

# 房地产估价报告

价项目名称：位于贵阳市白云区白云南路 654 号 1 幢单元 3 层 1 号及 4 层 2 号两套商业房地产市场价值评估

估价委托人：贵阳市中级人民法院

房地产估价机构：贵州桑立房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：王永飞（注册号：5220170007）

简 晖（注册号：5219980005）

估价报告出具日期：二〇一九年九月五日

估价报告编号：黔桑立房鉴字【2019】第 0901 号

# 致估价委托人函

贵阳市中级人民法院：

受贵院委托，本评估机构委派注册房地产估价师对贵院执行贵州乌当农村商业银行股份有限公司与贵阳白云圣龙房地产开发有限公司、郑周群、舒涛、郑周昆借款合同纠纷一案，位于贵阳市白云区白云南路 654 号 1 幢单元 3 层 1 号及 4 层 2 号两套商业房地产在现状利用条件下的市场价值进行评估，有关内容报告如下：

## 一、估价目的

为委托人执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

## 二、估价对象

1. 根据委托人提供的《评估委托书》【(2019)黔 01 执 350 号】，确定估价对象为位于贵阳市白云区白云南路 654 号 1 幢单元 3 层 1 号及 4 层 2 号两套商业房地产。由于委托人未能提供估价对象的《不动产权证书》，则根据委托人提供的《房屋记载表》（打印时间：2019 年 06 月 11 日）复印件、《国有土地使用证》【白土国用（2005）第 2101 号】复印件、《房屋他项权利证》（筑房建白云字第 J1400026 号）（筑房建白云字第 J1400022 号）复印件，确定估价对象信息如下表：

估价对象 1 号相关信息

不动产权证明号	J1500011	产别	土地，房屋
产权人	贵阳白云圣龙房地产开发有限公司		
房屋座落	贵阳市白云区白云南路 654 号 1 幢单元 3 层 1 号		
权利状态	现势	限制登记	查封
房屋结构	框剪	房号	1 号
所在层	3	建筑面积	1986.03
规划用途	经营		
他项权利	抵押期限 2015.08.06 至 2016.08.05		
查封机关	贵州省贵阳市中级人民法院		
查封文号	(2017)黔 01 财保 4 号		
查封期限	2017.03.28. 至 2020.03.27.		

土地使用权证号	白土国用（2005）第 2101 号	地类（用途）	商住
土地座落	白云中路		
使用权类型	转让	终止日期	2053 年 12 月 20 日
使用面积	6053 m <sup>2</sup>	其中	独用面积
			分摊面积
			/m <sup>2</sup>
			/m <sup>2</sup>

估价对象 2 号相关情况

不动产权证明号	J1500011	产别	土地，房屋
产权人	贵阳白云圣龙房地产开发有限公司		
房屋座落	贵阳市白云区白云南路 654 号 1 幢单元 4 层 2 号		
权利状态	现势	限制登记	查封
房屋结构	框剪	房号	2 号
所在层	4	建筑面积	2033.87
规划用途	经营		
他项权利	抵押期限 2015.08.06 至 2016.08.05		
查封机关	贵州省贵阳市中级人民法院		
查封文号	(2017)黔 01 财保 4 号		
查封期限	2017.03.28. 至 2020.03.27.		
土地使用权证号	白土国用（2005）第 2101 号	地类（用途）	商住
土地座落	白云中路		
使用权类型	转让	终止日期	2053 年 12 月 20 日
使用面积	6053 m <sup>2</sup>	其中	独用面积
			分摊面积
			/m <sup>2</sup>
			/m <sup>2</sup>

经现场查看，估价对象所在楼层均为毛坯、空置状态。3 层 1 号面积约占 3 层总面积一半，4 层 2 号面积约占 4 层总面积一半；1 至 4 层垂直梯及自动扶梯均未安装，预留洞口亦未做相应安全围护。

纳入本次评估范围包括建筑物及其分摊的国有建设用地使用权、公共配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

### 三、价值时点

根据委托人提供的《评估委托书》【(2019)黔 01 执 350 号】，结合《房地

产估价规范》【GB/T50291-2015】及现场查看时间，确定价值时点为 2019 年 08 月 16 日。

#### 四、价值类型

根据委托人提供的《评估委托书》【(2019)黔 01 执 350 号】，结合《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】，确定本次估价采用的价值类型为市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

#### 五、估价方法

本次评估采用的估价方法为收益法。

#### 六、估价结果

经过实地查勘和市场调查，结合估价目的、估价委托人提供的资料和陈述的有关估价对象情况，遵照法律法规和技术标准，遵循公认的估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响估价对象该类房地产价值的各项因素综合分析的基础上，并满足本次评估的假设和限制条件下，估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币（取整）大写肆仟叁佰壹拾贰万贰仟柒佰壹拾陆元整（¥43,122,716.00）。详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

估价对象	房屋坐落	产权人	所在层数/总层数	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估值	
						单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元, 取整)
1	贵阳市白云区白云南路 654 号 1 幢单元 3 层 1 号	贵阳白云圣龙房地产开发有限公司	3 层/32 层	商业	1986.03	11,041.00	21,927,757.00
2	贵阳市白云区白云南路 654 号 1 幢单元 4 层 2 号		4 层/32 层		2033.87	10,421.00	21,194,959.00
合计					4019.90		43,122,716.00

#### 七、特别提示：

1) 根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》【2018 年 9 月 1 日实施】第二十二条，当事人或其他利害关系人认为评估报告有下列情形之一：（一）财产基本信息错误；（二）超出财产范围或者

遗漏财产；（三）评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；（四）评估程序严重违法；当事人在收到评估报告之日起五日内通过贵阳市中级人民法院向我公司提出书面异议。

2) 本次评估现场实地查看工作是由领勘人王亚玲（申请人代理人）与我公司注册房地产估价师王永飞、简晖共同完成。

3) 估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

4) 报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

5) 本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日 2019 年 09 月 05 日至 2020 年 09 月 04 日止。

6) 估价结果不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

此函

法定代表人：

贵州桑立房地产资产评估有限公司

二〇一九年九月五日

# 目 录

一、注册房地产估价师声明.....	7
二、估价的假设和限制条件.....	8
三、房地产估价结果报告.....	10
1、估价委托人.....	10
2、估价机构.....	10
3、估价目的.....	10
4、估价对象.....	10
5、价值时点.....	13
6、价值类型.....	14
7、估价依据.....	14
8、估价原则.....	16
9、估价方法.....	18
10、估价结果.....	20
11、注册房地产估价师.....	20
12、实地查勘期.....	21
13、估价作业期.....	21
14、估价报告应用的有效期.....	21
四、房地产估价技术报告（未载入） .....	错误！未定义书签。

## 附件

1. 对象位置图及照片
2. 贵阳市中级人民法院《评估委托书》【(2019)黔 01 执 350 号】;
3. 《房屋记载表》(打印时间: 2019 年 06 月 11 日)复印件;
4. 《国有土地使用证》【白土国用(2005)第 2101 号】复印件;
5. 《房屋他项权利证》(筑房建白云字第 J1400026 号)、(筑房建白云字第 J1400022 号)复印件;
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书;
7. 注册房地产估价师资质证书。

## 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：

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估价假设和限制条件的限制。

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】和《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师王永飞、简晖已于 2019 年 08 月 16 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，估价人员对估价对象的查看限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查看的责任。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7. 本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

8. 参与本次估价的工作人员

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王永飞	5220170007		2019 年 09 月 05 日
简 晖	5219980005		2019 年 09 月 05 日

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设：

1、委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，仅提供了《房屋记载表》（打印时间：2019年06月11日）复印件、《国有土地使用证》【白土国用（2005）第2101号】复印件、《房屋他项权利证》（筑房建白云字第J1400026号）（筑房建白云字第J1400022号）复印件。我们审慎检查了估价委托人提供的资料，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。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。

2、我们未获得估价对象的建筑面积、使用权面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价以委托人提供的《房屋记载表》（打印时间：2019年06月11日）复印件、《国有土地使用证》【白土国用（2005）第2101号】复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

3、我们已对房屋安全、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，假定估价对象房屋是安全的，在建筑物耐用年限内能正常使用。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）在此期间物业价值将保持稳定；
- （6）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象应享有公共区域的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、估价对象为商业房地产，本次评估采用了收益法进行测算，根据估价对象及其附近地区类似房地产的租金变化情况和对未来同类房地产市场分析，假定每年的报酬率是固定的，收益年期为土地剩余使用年限34.34年。



7、由于委托人提供的《评估委托书》【(2019)黔 01 执 350 号】中未载明价值时点，则本次估价价值时点为实地查看之日，即 2019 年 08 月 16 日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况、区位状况为估价前提。

8、本次估价以估价对象于价值时点的实物状况为竣工并达到交付使用条件为估价前提。

## 二、未定事项假设：

委托人提供的资料未记载估价对象建筑物的建成年代，根据估价人员现场调查，获知估价对象建筑物的建成年代为 2012 年，本次估价假定估价对象建筑物的建成年代为 2012 年。

## 三、背离事实假设：

根据委托人提供的《房屋记载表》（打印时间：2019 年 06 月 11 日）复印件、《房屋他项权利证》（筑房建白云字第 J1400026 号）（筑房建白云字第 J1400022 号）复印件，估价对象于价值时点设置了抵押、查封权利，依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）5.4.2 条相关规定，假设估价对象于价值时点无此查封、抵押权利。

## 四、不相一致假设：

委托人提供的《国有土地使用证》【白土国用（2005）第 2101 号】复印件、《房屋他项权利证》（筑房建白云字第 J1400026 号）（筑房建白云字第 J1400022 号）复印件登载估价对象座落于白云中路，与《房屋记载表》（打印时间：2019 年 06 月 11 日）复印件登载估价对象座落于贵阳市白云区白云南路 654 号不一致，结合估价人员现场调查情况，本次估价假设估价对象座落于贵阳市白云区白云南路 654 号。

## 五、依据不足假设：

委托人未能提供估价对象的《不动产权证书》，根据委托人提供的《房屋记载表》（打印时间：2019 年 06 月 11 日）复印件、《国有土地使用证》【白土国用（2005）第 2101 号】复印件，本次估价假定估价对象产权人为贵阳白云圣龙房地产开发有限公司，规划用途为商业，分摊的国有土地使用权为转让方式取得，终止日期为 2053 年 12 月 20 日。

## 六、估价报告使用限制：

1、本估价报告及估价结果仅为本报告的估价目的服务，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律责任。

3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为**壹年**，即自**2019年09月05日至2020年09月04日止**。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。

4、本估价报告的估价结果是在满足本报告的假设条件及价值内涵条件下的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，若价值时点、建筑面积、权属状况、价值类型、实物状况、区位状况等影响房地产价值的因素发生变化，本估价报告中的估价结果必须进行相应的调整方能使用本估价报告。

5、本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

6、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”根据有关规定由估价机构存档备查。

7、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得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，亦不得以任何方式公开发表。

8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，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，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

9、本报告书由本评估机构加盖公章、法定代表人签名及注册房地产估价师签名后才具有法律效力，复印件不具有法律效力。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委 托 人：贵阳市中级人民法院

## 二、估价机构

估价机构名称：贵州桑立房地产资产评估有限公司

住 所：贵州省贵阳市贵阳国家高新技术产业开发区都匀路 89 号  
金利大厦写字楼及商铺 A 幢 1 单元 15 层 5 号

统一社会信用代码：91520115722108769G

资质证书号：黔房评字 0100802

房地产估价资质级别：二级

法定代表人：简 晖

联 系 人：李 兵

联系电话：18085137774、0851-85556351

## 三、估价目的

为委托人执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### (一) 估价对象范围

估价对象 1 号位于贵阳市白云区白云南路 654 号 1 幢单元 3 层 1 号商业房地产，建筑面积为 1986.03 平方米（约占三层总面积一半）；估价对象 2 号位于贵阳市白云区白云南路 654 号 1 幢单元 4 层 2 号商业房地产，建筑面积为 2033.87 平方米（约占四层总面积一半）。范围包括建筑物及其分摊的国有建设用地使用权、公共配套设施，不包括动产、债权债务等财产或权益。

(二) 估价对象权属权益状况

根据委托人提供的《房屋记载表》(打印时间: 2019 年 06 月 11 日) 复印件登载内容, 假定估价对象权利人为贵阳白云圣龙房地产开发有限公司, 规划用途为商业。

结合委托人提供的《房屋他项权利证》(筑房建白云字第 J1400026 号)(筑房建白云字第 J1400022 号) 复印件登载内容, 于价值时点估价对象 1 号设置了在建工程抵押权利, 抵押权人为贵阳市乌当区农村信用合作联社顺海分社, 债权数额壹仟陆佰柒拾万元整, 抵押期限 2015-08-06 至 2016-08-05; 估价对象 2 号设置了在建工程抵押权利, 抵押权人为贵阳市乌当区农村信用合作联社顺海分社, 债权数额壹仟壹佰柒拾万元整, 抵押期限 2015-08-06 至 2016-08-05。

(三) 估价对象土地基本状况

根据委托人提供的估价对象所在宗地《国有土地使用证》【白土国用(2005)第 2101 号】复印件(未分割), 估价对象所属宗地情况如下:

估价对象土地情况

土地使用权证号	白土国用(2005)第 2101 号	地类(用途)	商住
座落	白云中路		
使用权类型	转让	终止日期	2053 年 12 月 20 日
使用面积	6053 m <sup>2</sup>	其中	独用面积 /m <sup>2</sup>
			分摊面积 /m <sup>2</sup>

根据估价人员现场查看, 确定估价对象所属宗地情况如下:

- 1) 四至: 东南临白云南路, 西南临白云区老干部活动中心, 西北临白云区中医院, 东北临麒龙名苑。
- 2) 形状: 为较规则多边形, 有利于建筑物平面布局。
- 3) 地势: 宗地整体地形由东北向西南倾斜, 地形起伏不大。
- 4) 地质: 土壤未受过污染, 地质条件好, 稳定性较强, 可供建筑用地使用。
- 5) 土地开发程度: “六通”即通路、通供水、通排水、通电、通视讯网络、通气。
- 6) 土地等级: 根据贵阳市 2019 年 06 月 01 日施行的《2019 年贵阳市中心城区土地定级与基准地价更新实施细则》【筑资源规划通(2019)56 号】, 估价

对象所属宗地属于贵阳市城区商业 VI 级地。

(四) 估价对象实物状况

估价对象位于贵阳市白云区白云南路 654 号 1 幢单元 3 层 1 号、4 层 2 号所在楼栋为框剪结构，总楼层为 32 层，其中地下 1 层为停车场，地上 1 至 4 层为商业，地上 5 至 31 层为住宅。根据估价人员现场查看，得出估价对象实物状况（详见下表）：

建筑物 1 实物状况

物业名称	心美国际	座 落	贵阳市白云区白云南路 654 号 1 幢单元 3 层 1 号		
建筑结构	框剪	建成年代	2012	临街状况	临白云南路主干道
楼 龄	7 年	空间布局	开敞式	面积 (m <sup>2</sup> )	1986.03
总 楼 层	32 层(含地下 1 层)	所在楼层	3 层	层 高	约 3.9 米
通风采光	良好	利用现状	空置	维护保养	较好
设备设施	垂直交通	商业 1 至 4 层未安装垂直电梯及自动扶梯，安装位置已预留			
	防盗系统	未安装闭路监控、防盗报警等系统			
	消防系统	消防栓（完好）、自动喷淋、烟感报警			
	照明系统	管线明敷(完好)			
	基础设施	达到“六通”，即通路、通供水、通排水、通电、通视讯网络、通气			
	车位配置	地下 1 层设停车场			
楼梯间	毛坯				
外墙	1-4 层外墙石材、5-31 层外墙漆				
装修状况	毛坯				
物业管理	较好				

建筑物 2 实物状况

物业名称	心美国际	座 落	贵阳市白云区白云南路 654 号 1 幢单元 4 层 2 号		
建筑结构	框剪	建成年代	2012	临街状况	临白云南路主干道
楼 龄	7 年	空间布局	开敞式	面积 (m <sup>2</sup> )	2033.87
总 楼 层	32 层(含地下 1 层)	所在楼层	4 层	层 高	约 3.9 米
通风采光	良好	利用现状	空置	维护保养	较好
设备	垂直交通	商业 1 至 4 层未安装垂直电梯及自动扶梯，安装位置已预留			
	防盗系统	未安装闭路监控、防盗报警等系统			

设施	消防系统	消防栓（完好）、自动喷淋、烟感报警
	照明系统	管线明敷(完好)
	基础设施	达到“六通”，即通路、通供水、通排水、通电、通视讯网络、通气
	车位配置	地下 1 层设停车场
楼梯间	毛坯	
外墙	1-4 层外墙石材、5-31 层外墙漆	
装修状况	毛坯	
物业管理	较好	

### (五) 估价对象区位状况

根据估价人员实地查勘,估价对象的区位状况详见下表:

估价对象 1、2 区位状况

位置状况	座落	贵阳市白云区白云南路 654 号 1 幢单元
	方位	白云南路东北侧
	与重要场所（设施）距离	1KM 范围内有中国工商银行等多家银行网点，距白云区汽车站 0.5KM，周围有多家商务型、经济型酒店，距白云区中医院 0.2KM。
	临街（路）状况	临白云南路
	朝向	西南朝向
交通状况	道路状况	临主干道，道路状况良好。
	出入可利用交通工具	有 231 路;232 路;60 路、233 路等多路公交车及出租车。
	交通管制情况	无管制
	停车方便程度	估价对象地下一层设置为停车场，停车便利度较好。
环境状况	自然环境	自然环境一般。
	人文环境	人文环境一般
	景观	景观一般
	基础设施	估价对象所在区域通路、通电、通上水、通下水、通讯；电、上水等供给保证率高，通讯、排水状况良好。
	公共服务设施	估价对象所在位置距医院、银行、公园、体育场等公共服务设施较近。

## 五、价值时点

根据委托人提供的《评估委托书》【(2019)黔 01 执 350 号】，结合《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】及现场查看时间，确定价值时点为 2019 年 08 月 16 日。

## 六、价值类型

### (一) 价值类型名称

根据委托人提供的《评估委托书》【(2019)黔 01 执 350 号】，结合《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】，确定本次估价采用的价值类型为市场价值。

### (二) 价值定义

市场价值是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。

### (三) 价值内涵

估价对象在满足估价假设和限制条件下包括建筑物及其分摊的国有建设用地使用权、公共配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益，亦不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

估价对象于价值时点不存在交易限制、交易双方各自依法承担应缴纳的税费、不考虑未来市场价值变化、特殊交易方式、强制处分、房地产被查封及其他法定优先受偿权等因素条件下的市场价值。

## 七、估价原则

### (一) 遵循独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”就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，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求注册房地产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的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价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，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没

有偏袒，实事求是，客观公正。

## （二）遵循合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。是依据有关法律、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、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方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策和规章，以及不动产登记簿（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、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、商品房买卖合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）；本次评估按估价对象的《房屋记载表》（打印时间：2019年06月11日）复印件、《国有土地使用证》【白土国用（2005）第2101号】复印件、《房屋他项权利证》（筑房建白云字第J1400026号）（筑房建白云字第J1400022号）复印件登载内容进行估价就是其合法性的体现。

## （三）遵循价值时点原则

估价结果应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。随着时间的推移，影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，因此，不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值，通常根据估价目的、现场查勘时间确定。

## （四）遵循替代原则

估价结果应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应在合理范围内。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次评估采用的收益法中客观租金求取就是替代原则的具体体现。



## （五）遵循最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。

最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用。本次估价依据《房屋记载表》（打印时间：2019年06月11日）复印件，结合估价人员现场调查情况，确定估价对象用途（商业）为符合条件下的最高最佳利用。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规及部门规章

1. 《资产评估法》【中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行】；
2. 《中华人民共和国物权法》【中华人民共和国主席令第62号，自2007年10月1日起施行】；
3. 《中华人民共和国拍卖法》【第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于1996年7月5日审议通过，自1997年1月1日起施行；2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正】；
4. 《司法鉴定程序通则》【司法部令第132号】；
5. 《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第28号】；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》【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通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正】；

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》【国务院令 第 256 号】;
8. 《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖工作的若干规定》【法释〔2011〕 21 号】;
9. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》【法释〔2016〕 18 号】;
10. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖变卖财产的规定》【法释〔2004〕 16 号】;
11. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》【法释〔2009〕 16 号】。
12. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》【法释〔2018〕 15 号, 自 2018 年 9 月 1 日实施】
13. 最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知【法办〔2018〕 273 号】

## (二) 技术规程

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】。

## (三) 委托人提供的资料

1. 贵阳市中级人民法院《评估委托书》【(2019) 黔 01 执 350 号】;
2. 《房屋记载表》(打印时间: 2019 年 06 月 11 日) 复印件;
3. 《国有土地使用证》【白土国用(2005) 第 2101 号】复印件;
4. 《房屋他项权利证》(筑房建白云字第 J1400026 号)(筑房建白云字第 J1400022 号) 复印件。

## (四) 估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 《2019 年贵阳市中心城区土地定级与基准地价更新实施细则》【筑资源规划通(2019) 56 号】;
2. 估价人员实地查勘及估价机构和估价人员掌握的相关信息资料;
3. 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。

## 九、估价方法

### (一) 选用估价方法的法律、法规或技术标准依据

根据《房地产估价估价规范》(GB/T50291-2015)第 4.1.2 条规定，房地产估价方法的选用应符合下列规定：

1. 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
2. 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
3. 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。
4. 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

### (二) 本次估价选用的方法及理由

收益法：估价对象所在区域房地产租赁交易信息相对较多，租赁市场相对成熟，同一供需圈同类型房地产租赁成交记录较多，故本次估价选用收益法为进行估价。

### (三) 结合规定本次估价未选用的方法及理由

1. 比较法：估价对象为商业房地产，所在区域同类型房地产交易实例较少，故本次估价不选用比较法。
2. 成本法：估价对象为商业房地产，估价对象现实价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，易造成低估房地产价值，故未选用成本法。
3. 假设开发法：估价对象为建成并已投入使用的房地产，不具有开发或再开发潜力，不产生后续开发成本，故本次估价不选用假设开发法。

### (四) 估价方法定义

收益法：预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、收益

乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

公式：

$$V = \frac{A_i}{(i-s)} \times [1 - \frac{(1+s)}{(1+i)}^{10}] + \frac{(A_i+s)^{10}}{i} \times [1 - \frac{1}{(1+i)^{(n-10)}}] / (1+i)^{10}$$

V 为收益价值，A<sub>i</sub> 为未来第一年年净收益，i 为报酬率，n 为收益年限，s 为净租金年增长率。

### (五) 估价技术路线

收益法：根据估价师实地勘查及市场调查收集到相类似多楼层商业房地产一楼的租赁价格，并根据楼层差比例求取估价对象的租金价格，扣除按当地房地产租赁市场出租惯例应由出租方负担的运营费用，得到估价对象的年净收益（年租金），收益年期为土地剩余使用年限 34.34 年，报酬率 6%，增长率为 5.00%，增长期为 10 年，10 年后不考虑增长，代入收益法公式，得出估价对象的价值分别为：3 层 1 号的单价为 11,041.00 元/m<sup>2</sup>，4 层 2 号的单价为 10,421.00 元/m<sup>2</sup>。

## 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，结合估价目的、估价委托人提供的资料和陈述的有关估价对象情况，遵照法律法规和技术标准，遵循公认的估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响估价对象该类房地产价值的各项因素综合分析的基础上，并满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币（取整）大写肆仟叁佰壹拾贰万贰仟柒佰壹拾陆元整（¥43,122,716.00）。详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

估价对象	房屋坐落	产权人	所在层数/总层数	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估值	
						单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元, 取整)
1	贵阳市白云区白云南路 654 号 1 幢单元 3 层 1 号	贵阳白云圣龙房地产开发有限公司	3 层/32 层	商业	1986.03	11,041.00	21,927,757.00
2	贵阳市白云区白云南路 654 号 1 幢单元 4 层		4 层/32 层		2033.87	10,421.00	21,194,959.00

	2 号						
合计					4019.90		43,122,716.00

## 十一、注册房地产估价师

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王永飞	5220170007		2019年09月05日
简 晖	5219980005		2019年09月05日

## 十二、实地查勘期

2019年08月16日

## 十三、估价作业期

本次估价作业期为自实地查勘之日 2019 年 08 月 16 日至估价报告出具之日 2019 年 09 月 05 日。

## 十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期原则上为一年，自 2019 年 09 月 05 日起至 2020 年 09 月 04 日止。

贵州桑立房地产资产评估有限公司

二〇一九年九月五日