

致估价委托人函

遂宁市宸安投资有限公司：

承蒙委托，我公司本着独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和程序，完成了估价对象于价值时点的咨询估价项目。

估价对象：估价对象为遂宁市安居区现代装备制造产业园1-8号厂房、倒班房、办公用房（地上）及污水处理管理房，估价对象总建筑面积为37138.70平方米（其中1、2号厂房建筑面积均为6000平方米，3-8号厂房建筑面积均为3000平方米，倒班房建筑面积为4052.72平方米，办公用房（地上）建筑面积为2797.08平方米，污水处理管理房为288.90平方米），估价对象均建成于2018年，厂房为钢结构，办公楼、宿舍楼及污水处理管理房均为框架结构。至价值时点，估价对象尚未办理分户的“房屋产权证书”，估价对象土地使用权面积77937.46平方米，土地性质为国有出让，土地用途为工业用地。

估价范围（租金内涵）包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价目的：为估价委托人确定房地产市场租赁价值提供参考依据。

价值时点：二〇二三年四月十三日。

价值类型：市场（租赁）价值，是指估价对象适当经销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：比较法。

估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价

原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设下，采用比较法的估价方法，对估价对象在价值时点的市场租赁价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

估价结果一览表

估价对象	所在宗地《不动产权证书》号	权利人	坐落	实际用途	总楼层	所在楼层	结构	建筑面积（m²）	租金单价（元/m²·月）
1	川(2018)安居区不动产权第0004192号	遂宁市宸安投资有限公司	遂宁市安居区现代装备制造产业园1号厂房	厂房	1	1	钢	6000	12
2			遂宁市安居区现代装备制造产业园2号厂房	厂房	1	1	钢	6000	12
3			遂宁市安居区现代装备制造产业园3号厂房	厂房	1	1	钢	3000	12
4			遂宁市安居区现代装备制造产业园4号厂房	厂房	1	1	钢	3000	12
5			遂宁市安居区现代装备制造产业园5号厂房	厂房	1	1	钢	3000	12
6			遂宁市安居区现代装备制造产业园6号厂房	厂房	1	1	钢	3000	12
7			遂宁市安居区现代装备制造产业园7号厂房	厂房	1	1	钢	3000	12
8			遂宁市安居区现代装备制造产业园8号厂房	厂房	1	1	钢	3000	12
9			遂宁市安居区现代装备制造产业园倒班房	宿舍、办公、食堂	5	1-5	框架	4052.72	12
10			遂宁市安居区现代装备制造产业园办公用房（地上）	办公	4	1-4	框架	2797.08	12
11			遂宁市安居区现代装备制造产业园污水处理管理房	办公	1	1	框架	288.90	12
合计								37138.70	/

特别提示：

1. 上述房地产市场租赁价值为估价对象在满足本报告全部假设和限制条件下于价值时点二〇二三年四月十三日的咨询结果。

2. 本次估价结果为含税（增值税）租金，不含使用房屋涉及的物管、水电费、光纤、宽带费等相关费用。

3. 至价值时点，估价对象尚未办理分户的“房屋产权证书”，其建筑面积来源于估价委托人提供的《房地产咨询估价委托书》，估价委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责，因其失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。