资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码：	51510600232019002l8
资产评估报告名称：	成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处拟资产出售涉及的成都高新技术产业开发区桂溪乡人民政府（现为成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处）所属的房地产资产评估报告
资产评估报告文号：	川中衡安信评报字〔2019〕01B-115号
资产评估机构名称：	四川中衡安信资产评估有限公司
签字资产评估专业人员：	金玉梅 、李飞

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本报告依据中国资产评估准则编制

成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处拟资产出售涉及的成都高新技术产业开发区桂溪乡人民政府（现为成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处）所属的房地产

资产评估报告

川中衡安信评报字〔2019〕01B-115号

中衡安信
ZHONG HENG AN XIN

四川中衡安信资产评估有限公司
Sichuan ZhonghengAnxin Assets Appraisal Co.Ltd

二〇一九年七月二十三日

目 录

资产评估报告—声明 **3**

资产评估报告—摘要 **4**

资产评估报告—正文 **7**

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况.. 7

二、评估目的 8

三、评估对象和评估范围 8

四、价值类型 8

五、评估基准日 9

六、评估依据 9

七、评估方法 11

八、评估程序的实施过程和情况 12

九、评估假设 14

十、评估结论 16

十一、特别事项说明 17

十二、资产评估报告使用限制说明 18

十三、资产评估报告日 19

附 件 **20**

资产评估报告—声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估业务约定书中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、其他需要声明的内容：

1、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

2、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

3、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

资产评估报告—摘要

成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处：

四川中衡安信资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处拟资产出售涉及的成都高新技术产业开发区桂溪乡人民政府（现为成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处）所属的房地产在2019年7月18日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

经济行为及评估目的：因资产出售事宜，需对所涉及的位于黄龙溪镇金华东街4号（现地址：黄龙溪镇金华东街39-49号）的房地产市场价值进行评估，为委托方上述经济行为提供市场价值参考。

评估对象和评估范围：本次评估对象为成都高新技术产业开发区桂溪乡人民政府（现为成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处）所属的房地产（含占用的土地使用权）。房产用途服务用房，建筑面积为1716.85平方米;土地使用权用途为教育用地，土地面积为1062.76平方米。评估对象详见下表。

房屋状况

序号	房屋坐落	产权证号	所有权人	结构	设计用途	幢号	所在层数	建筑面积（M^2）
1	黄龙溪镇金华东街4号	双房权证双权字第0063241号	成都高新技术产业开发区桂溪乡人民政府	混合	服务	1	1-2	659.2
						2	1-3	1057.65
合计								1716.85

注：现地址为黄龙溪镇金华东街39-49号

土地状况

序号	座落	产权证号	土地使用者	使用权类型	用途	使用权面积（M^2）	备注
1	双流县黄龙溪镇皇坟村	双国用（1996）字第3303190号	成都市武侯区火车南站建筑工程公司	划拨	教育	1062.76	

注：根据委托方介绍，估价对象占用土地使用权未进行变更登记。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2019年7月18日。

评估方法：本次评估采用方法为收益法。

评估结论：

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，在满足评估假设条件下，在实施上述评估程序和方法后，在评估基准日2019年7月18日，成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处拟资产出售涉及的成都高新技术产业开发区桂溪乡人民政府（现为成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处）所属的房地产市场价值评估结果为：

小写：￥860.20万元

大写：人民币捌佰陆拾万零贰仟元整。

评估结果汇总表

序号	房屋坐落	产权证号	设计用途	幢号	建筑面积（M^2）	评估价值	
						单价（元/m^2）	总价（万元）
1	黄龙溪镇金华东街4号	双房权证双权字第0063241号	服务	1	659.20	8223	542.06
				2	1057.65	3008	318.14
合计					1716.85		860.20

注：

①本评估价值为土地使用权为划拨条件下的房地产价值。

②本评估结论对应的是“双房权证双权字第0063241号”房产证登记用途为服务，“双国用（1996）字第3303190号”土地证登记用途为教育条件下的市场价值。风险提示：该项房地产产权变更时，存在双流国土局是否同意按原土地用途继续使用该项房地产的风险；同时按国土局通行做法，土地划拨转出让，需从新评估价值，按评估价交纳土地出让金；如需变更土地用途，需又一次评估，按评估价值交纳土地变更费用。因此，使购买房地产有成本增加的风险。

资产评估报告使用有效期：本资产评估报告使用有效期一年，自评估基准日2019年7月18日起，至2020年7月17日止。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、评估对象 1 栋 1 楼临街商铺的建筑面积，估价人员在现场进行了测量。委托方对面积测绘结果也进行了确认，在测算过程中，评估人员采用了这一数据。如果该部分面积期后有变化，评估结果应作相应调整或重新评估，请报告使用者予以关注。

以上事项提请报告使用者注意。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处拟资产出售涉及成都高新技术产业开发区桂溪乡人民政府（现为成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处）所属的房地产

资产评估报告—正文

川中衡安信评报字〔2019〕01B-115号

成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处：

四川中衡安信资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处拟资产出售涉及的成都高新技术产业开发区桂溪乡人民政府（现为成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处）所属的房地产在2019年7月18日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

（一）委托人、被评估单位

本次评估委托人及被评估单位相同。

机构名称：成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处

负责人：王怀光

机构地址：四川省成都市高新区天仁路176号

统一社会信用代码：115101090091926009

委托方成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处原名称为成都高新技术产业开发区桂溪乡人民政府。

（二）其他报告使用人

除国家法律、法规另有规定外，任何得到本报告的第三方不应该视为资产评估报告使用人，评估师和评估机构也不该对第三方因误用资产评估报告而产生损失承担任何责任。

二、评估目的

经济行为及评估目的：因资产出售事宜，需对所涉及的位于黄龙溪镇金华东街4号（现地址：黄龙溪镇金华东街39-49号）的房地产市场价值进行评估，为委托方上述经济行为提供市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象和范围：本次评估对象为成都高新技术产业开发区桂溪乡人民政府（现为成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处）所属的房地产（含占用的土地使用权）。房产用途服务用房，建筑面积为1716.85平方米；土地使用权用途为教育用地，土地面积为1062.76平方米。评估对象详见下表。

房屋状况

序号	房屋坐落	产权证号	所有权人	结构	设计用途	幢号	所在层数	建筑面积（M^2）
1	黄龙溪镇金华东街4号	双房权证双权字第0063241号	成都高新技术产业开发区桂溪乡人民政府	混合	服务	1	1-2	659.2
						2	1-3	1057.65
合计								1716.85

注：现地址为黄龙溪镇金华东街39-49号

土地状况

序号	座落	产权证号	土地使用者	使用权类型	用途	使用权面积（M^2）	备注
1	双流县黄龙溪镇皇坟村	双国用（1996）字第3303190号	成都市武侯区火车南站建筑工程公司	划拨	教育	1062.76	

注：根据委托方介绍，估价对象占用土地使用权未进行变更登记。

1、评估对象实物状况

评估对象于1996年建成，混合结构，建筑整体构成一闭合式庭院，临街一栋建筑共两层，主体维护一般，外墙刷有彩漆有轻微脱落现象。其一层临街房间为地砖，落地玻璃窗，墙面刷涂料，扣板吊顶；二层铺地砖，墙面刷涂料，顶棚扣板吊顶。庭院内建筑主体共三层，建筑外墙刷有彩漆。室内铺地砖，墙面和顶棚刷涂料。评估对象目前空置，层高3米。上述房地产土地开发程度为区域“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）。

2、区位状况

评估对象位于 AAAA 级旅游景区黄龙溪镇，位于成都平原南部。距市区 40 公里，距双流区 35 公里，距天府新区华阳街道 28 公里。区域内有金华东路、相君街、景溪路、真龙街、镇龙街等道路，距黄龙溪客运站约 2.3 公里，交通条件较好。区域紧邻黄龙溪镇主景区，人口密度和人流量较大，商服繁华度较好。区域通水、通电、通气、通讯等，基础设施完善，保障率较高。区域有中国民生银行、黄龙溪派出所黄龙社区警务室、黄龙溪学校、黄龙溪廊桥等，公共配套设施较完善。

四、价值类型

充分考虑本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，资产评估师确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2019 年 7 月 18 日。

评估基准日是由委托人综合考虑经济行为的实现等相关因素而确定的。执行评估业务过程中所采用的价格是评估基准日的标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据：

■ 评估合同；

（二）法律法规依据

■ 国务院【1991 年第 91 号】《国有资产评估管理办法》

■ 国有资产管理局【国资办发（1992）36 号】《国有资产评估管理办法施行细则》

■ 国务院办公厅【国办发（2001）102 号】《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》

■财政部【财企（2001）803号】《国有资产评估项目抽查办法》

■国务院【（2003）第378号】《企业国有资产监督管理暂行条例》

■国资委【产权（2006）274号】《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》

■国资发产权（2013）64号《企业国有资产评估项目备案工作指引》

■国资委【第3号】《企业国有产权转让管理暂行办法》

■国资委【第12号】《企业国有资产评估管理暂行办法》

■财政部令【第14号】《国有资产管理若干问题的规定》

■国务院国资委、财政部令【第32号】《企业国有资产交易监督管理办法》

■2016年第46号主席令《中华人民共和国资产评估法》

■《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

■《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日，第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；2007年8月30日，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》）；

■《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正，1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）。

（三）评估准则依据

■财政部（财资[2017]43号）关于印发《资产评估基本准则》的通知；

■中评协〔2017〕30号《资产评估职业道德准则》；

■中评协〔2018〕36号《资产评估执业准则——资产评估程序》；

■中评协〔2018〕35号《资产评估执业准则——资产评估报告》；

■中评协〔2017〕33号《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；

■中评协〔2018〕37号《资产评估执业准则——资产评估档案》；

■中评协〔2017〕38号《资产评估执业准则——不动产》；

■中评协〔2017〕41号《企业国有资产评估报告指南》；

■中评协〔2017〕46号《资产评估机构业务质量控制指南》；

■中评协〔2017〕47号《资产评估价值类型指导意见》；

■中评协〔2017〕48号《资产评估对象法律权属指导意见》；

■《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

■《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）。

（四）权属依据

■申报评估明细表、房产证、土地证

（五）取价依据：

■《资产评估常用方法与参数手册》（中国统计出版社）；

■中国资产评估协会评估资讯；

■相关询价资料；

■国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

（六）参考资料及其他

■评估人员现场勘察、鉴定、记录、通过调查收集的市场信息、资料等。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段，评估方法按分析原理和技术路线的不同归纳为三种基本方法，即市场法、收益法及成本法。各方法的定义、使用的前提条件及评估方法的选用情况详见下表。

资产评估方法适用性分析一览表

项目名称	市场法	收益法	成本法
方法定义	市场法是指利用市场上同样或类似的资产近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。	收益法是通过测算被评估资产未来收益的现值，来计算资产的评评估值的各种方法总称。	成本法是先估算被评估资产的重置成本，然后估算被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。
前提条件	1. 要有活跃的公开市场； 2. 公开市场上要有可比的资产及其交易活动。	1. 被评估资产的预期收益； 2. 折现率或资本化率； 3. 被评估资产取得预期收益的持续时间。	1. 被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态； 2. 被评估资产的预期收益能够支持其重置及其投入价值。
是否选用	不选用	选用	不选用
理由	区域或类似区域没有类似交易参照物，不适宜采用市场法进行评估	评估对象属于收益性房产，其客观收益、空置率等可以调查比较得到，采用收益法可行	委估资产属于收益性房产，属于较高类型的使用方式，其市场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

（二）方法的应用：

资产评估的收益法又称收益还原法或收益本金化法，资产评估是通过估算被评估资产对象在未来期间的预期收益，选择使用一定的折现率，将未来收益一一折成评估基准日的现值，用各期未来收益现值累加之和作为评估对象重估价值的一种方法。其适用条件要求是：评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当年内取得一定收益；评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。

收益法公式的选取

$$V=\frac{A}{(R-g)}\left[1-(\frac{1+g}{1+R})N\right]+\text{建筑物残值折现值}$$

其中：V—收益现值

A—年净收益

R—资本化率

g——年增长率

N—收益年限

①年净收益

根据租赁资料计算净收益，净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和税金。租赁收入包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入。

计算租赁收入时，有租约限制的，租约期内的租金采用租约所确定的租金，租约期外的租金应采用正常客观的租金。

②资本化率

以安全利率加上风险调整值作为折现率。

③年增长率

年增长率为评估对象年净收益的逐年递增比例。根据房地产的年租金增长率、房地产市场情况合理确定。

④收益期限

收益期限根据建筑物剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数，并根据有关法律、法规的规定，合理确定。

⑤建筑物残值折现值

为评估对象的土地使用权到期时，根据建筑物的结构、重置成本、残值率、折现率、折现年限等综合确定。

八、评估程序的实施过程和情况

自接受本资产评估业务委托起至出具资产评估报告的主要评估工作过程，包括以下内容：

1、接受委托及前期准备

(1)明确资产评估业务基本事项

本评估机构接受委托人的委托，与委托人沟通、了解评估项目基本事项，确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日。

(2)签订资产评估业务约定书

经协商后，委托人与本公司签订了资产评估业务约定书。

(3)编制资产评估计划

评估接受委托，确定该项目总协调人和项目负责人，并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括拟采用的技术

方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请产权持有者作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

2、评估资料的收集

获取了评估业务需要的基础资料，了解了评估对象及其所涉及资产的现状，关注了评估对象及其所涉及资产的法律权属。

3、评估现场调查

2019 年 7 月 18 日，评估人员到达评估现场，对申报评估资产进行现场核查。

根据委托方申报评估资产类型，评估人员按照相关要求，对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

4、选择评估方法、收集市场信息和估算等过程

评估人员对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析各种评估方法的适用性，选择收益法对评估对象进行评估，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。对形成的初步评估结论进行综合分析，选取合理的评估结果作为最终评估结论。

5、评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程

评估结果汇总、评估结论分析、撰写资产评估报告初稿，根据内部审核流程对资产评估报告进行内部审核，评估项目组根据内部审核意见对资产评估报告进行修改完善，向委托人出具资产评估报告征求意见稿，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行必要沟通，并引导委托人合理理解评估结论。

6. 提交资产评估报告

2019 年 7 月 22 日将正式资产评估报告提交给委托人。

九、评估假设

根据评估准则，资产评估师认定下列假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

1、交易假设。假定评估对象已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设。假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3、持续使用假设。该假设首先设定被评估资产正处于使用状态；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估为在用续用假设。

4、对于评估对象及其所涉及资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，资产评估师按评估准则要求进行一般性的调查。除在资产评估报告中已有揭示外，假定评估对象及其所涉及资产的权属为良好和可在市场上进行交易的；同时没有受侵犯或其他负担性限制。

5、对于评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，资产评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

6、对于价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得更新。

7、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

资产评估报告使用人应注意上述评估假设事项对评估结论的影响。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，在满足评估假设条件下，在实施上述评估程序和方法后，在评估基准日2019年7月18日，成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处拟资产出售涉及的成都高新技术产业开发区桂溪乡人民政府（现为成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处）所属的房地产市场价值评估结果为：

小写：￥860.20万元

大写：人民币捌佰陆拾万零贰仟元整。

评估结果汇总表

序号	房屋坐落	产权证号	设计用途	幢号	建筑面积（M²）	评估价值	
						单价（元/m²）	总价（万元）
1	黄龙溪镇金华东街4号	双房权证双权字第0063241号	服务	1	659.20	8223	542.06
				2	1057.65	3008	318.14
合计					1716.85		860.20

注：

①本评估价值为土地使用权为划拨条件下的房地产价值。

②本评估结论对应的是“双房权证双权字第0063241号”房产证登记用途为服务，“双国用（1996）字第3303190号”土地证登记用途为教育条件下的市场价值。风险提示：该项房地产产权变更时，存在双流国土局是否同意按原土地用途继续使用该项房地产的风险；同时按国土局通行做法，土地划拨转出让，需从新评估价值，按评估价交纳土地出让金；如需变更土地用途，需又一次评估，按评估价值交纳土地变更费用。因此，使购买房地产有成本增加的风险。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2019年7月18日起，至2020年7月17日止。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项，资产评估报告使用人应关注以下特别事项可能对评估结论所产生的影响。

（一）产权瑕疵情形的说明

1、本次评估房产证登记产权人为成都高新技术产业开发区桂溪乡人民政府，根据委托方介绍成都高新技术产业开发区桂溪乡人民政府即为委托方成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处。本次评估认可上述两个名称为同一主体。

2、本次评估土地证登记产权人为成都市武侯区火车南站建筑工程公司。根据委托方介绍，评估对象是因为未进行土地变更登记。本次评估假设该事项不影响委托方对评估对象的处置权。

资产评估师提请报告使用人特别关注评估对象的产权关系，资产评估师仅对评估对象的市场价值进行估算并发表意见，不对产权关系发表意见，资产评估师对可能产生的权属纠纷不承担任何责任。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）利用专家意见

无。

（五）重大期后事项说明

1、评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象涉及的资产状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（六）评估程序受到限制情形的说明

无。

（七）其他事项说明

1、本报告评估结果没有考虑委托人或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估结论的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

2、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用资产评估报告是委托人和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3、对于存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、估价对象1栋1楼临街商铺的建筑面积，估价人员在现场进行了测量。委托方对面积测绘结果也进行了确认，在测算过程中，评估人员采用了这一数据。如果该部分面积期后有变化，评估结果应作相应调整或重新评估，请报告使用者予以关注。

5、本次评估建筑物剩余经济耐用年限为27年。土地为划拨使用权，无土地年限限制。根据合法性原则，本次评估收益年限按27年确定。在划拨转出让的测算过程中，出让年期也按27年确定。

以上重大事项提请资产评估报告使用人特别关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途，否则无效。未征得本评估机构的同意，本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2019 年 7 月 22 日。

四川中衡安信资产评估有限公司　　法定代表人：

（公章）

资产评估师：

资产评估师：

四川·成都　　报告日期：二〇一九年七月二十二日

附　件

- 评估对象图片及区位示意图；
- 委托方提供的相关权属资料
- 委托方提供的承诺函；
- 关于 1 幢 1 楼临街铺面面积的说明
- 委托方提供的统一社会信用代码证书复印件
- 签字资产评估师的承诺函；
- 评估机构备案信息复印件复印件；
- 评估机构法人营业执照复印件；
- 签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

评估对象实物照片

临路状况

1 栋外观

2 栋外观

门牌号

门牌号

门牌号

门牌号

门牌号

门牌号

内部状况

内部状况

内部状况

内部状况

内部状况

内部状况

内部状况

评估对象区位示意图

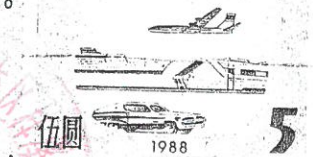
评估对象位置
天香酒店
成都艺术职业学院黄龙溪校区
海龙王铭客栈
成都凯斯顿黄龙大酒店
天盛精品酒店
黄龙溪古镇
50米

中华人民共和国建设部监制

建房注册号： 51008

双 房权证 双权 字第 0063241 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



伍圆 1988 5

仅限用于评估使用

再览量印无效

2019.7.30

仅限用于评估

发证机关（盖章）：

000050

房屋所有权人	成都高新技术产业开发区桂溪乡人民政府						
房屋坐落	黄龙溪镇金华东街4号						
丘（地）号	权0167353			产别	公产		
房屋状况	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	\	混合	\	1-2	659.20	服务
	2	\	混合	\	1-3	1057.65	服务
	\	\	\	\	\	\	\
共有人 \ 等 \ 人			共有权证号自 \ 至 \				
土地使用情况摘要							
土地证号			使用面积(平方米)				
权属性质		使用年限	年 月 日至 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

东界：前他姓墙足 后已墙
南界：已门面
西界：已墙足
北界：已墙足

0000051

房地产平面图

图幅号: _____

附图粘贴线

注意事项

一、本证是房屋所有权的合法证件。房权受中华人民共和国法律保护。

二、房屋所有权人必须严格遵守国家地产的法律、法规和规章。

三、房地产发生转移（买卖、交换、赠承、析产、划拨、转让、判决等）、变更（权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、房屋现状变更）、设定他项权利（房地产抵典权等）以及房地产权利因房屋或者土地土地使用年限届满、他项权利终止等，权当在规定的期限内持有关证件到房屋所在政府房地产产权登记机关申请登记。

四、除发证机关及填发单位外，其它个人不得在此证上注记事项或加盖印章。

五、房地产管理部门因工作需要核查房屋所有权证持证人应出示此证。

六、本证应妥善保管，如有遗失、损毁及时申请补发。

000052

双国用(1996)字第3303190号

国有土地使用证

仅限用于评估

仅限用于评估、复印存档

2019.7.30

000053

双流县国土局
验讫
92年10月13日

土地使用者	成都市武侯区火车南站建筑工程公司
地　　址	双流县黄龙溪镇皇坟村
图　　号	附图
地　　号	3——190
用　　途	教育
批准使用期限	
四至	东：已嗜，邻合作基金会和皇坟村
	南：已嗜，邻道路
	西：已嗜，邻黄龙宾馆
	北：已嗜，邻皇坟村
填发机关	（印） 1996 年 5 月 15 日

城　镇　土　地　（平方米）

用地面积	1062.76
其中：建筑占地	
共有使用权面积	
其中：分摊面积	
土地等级	

农　村　土　地　（亩）

土地总面积					
其中地类面积					
耕地			居民点及工矿用地		
其中	旱地		其中	企业建设用地	
	水田			宅基地	
园地			交通用地		
林地			水域		
牧草地			未利用土地		

仅限用于评估
[illegible]
2017.7.30

000054

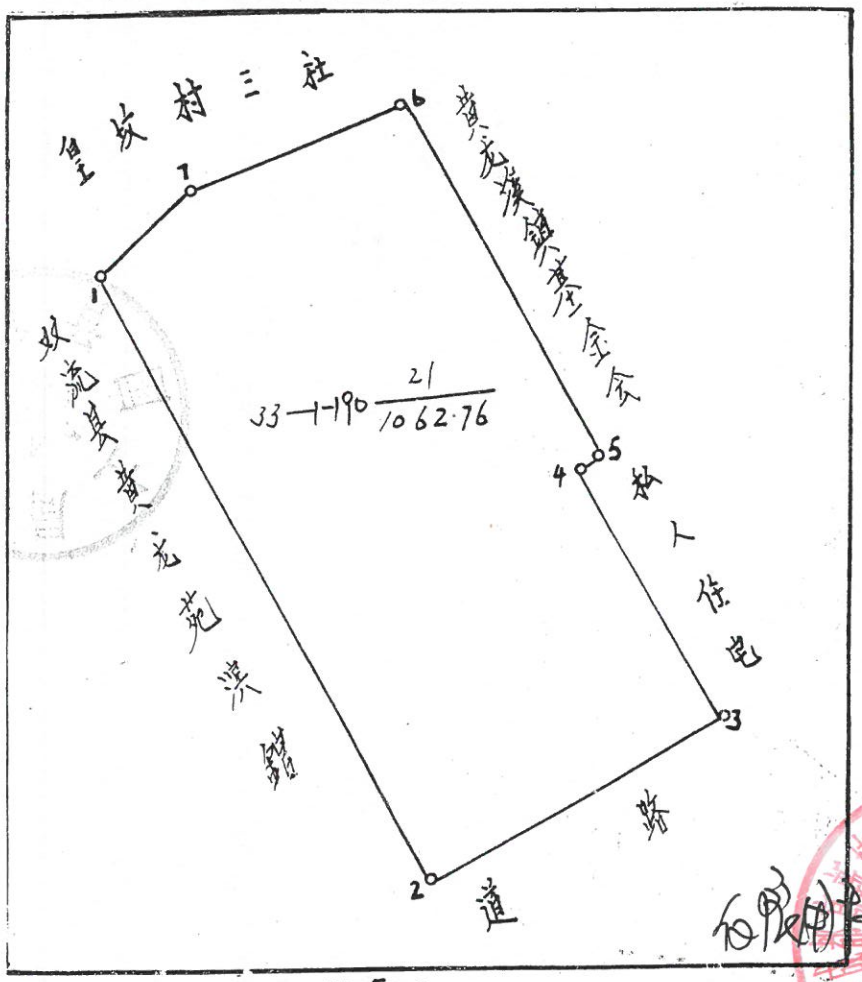
备　　注

变　更　记　事
仅限用于伴侍 仅限用于评估，再次复印无效 2019.7.30

000056

注明边长（米）

成都市武侯区火车南站建筑工程公司 附图：附图



注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，经县以上人民政府和填发机关（政府土地管理部门）共同盖章生效。

本证登记的土地使用权受国家法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

二、本证不得擅自涂改，凡擅自涂改的，一律无效。

三、本证应妥善保管，凡有丢失、损坏的，须及时申请补发。

四、土地使用者必须遵守国家土地法规，按批准用途使用并保护依法登记的全部土地。

五、凡变更土地权属或改变土地用途的，必须按照法定程序申请办理变更登记。

六、各级政府、土地管理部门检查了解土地问题时，应主动出示此证。

国家土地管理局监制

00005

c:\成都市国土资源档案管理系统\temp\files\A339333489D48444A17AA85663F765E2A344\0001.jpg

双流区国土资源局
档案专用章
案卷

土地登记审批表

人民政府

年 月 日

c:\成都市国土资源档案管理系统\temp\files\A339333489D48444A17AA85663F765E2A344\0002.jpg

2

000058

申请单位（个人）	成都市武侯区火车南站建筑工程公司		
地　　址	芳龙溪镇芳坟村		
单位性质	集体	上级主管部门	

基本情况审查结果

农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积（亩）

土地总面积	其中地类面积											
	耕地	其中		园地	林地	牧草地	居民点及工矿用地	其中		交通用地	水域	未利用土地
		旱地	水田					宅基地	企业建设用地			

城、镇、村土地（含宅基地）使用权面积（平方米）

用地面积	1062.76	周地类别	教育
其中：建筑占地		土地等级	
共有使用权面积		土地实际用途	
其中：分摊面积		家庭人口	
地上附着物			

四至：东：山墙，邻黄金和芳坟村

南：山墙，邻道路

西：山墙，邻芳龙宾馆

北：山墙，邻芳坟村

备注

图号	附图	地号	1—190

c:\成都市国土资源档案管理系统\temp\files\0130F0673FBF4245D97A2560F1AD40814C25\0003.jpg

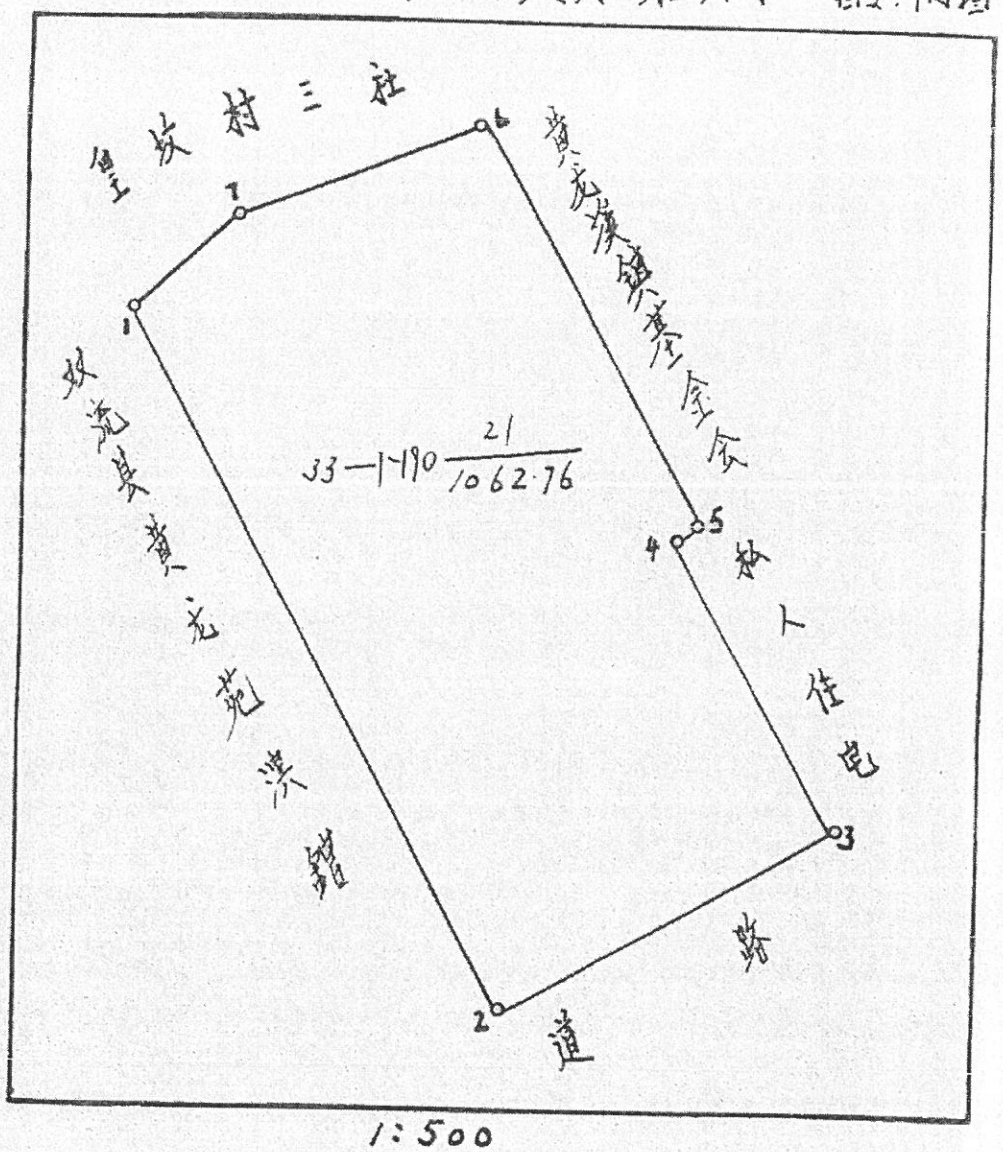
000079
3

初审意见	根据申请者提供的权属材料，系（刘楼）获得土地使用权，属国有土地，权属来源合法，四至界线清楚，无争议。 该宗地土地使用面积 1062.76 平方米，作为 教育 用地，建议予以登记。 审查人：胡锦祥 96年 5月 14日
土地管理机关审查意见	经审查，权属来源合法，界址清楚，面积准确，同意登记。 审核人：刘宏松 （公章）九六年 六月 四日
发证机关批准意见	准予登记 负责人： （公章） 96年 7月 8日

c:\成都市国土资源档案管理系统\temp\files\A339333489D48444A17AA85663F765E2A344\0018.jpg

000000
18

成都市武侯区火車南站建筑工程公司 附图



1:500

关于评估对象产权状况的说明

四川中衡安信资产评估有限公司：

因资产出售事宜，委托贵方对所涉及的位于黄龙溪镇金华东街4号（现地址：黄龙溪镇金华东街39-49号）的房地产市场价值进行评估。现将本次评估对象产权状况作如下说明。

1、本次评估对象房产证登记产权人为成都高新技术产业开发区桂溪乡人民政府，现已变更为成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处。

2、本次评估对象土地证登记土地使用权人为成都市武侯区火车南站建筑工程公司，原因系我单位取得产权后未进行土地产权变更。我单位对评估对象拥有合法的产权，不影响对评估对象的处置。

特此说明。

成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处

二〇一九年七月十八日

关于 1 幢 1 楼临街铺面面积的说明

四川中衡安信资产评估有限公司：

因资产出售事宜，委托贵方对所涉及的位于黄龙溪镇金华东街 4 号（现地址：黄龙溪镇金华东街 39-49 号）的房地产市场价值进行评估。经现场测量核实，现将估价对象中 1 幢 1 楼临街铺面面积作如下说明：

所在产权证号：双房权证双权字第 0063241 号；

1 栋证载总面积：659.2 平方米；

1 栋总层数：2；

1 幢 1 楼临街铺面面积：177.88 平方米。

特此说明

成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处

2019 年 7 月 18 日

资产评估委托人及被评估单位承诺函

四川中衡安信资产评估有限公司：

因 资产出售事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的《申报评估明细表》上载明资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定；

2、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致,不重复不遗漏；

3、所提供的资料真实、准确、完整；

4、纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

5、所提供的生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

6、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及此次资产评估范围内的各类事项；

7、不干预评估工作。

单位负责人签字：

委托人（盖章）：

2019 年 7 月 18 日

统一社会信用代码证书

统一社会信用代码　115101090091926009

机构名称	成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处
机构性质	机关
机构地址	四川省成都市高新区天仁路176号
负责人	王怀光
赋码机关	成都高新技术产业开发区机构编制委员会办公室 统一社会信用代码赋码专用章

gjsy.gov.cn

颁发日期　2018年06月19日

注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

中央机构编制委员会办公室监制

资产评估师承诺函

成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处：

受贵方的委托，我公司对贵方因资产出售涉及的房地产（详见申报评估明细表）的市场价值，以 2019 年 7 月 18 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、 具备相应的职业资格。

二、 评估对象和评估范围与资产评估业务约定书的约定一致。

三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、 根据资产评估准则选用了评估方法。

五、 充分考虑了影响评估价值的因素。

六、 评估结论合理。

七、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签章：

资产评估师签章：

2019 年 7 月 22 日

四川中衡安信资产评估有限公司备案信息

根据《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国财政部令第86号《资产评估行业财政监督管理办法》有关规定，我公司已在四川省财政厅备案。备案公告可在四川省财政厅官方网站（www.sccz.gov.cn）公告公示栏查询。

机构及人员备案信息可通过中国资产评估协会官方网站（http://www.cas.org.cn/）行业信息查询栏查询。

附：备案公告

资产评估机构备案公告

川财企〔2018〕1号

中望集团资产评估有限公司等70家资产评估机构报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》有关规定，现予以备案。资产评估机构的合伙人或者股东基本情况、申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。资产评估机构（分支机构）名称、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）（分支机构负责人）等详见附件。

特此公告。

附件：资产评估机构基本情况表

四川省财政厅

2018年1月15日

相关下载： 第五批附件.xls

序号	资产评估机构名称	组织形式	执行合伙事务的合伙人（法定代表人）（分支机构负责人）	备 注
10	四川中衡安信资产评估有限公司	有限责任公司	廖书文	

营业执照

（副本）

统一社会信用代码 91510000079582167XQ

名　　称	四川中衡安信资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住　　所	成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号
法定代表人	廖书文
注册资本	（人民币）壹佰零陆万元
成立日期	2006年11月24日
营业期限	2006年11月24日至永久
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。（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）。

登记机关

2018 年 02 月 07 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.scaic.gov.cn　http://gsxt.cdcredit.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

提示：请于每年1月1日至6月30日年报。企业出资情况、股权变更情况、知识产权出质登记、行政许可、行政处罚及其他依法应当公示的信息应在相应环节后20日内公示

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：金玉梅

性别：女

登记编号：51180060

单位名称：四川中衡安信资产评估有限公司

初次登记时间：2018-07-26

年检信息：2018年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：

本人印鉴：

打印时间：2018年8月3日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：李飞

性别：男

登记编号：51040129

单位名称：四川中衡安信资产评估有限公司

初次登记时间：2004-01-04

年检信息：通过（2018-05-03）

所在行业组织：中国资产评估协会

（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：

本人印鉴：

打印时间：2018年5月3日

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn