

成都三联花木投资有限责任公司



房地产租金评估报告

估价报告编号：诚房评[2026]字第 01001 号

估价项目名称：成都三联花木投资有限责任公司管理的位于成都市温江区天乡路三段 2288 号“游客服务管理中心”2-3 层的局部商业房地产以及成都市温江区花木（农产品）进出口园区内 1 号玻璃温室大棚的市场租金评估

估价委托人：成都三联花木投资有限责任公司

房地产估价机构：成都诚益房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：马 松 注册房地产估价师 注册号：5020080009

焦雪梅 注册房地产估价师 注册号：5120000050

估价报告出具日期：2026 年 1 月 12 日

致估价委托人函

成都三联花木投资有限责任公司：

受贵公司的委托，根据国家和住建部有关房地产估价规定，本着客观、独立、公正、科学、谨慎的原则，采用公允的估价方法，完成了估价对象的市场租金评估工作。

一、估价目的：为确定房地产招租价格提供参考依据而评估房地产市场租金。

二、估价对象：

估价对象 1：成都市温江区天乡路三段 2288 号“游客服务管理中心”2-3 层的局部商业房地产：包含房屋总建筑面积 955.52 平方米、占用范围内应分摊的土地使用权、室内无法分割的装饰装修以及附属设施设备的租赁价值。

估价对象 2：成都市温江区花木（农产品）进出口园区内 1 号玻璃温室大棚：包含玻璃温室大棚建筑面积 3456 平方米、玻璃温室大棚所在土地的土地承包经营权面积 3456 平方米、室内无法分割的装饰装修以及附属设施设备（内/外遮阳系统、臭氧杀菌系统、施肥系统、净化加热系统、潮汐苗床、移动苗床、水帘风机降温、补光系统、电动保温系统等）的租赁价值。

三、价值时点：2026 年 01 月 07 日（以实地查勘日作为价值时点）

四、价值类型：市场租金价值。

五、估价方法：比较法、成本法

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法、成本法在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及估价报告使用说明的前提下，确定估价对象在价值时点 2026 年 01 月 07 日的市场租金具体如下：

币种：人民币

估价对象编号	资产占有方	坐落	房屋用途	土地用途	建（构）筑物拟租赁用途	结构	所在楼层/总层数	评估面积（m²）	评估租金单价（元/m²·月）	整体年租金（元/年）
估价对象1	成都三联花木投资有限责任公司	成都市温江区天乡路三段2288号“游客服务管理中心”2-3层局部商业用房	商业	商业用地（产业）	商业	钢混	2-3层/4层（含地下1层）	955.52	18	206392.32
估价对象2	成都三联花木投资有限责任公司	成都市温江区花木（农产品）进出口园区内1号玻璃温室大棚	农业生产配套	农业用途（种植）	农业	钢	1层/1层	3456	8	331776

特别提示：

1. 本次估价结果中，币种为人民币；单套产权月租金单价精确至每月每平方米，元位。
2. 本次估价工作由估价委托方工作人员带领估价人员进行领勘、指界，并承诺实地查勘地址与其提供的《情况说明》、《房地产估价委托书》所载房地产一致，且无遗漏或偏离。现场查勘情况参看本报告附件《估价对象内外部图片》。
3. 估价对象2土地为通过流转取得的农村土地承包经营权，流转方式为出租，土地流转用途为农业用途（种植）。
4. 出租方式：各估价对象均为整体出租单价，租金内涵包括房屋及其占用范围内的土地使用权/土地承包经营权、室内无法分割的装饰装修、配套设施设备，不包括使用房屋涉及的水、电、物管等其它费用，租金支付方式由租赁双方自行协商。
5. 税费负担方式：租赁税费按相关法规的规定各自负担相应税费。
6. 本次估价以委托人提供的《情况说明》、《房地产估价委托书》为本次估价依据。
7. 本次估价设定估价对象在价值时点无抵押权、租赁权、典权、担保权等他项权利，也不存在司法纠纷、权属纠纷等限制估价对象权利或影响其市场价值的其他因素，权属无争议，来源合法。
8. 本估价报告仅用于估价委托人确定公开招租的租金提供参考依据，不可以于其他用途。不当应当被认为是估价对象可实现价格的保证，估价委托人应根据实际情况确定估价对象的租金水平。

成都诚益房地产评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二六年一月十二日

目 录

估价师声明	6
估价的假设和限制条件	7
一、估价的假设条件	7
(一) 一般假设	7
(二) 未定事项假设	7
(三) 背离事实假设	7
(四) 不相一致假设	7
(五) 依据不足假设	7
二、估价报告使用限制	8
三、使用本报告需特别说明	9
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
(一) 估价范围	10
(二) 估价对象权益状况	10
(三) 估价对象实物状况	12
(四) 估价对象区位状况	14
五、价值时点	16
六、价值类型	16
七、估价原则	16
八、估价依据	17
九、估价方法	19
十、估价结果	21
十一、注册房地产估价师	22
十二、实地查勘期	22
十三、估价作业期	22
附 件	23
1、专业帮助情况和相关专业意见	
2、实地查勘说明	
3、估价委托人提供的《房地产估价委托书》、《情况说明》、《成都市农村土地承包经营权流转合同》、《成都市温江区农用地使用权流转合同补充协议》、《1号大棚室内设备清单》复印件；	
4、估价对象实地查勘情况和照片（内部、外部、周围环境状况）	
5、估价对象地理位置图	
6、估价委托人营业执照复印件	
7、房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件	
8、注册房地产估价师资质证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告的分析、意见和结论，是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受到本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、我们按照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》、GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

姓 名

注册号
马松

签 名

签名日期

马 松

5020080009

马松

2026 年 1 月 12 日

焦雪梅

5120000050

焦雪梅

2026 年 1 月 12 日

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1、价值时点的房地产租赁市场为公开市场，即房地产在经过适当营销后，可由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式自愿进行交易，且交易双方按相关法规的规定负担各自应负担税费。

2、估价委托人提供了估价对象的《房地产估价委托书》、《情况说明》等资料复印件，我们对其进行了必要的关注与检查，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，因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担相应责任。

3、注册房地产估价师已对房屋安全与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。

4、设定估价对象是符合本次估价目的要求以及法律、法规规定在市场上可正常对外租赁的房地产。

5、本次估价依据估价委托人提供的《房地产估价委托书》、《情况说明》、设定估价对象在价值时点无抵押权、租赁权、典权、担保权等他项权利，也不存在司法纠纷、权属纠纷等限制估价对象权利或影响其市场价值的其他因素，权属无争议，来源合法。

6、本次估价是以估价对象能够按规划用途持续有效使用为假设前提。

(二) 未定事项假设

本次评估中估价对象无未定事项，即本次估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次评估中估价对象无背离事实事项，即本次估价报告无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

本次评估中估价对象无不相一致事项，即本次估价报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

截止价值时点，委托方无法提供估价对象建（构）筑物相关的权属登记资料，本次估价根据估价委托人出具《房地产估价委托书》、《情况说明》为依据，设

定估价对象 1 房屋用途为商业，估价对象 2 房屋用途为农业生产配套。并假设上述数据真实、准确无误。若对房屋用途、房屋面积、房屋占地面积等基础数据有异议，需到政府相关部门进一步核实，并根据核实结果对估价结果进行相应调整，原估价结果无效。

二、估价报告使用限制条件

1、本报告估价结论仅作为估价委托人在出租估价对象拟定租金时的参考，若改变估价目的及使用条件，本估价报告无效，需重新估价。

2、本报告估价结果为假设估价对象合理存在且能正常使用下的市场租金。

3、本次评估在房地产室外水电路基础设施齐全、建（构）筑物的附属设施：水、电、路、讯等若与估价对象分割处置可能会影响其正常使用功能和租金水平，则本估价结果无效。

4 估价对象为合理存在，无纠纷前提下对外出租，能够持续有效使用，委托方提供资料真实合法有效，即以估价对象属于合法使用、可以在公开市场上自由出租等处分为假设前提。

5、本报告估价结果为价值时点的客观市场租金，评估结果应在确定的有效期（在房地产市场平稳状态下，自本报告出具之日起一年，2026 年 1 月 12 日起至 2027 年 01 月 11 日止）内使用，超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

7、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。

8、本估价报告评估结果页应经成都诚益房地产评估有限责任公司盖章，并与本估价报告的“致估价委托人函”、“注册房地产估价师声明”、“估价的假设和限制条件”、“估价结果报告”、“估价技术报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应明确本次评估的价格定义和“估价的假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的应用行为负责。否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。

9、本报告有效期内，为确定之评估目的服务，不得用于其他目的。未经评估机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

10、本报告估价结果为各估价对象整体出租的市场租金，若分割租赁则该结

果无效，需做相应调整或重新评估，评估机构仅对正确使用本报告者负责。

三、使用本报告需特别说明

1、估价委托人提供了房地产评估委托书及其他与本次估价相关的资料。估价委托人提供的上述资料是此次估价的重要依据，估价委托人应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

2、估价人员对估价对象进行了现场查勘，本次估价以估价委托人提供的房地产情况说明为准，特提请相关当事人予以关注。

3、本报告估价结果是根据目前同类型房地产市场租金水平评估出的估价对象市场租金，仅供估价委托人作为拟定出租价格的决策参考。房地产租赁价格受租赁市场状况、租赁房屋的体量大小、租赁期限、租金增长率、租赁方式、租赁双方预期、租赁双方谈判能力等因素影响，最终租赁价格以出租方与承租方谈判确定的结果为准。

4、本次估价结果仅为估价对象（房屋及占地）的市场租金，不包括承租房屋涉及的税费和使用房屋涉及的物业管理费、水费、电费、通讯费等其他费用，租赁该房地产涉及的税费由租赁双方各自负担。

5、本估价报告是在价值时点和本次估价目的下，设定估价对象在保持现有权益状况下的估价结论。若估价对象的面积、用途、实物状况及估价目的、价值时点、房地产政策、市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

6、报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。否则，报告误差部分无效。

7、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分。估价结果报告提供给委托人，估价技术报告根据有关规定由估价机构存档和政府管理部门审查之用。

8、本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签章后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

二〇二六年一月十二日

估价结果报告

一、估价委托人

名称：成都三联花木投资有限责任公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：成都市温江区和盛镇綦临社区天乡路三段 2288 号

法定人表人：任珍强

统一社会信用代码：91510115574628083G

二、房地产估价机构

名称：成都诚益房地产评估有限责任公司

住所：成都市温江区光华大道三段1868号2栋1单元16楼3号

法人代表：张蓉梅

统一社会信用代码：91510115725390261T

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字【2018】0198号

有效期限：2024年12月19日 至 2027年12月19日

三、估价目的

为确定房地产招租价格提供参考依据而评估房地产市场租金。

四、估价对象

（一）、估价范围

估价对象 1：成都市温江区天乡路三段 2288 号“游客服务管理中心”2-3 层的局部商业房地产：包含房屋总建筑面积 955.52 平方米、占用范围内应分摊的土地使用权、室内无法分割的装饰装修以及附属设施设备的租赁价值。

估价对象 2：成都市温江区花木（农产品）进出口园区内 1 号玻璃温室大棚：包含玻璃温室大棚建筑面积 3456 平方米、玻璃温室大棚所在土地的土地承包经营权面积 3456 平方米、室内无法分割的装饰装修以及附属设施设备（内/外遮阳系统、臭氧杀菌系统、施肥系统、净化加热系统、潮汐苗床、移动苗床、水帘风机降温、补光系统、电动保温系统等）的租赁价值。

（二）估价对象权益状况

截止价值时点，委托方无法提供估价对象建（构）筑物相关的权属登记资料，

本次估价根据估价委托人出具的《情况说明》为依据，不对其权属状况发表意见，其范围、项目坐落、建筑面积、土地面积、用途、结构等信息如下：

估价对象 1							
项目坐落	成都市温江区天乡路三段 2288 号“游客服务管理中心”2-3 层局部商业用房						
资产占有方	成都三联花木投资有限责任公司						
建筑物部分	建筑 结构	所在楼层/ 总楼层	建成 年代	使用 现状	总建筑面积(m ²)	房屋用途	备注
	钢混	2-3 层/4 层 (含地下 1 层)	2019 年	空置	955.52	商业用房(游客服务管理中心)	1、含室内无法分割的装饰装修以及附属设施设备的租赁价值 2、房屋拟租赁用途：商业
土地部分	共有 情况	土地坐落	权利类 型	权利 性质	本次评估土地使 用权面积 (m ²)	土地用途	土地使用日期
	单独 所有	成都市温江 区和盛镇临 江村二组	集体建 设用地使 用权	出让	设定为：估价对 象应分摊占用的 土地使用权面积	商业用地 (产业)	2016 年 9 月 26 日起至 2056 年 9 月 26 日止

估价对象 2							
项目坐落	成都市温江区花木(农产品)进出口园区内 1 号玻璃温室大棚						
资产占有方	成都三联花木投资有限责任公司						
建筑物部分	建筑结 构	所在楼 层/总楼 层	建成 年代	使用 现状	总建筑面积(m ²)	房屋用途	备注
	钢	1 层/1 层	2019 年	空置	3456	农业生产配套	1、含室内无法分割的装饰装修以及附属设施设备(内/外遮阳系统、臭氧杀菌系统、施肥系统、净化加热系统、潮汐苗床、移动苗床、水帘风机降温、补光系统、电动保温系统等)的租赁价值 2、构筑物拟租赁用途：农业
土地承包经 营权	农村土 地承包 经营权 转出方	农村土 地承包 经营权 受让方	权利类 型	土地 性质	本次评估土地使 用权面积 (m ²)	土地用途	备注
	温江区 万春镇 红专社 区	成都三联 花木投资 有限责任 公司	集体用 地	农用	3456	农业用途(种 植)	\

本次评估设定估价对象无抵押、销售、查封等影响估价对象租赁价值的他项权利限制。

(三)、估价对象实物状况

土地实物状况

估价对象编号	估价对象 1
座落	成都市温江区天乡路三段 2288 号
地基	地基承载力较强, 无不良地质现象
地形地势	所在地块形状不规则, 地势平坦, 起伏较小
土壤、地质	该宗地地面已硬化处理, 地质承载力较强, 无不良地质现象, 土壤、地质条件适于建筑
基础设施完备程度及土地平整程度	已实现宗地外“六通一平”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路), 宗地内“五通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路及场地平整)。

估价对象编号	估价对象 2
座落	成都市温江区花木(农产品)进出口园区
地基	地基承载力较强, 无不良地质现象
地形地势	所在地块形状较规则, 地势平坦, 起伏较小
土壤、地质	该宗地局部地面已硬化处理, 地质承载力较强, 无不良地质现象, 土壤、地质条件适于建筑、农业生产
基础设施完备程度及土地平整程度	已实现宗地外“六通一平”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路), 宗地内“三通一平”(通电、通讯、通路及场地平整)。

建筑物实物状况

估价对象编号		估价对象 1
估价对象坐落		成都市温江区天乡路三段 2288 号 2-3 层局部商业房地产
建筑面积 (m²)		955.52
建筑物基本情况	建成年代	2019 年
	建筑结构	钢混
	所在楼层	1-3 层
	规划用途	商业用房（游客服务管理中心）
	实际用途	商业
	层高	2 层：3.4 米； 3 层：坡屋顶最高位置 4.8 米
	垂直交通便捷度	整个楼栋步行楼梯共计 4 个，垂直交通便捷度正常。
	基础设施	项目整体通上水、通下水、通电、通路、通讯，光纤、电话、网络综合布线，火灾自动报警系统、消火栓等。
	利用现状	空置
	项目配套	地面停车位
物业管理		自行管理

装修状况	外墙装饰	墙砖
	门	入户门为玻璃推拉门
	窗	彩钢窗
	地面	地砖、强化木地板
	内墙	乳胶漆
	天棚	乳胶漆
建筑物完损状况	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象。
	主体结构	未发现主体结构受损。
	建筑物综合成新率	综合建筑物的经济耐用年期、地基与墙面、主体结构、配套设施设备等，判断建筑物的综合成新率约为九成新。

估价对象编号		估价对象 2
估价对象坐落		成都市温江区花木（农产品）进出口园区内 1 号玻璃温室大棚
建筑面积 (m²)		3456
构筑物基本情况	建成年代	2019 年
	结构	钢
	所在楼层	1 层
	规划用途	农业生产配套
	实际用途	玻璃温室大棚
	层高	约 6.5 米
	基础设施	通电、通路、通讯
	设备	内/外遮阳系统、臭氧杀菌系统、施肥系统、净化加热系统、潮汐苗床、移动苗床、水帘风机降温、补光系统、电动保温系统等。 详见《1 号大棚室内设施清单》。
	利用现状	空置
	项目配套	地面停车位
	物业管理	自行管理
装修状况	外墙装饰	双层中空钢化玻璃
	门	入户门为玻璃推拉门
	地面	水泥砂浆、土壤
	内墙	双层中空钢化玻璃
	天棚	双层中空钢化玻璃
构筑物完损状况	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象。
	主体结构	未发现主体结构受损。
	综合成新率	综合建筑物的经济耐用年期、地基与墙面、主体结构、配套设施设备等，判断建筑物的综合成新率约为九成新。

《1 号大棚室内设备清单》

1 号玻璃温室大棚							
序号	地点	设备名称	规格	单位	数量	状态确认	备注
1	1 号玻璃温室大棚	棚体及材料	钢结构主体 10.8*8m 跨，8*5m 间，侧高 6m；顶 5mm 钢化；四周 5+6+5MM 中空钢化玻璃	m²	3456	正常	120×120/60×4/3 镀锌立柱结构梁柱

房地产估价报告

2	1号玻璃温室大棚	外遮阳系统	44*40*2	M	3520	正常	
3	1号玻璃温室大棚	内遮阳系统		m²	3456	正常	
4	1号玻璃温室大棚	风机		台	16	正常	
5	1号玻璃温室大棚	湿帘	34.8*1.5m/45.8*1.5m	套	2	正常	
6	1号玻璃温室大棚	环流风机		台	32	正常	
7	1号玻璃温室大棚	移动苗床	19*1.7*23 组; 17*1.7*26 组; 12*1.7*3 组	组	52	正常	
8	1号玻璃温室大棚	潮汐式苗床	19*1.7*17 组; 17*1.7*20 组; 12*1.7*3 组	组	40	正常	
9	1号玻璃温室大棚	空气能热泵冷暖机组	CGK/X-72	台	4	正常	
10	1号玻璃温室大棚	热泵循环水泵及管道	PUN-2200	套	4	正常	
11	1号玻璃温室大棚	热风机组	P1-1100	台	16	正常	
12	1号玻璃温室大棚	热风机循环水泵及管道	IRG-50-4000	套	1	正常	
13	1号玻璃温室大棚	保温承压水箱		套	1	正常	
14	1号玻璃温室大棚	燃油热风炉		台	2	正常	
15	1号玻璃温室大棚	棚内配套管网	PVC90 等	套	1	正常	
16	1号玻璃温室大棚	高精度环境传感器	LNTET-SS/STR	套	1	正常	
17	1号玻璃温室大棚	智能温室控制器	LNETI-TS/CTRL/CON	套	1	正常	
18	1号玻璃温室大棚	悬挂式数字显示屏	LNTET-LED	套	1	正常	
19	1号玻璃温室大棚	智棚手机云五连控制系统		套	1	正常	
20	1号玻璃温室大棚	视频监控系统	DS-2DC4223IW/TP-LINK/TL-FC114B	套	1	正常	
21	1号玻璃温室大棚	感应门系统	H3.5m, d1.55m	扇	4	正常	
22	1号玻璃温室大棚	风幕机	520W	台	4	正常	
23	1号玻璃温室大棚	内保温系统		套	1	正常	
24	1号玻璃温室大棚	高压钠灯	电压 380V, 功率 600W	盏	406	正常	

(四)、估价对象区位状况

估价对象编号		估价对象 1
地址		成都市温江区天乡路三段 2288 号 2-3 层的局部商业房地产
位置	坐落及方位	该估价对象位于温江区天乡路三段与春林路交汇路口北面, 距离鲁家滩湿地公园水域约 100 米。
	项目四至	东北临空地、东南临天乡路三段、西南临春林路、东临无名支路
	房屋朝向	偏南北
	所在楼层/总层	2-3 层/4 层 (含地下 1 层)

	数	
交通状况	道路等级及路网条件	周边主要分布有天乡路三段、金石路、北临绿道环线和盛段、天府东路等主次支道路，路网密度较好，道路通达度及交通便捷度较好。
	公共交通及对内交通状况	出入可利用交通工具主要为出租车、网约车、共享单车及公交车，距离附近最近的公交站台蔡临社区站约 50 米，周边通行有温江观光 01 号等公交线路直达，公交便捷度较差。
	交通管制情况	无交通管制
	停车	地面及地下停车位车库
外部配套设施	城市基础设施状况	区域内基础设施配套完善，通上水、下水、电、气、光纤、通讯、路，能够满足区域内生活所需。
	公共服务设施	区域内各类公共配套设施较好，周边有所在区域内有成都花仙境职业技能培训学校、温江区人民法院天府人民法庭、成都中医药大学、红旗连锁、柏萃白居度假酒店、七彩海巢欢乐世界、鲁家滩湿地公园等各种配套设施，能够满足居民的基本生活需要。
环境状况和景观		自然环境：估价对象临鲁家滩湿地公园景区，周边环境条件好，空气洁净，无噪声污染，环境卫生状况良好。 人文环境：人口构成多元化，收入及文化水平多元化。区域治安状况良好。
周边商业		以临街商业、景区底商、民房底商、流动小商贩为主。
商业氛围		区域内以旅游经济为主，节假日游客量多、往来车流量大。

估价对象编号		估价对象 2
地址		成都市温江区花木（农产品）进出口园区内 1 号玻璃温室大棚
位置	坐落及方位	该估价对象位于成都市温江区花木（农产品）进出口园区内，距离成都第二绕城高速约 500 米。
	项目四至	东北临空地、东南临天乡路三段、西南临春林路、东临无名支路
	构筑物朝向	东西
	所在楼层/总层数	1 层/1 层
交通状况	道路等级及路网条件	周边主要分布有成都第二绕城高速、成青路、杜鹃路、花园路等主次支道路，路网密度较好，道路通达度及交通便捷度较好。
	公共交通及对内交通状况	出入可利用交通工具主要为出租车、网约车、共享单车及公交车，距离附近最近的公交站台镇子站约 1000 米，周边通行有 P42 路、W24 路、W32 路、温江观光 03 线等公交线路直达，公交便捷度一般。
	交通管制情况	无交通管制
	停车	地面及地下停车位车库
外部配套设施	城市基础设施状况	区域内基础设施配套完善，通上水、下水、电、气、光纤、通讯、路，能够满足区域内生活所需。
	公共服务设施	区域内各类公共配套设施较好，周边有温江花木批发市场、万春镇中心卫生院（镇子分院）、温江区镇子小学校、星瑞寿而康养老院、成都农商银行（温江镇子分理处）、邮政、电信、临街商业等各种配套设施，能够满足居民的基本生活需要。
环境状况和景观		自然环境：估价对象位于红专社区，周边环境条件较好，空气洁净，无噪声污染，环境卫生状况良好。 人文环境：人口构成多元化，收入及文化水平多元化。区域治安状况良好。
周边农业		有苗木培育、花木培育、景观盆栽培育、花木交易、传统农作物耕种等农业形态。
农业氛围		区域内以区域内现代化和传统农业有机结合为主，尤其是成青路两边分布众多景观、园林、苗木、奇石等现代农业集中区，农业氛围强。

五、价值时点

依据实地查勘日期确定价值时点为 2026 年 01 月 07 日。

六、价值类型

1、价值类型：本次估价结果为估价对象在价值时点的市场租金价值。

市场租金即该房地产在市场上的平均租金，满足租赁双方为自愿进行租赁、追求自身利益的最大化、都了解估价对象、都掌握必要的市场信息、有较充裕的时间进行磋商谈判、不存在租赁方的附加出价、租赁双方负担各自应负担的税费等条件下的市场上最可能实现的平均租赁价格。

2、价值内涵：估价对象市场租金内涵如下：

(1) 本次评估结果包含房屋及其占用范围内的国有建设用地使用权租赁价值。税费负担方式：租赁双方租赁税费按相关法规的规定负担各自应负担税费，水电气、物管等费用由承租方负担。

(2) 权利状况：设定在价值时点无抵押、销售、查封等他项权利限制。

(3) 用途：估价对象 1 设定房屋用途为商业，估价对象 2 设定构筑物用途为农业生产配套。

(4) 开发程度为宗地内外“六通一平”（通上水、下水、电、气、讯、路、场地平整），估价对象 1 室内通上水、通下水、通电、通讯、通路，估价对象 2 室内通电、通讯、通路。

(5) 本报告估价结果未考虑未来不可抗力等因素对其价格的影响；

(6) 计价币种：人民币

七、估价原则

根据房地产估价的技术规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

1、客观、独立、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。本次估价以估价委托人提供的权属证明资料登载内容体现合法原则。

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。

最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上

允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果，根据城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象的规划用途为其最佳用途，即本次估价以估价委托人提供的权属证明资料登载用途体现最高使用原则，估价对象保持在价值时点的现状继续使用为估价前提。

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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，并在此价格基础上进行交易情况修正、交易时间修正、区域因素修正和个别因素修正。本次估价采用的估价方法体现了这一原则。

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）、法律、法规、规章、规范性文件及司法解释

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，中华人民共和国主席令第45号公布，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》（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，自1995年1月1日起施行，根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正，2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布，根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正，根据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，2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布，本决定自2020年1月1日起施行）；

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，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，本法自1999年1月1日起施行，根据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，2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布，本决定自2020年1月1日起施行）；

4、《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，2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布，本法自2008年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日由中华人民共和国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，2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布自2016年12月1日起施行）；

6、《不动产登记暂行条例》（2014年11月24日中华人民共和国国务院令第656号发布，自2015年3月1日起施行，根据2019年3月24日中华人民共和国国务院令第710号《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订）；

7、《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，自1990年5月19日起施行）；

8、其它相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

（二）、技术标准

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015年4月8日由中华人民共和国住房和城乡建设部和中华人民共和国国家治理监督检验检疫总局联合发布，GB/T 50291-2015，2015年12月1日实施）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）（2014年7月24日由中华人民共和国国家治理监督检验检疫总局和中国国家标准化委员会联合发布，GB/T 18508-2014，2014年12月1日实施）；

3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2013年6月26日由中华人民共和国住房和城乡建设部和中华人民共和国国家治理监督检验检疫总局联合发布，GB/T 50899-2013，2014年2月1日实施）；

（三）、估价机构收集的资料

1、房地产实地查勘记录表；

2、估价对象现场照片；

3、估价人员获得的有关估价对象现场资料和市场交易资料

（四）、委托人提供的资料

- 1、《房地产估价委托书》、《情况说明》
- 2、《成都市农村土地承包经营权流转合同》（复印件）、《成都市温江区农用地使用权流转合同补充协议》（复印件）、《1号大棚室内设备清单》（复印件）；
- 3、委托人营业执照（复印件）；

九、估价方法

（一）估价方法介绍

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），房地产价值基本估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

1、比较法

比较法是根据房地产价格形成的替代原理，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。

2、收益法

收益法是通过评估测算房地产的市场价格，选用适当的报酬率换算成租赁净收益，再结合管理费、维修费、保险费、税金等经营费用及有效出租率等因素，得到房地产的客观市场租赁价格。

3、假设开发法

假设开发法是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。

4、成本法

成本法是对租赁价格成本构成因素进行分解的基础上，采用适当的方法确定各成本构成因素价格水平以及应得利润，然后累加各成本费用及应得利润，以其之和作为估价对象租赁价格的方法。在租金评估中，通常将租赁价格分解为房屋折旧费、维修费、管理费、利息、税金、保险费、地租和利润等。

（二）估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），房地产价值基本估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法，估价方法的选择应按照房地产价值估价技

术规则，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用途性质）以及咨询目的等，选择适当的估价方法。

估价对象 1	估价方法	理论上是否适用	客观上是否适用	选取/不选取的理由
商业	比较法	适用	适用	适用于在同一供需圈内，市场成交较活跃的房地产估价。估价人员对估价对象邻近地区的商业房地产租赁市场进行了详细调查，了解到在同一供求圈内的类似房地产的租赁实例较多，且案例容易收集，宜采用比较法进行评估。
	收益法	适用	不适用	本次估价目的是求取估价对象的市场租金，相当于求其收益，由于估价对象的市场价值和收益率难以准确界定，故不适宜用收益法求取其租赁价格。
	假设开发法	不适用	不适用	估价对象为已建成房屋，根据本次估价目的保持现状持续使用，不具备投资开发或再开发潜力，不符合假设开发法的适用范围，故其理论和实际操作均无法选用假设开发法，本次不选用假设开发法。
	成本法	适用	不适用	成本法评估房地产租赁价格是通过采用成本累加的方法计算房屋租金的一种方法。成本法评估房屋租金由八项因素构成：地租、折旧费、保险费、维修费、管理费、租赁税费、利息费用、利润。成本法适用于适用于市场不发育地区房地产的估价，由于地租等费用取值困难，此评估方法对商业用房的实际操作性不强。

估价对象 2	估价方法	理论上是否适用	客观上是否适用	选取/不选取的理由
农业生产配套	比较法	适用	适用	适用于在同一供需圈内，市场成交较活跃的房地产估价。估价人员对估价对象邻近地区的商业房地产租赁市场进行了详细调查，了解到在同一供求圈内的类似房地产的租赁极少，无法收集到足够的案例，故不宜采用比较法进行评估。
	收益法	适用	不适用	本次估价目的是求取估价对象的市场租金，相当于求其收益，由于估价对象的市场价值和收益率难以准确界定，故不适宜用收益法求取其租赁价格。
	假设开发法	不适用	不适用	估价对象为已建成构筑物，根据本次估价目的保持现状持续使用，不具备投资开发或再开发潜力，不符合假设开发法的适用范围，故其理论和实际操作均无法选用假设开发法，本次不选用假设开发法。
	成本法	适用	不适用	成本法评估房地产租赁价格是通过采用成本累加的方法计算房屋租金的一种方法。成本法评估房屋租金由八项因素构成：地租、折旧费、保险费、维修费、管理费、租赁税费、利息费用、利润。委托方提供了估价对象的相关建造资料，故决定选用成本法测算。

故本次确定采用比较法对估价对象 1 进行测算，采用成本法对估价对象 2 进行测算。

（四）简要测算过程

技术思路：

比较法定义：比较法是根据房地产价格形成的替代原理，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。

$$\text{计算公式: } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中:

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数

成本法定义：成本法是对租赁价格成本构成因素进行分解的基础上，采用适当的方法确定各成本构成因素价格水平以及应得利润，然后累加各成本费用及应得利润，以其之和作为估价对象租赁价格的方法。在租金评估中，通常将租赁价格分解为房屋折旧费、维修费、管理费、利息、税金、保险费、地租和利润等。

具体操作步骤：①测算地租；②测算建筑物重新购建成本，计算年折旧费用；③计算保险费；④计算维修费；⑤计算管理费；⑥计算租赁税费；⑦计算利息费用；⑧计算利润；⑨计算租金价值。

计算公式：租金价值=地租+折旧费+保险费+维修费+管理费+租赁税费+利息费用+利润

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法。在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及估价报告使用说明的前提下，确定估价对象在价值时点2026年01月07日的市场租金具体如下：

估价对象编号	资产占有方	坐落	房屋用途	土地用途	建(构)筑物拟租赁用途	结构	所在楼层/总层数	评估面积(㎡)	评估租金单价(元/㎡·月)	整体年租金(元/年)
估价对象1	成都三联花木投资有限责任公司	成都市温江区天乡路三段2288号“游客服务中心”2-3层局部商业用房	商业	商业用地(产业)	商业	钢混	2-3层/4层(含地下1层)	955.52	18	206392.32
估价对象2	成都三联花木投资有限责任公司	成都市温江区花木(农产品)进出口园	农业生产配套	农业用途(种植)	农业	钢	1层/1层	3456	8	331776

	公司	区内 1 号玻璃温室大 棚								
--	----	------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
马 松	5020080009 	马松	2026 年 01 月 12 日
焦雪梅	5120000050 	焦雪梅	2026 年 01 月 12 日

十二、实地查勘期

2026年01月07日至2026年01月07日

十三、估价作业期

2026年01月07日至2026年1月12日

成都诚益房地产评估有限责任公司

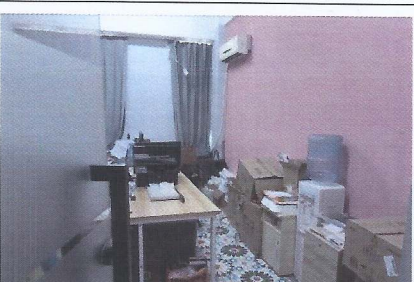
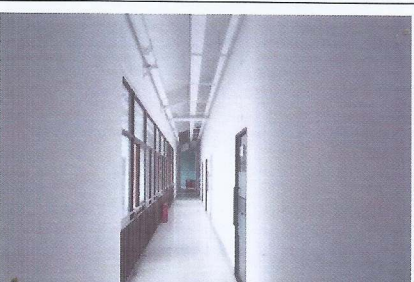
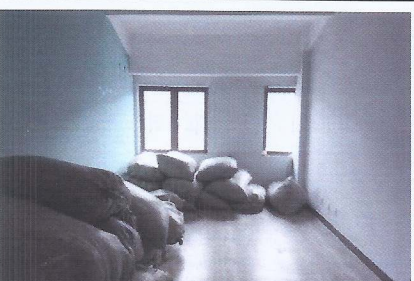
二〇二六年一月十二日



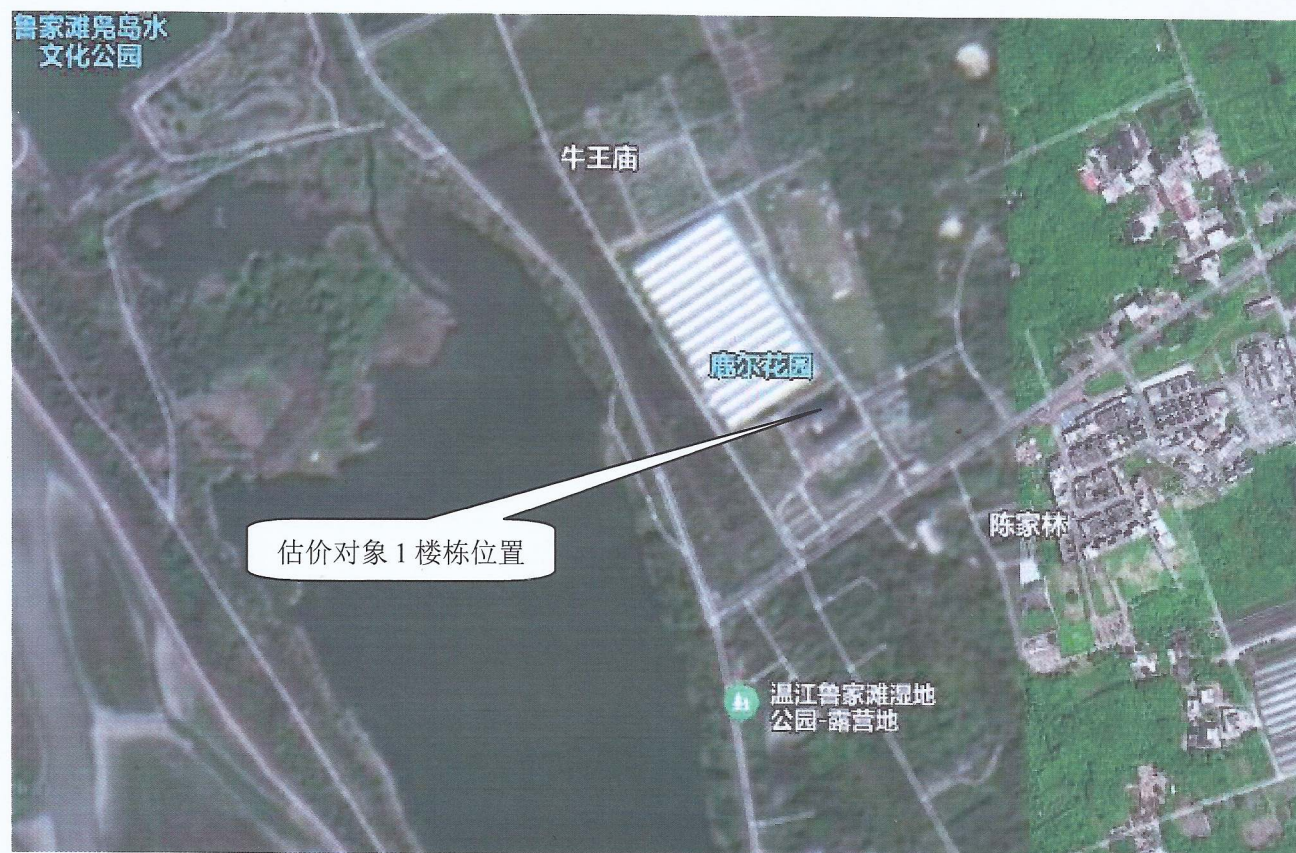
附 件

- 1、专业帮助情况和相关专业意见
- 2、实地查勘说明
- 3、估价委托人提供的《房地产估价委托书》、《情况说明》、《成都市农村土地承包经营权流转合同》、《成都市温江区农用地使用权流转合同补充协议》、《1号大棚室内设备清单》复印件；
- 4、估价对象实地查勘情况和照片（内部、外部、周围环境状况）
- 5、估价对象地理位置图
- 6、估价委托人营业执照复印件
- 7、房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件
- 8、注册房地产估价师资质证书复印件

估价对象 1 内外部图片

		
估价对象 1 园区外道路	估价对象 1 园区外道路	估价对象 1 园区外入口
		
估价对象 1 街道号	估价对象 1 园区内道路和环境	估价对象 1 楼栋外观
		
估价对象 1 楼栋内楼梯	估价对象 1 二楼走廊	估价对象 1 二楼室内
		
估价对象 1 二楼室内	估价对象 1 二楼室内	估价对象 1 三楼走廊
		
估价对象 1 三楼室内	估价对象 1 三楼室内	估价对象 1 三楼室内

估价对象 1 位置示意图



估价对象 2 内外部图片

		
估价对象 2 园区外道路	估价对象 2 园区外道路	估价对象 2 园区外入口
		
估价对象 2 园区内道路	估价对象 2 园区内道路	估价对象 2 园区内环境
		
估价对象 2 园区内环境	估价对象 2 大棚外观	估价对象 2 大棚外观
		
估价对象 2 大棚入口	估价对象 2 大棚室内	估价对象 2 大棚室内
		
估价对象 2 大棚室内	估价对象 2 大棚室内	估价对象 2 大棚室内

估价对象 2 位置示意图

