上述取整后得出的单价再乘以建筑面积返算总价,由于取整位数不同,总值会产生细微误差。本报

告以估价结果中列示的总价值、单位建筑面积价值为准，返算的总价不影响估价结果的客观准确性。本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

5. 未经估价机构和估价委托人书面同意，本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。

6. 本估价报告一式七份，估价委托人六份，本机构存档一份。

7. 本估价报告自报告出具日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。

8. 本报告由北京仁达房地产土地资产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：西安宝德自动化股份有限公司

住所：西安市高新区草堂科技产业基地秦岭大道西付6号

法定代表人：王伟

二、房地产估价机构

北京仁达房地产土地资产评估有限公司

土地估价机构备案函编号：京土估备字[2020]0085号

房地产备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2013]069号

法定代表人：于京博

地址：北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1单元401

室

西安分公司地址：陕西省西安市碑林区东二道巷松江广场A座502

室

西安分公司联系电话：029-87372996

三、估价目的

为估价委托人转让估价对象房地产提供价值参考而评估其市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象概况

估价对象为西安宝德自动化股份有限公司所属位于西安高新区草堂基地秦岭大道以南、草堂八路以西（石油钻采一体化电控设备生产

基地) 工业房地产, 包括房屋建筑物及其分摊土地使用权, 建筑总面积 37217.722 平方米, 土地使用权面积 31826.30 平方米。

(二) 权益状况

1. 土地权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。西安宝德自动化股份有限公司以出让方式取得了估价对象的国有土地使用权, 至价值时点, 估价对象所在宗地已取得《建设用地规划许可证》【高新草堂地字第(2016)007号】, 详细情况如下:

建设用地规划许可证

| | |
|---------|---|
| 编号 | 高新草堂地字第(2016)007号 |
| 用地单位 | 西安宝德自动化股份有限公司 |
| 用地项目名称 | 建石油钻采一体化电控设备生产基地 |
| 用地位置 | 西高新草堂基地秦岭大道以南, 草堂八路以西 |
| 用地性质 | 工业用地 |
| 用地面积 | 净用地 47.739 亩 |
| 建设规模 | 地上约 30000 平方米 |
| 附图及附件名称 | 1. 项目计划: 西高新经发[2009]79号 2. 用地定点图: 西安高新区草堂科技产业基地管理办公室 2016.11.16日 2016-006号 3. 用地核定表: 已批复 4. 征地成果表: 西高新草堂规审 2016-006号 |

估价对象已取得《不动产权证书》【陕(2018)户县不动产权第0000521号】, 登记情况详见下表。

不动产权证书

| | |
|--------|--|
| 编号 | 陕(2018)户县不动产权第0000521号 |
| 权利人 | 西安宝德自动化股份有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 户县草堂镇三府村 |
| 不动产单元号 | 610125105211GB00004W00000000 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地 |
| 面积 | 共有宗地面积: 31826.30 平方米 |
| 使用期限 | 2010年06月17日起至2060年06月16日止 |
| 权利其他状况 | / |
| 附记 | 由原 HX19-(2)-49 号宗地(陕【2017】户县不动产权第 0000002 号)和原 HX19-(2)-40 号宗地(户国用【2014】第 25 号)合并为一宗土地。现宗地号 HX19-(2) |

| |
|--|
| -40-1号, 面积 31826.3 平方米, 使用权终止日期 2060 年 6 月 16 日。 |
|--|

至价值时点, 估价对象剩余土地使用年限为 39.5 年。

2. 建筑物权益状况

根据《建设工程规划许可证》【高新草堂规建字第(2017)001号】及《建筑工程施工许可证》【610125201704240101】, 估价对象建设单位为西安宝德自动化股份有限公司, 登记情况详见下表。

建设工程规划许可证

| | |
|----------|---|
| 编号 | 高新草堂规建字第(2017)001号 |
| 建设单位(个人) | 西安宝德自动化股份有限公司 |
| 建设项目名称 | 建石油钻采一体化电控设备生产基地 |
| 建设位置 | 西高新草堂基地秦岭大道以南, 草堂八路以西 |
| 建设规模 | 总建筑面积 37280.3 平方米 |
| 附图及附件名称 | 1. 总平面图: 2011.5.23 编号第 2011-004 号总图规划审批专用章图 2. 单体图: 2011.8.3 编号第 2011-005 号建筑审批专用章图 3. 西安市建设工程规划许可证申请书 4. 定、验线单: 有 |

建筑工程施工许可证

| | | | |
|------|-------------------------|------|--------------|
| 编号 | 610125201704240101 | | |
| 建设单位 | 西安宝德自动化股份有限公司 | | |
| 工程名称 | 石油钻采一体化电控设备生产基地 | | |
| 建设位置 | 西安高新区草堂基地秦岭大道以南, 草堂八路以西 | | |
| 建设规模 | 37280.30 平方米 | 合同价格 | 4566.6213 万元 |
| 勘察单位 | 陕西理正勘察设计有限公司 | | |
| 设计单位 | 中国轻工业西安设计工程有限公司 | | |
| 施工单位 | 陕西建工第三建设集团有限公司 | | |
| 监理单位 | 永明项目管理有限公司 | | |
| 合同工期 | 310 日历天 | | |

至价值时点, 估价对象已完成竣工测绘, 尚未完成竣工备案。

3. 其他权利状况

根据产权人提供的资料, 估价对象于价值时点部分存在租赁权, 不存在抵押权等其他权利状况。

(三) 实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在项目土地位于西安高新区草堂基地秦岭大道以南,

草堂八路以西（石油钻采一体化电控设备生产基地），土地四至为东至草堂八路、南至西安群力自控设备有限公司、西至西安高新区国家级科技企业加速器、北至秦岭大道。宗地形状较规则，土地平坦，宗地地质、土壤条件良好，可以满足框架及钢结构等建筑对地基承载力的需求。

宗地红线外基础设施达到“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯及通燃气），红线内“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）。

2. 建筑物实物状况

本次估价对象建筑物位于西安高新区草堂基地秦岭大道以南，草堂八路以西（石油钻采一体化电控设备生产基地），房屋建筑物主要包括办公实验楼、组合厂房、一体化厂房、门卫室等，建筑物均竣工于2013年底。根据《西安市勘察测绘院实测面积成果表》建筑物总建筑面积37217.722平方米，各幢建筑物具体如下：

| 估价对象建筑物明细 | | | | | |
|-----------|-------|------------------------|-----|-----------------|---|
| 序号 | 名称 | 建筑面积 (m ²) | 总楼层 | 结构 | 备注说明 |
| 1 | 办公实验楼 | 17415.879 | 7 | 框架 | 估价对象建筑物产权证尚未取得，四证齐全，本次估价对象建筑面积以《西安市勘察测绘院实测面积成果表》为依据 |
| 2 | 组合厂房 | 11854.087 | 2 | 门式钢架 (局部钢框架) | |
| 3 | 一体化厂房 | 7891.628 | 4 | 框架 | |
| 4 | 东门卫 | 28.748 | 1 | 混合 | |
| 5 | 南门卫 | 27.380 | 1 | 混合 | |
| 合计 | 共计五幢 | 37217.722 | | | |

(1) 办公实验楼：建筑面积为17415.879平方米，设计使用年限50年，结构类型为框架结构，基础类型为柱下独立基础+止水板，建筑抗震设防类别为丙类，该建筑地上6层，地下1层，层高约3.9米，建筑总高度约23.7米。室内水电、消防设施及中央空调等设施齐全。装修状况：外墙石材饰面，室内地面铺地板砖，墙面贴壁纸，部分刷乳胶漆、部分墙面及柱面石材，顶棚石膏板及矿棉板等装饰材料吊顶，配灯具。

(2) 一体化厂房：通过连廊与办公实验楼连接，建筑面积为

7891.628平方米,结构类型为框架结构,共4层,层高等约3.4-4.6米,建筑总高度约15.7米,柱距约7米。一体化厂房为防静电车间,厂房内设物料区、生产装配区、成品测试区、老化房、大结构仓、电子原料仓等功能分区。内设2部1.5T货梯。屋面保温采用50厚挤塑聚苯板,外墙外保温采用35厚超细玻璃棉。室内水电、消防设施及中央空调设施齐全。装修状况:外墙浅灰色涂料,挡土墙外立面为深灰色面砖,室内地面地坪漆及地砖,墙面刷乳胶漆,顶棚涂料及吊顶。

(3)组合厂房:与一体化厂房连接,门式钢架(局部一层钢框架)结构,建筑面积为11854.087平方米,地上1层,局部2层,柱距约7.5米,长度共16个柱距,跨度约24米,宽度共3跨,檐口高度13.1米,顶高约15.5米。通过一体化厂房南侧货梯可达组合厂房二层部分。二层部分东跨设2T行吊一部,中跨设32T行吊两部,西跨设10T行吊一部。屋脊设通风器,彩色压型钢板屋面及内衬板。室内水电及消防设施齐全。装修状况:外墙浅灰色彩钢板,室内细石混凝土地面。

(4)门卫室:分为东门卫室、南门卫室两幢建筑物,均为混合结构,1层,建筑面积东门卫室28.748平方米、南门卫室27.380平方米。装修状况:外墙石材饰面,室内为普通装修。室内水电及消防设施较齐全。

估价对象各幢建筑物维护状况较好,建筑成新率约为8.5成,成新度较新。

(5) 室外附属配套工程

纳入本次评估范围的室外附属配套工程包含宗地红线处至建筑物外墙体2米以外的室外管线、道路硬化、围墙、地下水泵房、消防水池、绿化、路灯、电动伸缩门等内容。

五、价值时点

根据估价委托书,本次评估价值时点确定为2020年12月31日。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。所谓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。

本次评估具体价值内涵是指估价对象在价值时点2020年12月31日在外部经济环境以及满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下所体现的房地产市场价值（包括房屋建筑物及其分摊土地使用权），本次评估不考虑价值时点存在的抵押、查封等，也不考虑可能存在的其他他项权利限制条件下的公开市场价值。

七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则如下：

1. 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。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

2. 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。遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 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。

4. 替代原则

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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
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》

(二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】
2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】
3. 《城镇土地估价规程》【GB/T 18508-2014】

(三) 产权人提供的有关资料

1. 《估价委托书》（原件）
2. 《不动产权证书》【陕（2018）户县不动产权第0000521号】

(复印件)

3. 《建设用地规划许可证》【高新草堂地字第(2016)007号】

(复印件)

4. 《建设工程规划许可证》【高新草堂规建字第(2017)001号】

(复印件)

5. 《建筑工程施工许可证》【编号: 610125201704240101】(复印件)

6. 《西安市规划局建设工程竣工测量报告单》及《西安市勘察测绘院实测面积成果表》(复印件)

7. 估价委托人《企业法人营业执照》(复印件)

(四) 估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了成本法作为本次评估的基本方法，其中估价对象土地使用权价值采用比较法进行评估。

(一) 本次估价所选取方法的理由

估价对象周边同类工业房地产交易案例很少，且周边估价对象的同类房地产没有租金等经济收入，所以适合采用成本法。

(二) 本次估价未选取方法的理由

1. 由于估价对象周边同类工业房地产交易案例较少，故未选取比较法。

2. 由于估价对象周边同类房地产租赁案例较少，难以确定其市场

租赁收入，故未选取收益法。

3. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未选取假设开发法。

(三) 估价方法定义

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。

十、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用成本法评估得到估价对象于价值时点 2020 年 12 月 31 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

建筑总面积：37217.722 平方米

土地使用权面积：31826.30 平方米

房地产总价值：13239 万元

大写（人民币）：壹亿叁仟贰佰叁拾玖万元整

单位建筑面积价值：3557 元/平方米

特别提示：

上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、买方应缴交易税费及其他应付费用等。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师：

| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|-----------------|
| 朱荣芬 | 6120150026 | | 2021 年 5 月 31 日 |

| | | | |
|-----|------------|--|------------|
| 白建勋 | 6120190115 | | 2021年5月31日 |
|-----|------------|--|------------|

参加估价人员：李兴旺

十二、实地查勘期

2021年5月6日

十三、估价作业期

2021年4月27日至2021年5月31日

附 件

1. 估价委托书（复印件）
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象实地查勘照片
4. 估价委托人营业执照（复印件）
5. 《不动产权证书》【陕（2018）户县不动产权第0000521号】
（复印件）
6. 《建设用地规划许可证》【高新草堂地字第（2016）007号】
（复印件）
7. 《建设工程规划许可证》【高新草堂规建字第（2017）001号】
（复印件）
8. 《建筑工程施工许可证》【编号：610125201704240101】（复
印件）
9. 《西安市规划局建设工程竣工测量报告单》（复印件）
10. 专业帮助情况和相关专业意见
本次估价没有专业帮助，未依据相关专业意见。
11. 房地产估价机构营业执照（复印件）
12. 房地产估价机构备案证书（复印件）
13. 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）

估价对象现场照片



厂区入口



办公实验楼外观



办公楼室内



办公楼室内



办公楼室内



组合厂房外观



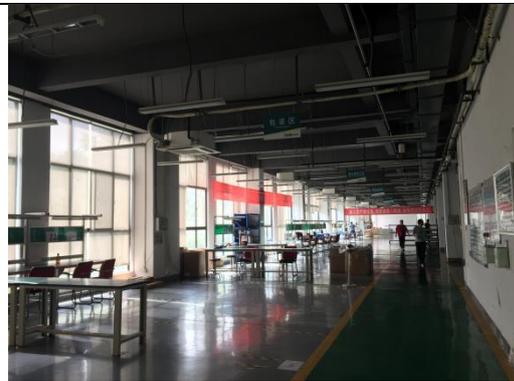
组合厂房室内



组合厂房室内



一体化厂房外观



一体化厂房室内



一体化厂房室内



门卫



营业执照

统一社会信用代码
9161010131726288402L

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



(副本)(2-1)

名称 西安宝德自动化股份有限公司
类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

注册资本 叁亿壹仟陆佰壹拾万陆仟柒佰柒拾伍元人民币

成立日期 2001年04月12日

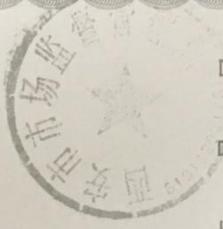
法定代表人 王伟

营业期限 长期

经营范围

一般项目：微电子及光机电一体化产品的设计、生产、销售、维修、改造及服务；能源设备及石油机械自控系统的设计、生产、销售、维修、改造及服务；电气、机械、液压控制系统的的设计、生产（以上不含国家专项审批）、销售、维修、改造及技术服务业；机电安装、软件设计、节能减排整体解决方案的报批、系统集成及技术服务；工业设计、工程设计；建筑物和技术的进出口经营（国家禁止和限制的进出口货物、技术除外）；房屋租赁及物业管理；商务信息咨询及服务及企业管理咨询服务（以上经营范围除国家专控及前置许可项目）

住所 西安市高新区草堂科技产业基地秦岭大道西付6号



登记机关

2020年05月28日

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 61001185606

陕(2018) 户县 不动产权第 0000521 号

| | |
|--------|---|
| 权利人 | 西安宝德自动化股份有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 户县草堂镇三府村 |
| 不动产单元号 | 610125 105211 GB00004 W00000000 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地 |
| 面积 | 宗地面积：31,826.30平方米 |
| 使用期限 | 2010年06月17日起2060年06月16日止 |
| 权利其他状况 |  |

附 记

由原HX19-(2)-49号宗地(陕【2017】户县不动产权第0000002号)和原HX19-(2)-40号宗地(户国用【2014】第25号)合并为一宗土地。
现宗地号HX19-(2)-40-1,面积31826.3平方米,
使用权终止日期2060年6月16日。



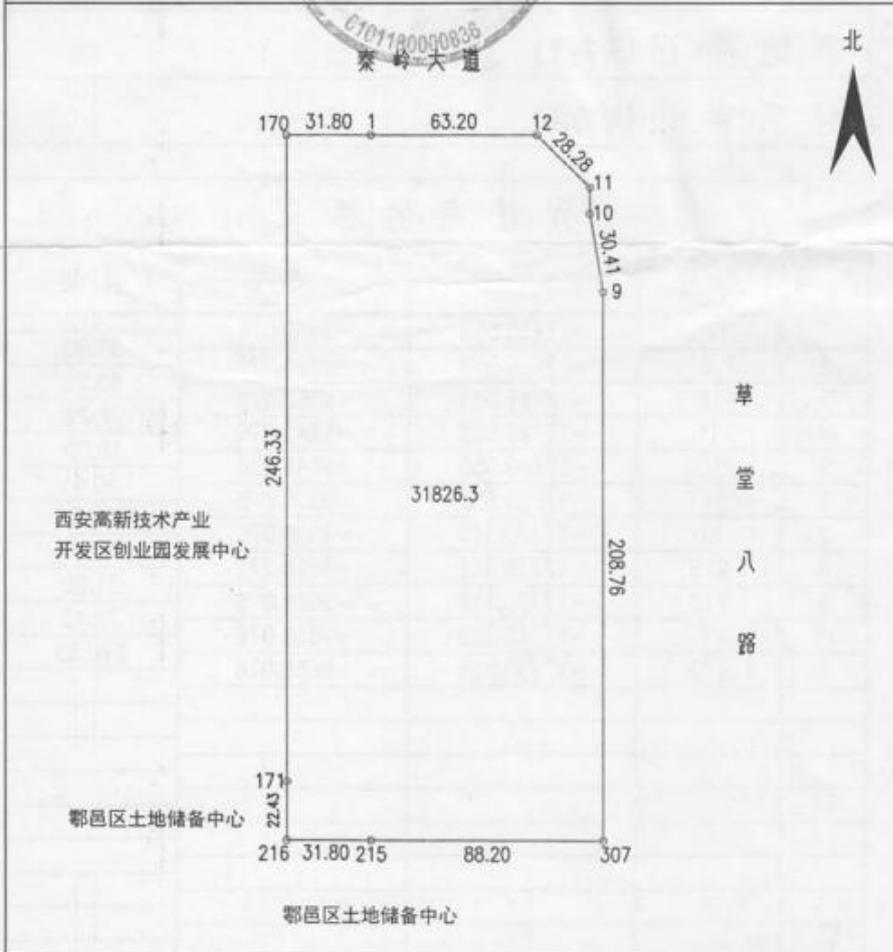
附图页

宗地图

单位: m.m²

宗地编号: HX19-(2)-40+1
地籍图号:

权利人: 西安宝德自动化股份有限公司



绘图日期: 2018年2月8日

1:2600

绘图员: 严东峰

审核日期: 2018年2月8日

审核员: 郭旭阳

Nº 0065188

西 建 工 净 地
中华人民共和国
建设用地规划许可证
高新草堂 地字第(2016) 007 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

项目计划: 西高新发[2009]79号
用地定点图: 西高新发[2016-006]号
用地核定表: 已批复
征地成果表: 西高新发[2016-006]号

发证机关
日期 2016年12月08日

| | |
|--------|----------------------|
| 用地单位 | 西安宝德自动化股份有限公司 |
| 用地项目名称 | 建石油钻采一体化电控设备生产基地 |
| 用地位置 | 西高新草堂基地秦岭大道以南，草堂八路以西 |
| 用地性质 | 工业用地 |
| 用地面积 | 净用地 47.739 亩 |
| 建设规模 | 地上约 30000 平方米 |

- 附图及附件名称
1. 项目计划: 西高新发[2009]79号
 2. 用地定点图: 西安高新区草堂科技产业基地管理办公室 2016.11.16 日 2016-006 号
 3. 用地核定表: 已批复。
 4. 征地成果表: 西高新草堂规审 2016-006 号

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

Nº 0088710

中华人民共和国
建设工程规划许可证

高新草堂规 建字第(2017) 001 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关
日期 2017年1月

| | |
|----------|----------------------|
| 建设单位(个人) | 西安宝德自动化股份有限公司 |
| 建设项目名称 | 建石油钻采一体化电控设备生产基地 |
| 建设位置 | 西高新草堂基地秦岭大道以南，草堂八路以西 |
| 建设规模 | 总建筑面积 37280.3 平方米 |

- 附图及附件名称
1. 总平面图: 2011.5.23 编号第 2011-004 号总图规划审批专用章图
 2. 单体图: 2011.8.3 编号第 2011-005 号建筑审批专用章图
 3. 西安市建设工程规划许可证申请书
 4. 定、验线单: 有

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。
- 六、凭本证申请办理工程施工许可手续，工程竣工后申请办理《建设工程竣工验收合格证》。
- 七、本证不能办理产权登记手续。

中华人民共和国
建筑工程施工许可证

编号 610125201704240101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关

发证日期 2017年04月24日

| | | | |
|-----------|------------------------|-----------|-------------|
| 建设单位 | 西安宝德自动化股份有限公司 | | |
| 工程名称 | 石油钻采一体化电控设备生产基地 | | |
| 建设地址 | 西安高新区草堂基地秦岭大道以南,草堂八路以西 | | |
| 建设规模 | 37280.30平方米 | 合同价格 | 4566.6215万元 |
| 勘察单位 | 陕西理正勘察设计有限公司 | | |
| 设计单位 | 中国轻工业西安设计工程有限责任公司 | | |
| 施工单位 | 陕西建工第三建设集团有限公司 | | |
| 监理单位 | 永明项目管理有限公司 | | |
| 勘察单位项目负责人 | 张明亮 | 设计单位项目负责人 | 王德照 |
| 施工单位项目负责人 | 汪唤醒 | 总监理工程师 | 徐宣一 |
| 合同工期 | 310日历天 | | |
| 备注 | | | |

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

西安市规划局
建设工程竣工测量报告单

编号:

| | | | |
|-----------------------|--|-------|--|
| 建设单位 | 西安星德自动化股份有限公司 | |  |
| 单位地址 | 西安市高新区草堂科技产业基地秦岭大道西段 | | |
| 项目名称 | 石油钻采一体化电控设备生产基地 | | |
| 项目地址 | 西安市高新区草堂科技产业基地秦岭大道西段 | | |
| 建筑面积 | 37280.3m ² | 楼层: 1 | 楼高: 23.94m |
| 联系人 | 郜兴星 | 联系电话 | 18682908165 |
| 市局/分局 20 年 月 日 审核章第 号 | | | |
| 测 量 结 果 | <p>经对已建成的石油钻采一体化电控设备生产基地项目办公实验楼(地下1层、地上2层、6层),组合厂房(1层、2层),一体化厂房(1层、2层、4层),东门卫、南门卫(均为1层)共5幢建筑现场进行竣工实测查验,结果为:</p> <p>办公实验楼、东门卫北退道路红线最近处分别为39.94米、2.04米;办公实验楼、一体化厂房、南门卫东退道路红线最近处分别为21.41米、14.46米、0.03米;南门卫、一体化厂房、组合厂房南距征地边界最近处分别为2.87米、43.65米、43.66米;组合厂房、办公实验楼西距征地边界最近处分别为11.98米、11.97米。</p> <p>其余尺寸详见实测成果表附图及竣工图。</p> | | |
| 2017年5月31日 | | | |
| 测量人 | 姜阳东 | 验收人 |  |
| 竣工图编号 | 2017-176 | | |
| 说明 | <p>1、竣工测量前必须将本工程定、验线单及建审图送市勘察院。</p> <p>2、此单为一式叁份,务必正楷填写。</p> | | |

2017.6.1.

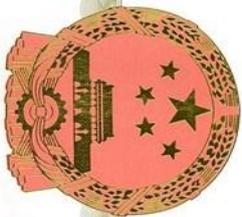
西安市勘察测绘院实测面积成果表

| 委 托 单 位 | | | | | 总面积 m ² | 略 图 |
|---------------|------------|-----------|----|-----------|--------------------|-----|
| 西安宝德自动化股份有限公司 | | | | | | |
| 楼号 | 类别 | 单层面积 | 层数 | 合计 | 略图见实测面积成果表附图 | |
| 办公实验楼 | 1层 | 2510.920 | 1 | 2510.920 | | |
| | 2层 | 2656.345 | 1 | 2656.345 | | |
| | 3层 | 2244.194 | 1 | 2244.194 | | |
| | 4层 | 2386.554 | 1 | 2386.554 | | |
| | 5层 | 2441.594 | 1 | 2441.594 | | |
| | 6层 | 2307.094 | 1 | 2307.094 | | |
| | 楼梯间(6层顶) | 23.400 | 1 | 23.400 | | |
| | 水箱间(6层顶) | 53.950 | 1 | 53.950 | | |
| | 地下1层 | 2791.828 | 1 | 2791.828 | | |
| | 合计 | | | 17415.879 | | |
| 组合厂房 | 1层 | 8732.390 | 1 | 8732.390 | | |
| | 2层 | 2943.014 | 1 | 2943.014 | | |
| | 局部楼层(参观走廊) | 178.683 | 1 | 178.683 | | |
| | 合计 | | | 11854.087 | | |
| 一体化厂房 | 1层 | 1946.546 | 1 | 1946.546 | | |
| | 2层 | 1960.467 | 1 | 1960.467 | | |
| | 3至4层 | 1937.835 | 2 | 3875.670 | | |
| | 设备间(4层顶) | 108.945 | 1 | 108.945 | | |
| | 合计 | | | 7891.628 | | |
| 东门卫 | 1层 | 28.748 | 1 | 28.748 | | |
| 南门卫 | 1层 | 27.380 | 1 | 27.380 | | |
| 总计 | | 37217.722 | | | | |

面积单位均为平方米。



日期: 2017年5月31日 计算者: 郑阿东 检查者: 方高 第(1)页共(1)页



统一社会信用代码

91110102722617723D

营业执照



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 北京仁达房地产土地资产评估有限公司

注册资本 500万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年12月12日

法定代表人 于京博

营业期限 2000年12月12日至 2050年12月11日

经营范围

从事房地产价格评估业务；测绘服务；人员培训；投资咨询；财务顾问；信息咨询（中介除外）；建设工程项目管理；市场调查；资产评估。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

住所

北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1-401室(德胜园区)

登记机关

2020

年 09 月 10 日



<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

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

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：北京仁达房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 于京博

住所：北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1-40
1室

统一社会信用代码：91110102722617723D

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2013]069号

有效期限：2020年9月11日 至 2022年9月16日

发证机关(公章)
二〇二〇年九月十一日



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.



No. 00238409

姓名 / Full name

朱荣芬

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

610321197211021543

注册号 / Registration No.

6120150026

执业机构 / Employer

北京仁达房地产土地资产评估有限公司西安分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-2

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.



No. 00238410

姓名 / Full name

白建勋

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

612429198809253333

注册号 / Registration No.

6120190115

执业机构 / Employer

北京仁达房地产土地资产评估有限公司西安分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-12

持证人签名 / Bearer's signature