

# 房地产租赁价值评估

估价报告编号：安居房评第 2026039 号



估价项目名称：位于咸安区南站路（南站广场对面）的集装箱式房屋  
市场租金评估

估价委托人：咸宁市城市资产经营有限公司

估价受理方：咸宁安居房地产土地资产评估有限公司

估价资格等级：贰级

估价资格证号：鄂建房估证字第 204 号

注册房地产估价师：邵建华（注册号：4220000016）

胡军（注册号：4220070076）

估价报告出具日期：2026 年 3 月 12 日

## 致估价委托人函

咸宁市城市资产经营有限公司：

受贵单位委托，本公司估价人员于 2026 年 3 月 4 日，对位于咸安区南站路（南站广场对面）的评估项目做了实地查勘，并进行了相关资料收集和市场调查。根据贵方提供的资料及现场指认，双方确定本次评估的有关事项如下：

**估价对象：**经委托方现场指认，本次评估的估价对象为位于咸安区南站路（南站广场对面）的集装箱式房屋，房屋建筑面积 1143.00 m<sup>2</sup>。

**估价目的：**为企业的经济行为提供决策参考依据而评估房地产的市场租金。

**价值时点：**2026 年 3 月 4 日。

**估价依据：**《民法典》《土地管理法》《房地产管理法》《资产评估法》《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》《城镇土地分等定级规程》《城镇土地估价规程》；全国人大常委会、国务院、住建部、自然资源部、湖北省人民政府、咸宁市人民政府等有关部门颁布的有关法律、法规和政策文件；委托方提供的相关资料；本单位收集的相关资料和现场勘察结果。

**价值类型：**本次估价采用市场价值标准。

市场价值，即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。

**估价方法：**市场比较法。

**估价结果：**估价人员遵照相关的法律法规，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，经过实地查勘和市场调查，结合估价经验和对价值影响因素的分析，选用适宜的估价方法和技术标准，经过全面细致的测算，最终确定估价对象房地产在价值时点（2026 年 3 月 4 日），符合本报告估价假设和限制条件下的公开市场价值如下：

房地产估价结果一览表

坐落	房屋名称	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	年租金 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> .月)
咸安区南站 路(南站广 场对面)	左上一	54	12960	20
	左上二	54	12960	20
	左上三	45	10800	20
	左上四	18	4320	20
	招商中心	144	51840	30
	右下一	108	36288	28
	右下二	108	36288	28
	右下三	108	36288	28
	左下一	135	45360	28
	左下二	135	45360	28
	左下三	207	69552	28
	左下四	27	9072	28
	合计	1143	371088	27.06
	房地产租赁价值		371088元/年 年租金叁拾柒万壹仟零捌拾捌元整	

上述结论摘自估价结果报告，应用时请认真阅读本估价报告书全文。估价结果报告随函发送，如有异议，请于十日内向本公司提出书面申请。

致函单位：咸宁安居房地产土地资产评估有限公司

法人代表：邵建华

致函日期：2026年3月12日

# 目录

<b>估价师声明</b> .....	5
<b>估价假设和限制条件</b> .....	6
一、一般性假设.....	6
二、未定事项假设.....	6
三、背离事项假设.....	7
四、不相一致假设.....	7
五、依据不足假设.....	7
六、估价报告使用限制.....	7
<b>房地产估价结果报告</b> .....	9
一、估价委托人.....	9
二、估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值定义.....	12
七、估价依据.....	12
八、估价原则.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、估价人员.....	15
十二、实地查勘日期.....	15
十三、估价作业日期.....	15
<b>有关附件</b> .....	16
1、房地产评估委托书(复印件)	
2、估价对象权属证书(复印件)	
3、估价对象位置示意图	
4、估价对象现场查勘照片	
5、估价人员资格证书(复印件)	
6、估价机构资格证书(复印件)	

## 估价师声明

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、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、我们与本报告中的估价对象、估价委托人、估价利害关系人均无利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本公司估价师邵建华已于价值时点对估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象外观和使用状况的查勘。我们不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

7、估价委托人或估价报告所涉及的房地产权利人如果对估价报告的结果有异议且有正当理由的，应当在收到估价报告之日起7日内向本评估机构提出书面的复议申请。本报告解释权最终归咸宁安居房地产土地资产评估有限公司。

参加本次估价的注册房地产估价师签名(至少有两名):

估价参与人姓名	注册号	签字	签名日期
邵建华	4220000016		3.12
胡军	4220070076		3.12

# 估价假设和限制条件

## 一、一般性假设

1、本次评估假定价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

2、本次估价以公开市场为假设前提，公开市场内涵为：①存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；②买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的；③该房产可以在公开市场上自由转让；④在价值时点前，相对于房产的特性和房地产市场状况而言，有一个合理的谈判周期；⑤在此周期内，市场状况和价格水平是静止不变的；⑥不考虑特殊买家的附加出价。

3、本估价报告提供的估价结果为房地产租赁价值，是指在调查同类用途物业的市场客观租金水平的基础上，考虑物业现状、规模、面积、租赁期、维修保养和管理等因素，确定最有可能成交的租金价格。

4、我方仅对估价对象做一般性的查看，未对其地上空间、地下状况等进行质量测试，不对估价对象的其他价值做鉴定。本次估价以估价对象达到国家或行业规定的标准要求为前提。

5、估价对象拥有合法产权，无产权异议，也不涉及任何法律纠纷。

6、本报告估价结果主要依据委托人提供的资料进行测算，委托人对所提供的资料真实性、合法性、完整性及由此产生的后果负责。本报告未考虑估价对象形成过程中的债权、债务问题，也未考虑委托人的资信状况。

7、房地产租赁价值是在本次价值时点、特定目的及限制条件下的公开市场价格，未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费、税负负担等因素的影响。

8、本估价报告仅适用于委托人确定租金的市场价值提供参考之用，不具有其他效力。

9、由于本次估价的估价对象为一整体持续使用的，故本次估价是以该整体能够持续使用且估价对象能够持续地合法享用及分摊整体房地产的各项权益及服务配套设施为假设前提。

## 二、未定事项假设

是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最有可能的假定。

本次评估无未定事项假设。

### 三、背离事项假设

是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象实际状况不一致的合理假定。

本次评估无背离事项假设。

### 四、不相一致假设

是在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价对象用途、权利人、名称、地址等所作的合理假定。

本次评估无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

是在估价委托人无法提供估价所必须的反映估价对象状况的资料及估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象的合理假定。

本次评估无依据不足假设。

### 六、估价报告使用限制

6.1、本估价报告依据了委托人提供的估价对象相关资料影印件，估价委托人提供的资料 and 陈述的情况直接影响注册房地产估价师的估价分析和结论，注册房地产估价师对估价委托人提供的资料进行了审慎检查，估价师不保证影印件与原件的一致性，委托人应对其提供的相关资料和陈述情况的合法性、真实性、准确性和完整性负责，因资料失实或以隐瞒或欺骗等不正当手段致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应的责任由委托人承担。

6.2、本估价报告自出具日期起生效，在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为1年，若报告使用期限内，国家宏观经济政策、房地产市场状况等发生重大变化和调整时，或遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值影响较大时，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

6.3、本估价报告估价结果为委托方出租资产设定租赁价值提供房地产市场价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后做必要调整甚至重新估价。凡因委托人使用不当而引起的后果，相应的责任由委托人承担。

6.4、本报告所确定的房地产评估价值是以房地产市场供需关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变，并以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件下的模拟市

场价格，不能替代市场定价。如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整或失效。估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。提请报告使用者注意该因素的影响，应予以充分的考虑和重视。

6.5、本估价结果包含能充分体现和发挥估价对象商业用途价值，且与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上、密不可分的各种设备设施。

6.6、本报告估价结果已包含估价对象所占用分摊的土地使用权价值。

6.7、本次评估租金为含税租赁价格，不包含物业管理费。

6.8、本估价报告仅供委托方及相关人使用。非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上，只能应用于其特定目的和用途。

6.9、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本报告签字估价师不承担任何责任，本公司保留对违规使用本估价报告和估价机构的有关责任方追究相关法律责任的权利。

6.10、报告中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保留两位小数或取整，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6.11、本报告的最终解释权归咸宁安居房地产土地资产评估有限公司。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：咸宁市城市资产经营有限公司

项目地址：咸安区南站路（南站广场对面）

联系人：杨女士

## 二、估价机构

公司名称：咸宁安居房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91421200747666214J

评估资质备案等级：贰级

评估资质证书编号：鄂建房估证字第 204 号

评估资质有效期限：至 2028 年 4 月 29 日

办公地址：咸宁市淦河大道 39 号

## 三、估价目的

为企业的经济行为提供决策参考依据而评估房地产的市场租金。

## 四、估价对象

### 1、估价对象概述

本次评估的估价对象为位于咸安区南站路（南站广场对面）的集装箱式房屋，房屋建筑面积 990 m<sup>2</sup>。

### 2、估价对象权益状况

根据委托方提供的资料，估价对象为咸宁市城市资产经营有限公司受托管理资产，位于咸宁市咸安区南站路（城铁南站广场）对面。房屋为二层集装箱式建筑，钢结构，建筑面积为 1143.00 m<sup>2</sup>，商业用途。

于价值时点，由于估价委托人告知设有租赁权、抵押权、典权等他项权利限制，未设定有租赁权于价值时点，没有法定优先受偿情况，未设定并登记地役权，不存在法定优先受偿款。故本次估价以估价对象于价值时点，没有他项权利限制，无司法查封或受其他权利限制行为。总体来说，估价对象权属登记完整，权益状况良好。

### 3、估价对象实物状况

#### 3.1、土地实物状况

估价对象所占地位于咸宁市咸安区南站路南段东侧，西临南站路，东、

北为空场，南临金泉湾路。根据《咸宁市城区土地定级与基准地价更新技术报告 2024》结果，估价对象所处地段为咸宁市城区商服用地一级用地。宗地形状规则呈方形；地势与南站路持平，在整体城区地势中，属较低区域，自然排水不畅。宗地实际开发程度为红线内外“六通”（通路、供电、通上水、通下水、通讯、通气）及红线内“场地平整”，宗地周围基础设施及配套设施齐全，公共服务设施较多，周边开发程度较高。宗地周围基本无污染，绿地覆盖率一般，土地承载力一般。

### 3.2、建筑物实物状况

经估价委托人指认，估价对象为咸宁市城市资产经营有限公司受托管理资产，位于咸宁市咸安区南站路（城铁南站广场）对面。房屋为二层集装箱式建筑，钢结构，建筑面积为 1143.00 m<sup>2</sup>，商业用途。

至估价时点，经估价人员现场查看，估价对象水电、通信等设施设备齐全，室内外经过装修，维护使用状况较好，成新率较高。作为商业用出租，具备营业需要。（参考附件，估价对象现状照片）

## 4、估价对象区位状况

### 4.1、宏观区位

温泉为咸宁市市委市政府所在地，是鄂东南的政治、经济、文化中心，温泉属于咸宁市一区一市四县之一，位于湖北省东南部，东临阳新，南极崇阳，西界赤壁，北交江夏，东南与通山接壤，西北与嘉鱼毗邻，地跨东经 114° 06′ -114° 43′，北纬 29° 39′ -30° 02′。东西宽 58 公里，南北长 41 公里，总面积 1503.76 平方公里。

咸宁是一座交通枢纽城市。咸宁市地处华中腹地，长江中游，区位适中，交通便捷。区域内航空、公路、铁路、水运四种运输方式并存，以公路运输为主。

铁路运输主要以中国经济大动脉京广铁路为依托，建成的武广高速铁路专用线在咸宁境内有赤壁、咸宁两个站。公路基本形成了以京珠高速公路广大高速公路、沪蓉高速公路为龙头，以国省二级公路为主干，以县乡公路为分支的四通八达的区域公路网络体系。现有 106、107、316 等 3 条国道，省道 10 条，公路通车里程 4685 公里。

水路运输主要依托境内长江干流、长江支流及内河、水库湖泊，全市现有通航里程 564.4 公里，年货物周转量 8051 万吨，旅客吞吐量 7.3 万人

次。

航空运输距武汉市天河机场仅 1 小时 20 分钟路程。同时项目距长江潘家湾深水码头仅 25 公里，距离武汉中心城区仅 75 公里，距武汉天河机场在一小时车程范围内，交通十分便捷。武广高速铁路，建成通车后与武汉通达时间缩短为 15 分钟。107 国道、京广铁路以及规划建设京珠—杭瑞高速联络线、武咸快速路进一步带动新城与外部的联系。咸宁市未来将形成中心城区通达市域内各县市区的“半小时核心交通经济圈”，通达城市圈和周边市州的“两小时交通经济圈”，通达京津冀、长三角、珠三角和海西地区的“12 小时交通经济圈”。

#### 4.2、微观区位

估价对象区位状况如下：

所处位置及微观区位状况分析	位置状况	坐落	咸宁市咸安区南站路		
		方位	南站路与金泉湾路交汇口东南侧		
		朝向	东西朝向		
		楼层	1-2/2		
	外部基础设施		给水、通信、道路、电力、排水等设施齐全		
	繁华程度	与重要场所(设施)距离	邻咸宁城铁南站，距咸宁市人民政府交通距离约2Km。		
		临街状况	临南站路		
	交通状况	附近区域路网状况	附近有长安大道、咸宁大道、十六潭路，区域路网密集		
		公共交通情况	附近设有2、6、8、13路公交站点。		
		对外交通便捷程度	便捷		
		停车方便程度	停车位充足		
	周围环境和景观	自然环境	自然环境较好		
		人文环境	所在区域居民素质较高、治安状况较好。		
		城市景观	城市景观一般		
	城市配套设施状况(1000m范围)	幼儿园、中小学校	机关二幼、咸宁市第九小学		
		购物中心	万达购物广场		
		医院、诊所、药店	咸宁博仕肛肠医院、康兴大药房		
中小超市		幸福生活超市、金泉湾超市			
银行网点		中国建设银行(长安支行)			
物流网点		菜鸟驿站			
	餐饮娱乐	南川鱼馆、人和茶坊、阳光365时尚酒店			

内)	基础设施	周边的基础设施已达到“六通”，包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、电信（电话、网络）、通气
综合评定		估价对象位于咸宁市金泉弯路，滢河畔，地段较优，景观较优，周边交通状况便捷，环境状况较好。外部设施状况较好，所处区位能够满足估价对象持续、合理利用。

## 五、价值时点

估价实地查勘日期为 2026 年 3 月 4 日，本次评估确定价值时点为 2026 年 3 月 4 日。

## 六、价值定义

本次估价采用市场价值类型。

市场价值是指房地产在满足下列条件下进行交易最可能的价格：（1）交易双方是自愿进行交易的；（2）交易双方是处于利己动机进行交易的；（3）交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

此次评估的价值是指估价对象为商服一类房地产，土地使用权为出让方式取得，在估价时点，按交房时房屋状况，设定租赁期间，并未设定他项权利状态下的房地产租赁价值。

## 七、估价依据

### （一）法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、其他涉及估价对象运作的相关法律法规，包括但不限于财政、金融、税收、交易、抵押、登记等法律法规。

### （二）技术标准、规程、规范

- 1、《房地产估价基本术语标准》；
- 2、《房地产估价规范》；
- 3、《城镇土地估价规程》；

#### 4、《城镇土地分等定级规程》。

##### (三) 估价委托人提供的资料

- 1、《房地产估价委托函》；
- 2、估价委托人提供的其他有关资料；

##### (四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

- 1、《咸宁市人民政府关于实施市城区基准地价更新成果的公告》
- 2、估价人员实地查勘记录的文字资料和影像资料；
- 3、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料：交易实例、租赁实例、相关标准与参数等。

## 八、估价原则

### (一) 独立、客观、公正原则

注册房地产估价师必须站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，应凭借自己的专业知识、经验和职业道德进行估价，不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响。“客观”是要求估价师和房地产估价机构在估价中从客观实际出发，不带着自己的好恶、情感和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是要求估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

### (二) 合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

### (三) 价值时点原则

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，估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点，强调的是估价结果具有很强的时间相关性和时效性，价值时点是评估房地产价格的时间界限。估价结果首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结果同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

#### （四）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，理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提；根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似的，价格低者吸引需求。替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。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。

#### （五）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。最高最佳利用必须同时满足四个条件：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。

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》《土地估价规程》，常用的估价方法有市场比较法、收益法、成本法等。根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，估价对象为办公楼及停车场，周边类似房地产出租案例较多，适宜市场比较法对估价对象进行测算。

市场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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价

格的方法。

## 十、估价结果

估价人员遵照相关的法律法规，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，经过实地查勘和市场调查，结合估价经验和对价值影响因素的分析，选用适宜的估价方法和技术标准，经过全面细致的测算，最终确定估价对象房地产在价值时点时，符合本报告估价假设和限制条件下的公开市场价值如下：

房地产估价结果一览表

坐落	房屋名称	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	年租金 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> .月)
咸安区南 站路（南 站广场 对面）	左上一	54	12960	20
	左上二	54	12960	20
	左上三	45	10800	20
	左上四	18	4320	20
	招商中心	144	51840	30
	右下一	108	36288	28
	右下二	108	36288	28
	右下三	108	36288	28
	左下一	135	45360	28
	左下二	135	45360	28
	左下三	207	69552	28
	左下四	27	9072	28
		合计	1143	371088
房地产租赁价值		371088元/年 年租金叁拾柒万壹仟零捌拾捌元整		

## 十一、估价人员

注册房地产估价师：邵建华 注册号 4220000016

注册房地产估价师：胡军 注册号 4220070076

## 十二、实地查勘日期

2026年3月4日

## 十三、估价作业日期

2026年3月4日--2026年3月12日

## 有关附件

- 1、 房地产评估业务委托函；
- 2、 估价对象位置示意图；
- 3、 估价对象现场勘察照片；
- 4、 估价对象权属证书复印件；
- 5、 估价对象其他相关资料；
- 6、 估价机构资格证书复印件。
- 7、 估价人员资格证书复印件；

## 估价委托函

咸宁市安居房地产估价与测量有限责任公司：

本公司因租赁价值之需要，根据双方已签订的《评估委托协议书》，本次特委托贵公司对以下资产（房地产）进行评估并出具书面评估报告书。

评估对象：咸宁市咸安区南站路咸宁南站对面集装箱式建筑物  
房租赁价值咨询评估。

评估基准日：2026年3月4日

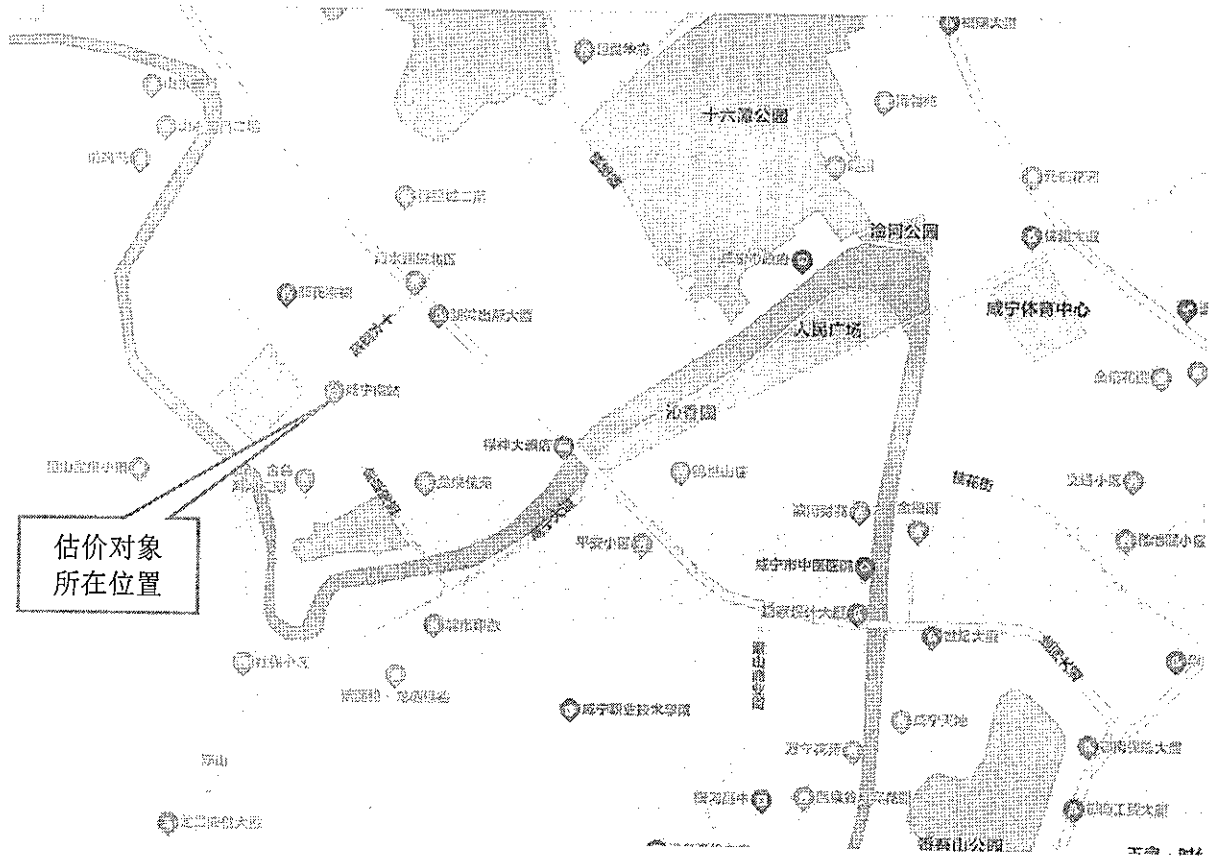
本公司郑重承诺：已充分知晓委托评估事项，资产（房地产）评估的经济行为符合国家规定并已获批准，纳入评估范围的资产（房地产）权属明确、权属证明文件合法有效，提供的所有文件资料均真实、准确、完整，无任何虚假记载或遗漏，不干预评估工作，承担因提供资料不实所引发的一切法律责任。

委托人(签章)：咸宁市城市资产经营有限公司  
联系人：杨女士  
联系电话：186 7150-8550

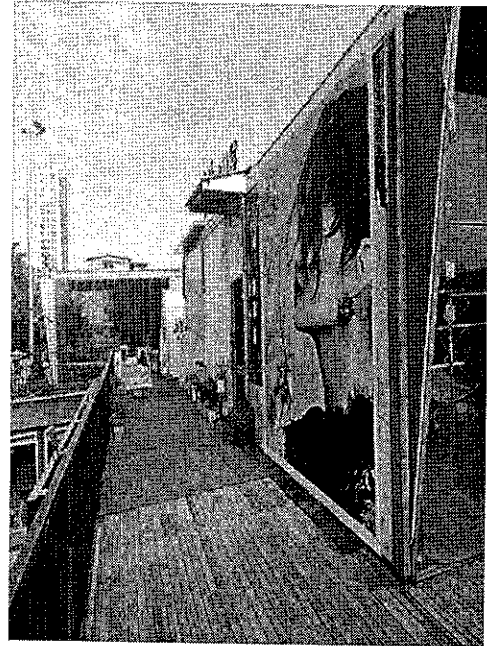
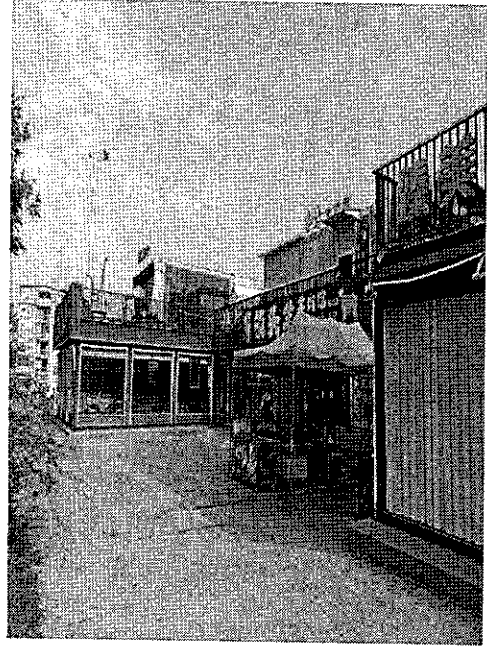
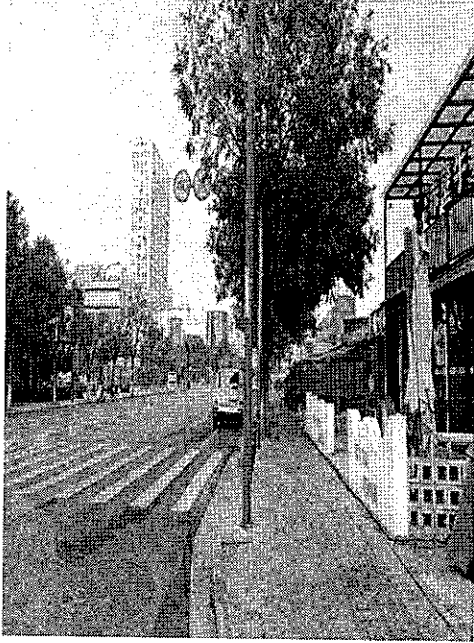


2026年3月4日

## 2、估价对象区位示意图



### 3、估价对象现场查勘照片



# 咸宁城发城市运营服务有限公司 拟签合同审批表（内部公司）

审批表编号：

日期： 年 月 日

合同名称	资产委托管理协议		
签约方	甲方：咸宁市城发汽车管理有限责任公司 乙方：咸宁市城市资产经营有限公司		
标的金额 (单位：元)	小写：	大写：	
合同主要内容	咸宁市城发汽车管理有限责任公司将集装箱资产委托给咸宁市城市资产经营有限公司管理，就管理事宜订立协议。		
	经办人：		
承办部门 意见	(甲方) 年 月 日	分管承办部门 领导意见	(甲方) 年 月 日
	(乙方) 年 月 日		(乙方) 年 5月 7日
法务专员 意见	 2020年 5月 7日	分管法务专员 领导意见	 年 5月 7日
财务部门 意见	 2020年 5月 7日	分管财务部门 领导意见	 年 5月 7日
总经理 意见			
董事长 意见			

## 6、估价机构资质证书





**营 业 执 照**

统一社会信用代码  
91421200947668214J

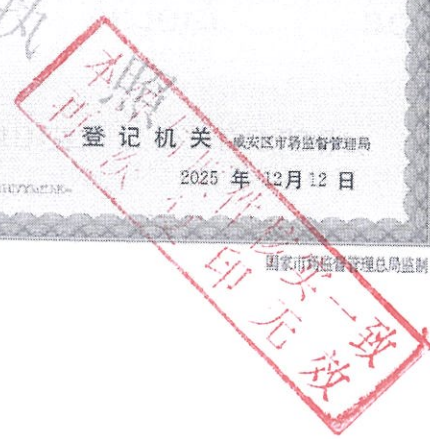
名称 咸宁安居房地产土地资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 法定代表人 邵建华  
 经营范围 一般项目：房地产评估；资产评估；社会稳定风险评估；房屋拆迁服务；不动产资产管理服务；房地产经纪；房地产咨询；市场营销策划；非居住房地产租赁；绘图、计算及测量仪器销售。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）  
 许可项目：房地产经纪。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本 壹佰万元  
 成立日期 2003年04月15日  
 住 所 咸宁市淦河大道39号咸宁市勘察建筑设计院有限公司12楼（自主申报）

登记机关 咸安区市场监督管理局  
 2025 年 12 月 12 日

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



### 8、 注册房地产估价师资质证书

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. 00356255

姓名 / Full name  
胡军

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.  
422301197009111212

注册号 / Registration No.  
4220070076

执业机构 / Employer  
咸宁安居房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2026-10-16

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. 00356256

姓名 / Full name  
邵建华

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.  
422301197405134731

注册号 / Registration No.  
4220000016

执业机构 / Employer  
咸宁安居房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2026-10-16

持证人签名 / Bearer's signature

