

房地产估价报告

估价报告编号：zhaxf01（2018）006号

估价项目名称：成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司所属的位于车城西一路129号科服中心34间职工服务用房租赁价格评估

估价委托人：成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司

房地产估价机构：四川中衡安信房地产估价有限公司

注册房地产估价师：

金玉梅 注册估价师证号：5120150092

刘 均 注册估价师证号：5120130027



估价报告出具日期：二〇一八年五月七日



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

四川中衡安信房地产估价有限公司

zhaxf01 (2018) 006号

致委托方的函

成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司：

承蒙委托，四川中衡安信房地产估价有限公司按照《物权法》、《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等的要求对估价对象进行估价。我们秉着独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，进行了实地查勘，搜集了相关估价资料、图片，选用了适宜的估价方法进行测算，并对影响估价对象价格因素进行分析后得出估价结果，现将结果报告如下：

估价对象：贵单位所有的位于车城西一路129号科服中心34间职工服务用房。根据《房屋所有权证》房屋总建筑面积16109.12m²。估价对象状况如下表所示：

房屋状况								
序号	房屋坐落	产权证号	丘（地）号	结构	设计用途	所在层	建筑面积（M ² ）	所有权人
1	龙泉驿区经开区车城西一路129号1栋	龙房权证监证字第0679733号	LQ2-9-90	框架	职工服务用房	1层1号	122.14	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司
						1层3号	158.45	
						2层1号	1001.62	
						3层1号	1017.15	
						4层1号	850.83	
2	龙泉驿区经开区车城西一路129号2栋	龙房权证监证字第0679823号	LQ2-9-90	框架	职工服务用房	1层1号	122.14	
						1层2号	348.81	
						1层3号	158.45	
						1层4号	86.83	
						3层1号	1017.15	



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

						4层1号	850.83	
3	龙泉驿区经开区车城西一路129号4栋	龙房权证监证字第0679732号	LQ2-9-90	框架	职工服务用房	2层1号	1003.34	
4	龙泉驿区经开区车城西一路129号5栋	龙房权证监证字第0679731号	LQ2-9-90	框架	职工服务用房	1层3号	156.8	
						2层1号	1001.31	
						3层1号	1016.68	
5	龙泉驿区经开区车城西一路129号6栋	龙房权证监证字第0679730号	LQ2-9-90	框架	职工服务用房	1层1号	120.35	
						1层2号	344.99	
						1层3号	156.8	
						1层4号	85.92	
						1层5号	85.92	
						2层1号	1001.31	
						3层1号	1016.68	
6	龙泉驿区经开区车城西一路129号7栋	龙房权证监证字第0679729号	LQ2-9-90	框架	职工倒班房；职工服务用房；设备用房；自行车库；物管用房	1层1号	163.57	
						1层2号	67.13	
						1层3号	235.58	
						1层4号	157.12	
						1层5号	86.1	
						1层6号	86.1	
						2层1号	1003.34	
						3层1号	1018.75	
7	龙泉驿区经开区车城西一路129号8栋	龙房权证监证字第0679728号	LQ2-9-90	框架	职工服务用房	1层1号	119.25	
						1层2号	345.01	
						1层5号	85.93	
						3层1号	1016.74	
合计							16109.12	

估价目的：本次估价的目的是为委托方提供租赁价格参考。

价值时点：二〇一八年三月二十日。

价值类型：本次评估所采用的价值定义为市场租赁价格，所谓市场租赁价格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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：本次估价采用比较法进行评估。

估价结果：我们依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适



四川中衡安信房地产估价有限公司

联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

宜合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素进行分析，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，满足估价假设和限制条件的前提下，确定估价对象在价值时点的年租金为：

小写：RMB 3, 427, 500. 00元整（百位以下四舍五入）

大写：人民币叁佰肆拾贰万柒仟伍佰元整

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	《房屋所有权证》号	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (平方米)	所在层数	面积（平方米）	评估价值					
								单价 （元/ 平方 米.月）	年租金 （万元）				
1	成都市 龙泉驿区 龙泉工业 投资经营 有限责任 公司	龙房权证 监证字第 0679733 号	龙泉驿区 经开区车 城西一路 129号1栋	职工服务 用房	3150.19	1层1号	122.14	44	6.45				
						1层3号	158.45	47	8.94				
						2层1号	1001.62	22	26.44				
						3层1号	1017.15	15	18.31				
						4层1号	850.83	10	10.21				
2		龙房权证 监证字第 0679823 号	龙泉驿区 经开区车 城西一路 129号2栋	职工服务 用房	2584.21	1层1号	122.14	47	6.89				
						1层2号	348.81	48	20.09				
						1层3号	158.45	52	9.89				
						1层4号	86.83	52	5.42				
						3层1号	1017.15	17	20.75				
						4层1号	850.83	12	12.25				
3		龙房权证 监证字第 0679732 号	龙泉驿区 经开区车 城西一路 129号4栋	职工服务 用房	1003.34	2层1号	1003.34	22	26.49				
4						龙房权证 监证字第 0679731 号	龙泉驿区 经开区车 城西一路 129号5栋	职工服务 用房	2174.79	1层3号	156.8	47	8.84
										2层1号	1001.31	22	26.43
		3层1号	1016.68	15	18.30								
5		龙房权证 监证字第 0679730 号	龙泉驿区 经开区车 城西一路 129号6栋	职工服务 用房	2811.97	1层1号	120.35	25	3.61				
						1层2号	344.99	25	10.35				
						1层3号	156.8	25	4.70				
						1层4号	85.92	25	2.58				
						1层5号	85.92	25	2.58				



6	龙房权证监证字第0679729号	龙泉驿区经开区车城西一路129号7栋	职工服务用房	2817.69	2层1号	1001.31	10	12.02
					3层1号	1016.68	7	8.54
					1层1号	163.57	28	5.50
					1层2号	67.13	29	2.34
					1层3号	235.58	25	7.07
					1层4号	157.12	28	5.28
					1层5号	86.1	25	2.58
					1层6号	86.1	25	2.58
					2层1号	1003.34	10	12.04
					3层1号	1018.75	7	8.56
7	龙房权证监证字第0679728号	龙泉驿区经开区车城西一路129号8栋	职工服务用房	1566.93	1层1号	119.25	28	4.01
					1层2号	345.01	28	11.59
					1层5号	85.93	25	2.58
					3层1号	1016.74	7	8.54
合计				16109.12		16109.12		342.75

注：单价四舍五入至个位，总价四舍五入至百位。

特别提示：

1、报告使用者，应仔细阅读和充分理解本报告的“估价假设和限制条件”，合理使用本次估价结果。估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于十五日内向本公司提出。

2、本估价报告自估价报告出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内，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。

特此函告。

四川中衡安信房地产估价有限公司

估价机构法人代表：周雁

二〇一八年五月七日



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

目 录

致委托方的函	2
估 价 师 声 明	7
估价假设和限制条件	9
一、估价委托人	13
二、房地产估价机构	13
三、估价目的	14
四、估价对象	14
五、价值时点	18
六、价值类型	19
七、估价原则	19
八、估价依据	20
九、估价方法	21
十、估价结果	23
十一、注册房地产估价师	24
十二、实地查勘期	25
十三、估价作业期	25
房地产估价技术报告	26
（仅供估价机构存档和有关管理部门查询）	26
附 件	27
1、估价对象照片及位置示意图；	27
2、《委托书》复印件；	27
3、《承诺函》复印件；	27
4、《标的物清单》复印件；	27
5、委托方提供的《房屋所有权证》《房屋面积测绘报告》复印件；	27
6、委托方提供的营业执照复印件；	27
7、估价机构营业执照复印件；	27
8、估价机构资质证书复印件；	27
9、估价人员资格证书复印件。	27



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和潜在的利害关系，也与估价对象、有关当事人没有个人利益或偏见。

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》和《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已于2018年3月20日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到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、委托方对所提供或陈述情况的合法性、真实性、完整性及所引起的后果负责，估价机构仅对估价报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。

8、按照相关法律、法规和估价规范，对估价对象在价值时点的估价目的



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

下价值进行分析、估算并发表专业意见，是我们注册房地产估价师的责任，我们不对估价对象的法律权属提供保证；本报告所有文件为不可分割之整体，报告使用人应全面阅读报告内容，并特别注意本报告中的“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求，估价对象在严格满足价格定义条件下成立。否则由此引起的后果我公司和估价人员均不承担任何责任。

姓名	注册号	签名	签名日期
金玉梅	5120150092		年 月 日
刘均	5120130027		年 月 日

二〇一八年五月七日



估价假设和限制条件

一、估价假设条件：

（一）一般性假设

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，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

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，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坏或其他缺陷，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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》《房屋面积测绘报告》记载建筑面积大体相当，评估时我们以《房屋所有权证》《房屋面积测绘报告》所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、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，即能满足以下条件：

（1）自愿交易的买卖双方；

（2）有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

价；

(3) 估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；

(4) 在此期间房地产市场基本保持稳定；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价；

5、估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提。

6、本次估价是以提供给估价机构的估价对象房屋所有权及土地使用权无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

7、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。

8、房地产价值时点为估价对象实地查勘之日，即二〇一八年三月二十日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

9、估价对象为其所在楼盘部分物业，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(二) 未定事项假设

1、本次评估由委托方及相关当事方相关人员带领估价人员进行实地查勘，我们已在能力范围内核实了物业位置和界址，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

(三) 背离事实假设

无。

(四) 不相一致假设

1、根据委托方提供的《房屋所有权证》《房屋面积测绘报告》，估价对



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

象用途为职工服务用房，其估价对象实际用途为商业，为了显化估价对象的租赁价值，本次估价对象参照商业进行估价。若上述假设不成立，委估房地产价值应作相应调整， 谨请报告使用者注意。

（五）依据不足假设

1、委托方未提供估价对象《国有土地使用证》，根据委托方提供的《委托书》，设定估价对象占用（或分摊）的土地使用权为国有出让商住用地。若估价对象《国有土地使用证》办理后载明数据与本报告假设条件不一致，委估房地产价值应作相应调整， 谨请报告使用者注意。

二、估价报告使用限制

1、本报告估价结果是根据本次估价目的作出的，仅为委托方提供租赁价格参考，不得用于其它用途。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，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。

3、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、建筑物在现状成新度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。

4、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。

5、本估价结果包括房屋及其附属设施设备和占用范围内的土地使用权的价值，该土地使用权和附属的设施设备若与房屋分割处置，本估价结果无效。

6、估价报告所依据的有关资料除已作说明的外均由委托方或其代理人提供。委托方提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此委



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

托方应对所提供资料 and 陈述的情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任，且估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

7、本估价报告中的技术报告内容未提供给委托方，供本公司存档及有关管理部门查阅。

8、报告解释权为本公司所有，未经我公司书面同意，不得向委托方及使用相关方以外的单位或个人提供本报告，且报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体和宣传资料中。

9、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。

10、本报告书由“致委托方的函”、“房地产估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告，经估价人员、本公司签章，并作为一个整体时有效。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地使用。我们不对任何割离使用的应用行为负责。否则，由此引起的后果与本公司和估价人员无关。

11、必须在本报告有效期内，按“估价假设和限制条件”正确合理地运用本估价结果，否则本报告无效。

12、我们无法确认估价委托人提供房地产权属证明文件的真伪，只有原颁发机关才能做出准确判断。谨请报告使用者注意。

三、其他事项说明

1、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5楼501-509号

邮编：610091

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司

注册号：510112000016239

类型：其他有限责任公司

住所：成都市龙泉驿区龙泉街办驿都中路2号

法定代表人姓名：戴去非

注册资本（人民币）：壹拾捌亿贰仟玖佰贰拾陆万贰仟贰佰元

营业期限：2008年2月4日

经营期限：2008年2月4日至永久

经营范围：项目投资；工业房地产开发、创建科技孵化园；项目策划、商务信息咨询；基础设施建设；批发、零售建材；房屋拆迁；土地整理；其他无需行政许可或审批的合法项目（以上经营范围不含法律法规，国务院决定禁止或限制的项目，涉及许可的按许可内及时效经营，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）。

二、房地产估价机构

单位名称：四川中衡安信房地产估价有限公司

住 所：西昌市龙眼井街大成商业广场

法定代表人：周雁

资质等级：贰级

资质证书编号：川建房估备字[2018]0084号

资质证书有效期：2018年02月01日至2021年02月01日

统一社会信用代码：91513401MA62H6GF3H

联系电话：028-86127678 0834-3234288



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

三、估价目的

为委托方提供租赁价格参考。

四、估价对象

(一) 估价对象范围及基本状况

根据估价估价委托人提供的《委托书》、《房屋所有权证》等资料复印件，估价对象为成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司所属的位于车城西一路129号科服中心34间职工服务用房房地产。具体见下表：

房屋状况								
序号	房屋坐落	产权证号	丘（地）号	结构	设计用途	所在层	建筑面积（M ² ）	所有权人
1	龙泉驿区经开区车城西一路129号1栋	龙房权证监证字第0679733号	LQ2-9-90	框架	职工服务用房	1层1号	122.14	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司
						1层3号	158.45	
						2层1号	1001.62	
						3层1号	1017.15	
						4层1号	850.83	
2	龙泉驿区经开区车城西一路129号2栋	龙房权证监证字第0679823号	LQ2-9-90	框架	职工服务用房	1层1号	122.14	
						1层2号	348.81	
						1层3号	158.45	
						1层4号	86.83	
						3层1号	1017.15	
3	龙泉驿区经开区车城西一路129号4栋	龙房权证监证字第0679732号	LQ2-9-90	框架	职工服务用房	2层1号	1003.34	
4	龙泉驿区经开区车城西一路129号5栋	龙房权证监证字第0679731号	LQ2-9-90	框架	职工服务用房	1层3号	156.8	
						2层1号	1001.31	
						3层1号	1016.68	
5	龙泉驿区经开区车城西一路129号6栋	龙房权证监证字第0679730号	LQ2-9-90	框架	职工服务用房	1层1号	120.35	
						1层2号	344.99	
						1层3号	156.8	
						1层4号	85.92	
						1层5号	85.92	
						2层1号	1001.31	



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

						3 层 1 号	1016.68	
6	龙泉驿区经开区车城西一路 129 号 7 栋	龙房权证监证字第 0679729 号	LQ2-9-90	框架	职工服务用房	1 层 1 号	163.57	
						1 层 2 号	67.13	
						1 层 3 号	235.58	
						1 层 4 号	157.12	
						1 层 5 号	86.1	
						1 层 6 号	86.1	
						2 层 1 号	1003.34	
						3 层 1 号	1018.75	
7	龙泉驿区经开区车城西一路 129 号 8 栋	龙房权证监证字第 0679728 号	LQ2-9-90	框架	职工服务用房	1 层 1 号	119.25	
						1 层 2 号	345.01	
						1 层 5 号	85.93	
						3 层 1 号	1016.74	
合计							16109.12	

1、土地基本情况

①土地所有权人：

估价对象的土地所有权属国家所有。

②四至

东：经开区南三路

南：已墙

西：已墙

北：车城西一路

③形状

估价对象所对应的大宗地的形状为多边形。

④开发程度

区域“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）。

⑤土地使用期限

委托方未提供相关资料。

2、房屋基本情况



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，其登记状况见下表：
估价对象房屋所有权登记状况一览表

序号	1	2	3	4	5	6	7
房屋所有权证号	龙房权证监证字第 0679733 号	龙房权证监证字第 0679823 号	龙房权证监证字第 0679732 号	龙房权证监证字第 0679731 号	龙房权证监证字第 0679730 号	龙房权证监证字第 0679729 号	龙房权证监证字第 0679728 号
房屋所有权人	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司
共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
房屋坐落	(见附记)	(见附记)	(见附记)	(见附记)	(见附记)	(见附记)	(见附记)
登记时间	2014-4-14	2014-4-14	2014-4-14	2014-4-14	2014-4-14	2014-4-14	2014-4-14
房屋性质	\	\	\	\	\	\	\
规划用途	职工倒班房；职工服务用房；自行车库	职工倒班房；职工服务用房；自行车库	职工倒班房；职工服务用房；自行车库	职工倒班房；职工服务用房；自行车库	职工倒班房；职工服务用房；自行车库	职工倒班房；职工服务用房；设备用房；自行车库；物管用房	职工倒班房；职工服务用房；自行车库
总层数	26 含地下 1 层	26 含地下 1 层	26 含地下 1 层	26 含地下 1 层	26 含地下 1 层	26 含地下 1 层	26 含地下 1 层
建筑面积	9302.32 m ²	9302.32 m ²	7594.69 m ²	7589.29 m ²	7589.29 m ²	7594.69 m ²	7588.36 m ²
套内建筑面积	\	\	\	\	\	\	\
附记	业务件号：权 1808341 附记：公摊面积：2451.05 平方米	业务件号：权 1808352 附记：公摊面积：2451.05 平方米	业务件号：权 1808357 附记：公摊面积：1995.17 平方米	业务件号：权 1808359 附记：公摊面积：1989.77 平方米	业务件号：权 1808363 附记：公摊面积：1989.77 平方米	业务件号：权 1808365 附记：公摊面积：1995.17 平方米	业务件号：权 1808368 附记：公摊面积：1989.64 平方米

(二) 估价对象实物状况

1、土地实物状况

估价对象均在同一宗地上，土地实物状况如下：



四川中衡安信房地产估价有限公司

联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

估价对象土地实物状况			
序号	项目	状况	备注
1	形状	形状较规则，大至呈多边形	/
2	地形	平坦	/
3	地势	平坦	/
4	地质	无知悉的不良地质	/
5	土壤	土壤未受污染	/
6	开发程度	区域“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整）。	/

2、建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况如下：

序 号	1	2	3	4	5	6	7
名 称	1 栋 1 层 1 号、1 层 3 号、2 层 1 号、3 层 1 号、4 层 1 号	2 栋 1 层 1 号-1 层 4 号、3 层 1 号、4 层 1 号	4 栋 2 层 1 号	5 栋 1 层 3 号、2 层 1 号、3 层 1 号	6 栋 1 层 1 号-1 层 5 号、2 层 1 号、3 层 1 号	7 栋 1 层 1 号-1 层 6 号、2 层 1 号、3 层 1 号	8 栋 1 层 1 号、1 层 2 号、1 层 5 号、3 层 1 号
用 途	职工服务用房	职工服务用房	职工服务用房	职工服务用房	职工服务用房	职工服务用房	职工服务用房
建筑面积	3150.19 m ²	2584.21 m ²	1003.34 m ²	2174.79 m ²	2811.97 m ²	2817.69 m ²	1566.93 m ²
建筑结构	框架	框架	框架	框架	框架	框架	框架
总层数	26 含地下 1 层	26 含地下 1 层	26 含地下 1 层	26 含地下 1 层	26 含地下 1 层	26 含地下 1 层	26 含地下 1 层
设施设备	电力、消防	电力、消防	电力、消防	电力、消防	电力、消防	电力、消防	电力、消防
层 高	约 4 米	约 4 米	约 4 米	约 4 米	约 4 米	约 4 米	约 4 米
平面布置	估价对象形状规则，平面布局合理，利于规划利用	估价对象形状规则，平面布局合理，利于规划利用	估价对象形状规则，平面布局合理，利于规划利用	估价对象形状规则，平面布局合理，利于规划利用	估价对象形状规则，平面布局合理，利于规划利用	估价对象形状规则，平面布局合理，利于规划利用	估价对象形状规则，平面布局合理，利于规划利用
装修情况	出租由承租方自行装修，本次评估统一设定	出租由承租方自行装修，本次	出租由承租方自行装修，本次评	出租由承租方自行装修，本次评	出租由承租方自行装修，本次评	出租由承租方自行装修，本次	出租由承租方自行装修，本次



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

	为清水	评估统一 设定为清 水	估统一设定 为清水	估统一设定 为清水	估统一设定 为清水	评估统一 设定为清 水	评估统一 设定为清 水
工程质量	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格
建成时间	2012 年	2012 年	2012 年	2012 年	2012 年	2012 年	2012 年
维护、保 养、利用现 状、使用情 况	维护、保养 较好，能保 持持续正常 使用	维护、保养 较好，能保 持持续正常 使用	维护、保养 较好，能保 持持续正常 使用	维护、保养 较好，能保 持持续正常 使用	维护、保养 较好，能保 持持续正常 使用	维护、保养 较好，能保 持持续正常 使用	维护、保养 较好，能保 持持续正常 使用

（三）估价对象区域状况

位置 状况	坐落	龙泉驿区车城西一路129号	方位	成都市区东部
	所在楼盘	经开区职工之家		
	商服繁华度	区域主要为工业园区，商业繁华度较差。		
交通 状况	道路通达度	区域有车城西一路、经开区南三路、经开区南四路、成都汽车城大道等城市主次干道		
	公共交通便捷 度	871、L012、L014等公交线路经过区域		
	交通管制	无特殊管制		
	停车方便程度	较方便		
环境 状况	自然环境	一般		
	人文环境	一般		
	周边环境	绿化一般		
	景观	无特殊景观		
外部 配套 设施	基础设施	供水、排水、供电、通讯等基础设施完善		
	公共服务设施	区域内有成都市龙泉驿区人民法院、成都鼎力艺术学校、红旗超市等		
	配套	露天停车场、地下停车场		

五、价值时点

本次估价的价值时点确定为对估价对象的实地查勘完成日，即二〇一八年三月二十日。



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

六、价值类型

1、本次估价的价值类型是市场租赁价格。

2、所谓市场租赁价格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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3、本报告的估价结果包含估价对象占用的土地使用权租赁价值。

4、租金内涵为租赁税费、房屋维修由出租方承担，房屋装修、水电气、物管由承租方承担。

七、估价原则

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

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。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、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。最高最佳使用具体包括下列 3 个方面：(1) 最佳用途；(2) 最佳规模；(3) 最佳集约度。

八、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《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）

2、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日修订）

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日修订）

4、《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》（国务院令 第 256 号，1999 年 10 月 1 日起施行，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过，2008 年 01 月 01 日起施行）

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》（国务院令第 055 号，1990 年 5 月 19 日起施行）

7、国家和省市房地产估价相关其他法律、法规、政策和规范



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

（二）采用技术规程

- 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/T 50899-2013 《房地产估价基本术语标准》

（三）其他相关资料

- 1、房地产估价委托书；
- 2、估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件及
- 3、估价委托人提供的《房屋面积测绘报告》复印件
- 4、委托方提供的营业执照；
- 5、委托方提供的其他有关资料；

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、估价人员实地查勘和市场调查的资料
- 2、估价机构掌握的估价对象所在地房地产市场租售价格状况及有关信息

九、估价方法

（一）估价方法的适用性分析

按照《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等，各类方法的定义、适用范围及本次估价方法的选用情况如下：

估价方法	估价方法定义	适用范围	是否采用	理由
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法	适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产	是	与估价对象同一供需圈内，此类物业交易较多，且交易实例较易收集，适宜采用比较法进行估价



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

传真：028-86126010
邮编：610091

收益法	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法	适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产	否	估价对象属于收益性房产，但本次评估目的系为委托方提供租赁价格参考，难以采用收益法进行评估
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	新开发的房地产、在建工程或可以重新开发建设的房地产、独立开发建设的整栋房地产，对交易很少不适用比较法、没有收益或收益不明确的房地产	否	估价对象属于较高类型的使用方式，其年租金价值与建造成本的关联度相对较小，采用成本累加的方式难以获得相对准确的市场价值
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法	适用于具有开发或再开发潜力且房地产开发价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产	否	估价对象现为合法原则下的最高最佳使用，没有继续开发的必要

（二）确定估价方法

由前述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，遵循《房地产估价规范》，根据估价目的和估价对象的特点，采用比较法进行测算。

（三）估价方法介绍

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。估价人员根据估价对象的特点和用途，从同一市场供需圈的市场资料中选取三个与估价对象相同结构、相同用途、相似规模、相似档次的物业的可比交易案例作为可比实例，通过对其交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况进行比较调整后求取估价对象比准价格。其计算公式为：



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

比准价格=交易价格×市场状况调整系数×交易情况修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

- (1) 搜集交易实例;
- (2) 选取可比实例;
- (3) 建立比较基础;
- (4) 进行交易情况修正;
- (5) 进行市场状况调整;
- (6) 进行房地产状况调整;
- (7) 计算比较价值。

十、估价结果

我们依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素进行分析，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，于估价时点满足本报告估价假设与限制条件下可能实现的年租金为：

小写：RMB 3, 427, 500. 00元整（百位以下四舍五入）

大写：人民币叁佰肆拾贰万柒仟伍佰元整

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	《房屋所有权证》号	房屋坐落	规划用途	建筑面积(平方米)	所在层数	面积(平方米)	评估价值	
								单价(元/平方米.月)	年租金(万元)
1	成都市龙泉驿	龙房权证监证	龙泉驿区经开区车	职工服务用房	3150.19	1层1号	122.14	44	6.45
						1层3号	158.45	47	8.94



四川中衡安信房地产估价有限公司

联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

	区龙泉工业投资经营有限责任公司	字第0679733号	城西一路129号1栋			2层1号	1001.62	22	26.44
						3层1号	1017.15	15	18.31
						4层1号	850.83	10	10.21
2		龙房权证监证字第0679823号	龙泉驿区经开区车城西一路129号2栋	职工服务用房	2584.21	1层1号	122.14	47	6.89
						1层2号	348.81	48	20.09
						1层3号	158.45	52	9.89
						1层4号	86.83	52	5.42
						3层1号	1017.15	17	20.75
						4层1号	850.83	12	12.25
3	龙房权证监证字第0679732号	龙泉驿区经开区车城西一路129号4栋	职工服务用房	1003.34	2层1号	1003.34	22	26.49	
4	龙房权证监证字第0679731号	龙泉驿区经开区车城西一路129号5栋	职工服务用房	2174.79	1层3号	156.8	47	8.84	
					2层1号	1001.31	22	26.43	
					3层1号	1016.68	15	18.30	
5	龙房权证监证字第0679730号	龙泉驿区经开区车城西一路129号6栋	职工服务用房	2811.97	1层1号	120.35	25	3.61	
					1层2号	344.99	25	10.35	
					1层3号	156.8	25	4.70	
					1层4号	85.92	25	2.58	
					1层5号	85.92	25	2.58	
					2层1号	1001.31	10	12.02	
					3层1号	1016.68	7	8.54	
6	龙房权证监证字第0679729号	龙泉驿区经开区车城西一路129号7栋	职工服务用房	2817.69	1层1号	163.57	28	5.50	
					1层2号	67.13	29	2.34	
					1层3号	235.58	25	7.07	
					1层4号	157.12	28	5.28	
					1层5号	86.1	25	2.58	
					1层6号	86.1	25	2.58	
					2层1号	1003.34	10	12.04	
					3层1号	1018.75	7	8.56	
7	龙房权证监证字第0679728号	龙泉驿区经开区车城西一路129号8栋	职工服务用房	1566.93	1层1号	119.25	28	4.01	
					1层2号	345.01	28	11.59	
					1层5号	85.93	25	2.58	
					3层1号	1016.74	7	8.54	
合计					16109.12		16109.12		342.75

注：单价四舍五入至个位，总价四舍五入至百位。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------



四川中衡安信房地产估价有限公司

联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

金玉梅	5120150092		年 月 日
刘 均	5120130027		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇一八年三月二十日

十三、估价作业期

本次估价自二〇一八年三月二十日起至二〇一八年五月七日止。



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

房地产估价技术报告

(仅供估价机构存档和有关管理部门查询)

-----本页以下部分为空白-----



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话: 028-86126010

传真: 028-86126010

地址: 成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编: 610091

附 件

- 1、估价对象照片及位置示意图；
- 2、《委托书》复印件；
- 3、《承诺函》复印件；
- 4、《标的物清单》复印件；
- 5、委托方提供的《房屋所有权证》《房屋面积测绘报告》复印件；
- 6、委托方提供的营业执照复印件；
- 7、估价机构营业执照复印件；
- 8、估价机构资质证书复印件；
- 9、估价人员资格证书复印件。



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

传真：028-86126010
邮编：610091