

房地产估价报告

估价项目名称：崇阳县沙坪镇进口村（崇阳县景方钒业有限责任公司）5幢工业及配套房地产市场价值咨询评估

估价委托人：崇阳县科学技术和经济信息化局

房地产估价机构：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：成汝龙 注册号 4220110009

程 卫 注册号 4220200037

估价报告出具日期：2021年6月7日

估价报告编号：苏天房估咸字(2021)第040号

致估价委托人函

崇阳县科学技术和经济信息化局：

受贵方委托，我公司对崇阳县景方钒业有限责任公司拥有的位于崇阳县沙坪镇进口村 5 幢工业及配套工业房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：为估价委托人了解房地产市场价值提供参考依据。

估价对象：崇阳县沙坪镇进口村 5 幢工业及配套房地产，包括房屋及其占用范围内的土地使用权以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施和不可移动的装修装饰。房屋建筑面积合计：2757.72 m²，土地使用权面积：5203.6 m²。

价值时点：2021 年 4 月 16 日

价值类型：市场价值

估价方法：成本法（房地分估路径），其中土地选用基准地价修正法和成本逼近法，建筑物选用重置成本法。

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，通过分析、测算和判断，确定该委估房地产于价值时点在满足本次估价假设和限制条件前提下的市场价值约为 RMB606.40 万元，大写：人民币陆佰零陆万肆仟元整（其中土地价格 83.26 万元、房屋建筑物价格 433.11 万元、无证土地五通一平费用 21.34 万元、房屋装修与附属工程 68.69 万元）。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇二一年六月七日

表 1 房地产估价结果明细表

宗地编号	权证号	权利人	座落	地类(用途)	使用权类型	终止日期	土地使用权面积(M ²)	评估单价(元/M ²)	评估总价(万元)
1	鄂(2017)崇阳县不动产权第 0000902 号	崇阳县景方钒业有限责任公司	崇阳县沙坪镇进口村	工业用地	出让	2060 年 8 月 30 日	5203.60	160	83.26
土地小计							5203.60	—	83.26
序号	权证号	权利人	名称	所在层数/总层数	结构	实际用途	建筑面积(M ²)	评估单价(元/M ²)	评估总价(万元)
1	鄂(2017)崇阳县不动产权第 0000902 号	崇阳县景方钒业有限责任公司	仓库	1/1	钢混	仓库	266.96	1355	36.17
2			配电室	1/1	钢混	配电室	49.50	1232	6.10
3			车间 1	1-2/2	钢混	车间 1	521.91	1601	83.56
4			车间 2	1/1	钢混	车间 2	830.25	1601	132.92
5			车间 3	1-2/2	钢混	车间 3	1089.10	1601	174.36
房屋小计							2757.72	—	433.11
序号	权证号	土地使用者	名称		土地面积(M ²)	评估单价(元/M ²)	评估总价(万元)		
1	/	崇阳县景方钒业有限责任公司	无证土地五通一平费用		3388	63	21.34		
土地五通一平费用小计						3388	—	21.34	
房地产估价结果合计							RMB537.71 万元 (大写:人民币伍佰叁拾柒万柒仟壹佰元整)		

表2 房屋装修与附属工程估价明细表

姓名	崇阳县景方钒业有限责任公司	地址	崇阳县沙坪镇进口村			
序号	项目名称	规格	单位	数量	评估单价	评估价值
1 幢仓库						
1	卷闸门		m ²	15.58	170	2649
2	铝合金窗		m ²	30	170	5100
3	钢筋防盗网		m ²	30	70	2100
4	深水沟		m	70	100	7000
5	水泥地		m ²	60	30	1800
小计			18649			
2 幢配电房						
1	铁门		m ²	6.9	150	1035
2	铝合金窗		m ²	4.4	170	748
3	钢筋防盗网		m ²	4.4	70	308
4	维修房	两面墙、钢架顶	m ²	39.95	150	5993
5	铁门2		m ²	6.67	150	1001
6	小铁门		扇	1	200	200
7	室外楼梯	砖砌	m ²	5.4	150	810
小计			10095			
3 幢车间						
1	塑钢窗		m ²	87.92	190	16705
2	双开铁门		m ²	11.7	70	819
3	钢筋防盗网		m ²	38.12	70	2668
4	小铁门		扇	1	200	200
5	木扶手		m	26	250	6500
6	女儿墙	砖砌	m ²	75	80	6000
小计			15368			
4 幢车间						
1	塑钢窗		m ²	172.8	190	32832
2	钢筋防盗网		m ²	19.2	70	1344
3	钢架房	层高9.3m、四周围护	m ²	80	500	40000
小计			74176			
5 幢车间						
1	塑钢窗		m ²	368.2	190	69958
2	水沟		m	100	60	6000

3	水泥地		m ²	60	30	1800
4	木扶手		m	15	250	3750
5	包门		扇	20	300	6000
6	女儿墙		m ²	140	80	11200
7	提升机房	砖混结构、层高 3m	m ²	9.9	550	5445
8	铝合金门、窗		m ²	4.29	220	944
9	不锈钢防盗网		m ²	6	90	540
10	立式洗脸盆		个	4	200	800
11	蹲坑		个	5	200	1000
12	毛巾架		个	7	100	700
13	瓷砖墙裙		m ²	156.42	60	9385
14	洒头		个	3	100	300
15	罗马杆		m	44	60	2640
16	空调架		个	7	150	1050
17	瓷砖地脚线		m	500	10	5000
18	瓷砖灶台		个	1	600	600
19	单孔洗菜盆		个	2	150	300
20	不锈钢门		扇	1	800	800
21	30#地砖		m ²	16.56	50	828
22	玻璃洗脸盆		个	1	300	300
23	二楼暗线		m ²	544.55	32	17426
24	大瓷砖灶台		个	1	1000	1000
25	瓷砖工作台		m ²	6	200	1200
26	不锈钢护栏		m	9	120	1080
27	钢架操作台		m ²	25.2	200	5040
小计			155086			
厂内其它附属物及构筑物						
1	未粉围墙	砖砌	m ²	453.5	80	36280
2	水泥地		m ²	354	30	10620
3	粉刷围墙	砖砌	m ²	137.5	100	13750
4	厕所	砖混结构、层高 3m	m ²	10.81	550	5946
5	挡土墙	石砌	m ³	382.32	300	114696
6	铁护栏、围墙		m ²	112.5	150	16875
7	厂牌	砖砌、外墙贴大理石砖	m ³	19.5	700	13650
8	双开铁门		m ²	16.45	150	2468

9	砖柱		m ³	2.52	700	1764
10	门卫室	砖混结构、层高 3.4m	m ²	15.12	600	9072
11	包门		扇	1	300	300
12	搅拌池	水泥钢材	m ³	26.96	250	6740
13	沉清池	防腐	m ³	53.92	250	13480
14	沉淀和做钒池	防腐	m ³	210.92	250	52731
15	甩钒废水池	防腐	m ³	14.98	250	3744
16	配酸、配碱池	防腐	m ³	3.01	250	752
17	存料池	防腐	m ³	50.22	250	12555
18	储存池	防腐	m ³	5	250	1250
19	试验池	防腐	m ³	8	250	2000
20	高位池	防腐	m ³	135.24	250	33809
21	浸泡池	防腐	m ³	130.28	250	32571
22	低位池	防腐	m ³	9.03	250	2257
23	废水池	水泥	m ³	24.96	250	6240
24	蓄水池		m ³	80	250	20000
小计		413550				
总合计		RMB68.69 万元				
合计金额大写		人民币陆拾捌万陆仟玖佰元整				

目 录

估价师声明.....	7
估价假设和限制条件.....	8
估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	15
六、价值类型.....	15
七、估价原则.....	15
八、估价依据.....	16
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业期.....	19
附件.....	20
1、《房地产评估委托合同》复印件.....	20
2、估价对象位置图.....	20
3、估价对象内、外部状况与周围环境和景观照片.....	20
4、《不动产权证书》、《征用土地协议书》复印件.....	20
5、房地产估价机构营业执照复印件.....	20
6、分支机构告知性登记的公示复印件.....	20
7、注册房地产估价师注册证书复印件.....	20

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的估价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。我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

表 3 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名
成汝龙	4220110009	
程 卫	4220200037	

估价假设和限制条件

一、一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》复印件及《征用土地协议书》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、本报告中所采用的建筑面积以估价委托人提供的《房地产评估委托合同》及权属证书中记载的数据为依据，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象建筑面积与《房地产评估委托合同》及产权证书中记载的建筑面积大致相当。本次估价以此为前提，若政府管理部门确权的建筑面积与此不一致，则估价结果应作相应调整。
- 6、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) 交易双方自愿地进行交易；
 - (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
 - (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
 - (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
 - (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。
- 7、估价对象享有公共部分的通行权及水电等公用设施的使用权。

二、未定事项假设

- 1、本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项

假设。

三、背离实际情况假设

1、本次估价结果是为了解房地产市场价值提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、本次估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

1、本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

五、依据不足假设

1、估价对象产权证书部分未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查及估价委托人相关人员介绍，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

六、估价报告使用限制

1、本次评估为了解房地产市场价值提供参考依据而评估房地产抵押价值，本估价报告他用无效。

2、本估价报告自出具之日起使用期限为一年（自2021年6月7日起至2022年6月6日止）。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，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新评估。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。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。

4、本报告由江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可

使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

6、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件五部分，必须完整使用方为有效。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：崇阳县科学技术和经济信息化局
住所：崇阳县天城镇经济开发区办公大楼三楼

二、估价机构

估价机构名称：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司
机构地址：南京市秦淮区洪武路359号409、410室
法定代表人：张琪
备案等级：壹级
联系地址：湖北省咸宁市银泉大道506号1+8时代广场3号楼2单元2202室
联系电话：19972919618

三、估价目的

为估价委托人了解房地产市场价值提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

崇阳县沙坪镇进口村5幢工业及配套房地产，包括房屋及其分摊的土地使用权以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施和不可移动的装修装饰。房屋建筑面积合计：2757.72 m²，土地使用权面积：5203.6 m²。

2、估价对象区位状况

(1) 位置

坐落：崇阳县沙坪镇进口村
方位：进口村

与重要场所（设施）的距离：距 106 国道 300 米

临街（路）状况：村级公路

朝向：南北

房屋总层数：1-2/2F

（2）交通状况

道路状况：所在位置南临村级公路。主要由 106 国道等构成其对外交通路网。

出入可利用交通工具：附近有跨区公交车及出租车经过，交通便捷度较优。

交通管制情况：无其他交通管制。

停车方便程度：周边物业以工业、住宅为主，所在区域有地面停车位，停车便利度较优。

（3）周围环境

自然环境：周边环境一般，有少量噪音污染。

人文环境：估价对象所在区域内一般为常住人口，居民受教育程度一般，居民收入水平较高，治安状况一般。

景观环境：估价对象周边房屋成新度较新，道路两侧有少许树木绿化，区域景观总体一般。

（4）外部配套设施

基础设施：估价对象共用地块开发程度达到宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“五通”及宗地红线内通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”及场地平整“一平”。

公共服务设施：附近有沙坪乡政府公园、沙坪卫生院、农商行、菜市场等生活配套设施和公共配套设施。

商业繁华程度：所在区域位于沿河路，日常人流量、车流量较大，商业形态较多。

3、估价对象实物状况

（1）建筑物

名称：崇阳县景方钒业有限责任公司建筑物

建筑规模：建筑面积合计 2757.72 平方米

用途：工业

总层数：2F

建筑结构：钢混结构

设施设备：消防系统、无电梯、通水电等。

装饰装修：估价对象所在楼宇：房屋外墙为墙砖，一层商铺外门卷闸门、内门钢化玻璃门，室内地面贴地砖，墙面部分墙砖，安装塑扣顶；二层内地部分面铺地砖，墙面部分乳胶漆、部分墙砖、实木门、铝合金窗等。水、电、卫正常，符合使用条件。

层高：一层约 5 米、二层约 4 米。

空间布局：合理

宽深比：一般

建筑功能：用作工业，通风、采光、保温、隔热、防渗漏效果较好。

工程质量：较好

建筑年代：2007 年、2008 年

外观：估价对象房屋外墙为墙砖，外观效果较好。

新旧程度：较新

(2) 土地

名称：崇阳县景方钒业有限责任公司独用土地使用权

四至：东临村道，西邻隽水河，南临空地、北临空地。

土地面积：土地使用权面积 5203.6 m²

用途：工业用地

形状：规则

地形：平原

地势：坡地

地质：估价对象宗地地面地基较差，承载力较小，进行建设时只需作辅助的基础处理；基本不受洪涝、地质等自然灾害影响，连续大雨后基本无淹水现象。

土壤：未发现土壤被地上污染物、金属物质、地下水污染情况。

开发程度：宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”和宗地红线内通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”及场地平整“一平”，地上工业厂房已建成，部分已投入使用。

4、估价对象权益状况

(1) 不动产登记状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》[证号：鄂（2017）崇阳县不动产权第0000902号]，内容摘录见表4。

表4 《不动产权证书》内容一览表

不动产权证编号	鄂（2017）崇阳县不动产权第0000902号
权利人	崇阳县景方钒业有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	沙坪镇进口村
不动产单元号	421223101009GB00089F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业、交通、仓储
面积	土地使用权面积：5203.6 m ² /房屋建筑面积：2757.72 m ²
使用期限	国有建设用地使用权2010年08月30日起2060年08月30日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构 原不动产权证书：崇国用（2010）第（10）0935号、崇房权证沙坪镇字第B01659号 登记类型：国有建设用地上项目内多幢房屋所有权变更登记
附记	幢号：1幢 建筑面积：266.96 m ² 房屋结构：混合结构 总层数：1层 幢号：2幢 建筑面积：49.5 m ² 房屋结构：混合结构 总层数：1层 幢号：3幢 建筑面积：521.91 m ² 房屋结构：混合结构 总层数：2层 幢号：4幢 建筑面积：830.25 m ² 房屋结构：混合结构 总层数：1层 幢号：5幢 建筑面积：1089.1 m ² 房屋结构：混合结构 总层数：2层

(2) 土地所有权状况：未记载，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规，确定为国家所有。

(3) 抵押物权设立情况：根据估价委托人介绍，至价值时点，房屋设定抵押他项权利。

(4) 用益物权设立情况：至价值时点部分估价对象未设定有用益物权。

(5) 担保物权设立情况：至价值时点部分估价对象未设定有担保物权。

(6) 租赁或占用情况：至价值时点，估价对象不存在租赁或占用情况。

(7) 拖欠税费情况：至价值时点估价对象未发现有拖欠税费情况。

(8) 查封等形式限制情况：至价值时点，估价对象全部被查封形式限制情况。

(9) 权属清晰情况：权属清晰，有债权债务纠纷。

五、价值时点

2021年4月16日（注册房地产估价师完成估价对象实地查勘之日）

六、价值类型

本次评估的房地产价值为房地产在价值时点的市场价值。

七、估价原则

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。

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。

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：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的原则。

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。所谓“最高最佳利用”，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) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过，2020年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过，2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号，1995年10月1日起施行）

5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2009年12月27日国务院令第256号发布，自1999年1月1日起施行）

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例（修订草案）》（2021年4月21日国务院常务会议通过）

8、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号，2015年6月29日国土资源部第3次部务会议通过，自2016年1月1日起施行）

9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）

10、《中华人民共和国印花税暂行施行细则》（1998年9月19日）

(二) 估价技术依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015，自2015年12月1日起实施）

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013,自2014年2月1日起实施)

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、《房地产评估委托合同》
- 2、《不动产权证书》、《征用土地协议书》
- 3、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象基础设施、建筑物状况、宗地条件等方面的资料
- 2、估价人员实地拍摄的估价对象现状照片
- 3、估价对象现场勘察记录
- 4、本公司掌握的房地产市场信息和交易行情

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象类似房地产进行实地查勘、调查后,根据估价对象的特点,遵照《房地产估价规范》

(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013),经过反复研究,结合估价对象本身的特性,进行综合分析,决定对估价对象采用成本法(房地分估路径),其中土地选用基准地价修正法和成本逼近法,建筑物选用重置成本法进行评估。

成本法(房地分估路径)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。

本次评估根据估价对象实际状况和所在区域土地市场状况,选择房地分估路径。

其基本公式为:

房地产成本价值=土地重置成本+建筑物重置成本

其中,建筑物重置成本=建设成本+管理费用+投资利息+销售税费+开

发利润-建筑物折旧

基准地价系数修正法，就是指在求取某估价对象价值时，根据当地的基准地价水平，参照与估价对象相同级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，确定估价对象在区域因素、个别因素、土地使用年限、市场行情、微观区位条件等方面的修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的评估方法，其基本公式为：

$$V=V1b \times (1 \pm \sum ki) \times kj + D$$

式中：V—土地价格

V1b—某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum ki$ —宗地区位因素修正系数

kj—使用年期、交易期日、宗地面积等其他修正系数

D—宗地开发程度修正值

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费用之和为主要依据，再加上一定的投资利润、投资利息、应缴纳的税金及土地增值收益来确定的土地价值的估价方法。其计算公式为：

土地价格=土地取得费用+相关税费+土地开发费用+投资利息+投资利润+土地增值收益。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，在详实研究现有资料和仔细分析影响估价对象价值的相关市场因素的基础上，选用成本法（房地分估路径），其中土地选用基准地价修正法和成本逼近法，建筑物选用重置成本法，进行了分析、测算和判断，并结合长期的估价实践经验，确定估价对象于价值时点在满足本次估价假设和限制条件前提下的房地产价值见表5。

表5 估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果		测算结果
		成本法
估价对象1 (5幢工业及配套房地产)	房地产价值 (万元)	516.37 (包含土地价值83.26万元)
估价对象2 (无证土地五通一平费用)	房地产价值 (万元)	21.34
估价对象3 (房屋装修与附属工程)	房地产价值 (万元)	68.69
汇总评估价值	总价(万元)	606.40 万元 大写：人民币陆佰零陆万肆仟元整

十一、注册房地产估价师

表6 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名
成汝龙	4220110009	
程卫	4220200037	

十二、实地查勘期

2021年4月16日

十三、估价作业期

2021年4月16日至2021年6月7日

附件

- 1、《房地产评估委托合同》复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象内、外部状况与周围环境和景观照片
- 4、《不动产权证书》、《征用土地协议书》复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、分支机构告知性登记的公示复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件