

Real estate appraisal report

重庆市永川区兴龙大道2611号
工业用房及其共有的工业用地
土地使用权
房地产估价报告

报告编号：世联估字 CQ2023H(2)080001 号



2023年8月18日



世联评估

房地产估价报告

估价项目名称：重庆市永川区兴龙大道 2611 号工业用房及其共有的工业用地土地使用权市场价值评估

估价委托人：重庆音飞自动化仓储设备有限公司

房地产估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司
深圳市世联土地房地产评估有限公司重庆分公司

注册房地产估价师：吴俊杰（注册号：5020040115）

任杰（注册号：5120120069）

张臻（注册号：5120210076）

估价报告出具日期：2023 年 8 月 18 日

估价报告编号：世联估字 CQ2023H(2)080001 号

致电 (023) 6353 0056 查询本报告真伪!

特别提示：请向世联估价工作人员索取正式发票。我们拒绝提供收据和虚假证明。



致估价委托人函

重庆音飞自动化仓储设备有限公司：

承蒙委托，我们对位于重庆市永川区兴龙大道 2611 号工业用房及其共有的工业用地土地使用权进行评估。估价对象是：建筑面积合计为 10,475.15 平方米的工业房屋所有权及其共有的宗地面积 37,110 m² 的国有出让工业用地在剩余使用年期为 40.97 年的使用权。估价目的是：为估价委托人处置自有资产提供参考依据而评估房地产的市场价值，价值时点是：2023 年 6 月 30 日。价值类型是：市场价值。

我们经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价对象选用成本法和收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象市场价值为人民币 2,890 万元，大写金额贰仟捌佰玖拾万元整。（详见《估价结果明细表》）



二〇二三年八月十八日

WORLDUNION APPRAISAL

估价结果明细表

估价对象	权利人	坐落	名称	建筑面积/土地 使用权面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估总价 (万元)	备注
1	重庆音飞自动化仓储设备有限公司	重庆市永川区兴龙大道 2611 号	厂房	10,431.91	2,250	2,347	本次评估按照容积率 1 确定分摊土地使用权面积。估价对象 1、2 评估单价为房地合一单价，估价对象 3 单价为土地单价。
2	重庆音飞自动化仓储设备有限公司	重庆市永川区兴龙大道 2611 号	门卫室	43.24	2,250	10	
3	重庆音飞自动化仓储设备有限公司	重庆市永川区兴龙大道 2611 号	剩余未开发空地	26,634.85	200	533	
合计				-	-	2,890	

特别提示:

- 1、本报告所依据的有关资料由估价委托人提供，其真实性、合法性、准确性、有效性和完整性由估价委托人负责。
- 2、请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件，并详尽阅读报告全部内容后再使用本报告。
- 3、根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》渝地（2013）（永川区）第 33 号、渝地（2021）（永川区）第 7 号，估价对象共有宗地分 2 次取得，其中渝地（2013）（永川区）第 33 号对应宗地土地使用权面积 32,986 ㎡，容积率不低于 0.8，计价建筑面积为 32,986 ㎡，渝地（2021）（永川区）第 7 号宗地土地使用权面积 4,124 ㎡，容积率不低于 1，不高于 1.5。本次评估按照容积率 1 确定分摊土地使用权面积，则估价对象 1、2 分摊土地使用权面积合计 10,475.15 ㎡，剩余未开发空地土地使用权面积为 26,634.85 ㎡，若与后期相关主管部门确认的分摊土地使用权面积不一致，则本次报告结果无效，提醒报告使用者注意。
- 4、估价对象 1、2 评估单价为房地合一单价，即房屋所有权及其按照容积率 1 分摊的土地使用权价值。估价对象 3 评估单价为土地单价。
- 5、因估价委托人进行国有资产评估项目备案需要，需列示估价对象对应土地使用权、房屋建筑物评估值。其中估价对象土地使用权价值为 742 万元，为价值时点重新取得估价对象土地使用权的价格，剩余房屋及建筑物价值为 2,148 万元。房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，单独使用估价对象的土地使用权价值或建筑物价值无实际意义，在此提醒报告使用者注意。
- 6、本报告结论自价值时点 2023 年 6 月 30 日起至 2024 年 6 月 29 日止一年内有效。

目 录

一 估价师声明.....	1
二 估价假设和限制条件.....	2
(一) 估价报告结论成立的假设前提.....	2
(二) 估价报告的使用限制条件.....	3
(三) 估价中未考虑的因素及其他特别说明.....	4
三 估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
(十四) 估价报告使用期限.....	14
四 附件.....	15



一 估价师声明

我们郑重声明：

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. 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师与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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写本报告。

二 估价假设和限制条件

(一) 估价报告结论成立的假设前提

1. 一般假设

- 1) 本次估价以估价委托人提供的估价资料真实、完整、合法为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。
- 2) 领勘人指认的物业位置与产权证所述物业位置一致，界址清晰。
- 3) 估价对象合法、持续使用。
- 4) 估价对象权属清晰无异议。
- 5) 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。
- 6) 本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。
- 7) 我们没有进行实地丈量，估价对象建筑面积依据《不动产权证书》等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
- 8) 注册房地产估价师查勘了估价对象视力可及的部分，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，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及检测的情况下，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题，并能正常安全使用。
- 9) 我们已在能力范围内核实了物业位置和界址，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。
- 10) 估价委托人未能提供估价对象《不动产权证书》原件，注册房地产估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料。限于注册房地产估价师工作能力范围，本次评估以估价委托人提供的估价对象《不动产权证书》复印件作为产权资料。

2. 未定事项假设

- 1) 根据《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）第三百五十九条文件规定：非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理，该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》，未能明确估价

对象土地使用权到期后的处理方式。经与估价委托人沟通，本次评估以土地使用权期间届满后不再申请续期，无偿收回土地使用权及地上非住宅房地产确定超出收益期建筑物价值为前提。

2) 根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》渝地(2013)(永川区)第33号、渝地(2021)(永川区)第7号，估价对象共有宗地分2次取得，其中渝地(2013)(永川区)第33号对应宗地土地使用权面积32,986 m²，容积率不低于0.8，计价建筑面积为32,986 m²，渝地(2021)(永川区)第7号宗地土地使用权面积4,124 m²，容积率不低于1，不高于1.5。根据估价委托人提供的《不动产权证书》，估价对象1、2未明确分摊土地使用权面积。本次评估按照容积率1确定分摊土地使用权面积，则估价对象1、2分摊土地使用权面积合计10,475.15 m²，剩余未开发空地土地使用权面积为26,634.85 m²。

3. 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实假设。

4. 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致，故本报告无不相一致假设。

5. 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

(二) 估价报告的使用限制条件

1. 本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得作其他用途。
2. 本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。
3. 所有本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。
4. 未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的

人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

5. 本报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

6. 本报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算）。超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。

7. 本报告中所使用的货币为人民币。

（三）估价中未考虑的因素及其他特别说明

1. 估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，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价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、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。

3. 估价结果未考虑未来处置风险。

4. 本次评估按照容积率 1 确定分摊土地使用权面积，则估价对象 1、2 分摊土地使用权面积合计 10,475.15 m²，剩余未开发空地土地使用权面积为 26,634.85 m²，若与后期相关主管部门确认的分摊土地使用权面积不一致，则本次报告结果无效，提醒报告使用者注意。

5. 因估价委托人进行国有资产评估项目备案需要，需列示估价对象对应土地使用权、房屋建筑物评估值。其中估价对象土地使用权价值为 742 万元，为价值时点重新取得估价对象土地使用权的价格，剩余房屋及建筑物价值为 2,148 万元。房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，单独使用估价对象的土地使用权价值或建筑物价值无实际意义，在此提醒报告使用者注意。

三 估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：重庆音飞自动化仓储设备有限公司

统一社会信用代码：915001180682916769

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：重庆市永川区星光大道 999 号（重庆永川工业园区凤凰湖工业园内）

法定代表人：单光亚

成立日期：2013-06-05

营业期限：2013-06-05 至永久

经营范围：自动化仓储设备、立体仓库系统及货架设备、钢结构、五金制品设计、制造、安装、销售；仓库管理软件、物流装备控制软件研发、销售（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）■

(二) 房地产估价机构

估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司

法定代表人：李娜

住所：深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B 座 B 单元 19 层 1901、1903、1904

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200026

有效期限：2024 年 03 月 10 日止

重庆分公司住所：重庆市江北区庆云路 6 号 5-2、5-3

联系人：孟刚

联系电话：(023) 63530056

(三) 估价目的

为估价委托人处置自有资产提供参考依据而评估房地产的市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围：

根据估价委托人提供的产权资料，纳入评估范围的房地产为重庆音飞自动化仓储设备有限公司所有的位于重庆市永川区兴龙大道 2611 号工业用房及其共有的工业用地土地使用权，即建筑面积合计为 10,475.15 平方米的工业房屋所有权及其共有的宗地面积 37,110 m² 的国有出让工业用地在剩余使用年期为 40.97 年的使用权。

2. 估价对象权利状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》，估价对象权利登记状况如下：

1) 权利登记状况

估价对象	1-3	
不动产权证书号	渝 (2021) 永川区不动产权第 00511264 号	渝 (2021) 永川区不动产权第 00543728 号
证载权利人	重庆音飞自动化仓储设备有限公司	重庆音飞自动化仓储设备有限公司
坐落	永川区兴龙大道 2611 号	永川区兴龙大道 2611 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让	出让
用途	工业用地/工业	工业用地/工业
面积	共有宗地面积 37,110 m ² ，房屋建筑面积 10,431.91 m ²	共有宗地面积 37,110 m ² ，房屋建筑面积 43.24 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2064 年 06 月 19 日止	国有建设用地使用权 2064 年 06 月 19 日止
权利及其他状况	权利人营业执照：915001180682916769 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：10,291.93 m ² 所在楼层（名义层）：1-3 层 业务编号：202104290170001	权利人营业执照： 915001180682916769 房屋结构：混合结构 专有建筑面积（套内面积）：40.5 m ² 所在楼层（名义层）：1 层 业务编号：202105100170065
附记	房屋产别：股份制企业房产 该房屋 1 层有工业用房建筑面积为 9,707.94 平方米，1 至 3 层有办公用房建筑面积 723.97 平方米	房屋产别：股份制企业房产 该房系工业设施配套用房

2) 共有情况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》，估价对象均为重庆音飞自动化仓储设备有限公司单独所有。

3) 其他权利状况

■ 抵押权

据估价委托人介绍，估价对象不存在抵押权。

■ 租赁权

根据委托人介绍及估价人员现场查勘，至价值时点，估价对象厂房部分已出租，故估价对象存在租赁权。

■ 查封限制权利

根据估价委托人提供的《不动产权证书》《估价委托书》及估价人员现场查勘及调研结果，未获得估价对象于价值时点被查封的任何证明。

■ 其他权利状况

除上述租赁权外，未见估价对象设立如地役权、典权等其他他项权利。

3. 估价对象实物状况

1) 土地状况

估价对象土地坐落为永川区兴龙大道 2611 号，据现场查勘结合项目证载宗地图情况，宗地四至为：东临国有土地，南临重庆市瑞治工程管理有限公司，西临兴龙大道，北临瀚荃电子科技（重庆）永川公司。估价对象共有使用权面积 37,110 m²，土地用途为工业用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2064 年 06 月 19 日，至价值时点，剩余使用年期为 40.97 年，土地开发程度为宗地外六通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），已开发部分宗地内达到“五通一平”（通路、通电、上水、下水、通讯及场地平整），至价值时点，宗地内已建有门卫室及厂房投入使用，使用状况较好。未开发部分宗地内达到“场地平整”。

宗地整体形状为较规则多边形，地势较平坦，地质条件较好，对工程建设无明显不利影响。

2) 建筑物状况

估价对象均位于永川区兴龙大道 2611 号，该项目建成于 2016 年，估价对象 1 建筑结构为钢结构，地上 3 层，建筑面积为 10,431.91 m²（详见估价对象权利登记状况表），估价对象 2 建筑结构为混合结构，地上 1 层，建筑面积为 43.24 m²（详见估价对象权利登记状况表）。

至价值时点，估价对象均为自用，配备有水、电、消防设施，整体维护状况良好。

估价对象 1 目前作为生产厂房及办公使用，其装修状况如下：

建筑物外墙：彩钢板

门窗：厂房部分为铁门、办公区为防盗门、塑钢窗

室内装修：厂房部分室内地面水泥地坪、墙面及顶棚为彩钢板。办公部分室内地面贴地砖、墙面及天棚刷乳胶漆。

估价对象 2 目前作为门卫室使用，其装修状况如下：

建筑物外墙：涂料

门窗：钢玻门、塑钢窗

室内装修：室内地面贴地砖、墙面及天棚刷乳胶漆。

4. 估价对象区位状况

位置状况：

永川区位于长江上游北岸、重庆西部，是成渝城市群的节点城市，因“城区三河汇碧、形如篆文‘永’字”而得名。永川位于长江上游北岸，重庆西部，东邻江津区，东北靠璧山区，北界铜梁区，西接荣昌区，南与四川省合江县、泸县接壤。地处东经 $105^{\circ} 38' \sim 106^{\circ} 05'$ 、北纬 $28^{\circ} 56' \sim 29^{\circ} 34'$ 。幅员面积 1576 平方公里，辖 16 个镇、7 个街道，55 个社区居委会、207 个行政村。

估价对象位于永川区兴龙大道 2611 号，所在区域位于凤凰湖工业园。重庆凤凰湖工业园成立于 2005 年 6 月，是重庆永川工业园区“一区三园”之一，因辖有城区“三湖之一”的凤凰湖而得名，园区控规面积 50 平方公里，近期规划 30 平方公里，已建成 10.2 平方公里。是重庆市都市工业园、电子信息（元器件）产业园、笔记本电脑 PCB 和适配器产业园、科技孵化器、中小企业创业基地和全国农业机械化综合示范基地。凤凰湖工业园是永川工业园区中唯一纳入主城总体规划的工业园区，园区即为主城新区，园区规划与城市规划互相融合。

交通状况：

区域内有兴龙大道、来龙路、凤临路、凤凰一路等道路，区域道路网密集度较高，道路通达度较高。

估价对象附近有“佳政检测站”公交站，有凤凰湖园区专线、永川 115 路、永川 302 路、永川 303 路、永川 306 路、永川 B666 路等多条公交线路经过，公共交通便捷度较高。

所在区域无交通管制，项目周边车流量一般，停车位充足，停车便捷度较高。

工业聚集度：

估价对象位于凤凰湖工业园，园区内有重庆市佳政机动车检测技术咨询有限公司、重庆互驰科技有限公司、重庆乐纬特科技有限公司、重庆嘉峰彩印有限公司、新领先(重庆)医药科技有限公司等大量企业入驻，工业聚集度较高，企业联系紧密度一般。

环境状况：

估价对象所在区域内绿化一般，自然环境条件一般，车流量一般，有一定的噪音及工业废气污染，人文环境一般，环境质量综合评价一般。

外部配套：

基础设施：供水、供电、供气、通视讯等基础设施完善

银行网点：重庆农村商业银行、中国交通银行等

医院：重庆朕尔职业病康复医院永川分院

学校：凤凰湖小学、凤凰湖中学等

购物场所：区域内主要为工业生产企业，附近无大型购物场所，主要购物场所为区域内临街商业。

综上，所述估价对象所在区域周边外部配套设施完善度一般，能满足生活所需。

（五）价值时点

本次估价确定 2023 年 6 月 30 日为本报告的价值时点，此价值时点是估价对象实地查勘之日及房地产估价委托书确定的价值时点。

（六）价值类型

以下价值定义中均为含增值税价值。

本次评估的价值类型是估价对象于价值时点的市场价值。

■ 市场价值：

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。

（七）估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法及替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等技术性原则：

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价值或价格的原则。

合法原则：要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则

替代原则：要求评估价值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应在合理范围内的原则。

价值时点原则：要求评估价值应为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。

最高最佳利用原则：要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

（八）估价依据

1) 国家有关法律、法规和政策文件：

- 《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，主席令12届第46号，2016年12月1日起施行）
- 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人大常委会第十六次会议通过，主席令6届第41号，1987年1月1日起施行；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第三次修正，2020年1月1日起施行）
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号发布，1999年1月1日施行，国务院令第743号第三次修订，2021年9月1日起施行）
- 《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，主席令8届第29号，1995年1月1日起施行；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第三次修正，2020年1月1日起施行）

- 《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,主席令13届第45号,2021年1月1日起施行)
- 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,主席令10届第74号,2008年1月1日施行;2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正,主席令13届第29号,2019年4月23日施行)
- 本次评估涉及相关税费依据

税种	文件名	文号	生效日期
增值税	《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	财税〔2016〕36号	2016年5月1日
	《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》	国家税务总局公告2016年第16号	2016年5月1日
	《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》	国家税务总局公告2016年第14号	2016年5月1日
房产税	《关于深化增值税改革有关政策的公告》	财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号	2019年4月1日
	《中华人民共和国房产税暂行条例》	国务院令 第588号 修订	1986年10月1日
印花税	《中华人民共和国印花税法》	主席令第89号	2022年7月1日
城市维护建设税	《中华人民共和国城市维护建设税法》	主席令第51号	2021年9月1日
教育费附加	《征收教育费附加的暂行规定》	国发〔1986〕50号,及后续三次修订	1986年7月1日
地方教育附加	《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》	财综〔2010〕98号	2010年11月7日
多项税种	《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》	财税〔2016〕43号	2016年5月1日

2) 技术规程及有关技术文件

- 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) (2015年12月1日实施)
- 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) (2014年2月1日实施)

3) 估价委托人提供的有关资料

- 《不动产权证书》复印件
- 估价委托人营业执照复印件
- 估价委托人提供的其他有关资料

4) 房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

- 估价委托书
- 注册房地产估价师实地查勘和市场调查的资料
- 注册房地产估价师掌握的其他资料

(九) 估价方法

1. 技术路线

本次评估先采用适当的估价方法求取各估价对象的市场价值，估价对象为工业厂房及共有的工业用地，根据估价人员现场查勘，估价对象厂区尚未开发完成，除已建有估价对象 1、2 共 2 栋房屋外，剩余空地暂未开发，本次评估采用收益法、成本法测算估价对象 1、2 房地合一价值，以成本法中测算土地取得成本单价作为估价对象剩余空地评估单价。

2. 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

- **比较法**：适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

- **收益法**：适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。

报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，然后利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

- **假设开发法**：适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

- **成本法**：一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基

基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，对估价对象选用**成本法**和**收益法**作为本次估价的基本方法测算市场价值，其具体方法选择情况出于以下考虑：

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法的本质是以房地产的实际成交价格作为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。	收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。	假设开发法将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。其本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。	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及折旧，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。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。
是否选取	不选用	估价对象 1-2 选用	均不选用	选用
估价方法选取理由	估价对象周边同类物业市场交易不活跃，在市场上没有可供参照的可比实例，故不选用比较法。	估价对象 1-2 均可对外出租使用，且区域内类似房地产的租金情况易于调查，其未来收益和风险可预测，故选用收益法。	估价对象 1-2 为已建成物业，无重新开发建设必要；故不选用假设开发法。估价对象 3 为厂区内未开发空地，同类工业用房市场交易不活跃，完工价值不宜确认，故不选用假设开发法。	估价对象为工业厂房及共有工业用地，其成新率较高，运用成本法评估，其评估结果能较客观反映出估价对象的市场价值。故选用成本法评估（其中在确定土地取得成本时采用市场比较法）。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的评估结果如下：

评估总价：人民币 2,890 万元整

大写金额：贰仟捌佰玖拾万元整

详见《估价结果明细表》

本次估价结果未包含相关专业帮助或依据相关专业意见。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名(盖章)	签名日期
吴俊杰	5020040115		2023.8.18
任杰	5120120069		2023.8.18
张臻	5120210076		2023.8.18

(十二) 实地查勘期

2023 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 30 日止

(十三) 估价作业期

2023 年 6 月 30 日至 2023 年 8 月 18 日止

(十四) 估价报告使用期限

本报告结论自价值时点 2023 年 6 月 30 日起壹年内有效，即报告使用期限至 2024 年 6 月 29 日止。

四 附件

- 房地产估价委托书复印件
- 被评估单位承诺函
- 委托人承诺函
- 估价机构承诺函
- 物业位置图
- 物业照片
- 权属证明资料
- 估价委托人营业执照复印件
- 房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
- 注册房地产估价师估价资格证书复印件

房地产估价委托书

深圳市世联土地房地产评估有限公司

深圳市世联土地房地产评估有限公司重庆分公司：

兹委托贵公司对下表中所列房地产进行价值评估，我方负责提供房地产评估所需真实的和完整的相关资料。

估价对象 (证号、界址、范围及面积)	估价对象为：重庆市永川区兴龙大道 2611 号工业用房及其共有的工业用地土地使用权，即建筑面积合计为 10,475.15 平方米的工业房屋所有权及其共有的宗地面积 37,110 平方米的国有出让工业用地在剩余使用年期为 40.97 年的使用权，具体详见《估价对象明细表》。	
估价目的	为估价委托人处置自有资产提供参考依据而评估房地产的市场价值	
估价时点	2023 年 6 月 30 日	
估价时点权利状况	已抵押、担保债权状况	无
	出售、转让状况	无
	出租状况、经营情况	部分已出租
提供的估价资料	1、《不动产权证书》复印件； 2、估价委托人营业执照复印件等。	

本委托方确认并承诺：

- 我方对提供资料的真实性、合法性、完整性负责，并对委托评估房地产的合法性、安全性和完整性负责。
- 委估房地产权属无争议，能合法处分。

委托方(签章)：

经 办

地 址：



法定代表人：

联系电话：



2023 年 6 月 30 日

估价对象明细表

估价对象	权利人	不动产权证书号	坐落	名称	建筑面积 (㎡)	共有宗地面积 (㎡)
1	重庆音飞自动化仓储设备有限公司	渝 (2021) 永川区不动产权第 00511264 号	重庆市永川区兴龙大道 2611 号	厂房	10,431.91	37,110
2	重庆音飞自动化仓储设备有限公司	渝 (2021) 永川区不动产权第 00543728 号	重庆市永川区兴龙大道 2611 号	门卫室	43.24	



被评估单位承诺函

深圳市世联土地房地产评估有限公司：

因工业房地产转让之事宜，委托贵公司对重庆音飞自动化仓储设备有限公司（被评估单位）所属的位于永川区兴龙大道 2611 号工业用房及其共有的工业用地土地使用权（建筑面积合计为 10,475.15 平方米的工业房屋所有权及其共有的宗地面积 37,110 m² 的国有出让工业用地在剩余使用年期为 40.97 年的使用权）在 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行房地产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1. 房地产评估的经济行为符合国家法律法规规定；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

重庆音飞自动化仓储设备有限公司（盖章）





委托人承诺函

深圳市世联土地房地产评估有限公司：

因工业房地产转让之事宜，受托贵公司对重庆音飞自动化仓储设备有限公司（被评估单位）所属的位于永川区兴龙大道 2611 号工业用房及其共有的工业用地土地使用权（建筑面积合计为 10,475.15 平方米的工业房屋所有权及其共有的宗地面积 37,110 m² 的国有出让工业用地在剩余使用年期为 40.97 年的使用权）在 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行房地产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
2. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
4. 不干预评估工作。

重庆音飞自动化仓储设备有限公司（盖章）



2023 年 6 月 30 日



估价机构承诺函

重庆音飞自动化仓储设备有限公司：

受贵单位的委托，我们对工业房地产转让之经济行为所涉及的重庆市永川区兴龙大道 2611 号工业用房及其共有的工业用地土地使用权，以 2023 年 6 月 30 日为价值时点进行了评估，形成了房地产估价报告。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、具备相应的执业资格。
- 二、估价对象和估价范围与评估委托合同的约定一致。
- 三、对估价对象及所涉及的房地产进行了的核实。
- 四、根据房地产估价规范及相关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、评估工作未受到干预并独立进行。

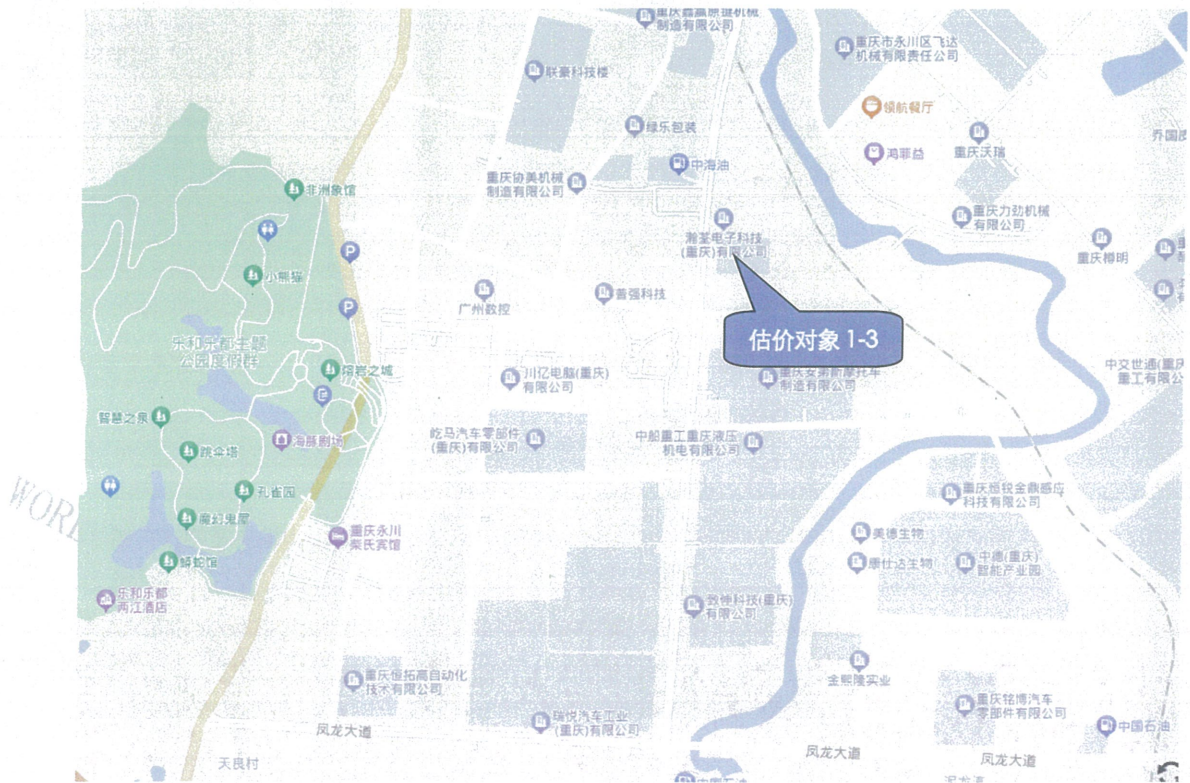
估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司

2023 年 8 月 18 日





■ 物业位置图



■ 物业照片



估价对象临路状况



估价对象厂区入口



估价对象厂区内部状况



估价对象1 建筑物外观



估价对象1 室内状况



估价对象1 室内状况



估价对象2 建筑物外观



估价对象3 剩余空地

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



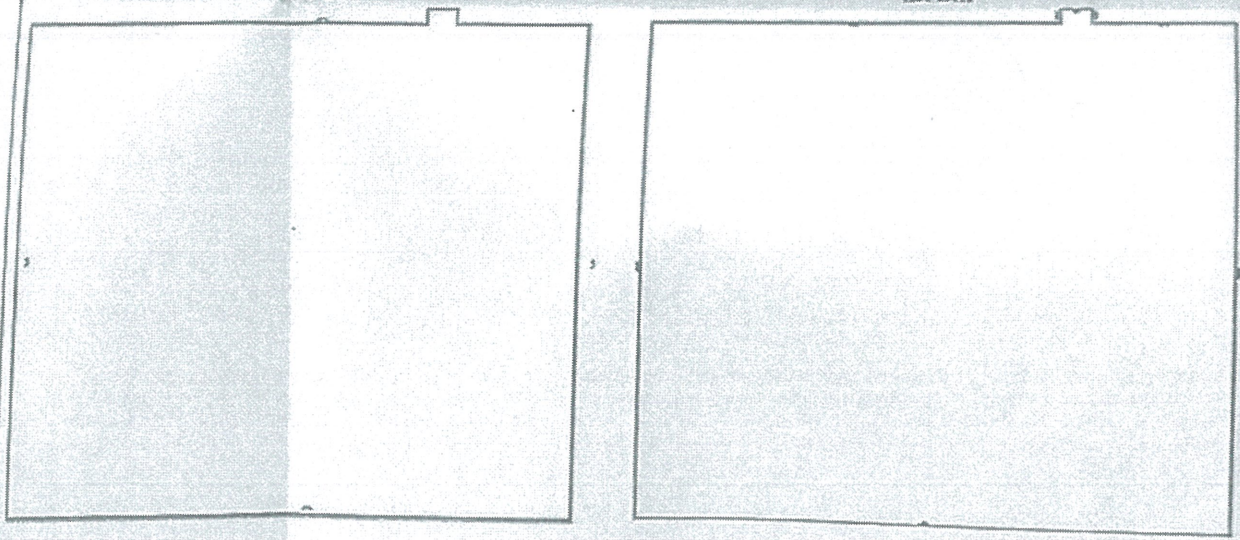
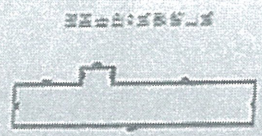
2021年04

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 50007556092

权利人	重庆音飞自动化仓储设备有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	重庆市永川区兴龙大道2611号	
不动产单元号	500118 00101 / GB00061 F00010004	
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	工业用地/工业	
面积	共有宗地面积 37110 m ² /房屋建筑面积 10431.91 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2064年06月19日 止	
权利其他状况	权利人营业执照: 915(01180682916769) 房屋结构: 钢结构 专有建筑面积(套内面积): 10291.93m ² 所在楼层(名义层): 1-3层 业务编号: 202104290170001	

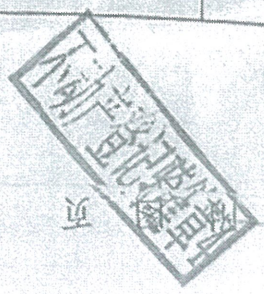
房屋产别: 股份制企业房产
 该房屋1层有工业用房建筑面积为9707.94平方米, 1至3层有办
 公用房建筑面积为723.97平方米



房屋编号	F0001	建筑面积	10431.91
------	-------	------	----------

单位: m.m²

附图页

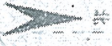
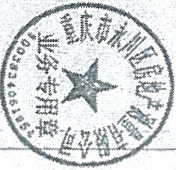


不动产单元号: 5001180010170-00061 共用面积: 311.0 平方米

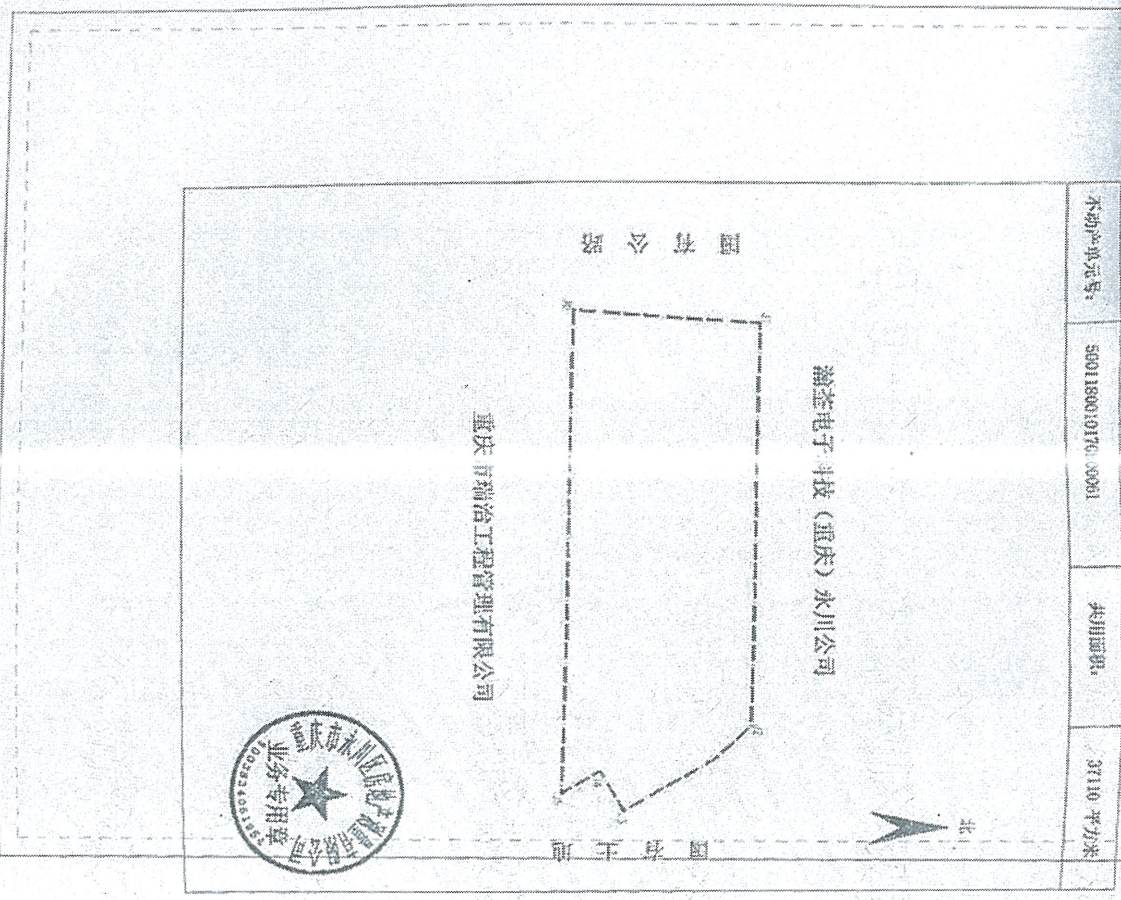
瀚菱电子科技(重庆)水川公司

图例说明

重庆市精治工程管理有限公司



图例说明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021年05月10日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 50007556004

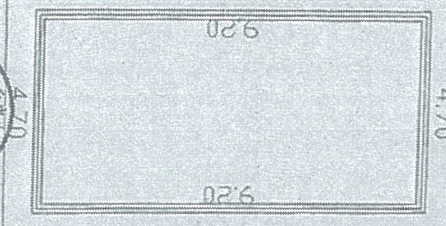
房屋产别：股份制企业房产
该房屋系工业设施配套用房

权利人	重庆音飞自动化仓储设备有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	重庆市永川区兴龙大道2611号	
不动产单元号	500118 001017 GB00061 F00020001	
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	工业用地/其他	
面积	共有宗地面积 3711.0 m ² /房屋建筑面积 43.24 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2064年06月19日 止	
权利其他状况	权利人营业执照：915001180682916769 房屋结构：混合结构 专有建筑面积（套内面积）：40.5m ² 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202105100170065	

竣工图章

重庆市南岸区海棠溪街道办事处

第1层平面图

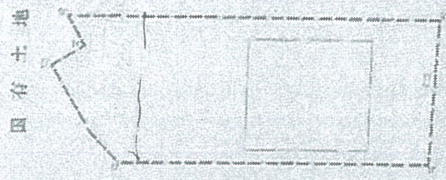


房屋编号	F00230001	建筑面积	43.24
------	-----------	------	-------

单位: m² 附页



重庆市别治工程管理有限公司



瀚泰电子科技(重庆)永川公司



不动产单元号	5061160010175000061	共用面积	32110 平方米
--------	---------------------	------	-----------





统一社会信用代码

915001180682916769

扫描二维码，
了解更多登
记、备案、承
诺、监管、承
诺信息。



营业执照

名称 重庆音飞自动化仓储设备有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)

注册资本 贰仟壹佰贰拾万元整

成立日期 2013年06月05日

经营范围 自动化仓储设备、立体仓库系统及货架设备、钢结构、五金制品设计、制造、安装、销售；仓库管理软件、物流装备控制软件研发、销售（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）■

法定代表人 单光亚

住所 重庆市永川区星光大道999号（重庆永川工业园区凤凰湖工业园内）

副本号：1-1

登记机关

2022



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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

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





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300748859878H



名称 深圳市世联土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 李娜

成立日期 2003年04月02日

住所 深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座B单元
19层1901、1903、1904

登记机关

2023年01月16日

重要提示

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。







房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200026

企业名称：深圳市世联土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859878H

法定代表人：李娜

注册地址：深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B座B单元19层
1901、1903、1904

有效期：至 2024年03月10日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年02月07日





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



姓名 / Full name

吴俊杰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

510223197007160435

注册号 / Registration No.

5020040115

执业机构 / Employer

深圳市世联土地房地产评估有限公司重庆分公司

有效期至 / Date of expiry

2026-01-10

持证人签名 / Bearer's signature



房地产生价师注册专用章

No. 00267871



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地估价业务，有权在房地估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



姓名 / Full name

任杰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

421024198501011653

注册号 / Registration No.

5120120069

执业机构 / Employer

深圳市世联土地房地产评估有限公司重庆分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-11-23

持证人签名 / Bearer's signature



No. 00218062

发证机关



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产权估价业务，有权在房地产权估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



姓名 / Full name

张臻

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID-No.

500221199201193112

注册号 / Registration No.

5020210076

执业机构 / Employer

深圳市世联土地房地产评估有限公司重庆分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-31

持证人签名 / Bearer's signature



No. 00218104

