

房地产租金价格评估报告

估价报告编号：邢嘉艺评房[2025]字第 2025040704 号

估价项目名称：中国地质调查局西宁自然资源综合调查中心位
于沙河市太行街路南武警黄金六支队 5#住宅楼 39 处
住宅及 32 处储藏室的房地产租金价格评估

估价委托人：中国地质调查局西宁自然资源综合调查中心

房地产估价机构：邢台嘉艺天和房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张冠宏（注册号 1320210053）

刘建乾（注册号 1320160044）

估价报告出具日期：2025 年 4 月 10 日

至估价委托人函

中国地质调查局西宁自然资源综合调查中心：

受贵单位的委托，本公司对位于沙河市太行街路南武警黄金六支队5#住宅楼、不动产权证书号为冀（2023）沙河市不动产权第0000176号，权利人为中国地质调查局西宁自然资源综合调查中心，总层数为7层，所在层数为1-7层的39处住宅及32处储藏室进行了实地勘查和有关资料的收集等工作。

该估价对象登记用途为住宅，实际用途为住宅、储藏室，结构为混合结构。结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，以及您提供的有关资料等，本着独立、客观、公正、合法的原则，在以2025年4月10日为价值时点的房屋租金标准进行了评估，供委托方了解房屋租金价格提供价格参考。

估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果：估价对象在价值时点的住宅建筑面积合计为2465.58平方米，储藏室建筑面积合计为262.82平方米，房地产月租金21902元（其中住宅月租金为20985元，储藏室月租金为917元），大写人民币：贰万壹仟玖佰零贰元整。详见下表：

黄金小区5号住宅楼39处住宅租金明细					黄金小区5号住宅楼32处储藏室租金明细				
序号	房号	建筑面积（m ² ）	租金（元/m ² ·月）	租金（元/月）	序号	房号	建筑面积（m ² ）	租金（元/m ² ·月）	租金（元/月）
1	1-401	63.22	8.8	556	40	楼后N8	8.11	3.5	28
2	1-402	63.22	8.8	556	41	楼后N10	8.11	3.5	28
3	1-501	63.22	8.5	537	42	楼后N13	8.11	3.5	28

4	1-502	63.22	8.5	537	43	楼后 N14	8.11	3.5	28
5	1-601	63.22	8.3	525	44	楼后 N15	8.11	3.5	28
6	2-401	63.22	8.8	556	45	楼后 N16	8.11	3.5	28
7	2-402	63.22	8.8	556	46	楼后 N18	8.11	3.5	28
8	2-501	63.22	8.5	537	47	楼后 N21	8.11	3.5	28
9	2-502	63.22	8.5	537	48	楼后 N22	8.11	3.5	28
10	2-601	63.22	8.3	525	49	楼前 B5	8.73	3.5	31
11	2-602	63.22	8.3	525	50	楼前 B7	8.11	3.5	28
12	3-401	63.22	8.8	556	51	楼前 B11	8.73	3.5	31
13	3-402	63.22	8.8	556	52	楼前 B12	8.73	3.5	31
14	3-501	63.22	8.5	537	53	楼前 B15	8.11	3.5	28
15	3-502	63.22	8.5	537	54	楼前 B19	8.73	3.5	31
16	3-601	63.22	8.3	525	55	楼前 B22	8.73	3.5	31
17	3-602	63.22	8.3	525	56	楼前 B23	8.11	3.5	28
18	3-702	63.22	8	506	57	楼前 B24	8.11	3.5	28
19	4-301	63.22	9	569	58	楼前 B25	8.11	3.5	28
20	4-401	63.22	8.8	556	59	楼前 B27	8.73	3.5	31
21	4-501	63.22	8.5	537	60	楼前 B32	8.11	3.5	28
22	4-502	63.22	8.5	537	61	楼前 B34	8.11	3.5	28
23	4-601	63.22	8.5	537	62	楼前 B35	8.73	3.5	31
24	4-701	63.22	8	506	63	楼前 B36	8.73	3.5	31
25	5-202	63.22	8.7	550	64	楼前 B37	8.73	3.5	31
26	5-302	63.22	9	569	65	楼前 B40	8.11	3.5	28
27	5-402	63.22	8.8	556	66	楼前 B41	8.11	3.5	28
28	5-501	63.22	8.5	537	67	楼前 B42	8.11	3.5	28
29	5-502	63.22	8.5	537	68	楼前 B43	8.73	3.5	31
30	5-601	63.22	8.3	525	69	楼前 B47	8.28	3.5	29
31	5-602	63.22	8.3	525	70	楼前 B48	6.16	3.5	22
32	5-701	63.22	8	506	71	楼前 B49	6.99	3.5	24

33	5-702	63.22	8	506	小计		262.82		917
34	6-201	63.22	8.7	550					
35	6-301	63.22	9	569					
36	6-401	63.22	8.8	556					
37	6-501	63.22	8.5	537					
38	6-601	63.22	8.3	525					
39	6-701	63.22	8	506					
小计		2465.58		20985					

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，正确使用！估价的详细结果、单价、过程及有关说明详见报告正文。

邢台嘉艺天和房地产评估有限公司



目 录

目 录	4
注册房地产估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 估价机构	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	9
(六) 价值定义	9
(七) 估价依据	9
(八) 估价原则	10
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	12
(十二) 实地查勘期	12
(十三) 估价作业期	12
附 件.....	13

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本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）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与本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。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）注册房地产估价师张冠宏、刘建乾等人均已于2025年4月10日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于其外观的使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

（一）、估价报告结论成立的假设前提：

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。假设估价对象权属清楚，房屋所有权人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、估价对象建筑面积来源于委托人提供的《不动产权证书》和沙河基地房屋建筑面积统计汇总表，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

3、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。因为勘察时只能对委估建筑物外观、现状进行一般性勘测，对其内部质量无法进行实质性检测，只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准作为假设前提。

4、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。

（二）、估价报告使用的限制：

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本报告的有效期限为一年。假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

- 3、本估价报告之结果为评估范围内房地产的租金价格，应整体使用。
- 4、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。
- 5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。
- 6、本估价报告用途为委托方了解房地产租金价格提供价值参考依据，若用于其他用途，需重新进行评估。
- 7、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本所进行更正。

房地产估价结果报告

（一）估价委托人

委托人：中国地质调查局西宁自然资源综合调查中心

住所：青海省西宁市城中区奉青路2号

法定代表人：董福辰

（二）估价机构

估价机构：邢台嘉艺天和房地产评估有限公司

住所：河北省邢台市襄都区泉南东大街29号三义庙生活区20号楼
10层2单元1004

法定代表人：张冠宏

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估（邢）29号

有效期限：截至二〇二七年一月二十四日

（三）估价目的

为委托方了解房地产租金价格提供价值参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象区域状况：

估价对象位于沙河市太行街路南武警黄金六支队5#住宅楼，临太行大街，区域内道路通达度及路况较好，所处位置交通便利，附近有怡祥苑小区、太行小区、矿建小区、沙河市第二中学、第三中学、第四中学、沙河市人民医院、沙河市第二医院、二十冶公园、金佳家购物广场、迎新市场、沙河农村商业银行（裕泰支行）、中国建设银行（沙河太行街支行）等，商业、住宅氛围较好。该区域市政基础设施较齐全。

2、估价对象权益状况：

根据委托方提供的资料及现场勘察，估价对象为住宅、储藏室用房，根据委托方提供的不动产权证书可知：证号为冀（2023）沙河市不动产

权第 0000176 号,权利人为中国地质调查局西宁自然资源综合调查中心,共有情况为单独所有,坐落为沙河市太行街路南武警黄金六支队 5#住宅楼,不动产单元号为 130582 001001 GB00029 F00050064 等 71 个,权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权,权利性质为划拨/房改房,用途为城镇住宅用地/住宅,共有宗地面积 24578.71 m²/房屋建筑面积为 2728.40 m²。

3、估价对象实物状况:

估价对象位于沙河市太行街路南武警黄金六支队 5#住宅楼 39 处住宅及 32 处储藏室,装修情况一般,其具体情况如下:内墙面为涂料装饰,厨房、厕所墙面贴砖,塑钢窗、木大门,地面铺瓷砖,天花板为涂料。室内水、电设施配套齐全,公共配套设施一般,现房维护、保养情况较好,正常使用。

(五) 价值时点

二零二五年四月十日,为估价师实地查勘之日。

(六) 价值定义

本次评估采用的是公开市场价值标准,评估结果中的房地产租金价格是指评估对象于价值时点 2025 年 4 月 10 日的房地产租金价格。

(七) 估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- (4) 《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》;
- (5) 《中华人民共和国民法典》;
- (6) 邢价经费字第(2009)11 号文件。
- (7) 《城市房地产抵押管理办法》。

2. 技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015;

(2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013。

3. 委托人提供的相关资料

(1) 不动产权证书复印件;

(2) 沙河基地房屋建筑面积统计汇总表复印件;

(3) 委托人提供的其它相关资料。

4. 估价人员调查收集的相关资料

(1) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料;

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

(八) 估价原则

1. 独立、客观、公平原则

独立、客观、公平原则要求房地产估价师站在中立的立场上, 坚持原则、公平正直地进行评估。

2. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面, 在合法产权方面, 应以房地产权属证书和有关证件为依据; 在合法使用方面, 应以城市规划、土地用途管制等为依据; 在合法处分方面, 应以法律、法规或合同(如土地使用权出让合同)等允许的处分方式为依据; 在其他方面, 如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用, 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, 并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现, 是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中, 每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力, 采用最高

最佳利用方式，取得最大的收益。

4. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

5. 替代原则

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时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法求取公开市场价值。

运用市场比较法求取估价对象房地产租金价格，是依据替代原理将待估房地产与类似的房地产在近期的租赁交易价格进行对照比较，通过对比租赁交易情况、区域因素和个别因素等的修正得出待估房地产在评估期日的租金价格。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵行估价原则，采用科学的估价方法，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，取比较法计算结果为估价结果，估价人员通过实地勘察和调研，进行数据分析、测

算及综合评定确定如下:

估价对象在价值时点的住宅建筑面积合计为 2465.58 平方米,储藏室建筑面积合计为 262.82 平方米,房地产月租金 21902 元(其中住宅月租金为 20985 元,储藏室月租金为 917 元),大写人民币:贰万壹仟玖佰零贰元整。



(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张冠宏	1320210053	张冠宏	2025 年 4 月 10 日
刘建乾	1320160044	刘建乾	2025 年 4 月 10 日

(十二) 实地查勘期

2025 年 4 月 10 日

(十三) 估价作业期

2025 年 4 月 10 日-2025 年 4 月 10 日

附 件

- (一) 评估委托书
- (二) 委托方营业执照复印件
- (三) 估价对象权属证明复印件
- (四) 估价对象位置示意图
- (五) 估价对象外观和内部状况、周围环境和景观照片
- (六) 房地产估价机构营业执照复印件
- (七) 房地产估价机构资质证书复印件
- (八) 注册房地产估价师注册证书复印件