

# 四川展望恒信房地产评估咨询有限公司

Sichuan Zhanwang Hengxin Real Estate Appraisal Co.,Ltd

川展房评 CQ[2017]第 20171101 号

## 房地产征收补偿估价报告

**估价项目名称：**关于四川川润股份有限公司位于自贡市大安区大安街大冲头居委会的房地产征收货币补偿分户价格评估

**委 托 方：**自贡市大安区国有土地上房屋征收与补偿中心

**估 价 方：**四川展望恒信房地产评估咨询有限公司

**估价人员：**黄光焰、徐涤



**估价作业日期：**二〇一七年十一月六日至二〇一八年六月二十二日



## 报告摘要

四川展望恒信房地产评估咨询有限公司接受自贡市大安区国有土地上房屋征收与补偿中心的委托，就四川川润股份有限公司因被征收补偿涉及四川川润股份有限公司所拥有的位于自贡市大安区大安街大冲头居委会地块上拟被征收的所有资产，包括 42,629.45 平方米有证房屋建筑物、4,750.69 平方米无证房屋建筑物、两宗共计 105,132.80 平方米出让工业用途国有土地使用权、461 项装饰装修、173 项构筑物及其他辅助设施、210 项不可搬迁水电气设施、5 项可搬迁存货及物资、104 项可搬迁机器设备、8765 株苗木移栽、15 家租户补偿费用等在评估基准日的市场价值进行了评估工作。

评估对象：四川川润股份有限公司所拥有的房屋建筑物（有证房和无证房）、国有土地使用权、装饰装修、构筑物及其他辅助设施、不可搬迁水电气设施、可搬迁存货及物资的搬迁费用、可搬迁机器设备的搬迁费用、苗木移栽费用、租户补偿费用于评估基准日的市场价值。

评估范围：四川川润股份有限公司拥有的：

- (1) 位于自贡市大安区大安街大冲头居委会的 62 幢总建筑面积为 42,629.45 平方米有证房屋建筑物（含房屋占地面积范围内土地使用权）；
- (2) 位于自贡市大安区大安街大冲头居委会的 32 幢总建筑面积为 4,750.69 平方米无证工业类型房屋建筑物；
- (3) 两宗共计 105,132.80 平方米出让工业用途国有土地使用权（其中扣除有证房屋占地面积后的空地为 70,254.42 平方米；
- (4) 461 项装饰装修；
- (5) 173 项构筑物及其他辅助设施；
- (6) 210 项不可搬迁水电气设施；
- (7) 5 项可搬迁存货及物资的搬迁费用；
- (8) 104 项可搬迁机器设备的搬迁费用；



(9) 8765 株苗木移栽费用等的市场价值；

(10) 15 家租户补偿费用。

**评估基准日为 2017 年 11 月 6 日。**

本次评估根据委估对象的实际情况，对房屋建筑物（工业类型）、构筑物及其他辅助设施、装饰装修、构筑物及其他辅助设施、不可搬迁水电气设施、可搬迁存货及物资的搬迁费用、可搬迁机器设备、苗木移栽的费用、租户补偿费用的搬迁费用主要采取重置成本法进行评估，对房屋建筑物（营业用房）采用市场比较法和收益法进行评估；对国有土地使用权主要采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

### **本次评估的价值类型为市场价值**

经实施清查核实，实地查勘，市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出了委估对象在评估基准日在 2017 年 11 月 6 日的市场价值。现将评估结论要点报告如下：

本次评估的所有的房屋建筑物、国有土地使用权、装饰装修、构筑物及其他辅助设施、不可搬迁水电气设施、可搬迁存货及物资的搬迁费用、可搬迁机器设备的搬迁费用、苗木移栽费用、租户补偿费用的评估总值为人民币 206,569,600.00 元，人民币大写：贰亿零陆佰伍拾陆万玖仟陆佰元整。

**特别提请报告使用者使用本报告时注意报告书中所载明的特殊事项。**

本报告有效期与征收公告有效期一致（包括征收的延长期限）。

以上内容摘自评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读评估报告书全文。

四川展望恒信房地产评估咨询有限公司

二〇一八年六月二十二日

