房地产估价报告

估价报告编号：吉港房评字〔2018〕第 277-1 号

估价项目名称：迁安地块（一汽轿车股份有限公司长春齿轮厂）棚户区项目一汽轿车股份有限公司所属的房屋及构筑物市场价值评估

估价委托人：长春市二道区房屋征收工作管理办公室

房地产估价机构：吉林省吉港房地产咨询评估有限公司

注册房地产估价师：金长吉（注册号：2220070011）

高嘉玉（注册号：1120160039）

估价报告出具日期：2018 年 8 月 28 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

致估价委托人函

长春市二道区房屋征收工作管理办公室：

我公司受贵单位的委托，委派注册房地产估价师金长吉（注册号：2220070011）、高嘉玉（注册号：1120160039）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋、构筑物价值的补偿提供市场价值参考，评估被征收房屋、构筑物的市场价值。

征收范围：东起东环城路、西至新荣街、南起乾安路、北至宜良路。

估价对象：位于长春市二道区迁安地块（一汽轿车股份有限公司长春齿轮厂）棚户区项目一汽轿车股份有限公司所有的建筑物、构筑物等共计 60 项，详见房屋建筑物、构筑物明细表，不包括债权债务等其他财产或权益。

价值时点：根据长春市二道区人民政府下发的《长春市二道区人民政府关于迁安地块（一汽轿车股份有限公司长春齿轮厂）棚户区项目房屋征收决定的公告》（第 28 号）记载，确定本次评估的价值时点为 2018 年 8 月 13 日。

价值类型：市场价值

估价方法：成本法

估价结果：房屋征收补偿总金额为人民币 141653687 元。

大写金额：壹亿肆仟壹佰陆拾伍万叁仟陆佰捌拾柒圆整。

建筑物估价结果汇总表

测绘编号	名 称	建筑结构	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估总价（元）
B1	一号厂房	钢混	21051.76	2408	50692638
B3	仓储四分库	混合	1281	1832	2346792
B7	仓储五分库（浴室）	混合	391	1727	675257
B9	二号厂房	钢混	1363	2129	2901827
B11	产品试验室	钢混	736.9	1955	1440640
B12	四号厂房	钢混	1502	2129	3197758
B13	五号厂房	钢混	3181.32	2218	7056168
B14	三号厂房	钢混	714.89	2129	1522001
B16	六号厂房	钢混	10445.64	2306	24087646
B18	仓储六分库	钢结构	1968.19	1539	3029044
B19	七号厂房	钢结构	4029.01	2124	8557617
B20	八号厂房(北)	钢混	1988.27	2129	4233027

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

B21	八号厂房(南)	钢混	2308.33	2129	4914435
B22	仓储九分库	砖木	428.21	1780	762214
B23	第二变电站	混合	128.24	1693	217110
B24	仓储十分库	混合	550.53	2013	1108217
B25	八号厂房辅房（配电间)	混合	149.94	1743	261345
B26	八号厂房辅房2(库房)	混合	548.96	1727	948054
B27	喷钼车间	混合	406.38	1869	759524
B28	第二污水处理站	钢混	289.13	1955	565249
B29	八号厂房辅房1(库房)	混合	89.96	1727	155361
B31	仓储七分库	钢混	1206	1955	2357730
B32	食堂第一餐厅	混合/钢混	768.82	2812	2161922
B35	一号办公楼	混合	1926.85	3056	5888454
A1	长齿会堂	混合	725.99	2218	1610246
A2	大学生宿舍(1楼车库)	混合	651	1780	1158780
B2	仓储三分库（车库）	混合	1576.35	1612	2541076
B4	基建科	混合	161.04	1385	223040
B5	木工房	混合	39.02	1412	55096
B6	污水处理站	混合	147.87	1523	225206
B8	办公（水房）	混合	127.2	1532	194870
B10	空压站	钢混	421.16	1612	678910
B15	第一变电站	混合	291.73	1698	495358
B17	第一加压泵站	混合	55.89	1817	101552
B30	锅炉房	混合	590.86	1702	1005644
B33	食堂仓库	混合	66.64	1465	97628
B34	二号收发室	混合	39.78	1772	70490
B36	门卫	混合	48.83	1898	92679
BF1	仓储二分库	混合	996.44	1359	1354162
BF9	北区变电室辅房	混合	69.27	1234	85479
BF10	中区泵房	混合	38.81	1566	60776
BF11	物流收发室	混合	17.37	1119	19437
BF13	警卫室	混合	50.6	1718	86931
AF2	劳保库辅房	混合	59.58	988	58865
AF3	劳保库	混合	86.4	1171	101174
AF4	修配厂	混合	120.72	1171	141363
小计1			63836.88	——	140298792

构筑物估价结果汇总表

测绘编号	名 称	建筑结构	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估总价（元）
BF2	垃圾站	混合	342.62	500	171310
BF3	物流卸货区	铁	130.66	300	39198
BF4	铆焊下料棚	铁	152.72	300	45816
BF5	返修箱库	铁	99.69	300	29907
BF15	院内自行车库	铁	366.12	450	164754
BF6	热处理东侧简易棚	砖瓦	41.01	300	12303
BF7	仓储八分库（露天库）	彩钢	1334.9	550	734195
BF8	垃圾站	混合	17.6	300	5280
BF12	塑钢岗亭	彩钢	4.12	500	2060
BF14	白楼北自行车棚	铁	211.65	450	95243
BF16	生产科下料房	铁	42.06	200	8412
AF1	食堂（俱乐部辅房）	混合	54.83	300	16449

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

AF5	充电棚	铁	70.94	200	14188
AF6	充电棚	铁	78.9	200	15780
小计2			2947.82	——	1354895
合计			——	——	141653687

特别提示：

1、估价结果不包括搬迁补助费、临时安置费、奖金等。征收估价不考虑抵押、租赁、查封等因素对估价结果的影响（评估结果不包含土地使用权价值）。

2、本估价报告应用有效期一年，自2018年8月28日至2019年8月27日。

3、欲了解详情，请阅读估价报告全文。

4、《长春市国有土地房屋征收与补偿暂行办法》（长春市人民政府令第27号）规定，被征收人对评估结果有异议的，在收到评估报告之日起10日内，可以向评估机构申请复核评估。评估机构自收到复核申请之日起10日内出具复核结果并送达。对复核结果有异议的，自收到复核结果之日起10日内，可以向评估专家委员会申请鉴定。评估专家委员会自收到申请之日起10日内出具书面鉴定意见。

吉林省吉港房地产咨询评估有限公司

法人代表：

2018年8月28日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目录

一、估价师声明.....1
二、估价的假设和限制条件.....3
三、房地产估价结果报告.....6
（一）估价委托人.....6
（二）房地产估价机构.....6
（三）估价目的.....6
（四）估价对象.....6
（五）价值时点.....13
（六）价值类型.....14
（七）估价原则.....14
（八）估价依据.....15
（九）估价方法.....17
（十）估价结果.....17
（十一）注册房地产估价师.....19
（十二）实地查勘期.....19
（十三）估价作业期.....19
（十四）估价报告应用的有效期.....20
四、附 件.....62
附件一《长春市二道区人民政府关于迁安地块（一汽轿车股份有限公司长春齿轮厂）棚户区项目房屋征收决定的公告》（第 28 号）复印件复印件.....62
附件二　长春市富恒测绘有限公司出具的《测绘报告》复印件.....62
附件三《房屋所有权证》复印件.....62
附件四《房屋所有权证》（临时）复印件.....62
附件五《个人住房信息查询结果证明》复印件.....62
附件六《企业名称核准通知函》复印件.....62
附件七《关于长春市制革厂被一汽长春齿轮厂兼并的批复》【长经字（1993）44 号】复印件.....62
附件八《关于中国第一汽车集团公司长春齿轮厂对长春市制革厂实际兼并的通知》复印件.....62
附件九《关于同意中国第一汽车集团公司股份制改组方案并在国内发行 A 股的批复》【机械政（1997）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

271 号】复印件.....62
附件十　关于申请设立一汽轿车股份有限公司的函》【机械政（1997）275 号】复印件.....17
附件十一 估价委托人提供的《营业执照》复印件.....17
附件十二 估价对象影像资料.....17
附件十三 房地产估价机构营业执照复印件.....17
附件十四 房地产估价机构资质证书复印件.....17
附件十五 房地产估价人员执业资格证书复印件.....17

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一、估价师声明

我们根据自已的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、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。

2、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。

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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和吉林省地方《房地产估价规程》（DB22/T475-2009）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象于2018年8月22日进行了实地查勘，但仅限于对估价标的物外观和使用状况。估价人员不承担对估价标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、本估价报告没有得到有关专业人员的帮助。

7、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖房地产估价机构公章，在估价报告使用期限内，作为一个整体时有效，复印件无效。

8、估价委托人提供的资料和陈述的情况直接影响我们的分析和结论，估价委托人对提供的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，房地产估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、本估价报告的全部或其部分内容不应发表于任何公开媒体上，无论报告是否加盖公章，其知识产权和解释权均为房地产估价机构所有。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

10、本估价报告一式五份，房地产估价机构存档一份，提交估价委托人四份。

估价师	估价师注册号	签　章	签名日期
金长吉	2220070011	中国注册房地产估价师 金长吉 2220070011	2018 年 8 月 28 日
高嘉玉	1120160039	中国注册房地产估价师 高嘉玉 1120160039	2018 年 8 月 28 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、估价的假设和限制条件

（一）本次估价的各项假设

1、一般假设

（1）估价对象部分房屋已取得《房屋所有权证》、《房屋所有权证》（临时），该部分房屋建筑面积等情况以估价委托人提供的由长春市房产档案馆出具《个人住房信息查询结果证明》及《房屋所有权证》、《房屋所有权证》（临时）为准；估价对象无证房屋及构筑物以估价委托人提供的长春市富恒测绘有限公司出具的《测绘报告》为准，估价人员未对估价对象的面积进行专业测量，估价委托人对其提供资料的真实性负责，估价机构不承担由此所发生的法律责任。

（2）估价对象建成年代以估价委托人提供的由长春市房产档案馆出具《个人住房信息查询结果证明》为准。在此提请报告使用者注意。

（3）根据估价委托人提供的由长春市房产档案馆出具《个人住房信息查询结果证明》及《房屋所有权证》、《房屋所有权证》（临时），估价对象房屋所有权人为第一汽车制造厂长春齿轮厂、中国第一汽车集团公司长春齿轮厂、长春市制革厂、一汽轿车股份有限公司，根据被征收人提供的《企业名称核准通知函》，第一汽车制造厂为中国第一汽车集团公司的从属名称；根据被征收人提供的《关于长春市制革厂被一汽长春齿轮厂兼并的批复》【长经字（1993）44号】及《关于中国第一汽车集团公司长春齿轮厂对长春市制革厂实行兼并的通知》，中国第一汽车集团公司长春齿轮厂对长春市制革厂实行兼并，兼并后原长春市制革厂的人、财、物并入长春齿轮厂管理；根据被征收人提供的《关于同意中国第一汽车集团公司股份制改组方案并在国内发行A股的批复》【机械政（1997）271号】、《关于申请设立一汽轿车股份有限公司的函》【机械政（1997）275号】，机械工业部同意将中国第一汽车集团公司第一轿车厂、第二轿车厂、长春齿轮厂、第二发动机厂的主体资产进行重组，独家发起组建一汽轿车股份有限公司，故本次评估以估价对象产权人均为一汽轿车股份有限公司为准。在此提请报告使用者注意。

（4）本次评估价值时点为2018年8月13日，估价人员实地查勘日期为2018年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8月22日，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291－2015）5.3中5.3.3中第三条规定“被征收房屋价值应为在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在房屋征收决定公告之日自愿进行交易的金额，且假定被征收房屋没有租赁、抵押、查封等情况”。即以房屋征收决定的公告出具之日为价值时点。在此提醒报告使用者注意。

（5）注册房地产估价师对那些影响估价对象的法律和所有权问题不承担责任，假定估价对象权利界定清晰、于价值时点已按政府有关规定、程序合法运作并已具备进入公开交易市场自由转让之一切法定条件。

（6）估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对建筑基础、结构、设施质量调查的责任，也不承担对其它被遮盖、非暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任及相关设备设施运转测试的责任。本次估价假设估价对象无建筑基础、结构、设施等方面的重大质量问题。

2、未定事项假设

无未定事项假设

3、背离事实假设

无背离事实假设。

4、不相一致假设

（1）根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《房屋所有权证》（临时），估价对象证载楼层情况与估价人员实地查勘不一致，考虑本次估价目的，本次评估估价对像楼层情况以估价人员实地查勘为准。

（2）根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《房屋所有权证》（临时），估价对象证载建筑结构与估价人员实地查勘不一致，考虑本次估价目的，本次评估估价对象建筑结构情况以估价人员实地查勘为准。

5、依据不足假设

估价对象无证房屋建成年代以被征收人提供为准，如上述情况发生变化估价结果需作出相应调整。在此提请报告使用者注意。

（二）估价限制条件

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、本报告中所给出的估价结果是依本次估价目的对房产整体做出的，在报告中未进行过事先阐明的、将整体价值通过比例分配或逐项分割拆分成部分价值的行为都是无效的；对报告中相应估价数据的肢解行为也是无效的。

2、本报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门认定为准。

3、估价报告只能用于为估价委托人提供征收补偿依据，评估被征收地上物的价值。

4、本估价报告的有效期限为一年。在有效期内，估价对象整体或部分如有变动，或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策以及遇到自然力和其他不可抗力等变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5、本报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经我公司书面同意，本报告的全部或任何一部分内容均不得向估价委托人、报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

6、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和注册房地产估价师不承担任何法律责任。

7、估价结果不包含土地使用权价值。

8、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”提供给估价委托人，“估价技术报告”部分内容根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）规定由房地产估价机构存档，供房地产估价机构和有关管理部门查阅。

9、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，属正常差错范围，请及时通知本公司更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

（三）重要特殊事项说明

本次估价所涉及的房屋评估均采用成本法，提示估价报告使用人予以关注。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、房地产估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：长春市二道区房屋征收工作管理办公室

联系电话：18143054766

（二）房地产估价机构

估价机构：吉林省吉港房地产咨询评估有限公司

社会统一信用代码：91220104605119 67XR

房地产估价机构资质证书编号：JFG-A009

资质等级：房地产估价贰级

法定代表人：王新

公司地址：长春市朝阳区万宝街28号

联系电话：0431-88563423

（三）估价目的

估价目的：为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋、构筑物价值的补偿提供市场价值参考，评估被征收房屋、构筑物的市场价值。

应用方向：为估价委托人征收补偿提供市场价值参考。

（四）估价对象

本次估价对象为一汽轿车股份有限公司所有的建筑物及构筑物，坐落于长春市二道区，东起东环城路、西至新荣街、南起乾安路、北至宜良路。

1、建筑物及构筑物状况

（1）建筑物权益状况

至价值时点，估价对象部分房屋已取得《房屋所有权证》、《房屋所有权证》（临时），根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《房屋所有权证》（临

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

时）及相关资料，一汽轿车股份有限公司拥有估价对象的合法所有权，有证房屋详情如下：

测绘编号	《房屋所有权证》证号	所有权单位	房屋座落	栋号	产别	产权来源	建成年代	权证用途	建筑面积（平方米）
B1	长房权字4503004号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区新荣街2号	6--2/1--2	全民自管产	自建	1994	办公车间	21051.76
B2	长房权字4503131号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区新荣街2号	6--2/4--34	全民自管产	自建	1988	车库	1576.35
B3	长房权字403208号	第一汽车制造厂长春齿轮厂	二道河子区新荣街53号	6--2/4--5	国有	自建	1978	齿轮车间	1281
B4	长房权字4503127号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区新荣街2号	6--2/4--40	全民自管产	自建	1988	办公	161.04
B5	长房权字4503126号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区新荣街2号	6--2/4--41	全民自管产	自建	1988	木工房	39.02
B6	长房权字4503129号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区新荣街2号	6--2/4--32	全民自管产	自建	1988	排污站	147.87
B7	长房权字403207号	第一汽车制造厂长春齿轮厂	二道河子区新荣街53号	6-2/4-4	国有	自建	1978	锅炉房	391
B8	长房权字4503125号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区新荣街2号	6--2/4--42	全民自管产	自建	1988	办公	127.2
B9	长房权字402780号	第一汽车制造厂长春齿轮厂	二道河子区新荣街53号	6--2/4--6	国有	自建	1978	锻造车间	1363
B10	长房权字4503132号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区新荣街2号	6--2/4--31	全民自管产	自建	1988	发电站	421.16
B11	长房权字4022560号	第一汽车制造厂长春齿轮厂	二道区新荣街53号	6--2/4--37	全民自管产	自建	1988	锅炉房	736.9
B12	长房权字403206号	第一汽车制造厂长春齿轮厂	二道河子区新荣街53号	6-2/3-26	国有	自建	1978	热处理车间	1502
B13	长房权字4022561号	第一汽车制造厂长春齿轮厂	二道区新荣街53号	6-2/3-32	全民自管产	自建	1986	车间	3181.32
B14	长房权字4022562号	第一汽车制造厂长春齿轮厂	二道区新荣街53号	6--2/3--33	全民自管产	自建	1988	车间	714.89
B15	长房权字4503133号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区新荣街2号	6--2/45--15	全民自管产	自建	1988	变电室	291.73
B16	长房权字4022563号	第一汽车制造厂长春齿轮厂	二道区新荣街53号	6--2/3--30	全民自管产	自建	1988	厂房	10445.64
B17	长房权字4503135号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区新荣街2号	6--2/3--31	全民自管产	自建	1988	泵房	55.89
B18	房权证长房权字第	一汽轿车股	二道区八里	6-2/2	——	——	1997	成品	1968.19

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

测绘编号	《房屋所有权证》证号	所有权单位	房屋座落	栋号	产别	产权来源	建成年代	权证用途	建筑面积（平方米）
	4120000674号	份有限公司	堡长春齿轮厂院内	-43				库	
B19	房权证长房权字第4120000672号	一汽轿车股份有限公司	二道区八里堡长春齿轮厂院内	6-2/2-42	——	——	1999	中心库	4029.01
B20	长房权字4517492号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区同康路21号	6--2/2--2	全民自管产	兼并	1975	车间	1988.27
B21	长房权字4517515号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区同康路21号	6--2/2--29	全民自管产	兼并	1982	车间	2308.33
B22	长房权字4517493号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区同康路21号	6-2/2-4	全民自管产	兼并	1975	锅炉房	428.21
B23	长房权字4517508号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区同康路21号	6--2/2--20	全民自管产	兼并	1975	变电室	128.24
B24	房权证长房权字第4120000673号	一汽轿车股份有限公司	二道区八里堡长春齿轮厂院内	6-2/2-21	——	——	1999	化工库	550.53
B25	长房权字4503136号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区新荣街2号	6--2/2--23	全民自管产	兼并	1978	休息室	149.94
B26	长房权字4501751号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区同康路21号	6--2/2--22	全民自管产	兼并	1978	配料室	548.96
B27	长房权字4517514号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区同康路21号	6--2/2--28	全民自管产	兼并	1978	车间	406.38
B28	房权证长房权字第4120000675号	一汽轿车股份有限公司	二道区八里堡长春齿轮厂院内	6-2/2-44	——	——	1999	污水处理站	289.13
B29	长房权字4517512号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区同康路21号	6--2/2--24	全民自管产	兼并	1978	车间	89.96
B30	长房权字4503124号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区新荣街2号	6--2/25--5	全民自管产	自建	1988	锅炉房	590.86
B31	长房权字403380号	长春市制革厂	二道河子区同康路21号	6--2/2--8	国有	自建	1957	车间	1206
B32	长房权字4022559号	第一汽车制造厂长春齿轮厂	二道区新荣街53号	6--2/46--6	全民自管产	自建	1989	食堂	768.82
B33	长房权字4503120号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区新荣街2号	6--2/46--8	全民自管产	自建	1988	仓库	66.64
B34	长房权字4503119号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区新荣街2号	6--2/46--7	全民自管产	自建	1988	收发室	39.78
B35	长房权字4022558号	第一汽车制造厂长春齿轮厂	二道区新荣街53号	6--2/46--5	全民自管产	自建	1988	办公	1926.85
B36	长房权字4503122号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区新荣街2号	6--2/46--9	全民自管产	自建	1988	收发室	48.83

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

测绘编号	《房屋所有权证》证号	所有权单位	房屋座落	栋号	产别	产权来源	建成年代	权证用途	建筑面积（平方米）
A1	长房权字4517588号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区同康路21号	6--2/48--4	全民自管产	兼并	1977	食堂	725.99
A2	长房权字4517609号	中国第一汽车集团公司长春齿轮厂	二道区同康路21号	6--2/63--1	全民自管产	兼并	1975	办公	651

估价对象无证房屋及构筑物建筑面积情况以长春市富恒测绘有限公司出具的《测绘报告》为准，详见下表：

无证房屋情况

测绘编号	用途	建筑结构	建筑面积（平方米）
BF1	仓储二分库	混合	996.44
BF9	北区变电室辅房	混合	69.27
BF10	中区泵房	混合	38.81
BF11	物流收发室	混合	17.37
BF13	警卫室	混合	50.6
AF2	劳保库辅房	混合	59.58
AF3	劳保库	混合	86.40
AF4	修配厂	混合	120.72

构筑物情况

测绘编号	用途	建筑结构	建筑面积（平方米）
BF2	垃圾站	混合	342.62
BF3	物流卸货区	铁	130.66
BF4	铆焊下料棚	铁	152.72
BF5	返修箱库	铁	99.69
BF6	热处理东侧简易棚	铁	41.01
BF7	仓储八分库（露天库）	砖瓦	1334.9
BF8	垃圾站	彩钢	17.6
BF12	塑钢岗亭	混合	4.12
BF14	白楼北自行车棚	彩钢	211.65
BF15	院内自行车库	铁	366.12
BF16	生产科下料房	铁	42.06
AF1	食堂（俱乐部辅房）	混合	54.83
AF5	充电棚	铁	70.94
AF6	充电棚	铁	78.9

（2）建筑物实物状况

位于长春市二道区，一汽轿车股份有限公司范围内所有的房屋建筑物及构筑物等，共计60项。详见下表（1）、（2）。

（1）建筑物明细表

测绘编号	名称	建筑结构	建筑面积（平方米）	现状
B1	一号厂房	钢混	21051.76	建筑物为局部4层，外墙贴墙砖，大门为铁制双开门，部分木框玻璃窗，部分塑钢窗，厂房部分室内地面刷地坪漆，墙面刮白，顶棚为彩钢板，办公楼部分地面铺地砖、地板，局部为水泥地面，墙面、顶棚刮白，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为70%。
B2	仓储三分库	混合	1576.35	建筑物为3层，外墙为水泥，大门为铁质双开门，室内水泥地面，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	（车库）			墙面、顶棚为大白，室内有照明及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B3	仓储四分库	混合	1281	建筑物为局部2层，外墙为刷涂料，大门为铁皮双开门，木框玻璃窗，库房部分室内水泥地面，墙面刮白，顶棚无吊顶，办公部分水泥地面，墙面刮白，顶棚矿棉板吊顶，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B4	基建科	混合	161.04	建筑物为仅为2层，外墙为水泥罩面，大门为木门，铁框玻璃窗，室内水泥地面，局部地面铺地砖，墙面、顶棚刮白，室内有照明、上、下水及暖气设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B5	木工房	混合	39.02	建筑物为1层，外墙为水泥罩面，大门为铁质双开门，木框玻璃窗，室内水泥地面，墙面、顶棚刮白，室内有照明及暖气设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B6	污水处理站	混合	147.87	建筑物为1层，外墙为水泥罩面，大门为铁质双开门，铁框玻璃窗，室内水泥地面，墙面刮白，顶棚为水泥照面，室内有照明、上、下水及暖气设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B7	仓储五分库（浴室）	混合	391	建筑物为局部2层，外墙为刷涂料，大门为铁门，木框玻璃窗，室内水泥地面，局部铺地砖墙面刮白，局部贴瓷砖，顶棚刮白，局部PVC板吊顶，室内有照明、上、下水及暖气设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B8	办公（水房）	混合	127.2	建筑物为2层，外墙刷涂料，大门为铁皮木门，铁框玻璃窗，室内水泥地面，墙面、顶棚刮白，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B9	二号厂房	钢混	1363	建筑物为局部3层，外墙为水泥罩面，大门为铁皮双开门，铁框玻璃窗，室内水泥地面，墙面刮白，顶棚为水泥，局部为矿棉板，办公部分室内为水泥地面，墙面、顶棚刮白，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B10	空压站	钢混	421.16	建筑物为局部2层，外墙为水刷石，木框玻璃窗，室内水泥地面，墙面刮白，顶棚为槽型板，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B11	产品试验室	钢混	736.9	建筑物为1层，外墙为水泥罩面，大门为防盗门，塑钢窗，室内水泥地面，局部铺水磨石，墙面刮白，部分为水泥墙面，顶棚为水泥罩面，局部PVC吊顶，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B12	四号厂房	钢混	1502	建筑物为1层，外墙为红砖，局部为水泥罩面，大门为铁皮双开门，铁框玻璃窗，室内水泥地面，墙面刮白，顶棚为槽型板，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B13	五号厂房	钢混	3181.32	建筑物为局部3层，外墙为红砖，局部为水泥罩面，大门为铁制推拉门，铁框玻璃窗，厂房部分室内水泥地面，墙面刮白，顶棚为槽型板，办公楼部分地面铺水泥，局部铺地板，墙面、顶棚刮白，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B14	三号厂房	钢混	714.89	建筑物为1层，外墙为水泥罩面，大门为铁皮双开门，铁框玻璃窗，室内地面铺水磨石，墙面刮白，顶棚为槽型板，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B15	第一变电站	混合	291.73	建筑物为局部2层，外墙为水刷石，大门为铁质双开门，塑钢窗，室内水泥地面，墙面、顶棚刮白室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为70%。
B16	六号厂房	钢混	10445.64	建筑物为局部4层，外墙为水泥罩面，局部刷涂料，大门为铁制双

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				开，部分铁框玻璃窗，部分塑钢窗，厂房部分室内水泥地面，局部铺地砖，墙面刮白，顶棚为槽型板，办公楼部分地面铺水磨石、地板及地砖，墙面、顶棚刮白，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B17	第一加压泵站	混合	55.89	建筑物为1层，外墙为水刷石，大门为铁门，铁框玻璃窗，室内水泥地面，墙面、顶棚刮白，室内有照明、上、下水及暖气设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B18	仓储六分库	钢结构	1968.19	建筑物为1层，外墙为彩钢板，大门为彩钢双开门，铁框玻璃窗，室内水泥地面，墙面、顶棚为彩钢板，室内有照明及暖气设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为70%。
B19	七号厂房	钢结构	4029.01	建筑物为1层，外墙为1.5米墙体，其余为彩钢板，大门为彩钢推拉门，塑钢窗，室内水泥地面，墙面、顶棚为彩钢板，室内有照明、上下水及暖气设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为70%。
B20	八号厂房(南)	钢混	1988.27	建筑物为局部2层，外墙为水泥罩面，大门为铁制双开，部分铁框玻璃窗，厂房部分室内水泥地面，墙面刮白，顶棚为槽型板，办公楼部分水泥地面，墙面、顶棚刮白，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B21	八号厂房(北)	钢混	2308.33	
B22	仓储九分库	砖木	428.21	建筑物为局部1层，外墙为红砖，大门为铁质双开门，木框玻璃窗，室内水泥地面，墙面红砖，顶棚为纤维板，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B23	第二变电站	混合	128.24	建筑物为1层，外墙为红砖，大门为木质双开门，木框玻璃窗，室内水泥地面，墙面、顶棚均为红砖，室内有照明及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B24	仓储十分库	混合	550.53	建筑物为1层，外墙贴墙砖，防盗门，塑钢窗，室内水泥地面，墙面刮白，顶棚为彩钢板，室内有照明及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为70%。
B25	八号厂房辅房(配电间)	混合	149.94	建筑物为1层，外墙为水泥罩面，大门为铁质双开门，铁框玻璃窗，室内水泥地面，墙面、顶棚均为刮白，室内有照明及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B26	八号厂房辅房2(库房)	混合	548.96	建筑物为1层，外墙为水刷石，大门为铁皮双开门，部分铁框玻璃窗，部分塑钢窗，室内水泥地面，局部铺地砖，墙面、顶棚刮白，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B27	喷钼车间	混合	406.38	建筑物为1层，外墙为水泥罩面，大门为铁制双开，铁框玻璃窗，室内水泥地面，局部铺水磨石，墙面刮白，顶棚为槽型板，室内有照明、上水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B28	第二污水处理站	钢混	289.13	建筑物为1层，外墙为水刷石，大门为铁质双开门，铁框玻璃窗，室内水泥地面，墙面刮白，顶棚为槽型板，室内有照明、上、下水及暖气设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B29	八号厂房辅房1(库房)	混合	89.96	建筑物为1层，外墙为水刷石，大门为铁皮双开门，部分铁框玻璃窗，部分塑钢窗，室内水泥地面，局部铺地砖，墙面、顶棚刮白，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B30	锅炉房	混合	590.86	建筑物为局部3层，外墙为红砖，大门为铁质双开门，铁框玻璃窗，室内水泥地面，墙面、顶棚为红砖，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B31	仓储七分库	钢混	1206	建筑物为1层，外墙为水泥罩面，大门为铁制双开，木框玻璃窗，室内水泥地面，墙面刮白，顶棚为槽型板，室内有照明、上下水及

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B32	食堂第一餐厅	混合/钢混	768.82	建筑物为局部3层，外墙贴墙砖，白钢双开玻璃门，塑钢窗，厨房部分地面铺水磨石，墙面贴瓷砖，顶棚刮白，局部PVC板吊顶，餐厅部分地面铺水磨石，墙面刮白，局部贴装，吸音板吊顶，室内有照明、上、下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为70%。
B33	食堂仓库	混合	66.64	建筑物为1层，外墙为水刷石，大门为铁皮木门，木框玻璃窗，室内水泥地面，墙面为水泥罩面，顶棚为模板，室内有照明设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B34	二号收发室	混合	39.78	建筑物为1层，外墙贴墙砖，防盗门，塑钢窗，室内地面铺地砖，墙面、顶棚刮白，室内有照明、取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为65%。
B35	一号办公楼	混合	1926.85	建筑物为4层，外墙贴墙砖，白钢双开玻璃门，塑钢窗，室内地面铺地砖，墙面刮白，顶棚为矿棉板吊顶，局部石膏板吊顶，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象现已闲置，房屋状况一般，成新率约为75%。
B36	门卫	混合	48.83	建筑物为1层，外墙贴墙砖，防盗门，塑钢窗，室内地面铺地砖，墙面、顶棚刮白，室内有照明、取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象现自用，房屋状况一般，成新率约为70%。
A1	长齿会堂	砖混	725.99	建筑物为1层，外墙为红砖，大门为彩色钢制双开玻璃门，室内地面铺水磨石，局部铺地板，墙面为吸音板，局部刮白，顶棚为大白，局部矿棉板吊顶，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋状况一般，成新率约为65%。
A2	大学生宿舍(1楼车库)	混合	651	建筑物为2层，外墙为红砖，大门为铁质双开门，塑钢窗，室内水泥地面，墙面、顶棚为大白，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象现已闲置，房屋状况一般，成新率约为65%。
BF1	仓储二分库	混合	996.44	建筑物为2层，外墙为水刷石，铁框玻璃窗，一层为车库，二层为办公，室内水泥地面，墙面、顶棚刮白，室内有照明及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象现已闲置，房屋状况一般，成新率约为65%。
BF9	北区变电室辅房	混合	69.27	建筑物为1层，外墙为红砖，大门为木门，铁框玻璃窗，室内水泥地面，墙面、顶棚刮白，室内有照明及暖气设施，根据估价人员实地查勘，估价对象现已闲置，房屋状况一般，成新率约为65%。
BF10	中区泵房	混合	38.85	建筑物为1层，外墙为水泥罩面，大门为铁门，铁框玻璃窗，室内水泥地面，墙面、顶棚刮白，室内有照明、上、下水设施，根据估价人员实地查勘，估价对象现已闲置，房屋状况一般，成新率约为65%。
BF11	物流收发室	混合	17.42	建筑物为1层，外墙为水泥罩面，大门为防盗门，塑钢窗，室内水泥地面，墙面、顶棚刮白，室内有照明及暖气设施，根据估价人员实地查勘，估价对象现已闲置，房屋状况一般，成新率约为65%。
BF13	警卫室	混合	50.6	建筑物为1层，外墙贴墙砖，白钢双开玻璃门，塑钢窗，室内地面铺地砖，墙面、顶棚刮白，卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，PVC板吊顶，室内有照明、上、下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象现已闲置，房屋状况一般，成新率约为75%。
AF2	劳保库辅房	混合	59.58	建筑物为1层，外墙为红砖，大门为铁皮木门，木框玻璃窗，室内水泥地面，墙面、顶棚为红砖，室内有照明设施，根据估价人员实地查勘，估价对象现已闲置，房屋状况一般，成新率约为60%。
AF3	劳保库	混合	86.44	建筑物为1层，外墙为红砖，大门为铁质双开门，室内水泥地面，墙面、顶棚为红砖，室内有照明设施，根据估价人员实地查勘，估价对象现已闲置，房屋状况一般，成新率约为60%。
AF4	修配厂	混合	120.81	建筑物为1层，外墙为红砖，大门为铁皮木门，铁框玻璃窗，室内水泥地面，墙面、顶棚刮白，室内有照明、上下水及取暖设施，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现已闲置，状况一般，成新率约为60%。
合计			63836.88	——

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）构筑物明细表

测绘编号	项 目	结构	单位	数量
BF2	垃圾站	混合	平方米	342.62
BF3	物流卸货区	铁	平方米	130.66
BF4	铆焊下料棚	铁	平方米	152.72
BF5	返修箱库	铁	平方米	99.69
BF6	热处理东侧简易棚	铁	平方米	41.01
BF7	仓储八分库（露天库）	砖瓦	平方米	1334.9
BF8	垃圾站	彩钢	平方米	17.6
BF12	塑钢岗亭	混合	平方米	4.1
BF14	白楼北自行车棚	彩钢	平方米	211.65
BF15	院内自行车库	铁	平方米	366.12
BF16	生产科下料房	铁	平方米	42.06
AF1	食堂（俱乐部辅房）	混合	平方米	54.83
AF5	充电棚	铁	平方米	70.94
AF6	充电棚	铁	平方米	78.9

2、土地状况

（1）土地实物状况

估价对象所在项目四至为东起东环城路、西至新荣街、南起乾安路、北至宜良路。

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象宗地位于平原地区，地势平坦，整体较规则，土地承载力较好。

宗地红线内基础设施达到“六通”（即通路、通电、通水、排水、通讯、供暖），具体情况如下：

① 通路：东临东环城路、西临新荣街；

② 供电：市政供电；

③ 供水：市政供水；

④ 排水：市政管线排水；

⑤ 通讯：接入市政通讯管网；

⑥ 供暖：市政供暖。

（2）土地权益状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，中国第一汽车集团公司以出让的方式取得估价对象国有土地使用权，详见下表：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

《国有土地使用证》证号	土地使用者	座落	地号	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积（平方米）
吉国用（2003）字第010500009号	中国第一汽车集团公司	长春市二道区新荣街	44035-3	工业	出让	2037年4月13日	122602.2
吉国用（2000）字第010500075号	中国第一汽车集团公司	长春市二道区同康路21号	44-26-54	工业	出让	2037年4月13日	2580.6
合计							125182.8

根据被征收人提供的《集团公司总经理办公会纪要》（2018年第17期），中国第一汽车集团公司所属的土地部分，由中国第一汽车股份有限公司与政府签订补偿协议，土地补偿款支付给中国第一汽车股份有限公司，故本评估报告中不包括土地使用权评估价值。

（五）价值时点

根据长春市二道区人民政府下发的《长春市二道区人民政府关于迁安地块（一汽轿车股份有限公司长春齿轮厂）棚户区项目房屋征收决定的公告》（第28号）记载，确定本次评估的价值时点为2018年8月13日。

（六）价值类型

价值类型名称：市场价值。

价值内涵：不考虑租赁、抵押、查封等因素对估价结果的影响；在价值时点且满足估价假设和限制条件下的市场价值，包括建筑物以及构筑物等（不包含土地使用权价值）。

（七）估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正基本原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据估价原则如下：

1、独立、客观、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、价值时点原则

要求估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

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、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。

（八）估价依据

1、有关政策法规和文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（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修订）；

（3）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；

（4）《中华人民共和国土地管理实施条例》（1998年12月24日，国务院令第256号）；

（5）《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）；

（6）《国有土地上房屋征收评估办法》（2011年6月3日建房[2011]77号）；

（7）《长春市国有土地房屋征收与补偿暂行办法》（长春市人民政府令第27号）；

（8）《关于公布取消和调整部分省级行政事业性收费的通知》（吉财非税[2015]579号）；

（9）《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税[2014]101号）；

（10）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）

2、技术标准

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（2）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

（3）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（4）《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）；

（5）《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

（6）《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；

（7）《长春市人民政府关于公布实施长春市区基准地价等土地价格的通知》（长府发〔2016〕31 号）；

（8）《2016年下半年长春市建设工程造价指标》：

（9）《房地产估价规程》吉林省地方标准DB22/T475-2009。

3、估价委托人提供的资料

（1）长春市富恒测绘有限公司出具的《测绘报告》；

（2）《长春市二道区人民政府关于迁安地块（一汽轿车股份有限公司长春齿轮厂）棚户区项目房屋征收决定的公告》（第28号）复印件；

（3）估价委托人提供的《营业执照》复印件；

（4）房地产估价业务约定书；

（5）《房屋所有权证》复印件

（6）《房屋所有权证》（临时）复印件

（7）《个人住房信息查询结果证明》复印件

（8）《企业名称核准通知函》复印件

（9）《关于长春市制革厂被一汽长春齿轮厂兼并的批复》【长经字（1993）44号】复印件

（10）《关于中国第一汽车集团公司长春齿轮厂对长春市制革厂实际兼并的通知》复印件

（11）《关于同意中国第一汽车集团公司股份制改组方案并在国内发行A股的批复》【机械政（1997）271号】复印件

（12）关于申请设立一汽轿车股份有限公司的函》【机械政（1997）275号】

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

复印件

4、房地产估价机构掌握的资料

（1）估价对象外部状况照片；

（2）实地查勘记录；

（3）受托估价方掌握的有关资料。

（九）估价方法

房屋及构筑物价值的评估方法：

1、估价方法的选择

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法及成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）执行，根据当地该类房地产市场发育状况，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。

依据《长春市二道区人民政府关于迁安地块（一汽轿车股份有限公司长春齿轮厂）棚户区项目房屋征收决定的公告》（第28号），对一汽轿车股份有限公司市场价值进行评估，由于估价对象所在区域内与其用途和现状相同或相似的房地产交易资料较少，难于收集，同时结合估价对象的用途及建筑规模等特点，故本次估价适宜采用成本法。

2、成本法的定义和公式

成本法是指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。

其主要计算公式为：

评估单价=重置单价×成新率

评估金额=评估单价×建筑面积

（十）估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用成本法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2018年8月13日）的估价结果见下表。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

估价对象市场总价值：141653687 元。

人民币大写金额：壹亿肆仟壹佰陆拾伍万叁仟陆佰捌拾柒圆整。

其中：房屋(建筑物)市场价值：140298792 元。

构筑物市场价值：1354895 元。

建筑物估价结果汇总表

测绘编号	名 称	建筑结构	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估总价（元）
B1	一号厂房	钢混	21051.76	2408	50692638
B3	仓储四分库	混合	1281	1832	2346792
B7	仓储五分库（浴室）	混合	391	1727	675257
B9	二号厂房	钢混	1363	2129	2901827
B11	产品试验室	钢混	736.9	1955	1440640
B12	四号厂房	钢混	1502	2129	3197758
B13	五号厂房	钢混	3181.32	2218	7056168
B14	三号厂房	钢混	714.89	2129	1522001
B16	六号厂房	钢混	10445.64	2306	24087646
B18	仓储六分库	钢结构	1968.19	1539	3029044
B19	七号厂房	钢结构	4029.01	2124	8557617
B20	八号厂房(北)	钢混	1988.27	2129	4233027
B21	八号厂房(南)	钢混	2308.33	2129	4914435
B22	仓储九分库	砖木	428.21	1780	762214
B23	第二变电站	混合	128.24	1693	217110
B24	仓储十分库	混合	550.53	2013	1108217
B25	八号厂房辅房（配电间）	混合	149.94	1743	261345
B26	八号厂房辅房 2(库房)	混合	548.96	1727	948054
B27	喷钼车间	混合	406.38	1869	759524
B28	第二污水处理站	钢混	289.13	1955	565249
B29	八号厂房辅房 1(库房)	混合	89.96	1727	155361
B31	仓储七分库	钢混	1206	1955	2357730
B32	食堂第一餐厅	混合/钢混	768.82	2812	2161922
B35	一号办公楼	混合	1926.85	3056	5888454
A1	长齿会堂	混合	725.99	2218	1610246
A2	大学生宿舍(1 楼车库)	混合	651	1780	1158780
B2	仓储三分库（车库）	混合	1576.35	1612	2541076
B4	基建科	混合	161.04	1385	223040
B5	木工房	混合	39.02	1412	55096
B6	污水处理站	混合	147.87	1523	225206
B8	办公（水房）	混合	127.2	1532	194870
B10	空压站	钢混	421.16	1612	678910
B15	第一变电站	混合	291.73	1698	495358
B17	第一加压泵站	混合	55.89	1817	101552
B30	锅炉房	混合	590.86	1702	1005644
B33	食堂仓库	混合	66.64	1465	97628
B34	二号收发室	混合	39.78	1772	70490
B36	门卫	混合	48.83	1898	92679
BF1	仓储二分库	混合	996.44	1359	1354162
BF9	北区变电室辅房	混合	69.27	1234	85479

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

BF10	中区泵房	混合	38.81	1566	60776
BF11	物流收发室	混合	17.37	1119	19437
BF13	警卫室	混合	50.6	1718	86931
AF2	劳保库辅房	混合	59.58	988	58865
AF3	劳保库	混合	86.4	1171	101174
AF4	修配厂	混合	120.72	1171	141363
小计1			63836.88	——	140298792

构筑物估价结果汇总表

测绘编号	名 称	建筑结构	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估总价（元）
BF2	垃圾站	混合	342.62	500	171310
BF3	物流卸货区	铁	130.66	300	39198
BF4	铆焊下料棚	铁	152.72	300	45816
BF5	返修箱库	铁	99.69	300	29907
BF15	院内自行车库	铁	366.12	450	164754
BF6	热处理东侧简易棚	砖瓦	41.01	300	12303
BF7	仓储八分库（露天库）	彩钢	1334.9	550	734195
BF8	垃圾站	混合	17.6	300	5280
BF12	塑钢岗亭	彩钢	4.12	500	2060
BF14	白楼北自行车棚	铁	211.65	450	95243
BF16	生产科下料房	铁	42.06	200	8412
AF1	食堂（俱乐部辅房）	混合	54.83	300	16449
AF5	充电棚	铁	70.94	200	14188
AF6	充电棚	铁	78.9	200	15780
小计2			2947.82	——	1354895
合计			——	——	141653687

（十一）注册房地产估价师

姓　名	注册号	签名	签名日期
高嘉玉	1120160039	高嘉玉 中国注册房地产估价师 高嘉玉 1120160039	2018年8月28日
金长吉	2220070011	金长吉 中国注册房地产估价师 金长吉 2220070011	2018年8月28日

（十二）实地查勘期

2018年8月22日

（十三）估价作业期

自2018年8月13日起至2018年8月28日止。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（十四）估价报告应用的有效期

本估价报告有效期自报告提交之日起一年内有效，即2018年8月28日到2019年8月27日止。

估价机构：吉林省吉港房地产咨询评估有限公司

2018年8月28日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、附 件

附件一《长春市二道区人民政府关于迁安地块（一汽轿车股份有限公司长春齿轮厂）棚户区项目房屋征收决定的公告》（第28号）复印件

附件二 长春市富恒测绘有限公司出具的《测绘报告》复印件

附件三《房屋所有权证》复印件

附件四《房屋所有权证》（临时）复印件

附件五《个人住房信息查询结果证明》复印件

附件六《企业名称核准通知函》复印件

附件七《关于长春市制革厂被一汽长春齿轮厂兼并的批复》【长经字（1993）44号】复印件

附件八《关于中国第一汽车集团公司长春齿轮厂对长春市制革厂实际兼并的通知》复印件

附件九《关于同意中国第一汽车集团公司股份制改组方案并在国内发行A股的批复》【机械政（1997）271号】复印件

附件十 关于申请设立一汽轿车股份有限公司的函》【机械政（1997）275号】复印件

附件十一 估价委托人提供的《营业执照》复印件

附件十二 估价对象影像资料

附件十三 房地产估价机构营业执照复印件

附件十四 房地产估价机构资质证书复印件

附件十五 房地产估价人员执业资格证书复印件

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长春一汽轿车股份有限公司
征收补偿费用评估项目
资产评估报告书

吉柏睿评报字[2018]第014号

吉林柏睿资产评估有限责任公司

二〇一八年八月二十八日

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

资产评估报告书目录

资产评估报告书声明.....1

资产评估报告书摘要.....2

资产评估报告书.....4

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....4

二、评估目的.....5

三、评估对象和评估范围.....5

四、价值类型及定义.....5

五、评估基准日.....6

六、评估依据.....6

七、评估方法.....7

八、评估过程.....8

九、评估假设.....9

十、评估结论及说明.....9

十一、特别事项说明.....10

十二、评估报告使用限制说明.....10

十三、评估报告日.....11

● 评估报告附件

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估报告书声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、评估对象涉及的资产清单由资产委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认，所提供资料的真实性、合法性、完整性，是委托方和相关当事方的责任。

四、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

五、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长春一汽轿车股份有限公司
征收补偿费用评估项目
资产评估报告书摘要

吉柏睿评报字[2018]第014号

吉林柏睿资产评估有限责任公司接受吉林省吉港房地产咨询评估有限公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，评估基准日为2018年8月13日，对长春一汽轿车股份有限公司的征收补偿费用采用重置成本法、市场法进行了评估，评估人员在履行了必要的评估程序后，现发表评估结论专业意见如下:

一、委托方、产权持有者及委托合同约定的其他评估报告使用者:

（一）委托方：吉林省吉港房地产咨询评估有限公司

（二）产权持有者：长春一汽轿车股份有限公司（以下简称“贵公司”）

（三）其他报告使用者为除委托方外按照国家法律、法规明确规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的：依据征收公告《长春市二道区人民政府对迁安地块棚户区征收项目（东起东环城路、西至新荣街、南起乾安路、北至宜良路）》，本次评估目的为长春市二道区人民政府征收补偿的需要，提供价值参考。

三、评估对象和评估范围:

评估对象：依据本次评估目的，评估对象为长春一汽轿车股份有限公司拟征收补偿涉及的部分资产在评估基准日的市场价值。

评估范围：构筑物、机器设备、绿化苗木等资产的价值。详见《评估明细表》。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

四、价值类型：市场价值

五、评估基准日：2018年8月13日。

六、评估方法：采用重置成本法、市场法进行评估。

七、评估结论

纳入本次征收评估范围的资产征收补偿费用为人民币壹仟贰佰肆拾壹万伍仟肆佰

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

零肆元整（¥12,415,404.00元）。评估结论列表如下：

评估汇总表

评估基准日：2018年8月13日

金额单位：人民币元

序号	项目名称	数量	金额	备注
1	（可搬迁）构筑物	1	1,500.00	
2	（不可搬迁）构筑物	15	4,427,388.00	
3	管道沟槽	49	1,903,966.00	
4	（可搬迁）机器设备	200	1,964,918.00	
5	（不可搬迁）机器设备	125	3,887,173.00	
6	绿化苗木	26	230,459.00	
合计		416	12,415,404.00	

评估结论详细情况见资产评估明细表。

本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文并特别关注本报告书特别事项说明部分。

（本页以下为空白）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长春一汽轿车股份有限公司
征收补偿费用评估项目
资产评估报告书

吉柏睿评报字[2018]第014号

吉林柏睿资产评估有限责任公司接受吉林省吉港房地产咨询评估有限公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，评估基准日为2018年8月13日，对长春市二道区人民政府关于迁安地块（一汽轿车股份有限公司长春齿轮厂）棚户区征收项目所涉及的长春一汽轿车股份有限公司的征收补偿费用采用重置成本法、市场法进行了评估，评估人员在履行了必要的评估程序后，现发表评估结论专业意见如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

名称：吉林省吉港房地产咨询评估有限公司

类型：有限责任公司（自然人或控股）

住所：长春市朝阳区万宝街28号

法定代表人：王新

注册资本：壹佰万元整

成立日期：1994年11月21日

营业期限：2009年07月21日至2024年11月20日

经营范围：土地、房地产咨询评估；房地产投资项目策划及相关人员培训；房地产购租代理服务；房地产中介服务；土地登记代理服务；软件开发（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，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）**

统一社会信用代码：9122010460511967XR

（二）产权持有者

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

名称：长春一汽轿车股份有限公司（以下简称“贵公司”）

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

住所：高新区蔚山路4888号

法定代表人：王国强

注册资本：壹拾陆亿贰仟柒佰伍拾万元整

成立日期：1997年06月10日

营业期限：长期

经营范围：开发，制造，销售汽车，旅行车及其配件，修理汽车，加工非标设备，机械设备，机电产品（不含小轿车）销售；普通货运，物流服务（以上各项国家法律法规禁止的不得经营；应经专项审批的项目为获批准之间不得经营）##

统一社会信用代码：91220101244976413E

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

除委托方及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，《评估委托合同》中未约定有其他评估报告使用者。

二、评估目的

依据征收公告《长春市二道区人民政府对迁安地块棚户区征收项目(东起东环城路、西至新荣街、南起乾安路、北至宜良路）》，本次评估目的为长春市二道区人民政府征收补偿的需要，提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

依据本次评估目的，评估对象为长春一汽轿车股份有限公司拟征收补偿涉及的部分资产在评估基准日的市场价值。

（二）评估范围

评估范围具体为构筑物、机器设备、绿化苗木等资产的价值。评估范围详见评估明细表。

以上评估对象及评估范围与委托评估时确定的评估对象和评估范围相一致。

四、价值类型及定义

市场价值类型；

市场价值，是指有自愿交易意向的买卖双方，在公开市场上买卖委估资产可以期望并能实现的合理交易价格。买卖双方对委估资产及市场，以及影响委估资产价值的相关

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

因素均有合理的知识背景。相关交易方将在没有任何外在压力、或受到胁迫的情况下，独立、自主地决定其交易行为。

五、评估基准日

（1）根据《评估委托合同》、《征收公告》确定本次评估的基准日为2018年8月13日。

（2）评估基准日与《评估委托合同》约定的评估基准日一致，是委托方根据本次评估目的确定的，选取评估基准日时重点考虑的因素是与即将发生的经济行为在时间上接近。

（3）执行评估业务过程中所采用的价格是评估基准日的标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1、《评估委托合同》；

2、《征收公告》。

（二）法规依据

1、中华人民共和国物权法（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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）；

3、其他相关法律法规。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》（财资[2017]43号）；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（中评协[2017]30号）；

3、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2017]31号）；

3、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2017]32号）；

4、《资产评估准则—评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

5、《资产评估准则—资产评估档案》（中评协[2017]34号）；

6、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；

6、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）

7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）产权依据

1、资产评估清单。

（五）取价依据

1、互联网络查询信息;

2、《2015机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）;

3、《资产评估常用数据及参数手册》;

4、其他参考资料;

5、现场勘查、核对、鉴定的有关资料。

七、评估方法

资产评估方法根据目前准则要求可采用三种基本评估方法：市场法、收益法、成本法。上述评估方法的选择是依据评估目的、评估假设、价值类型、资料可获得程度等相关条件，在充分满足评估目的前提下，以较充分、客观地揭示资产现实市场价值为基础，选择适宜的评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

（一）固定资产-机器设备

设备搬迁补偿价值主要受搬迁期限、搬迁距离及设备类别和性质影响，而设备搬迁行为往往千差万别、一般不具备可比案例。因此，对设备搬迁费用的评估不宜采用市场比较法进行。另外，设备的搬迁补偿价值是对搬迁过程中的损失和搬迁费用的补偿，因此对设备搬迁补偿的评估不能采用收益法。因设备搬迁过程中耗费的成本费用易于取得，故评估人员采用了重置成本法进行评估。具体如下:

1、不可搬运的设备补偿价值的评估方法

不可搬迁设备的一次性补偿价值=设备重置全价×成新率

2、可搬移的设备补偿价值的评估方法

可搬迁设备的补偿价值=拆卸费+拆卸损失费+运杂费+安装调试费+设备基础费

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中：运杂费=基本运费+装卸费+基本包装费

（二）固定资产-构筑物及其他辅助设施

本次对构筑物、管道沟槽的评估，采用成本法。

成本法是指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。

其主要计算公式为：

评估单价=重置单价×成新率

评估金额=评估单价×建筑面积（数量）

（三）固定资产-绿化苗木

本次对绿化苗木的评估，采用市场法。

苗木交易市场较活跃，易于找到交易案例，所以采用市场进行评估。

其主要计算公式为：

评估金额=市场价值×评估数量

八、评估过程

本次评估程序主要分六个阶段进行。

（一）接受委托

吉林柏睿资产评估有限责任公司接受吉林省吉港房地产咨询评估有限公司的委托，签订《评估委托合同》，确定2018年8月13日为评估基准日，明确了评估目的、评估范围和对象。

（二）编制评估计划

依据评估目的、评估对象和评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（三）现场调查

评估人员到实地现场勘查，听取有关人员介绍委估资产使用情况；收集被评估单位清查资产、准备评估资料，对被评估单位填报的资产清查评估明细表进行审核；查阅收集委估资产的产权证明文件；获取评估所需的其他资料等。

（四）收集评估资料

根据项目的情况选择评估方法，按资产类别进行价格查询和市场询价，收集价格资料；收集政府部门的有关规定、文件等，作为评估作价的依据。

（五）评定估算

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

选择合适的测算方法，估算各项资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定重置成本法、市场法的评估结果。对重置成本法、市场法的初步评估结果进行比较、分析、补充、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用重置成本法、市场法的评估结果确定本次资产评估工作的评估结论。

（六）编制和提交评估报告

撰写资产评估报告书初稿，向委托方征询意见，在与委托方充分商讨和必要修改后，按规定程序进行内部复核，然后向委托方提供正式的评估报告。

九、评估假设

（一）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（三）持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

十、评估结论及说明

评估人员认真遵循资产评估有关法规和国家规定的评估方法及计价原则，经过资产的产权验证、实地勘察、评定估算、分析确定，经评估，列入征收评估范围的长春一汽轿车股份有限公司所持有的资产征收补偿费用为人民币壹仟贰佰肆拾壹万伍仟肆佰零肆元整（￥12,415,404.00元），评估结论列表如下：

评估汇总表

评估基准日：2018年8月13日

金额单位：人民币元

序号	项目名称	数量	金额	备注
1	（可搬迁）构筑物	1	1,500.00	
2	（不可搬迁）构筑物	15	4,427,388.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3	管道沟槽	49	1,903,966.00	
4	（可搬迁）机器设备	200	1,964,918.00	
5	（不可搬迁）机器设备	125	3,887,173.00	
6	绿化苗木	26	230,459.00	
合计		416	12,415,404.00	

（具体详见评估明细表）。

十一、特别事项说明

1、本次接受委托所进行的评估，是因征收需要对所涉及机器设备、构筑物搬迁（征收）所造成的正常损失所作的估价。此项评估结果仅作为对本次征收相关当事人补偿费确定时的价格参考，不能作为其他用途。因不当使用本评估报告及评估结果所导致的一切损失与本评估机构、本资产评估师无关。

2、本次评估所涉及机器设备是以持续使用和公开市场为前提条件，即评估价值以机器设备持续使用和公开市场的公允价格标准作为评估基础。没有考虑可能与机器设备有关的抵押、财产保险、相关债权债务以及其他特殊事项对评估价值的影响，也未考虑可能与国家宏观经济政策变化与自然力和其它不可抗力对机器设备价值的影响。

3、本次评估涉及的机器设备、构筑物损失，仅是一次性搬迁所造成正常情况下的损失，未考虑二次及二次以上搬迁所可能造成的追加损失。

4、本次评估未考虑机器设备可能另行存放于仓库或其他储存地的配、备件的运杂费和拆卸费。

5、本次评估未考虑非正常自然条件、非正常拆卸、非正常搬运、非正常调试等情况下的非正常损失；也未考虑因机器设备停工停产的损失。

6、本次评估未考虑因机器设备不应存在的、但原本已经存在的或多年导致的有形或无形的缺陷所造成的拆迁费用的变动，也未考虑因机器设备维护保养、大修理和更新改造所造成的拆迁费用的变动。

7、本次评估的机器设备是以评估师、被拆迁人进行现场勘查时的机器设备的实物状态为准，并未考虑因该设备的所有权及所有权是否受限制所导致的对评估价值的影响，也未考虑勘查日后该设备的实体毁损。

8、本次评估中评估师对评估对象进行的实地勘查，仅为一般性的勘查，未进行专业性的技术测试，也未能对机器设备相关的隐蔽工程部分进行勘查。

9、本评估报告不能视为是对本次评估中机器设备质量的相关保证。提请报告使用者

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

充分关注上述特别事项可能对评估结论产生的影响。

10、对于部分由于公司财务处理及实物管理口径等方面造成的未在账务账面列示的机器设备，长春一汽轿车股份有限公司承诺其产权清晰，不存在产权纠纷，并征得补偿方同意后，也将其纳入本次评估范围。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的和用途，为征收相关当事人确定征收补偿价值提供参考依据。

（二）本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托方所有，未征得资产评估师及其所在评估机构同意，评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（三）按现行有关规定，评估报告自评估基准日至经济行为实现日一年内有效，本评估报告自评估基准日起一年（2018年8月13日至2019年8月12日）内有效。但市场条件或资产状况发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，应重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为二〇一八年八月二十八日。

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

吉林柏睿资产评估有限责任公司

二〇一八年八月二十八日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评 估 报 告 附 件

1. 资产评估结果汇总表及评估明细表
2. 被评估单位企业法人营业执照复印件;
3. 资产评估委托合同;
4. 委托方及资产占有方承诺函;
5. 资产评估师承诺函;
6. 资产评估机构备案公告复印件;
7. 资产评估机构营业执照复印件;
8. 参加本项目的资产评估师资格证书复印件。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn