

房地产估价报告

估价项目名称： 西安宝德自动化股份有限公司所属位于西安
高新区锦业一路 16 号 1 幢 10101 室（研发试
验中心）房地产市场价格价值评估

估价报告编号： 仁达房估字【2021】第 202112115000778 号

估价委托人： 西安宝德自动化股份有限公司

房地产估价机构： 北京仁达房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师： 朱荣芬（注册号： 6120150026）

白建勋（注册号： 6120190115）

估价报告出具日期： 二〇二一年五月三十一日

致估价委托人函

西安宝德自动化股份有限公司：

承蒙委托，我对西安宝德自动化股份有限公司所属位于西安高新区锦业一路 16 号 1 幢 10101 室（研发试验中心）【产权证号：陕（2021）西安市不动产权第 0095217 号】房地产的市场价值进行了评估，为估价委托人拟转让估价对象房地产提供价值参考。

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用成本法和收益法评估得到估价对象于价值时点 2020 年 12 月 31 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

建筑面积：21290.80 平方米

单位建筑面积价值：7990 元/平方米

总价值：17011 万元

大写（人民币）：壹亿柒仟零壹拾壹万元整。

特别提示：

1. 上述估价结果中不包含水电暖气费、物业管理费、房地产转让时的交易税费及其他应付费等。
2. 以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

北京仁达房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

（签章）

二〇二一年五月三十一日

目 录

估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附 件.....	14

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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. 注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

估价假设和限制条件

一、一般假设：

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点的实物状况为依据，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次评估估价对象涉及土地、房屋权属登记等情况均以估价委托人提供的《不动产权证书》【产权证号：陕（2021）西安市不动产权第0095217号】为依据，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
7. 根据产权人提供的资料，估价对象于价值时点存在租赁权，未发现存在抵押他项权等其他权利状况，本次估价以此为估价前提，若与实际不符，估价报告需做相应调整。
8. 由于估价委托人原因，估价人员未能对资料复印件与原件进行核对，同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估除有特殊说明之外，所采用的信息、数据等内容均依据产权资料复印件。估价人员对产权资料复印件的核实不能免除产权人、估价委托人提供资料的相关法律义务，也不确保该估价对象的权属、权利、义务的真实性、完整性、时效性。
9. 以估价对象于价值时点未有任何方式的出售（销售）为假设前提。
10. 估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状

况，注册房地产估价师及估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。因估价委托人未提供对房屋安全的专业机构鉴定报告，且经注册房地产估价师及估价人员实地查勘，从房屋外观未发现估价对象结构有明显变形或损坏，我们无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价设定估价对象不存在房屋安全隐患，可继续使用。

11. 本次评估选取的租金案例均为真实成交案例，或为可通过修正反映正常成交价格的真实市场挂牌案例。

二、未定事项假设：

根据估价人员调查，估价对象所在项目用地容积率为 4.456，结合本次评估估价目的，本次评估设定估价对象容积率为 4.456，并以此为估价前提，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

三、背离事实假设：

无背离事实假设。

四、不相一致假设：

1. 根据估价委托人提供的《不动产权证书》证载土地用途为科研用地，房屋用途为其它，根据估价人员的实地查勘，估价对象实际地上 1-15 层作为酒店，其余房屋为办公，地下部分为车库使用，在此提请报告使用者注意。

2. 根据估价委托，本次评估价值时点为 2020 年 12 月 31 日，估价人员现场查勘日期为 2021 年 4 月 27 日，价值时点与现场查勘日期不一相致，根据《估价委托书》本次估价对象实物及权属状况在此期间未发生变化，并以此为估价前提，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

五、依据不足假设：

根据估价委托人提供的产权资料记载估价对象建筑物建成年份为 2020 年 10 月 20 日，本次估价以此为估价前提，如上述情况发生变化，

估价结果需做相应调整。

六、估价报告使用限制：

1. 本估价报告应用于为估价委托人转让房地产提供房地产价值参考，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本次评估结果为估价对象于价值时点在现状利用条件下的房地产市场价值。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

3. 本次估价结果仅供房地产转让双方参考，最终交易数额由交易双方根据市场风险、交易难易、政府有关税费缴纳等情况确定。

4. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

5. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

6. 未经估价机构和估价委托人书面同意，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。

7. 本估价报告一式七份，估价委托人六份，本机构存档一份。

8. 本估价报告自报告出具日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。

9. 本报告由北京仁达房地产土地资产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：西安宝德自动化股份有限公司

住所：西安市高新区草堂科技产业基地秦岭大道西付 6 号

法定代表人：王伟

二、房地产估价机构

北京仁达房地产土地资产评估有限公司

土地估价机构备案函编号：京土估备字[2020]0085 号

房地产备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2013]069 号

法定代表人：于京博

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B 座 1 单元 401 室

西安分公司地址：陕西省西安市碑林区东二道巷松江广场 A 座 502 室

西安分公司联系电话：029-87372996

三、估价目的

为估价委托人转让房地产提供房地产市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象概况

估价对象为西安宝德自动化股份有限公司所属位于西安高新区锦业一路 16 号 1 幢 10101 室（研发试验中心）房地产，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权，建筑总面积为 21290.80 平方米，土地使用权面

积 3609.10 平方米。

(二) 权益状况

1. 房地产权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》【陕(2021)西安市不动产权第 0095217 号】，估价对象权利人为西安宝德自动化股份有限公司，登记情况详见下表。

不动产权证书

编号	陕(2021)西安市不动产权第 0095217 号
权利人	西安宝德自动化股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安高新区锦业一路 16 号 1 幢 10101 室
不动产单元号	610113012001GB00033F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/-
用途	科研用地/其它
面积	宗地面积: 3609.10 m ² /房屋建筑面积: 21290.80 m ²
使用期限	科研用地: 2012 年 02 月 28 日起至 2062 年 02 月 27 日止
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: - 分摊建筑面积: - 房屋总层数: 19 层 所在层: 第-3-19 层 房屋竣工时间: 2020 年 10 月 20 日
附记	楼房壹套。研发实验中心、车库。

至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为 41.2 年。

2. 其他权利状况

根据产权人提供的资料，估价对象于价值时点存在租赁权，不存在抵押权等其他权利状况。

除此之外，未发现其他权利的存在。

(四) 实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在项目土地位于西安高新区锦业一路 16 号，土地四至

为东至陕西省血液病防治研究所、南至陕西省血液病防治研究所、西至锦业三街、北至锦业一路。宗地形状较规则，土地平坦，宗地地质、土壤条件良好，可以满足钢混结构高层建筑对地基承载力的需求。

宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气），红线内“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯及通燃气）。

2. 建筑物实物状况

（1）建筑物概况

本次估价对象建筑物位于西安高新区锦业一路16号1幢10101室（研发试验中心），根据《不动产权证书》【陕（2021）西安市不动产权第0095217号】记载建筑物竣工于2020年10月20日，钢混结构，地上19层，地下3层，总建筑面积21290.80平方米，建筑物整体坐东朝西。该建筑1层层高约5.4米，2-3层层高约4.2米，4-19层层高约3.6米，建筑总高度约72米。

（2）建筑物使用情况

截至价值时点，该建筑-1层至地上第15层整体出租给西安亚丁湾羽安酒店有限公司，为亚丁湾羽安酒店经营使用，其中-1层为酒店地下停车库，1层为酒店大堂前台、宴会厅及便利店，2层为亚丁小厨餐饮，3层为会议中心、中餐包间，4层为酒店配套健身及办公区，5-15层为酒店客房。地上第16、18层分别出租给北京迈道科技有限公司、西安宝德智能科技有限公司作为办公使用。17、19层为估价委托人自用办公，部分空置。地下2-3层为车库，部分为设备用房。根据项目总平面图，地下1层车位数58个，地下2、3层车位数分别为46、58个。

（3）建筑物装修情况

装修状况：外墙石材饰面，室内酒店部分为承租方装修，高档装修标准，地面铺地板砖、木地板，客房及会议室部分铺地毯，墙面柱面石材饰面，部分贴壁纸，顶棚石膏板及装饰材料造型吊顶，配灯具；

办公部分地面铺地板砖，墙面刷乳胶漆，顶棚吊顶，配灯具；地下部分地面刷地漆，墙面及顶棚刷乳胶漆，配灯具。

估价对象室内水电、照明、消防设施、中央空调等配套设施齐全。建筑物维护状况较好，建筑成新率约为十成，成新度新。

(4) 室外附属配套工程

纳入本次评估范围的室外附属配套工程包含宗地红线处至建筑物外墙体2米以外的室外管线、道路硬化、部分围墙、绿化景观、路灯等内容。

五、价值时点

根据估价委托书，本次评估价值时点确定为2020年12月31日。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。所谓市场价值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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次评估具体价值内涵是指估价对象在价值时点2020年12月31日在外部经济环境以及满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下所体现的房地产价值(包括房屋建筑物及其分摊土地使用权)，本次评估不考虑价值时点存在的抵押、查封等，也不考虑可能存在的其他他项权利限制条件下的公开市场价值。

七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则如下：

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。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产

估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

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。遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

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

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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

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。它是指法律上允许，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) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《中华人民共和国土地管理法》

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
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》

(二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】
2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】
3. 《城镇土地估价规程》【GB/T 18508-2014】

(三) 产权人提供的有关资料

1. 《估价委托书》(原件)
2. 《不动产权证书》【陕(2021)西安市不动产权第0095217号】

(复印件)

3. 估价委托人《企业法人营业执照》(复印件)

(四) 估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了成本法和收益法作为本次评估的基本方法，其中估价对象土地使用权价值采用基准地价修正法进行评估。

(一) 本次估价所选取方法的理由

1. 选取成本法的理由

估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，所以适合采用成本法。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其类似房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

(二) 本次估价未选取方法的理由

1. 由于估价对象所处宗地属科研用地，周边类似房地产交易案例较少，故未选取比较法。

2. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未选取假设开发法。

(三) 估价方法定义

1. 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。

2. 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。

十、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用成本法和收益法评估得到估价对象于价值时点 2020 年 12 月 31 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

建筑总面积：21290.80 平方米

估价结果汇总表			
			币种：人民币
相关结果		估价方法	
		成本法	收益法
方法权重		0.4	0.6
测算结果	总价(万元)	15243	18190
	单位建筑面积价值(元/平方米)	7159	8544
评估价值	总价(万元)	17011	
	单位建筑面积价值(元/平方米)	7990	
大写(人民币)：壹亿柒仟零壹拾壹万元整			

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
朱荣芬	6120150026		2021年5月31日
白建勋	6120190115		2021年5月31日

参加估价人员： 李兴旺

十二、实地查勘期

2021年4月27日

十三、估价作业期

2021年4月27日至2021年5月31日

附 件

1. 估价委托书（复印件）
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象实地查勘照片
4. 估价委托人营业执照（复印件）
5. 《不动产权证书》【陕（2021）西安市不动产权第 0095217 号】
（复印件）
6. 专业帮助情况和相关专业意见
本次估价没有专业帮助，未依据相关专业意见。
7. 房地产估价机构营业执照（复印件）
8. 房地产估价机构备案证书（复印件）
9. 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）

估价对象现场照片



建筑外观



建筑入口



一层酒店大堂



室内



室内



室内



室内



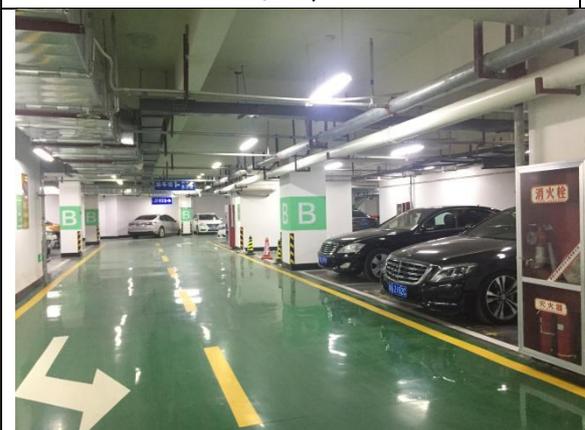
室内



室内



室内



地下车库



室外部分



营业执照

(副本)(2-1)

统一社会信用代码
91610131726288402L

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

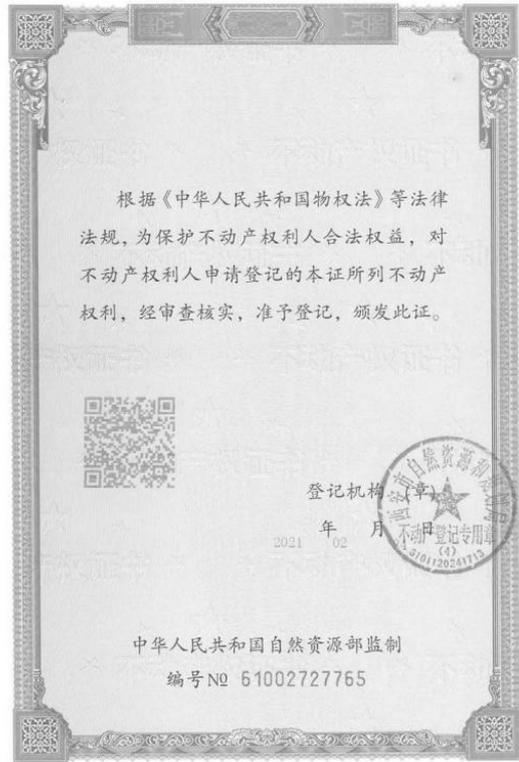
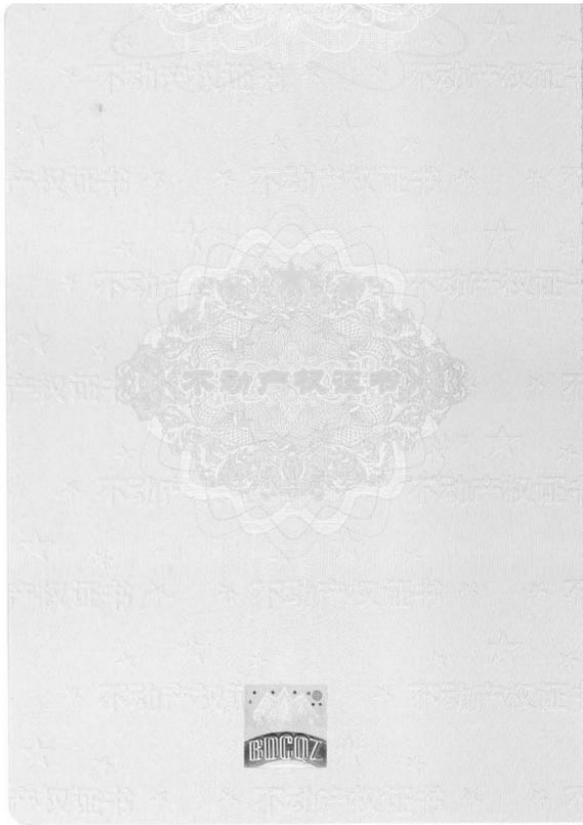


名称	西安宝德自动化股份有限公司	注册资本	叁亿壹仟陆佰壹拾万陆仟柒佰柒拾伍元人民币
类型	股份有限公司(上市、自然人投资或控股)	成立日期	2001年04月12日
法定代表人	王伟	营业期限	长期
经营范围	<p>一般项目：微电子及光机电一体化产品的设计、生产、销售、维修、改造及服务；能源设备及石油机械自控系统的设计、生产、销售、维修、改造及服务；电气、机械、液压控制系统的设计、生产（以上不含国家专项审批）、销售、维修、改造及技术服务；机电安装；软件设计；节能减排整体解决方案的提供、系统集成及技术改造；工业设计、工程设计；货物和技术的进出口经营（国家禁止和限制的进出口货物和技术除外）；房屋租赁及物业管理；商务信息咨询及服务及企业管理咨询服务。（以上经营范围除国家专控及前置许可项目）</p>		
住所	西安市高新区草堂科技产业基地秦岭大道西付6号		



登记机关

2020年05月28日



陕 (2021) 西安市 不动产权第 0095217 号

附 记

权利人	西安宝德自动化股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安高新区锦业一路16号1幢10101室
不动产单元号	610113 012001 GB00033 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/-
用途	科研用地/其它
面积	宗地面积: 3609.10m ² /房屋建筑面积: 21290.80m ²
使用期限	科研用地: 2012年02月28日起2062年02月27日止
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: - 分摊建筑面积: - 房屋总层数: 10层 所在层: 第3-19层 房屋竣工时间: 2020年10月20日

楼房壹幢。
研发试验中心、车库。



统一社会信用代码

91110102722617723D

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 北京仁达房地产土地资产评估有限公司

注册资本 500万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年12月12日

法定代表人 于京博

营业期限 2000年12月12日 至 2050年12月11日

经营范围

从事房地产价格评估业务；测绘服务；人员培训；投资咨询；财务顾问；信息咨询（中介服务）；建设工程项目管理；市场调研；资产评估。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

住所

北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1-401室(德胜园区)

登记机关

2020



<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：北京仁达房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 于京博

住所：北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1-401室

统一社会信用代码：91110102722617723D

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2013]069号

有效期：2020年9月11日 至 2022年9月16日

发证机关(公章)
二〇二〇年九月十一日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00238409

姓名 / Full name

朱荣芬

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

610321197211021543

注册号 / Registration No.

6120150026

执业机构 / Employer

北京仁达房地产土地资产评估有限公司西安分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-2

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00238410

姓名 / Full name

白建勋

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

612429198809253333

注册号 / Registration No.

6120190115

执业机构 / Employer

北京仁达房地产土地资产评估有限公司西安分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-12

持证人签名 / Bearer's signature