

成都市房地产评估报告信息摘要



成房估摘字第202311823596号

项目编号	川金房估报（2023）第32号		
项目名称	成都市温江区公平和平街221号的1宗出让工业用地及地上房屋建筑物市场价值评估		
委托人	成都红旗连锁股份有限公司	作业日期	2023-10-08至2023-11-08
估价目的	其他	估价时点	2023-10-08
估价人员	周昭, 龙琴梅		
估价方法	成本法	报告有效期	2024-11-07
权属证号			
评估价值类型	评估总价值	评估价值	1997.74（万元）
土地价值（万元）		建筑面积（m ² ）	6428.91
土地面积（m ² ）	7873.3	物业类型	工业
备注			

房地产估价报告

估价项目名称：为房地产交易计税提供价值参考依据而评估房地
地产市场价值事宜涉及位于成都市温江区公平
和平街 221 号的 1 宗出让工业用地及地上房屋
建筑物市场价值评估

估价委托人：成都红旗连锁股份有限公司

房地产估价机构：四川金通房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：龙琴梅（注册号 5120120041）

周 昭（注册号 5120120072）

估价报告出具日期：2023 年 11 月 08 日

估价报告编号：川金房估报（2023）第 32 号

致估价委托人函

成都红旗连锁股份有限公司：

受贵公司委托，我公司依据我国现行有关法律、法规政策的规定，利用贵公司提供的资料以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得的资料，根据估价目的、遵循估价原则，按照估价程序，选取适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对成都红旗连锁股份有限公司所属的位于成都市温江区公平和平街221号的房屋建筑物所有权及土地使用权于价值时点的市场价值进行分析、估算和判断，完成了估价工作。

(1)估价目的：为房地产交易计税提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

(2)估价对象：位于成都市温江区公平和平街221号的1宗出让工业用地使用权及地上房屋建筑物所有权：

①出让工业用地土地使用权：土地面积7873.3m²（详见《不动产权证书》（川（2019）温江区不动产权第0020102号））；

②房地产所有权：建筑面积6428.91m²（详见《不动产权证书》（川（2019）温江区不动产权第0020102号、《温江区不动产登记中心不动产登记楼盘明细表》））；

③未办理产权建筑物：建筑面积260.56m²（详见《房地产估价委托书》）。

以上不包括家具家电、机器设备、构筑物、树木、债权债务、特许经营权等。

(3)价值时点：2023年10月08日。

(4)价值类型：市场价值。

(5)估价方法：成本法。

(6)估价结果：

估价对象在价值时点并满足本报告所述价值定义及“估价假设和限制条件”的市场价值为人民币大写：壹仟玖佰玖拾柒万柒仟肆佰元整（小写：1997.74万元），有关结果见下表。

估价结果汇总表

币种：人民

币

估价对象	类别	不动产权证书号	土地面积(m²)	实际用途	设计用途	结构	栋号	总层数	建筑面积(m²)	评估单价(元/m²)	评估总价(万元)
1	房地产	川(2019)温江区不动产权第0020102号	7873.3	配套用房	/	混合	1	1	88	2763	24.31
2				宿舍	/	混合	2	2	96	2875	27.6
3				配套用房	/	砖木	3	1	182	2256	41.06
4				配套用房	/	砖木	4	1	152	2201	33.46
5				配套用房	/	砖木	7	1	446	2256	100.62
6				宿舍	/	混合	9	3	509	2945	149.9
7				工厂	厂房	框架	10	3	2387.91	3226	770.34
8				库房及食堂	/	混合	12	2	449	2954	132.63
9				办公楼	/	混合	13	6	2106	3291	693.08
10				门卫室	/	混合	14	1	13	2842	3.69
11	建筑物	/		陈列室	/	框架	/	1	82	1175	9.64
12		/		锅炉房	/	混合	/	1	22.5	1183	2.66
13		/		水泵房	/	混合	/	1	8.36	930	0.78
14		/		厨房及库房	/	砖木	/	1	73.12	552	4.04
15		/		卫生间及垃圾站	/	砖木	/	1	46.23	552	2.55
16		/		库房	/	砖木	/	1	28.35	487	1.38
合计									6689.47	/	1997.74

(7)特别提示:

①本次估价对象的坐落及建筑物平面布置依据估价委托人提供的《温江区不动产登记中心不动产登记楼盘明细清单》、《房地产平面图》及现场陪同人员的现场指认为前提,提请报告使用者注意。

②估价对象中 11-16 尚未办理权属证书,本次估价所采用建筑面积数据以估价委托人提供的《房地产估价委托书》为准,若与实际情况不符,则评估结果亦应相应调整。

③本报告及附件必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失,受托估价机构不承担责任。

④本报告估价结果自估价报告出具之日起壹年内有效。

⑤估价结果报告随函发送,如有异议,请于十五日内向我公司提出。

四川金通房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人(签章):

二〇二三年十一月八日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	14
八、估价依据	15
九、估价方法	17
十、估价结果	21
十一、注册房地产估价师	21
十二、实地查勘期	22
十三、估价作业期	22
附 件	23
一、房地产估价委托书（复印件）	24
二、估价对象位置示意图	26
三、估价对象实地查勘情况说明（复印件）	27
四、估价对象现场照片	28
五、不动产权证书（复印件）	31
六、温江区不动产登记中心不动产登记楼盘明细表（复印件）	33
六、房地产平面图（复印件）	34
七、专业帮助情况和相关专业意见申明	35
八、估价委托人营业执照（复印件）	36
九、估价机构备案证书（复印件）	37
十、估价机构营业执照（复印件）	38
十一、注册房地产估价师资格证书（复印件）	39

估价师声明

一、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。

二、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。

三、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。

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写本报告。

五、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

六、本报告及附件必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

七、委托人在规定的时间内（收到评估报告后 15 日内）对评估结论有异议时可申请或要求重新评估、补充评估或复核裁定。

八、本估价报告的使用权归估价委托人所有，四川金通房地产土地资产评估有限责任公司对估价结果有解释权。

九、我们均为四川金通房地产土地资产评估有限责任公司的专职注册房地产估价师。

姓 名	注册号	签 名	章	签名日期
龙琴梅	5120120041	龙琴梅	中国注册 房地产估价师 龙琴梅	2022年 11月8 日
周 昭	5120120072	周昭	中国注册 房地产估价师 周 昭	2022年 11月8 日

二〇二三年十一月八日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一)一般性假设

1、本估价报告的评估价格为估价对象在现状利用条件下，价值时点为2023年10月08日，正常使用状态条件下的市场价值（包括房屋建筑物所有权价值〈含房屋建筑物室内装饰装修及与其不可分割的附属设施设备〉及出让土地使用权价值）。

2、本次评估以现场查勘日2023年10月08日作为价值时点，并假设在价值时点2023年10月08日的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。

3、估价对象无所有权、使用权异议，不属于法律法规禁止转让的情形，无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形。

4、假设估价对象应缴纳的各种税金及相关费用已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据。

5、估价委托人提供了估价对象权属证明等相关资料的复印件，由于估价委托人的原因，我公司注册房地产估价师要求查验上述资料原件未果，因权限限制我们也未从相关部门查验到上述资料的原件，且对其真实性作出常识性判断，在估价人员无明显理由怀疑原件真实性情况下设定估价委托人所提供的复印件是真实、合法、准确、完整的。故本报告以估价委托人提供的房地产权属证书等资料（含提供的复印件）全面、真实、准确、合法有效为估价前提，若提供的资料有误甚至虚假，应由提供方承担法律责任，评估机构和评估人员不承担相应责任。

6、本公司注册房地产估价师对现场查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分诸如房屋安全、环境污染给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本报告假设估价对象房屋安全、环境污染等符合国家有关技术、质量验收规范，符合国家有关安全使用标准。

7、在具体操作过程中，注册房地产估价师根据国家有关法律、法规、估价规程及估价对象具体状况确定估价原则、方法及参数的选取，并结合本地区的市场状况确定。

8、经估价委托人提供的《温江区不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单》、《房地产平面图》并经其确认，原第8栋135 m²砖木结构房屋已拆除，现已搭建为钢棚，故不纳入本次评估范围；本次评估以此为评估依据和估价前提。

(二)未定事项假设

1、据现场陪同人员介绍，估价对象地上建筑物分两批次修建，其中有产权房屋约建于1993年，无产权建筑物约建于1990年，本次估价对象房屋建成年份以现场陪同人员的介绍为准。鉴于注册房地产估价师的能力，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建成年代应以相关管理部门的档案资料为准。

2、估价对象登记宗地用途为工业，估价对象中1~10已取得不动产权证书，其实际用途为厂房及配套用房；估价对象中11~16未办理产权证，现场查勘其实际用途为配套用房，本次评估以估价对象房地用途一致，权属无争议为前提。

3、估价对象中11~16未办理产权证。本次估价所采用建筑面积数据以估价委托人提供的《房地产估价委托书》中的数据为准。若该面积与不动产管理部门认定的建筑面积有所出入，则评估结果亦应相应调整。

4、本次估价对象的坐落及建筑物平面布置依据估价委托人提供的《温江区不动产登记中心不动产登记楼盘明细清单》、《房地产平面图》及现场陪同人员的现场指认为前提，提请报告使用者注意。

(三)背离事实假设

至价值时点，估价对象已出租，估价委托人未提供房地产租赁合同，因此本次评估未考虑租约影响。

(四)不相一致假设

本次估价无此项假设。

(五)依据不足假设

本次估价无此项假设。

二、本估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果自估价报告出具之日起壹年内有效，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，而须委托专业评估机构重新估价。若是超过估价报告有效期使用的，相关责任由报告使用者承担。

2、本报告的估价结果是在满足全部假设与限制条件下的房地产市场价格。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，若上述房地产市场行情、估价目的、价值时点、估价对象实体状况、建筑物利用状况、土地开发利用状况、处置方式等假设条件中影响房地产价值的因素发生明显变化，本估价报告应用人应根据不同的市场行情和估价对象实际情况作相应调整或委托本估价机构调整或重新估价。

3、本估价报告应用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、本报告评估结果仅为估价委托人因房地产交易计税提供价值参考依据而评估房地产市场价格提供参考依据。当用于其他目的，本报告评估结果无效。

5、本报告估价对象由估价委托人委托、由现场陪同人员指认，其权属等相关资料由估价委托人提供。估价机构的责任是对委托估价对象在符合“估价假设和限制条件”下的价格发表意见。估价委托人提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，估价委托人对提供资料和陈述的情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和评估人员不承担相应责任。

6、本估价报告反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，包含房屋建筑物所有权价值（含房屋建筑物室内装饰装修及与其不可分割的附属设施设备）及出让土地使用权价值，该价格为买卖双方各自负税条件下最可能实现的价格。未考虑未来市场变化风险和短期强制处分以及特殊的交易方式等因素对估价结果的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及自然力和其它不可抗力对估价结果的影响，当前述条件以及估价中遵循的假设等情况发生变化时，估价结果一般会失效。

7、本估价结果包含房屋建筑物所有权（含房屋建筑物室内装饰装修及与房屋不可分割的附属设施设备）和出让工业土地使用权价值，但不包括家具家电、机器设备、构筑物、树木、债权债务、特许经营权等。

该土地使用权若与房屋分割处置，本估价结果无效。

8、本估价报告需经四川金通房地产土地资产评估有限责任公司盖章及注册房地产估价师签字盖章方能生效。若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

9、本报告及估价结果的使用权归估价委托人，四川金通房地产土地资产评估有限责任公司对本估价报告及估价结果有解释权。本项目房地产估价技术报告仅用于房地产管理机构备案和估价机构存档。

10、报告使用的法律责任

①本报告及附件必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律后果，受托估价机构不承担责任；

②任何单位和个人未经四川金通房地产土地资产评估有限责任公司书面同意，不得以任何形式发表、复制本报告。

③本公司保留对违规使用本报告追究其相关法律责任的权利。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：成都红旗连锁股份有限公司

类型：股份有限公司

法定代表人：曹世如

注册资本：壹拾叁亿陆仟万元整

成立日期：2000年06月22日

住所：成都市高新区西区迪康大道7号

统一社会信用代码：91510100720396648R

联系人：韩女士

联系电话：028-87877377

二、房地产估价机构

名称：四川金通房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：陈靖

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号7栋1单元1924号

统一社会信用代码：91510000729817947G

估价资格等级：贰级

证书编号：川建房估备字【2018】0138号

证书有效期：2022年02月03日至2024年02月03日

三、估价目的

为房地产交易计税提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一)估价对象财产范围：

本次评估范围为位于成都市温江区公平和平街221号的工业房地产，包括成都红旗连锁股份有限公司所属的7873.3m²工业用地使用权；6689.47m²房屋建筑物所有权（含房屋建筑物室内装饰装修及与其不可分割的附属设施设备），但不包括家具家电、机器设备、构筑物、树木、债权债务、特许经营权等（详见《不动产权证书》（川（2019）温江区不动产权第0020102号）、《温江区不动产登记中心不动产登记楼盘明细表》、

《房地产估价委托书》)。

(二)估价对象权益情况

1、土地登记状况

至价值时点，估价委托人提供的《不动产权证书》(川(2019)温江区不动产权第 0020102 号)载明估价对象宗地用途为工业用地，使用权性质为出让，宗地面积为 7873.3 m²，终止日期为 2046 年 8 月 20 日。

2、房屋建筑物权属状况

至价值时点，估价对象 1~10 已办理产权登记，并取得《不动产权证书》(川(2019)温江区不动产权第 0020102 号)，其权属状况如下：

表 1 估价对象 1~10 基本状况表

产权证号	权利人	共有情况	不动产单元号	权利类型	权利性质
川(2019)温江区 不动产权第 0020102 号	成都红旗连锁股份有限公司	单独 所有	510115002006GB00 14500050002 等	国有建设用地使用权/ 房屋(构筑物)所有权	出让 /无
用途	面积	使用期限		坐落	
工业用地/八、工 业用地/厂房	共用宗地面积 7873.3 m²/房 屋建筑面积 6563.91 m²	国有建设用地使用权:2046 年 08 月 20 日止		温江区公平和平街 221 号	
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 2839.1 m²; 房屋结构: 砖木/混合/框架; 其中\建筑面积 4176 m², 专 有建筑面积 4176 m², 分摊建筑面积 0 m²; 厂房建筑面积 2387.91 m², 专有建筑面积 2387.91 m², 分摊建筑面积 0 m²				

表 2 估价对象 1~10 基本状况明细表

估价对象	原平面图栋号	结构	用途	房屋建筑面积(m ²)	分摊建筑面积(m ²)	分摊土地面积(m ²)
1	1	混合	\	88	0	89.59
2	2	混合	\	96	0	44.26
3	3	砖木	\	182	0	182
4	4	砖木	\	152	0	152
5	7	砖木	\	446	0	446
已拆除	8	砖木	\	135	0	135
6	9	混合	\	509	0	178.52
7	10	框架	厂房	2387.91	0	906.25
8	12	混合	\	449	0	208.86
9	13	混合	\	2106	0	483.62
10	14	混合	\	13	0	13
总套数			11	6563.91	0	2839.1

至价值时点，估价对象 11~16 尚未办理产权证，估价委托人提供的《房地产估价委托书》标明其共分为 6 栋建筑，建筑面积共计 260.56 m²，注册房地产估价师实地查勘其实际用途为配套用房，本次评估根据房地用途应一致的原则，以估价对象房屋用途为配套用房，权属无争议为前提；其基本状况如下：

表 3 估价对象 11~16 基本状况明细表

序号	街道	门牌	产权证号	结构	建筑面积(m ²)	实际用途
1	温江区公平和平街	221 号	/	框架	82	陈列室
2	温江区公平和平街	221 号	/	混合	22.5	锅炉房
3	温江区公平和平街	221 号	/	混合	8.36	水泵房
4	温江区公平和平街	221 号	/	砖木	73.12	厨房及库房
5	温江区公平和平街	221 号	/	砖木	46.23	卫生间及垃圾站
6	温江区公平和平街	221 号	/	砖木	28.35	库房

3、他项权利状况

根据估价委托人提供的《房地产估价委托书》，表明估价对象至价值时点不存在他项权利限制，故本次评估未考虑他项权利限制对估价对象价值的影响。

(三)估价对象实物状况

1、土地状况

经现场查勘，估价对象登记用途为工业用地，所在宗地形状不规则，宗地四面临路：东面临公平和平街、南面临公永路、北面临未知名道路、西面临马坎河街；所在宗地地势平坦，无不良地质现象；开发程度已达到宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路和场地平整）；估价对象所在区域规划为工业限制区。

2、建筑物状况

估价对象位于成都市温江区公平和平街 221 号，由 16 栋建筑物组成，详见下页-表 4 建筑物实物状况一览表。

表 4

建筑物实物状况一览表

估价对象	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
坐落	成都市温江区公平和平街 221 号															
原《房地产平面图》栋号	1	2	3	4	7	9	10	12	13	14	/	/	/	/	/	/
实际用途	配套用房	宿舍	配套用房	配套用房	配套用房	宿舍	工厂	库房及食堂	办公楼	门卫室	陈列室	锅炉房	水泵房	厨房及库房	卫生间及垃圾站	库房
利用现状	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用	正常使用
建成年代	1993	1993	1993	1993	1993	1993	1993	1993	1993	1993	1990	1990	1990	1990	1990	1990
不动产权证书编号	川(2019)温江区不动产权第 0020102 号									/						
建筑面积(m²)	88	96	182	152	446	509	2388	449	2106	13	82	22.5	8.36	73.12	46.23	28.35
总层数	1	2	1	1	1	3	3	2	6(局部 4 层)	1	1	2	1	1	1	1
建筑结构	混合	混合	砖木	砖木	砖木	混合	框架	混合	混合	混合	混合	混合	砖木	砖木	砖木	砖木
层高(米)	2.7	3	4.8	3.1	4.8	1F3.5/ 其余 2.8	4	3.7	4	3	2.7	3	4.8	3.1	4.8	2.8
工程质量	无明显结构性损坏	无明显结构性损坏	无明显结构性损坏	无明显结构性损坏	无明显结构性损坏	无明显结构性损坏	无明显结构性损坏	无明显结构性损坏	无明显结构性损坏	无明显结构性损坏	无明显结构性损坏	无明显结构性损坏	无明显结构性损坏	无明显结构性损坏	无明显结构性损坏	无明显结构性损坏
空间布局	一般	一般	一般	一般	一般	一般	一般	一般	一般	一般	一般	一般	一般	一般	一般	一般
建筑功能	建筑功能完好, 采光通风一般	建筑功能完好, 采光通风一般	建筑功能完好, 采光通风一般	建筑功能完好, 采光通风一般	建筑功能完好, 采光通风一般	建筑功能完好, 采光通风一般	建筑功能完好, 采光通风一般	建筑功能完好, 采光通风一般	建筑功能完好, 采光通风一般	建筑功能完好, 采光通风一般	建筑功能完好, 采光通风一般	建筑功能完好, 采光通风一般	建筑功能完好, 采光通风一般	建筑功能完好, 采光通风一般	建筑功能完好, 采光通风一般	建筑功能完好, 采光通风一般
装饰装修	外墙	墙砖	涂料	涂料	涂料	涂料	墙砖	涂料/墙砖	涂料/墙砖	涂料	涂料	涂料	涂料	涂料	涂料	涂料
	内墙	涂料	涂料	涂料	涂料	涂料	涂料/墙砖	涂料/墙砖	涂料	涂料/墙砖	涂料	涂料	涂料	涂料	涂料	涂料
	顶棚	涂料	扣板	钢/扣板	扣板	钢/扣板吊顶	涂料	涂料	扣板/涂料	扣板/涂料	涂料	矿棉板	涂料	涂料	钢/涂料	涂料
	地面	地砖	地砖	地砖	地砖	地砖	地砖	地砖	地砖	地砖/水磨石	地砖	水磨石/木地板	水泥	水泥	地砖	地砖
	窗	铝合金窗	塑钢窗	/	塑钢窗	塑钢窗	铝合金窗	铝合金窗	铝合金窗	铝合金窗	铝合金窗	玻璃窗	铝合金窗	/	/	/
	门	铝合金门	玻璃门	卷帘门	卷帘门/玻璃门	卷帘门/铁门	木门	卷帘门/木门	玻璃门	玻璃门/木门	防盗门	卷帘门	防盗门	/	玻璃门/卷帘门	/
维修保养状况	外观	维护保养较好	维护保养较好	维护保养较好	维护保养较好	维护保养较好	维护保养较好	维护保养较好	维护保养较好	维护保养较好	维护保养较好	维护保养较好	维护保养一般	维护保养较好	维护保养较好	维护保养一般
	建筑结构	使用正常	使用正常	使用正常	使用正常	使用正常	使用正常	使用正常	使用正常	使用正常	使用正常	使用正常	使用正常	使用正常	使用正常	使用正常
	装饰装修	维护较好	维护较好	维护较好	维护较好	维护较好	维护较好	维护较好	维护较好	维护较好	维护较好	维护较好	维护一般	维护较好	维护较好	维护一般
	特殊	/	/	/	/	/	/	配有货运电梯	/	配有电梯	/	/	/	/	/	/
设施设备	给水、排水、供电、通讯等设施使用正常															

(五) 区位状况（详见表 5）：

表 5 估价对象区位状况

位置状况	坐落	成都市温江区公平和平街 221 号
	方位	温江区东面
	距重要场所（设施）的距离	距成温邛高速温江收费站约 1 公里
	工业聚集程度	位于工业限制区，聚集规模差
	临街（路）状况	四面临路：东面临公平街、南面临公永路、北面临未知名道路、西面临马坎河街
	总楼层	1、2、3、6
交通状况	道路	次干道、支路
	交通管制	无交通管制
	交通便捷度	距和平街汽车站约 180 米
	停车方便程度	宗地内可停车
	出入可利用交通工具	出租车、私家车、公交车
周围环境状况	自然环境	绿化、噪音污染一般、无水污染、无气污染，环境质量一般
	人文环境	所在区域无展览馆、博物馆等，人文环境较差
	景观	无景观
区域配套设施状况	基础设施	水、电、有线、通讯、天然气、道路等基础设施基本齐备
	公共服务设施	估价对象所处区域公共配套设施较少，2000 米范围内的公共配套设施有： 银行：中国光大银行、中国农业银行等； 教育：公平街道中心幼儿园、成都市实验外国语学校、花都小学、公平实验学校、四川农业大学； 商业配套：便民超市及社区底商； 医院：公平街道社区卫生服务中心、温江区惠民医院、温江区人民医院； 农贸市场：公平农贸市场等； 体育馆：微风羽毛球会馆、蝴蝶泉游泳健身会馆等； 公园：江安公园； 其他：无。
规划限制与未来趋势	城市规划限制	工业限制区
	未来趋势	随着估价对象周边配套设备的不断完善，区域内经济的增长，促进区域内房地产市场平稳发展

五、价值时点

2023 年 10 月 08 日，为本次完成估价对象现场查勘之日。

六、价值类型

1、价值名称：市场价值。

2、价值定义：本报告采用公开市场价值标准，即估价结果为估价对象在公开市场上在现状合法利用条件下于价值时点的公开市场价值，即在公开市场上最可能形成的价值。公开市场需具备以下条件：

(1)适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

(2)熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目的出售；

(3)谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

(4)不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

(5)公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子之间、业主与租房之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

3、用途：工业；

4、本次估价范围包括房屋建筑物所有权价值（含房屋建筑物室内装饰装修及与其不可分割的附属设施设备）及出让工业用地使用权价值；

5、本报告确定的价格为交易双方按相关法规的规定负担各自应负担税费下的价格；

6、本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响；

7、币种为人民币。

七、估价原则

本次估价遵循“独立、客观、公正”的房地产估价执业原则，公平、公正、公开地开展评估工作，本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则，合法原则，最高最佳利用原则，替代原则，价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构和估价师站在中立的立场上，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者价格的原则。

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、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。在选择估价对象的最高最佳利用时需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情

况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，通过分析判断，参照估价对象的登记用途和现状用途，结合估价对象的实际情况，我们认为估价对象在价值时点维持现状继续利用方能体现其最高最佳使用原则。

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、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。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

八、估价依据

(一)国家及地方相关法律、法规

序号	法规名称	文号	施行日期
1	中华人民共和国民法典	2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》	2021年1月1日
2	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 1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布 2007年8月30日，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》，自公布之日起施行。 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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正	《中华人民共和国城市房地产管理法》自1995年1月1日起施行 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》于2007年8月30日起施行 《关于修改〈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〉的决定》于2020年1月1日实施。
3	中华人民共和国土地管理法	1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正 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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正	《中华人民共和国土地管理法》自1987年1月1日起施行 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》于2004年8月28日起施行 《关于修改〈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〉的决定》于2020年1月1日实施。
4	中华人民共和国城乡规划法	中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过 中华人民共和国主席令第74号公布	《中华人民共和国城乡规划法》自2008年1月1日起施行 第十二届全国人民代表大会常

		2015年4月24日,第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过对《中华人民共和国城乡规划法》作出修改,本决定自公布之日起施行。 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通过对《中华人民共和国城乡规划法》作出修改,本决定自公布之日起施行。	务委员会第十四次会议通过对《中华人民共和国城乡规划法》作出修改,自2015年4月24日起施行。 第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过对《中华人民共和国城乡规划法》作出修改,自2019年4月23日起施行
5	中华人民共和国资产评估法	中华人民共和国主席令第四十六号	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	1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布 2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订 2021年4月21日,《中华人民共和国土地管理法实施条例(修订草案)》通过	本条例自2021年9月1日起施行
7	四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法	1987年11月2日四川省第六届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过 根据1989年11月15日四川省第七届人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改的决定》第一次修正 根据1995年6月20日四川省第八届人民代表大会常务委员会第十五次会议《四川省土地管理实施办法修正案》第二次修正 根据1997年10月17日四川省第八届人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改的决定》第三次修正 1999年12月10日四川省第九届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订, 根据2012年7月27日四川省第十一届人民代表大会常务委员第三十一次会议《关于修改部分地方性法规的决定》第四次修正	2012年07月27日起施行

(二)房地产估价相关技术规程及文件

序号	技术规程名称	文号	施行日期
1	中华人民共和国国家标准房地产估价基本术语标准	GB/T 50899-2013	2014年2月1日起实施
2	中华人民共和国国家标准房地产估价规范	GB/T50291-2015	2015年12月1日起实施
3	城镇土地估价规程	GB/T 18508-2014	2014年12月1日实施
4	成都市房地产评估协会关于印发《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)估价技术指引的通知	成房评协(2016)05号	2016年10月18日

(三)房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的相关评估资料

- 1、注册房地产估价师实地查勘获取的资料;
- 2、注册房地产估价师根据估价对象特点调查和掌握的市场资料。

(四)估价委托人提供的相关评估资料

- 1、《不动产权证书》(川(2019)温江区不动产权第0020102号)(复印件);
- 2、《温江区不动产登记中心不动产登记楼盘明细清单》(复印件);
- 3、《房地产平面图》(复印件);

- 4、房地产估价委托书（原件）；
- 5、估价委托人营业执照（复印件）。

九、估价方法

1、估价方法种类及相关定义

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）执行，根据当地该类房地产市场发展状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

收益法：预计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。

比较法：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。

假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，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。

成本法：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。

综上，根据估价对象的自身特点，本次评估运用成本法进行评估。

2、估价方法的选择

A-已办理权属登记的估价对象 1~10

据上述描述，本次评估采用成本法，结合《成都市房地产评估协会关于印发〈房地产估价规范〉（GB/T50291-2015）估价技术指引的通知》—指引之二，本次估价优先选择房地合估路径：先测算土地使用权价值，再在测算出的土地使用权价值的基础上测算出包含土地和建筑物的房地产价值，即房地产重置成本，最后一步扣除建筑物折旧，最终得出估价对象价值；故在估价方法的选用中分成两部分描述，第一部分为工业用地估价方法的选择、第二部分为土地和建筑物合在一起的房地产估价方法的选择。

(1)工业用地评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

①土地估价方法种类及相关定义

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率还原，以此估算待估宗地价格的方法。土地未来地租的资本化是其基本原理。

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

剩余法是在测算开发完成的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估结果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

②拟选用的土地估价方法

收益还原法：估价对象属于工业用地，为低效用用地类型，该类用地现实收益低，且未来每年的正常收益又很难准确预测，难以从企业正常收益中剥离出工业用地的价值，评估难度大，不易把握，其可操作性差，故不宜采用收益还原法进行评估。

市场比较法：估价对象位于成都市温江区，区域内有与估价对象相同用途的土地交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

剩余法：估价对象作为工业用地，不具有房地产开发价值，且无法合理确定开发完成后的房地产总价，不宜采用剩余法进行评估。

基准地价系数修正法：估价对象位于温江区，所在区域公示有基准地价，故此次可以采用基准地价系数修正法进行评估。

成本逼近法：估价对象为工业用地，通过土地取得费、土地开发费及一定的税费、利润、利息、土地增值收益的积算价格得出，故可采用成本逼近法。

综上所述，结合评估背景资料及《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）有关要求，经过综合分析我们决定在本报告中采用市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法对估价对象中的土地使用权价格进行评估。

（2）房地产估价方法的选择

比较法和收益法：本次估价对象房屋用途为厂房及配套用房，位于工业限制区，区域内缺乏同类用途的租售案例，亦无法准确的测算估价对象的收益情况，因此无法采用比较法和收益法进行评估。

假设开发法：由于估价对象房屋用途为厂房及配套用房，开发完成后的房地产价值难以确认，故不宜采用假设开发法进行评估。

成本法：《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）中标明当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时即在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、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，因此本次评估可以采用成本法。

综上所述，并根据估价对象价值时点状况和此次估价目的，本次估价采用成本法对估价对象房地产价值进行测算。

B、未办理权属登记的估价对象 11~16

至价值时点，估价对象 11~16 尚未办理权属登记，据前述评估方法的适用分析，本次评估采用成本法对其建筑物成本价值进行测算。

3、本次评估采用成本法的简要步骤

（1）土地使用权价值评估简要步骤

①采用市场比较法进行估价对象宗地评估的步骤

- a. 收集宗地交易实例；
- b. 确定比较实例；
- c. 建立价格可比基础；

- d. 进行交易情况修正;
- e. 进行估价期日修正;
- f. 进行区域因素修正;
- g. 进行个别因素修正;
- h. 进行使用年期等其他因素修正;
- i. 测算比准价格。

②采用成本逼近法进行估价对象宗地评估的步骤

- a. 收集与估价有关的成本费用、利息、利润及土地增值等资料;
- b. 通过直接或间接方式求取待估宗地的土地取得费、土地开发费及相关的税费、利息、利润;
- c. 确定土地增值;
- d. 对地价进行必要的修正, 测算待估宗地价格。

③采用基准地价系数修正法进行估价对象宗地评估的步骤

- a. 收集有关基准地价资料;
- b. 确定待估宗地所处土地级别(均质区域)的基准地价;
- c. 分析待估宗地的地价影响因素;
- d. 编制待估宗地地价影响因素条件说明表;
- e. 依据宗地地价影响因素指标说明表和基准地价修正体系, 确定待估宗地地价修正系数;
- f. 进行估价期日、容积率、土地使用年期等其他因素修正;
- g. 测算待估宗地价格。

(2)房地产价值(估价对象 1~10)评估简要步骤

采用成新折扣法, 房地产成本价值=房地产重置成本-建筑物折旧。

本次评估采用成本法进行房地产成本价值评估的步骤:

- a. 选择具体估价路径;
- b. 测算重置成本或重建成本;
- c. 测算折旧;
- d. 计算成本价值。

(3)建筑物价值(估价对象 11~16)评估简要步骤

采用成新折扣法, 建筑物成本价值=建筑物重置成本-建筑物折旧。

本次评估采用成本法进行建筑物成本价值评估的步骤:

- a. 选择具体估价路径;
- b. 测算重置成本或重建成本;
- c. 测算折旧;
- d. 计算成本价值。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的, 遵循估价原则, 采用成本法, 在认真分析现有资料及影响房地产市场价格价值因素的基础上, 经过测算, 确定估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下的市场价值为人民币大写: 壹仟玖佰玖拾柒万柒仟肆佰元整 (小写: 1997.74万元), 有关结果见下表。

估价结果汇总表

币种: 人民币

估价对象	类别	不动产权证书号	土地面积(m²)	实际用途	设计用途	结构	栋号	总层数	建筑面积(m²)	评估单价(元/m²)	评估总价(万元)
1	房地 产	川(2019)温江区不动产权第0020102号	7873.3	配套用房	/	混合	1	1	88	2763	24.31
2				宿舍	/	混合	2	2	96	2875	27.6
3				配套用房	/	砖木	3	1	182	2256	41.06
4				配套用房	/	砖木	4	1	152	2201	33.46
5				配套用房	/	砖木	7	1	446	2256	100.62
6				宿舍	/	混合	9	3	509	2945	149.9
7				工厂	厂房	框架	10	3	2387.91	3226	770.34
8				库房及食堂	/	混合	12	2	449	2954	132.63
9				办公楼	/	混合	13	6	2106	3291	693.08
10				门卫室	/	混合	14	1	13	2842	3.69
11	建筑 物	/		陈列室	/	框架	/	1	82	1175	9.64
12		/		锅炉房	/	混合	/	1	22.5	1183	2.66
13		/		水泵房	/	混合	/	1	8.36	930	0.78
14		/		厨房及库房	/	砖木	/	1	73.12	552	4.04
15		/		卫生间及垃圾站	/	砖木	/	1	46.23	552	2.55
16		/		库房	/	砖木	/	1	28.35	487	1.38
合计									6689.47	/	1997.74

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签 章	签名日期
龙琴梅	5120120041	龙琴梅	中国注册 房地产估价师 龙琴梅	2023年 11月 8日
周 昭	5120120072	周昭	中国注册 房地产估价师 周 昭	2023年 11月 8 日

十二、实地查勘期

2023 年 10 月 08 日。

十三、估价作业期

2023 年 10 月 08 日至 2023 年 11 月 08 日。

四川金通房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二三年十一月八日

附 件

- 一、房地产估价委托书（复印件）；
- 二、估价对象位置示意图；
- 三、估价对象实地查勘情况说明；
- 四、估价对象现场照片；
- 五、不动产权证书（复印件）；
- 六、温江区不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单（复印件）；
- 七、房地产平面图（复印件）；
- 八、专业帮助情况和相关专业意见申明；
- 九、估价委托人营业执照（复印件）；
- 十、估价机构备案证书（复印件）；
- 十一、估价机构营业执照（复印件）；
- 十二、注册房地产估价师资格证书（复印件）。

一、房地产估价委托书（复印件）

房地产估价委托书

四川金通房地产土地资产评估有限责任公司：

兹委托你公司对下列不动产进行评估，以下是我方提供的该不动产的详细资料：

房屋坐落		温江区公平和平街 221 号	
估价对象基本情况		详见：评估明细表	
权利人		成都红旗连锁股份有限公司	
评估范围		成都红旗连锁股份有限公司所属的 7873.3 m ² 工业土地使用权；6689.47 m ² 房屋建筑物所有权（含房屋建筑物室内装饰装修及与其不可分割的附属设施设备）	
价值时点		2023 年 10 月 08 日	估价目的 为房地产交易计税提供价值参考依据而 评估房地产市场价格
价值 时点 权利 状况	抵押担保状况	无	
	转让情况	无	
	出租状况	无	
	司法纠纷	无	
	产权纠纷	无	
	其他	无	
备注			

本次评估以我公司提供的上述资料为准，我公司作为估价委托人对提供的资料真实、合法、完整性负责，若因资料不实引起的任何经济法律纠纷，均由我方负责。

估价委托人（盖章）：

联系人：



联系电话：13008130237

2023 年 10 月 8 日

附:

评估明细表

序号	街道	门牌	不动产权证书号	原栋号	结构	总楼层	建成年代	建筑面积m²	土地面积m²	分摊土地面积m²	用途
1	温江区公平和平街	221号	川(2019)温江区不动产权第0020102号	1	混合	1	1993	88	/	89.59	配套用房
2	温江区公平和平街	221号	川(2019)温江区不动产权第0020102号	2	混合	2	1993	96	/	44.25	宿舍
3	温江区公平和平街	221号	川(2019)温江区不动产权第0020102号	3	砖木	1	1993	182	/	182	配套用房
4	温江区公平和平街	221号	川(2019)温江区不动产权第0020102号	4	砖木	1	1993	152	/	152	配套用房
5	温江区公平和平街	221号	川(2019)温江区不动产权第0020102号	7	砖木	1	1993	446	/	446	配套用房
6	温江区公平和平街	221号	川(2019)温江区不动产权第0020102号	9	混合	3	1993	509	/	178.52	宿舍
7	温江区公平和平街	221号	川(2019)温江区不动产权第0020102号	10	框架	3	1993	2387.91	/	906.25	工厂
8	温江区公平和平街	221号	川(2019)温江区不动产权第0020102号	12	混合	2	1993	449	/	208.86	库房及食堂
9	温江区公平和平街	221号	川(2019)温江区不动产权第0020102号	13	混合	6	1993	2106	/	483.62	办公楼
10	温江区公平和平街	221号	川(2019)温江区不动产权第0020102号	14	混合	1	1993	13	/	13	门卫室
11	温江区公平和平街	221号	川(2019)温江区不动产权第0020102号	/	/	/	/	/	7873.3	/	工业用地
有产权部分小计								6428.91	7873.3	/	/
1	温江区公平和平街	221号	/	/	框架	1	1990	82	/	/	陈列室
2	温江区公平和平街	221号	/	/	混合	1	1990	22.5	/	/	锅炉房
3	温江区公平和平街	221号	/	/	混合	1	1990	8.36	/	/	水泵房
4	温江区公平和平街	221号	/	/	砖木	1	1990	73.12	/	/	厨房及库房
5	温江区公平和平街	221号	/	/	砖木	1	1990	46.23	/	/	卫生间及垃圾站
6	温江区公平和平街	221号	/	/	砖木	1	1990	28.35	/	/	库房
有产权部分小计								260.56	/	/	/
合计								6689.47	7873.3	/	/

估价委托人(公章):



2023年10月8日

二、估价对象位置示意图

估价对象位置示意图



三、估价对象实地查勘情况说明（复印件）

估价对象实地查勘情况说明

受成都红旗连锁股份有限公司的委托，本公司派出以注册房地产估价师龙琴梅为项目组的工作人员，于 2023 年 10 月 08 日已对成都红旗连锁股份有限公司所有的位于成都市温江区公平和平街 221 号的工业房地产的内部状况、外部状况及周围环境状况进行了实地查勘，并对其区位状况、实物状况和权益状况进行了必要的观察、询问、检查和核对。

四川金通房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：龙琴梅

二〇二三年十一月八日

四、估价对象现场照片



门牌号



和平街



马坎河街



公永路



估价对象 1



估价对象 2



估价对象 3



估价对象 4



估价对象 5



估价对象 6



估价对象 7



估价对象 8



估价对象 9



估价对象 10



估价对象 11



估价对象 12



估价对象 13



估价对象 14

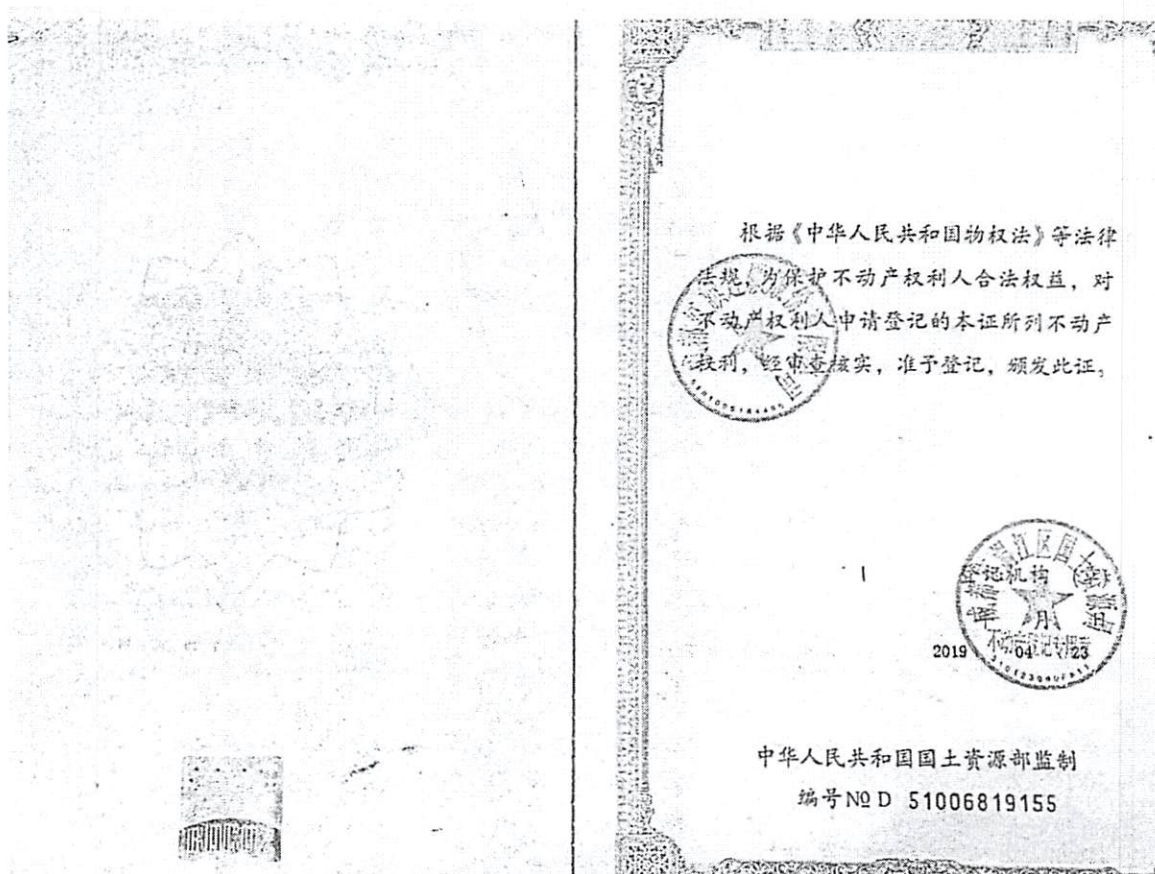


估价对象 15

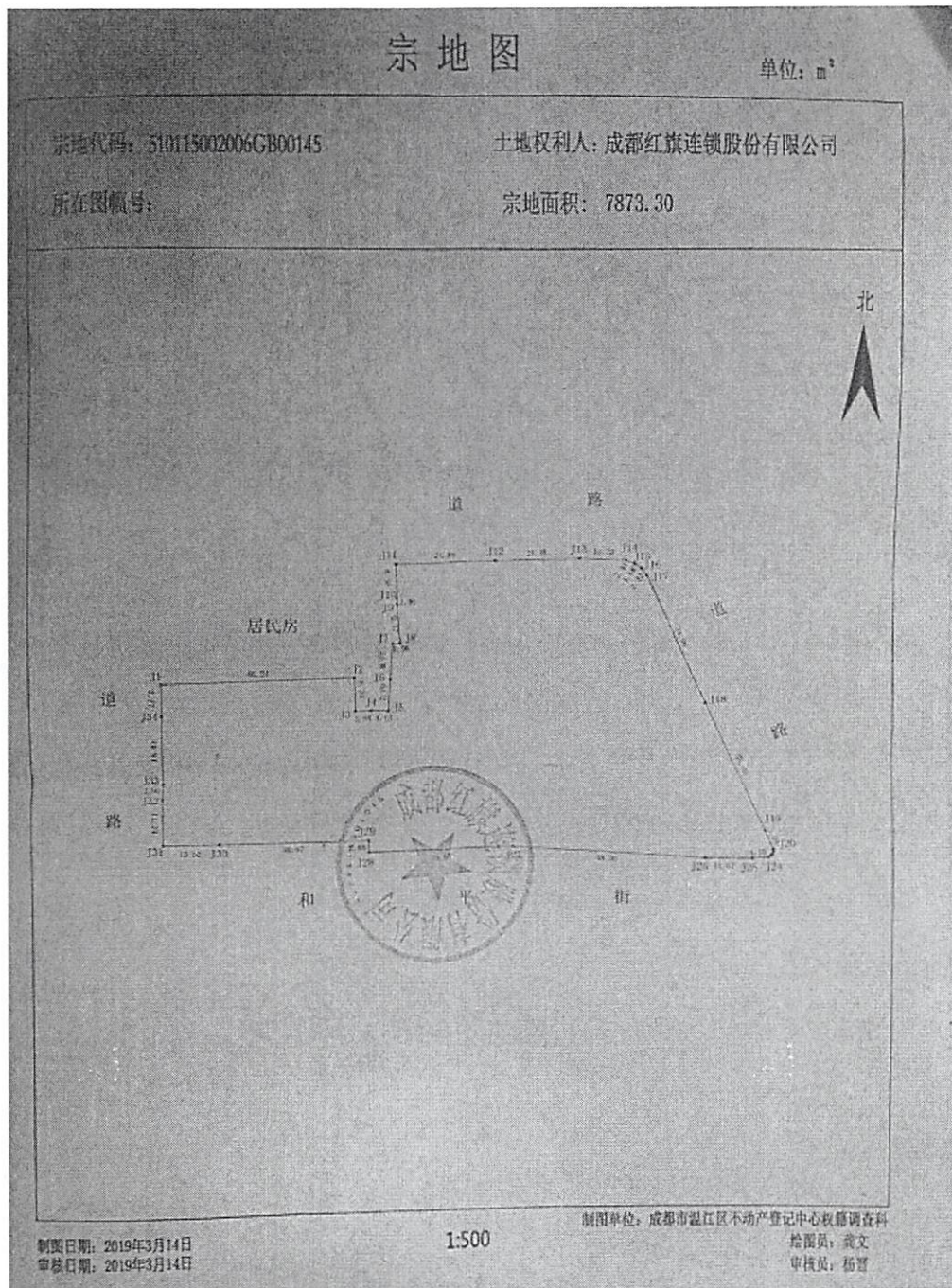


估价对象 16

五、不动产权证书（复印件）



川 (2019) 温江区 不动产权第 0020102 号		附 记
权利人	成都红旗连锁股份有限公司	业务号: 2019041815F90097 温江区公平和平街221号, 用途: \\ 温江区公平和平街221号, 用途: \\ 温江区公平和平街221号, 用途: \\ 温江区公平和平街221号, 用途: \\ 温江区公平和平街221号, 用途: \\ 等11个不动产单元。
共有情况	单独所有	
坐落	详见清单	
不动产单元号	510115002006GB00145F00050002等	
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/无	
用途	工业用地/八、工业用地/厂房	
面积	共用宗地面积7673.30平方米/房屋建筑面积6563.91平方米	
使用期限	国有建设用地使用权: 2046年08月20日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 2839.10平方米 房屋结构: 砖木/混合/框架 其中\建筑面积4176平方米, 专有建筑面积4176平方米, 分摊建筑面积0平方米 厂房建筑面积2387.91平方米, 专有建筑面积2387.91平方 米, 分摊建筑面积0平方米	

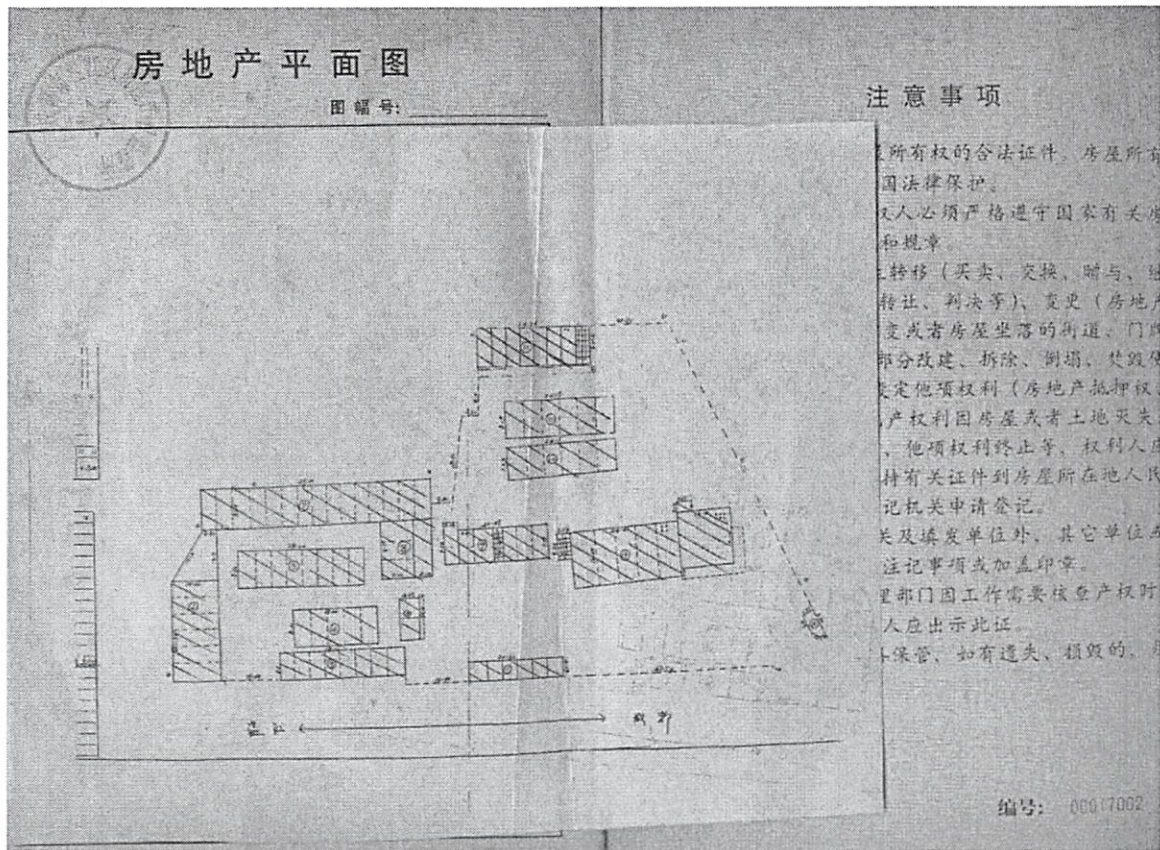


六、温江区不动产登记中心不动产登记楼盘明细表（复印件）

温江区不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单																
权利人						不动产证号						业务件号				
成都红旗连锁股份有限公司						川（2019）温江区不动产权第0020102号						2019041815F90097				
不动产自然状况																
不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510115002006GB00145F00010004	温江区	公平和平街	221						\	混合	88	0	出让/无	至2046年08月20日	工业用地	89.59
510115002006GB00145F00020002	温江区	公平和平街	221						\	混合	96	0	出让/无	至2046年08月20日	工业用地	44.26
510115002006GB00145F00030002	温江区	公平和平街	221						\	砖木	182	0	出让/无	至2046年08月20日	工业用地	182
510115002006GB00145F00040002	温江区	公平和平街	221						\	砖木	152	0	出让/无	至2046年08月20日	工业用地	152
510115002006GB00145F00050002	温江区	公平和平街	221						\	砖木	446	0	出让/无	至2046年08月20日	工业用地	446
510115002006GB00145F00060002	温江区	公平和平街	221						\	砖木	135	0	出让/无	至2046年08月22日	工业用地	135
510115002006GB00145F00070002	温江区	公平和平街	221						\	混合	509	0	出让/无	至2046年08月20日	工业用地	178.52
510115002006GB00145F00080002	温江区	公平和平街	221						厂房	框架	2387.91	0	出让/无	至2046年08月20日	工业用地	906.25
510115002006GB00145F00090002	温江区	公平和平街	221						\	混合	449	0	出让/无	至2046年08月22日	工业用地	208.86
510115002006GB00145F00100002	温江区	公平和平街	221						\	混合	2106	0	出让/无	至2046年08月22日	工业用地	483.62
510115002006GB00145F00110002	温江区	公平和平街	221						\	混合	43	0	出让/无	至2046年08月20日	工业用地	13
总套数（套/间）		11					总面积					6563.91				
打印人		吴俊峰		填发单位		温江区不动产登记中心					打印日期		2019-4-23			

第1页/共1页

六、房地产平面图（复印件）



七、专业帮助情况和相关专业意见申明

专业帮助情况和相关专业意见申明

本项目评估过程中，项目评估未涉及需要其他专业提供帮助的内容，也无其他专业人士对本估价报告提供专业帮助或采纳其他相关专业意见。

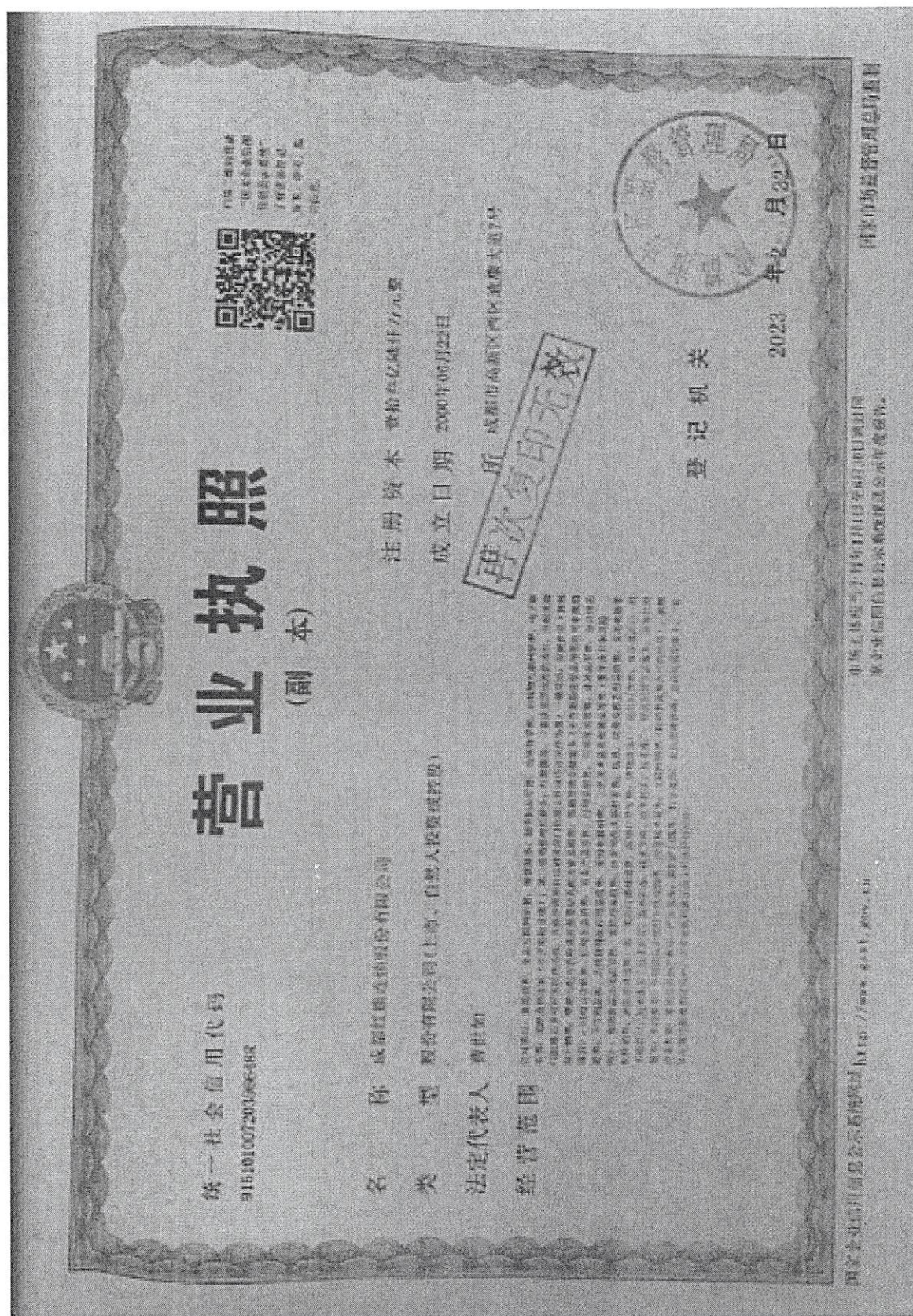
特此申明。

四川金通房地产土地资产评估有限责任公司

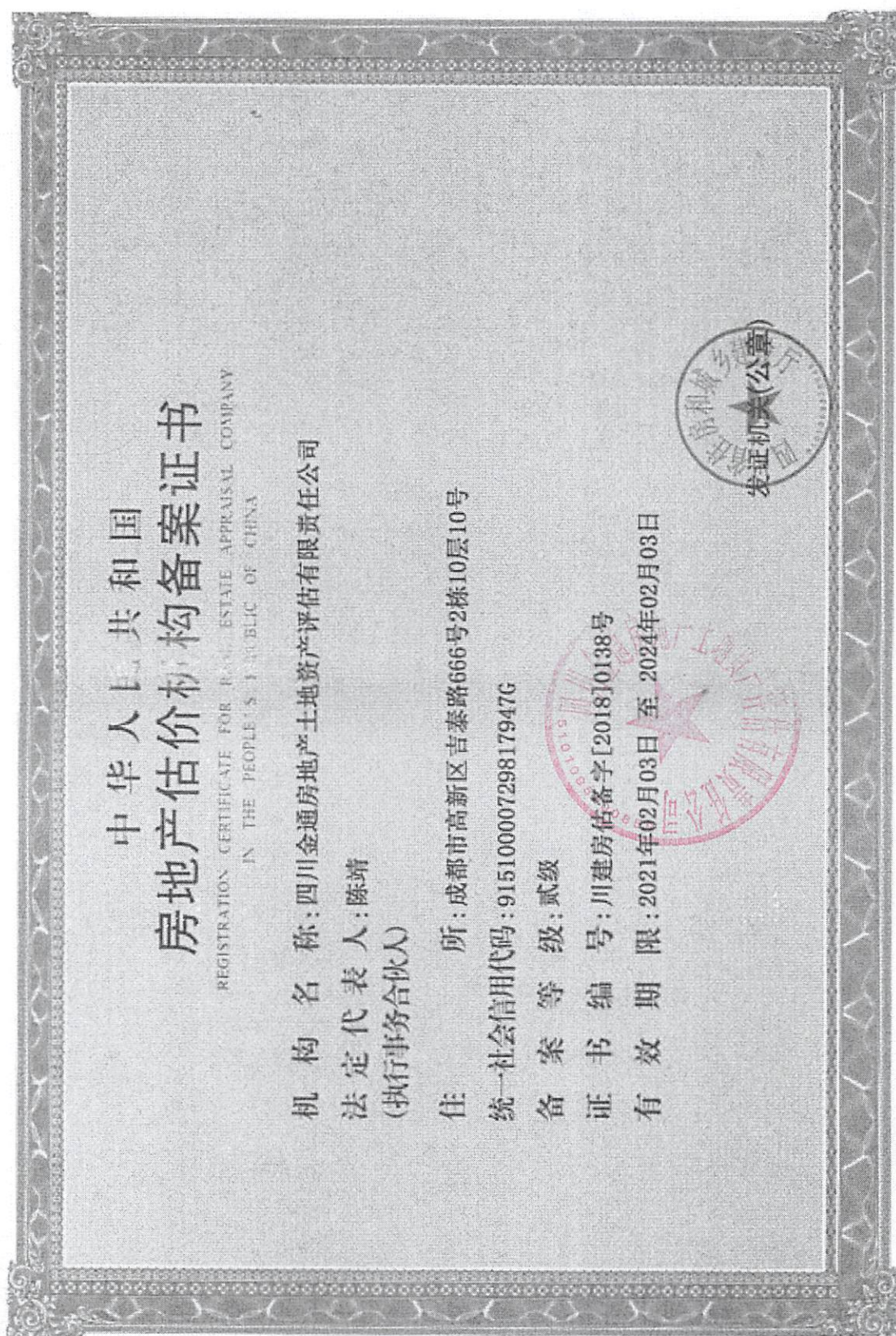
2023 年 11 月 08 日



八、估价委托人营业执照（复印件）



九、估价机构备案证书（复印件）



十、估价机构营业执照（复印件）

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解经营信息，
查询、登记、
备案。

统一社会信用代码
915100007229817947C

营业执照

(副本)

名称 四川金通房地产土地资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈峰

经营范围 一般项目：土地调查评估服务，土地整治服务，资产评估，房地产评估，房地产咨询，工程管理服务，企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2001年07月19日

住所 中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号7楼1单元1924号

登记机关 2022年10月8日

四川金通房地产土地资产评估有限责任公司

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：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

十一、注册房地产估价师资格证书（复印件）

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.


发证机关
No. 00257981

姓名 / Full name
龙琴梅

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
51011219800108032x

注册号 / Registration No.
5120120041

执业机构 / Employer
**四川金通房地产土地资产评估有限
责任公司**

有效期至 / Date of expiry
2024-12-13

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.


发证机关
No. 00262587

姓名 / Full name
周昭

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
510102197210023770

注册号 / Registration No.
5120120072

执业机构 / Employer
**四川金通房地产土地资产评估有限
责任公司**

有效期至 / Date of expiry
2025-05-10

持证人签名 / Bearer's signature

