

房地产估价结果报告

一、委托估价方

委托人名称：贵州省黔南布依族苗族自治州中级人民法院
电话：18008541166

二、受托估价方

评估机构名称：黔南州恒信评估事务所有限公司
资质等级：叁级
组织机构代码证编号：75539249-5

房地产估价机构资质证书编号：黔房评字 0500200 号

法定代表人：余登辉

估价机构地址：都匀市裤裆街海文大厦办公楼四层

联系电话：0854-4915582

三、估价对象概况

(一) 房屋所有权证及所有权人

房屋所有权人：都匀市茶都格尼斯大酒店（原都匀市福丰酒店有限公司）

房屋所有权证号：匀房权证都匀字第 97691 号

(二) 估价范围

根据委托方提供的资料，估价范围为《房屋产权证》载明的该房地产，总建筑面积为 4265.83 平方米的商业用房。

(三)、土地权属状况

此估价对象占用范围的国有土地是通过出让方式取得，已经办理《国有土地使用证》，证号为：《国有土地使用权证》（匀国用 2013 第 292 号，匀国用 2013 第 293 号）。使用权总面积为 73283.8 平方米，用途为商业用地，四至：见宗地图，现该估价对象使用权人

为都匀是茶都格尼斯大酒店有限公司（原都匀市福丰酒店有限公司）。

（四）、估价对象的位置状况

估价对象位于都匀市甘塘产业园区绿荫湖村牛角冲、县道 922 与纬八西路交叉处茶都格尼斯大酒店有限公司（原都匀市福丰酒店有限公司），该地段商服繁华程度一般，各项公共配套设施基本齐全。委估对象，商业及居住条件较好，地形平坦，交通便利，有多路公交车通达。根据都匀市国土局颁布《城市土地估价技术报告》的土地级别划分属一级乡镇。

（五）、估价对象建筑物状况

委估对象是位于都匀市甘塘产业园区绿荫湖村牛角冲、县道 922 与纬八西路交叉处茶都格尼斯大酒店有限公司（原都匀市福丰酒店有限公司），该建筑是 2014 年建成投入使用，为砖混结构，建筑外墙为贴砖墙面，朝向为南北向，共 5 层，评估对象位于该建筑 1-2 层，总建筑面积为 4265.83 平方米，1 层地面铺瓷砖，腻子墙面，石膏板吊顶，采光通风效果较好；2 层地面铺地板砖，地、腻子墙面软包石膏板吊顶，采光通风效果较好；；现该物业各层正常使用中。

四、估价目的

估价目的是为确定房地产在估价基准日的价值，为司法机关办案提供价格依据

五、估价时点

二〇一七年六月二十六日

六、价值定义

本次估价的价值定义为委估对象于估价时点在现时状况下的市场价值。（包含估价对象所分摊的土地使用权价值）

七、估价依据

（一）《中华人民共和国城市房地产管理法》及其相关法律法规；

（二）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-

1999);

(三)《房地产抵押估价指导意见》;

(四)估价委托书;

(五)委托方提供的相关资料及有效证件;

(六)估价人员现场查勘和收集的相关资料。

八、估价原则

合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则、公平原则。

九、估价方法

估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法和假设开发法等。市场比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价;收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价;成本法适用于无市场依据和市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下的房地产估价;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。

本次评估对象为商业用房,由于在市场上与评估对象可比的交易案例不多,但类似房地产的出租状况较透明,且租金收入较稳定,通过估价人员实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后,故该估价对象商业用房宜采用收益还原法进行估价。收益还原法,是指将预期的房地产未来各期的正常净收益折算到估价时点上的现值,求其之和得出估价对象房地产市场价值的方法。根据调查收集的租金资料分析,估算估价对象未来的客观年租金收入,并扣除一般的、正常的年度费用,得到估价对象未来的正常年净收益,选用适当的资本化率,运用适当的公式计算得到估价对象的价值;另由于在市场上与评估对象可比的交易案例较少,估价对象在试营业阶段,无法提供相关的经营状况,通过估价人员实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后,故该估价对象宜采用成本法进行估价。成本法,即采用房地分估的方法,对委估地块采用基准地价系数修正法,对委估建筑物采用重置成本法

进行评估。

十、估价结果

我公司对位于都匀市甘塘产业园区绿荫湖村牛角冲、县道 922 与纬八西路交叉处茶都格尼斯大酒店有先公司（原都匀市福丰酒店有限公司），总建筑面积为 4265.83 平方米行了评估。估价目的是为确定房地产市场价值提供参考依据。估价时点是 2017 年 6 月 26 日。经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产抵押估价指导意见》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，对上述房地产进行了分析和测算，现确定估价结果如下：

房地产总价：人民币 2347.00 万元

大写：贰仟叁佰肆拾柒万元整

单价：人民币 5500.00 元 / 平方米

大写：每平方米伍仟伍佰元整

十一、其他需要说明的事项

1、本次估价的房地产均以委托方明确其产权归属为前提，如果发生产权方面的纠纷，则报告书中的房地产价值必然发生改变，本公司不承担由此产生的法律责任。

2、本次估价的对象以委托方提供的有关资料所列的项目及数量为准。

3、本次估价中，委托方提供的资料如有虚假，由委托方承担法律责任。

4、本报告只限在报告应用有效期内使用且只限于报告所明示的估价目的，逾期使用或用于非估价目的，本机构不负任何责任。

5、报告应用有效期内使用时，估价结论应与报告一起完整使用；本报告之估价结论是估价对象在估价时点的市场价值，报告应用有效期内，若由于国家政策、经济环境及估价对象本身的物理状况等因素发生

十二、估价作业日期:

二〇一七年六月二十六日至二〇一七年九月七日

十三、估价报告应用的有效期

本评估报告评估结果的有效期为一年,即2017年9月7日至2018年9月6日。[但在市场状况变化很大时,评估报告有效期为半年]

十四、估价人员:

项目负责人:王春梅 中国注册房地产估价师



评估人员:王春梅 中国注册房地产估价师



审核人:余登辉 中国注册房地产估价师



黔南州恒信评估事务所有限公司

二〇一七年九月七日

