

# 房地产估价报告

估价项目名称：雅安交建集团位于雅安市雨城区多营镇茶马  
大道 28 号的底层商业用房租赁价格评估

估价委托人：雅安交建集团

房地产估价机构：雅安市义信房地产价格评估有限公司

注册房地产估价师：唐文欣 注册号：5120020182

注册房地产估价师：康代学 注册号：5120120014

估价报告出具日期：2020 年 02 月 17 日

估价报告编号：雅义评（2020）房字第 000 号

---

## 致估价委托人函

雅安交建集团：

承蒙委托，本公司对雅安交建集团位于雅安市雨城区多营镇茶马大道 28 号的底层商业用房[估价对象尚未办理《不动产权证书》，本次评估房屋用途设定为商业、土地性质设定为国有出让商业用地，房屋总租赁面积约 850.47 m<sup>2</sup>；本次估价对象为房屋及其应分摊的土地使用权面积]进行了租赁价格评估。

**估价目的：**为估价委托人了解估价对象市场租赁价格提供价格参考依据。

**价值时点：**2020 年 02 月 11 日。

**价值类型：**本报告评估的是雅安交建集团位于雅安市雨城区多营镇茶马大道 28 号的底层商业用房房地产出租的市场年租金，以人民币为价值标准。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**本公司根据评估目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响估价对象租赁价格的因素分析，确定雅安交建集团位于雅安市雨城区多营镇茶马大道 28 号的底层商业用房(房屋总租赁面积约 850.47 m<sup>2</sup>)在价值时点 2020 年 02 月 11 日的年租赁价格为：

**币种：**人民币

**单价：**27.00 元/m<sup>2</sup>. 月

总价小写:275,556 元/年

总价大写:贰拾柒万伍仟伍佰伍拾陆元整

(详见“估价结果一览表”)：

估价结果一览表

估价委托人	项目名称	房号	所处楼层	设计用途	租赁年限	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	月租金单价 (元/m <sup>2</sup> .月)	月租金总价 (元/月)	年租金总价 (元/年)		
雅安交建集团	雅安交建集团位于雅安市雨城区多营镇茶马大道28号的底层商业用房	1	1	商业	1	66.88	27.00	1,806	21,669		
		2	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		3	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		4	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		7	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		8	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		9	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		10	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		11	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		12	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		13	1	商业	1	31.59	27.00	853	10,235		
		14	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		15	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		16	1	商业	1	65.60	27.00	1,771	21,254		
		合计	/	/	/	/		850.47	/	22,965	275,556

特别提示：估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件说明。

估价报告现随函发送，如对估价结果有异议，请估价委托人于五日内向我公司提出。

机构负责人:文联红

雅安市义信房地产价格评估有限公司

2020年02月17日

## 目 录

---

注册房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	7
房地产估价结果报告：	
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价对象.....	11
四、估价目的.....	13
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价依据.....	14
八、估价原则.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、实地查勘期.....	17
十二、估价作业期.....	18
十三、估价报告使用期限.....	18
十四、注册房地产估价师.....	18
附件：	
附件一、估价对象照片	
附件二、估价对象位置示意图	
附件三、《房地产估价委托书》	
附件四、《评估权属情况说明》	
附件五、估价委托人《营业执照》（复印件）	
附件六、估价委托人《法定代表人身份证》（复印件）	
附件七、房地产估价机构《营业执照》（复印件）	
附件八、房地产估价机构《备案证书》（复印件）	
附件九、注册房地产估价师《注册证书》（复印件）	

## 注册房地产估价师声明

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。

2、本估价报告的分析、意见和结论，是我们独立、客观、公正、合法的专业分析、意见和结论，但要受本估价报告已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、我们与本估价报告的估价对象没有任何利益关系；对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

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）、《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国物权法》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

7、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

8、本估价报告需经注册房地产估价师签字、盖章并加盖房地产估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

9、本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料和所陈述情况的真实性负责。因资料和陈述情况失实造成评估结果有误差的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

**(此页以下空白部分无正文)**

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人（权利人）提供了估价对象的文件资料，我们对所提供文件资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人（权利人）提供的文件资料合法、真实、准确、完整，并以所提供的文件资料作为估价依据。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全持续使用。

3、本估价结论是以公开市场为前提，同时，估价对象在公开市场上交易时符合《城市房地产转让管理规定》及估价对象所在地地方行政法规的规定。

4、估价对象的建筑面积以委托人提供的文件资料所载面积为准。

5、估价对象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**

估价对象尚未办理《不动产权证书》，本次评估房屋用途设定为商业、土地性质设定为国有出让商业用地。

## **三、背离事实假设**

无背离事实假设。

## **四、不相一致假设**

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

估价人员对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用情况，本次估价假设估价对象建筑结构、配套设施等工程质量符合国家质量标准，能正常持续使用。

## 六、说明和限制条件：

1、根据国家规范的要求和报告的估价目的，本次估价结果是建议出租价格，仅为估价委托人了解估价对象市场租赁价格提供价格参考依据，不得用作其他经济活动及司法目的，否则本估价报告无效。根据本报告评估目的，估价委托人应在充分考虑如下因素后，根据本报告评估结果合理确定最终数额。①、估价对象产权性质；②、房地产市场价格波动风险；③、短期强制出租的不确定性及变现费用；④、物业出租时应缴纳的各项税费；⑤、资产占有单位的金融信用、经营能力及估价对象现时经营利用状况；⑥、市场供需状况；⑦、通过拍卖方式出租采取的付款方式；⑧、政府有关部门各项税费等情况。

2、估价对象尚未办理《不动产权证书》，本次评估房屋用途设定为商业、土地性质设定为国有出让商业用地，房屋总租赁面积约850.47 m<sup>2</sup>；本次估价对象为房屋及其应分摊的土地使用权面积租赁价格评估。

3、根据本报告估价目的，在运用本报告时应在考虑产权性质、未来市场波动风险、物业出租的不确定性（估价对象可能存在不易

快速出租或跌价的风险)和出租费用、物业出租时所应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响和考虑本估价结果报告中对估价对象的价值类型后,参考估价结果使用本报告。

4、根据国家规范的要求和本报告的估价目的,本次估价结果为公开市场条件下的以其规划设计及拟出租用途确定的价值时点上的公开市场出租价格。

5、本估价结果自完成估价报告日起一年内有效,若在此期间内由于国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设条件发生重大变动,且这些变动会对估价结果产生重大影响时,本估价结果无效,而须委托我公司重新估价。

6、本报告经本公司注册房地产估价师签字、盖章,公司盖章,并作为一个整体时有效。

7、必须在本报告有效期内,按“估价的假设和限制条件”正确地运用本报告估价结果,否则责任由估价委托人自负。

8、本次估价技术报告未提供给估价委托人,仅供本公司存档和有关管理部门查阅等。

9、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时,请通知本公司进行更正。否则,报告误差部分无效。

10、本报告未经我公司书面同意,不得向估价委托人及使用相关方以外的单位或个人提供,且报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中,报告解释权为本公司所有。

**(此页以下空白部分无正文)**

雅安市义信房地产价格评估有限公司

联系电话：2227368 2231636

公司地址：雅安市雨城区大众路 60 号 2 层

---

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称:雅安交建集团

统一社会信用代码:91511800MA62JLCW95

类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所:四川省雅安市雨城区多营镇茶马大道 28 号

法定代表人:简志勇

## 二、房地产估价机构

机构名称:雅安市义信房地产价格评估有限公司

法定代表人:文联红

住所:雅安市雨城区大众路 60 号 2 层

统一社会信用代码:91511802665378542R

备案等级:贰级

证书编号:川建房估备字[2018]0078 号

有效期限:2018 年 05 月 02 日至 2021 年 05 月 02 日

## 三、估价对象

### (一) 区域状况

#### 1、区域范围

估价对象所处区域为雅安市雨城区多营镇茶马大道 28 号，地处雅安市雨城区城郊。

#### 2、区域特征

估价对象位于雅安市雨城区多营镇茶马大道 28 号，区域内分布有:中国藏茶村、中石油加油站、中石化加油站、雅安市交通局、雅安市海事局、多营镇政府、多营镇卫生院、雅安德仁医院、雨城

区疾控中心、多营镇中心校、多营镇中心幼儿园、多营镇派出所、工行、雅安农商行、雅安建国汽车销售服务有限公司、华峰宾馆等配套设施，公用服务设施较完善。

### 3、道路配置

估价对象所处区域内有茶马大道、雅康高速等道路，路网密度较大，道路通达状况良好。

### 4、交通设施与接近条件

估价对象所处区域就近有 3 路公交车通过，公共交通较方便，可接近度一般。

### 5、基础设施

在估价对象所处区域范围内，上下水、电力、燃气、闭路电视、电讯等基础设施配置齐全，市政管网可方便地由近距离接入。

### 6、区域未来变化趋势

估价对象地处雅安市雨城区多营镇茶马大道 28 号，位置条件一般，交通较便捷，随着区域房地产市场的发展，该区域房地产价格较为平稳。

### 7、分析

估价对象所在区域周边配套较齐全，区域状况较好，其未来发展趋势较好，对其价值有向上的影响。

## （二）基本状况

雅安交建集团位于雅安市雨城区多营镇茶马大道 28 号的底层商业用房（房屋总租赁面积约 850.47 m<sup>2</sup>）租赁价格评估。

具体情况如下：

估价对象所处 1 层，总层数为 5 层，混合结构，于 1995 年建成。估价对象共 14 间门面（1 号、2 号、3 号、4 号、7 号、8 号、9 号、10 号、11 号、12 号、13 号、14 号、15 号、16 号），房屋总租赁面积约 850.47 m<sup>2</sup>。估价对象外墙面外墙砖，室内墙面有乳胶漆、瓷砖墙裙，天棚有乳胶漆、硅钙板吊顶，地面铺设地砖，入户有卷帘门、玻璃门，室内木门，塑钢窗。

估价对象现空置。

估价对象水、电通。

本次评估以估价委托人提供的文件资料为依据，估价对象尚未办理《不动产权证书》，本次评估房屋用途设定为商业、土地性质设定为国有出让商业用地，房屋总租赁面积约 850.47 m<sup>2</sup>；本次估价对象为房屋及其应分摊的土地使用权面积租赁价格评估；估价对象目前无抵押、担保等他项权利登记的设定。

**四、估价目的:**为估价委托人了解估价对象市场租赁价格提供价格参考依据。

**五、价值时点:**2020 年 02 月 11 日。

**六、价值类型**

本报告评估的是雅安交建集团位于雅安市雨城区多营镇茶马大道 28 号的底层商业用房房地产出租的市场年租金，以人民币为价值标准。

**七、估价依据**

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国担保法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《房地产估价规范》；
- 6、估价委托人提供的下列资料：
  - (1)、《房地产估价委托书》；
  - (2)、《评估权属情况说明》（复印件）；
  - (3)、估价委托人《营业执照》（复印件）；
  - (4)、估价委托人《法定代表人身份证》（复印件）。
- 7、估价人员到现场实地查勘所掌握和搜集到的有关资料。

#### 八、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理进行估价。

2、合法原则：应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受到法律保护，并体现其权益价值。

3、最高最佳使用原则：应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能

发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

4、价值时点原则：估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、替代原则：估价结果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，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### 九、估价方法：

房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）要求，根据当地房地产市场发展情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

比较法的定义为：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。

收益法的定义为：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。

假设开发法的定义为：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本，税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。主要适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

成本法定义为：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

根据本公司掌握的有关资料，同时结合估价对象的具体情况，在评估方法的选择上我们认为：估价对象为已建成正常使用的房屋，且设计用途及拟出租用途为最佳使用状态，不宜采用假设开发法；估价对象虽属于收益性物业，但各项收益数据不易确定，故不宜采用收益法进行评估；估价对象各项成本费用虽易于取得，但成本法计算结果不能充分反映其市场价值，故不宜采用成本法进行评估；目前类似区域内有商业用途房地产出租案例，比较法所需的各项资料易收集，故宜采用比较法进行评估；结合我们了解的资料，故按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，我们采用比较法进行评估。

## 十、估价结果：

本公司根据评估目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响估价对象租赁价格的因素分析，

确定雅安交建集团位于雅安市雨城区多营镇茶马大道28号的底层商业用房（房屋总租赁面积约850.47 m<sup>2</sup>）在价值时点2020年02月11日的年租赁价格为：

币种：人民币

单价：27.00 元/m<sup>2</sup>. 月

总价小写：275,556 元/年

总价大写：贰拾柒万伍仟伍佰伍拾陆元整

（详见“估价结果一览表”）：

估价结果一览表

估价委托人	项目名称	房号	所处楼层	设计用途	租赁年限	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	月租金单价 (元/m <sup>2</sup> . 月)	月租金总价 (元/月)	年租金总价 (元/年)		
雅安交建集团	雅安交建集团位于雅安市雨城区多营镇茶马大道28号的底层商业用房	1	1	商业	1	66.88	27.00	1,806	21,669		
		2	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		3	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		4	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		7	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		8	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		9	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		10	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		11	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		12	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		13	1	商业	1	31.59	27.00	853	10,235		
		14	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		15	1	商业	1	62.40	27.00	1,685	20,218		
		16	1	商业	1	65.60	27.00	1,771	21,254		
		合计	/	/	/	/		850.47	/	22,965	275,556

### 十一、实地查勘期

2020年02月11日。

### 十二、估价作业日期

2020年02月11日—2020年02月17日。

### 十三、价报告使用期限

本估价报告使用期限自出具之日起为一年。如超过该期限，本估价报告的估价结果应作相应调整或重新评估。

### 十四、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师（签字、盖章）：

中国注册房地产估价师（签字、盖章）：

雅安市义信房地产价格评估有限公司

2020 年 02 月 17 日

估价对象茶马大道 28 号底层商业用房照片



拍摄日期：2020年02月11日

## 估价对象位置示意图

