

房 地 产 估 价 报 告

筑天创房评报字【2025】0344 号

项 目 名 称：位于贵阳市云岩区中华中路38号1层10号(时代广场北楼1层)等27处的房地产市场租金估价

估 价 委 托 人：贵阳友谊(集团)股份有限公司

估 价 机 构：贵阳天创房地产资产评估事务所有限公司

联 系 电 话：(0851) 85849897 85842326

注册房地产估价师：葛 健(注册号：5220150018)

李兴焕(注册号：5220140024)

估价报告出具日期：二〇二五年四月七日

致估价委托人函

贵阳友谊(集团)股份有限公司:

受贵公司的委托,我对贵阳友谊(集团)股份有限公司所拥有的位于贵阳市云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号(时代广场北楼 1 层)等 27 处(总建筑面积 33,516.73 平方米)的房地产市场租金进行估价。

一、估价目的:估价目的是确定委托人指定房地产的现行公允市场租金,为委托人了解房地产市场租金提供价值参考意见。

二、价值时点:2025 年 1 月 7 日。

三、价值类型:本次估价确定的房地产市场租金单价为估价对象于价值时点 2025 年 1 月 7 日的公开市场租金(包含房屋及其分摊的土地使用权租金)。

四、估价方法:比较法。

五、估价结果:估价人员根据估价目的,依据《房地产估价规范》等法律法规和技术标准,遵循估价原则,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市场租金诸因素的基础上测算估价对象于价值时点(2025 年 1 月 7 日)公开市场租金的月租金总价为人民币 1,748,918 元(大写:人民币壹佰柒拾肆万捌仟玖佰壹拾捌元整),详见报告后附《房地产市场租金评估结果明细表》。

六、特别提示:

1. 在估价结果有效期内,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;

2. 委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告,违反该规定使用估价报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

3. 本报告应用有效期为报告提交日 2025 年 4 月 7 日起一年内有

4. 提请报告使用方在使用本评估报告结果时，应认真阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”，以免使用不当，造成损失！

此 致

贵阳天创房地产资产评估事务所有限公司

法定代表人：

二〇二五年四月七日



目录

估 价 师 声 明	- 1 -
估 价 的 假 设 和 限 制 条 件	- 3 -
房 地 产 估 价 结 果 报 告	- 8 -
一、估价委托人	- 8 -
二、房地产估价机构	- 8 -
三、估价目的	- 8 -
四、估价对象	- 8 -
五、价值时点	- 11 -
六、价值定义	- 11 -
七、估价原则	- 12 -
八、估价依据	- 13 -
九、估价方法	- 14 -
十、估价结果	- 16 -
十一、实地查勘日期	- 16 -
十二、估价作业日期	- 16 -
十三、估价报告应用的有效期	- 16 -
十四、其他需要说明的问题	- 16 -
十五、估价人员	- 17 -
附 件 资 料	- 20 -

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. 我们谨遵估价职业道德，拥有承接该估价业务的专业胜任能力，并勤勉尽责估价，正直诚实不作任何虚假报告，保守在执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密，不泄露个人隐私，维护自己的良好社会形象及房地产估价行业声誉。

2. 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。

3. 本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

4. 注册房地产估价师及估价助理人员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。


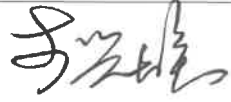
5. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准 GB/T50899-2013》进行分析，形成意见和撰写本估价报告。

6. 我们已于 2025 年 1 月 7 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据产权持有方提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

7. 没有人对本估价报告提供了专业帮助。

8. 估价报告依据委托人提供的相关资料出具，委托人应对资料的真实性承担法律责任。

9. 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上, 报告解释权为本评估机构所有。

中国注册房地产估价师	注册证号	声明人签字
葛 健	5220150018	
李兴焕	5220140024	

二〇二五年四月七日

估价的假设和限制条件

(一) 本次估价的一般假设

1、受条件所限，注册房地产估价师极难到不动产登记管理部门对估价对象的产权情况进行查询核实，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全部资料 and 陈述的情况是真实、合法、有效和完整的，并且不存在任何法律上的争议或潜在争议，如果该假设前提不成立，本次估价结果会发生变化；

2、由于估价委托人未委托专业机构对估价对象房屋安全、环境污染等进行专业鉴定、检测，注册房地产估价师无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价假定估价对象房屋安全、无环境污染问题，通过正常维护，在一定年限内建筑物能够正常持续使用，如果该假设前提不成立，本次估价结果会发生变化；

3、在价值时点，估价对象权属清晰无异议，估价对象在公开市场上可合法自由的进行租赁。

4、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的租赁市场。

5、本次估价是以估价对象能够按照法定用途持续使用为假设前提。

6、本次估价假定在未来一段时间内，国家宏观政策以及估价对象所在区域房地产市场状况无较大波动，可以根据当地以往同类房地产市场发展趋势对房地产价格水平进行理性预测。

7、评估价值形成的市场假定

公开市场假设。具体包含：

①租赁双方均是自愿地进行租赁的；

②租赁双方均是出于利己动机，租赁双方具有关于租赁对象的必要的专业知识，了解租赁对象、知晓市场行情，租赁目的在于最大限度地追求经济利益；

③市场上有多个承租方、出租方，租赁条件公开并不具有排他性，

租赁价格支付为按年支付；

④租赁房地产在市场上公开足够时间，租赁双方掌握足够的关于租赁房地产的信息，并有充裕的时间进行房地产租赁；

⑤租赁双方均不存在承租方因特殊兴趣而给予的附加出价；

估价对象于价值时点的市场租金是指估价对象于价值时点在市场上公开租赁最可能实现的租金。

（二）未定事项假设

1、本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊租赁方式下的特殊租赁价格等对估价结果的影响。

2、本次估价委托人未能提供部分估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》复印件，本次估价对于该部分估价对象房地产的坐落、用途、建筑面积等权属情况以委托人提供的《房地产估价委托书》载明的情况为准进行估价。如果上述《房地产估价委托书》载明的情况与当地不动产管理部门最终核定的情况不一致，应以当地不动产管理部门最终核定的情况为准，并对本次估价结果进行相应调整或重新评估。

（三）背离事实假设

1、估价结果未考虑估价对象未来出租风险，快速出租损失。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、受条件限制，估价人员无法对估价对象的权属以及他项权利的情况进行查询，本次估价以估价对象真实、存在、合法，不涉及任

何抵押担保以及其他法定优先受偿款为假设前提，如果该假设前提不成立，本次估价结果会发生变化，特提请本报告使用者注意。

（六）本报告使用的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本估价报告及附件内容仅供委托人用于本次委托估价目的时使用，委托人因其他目的使用不当而造成的损失，本评估公司不承担任何责任；非为法律、行政法规规定的需要，报告及附件的全部或部分内容不得向委托人和评估审查部门以外的单位和个人提供，未经委托估价单位许可，不得见诸于公开媒体或复制或引证。

3、本次房地产的现场勘查工作根据委托人提供的房地产估价委托书及相关资料进行，房地产估价范围由委托人界定并对其负相应法律责任。

4、本估价报告的有效期限自出具报告之日起为一年（即 2025 年 4 月 7 日起至 2026 年 4 月 6 日止），估价委托人应在本报告的有效期限内合理使用本报告。超过有效期使用估价报告无效。在价值时点之后、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，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、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场租金可能产生影响；故委托人应定期或者在房地产市场租金变化较快时对房地产市场租金进行再评估。

6、房地产估价机构为专业的房地产价格评估中介服务机构，并非产权界定部门，因此，本估价报告不作为对估价对象权属确认和界定的依据或参考，也不是对其权属确认的保证。估价工作是在估价委托人提供的资料的基础上开展的，估价机构及估价师不承担由于估价委托人提供的资料失实或不完整导致估价结果有失公允的法律责任。由于估价委托人提供的资料失实或不完整导致估价结果有失公允，估

价结果无效，估价委托人应对此承担全部法律责任。

7、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的参考价值，没有考虑将来特殊的承租方可能追加付出的租金等对其评估结果的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产市场租金的影响，当前述条件情况发生时，估价结果一般会失效。

8、由于本次估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益、各项服务配套设施及整体房地产占用土地的使用权为假设前提。

9、本次估价结果中的市场租金包含房屋及其分摊的出让土地使用权租金，特提请本报告使用者注意。

10、本次估价结果为出租方和承租方按照国家税收法律法规的相关规定各自承担税费的市场租金，特提请报告使用者注意。

11、本次估价确定的房地产市场租金单价为估价对象于价值时点2025年1月7日的公开市场租金（包含房屋及其分摊的土地使用权租金），委托人提供的《房地产估价委托书》载明，商场管理费按照房地产市场租金单价的30%计，如果商场管理费所占房地产市场租金单价的比例发生变化，则商场管理费也会发生变化，房地产市场租金扣减商场管理费后的租金单价也会相应发生变化，特提请本报告使用者注意。

12、委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。

13、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，是以估价对象为实现估价目的而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力

的影响。

14、本房地产估价报告是根据委托人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的房地产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

15、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本评估机构和评估人员同意，本估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。评估机构及估价人员不对委托人及报告审查部门以外的单位及个人使用本报告造成的任何后果承担任何责任。

贵阳天创房地产资产评估事务所有限公司

二〇二五年四月七日

房地产估价结果报告

筑天创房评报字【2025】0344 号

一、估价委托人

估价委托人：贵阳友谊(集团)股份有限公司

二、房地产估价机构

名 称：贵阳天创房地产资产评估事务所有限公司

住 所：贵阳市南明区新华路 194 号花样年华商住楼 1 幢 1 单元 33 楼 4 号

法定代表人：汤小东

备案等级：贰级

证书编号：黔房评字 0101303 号

有效期限：2026 年 11 月 24 日

三、估价目的

估价目的是确定委托人指定房地产的现行公允市场租金，为委托人了解房地产市场租金提供价值参考意见。

四、估价对象

1、估价对象权属状况描述与分析

估价对象为位于贵阳市云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号（时代广场北楼 1 层）等 27 处的房地产（总建筑面积 33,516.73 平方米）。根据委托人提供的估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产权证书》、《房地产估价委托书》，估价对象的权属情况如下表：

序号	产权证号	坐落	用途	建筑面积 (m²)	土地 使用 权类 型	土地使用权终止 日期
1	筑房权证云岩字第 010162179 号	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号（时代广场北楼 1 层）	商业	1,071.90	出让	2035 年 11 月 27 日
2	筑房权证云岩字第 010162179 号	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号时代广场北楼第 1 层（杭州丝绸）	商业	20.00	出让	2035 年 11 月 27 日

3	筑房权证云岩字第 010162179 号	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号代广场北楼第 1 层(黄金回收)	商业	20.00	出让	2035 年 11 月 27 日
4	筑房权证云岩字第 010162179 号	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号代广场北楼第 1 层(服装店后段)	商业	10.00	出让	2035 年 11 月 27 日
5	筑房权证云岩字第 010162179 号	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号时代广场北楼第 1 层(天堂伞)	商业	8.00	出让	2035 年 11 月 27 日
6	筑房权证云岩字第 010162179 号	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号代广场北楼第 1 层(闲置)	商业	67.50	出让	2035 年 11 月 27 日
7	筑房权证云岩字第 010162179 号	中华中路 38 号 1 层 10 号时代广场北楼第 1 层(肠旺面)	商业	44.00	出让	2035 年 11 月 27 日
8	筑房权证云岩字第 010162179 号	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号时代广场北楼第 1 层(瑞幸咖啡)	商业	21.00	出让	2035 年 11 月 27 日
9	筑房权证云岩字第 010162179 号	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号时代广场北楼第 1 层(凯辉、一家卖)	商业	72.00	出让	2035 年 11 月 27 日
10	筑房权证云岩字第 010162179 号	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号时代广场北楼第 1 层(沐境)	商业	80.00	出让	2035 年 11 月 27 日
11	/	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号时代广场北楼 1 层夹层(爱恋珠宝)	办公	426.76	出让	2035 年 11 月 27 日
12	/	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号时代广场北楼 1 层夹层(诗丽堂)	商业	250.00	出让	2035 年 11 月 27 日
13	筑房权证云岩字第 2000021880 号	云岩区中华中路 38 号第 2 层(时代广场北楼第 2 层)	商业	1,976.60	出让	2035 年 11 月 27 日
14	筑房权证云岩字第 2000021880 号	云岩区中华中路 38 号第 3 层(时代广场北楼第 3 层)	商业	1,976.60	出让	2035 年 11 月 27 日
15	筑房权证云岩字第 2000021880 号	云岩区中华中路 38 号时代广场北楼第 4-5 层及北 4 楼至南 5 楼连廊	商业	4,659.00	出让	2035 年 11 月 27 日
16	黔(2019)云岩区不动产权第 0056047 号	中华中路 38 号时代广场 23 层 1 号等 17 户第 7 层	办公	732.32	出让	2035 年 11 月 27 日
17	黔(2019)云岩区不动产权第 0056047 号	中华中路 38 号时代广场 23 层 1 号等 17 户第 11 层	办公	732.32	出让	2035 年 11 月 27 日
18	黔(2019)云岩区不动产权第 0056047 号	中华中路 38 号时代广场 23 层 1 号等 17 户第 12-23 层	办公	8,787.84	出让	2035 年 11 月 27 日
19	/	云岩区中华中路 8 号时代广场南楼负 1 层	商业	1,613.00	出让	2044 年 5 月 31 日
20	筑房权证云岩字第 010018343 号	云岩区中华中路 8 号时代广场 1 层 4 号(时代广场南楼第 1 层)	商业	784.66	出让	2044 年 5 月 31 日
21	筑房权证云岩字第 010018343 号	云岩区中华中路 8 号时代广场 1 层 4 号(闲置)	商业	109.07	出让	2044 年 5 月 31 日
22	/	云岩区中华中路 8 号第 2 层(时代广场南楼第 2 层)	商业	2,225.54	出让	2044 年 5 月 31 日

23	/	云岩区中华中路8号第3层 (时代广场南楼第3层)	商业	2,225.54	出让	2044年5月31日
24	/	云岩区中华中路8号第5层 (时代广场南楼第4层)	商业	2,225.54	出让	2044年5月31日
25	/	云岩区中华中路8号第5层 (时代广场南楼第5层)	商业	2,225.54	出让	2044年5月31日
26	/	云岩区中华中路8号时代广 场南楼第7层	办公	576.00	出让	2044年5月31日
27	/	云岩区中华中路8号时代广 场南楼第8层	办公	576.00	出让	2044年5月31日
合 计		/	/	33,516.73	/	/

2、估价对象实物状况描述与分析

估价对象实物状况	
坐落	贵阳市云岩区中华中路38号1层10号(时代广场北楼1层)等 27处
房屋结构	钢筋混凝土
房屋总层数	北楼总层数:23层(其中1-5层为裙楼);南楼总层数:43层(其 中1-5层为裙楼)
所在层数	北楼:1-5层、7层、11-23层;南楼:负1层、第1-5层、7-8层
房屋竣工时间	/
设施设备	有水、电、气、通讯网络、电梯
层高	商业层高约4.5米;办公层高约3.5米;北楼夹层层高约2.5米; 南楼负1层层高约2.5米
朝向	东西朝向
空间布局和采光通风	空间布局合理,采光通风较好。
装饰装修情况	北楼及南楼裙楼外墙裙楼为石材饰面,北楼塔楼外墙为玻璃幕墙, 南楼塔楼外墙为石材饰面及玻璃窗。1、北楼裙楼1-5层室内地面 为地面砖,墙面为瓷粉乳胶漆,顶面为装饰吊顶后粉刷瓷粉乳胶漆, 部分临街商铺各自按照经营需要进行普通装修。2、北楼第7层、 第11层办公用房,室内地面部分为地面砖、部分为木地板,墙面 为瓷粉乳胶漆,顶面为装饰吊顶后粉刷瓷粉乳胶漆。3、北楼第12-23 层现状经营酒店使用,第12-21层为酒店客房、第22层为用作办 公房使用、第23层为酒店大堂及会议室等;室内装修状况:第12-21 层楼道地面铺地毯,客房地面铺地毯、墙面及顶面为瓷粉乳胶漆, 卫生间地面为地面砖、墙面贴瓷砖、顶面装饰吊顶后粉刷瓷粉乳 胶漆;第22层地面铺贴地面砖、墙面为装饰墙面、顶面装饰吊顶; 第23层地面铺贴地面砖、墙面为装饰墙面、顶面装饰吊顶。4、南 楼负1层至第5层,室内地面为地面砖,墙面为瓷粉乳胶漆,顶面 为装饰吊顶后粉刷瓷粉乳胶漆,部分临街商铺各自按照经营需要 进行普通装修。5、南楼第7-8层办公用房,室内地面部分为地面 砖、部分为木地板,墙面为瓷粉乳胶漆,顶面为装饰吊顶后粉刷瓷粉乳

	胶漆。
完损情况	房屋地基稳固，基础完好，无墙体开裂，无地面凸起、凹陷，无门窗破损等现象。
使用情况	估价对象大部分房屋正常使用、少部分房屋闲置。
所在宗地形状	较规则
所在宗地地形地势	地形较规则，地势有坡度。地基承载力良好，稳定性较好，无不良地质现象，水文条件可满足正常生产经营及生活需要。
所在宗地开发程度	“六通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气和场地平整）

3、估价对象区位状况描述与分析

估价对象区位状况描述与分析	
坐落	贵阳市云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号（时代广场北楼 1 层）等 27 处
四至	东面为相邻建筑，南面为相邻建筑，西面为中华中路，北面为相邻建筑
交通状况	有 1 路、8 路、9 路、9 路大站快车、11 路、26 路等多条公交站点、贵阳地铁 1 号线中山西路站在其附近，交通便捷程度良好。
公共基础设施状况	估价对象临中华中路，地处贵阳大十字喷水池商圈，周边有大十字广场、THE ONE 购物中心、百盛购物中心、南国花锦、中国银行、贵阳农商银行、中国工商银行、中国农业银行、交通银行；区域内整体商业繁华程度良好，人口流动集中，区域内市政基础设施、生活服务设施配套完善。
环境状况	估价对象区域内无特殊景观，人文环境良好、整体自然环境良好。
区位状况优劣度分析	商务繁华度良好，交通比较便利，出行比较方便，区位状况较好，人文、自然环境良好。
区域状况未来发展趋势分析	综合估价对象区位状况，区域内的房地产具备一定的保值潜力。

五、价值时点

价值时点为 2025 年 1 月 7 日。

根据《房地产估价规范》规定：价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，本项目估价师于 2025 年 1 月 7 日完成现场查勘，故本次估价确定价值时点为 2025 年 1 月 7 日。

六、价值定义

本次估价确定的房地产市场租金单价为估价对象于价值时点的公开市场租金（包含房屋及其分摊的土地使用权租金）。市场租金是指自愿的承租方和自愿的出租方以公平租赁方式在价值时点自愿进行租赁的租金。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行评估。具体依据如下估价原则：客观、独立、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、谨慎原则。

1. 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2. 合法原则

指应以估价对象的合法使用、合法处分为前提，另外，估价工作也应符合国家有关法律法规规定。

3. 价值时点原则

市场是变化的，资产的价值会随着市场条件、区域经济环境、国家宏观政策变化而不断的变化，也会随着自然的实体消耗和功能的落后产生价值贬损。尤其是房地产，其不可移动性和位置的固定性决定了房地产市场是一个区域性市场，在房地产市场波动较大的情况下，估价结果更是具有很强的时效性。为了使估价工作得以操作，同时，又能使估价结果可以被市场检验，在估价时，必须假设市场条件固定在某一时点上，这一时点就是价值时点，它为估价提供了一个时间基准，房地产估价报告所反映的价值就是估价对象在价值时点上的价值。

4. 替代原则

替代原则是指作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致相同的交换价值或价格。

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。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档

次等。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

①《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号);

②《中华人民共和国房地产管理法》(中华人民共和国主席令第二十九号);

③《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号);

④《中华人民共和国土地管理法实施条例》;

⑤《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》;

⑥《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号);

⑦《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局2016年18号)。

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《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。

3. 委托人提供的相关资料

①《房地产估价委托书》;

②《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产权证书》、房屋平面图复印件;

③委托人《营业执照》复印件

④委托人提供的其他相关资料。

4. 估价人员调查收集的相关资料

①估价人员现场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。

九、估价方法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，对于房地产市场价值的估价通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，选择恰当、适宜的估价方法是估价结果得以公允反映的前提条件。

(一) 估价方法的理论适用性分析

1. 比较法就是选用一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产；

2. 收益法就是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、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。收益法适用的估价对象是收益性房地产，它不限于估价对象本身是否有收益，只要类似房地产有收益即可；

3. 成本法就是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，优先选用房地合估路径。成本法适用于很少交易、又没有收益或没有潜在经济收益的房地产，有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产以及单纯建筑物或其装饰装修部分，通常也是采用成本法估价；

4. 假设开发法就是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地(包括生地、毛地、熟地)、在建工程(包括房地产开发项目)、可装修改造或可改变用途的旧房(包括装修、改建、扩建)；

一般情况下，有条件选用比较法估价的，应以比较法为主要的估

价方法；收益性房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法作为其中一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法估价，在估价对象目前没有收益或本质上没有直接产生收益能力而不宜用收益法估价，在估价对象没有开发或再开发潜力而不宜用假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

（二）选用的估价方法及选用的理由

1. 比较法

理由：估价对象所处区域类似房地产租赁市场较为活跃，可以收集到与估价对象类似的房地产出租案例，故可以选用比较法估价。

（三）估价技术路线

1. 比较法估价技术路线

估价人员通过对该区域类相似物业的租赁情况进行调查，收集三个租赁案例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例进行处理后得到估价对象市场租金。

比较法计算公式：

估价对象市场租金=可比实例租金×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产区位状况修正系数×房地产实物状况修正系数×房地产权益状况修正系数

（四）不选用其他估价方法的理由

1. 不选用收益法的理由

收益法就是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、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。本次委托人委托估价的是指定房地产的市场租金，而收益法主要用于收益性房地产的市场价格评估，故本次估价不适合选用收益法进行估价。

2. 不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房屋市场租金主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，房地产租金与租赁成本的关联性弱，房

地产的租赁成本不能客观地反映出估价对象的市场租金,故本次估价不适合选用成本法。

3. 不选用假设开发法的理由

假设开发法一般适用于在建、停建、续建等项目的市场价格评估,本次委托人委托估价的是指定房地产的市场租金,故不选用假设开发法进行估价。

十、估价结果

经过我公司评估人员科学的分析和测算,对贵阳友谊(集团)股份有限公司所拥有的位于贵阳市云岩区中华中路38号1层10号(时代广场北楼1层)等27处(总建筑面积33,516.73平方米)的房地产市场租金进行估价,在以确定委托人指定房地产的现行公允市场租金,为委托人了解房地产市场租金提供价值参考意见为估价目的的前提下,根据国家对房地产估价的规范要求等,选用科学的评估思路及方法,估价对象于价值时点(2025年1月7日)公开市场租金的月租金总价为人民币1,748,918元(大写:人民币壹佰柒拾肆万捌仟玖佰壹拾捌元整),详见报告后附《房地产市场租金评估结果明细表》。

十一、实地查勘日期

2025年1月7日。

十二、估价作业日期

2025年1月7日至2025年4月7日。

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告所示的估价结果为估价对象于价值时点2025年1月7日公开市场租金,随着时间及市场情况的变化,该价格需作相应调整,如果完成评估报告日至使用本估价结果的时间超过一年(即有效期为2025年4月7日至2026年4月6日),我们对此结果造成的后果不负任何责任。

十四、其他需要说明的问题

1、本次评估的对象以委托人所提供的有关资料及数量为准。

2、在本次评估中,委托人提供的资料如有虚假,由委托人承担

法律责任。

3、本评估报告专为委托人按委托目的使用，未经批准，不得转载或作他用。

4、上述评估结论是反映估价对象在本次估价目的下，根据评估原则确定的现行公允市场租金，未考虑国家发生宏观经济的政策变化及遇自然力或其他不可抗力对评估结果的影响。

5、本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托方不承担任何责任。

十五、估价人员

中国注册房地产估价师	注册证号	签名	签名日期
葛 健	5220150018		2025 年 4 月 7 日
李兴焕	5220140024		2025 年 4 月 7 日

贵阳天创房地产资产评估事务所有限公司

二〇二五年四月七日



附表:

房地产市场租金评估结果明细表

序号	产权证号	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	房地产市场租金评估单价 【元/m ² ·月(建筑面积)】	月租金总价(元)	商场管理费 (按房地产市场租金的30%计)(元/月)	扣减商场管理费后的租金 (元/月)
1	筑房权证云岩字第010162179号	云岩区中华中路38号1层10号(时代广场北楼1层)	商业	1,071.90	130.00	139,347	41,804.10	97,542.90
2	筑房权证云岩字第010162179号	云岩区中华中路38号1层10号时代广场北楼第1层(杭州丝绸)	商业	20.00	450.00	9,000	2,700.00	6,300.00
3	筑房权证云岩字第010162179号	云岩区中华中路38号1层10号时代广场北楼第1层(黄金回收)	商业	20.00	150.00	3,000	900.00	2,100.00
4	筑房权证云岩字第010162179号	云岩区中华中路38号1层10号时代广场北楼第1层(服装店后段)	商业	10.00	80.00	800	240.00	560.00
5	筑房权证云岩字第010162179号	云岩区中华中路38号1层10号时代广场北楼第1层(天堂伞)	商业	8.00	1000.00	8,000	2,400.00	5,600.00
6	筑房权证云岩字第010162179号	云岩区中华中路38号1层10号时代广场北楼第1层(闲置)	商业	67.50	280.00	18,900	5,670.00	13,230.00
7	筑房权证云岩字第010162179号	中华中路38号1层10号时代广场北楼第1层(肠旺面)	商业	44.00	500.00	22,000	6,600.00	15,400.00
8	筑房权证云岩字第010162179号	云岩区中华中路38号1层10号时代广场北楼第1层(瑞幸咖啡)	商业	21.00	450.00	9,450	2,835.00	6,615.00
9	筑房权证云岩字第010162179号	云岩区中华中路38号1层10号时代广场北楼第1层(凯祥、一家卖)	商业	72.00	500.00	36,000	10,800.00	25,200.00
10	筑房权证云岩字第010162179号	云岩区中华中路38号1层10号时代广场北楼第1层(沐境)	商业	80.00	100.00	8,000	2,400.00	5,600.00
11	/	云岩区中华中路38号1层10号时代广场北楼1层夹层(爱恋珠宝)	办公	426.76	20.00	8,535	2,560.50	5,974.50
12	/	云岩区中华中路38号1层10号时代广场北楼1层夹层(诗丽堂)	商业	250.00	55.00	13,750	4,125.00	9,625.00
13	筑房权证云岩字第2000021880号	云岩区中华中路38号第2层(时代广场北楼第2层)	商业	1,976.60	50.00	98,830	29,649.00	69,181.00
14	筑房权证云岩字第2000021880号	云岩区中华中路38号第3层(时代广场北楼第3层)	商业	1,976.60	45.00	88,947	26,684.10	62,262.90
15	筑房权证云岩字第2000021880号	云岩区中华中路38号时代广场北楼第4-5层及北4楼至南5楼连廊	商业	4,659.00	45.00	209,655	62,896.50	146,758.50
16	黔(2019)云岩区不动产权第0056047号	中华中路38号时代广场23层1号等17户第7层	办公	732.32	38.00	27,828	8,348.40	19,479.60

17	黔(2019)云岩区不动产权第0056047号	中华中路38号时代广场23层1号等17户第11层	办公	732.32	38.00	27,828	8,348.40	19,479.60
18	黔(2019)云岩区不动产权第0056047号	中华中路38号时代广场23层1号等17户第12-23层	办公	8,787.84	38.00	333,938	100,181.40	233,756.60
19		云岩区中华中路8号时代广场南楼负1层	商业	1,613.00	30.00	48,390	14,517.00	33,873.00
20	筑房权证云岩字第010018343号	云岩区中华中路8号时代广场1层4号(时代广场南楼第1层)	商业	784.66	230.00	180,472	54,141.60	126,330.40
21	筑房权证云岩字第010018343号	云岩区中华中路8号时代广场1层4号(闲置)	商业	109.07	130.00	14,179	4,253.70	9,925.30
22	/	云岩区中华中路8号第2层(时代广场南楼第2层)	商业	2,225.54	50.00	111,277	33,383.10	77,893.90
23	/	云岩区中华中路8号第3层(时代广场南楼第3层)	商业	2,225.54	45.00	100,149	30,044.70	70,104.30
24	/	云岩区中华中路8号第5层(时代广场南楼第4层)	商业	2,225.54	45.00	100,149	30,044.70	70,104.30
25	/	云岩区中华中路8号第5层(时代广场南楼第5层)	商业	2,225.54	40.00	89,022	26,706.60	62,315.40
26	/	云岩区中华中路8号时代广场南楼第7层	办公	576.00	36.00	20,736	6,220.80	14,515.20
27	/	云岩区中华中路8号时代广场南楼第8层	办公	576.00	36.00	20,736	6,220.80	14,515.20
合 计		/	/	33,516.73	/	1,748,918	524,675.40	1,224,242.60

附件资料

1. 《房地产估价委托书》复印件。
2. 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产权证书》、房屋平面图复印件。
3. 委托人《营业执照》复印件。
4. 房地产估价机构资格证书、营业执照复印件。
5. 估价人员资格证书复印件。
6. 估价对象位置图及现场勘查照片。

房地产估价委托书

贵阳天创房地产资产评估事务所有限公司：

我公司因 了解房地产市场租金 需要，现委托贵公司所对下列房地产于 2025 年 1 月 7 日 的市场租金进行估价。

并请贵公司列示商场管理费（按照房地产市场租金的 30% 计）、列示扣减以上商场管理费后的租金。

委托评估范围及房地产情况：

序号	房屋情况						土地使用权情况		
	房屋所有权人/权利人	坐落	建筑面积 (m²)	结构	用途	建成年代	共用宗地面积/土地使用权面积 (m²)	取得方式	终止日期
1	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号 (时代广场北楼 1 层)	1071.90	钢混	商业	/	2559.08	出让	2035 年 11 月 27 日
2	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号时代广场北楼第 1 层 (杭州丝绸)	20.00	钢混	商业	/	2559.08	出让	2035 年 11 月 27 日
3	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号代广场北楼第 1 层 (黄金回收)	20.00	钢混	商业	/	2559.08	出让	2035 年 11 月 27 日
4	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号代广场北楼第 1 层 (服装店后段)	10.00	钢混	商业	/	2559.08	出让	2035 年 11 月 27 日
5	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号时代广场北楼第 1 层 (天堂伞)	8.00	钢混	商业	/	2559.08	出让	2035 年 11 月 27 日
6	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号代广场北楼第 1 层 (闲置)	67.50	钢混	商业	/	2559.08	出让	2035 年 11 月 27 日
7	贵阳友谊(集团)股份有限公司	中华中路 38 号 1 层 10 号时代广场北楼第 1 层 (肠旺面)	44.00	钢混	商业	/	2559.08	出让	2035 年 11 月 27 日
8	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号时代广场北楼第 1 层 (瑞幸咖啡)	21.00	钢混	商业	/	2559.08	出让	2035 年 11 月 27 日
9	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号时代广场北楼第 1 层 (凯辉、一家卖)	72.00	钢混	商业	/	2559.08	出让	2035 年 11 月 27 日
10	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号时代广场北楼第 1 层 (沐境)	80.00	钢混	商业	/	2559.08	出让	2035 年 11 月 27 日
11	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号时代广场北楼 1 层夹层 (爱恋珠宝)	426.76	钢混	办公	/	2559.08	出让	2035 年 11 月 27 日
12	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号时代广场北楼 1 层夹层 (诗丽堂)	250.00	钢混	商业	/	2559.08	出让	2035 年 11 月 27 日



13	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路38号第2层(时代广场北楼第2层)	1976.60	钢混	商业	/	2559.08	出让	2035年11月27日
14	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路38号第3层(时代广场北楼第3层)	1976.60	钢混	商业	/	2559.08	出让	2035年11月27日
15	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路38号时代广场北楼第4-5层及北4楼至南5楼连廊	4659.00	钢混	商业	/	2559.08	出让	2035年11月27日
16	贵阳友谊(集团)股份有限公司	中华中路38号时代广场23层1号等17户第7层	732.32	钢混	办公	/	2559.08	出让	2035年11月27日
17	贵阳友谊(集团)股份有限公司	中华中路38号时代广场23层1号等17户第11层	732.32	钢混	办公	/	2559.08	出让	2035年11月27日
18	贵阳友谊(集团)股份有限公司	中华中路38号时代广场23层1号等17户第12-23层	8787.84	钢混	办公	/	2559.08	出让	2035年11月27日
19	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路8号时代广场南楼负1层	1613.00	钢混	商业	/	2275.17	出让	2044年5月31日
20	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路8号时代广场1层4号(时代广场南楼第1层)	784.66	钢混	商业	/	2275.17	出让	2044年5月31日
21	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路8号时代广场1层4号(闲置)	109.07	钢混	商业	/	2275.17	出让	2044年5月31日
22	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路8号第2层(时代广场南楼第2层)	2225.54	钢混	商业	/	2275.17	出让	2044年5月31日
23	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路8号第3层(时代广场南楼第3层)	2225.54	钢混	商业	/	2275.17	出让	2044年5月31日
24	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路8号第5层(时代广场南楼第4层)	2225.54	钢混	商业	/	2275.17	出让	2044年5月31日
25	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路8号第5层(时代广场南楼第5层)	2225.54	钢混	商业	/	2275.17	出让	2044年5月31日
26	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路8号时代广场南楼第7层	576.00	钢混	办公	/	2275.17	出让	2044年5月31日
27	贵阳友谊(集团)股份有限公司	云岩区中华中路8号时代广场南楼第8层	576.00	钢混	办公	/	2275.17	出让	2044年5月31日

提供资料如下:

- 1、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产权证书》、房屋平面图复印件;
- 2、委托人《营业执照》复印件。

委托人(盖章): 贵阳友谊(集团)股份有限公司

联系人: 唐金媛

联系电话: 18141990073

2025年1月7日

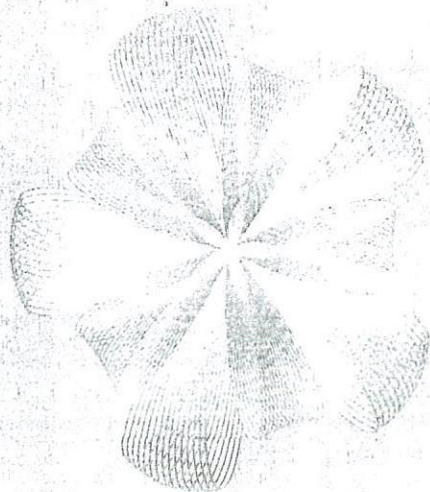
号

筑 房权证 云岩 字第 010162179

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



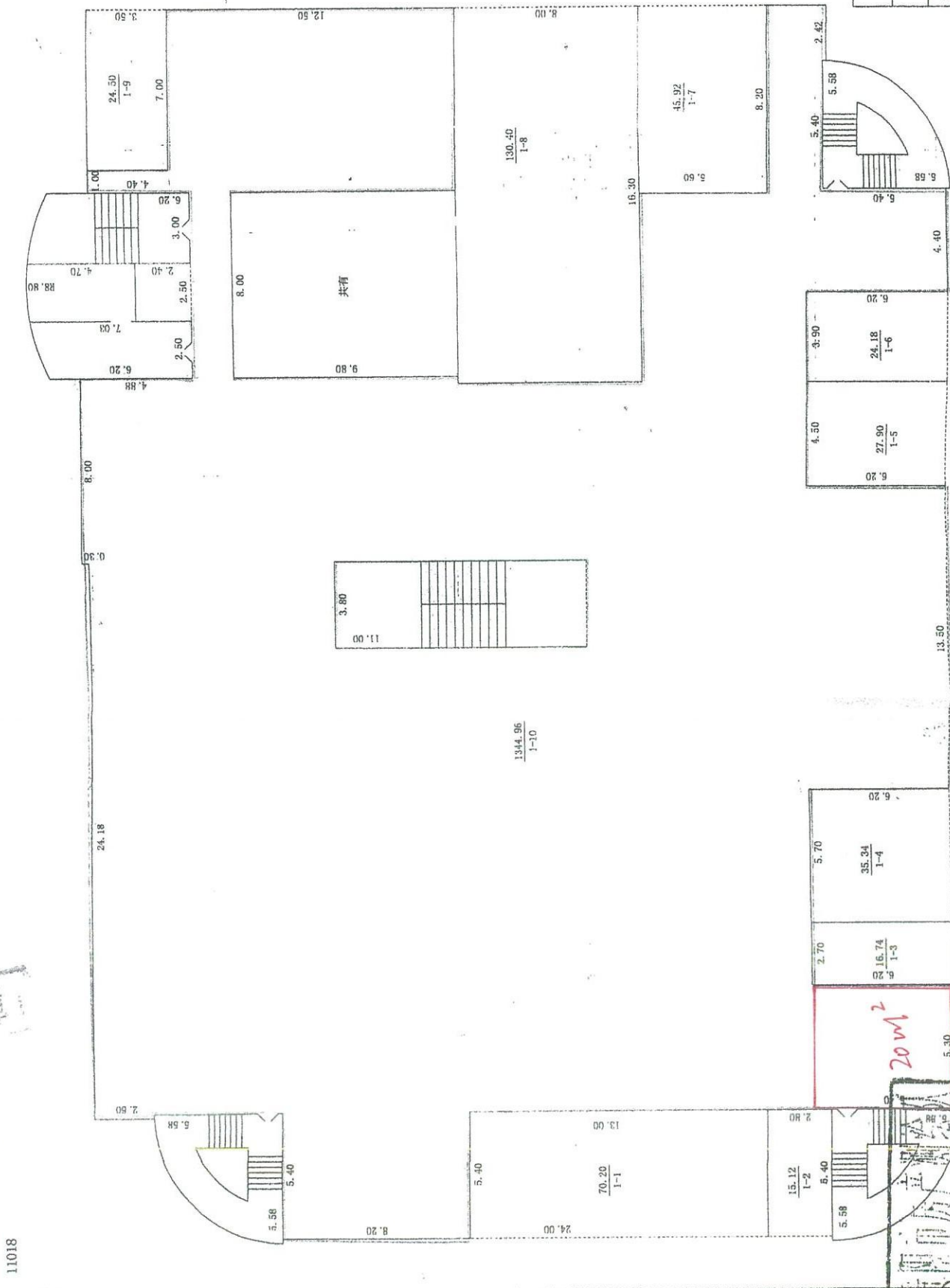
发证机关(盖章)



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 52001

座落: 中华中路38号



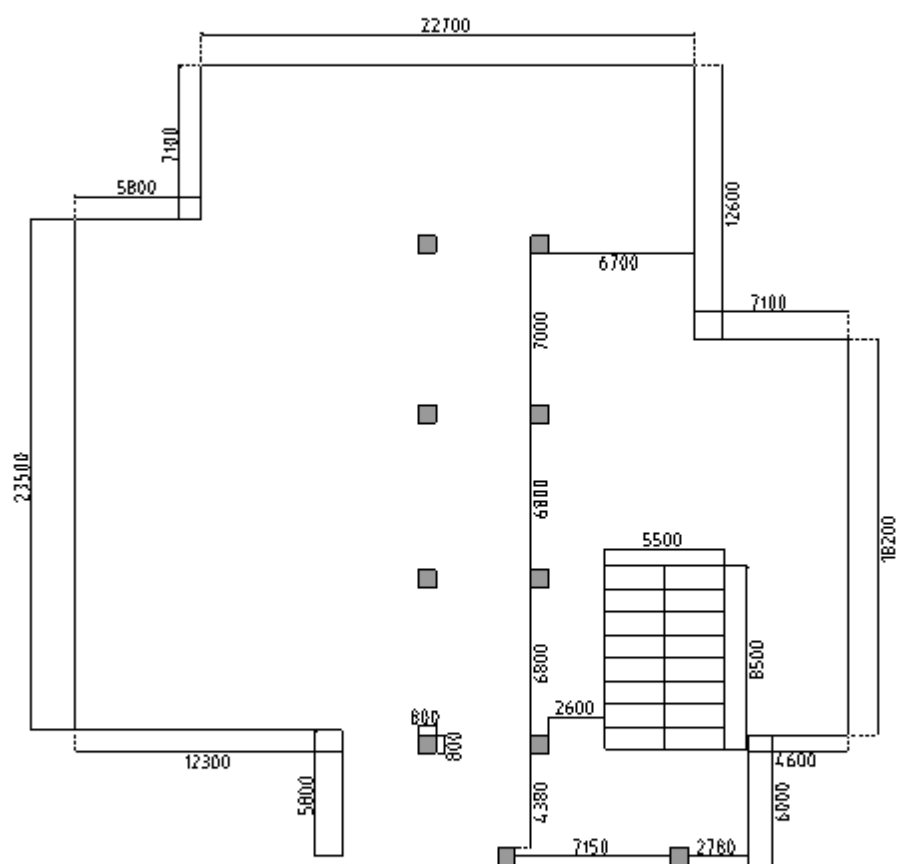
贵阳市房

委托单位	贵阳友道(集团)股份有限公司		
层 次	一层		
套内建筑面积	1735.26 m ²		
项目测绘序号: 12169			

柱坤
刘马王
员:员:员:
测量测量检查

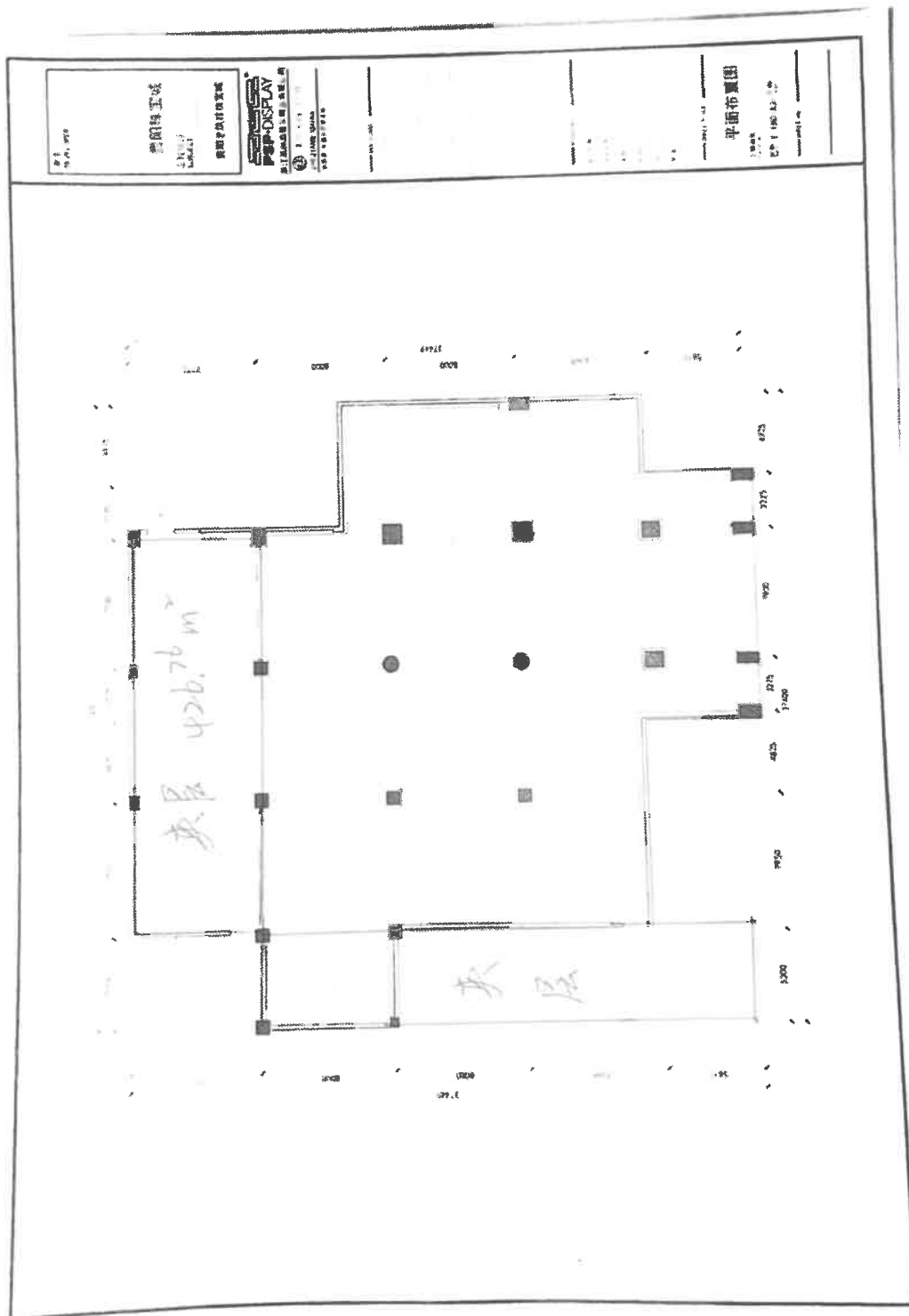
1:200

测量日期: 2006年10月20日
导图日期: 2008年11月11日

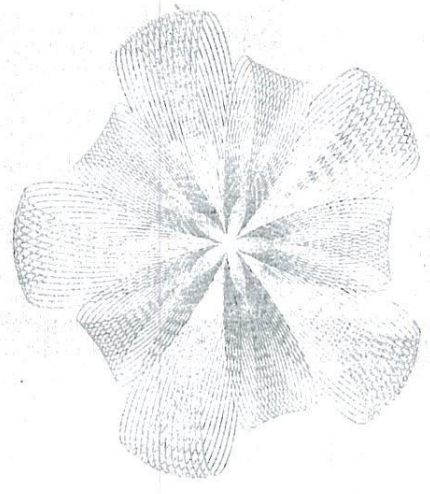


一楼

面积:1071.9 m²



24 2-5



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 52001

房权证 字第 000218808 号

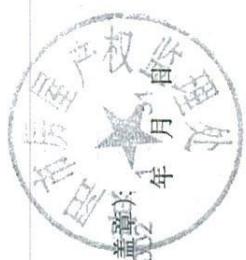
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



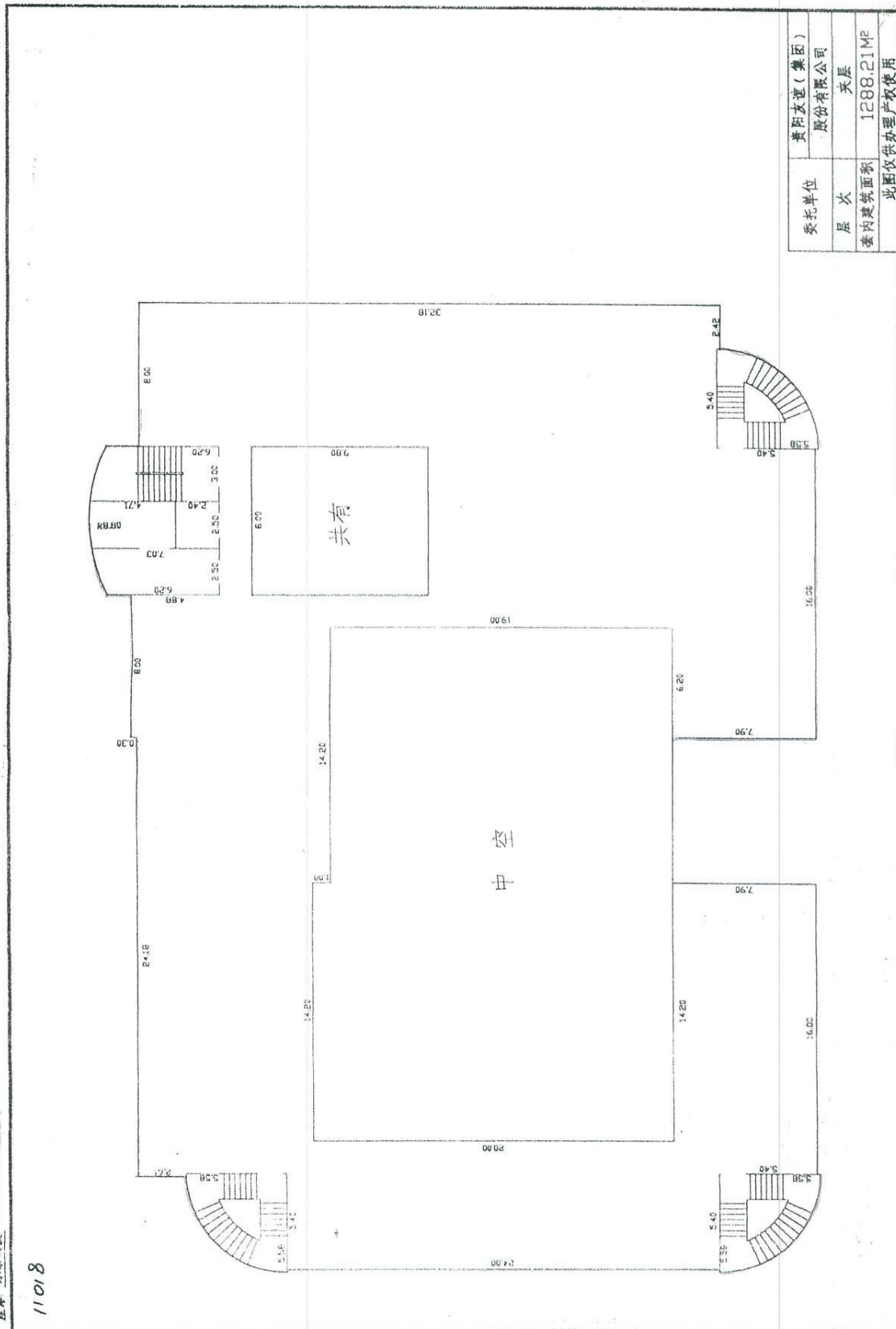
已抵押土地

房屋所有权人				襄阳五洲水泥股份有限公司			
房屋坐落				襄阳市樊城38路			
丘(地)号		产别		房屋面积		设计用途	
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)		
			5	2-5	8762.16		房屋用途核查
房屋状况				以下空白			
共有		人	共有权证号		自 至		
土地使用情况摘要							
土地证号	鄂地证字第199511235号		使用面积(平方米)		2625.00		
权属性质	国有	使用年限	年 月 日至 年 月 日				
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
建设银行襄樊分行	抵押	7074.24㎡	29603	98.9.14	2005.9.14-2010.12.20	2008.2.18	
中国工商银行襄樊分行	抵押	4.4亩(共15000万)		2010.12.20	2010.12.20-2016.12.5	2016.12.5	

附 记



填发单位(盖章):
填发日期: 2012年1月



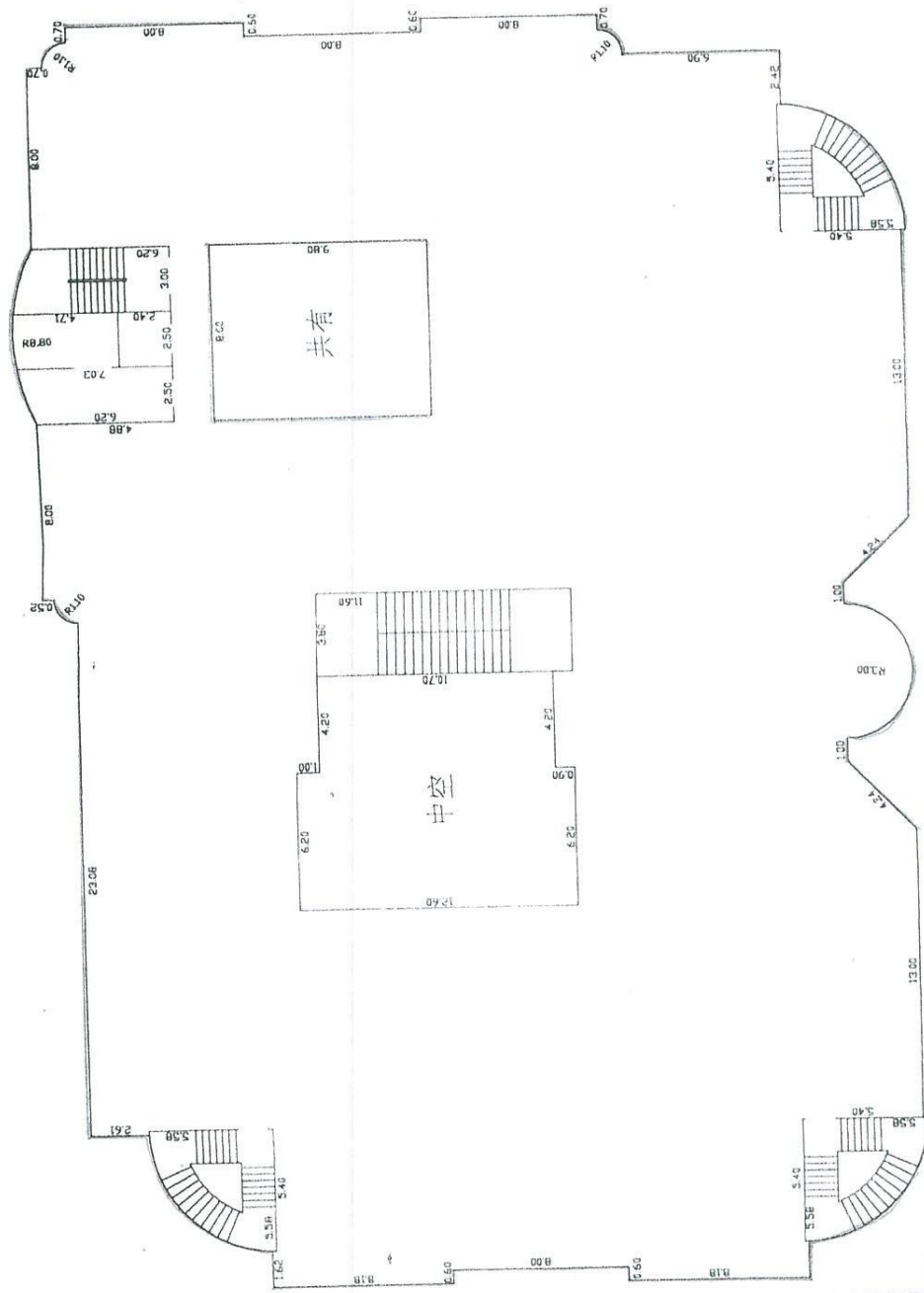
測量員 劉雪峰
檢查員 雷良叔

1:250

2001年3月

贵阳市房屋产权监理处测绘队

11018

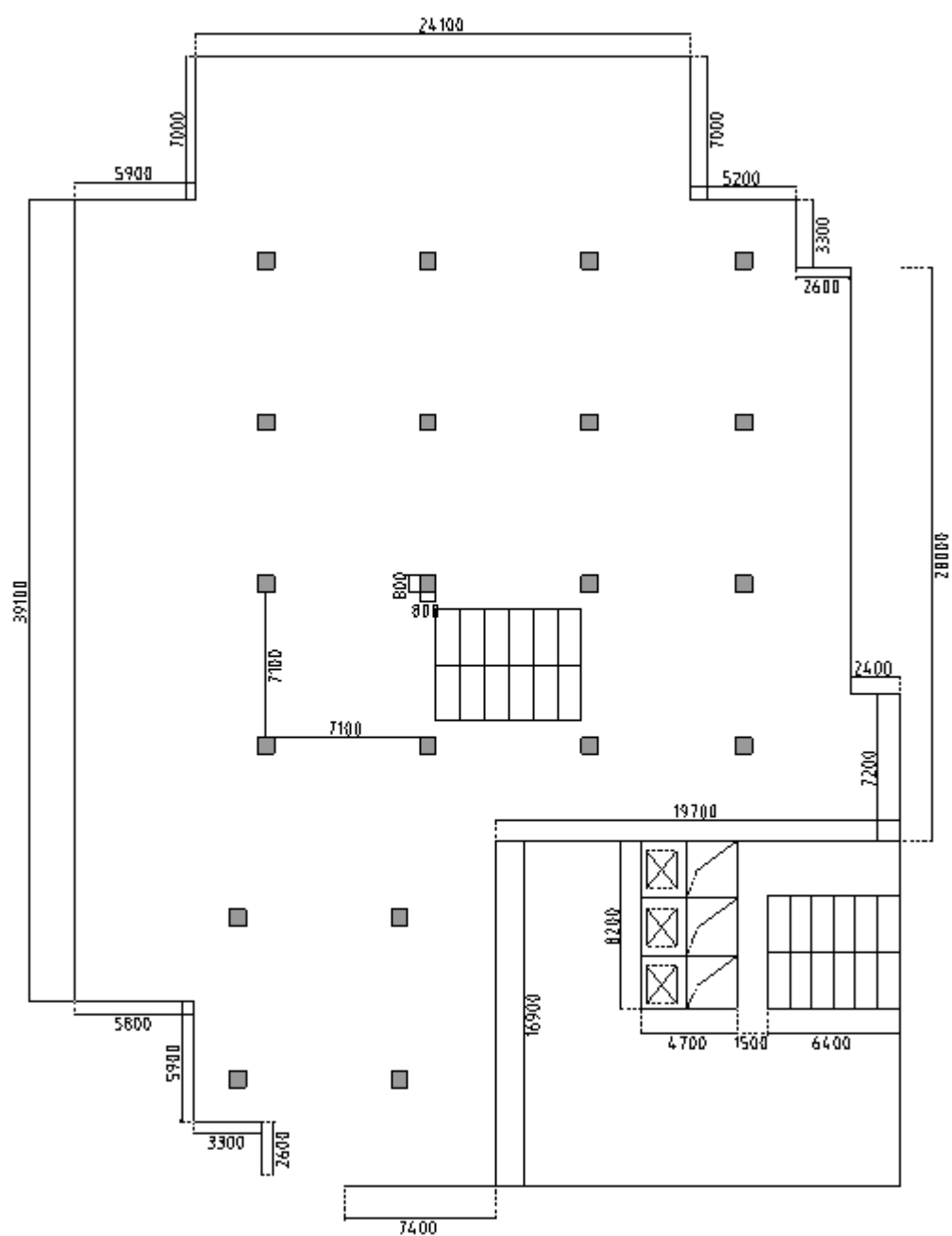


委托单位	贵阳友远(集团)股份有限公司
层 次	一至五
室内建筑面积	7473.95M ²
此图仅供办理产权使用	

测量员: 邓
检查员: 曹

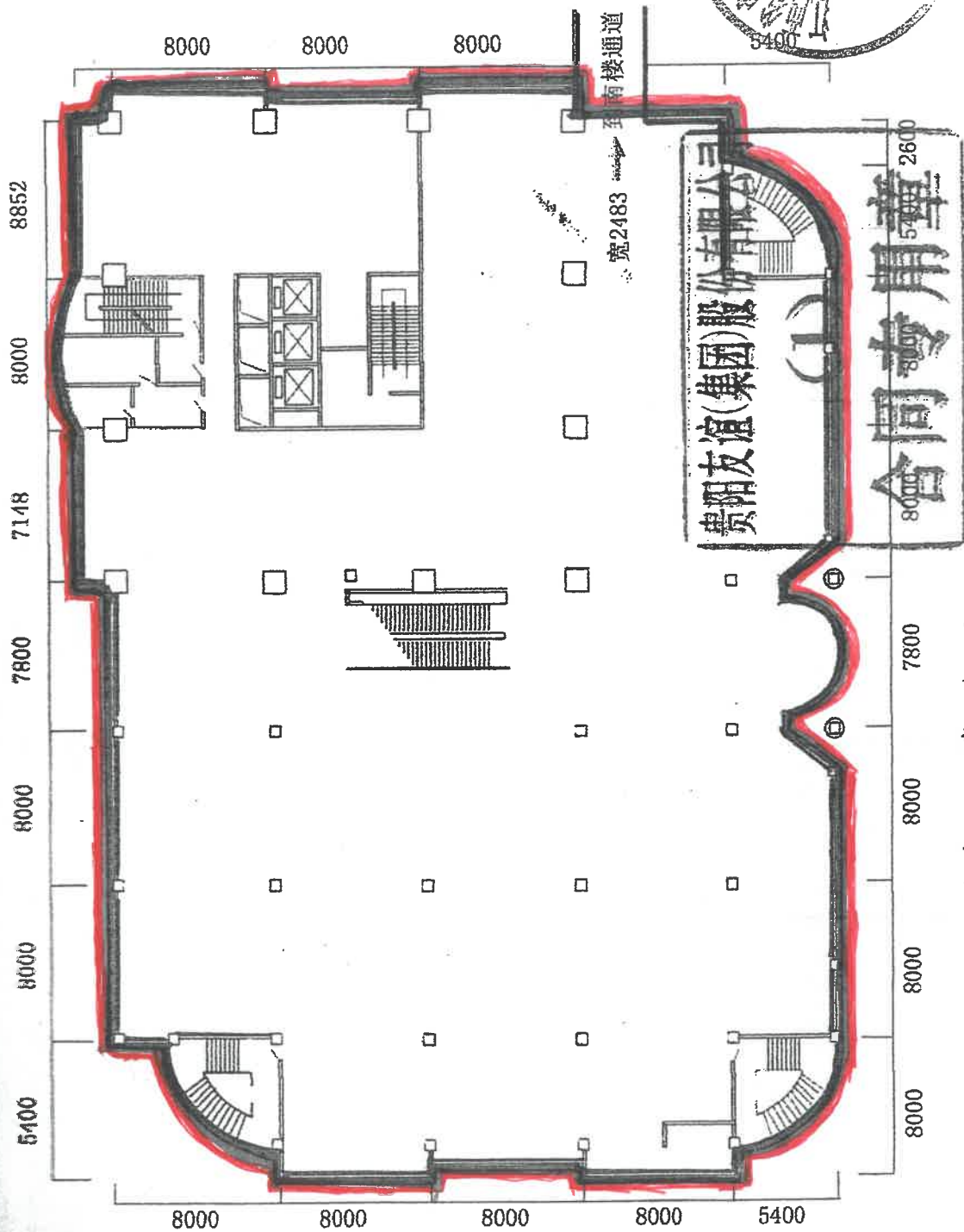
1:250

301 * 3月



二楼

面积:1976.6 m²



时代北四楼平面图





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 52010545137

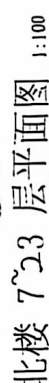
与原件相符

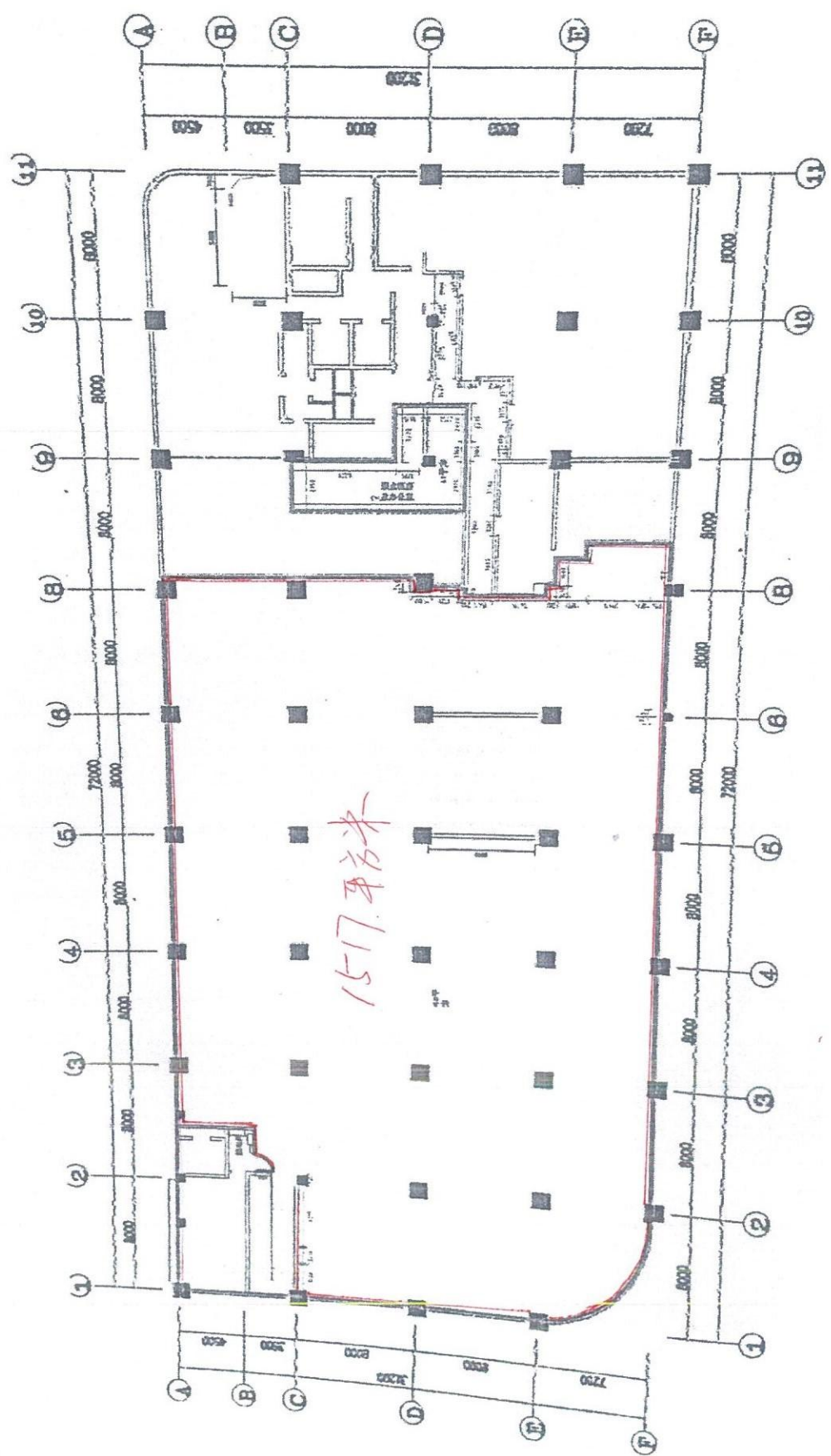
黔 (2019) 云岩区 不动产权第 0056047 号

权利人	贵阳友谊(集团)股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	中华中路38号时代广场23层1号等17户
不动产单元号	520103 017004 GB00016 F00030028等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积2559.08m ² /房屋建筑面积12449.51m ²
使用期限	国有建设用地使用权1995-11-27起2035-11-27止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋竣工时间:2016-08-05

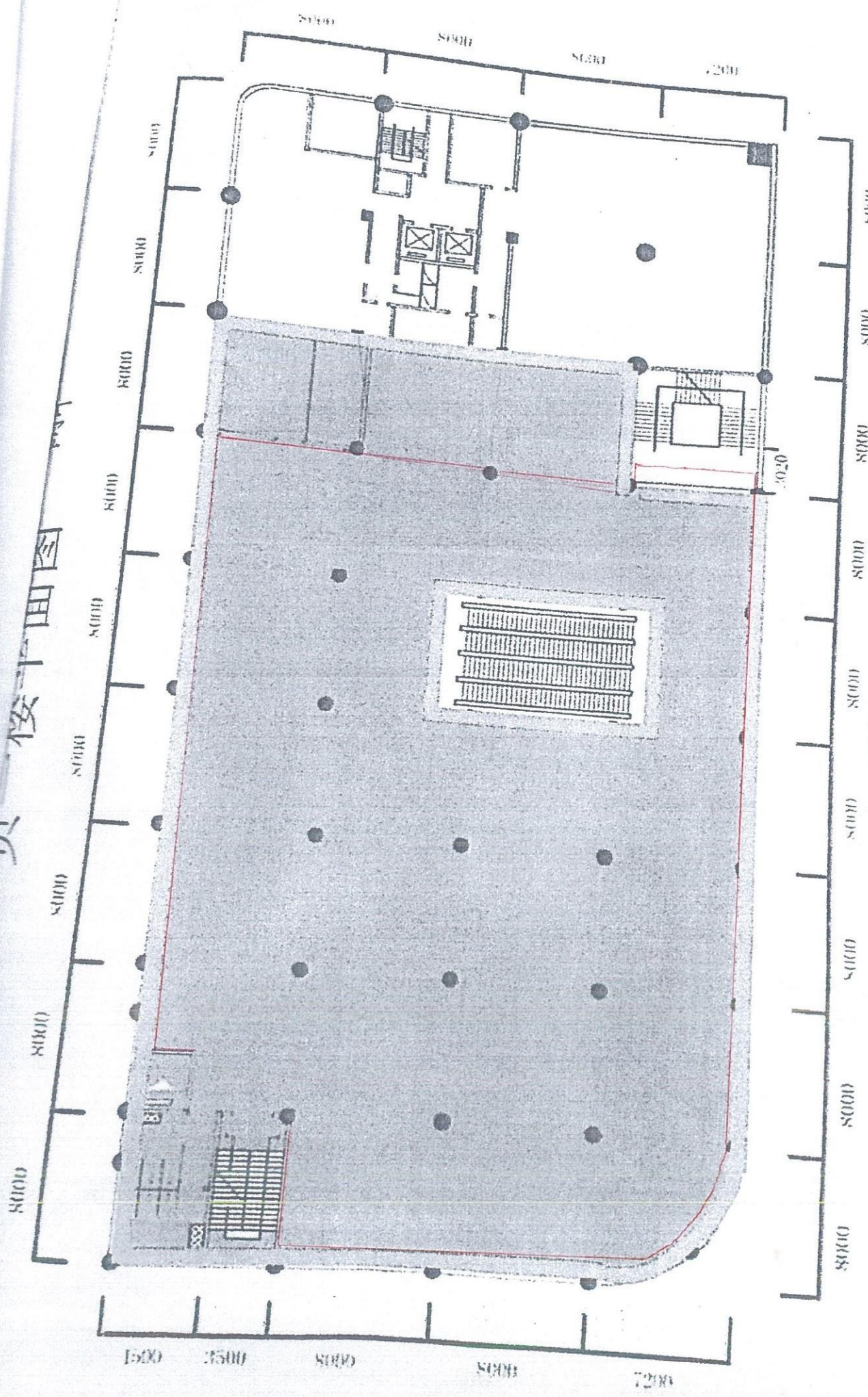
附 记

- 1、《国有土地使用证》筑国用（2010）第17275号（裙楼）、筑国用（2012）第08696号（塔楼）原件收回注销；
- 2、公共场所、公用设施、物业用房不在该证范围内；
- 3、此次办证范围为中华中路38号时代广场7-23层塔楼部分；
- 4、土地用途为商服用地使用期限：1995年11月27日至2035年11月27日；

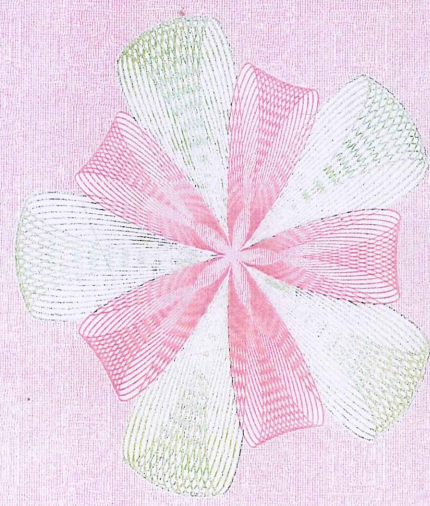




建筑平面图



15/11



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 52001

筑 房权证云岩 字第 010018343 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房屋所有权人 贵阳友谊(集团)股份有限公司									
房屋坐落 云岩区中华中路8号时代广场1层4,5号									
丘(地)号		0302030312		产别		股份制企业房产			
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途			
房	4	钢混	43	1	1207.34	商业			
屋	5	钢混	43	1	125.35	商业			
状	以下空白								
况									
共有		人	等		人	共有权证号自 至			
土地使用情况摘要									
土地证号				使用面积(平方米)					
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日					
设定他项权利摘要									
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期			
贵阳友谊(集团)股份有限公司	抵押	2本证	共1500.00元	2010-12-20	2010-12-20	2010-12-20			
东亚银行(中国)有限公司贵阳分行	抵押	4本证共1500.00元		2010-12-20	2010-12-20	2010-12-20			

附 记

经贵阳市农业税征收管理局同意免征契税。



房地产平面图

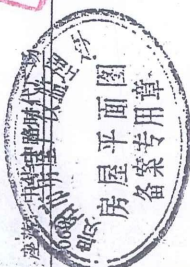
图幅号:

注意事项

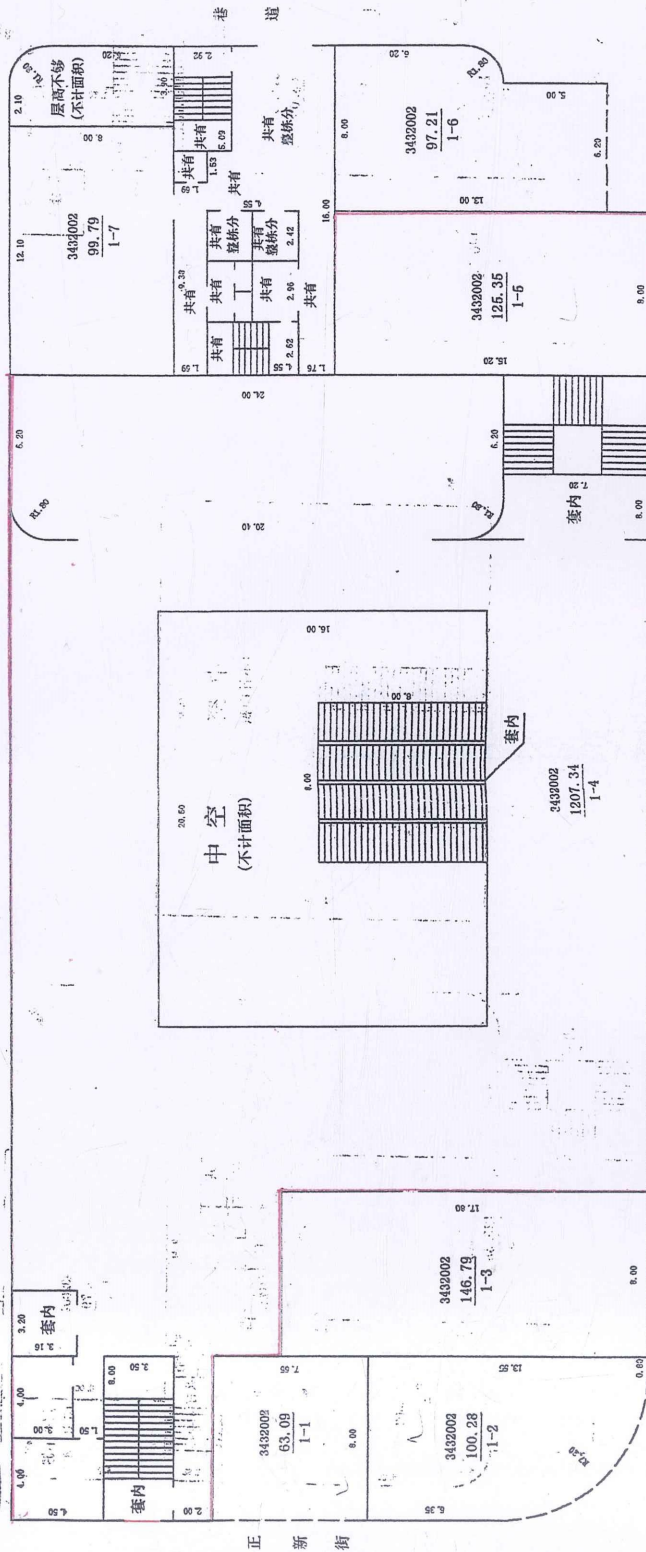
图幅号: A211521
丘号: 0302030312
栋号: 1

房屋分层分户平面图

1069.2068



巷道



正新街

开发单位	贵州亨特房地产开发有限公司
注册证号	(2004) 0022
层数	一层
套内建筑面积	1784.78 m ²
共有建筑面积	55.07 m ²
分摊系数	0.030860
按房产测量规范B3.3(c)分摊	

中华中路



测绘日期: 2002年4月15日
编号日期: 2004年1月8日

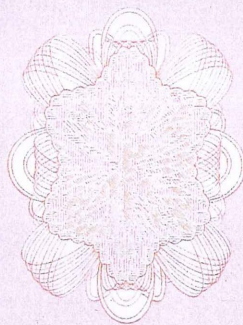
1:300

测量员: 刘平强
测量员: 黄新里
检查员: 刘平强

筑 国用 (2010) 第 12360 号

土地使用权人	贵阳友谊 (集团) 股份有限公司			
座 落	本岩区中华中路8号			
地 号	1307046-3	图 号		
地类 (用途)	商业用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2044-5-31	
使用权面积	580.99 M ²	其 中	独用面积	M ²
			分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



贵阳市人民政府 (章)
2010 年 06 月 08 日

记 事

该宗地为混合宗，其用地面积2275.17平方米，总建筑面积39589.36平方米，该单位分摊面积580.99平方米。原筑国用 (2005) 第05885号《国有土地使用证》已收回注销。

附 图 粘 贴 线

登 记 机 关

证书监制机关



正新综合市



台
砼7
砖2
砖3
砖
砼13

正新街

正新街

名士楼

砼43

砼6

砼5

砼3

砼7

砼5

砖2

砖

砖

砖

砖

砖

砖

砖

砖6

砖

路

施工区

水

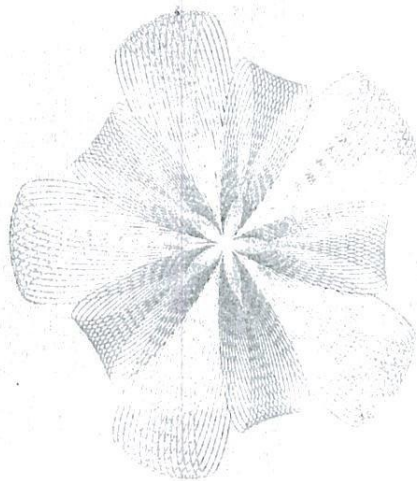
水

砖

坡

砖工区和砌体工程

2-1-1



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 52001

房权证

紙巾

॥

取

200053480 X 7-77

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



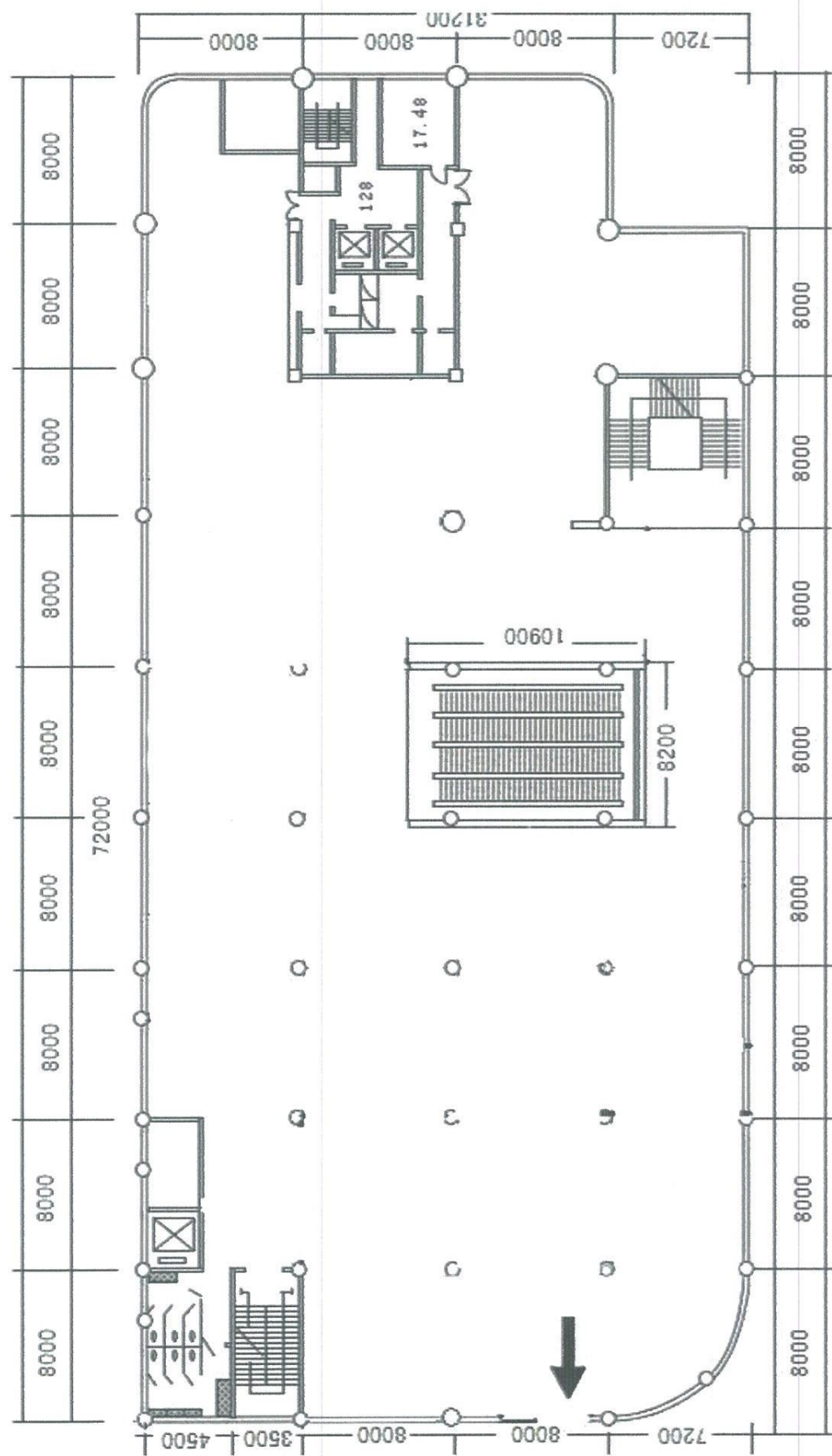
发证机关(盖章)

已申报土地登记

房屋所有权人				贵阳友商（集团）股份有限公司			
房屋坐落				云岩区中华南路8号			
丘（地）号		产别		股份制企业房产			
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途	
				2~5	8902.16		
房屋状况				以下空白			
共有		人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号	使用面积（平方米）		使用期限		年		月
权属性质	国有		使用期限		年		月
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值（元）	设定日期	约定期限	注销日期	
2号路水好	抵押	第1-8层	15000元	1997年11月24日	2002年11月24日	2003.1.8	
2号路水好	抵押	8902.16m ² 土地使用权	15000元	2002年11月24日	2006年11月24日	2007.11.23	
抵押		4本证共15000元		2010-12-24	2020-12-24	2016.12.15	

附 记

填发单位（盖章）：
填发日期：2002年2月12日



时代广场南五楼平面图

圖書分類法

座：中华时代广场

2069. 2069

$$\begin{array}{r} 3432002 \\ 2225.54 \\ \hline 2-1 \end{array}$$

正新街

蜜
中
花
中

贵阳市房屋产权监理处测绘队

1:200

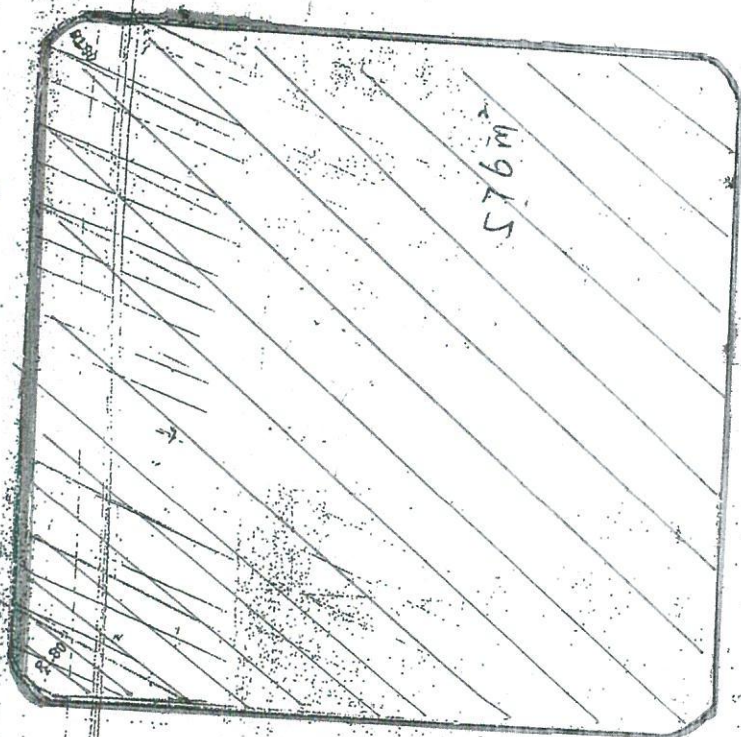
測量員 刘平强
商新里
检查員 鄭 远

建设单位	杭州亨特房地产开发有限公司 贵阳友宜(集团)股份有限公司		
注册证号	层	二 层	
套内建筑面积		2086.94 m ²	
共有建筑面积		158.60 m ²	
分摊系数		0.076732	
按房产测量规范B3.3(c)分摊			

时代广场

房

南七路



2001年3月

量

行

2001年3月

使用

图

图

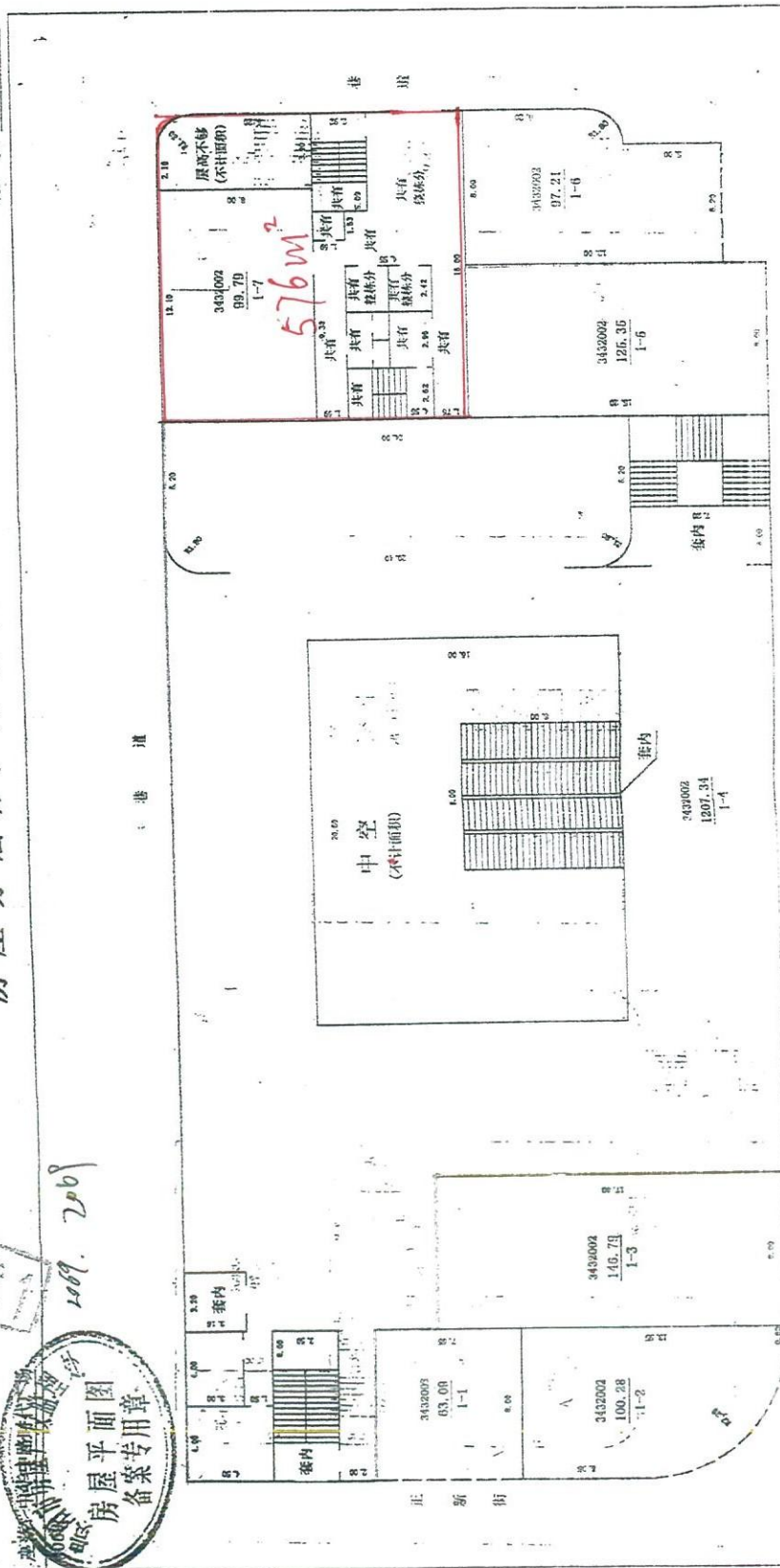
图

图

项
事
意
注

图号: A21521
丘号: 0302030312
栋号: 1

房屋分层平面图



开发单位	贵州平桥房地产开发有限公司 贵州平桥房地产开发有限公司(集团)股份 有限公司		
注册证号	(2004) 0027		
层 次	一层		
套内建筑面积	1784.78	m ²	
共有建筑面积	55.07	m ²	
分摊系数	0.030860		
按房产测量规范B3.3(c)分堆			

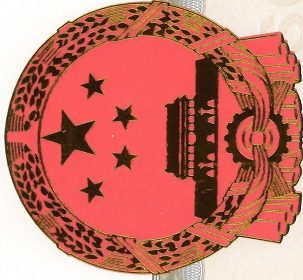
测量员:	刘平强
测量员:	黄新里
检查员:	刘平强

財 中 外 中

1:300

贵阳市房产测绘队

测量日期: 2002年4月16日
编号日期: 2004年1月3日



营业执照

统一社会信用代码
915200002144514138

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。



名称 贵阳友谊(集团)股份有限公司
类型 其他股份有限公司(非上市)

注册资本 伍仟叁佰壹拾捌万贰仟零玖圆整
成立日期 1997年11月04日
住所 贵州省贵阳市云岩区延安东路

法定代表人 张健
经营范围

法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应
当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、
国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。销售：文化用品
、工艺美术品、乐器、钟表、照相器材、体育用品、劳保用品（除专项）、五金
交电、装饰装潢材料、进口商品、日用百货、黄金饰品、珠宝玉器、烟、酒、糖
、副食品、茶叶、饮料、办公用品、金属材料、皮件、针纺织品、家具、机电产
品、仪器仪表、通讯器材、建材、音像制品、汽车、化工原料及产品（不含化学
危险品）、家电、侨汇、外汇供应的商品；进口录相机定点经营，物业管理；粮
油（仅限分支机构经营）；汽车租赁、家电维修、饮食、娱乐（舞会（三场）、
卡拉OK、音乐茶座，限分支机构经营）；自营和代理商业系统的进出口业务；经
营连锁企业配送中心批发商品和连锁企业自用商品及相关技术的进出口业务、承办
进料加工及“三来一补”业务、开展对销贸易和转口贸易；食品的加工销售（仅
限于分支机构使用）；门面、店铺的租赁及管理服务。



登记机关 关 12 27 年 月 日

<http://www.gsxt.gov.cn>



营业执照

(副本)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码
91520100741114515L

名称 贵阳天创房地产资产评估事务所有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2002年08月28日

法定代表人 汤小东

营业期限 长期

经营范围

法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定
规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后方可（审批）文件经营；
法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经
营。房地产价格评估（贰级），资产评估业务及咨询服务，基准地价评
估、宗地地价评估、地价咨询（在许可证有效期内经营）。

住

所

贵州省贵阳市南明区新华路194号花祥年华商住楼1单元33层4号



登记机关

2020 年 10 月 26 日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：贵阳天创房地产资产评估事务所有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

汤小东

贵阳市南明区新华路194号花样年华商住楼1幢1单元

住所：33层4号

统一社会信用代码：91520100741114515L

备案等级：贰级

证书编号：黔房评字：0101303

有效期限：2026年11月24日



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.



No. 00306322

姓名 / Full name

李兴焕

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

522422197503023614

注册号 / Registration No.

5220140024

执业机构 / Employer

贵阳天创房地产资产评估事务所有
限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-07-11

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.



No. 00321098

姓名 / Full name

葛健

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

520103198401262013

注册号 / Registration No.

5220150018

执业机构 / Employer


贵阳天创房地产资产评估事务所有
限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-06-16

持证人签名 / Bearer's signature



标 “  ” 为估价对象所在位置

贵阳市云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号（时代广场北楼 1 层）等 27
处房屋现状照片

	
房屋外观	房屋外观
	
房屋外观	房屋外观
	
房屋外观	房屋外观

估 价 对 象 照 片（1）

贵阳市云岩区中华中路 38 号 1 层 10 号（时代广场北楼 1 层）等 27
处房屋现状照片

	
房屋临街面	房屋室内
	
房屋室内	房屋临街面
	
房屋室内	房屋室内

估 价 对 象 照 片（2）