

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：筑辰房评字(2024)第 0613 号

估价项目名称：位于贵阳市修文县龙场街道人民北路共计三套商业房地产房地产市场价值估价

估价委托人：修文县国有资产管理中心

房地产估价机构：贵州辰宇房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：孙国宝（注册号：2220040017）

全 珊（注册号：6120210042）

估价报告出具日期：2024 年 06 月 28 日

# 致估价委托人函

修文县国有资产管理中心：

受贵方的委托，估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，经过周密详细的测算，现将估价对象估价结果报告如下：

**估价目的：**为委托人了解房地产市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

**估价对象：**估价对象位于贵阳市修文县龙场街道人民北路共计三套商业房地产（评估范围包含建筑物、分摊的土地使用权），权属人为修文县国有资产管理中心，详见下表：

序号	名称	坐落	产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	现状
1	修文县政府 1 号门面	修文县龙场街道人 民北路	12031400	28.13	出租
2	修文县政府 2 号门面	修文县龙场街道人 民北路	12031400	27.27	出租
3	修文县政府 3 号门面	修文县龙场街道人 民北路	12031400	27.26	出租
合计				82.66	/

**价值时点：**2024 年 06 月 27 日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**估价对象在价值时点 2024 年 06 月 27 日的市场价值为 190.52 万元(人民币大写：壹佰玖拾万零伍仟贰佰元整)，具体评估结果详见下表：

序号	名称	坐落	产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	现状
1	修文县政府1号门面	修文县龙场街道人民北路	12031400	28.13	23049	64.84	出租
2	修文县政府2号门面	修文县龙场街道人民北路	12031400	27.27	23049	62.85	出租
3	修文县政府3号门面	修文县龙场街道人民北路	12031400	27.26	23049	62.83	出租
合计				82.66	/	190.52	/

**特别提示:**

估价报告使用者在使用本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;估价的详细结果、过程及有关说明,详见《估价结果报告》。估价报告使用期限自出具之日起计算一年,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,使用期限缩短至半年。

估价机构: 贵州辰宇房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 孙国宝

二〇二四年六月二十八日



# 目 录

估 价 师 声 明 .....	5
估价的假设和限制条件 .....	7
估 价 结 果 报 告 .....	11
一、估价委托人 .....	11
二、房地产估价机构 .....	11
三、 估价目的 .....	11
四、估价对象 .....	11
五、 估价时点 .....	13
六、 价值类型 .....	13
七、估价原则 .....	13
八、 估价依据 .....	14
九、估价方法 .....	14
十、估价结果 .....	16
十一、注册房地产估价师 .....	16
十二、实地查勘期 .....	17
十三、估价作业日期 .....	17
十四、估价结果有效期 .....	17
附 件 .....	18
一、《估价委托书》复印件	
二、估价对象现场勘察图片	
三、委托方营业执照	
四、估价机构营业执照	
五、估价机构资格证	
六、估价人员资格证	

# 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、报告所得出的估价结果，仅供委托人参考。
- 2、根据《中华人民共和国城市房地产管理法》，该项目一旦发生清偿问题，处分方法应参照国家政策、法规进行，抵押房地产清偿的费用较之其他正常房地产的交易费用高，提请报告使用方注意。报告使用方在使用报告书时应充分考虑在可能对该项目进行处置过程中应交纳的各项税费和追加的其他费用。
- 3、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 4、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。
- 5、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 6、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 7、注册房地产估价师已于 2024 年 06 月 27 日对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察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，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价建筑结构质量进行调查的责任。

8、未来市场变化、政策风险等因素对估价对象未来市场价值均会产生相应的影响，报告书使用方在使用本报告书时应全面考虑。

9、委托方只可按照本评估报告的评估目的使用，不可用于其他用途。本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何媒体或复制或引证。

10、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
全 珊	6120210042	全珊	2024 年 06 月 28 日
孙国宝	2220040017	孙国宝	2024 年 06 月 28 日

# 估价的假设和限制条件

一、本报告提供的价格是在假设和限制条件及特殊说明的事项下于估价时点的公开市场价格。

二、本次估价的各项估价假设：

## （一）一般假设

1. 本次估价为委托人了解房地产市场价值估价。

2. 报告中估价结果是估价对象于价值时点的市场价值，它依据了如下假设：

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(3) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

(4) 不考虑特殊买家的附加出价。

(5) 估价对象为一整体小区的一部分，公共配套设施、水、电供应及人流、物流交通均与整体物业为不可分割的一体，因此本次估价是以估价对象可享有合理的公共配套设施、水、电供应及道路交通的使用的权益为假设前提。

(6) 对于法定优先受偿款，通过估价师进行必要的尽职调查和估价委托人的配合是可以得知的。

3. 估价委托人提供了估价对象的《房地产估价委托书》，我们未向政府有关部门进行核实，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资料合法、真实、准确、完整。

4. 注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

5. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房地产估价委托书》记载面积大体相当。

## （二）、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事实假设，故本报告无未定事实假设。

## （三）、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实假设。

## （四）、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

## （五）、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

## 三、估价报告使用限制

1. 估价对象的建筑面积和土地使用面积，以估价委托人提供的

《房地产估价委托书》记载为依据。

2. 本报告估价结果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。未经本估价机构和注册房地产估价师的同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

3. 本估价报告结论包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施，但不包括可移动部分的价值。

4. 根据估价委托人提供的资料，在价值时点，估价对象已取得《房地产估价委托书》。

5. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

6. 本报告结论中的数据系采用计算机连续运算得出，加之在报告中的计算公式数据均按四舍五入保留几位小数或取整，因此可能出现个别等式小数位后不完全相等的情况。此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

7. 本估价报告按价值时点的国家法律、法规、市场情况以及估价对象的个别因素等估价要素与依据评估制作完成。价值时点之后，或估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

8. 本报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对信贷决策负责。

9. 本估价报告专为委托人所使用，未经本单位同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位与个人提供，报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

10. 本估价报告有效期为壹年，自 2024 年 06 月 28 日至 2025 年 06 月 27 日止。

# 估价结果报告

筑辰房评字(2024)第 0613 号

## 一、估价委托人

名称：修文县国有资产管理中心

法定代表人：吴传亮

统一社会信用代码：12520123MB14038210

## 二、房地产估价机构

估价机构名称：贵州辰宇房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：孙国宝

住所：贵阳市云岩区黔灵镇鹿冲关路北侧 A 地块 A3 栋  
-2101 号估价资质等级：贰级

资质证书编号：黔房评字 0102200

## 三、估价目的

为委托人了解房地产市场价格提供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

估价对象位于贵阳市修文县龙场街道人民北路共计三套商业房地产（评估范围包含建筑物、分摊的土地使用权），权属人为修文县国有资产管理中心。

### （二）估价对象区位状况

商业：

坐落	贵阳市修文县龙场街道人民北路
四至	南临小区道路、东临规划道路、北临国有建设用地、西临国有建设用地

交通条件	附近公共服务设施较齐备，通县城公交等多条公交线路及出租车通过，公共交通便利。
生活服务设施	估价对象周边有修文县第一中学、修文县人民医院、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、中国建设银行等，附近公共服务设施较齐备，通县城公交等多条公交线路及出租车通过，公共交通便利。
教育配套设施	修文县第一中学。
环境质量	较好。
基础配套设施	水、电、通讯、网络、数字电视等基础设施齐全。

### （三）估价对象实物状况

#### 1. 土地基本状况

估价对象对应占用的国有建设用地所属地块形状较规则，坡度较小，地势较平坦，自然排水畅通，积水的可能性小，地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强；开发程度为宗地红线内外五通（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内场地平整。

房屋名称	贵阳市修文县龙场街道人民北路		
权利人	修文县国有资产管理中心	房屋用途	商业
建成年代（年）	约 2005 年	房屋结构	混合结构
新旧程度	估价建筑物保养情况一般	临街状况	临主干道
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	82.66	空间布局	/
装饰装修	估价对象为商业用房内部装修为一般装修。		
设施设备	估价对象商业消防设施、安检设备齐全，水、电安装，电视、电话端口入户，消防栓等		
使用及维护状况	估价对象建筑物目前为出租用途为商业用房，维护保养情况较好		

#### 2. 建筑物基本状况

### （四）权益状况

总建筑面积为 82.66 平方米，详见下表：

序号	名称	坐落	产权证号	建筑面积 (㎡)	现状
1	修文县政府 1 号门面	修文县龙场街道人 民北路	12031400	28.13	出租
2	修文县政府 2 号门面	修文县龙场街道人 民北路	12031400	27.27	出租
3	修文县政府 3 号门面	修文县龙场街道人 民北路	12031400	27.26	出租
合计				82.66	/

### 3、他项权利状况

根据估价委托人提供的估价对象权证资料，估价对象未设定抵押登记，亦无租赁权、地役权等他项权利。

### 五、估价时点

根据《房地产估价委托书》的约定，确定本次价值时点为：2024 年 06 月 27 日。

### 六、价值类型

本次估价是采用市场价值标准。市场价值，是指估价对象在公开市场上经适当营销后，又熟悉情况、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。

### 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则。估价结果是对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格的原则，

2、合法原则。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。

3、价值时点的原则。估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则。估价结果是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。估价结果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

### （一）、法律、法规和政策依据

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《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》。

### （二）、采用的技术规程依据

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. 《资产评估准则》2017；

### （三）、委托方提供的估价对象有关资料

- 1、 估价委托书。

### （四）估价人员实地勘察、调查所获取的资料和信息。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产主要估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要

的估价方法。

注册房地产估价师根据《房地产估价规范》和本次估价目的，结合估价对象的实际情况和估价师收集的有关资料，选择本次估价的估价方法。

### 1. 采用的方法

由于与估价对象同一供求范围内并在价值时点的近期，存在较多类似房地产的交易，因此适宜选用比较法进行评估；

由于估价对象类似房地产租赁较多，有收益或有潜在容易量化收益，因此可用适当的资本化率，将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象的收益价格，因此适宜选用收益法进行评估。

由于估价对象为商业，难以计算出重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润合理，估算出实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，因此不适宜采用成本法。

由于估价对象为不具有投资开发或再开发潜力的房地产；无一套统一、严谨及健全的房地产法规；有一个完整、公开及透明度高的房地产资料库；有一个稳定、清晰及全面的有关房地产投资开发和交易的税费清单；有一个长远、公开及稳定的土地供给（出让）计划，因此不适宜采用假设开发法。

### 2. 不采用的方法

具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。由于估价对象为已建成的房地产，不具有投资开发或再开发潜力，故不适用假设开发法。

由于估价对象为非新近开发建设或计划开发建设的房地产，也非无收益和很少发生交易的房地产，也非具有独特设计或针对个别用户

的特殊需要而建设的房地产，故不宜采用成本法进行评估；

综上所述，本次估价采用比较法、收益法进行评估，得出最终评估价值。

1. 估价方法定义为：市场比较法，是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种评估方法

计算公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

假设开发法指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：待开发不动产的价值=开发完成后的不动产价值—开发成本—管理费用—投资利息—销售税费—开发利润—购买待开发不动产应负担的税费

2. 收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析：估价对象在价值时点 2024 年 06 月 27 日的市场价值为 190.52 万元(人民币大写：壹佰玖拾万零伍仟贰佰元整)，具体评估结果详见下表：

序号	名称	坐落	产权证号	建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)	现状
1	修文县政府 1 号门	修文县龙场街道人民北	12031400	28.13	23049	64.84	出租

	面	路					
2	修文县政府2号门面	修文县龙场街道人民北路	12031400	27.27	23049	62.85	出租
3	修文县政府3号门面	修文县龙场街道人民北路	12031400	27.26	23049	62.83	出租
合计				82.66	/	190.52	/

十一、注册房地产估价师

参加注册的房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
全 珊	6120210042	全珊	2024 年 06 月 28 日
孙国宝	2220040017	孙国宝	2024 年 06 月 28 日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2024 年 06 月 27 日。

十三、估价作业日期

估价作业期：2024 年 06 月 27 日至 2024 年 06 月 28 日。

十四、估价结果有效期

本报告书有效期为壹年，自 2024 年 06 月 28 日起至 2025 年 06 月 27 日止。

贵州辰宇房地产土地资产评估有限公司  
二〇二四年六月二十八日

## 附 件

- 一、估价委托书
- 二、估价对象现场勘察图片
- 三、房地产位置图
- 四、委托方营业执照
- 五、估价机构营业执照
- 六、估价机构资质证书
- 七、房地产估价师资格证

(以上均为复印件)

估价对象绿地新都汇位置示意图



估价对象现场



估价对象现场



估价对象现场



估价对象现场



估价对象现场



估价对象现场



## 房地产估价委托书

兹委托贵州辰宇房地产土地资产评估有限公司对位于贵阳市修文县龙场街道人民北路的三套商业用房市场价值进行评估，具体委托事项如下：

### 1、估价对象

序号	门面名称	坐落	产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	现状
1	修文县政府1号门面	修文县龙场街道人民北路	12031400	28.13	出租
2	修文县政府2号门面	修文县龙场街道人民北路	12031400	27.27	出租
3	修文县政府3号门面	修文县龙场街道人民北路	12031400	27.26	出租
合计				82.66	

### 2、估价范围

本次估价对象为位于贵阳市修文县龙场街道人民北路三套商业房地产，共计82.66平方米。

### 3、估价目的

为委托方了解房地产市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 4、价值时点

2024年06月27日

我单位（个人）承诺所提供资料真实、准确、完整，权属证明材料合法、有效，纳入评估范围的资产不存在产权纠纷，并对评估过程中给予必要的配合。

委托人：\_\_\_\_\_  
委托日期：2024年06月27日





# 事业单位法人证书

统一社会信用代码 12520123MB14038210

名称 修文县国有资产管理中心  
宗旨和业务范围 国有资产监督管理  
经费来源 全额拨款  
开办资金 ¥1.3万元  
举办单位 修文县财政局  
登记管理机关

有效期 自2019年01月03日至2023年01月03日  
请于每年3月31日前向登记管理机关报送上一年度的年度报告



国家事业单位登记管理局监制

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 and to sign on real estate appraisal report.



No. 00808419

姓名 / Full name

孙国宝

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

220881197212061513

注册号 / Registration No.

2220040017

执业机构 / Employer

贵州辰宇房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-12-25

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 and to sign on real estate appraisal report.



No. 00314164

姓名 / Full name

仝珊

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130123198911101829

注册号 / Registration No.

6120210042

执业机构 / Employer

贵州辰宇房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-02-04

持证人签名 / Bearer's signature

# 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：贵州辰宇房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 孙国宝

住所：贵州省贵阳市云岩区黔灵镇鹿冲关路北侧A地块A3栋-2101号

统一社会信用代码：91520100761352668J

备案等级：贰级

证书编号：0102200

有效期限：2027年03月15日



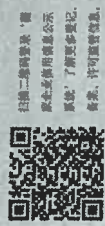
2024年04月22日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



# 营业执照

统一社会信用代码  
91520100761352668J



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、许可等信息。

名称 贵州辰宇房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 孙国宝

经营范围

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2004年04月19日

住所 贵州省贵阳市云岩区黔灵镇冲关路  
北侧A地块A3栋-2101号

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。一般项目：房地产评估；资产评估；价格鉴证评估；土地调查评估服务；社会调查；市场调查；企业信用调查和评估；地质勘查技术服务；房地产经纪；地质灾害治理服务；社会调查(不含涉外调查)；市场调查(不含涉外调查)；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；基础地质调查(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)



登记机关 07 年 月 日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制