

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：贵鼎 SF（2022）房询估字第 014 号

估价项目名称：贵州华洲置业有限公司所拥有的位于三都县县府西路改造开发项目（华洲国际）16 间商业及 2 套住宅的市场价值评估

估价委托人：贵州省黔南布依族苗族自治州中级人民法院

房地产估价机构：贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：欧阳学飞（注册号：5220130049）

袁 平（注册号：5220190033）

估价报告出具日期：二〇二二年四月二十九日

## 致估价委托人函

贵州省黔南布依族苗族自治州中级人民法院：

受贵单位的委托，我公司根据国家有关法律法规和技术标准，本着客观、独立、公正、科学的原则，对估价对象进行了实地勘察、市场调查与询证并进行了分析和测算，现将估价对象估价结果报告如下：

### 一、估价对象

估计对象为贵州华洲置业有限公司所拥有的位于三都县县府西路改造开发项目 2 号地块的商业及住宅，建筑面积合计为 2579.65 m<sup>2</sup>。

### 二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 三、价值时点

本次评估以实地查勘日 2022 年 4 月 13 日为价值时点。

### 四、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足假设限制条件下于价值时点的市场价值。市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

### 五、估价方法

收益法、比较法

### 六、估价结果

估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 20,549,085 元（大写：贰仟零伍拾肆万玖仟零捌拾伍元整）。详见下表：

估价对象评估价值明细表

项目名称	房号	用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
估价对象 1	A1 幢 1 单元 1-1-5 号	商业服务	框架	167.88	14,000	2,350,320
估价对象 2	A1 幢 1 单元 1-1-6 号	商业服务	框架	281.42	10,000	2,814,200
估价对象 3	A1 幢 1 单元 1-1-7 号	商业服务	框架	161.12	13,000	2,094,560

项目名称	房号	用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
估价对象 4	A1 幢 1 单元 1-2-1 号	商业服务	框架	268.53	6,000	1,611,180
估价对象 5	A1 幢 1 单元 1-2-2 号	商业服务	框架	400.76	6,000	2,404,560
估价对象 6	2 栋 2 单元 2-1-1 号	商业服务	框架	114.25	7,200	822,600
估价对象 7	2 栋 2 单元 2-1-2 号	商业服务	框架	114.25	7,600	868,300
估价对象 8	2 栋 2 单元 2-1-3 号	商业服务	框架	78.01	8,000	624,080
估价对象 9	2 栋 2 单元 2-1-4 号	商业服务	框架	92.01	8,000	736,080
估价对象 10	2 栋 2 单元 2-1-5 号	商业服务	框架	68.55	8,500	582,675
估价对象 11	2 栋 2 单元 2-1-13 号	商业服务	框架	74.27	8,800	653,576
估价对象 12	2 栋 2 单元 2-1-14 号	商业服务	框架	84.94	8,800	747,472
估价对象 13	2 栋 2 单元 2-1-15 号	商业服务	框架	88.08	8,200	722,256
估价对象 14	2 栋 2 单元 2-1-16 号	商业服务	框架	96.02	8,200	787,364
估价对象 15	2 栋 2 单元 2-2-5 号	商业服务	框架	198.55	6,600	1,310,430
估价对象 16	2 栋 2 单元 2-2-7 号	商业服务	框架	86.21	7,200	620,712
估价对象 17	2 幢 2 单元 4 层 2-4-1 号	成套住宅	框架	115.29	3,900	449,631
估价对象 18	2 幢 2 单元 4 层 2-4-2 号	成套住宅	框架	89.51	3,900	349,089
合计	/	/	/	2579.65	/	20,549,085

## 七、特别提示

1、委托人及报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、当事人、利害关系人收到评估报告五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议。

6、本次评估，计算过程是采用分割处置方式测算的，如采用整体处置方式则评估价值应做减值处理。

法定代表人 欧阳学飞  
贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司  
二〇二二年四月二十九日



# 目 录

估价师声明 .....	5
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、价值时点 .....	18
六、价值类型 .....	19
七、估价原则 .....	19
八、估价依据 .....	20
九、估价方法 .....	21
十、估价结果 .....	22
十一、注册房地产估价师 .....	23
十二、实地查勘日 .....	23
十三、估价作业期 .....	23
附件（复印件）：	
1、委托书；	
2、估价对象地理位置及照片；	
3、贵州华洲置业有限公司房产清单；	
4、《贵州省不动产登记查询结果》；	
5、《租赁合同》；	
6、《国有土地使用证》；	
7、贵州省不动产登记查询结果；	
8、估价人员搜集的相关资料；	
9、估价人员资格证；	
10、估价机构备案证书；	
11、估价机构营业执照。	

## 估价师声明

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，无虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告的分析、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利益，与估价委托人及估价利害关系人没有个人利害关系，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有关法律法规及房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

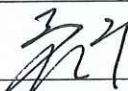

5、本报告所得出的估价结果供报告使用人参考。

6、本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。如委托方以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由委托方承担。估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7、委托方只可按照本估价报告的估价目的使用，不可用于其他用途。本评估报告书的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何媒体上。

8、注册房地产估价师袁平及欧阳学飞已于2022年4月13日对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。

9、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
袁平	5220190033		2022.4.29
欧阳学飞	5220130049		2022.4.29

## 假设和限制条件

### （一）一般假设

1、本次估价，注册房地产估价师对估价对象的位置、权属、面积、用途等相关资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对估价对象合法、真实、准确和完整假定为真实。

2、注册房地产估价师对估价对象房屋安全、质量状况、环境污染等影响估价对象价值或价格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，对估价对象的安全性假定为安全。

3、本次估价假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。

4、本估价报告书是在遵循评估原则以及假设估价对象可正常持续使用状态下得出的评估意见。

5、估价委托人引领估价人员进行实地查勘的房地产与所提供的资料所记载的坐落一致，且具有唯一性。

6、交易税费负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

7、不考虑涉执房地产处置评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

8、假定估价对象不存在欠缴税收、房屋维修基金、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

9、假定估价对象被处置后被执行人自愿配合按时交付房屋。

10、本估价报告中估价结果还依据了如下假设：

(1) 该房地产可以在公开市场上自由转让；

(2) 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；

(3) 交易双方的交易行为都是精明和谨慎的，并且掌握必要的市场信息；

(4) 交易双方具有必要的专业知识，并对交易对象充分了解，有一段合理的交易谈判周期，且在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；

(5) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；

(6) 不考虑特殊买家的附加出价。

## (二) 未定事项假设

本次评估，委托方未提供估价对象《房屋所有权证》或《不动产权证书》，估价对象的竣工状态不明确，估价对象是否能顺利办理与委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》记载房屋用途一致的房地产权属证书，现根据现场勘查及调查了解到的情况，设定估价对象均建成于2017年，可以正常办理与委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》记载房屋用途一致的房地产权属证书，如上述设定条件与实际情况不一致或委托方、报告书使用人对上述设定情况存在异议，则不能使用本次评估结论。

## (三) 背离事实假设

本次评估，依据评估目的设定估价对象没有查封、未设立担保物权及其它优先受偿权。如报告书使用人对上述假定情况存在异议，则不能使用本次评估结论。



#### （四）不相一致假设

根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》及《国有土地使用证》记载内容，上述资料中估价对象权利人及估价对象座落记载内容不一致。现根据现场查勘及调查了解到的情况，设定上述资料中估价对象权利人为同一主体，地理位置为同一位置，如实际情况与设定条件不一致或委托方对上述设定条件存在异议，则不能使用本次评估结果。

#### （五）依据不足假设

无依据不足假设。

#### （六）估价的使用限制

1、本估价报告仅供委托人及利害关系人使用，非法律规定的情况，未经本公司许可，不得提供给上述两方以外的任何单位和个人，其全部和部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。本公司不承担上述两方以外的任何单位和个人对本估价报告的全文或部分内容提出的任何责任。未经本公司许可，本估价报告全文或部分内容不得复制，未经本公司加盖公章的估价报告复印件无效。

2、本估价报告书中的估价结果只是本估价目的的参考依据，不作为对估价对象产权界定的依据和任何经济行为的必然依据。

3、估价报告书是在遵循评估原则以及估价对象可正常使用状态下得出的评估意见。未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；未考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；也未考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对房地产价值的影响。当上述情况以及评估中遵循的原

则等发生变化时，房地产价值一般亦会发生变化，本次估价结果需进行调整。

4、注册房地产估价师已对估价对象进行实地查勘，并对估价对象所处区域内类似物业进行了调查和比较。我们对勘察的客观性、真实性和公正性负责，但我们对估价对象的现场实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，我们仅依据委托方提供的相关资料进行评估。

5、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本估价报告估价结果也应作相应的调整。

6、估价报告所确定的房地产价值是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的正常价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。

7、估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担任何责任。

8、本次评估，估价报告书中含有若干附件一并构成完整的报告书。附件与本估价报告书正文有同等法律效力。

9、本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日 2022 年 4 月 29 日起至 2023 年 4 月 28 日止。

(以下空白)

# 估价结果报告

贵鼎 SF (2022) 房询估字第 014 号

## 一、估价委托人

名称：贵州省黔南布依族苗族自治州中级人民法院

地址：都匀市洛邦镇长安路

## 二、房地产估价机构

机构名称：贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司；

机构地址：贵阳市云岩区渔安街道办事处渔安安井片区未来方舟 F4 组团 6  
栋 1 单元 16 层 11、12、13、14、15、16、17、18 号；

营业执照注册号：91520100761358234P；

法定代表人：欧阳学飞；                    资质等级：贰级；

《房地产价格评估机构资格证书》备案号：黔房评字 0102300 号；

联系人：欧阳学飞；                    联系电话：0851-85811930

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### (一) 实物状况

估价对象 1 (A1 幢 1 单元 1-1-5 号) 所在楼栋房屋结构为框架，楼栋外墙为

面砖。估价对象位于楼栋第1层，建成于2017年，户型设计为临建设西路的独立商业用房，建筑面积为167.88m<sup>2</sup>，临街宽度约7米，临街深度约22米，层高约4米，平面形状规则，水、电独立，光纤入户，室内装修：室内采用玻璃隔断及墙体按照使用要求对房屋进行了分隔，为精装修，入户为玻璃门。致估价时点，估价对象租赁给三都富民村镇银行使用，维护保养状况较好。

估价对象2（A1幢1单元1-1-6号）所在楼栋房屋结构为框架，楼栋外墙为面砖。估价对象位于楼栋第1层，建成于2017年，户型设计为临建设西路的独立商业用房，建筑面积为281.42m<sup>2</sup>，临街宽度约13米，临街深度约28米，层高约4米，平面形状不规则，水、电独立，光纤入户，室内装修：室内采用墙体及板材按照使用要求对房屋进行了分隔，为精装修，入户为玻璃门。致估价时点，估价对象租赁给曼享整装使用，维护保养状况较好。

估价对象3（A1幢1单元1-1-7号）所在楼栋房屋结构为框架，楼栋外墙为面砖。估价对象位于楼栋第1层，建成于2017年，户型设计为临建设西路的独立商业用房，建筑面积为161.12m<sup>2</sup>，临街宽度约8米，临街深度约20米，层高约4米，平面形状不规则，水、电独立，光纤入户，室内装修：室内采用墙体及板材按照使用要求对房屋进行了分隔，为精装修，入户为玻璃门。致估价时点，估价对象租赁给索菲亚家装家具使用，维护保养状况较好。

估价对象4、估价对象5（A1幢1单元1-2-1号、A1幢1单元1-2-1号）所在楼栋房屋结构为框架，楼栋外墙为面砖。估价对象位于楼栋第2层，建成于2017年，户型设计为临通道分割使用的商业用房，建筑面积分别为268.53 m<sup>2</sup>、400.76 m<sup>2</sup>，平面形状规则，水、电独立，光纤入户，室内装修：由于估价对象房屋位于三都富民村镇银行的内部管理区域，估价人员未能进入内部查勘，根

据调查了解到的情况，估价对象内部按照使用需要进行了二次装修及分隔使用。致估价时点，估价对象租赁给三都富民村镇银行使用，维护保养状况较好。

估价对象6至估价对象9（2栋2单元2-1-1号至2栋2单元2-1-4号）所在楼栋房屋结构为框架，楼栋外墙为面砖。估价对象位于楼栋第1层，建成于2017年，户型设计为临小区通道的独立商业用房，建筑面积分别为114.25 m<sup>2</sup>、114.25 m<sup>2</sup>、78.01 m<sup>2</sup>、92.01 m<sup>2</sup>，临道路宽度约4米至5.5米不等，临道路深度约20米，层高约4.5米，平面形状规则，水、电独立，光纤入户，室内装修：室内采用货架按照使用要求对房屋进行了分隔，顶面未做装饰仅刷黑色涂料，墙面刷乳胶漆，地面铺地砖，入户为卷帘门、铝合金窗。至估价时点，估价对象租赁给万家鲜生活超市使用，维护保养状况较好。

估价对象10（2栋2单元2-1-5号）所在楼栋房屋结构为框架，楼栋外墙为面砖。估价对象位于楼栋第1层，建成于2017年，户型设计为临小区通道的独立商业用房，建筑面积为68.55 m<sup>2</sup>，临道路宽度约4米，临道路深度约15米，层高约4.5米，平面形状规则，水、电独立，光纤入户，室内装修：顶面及墙面刷乳胶漆，地面铺地砖，入户为玻璃门。至估价时点，估价对象租赁给加工窗帘、沙发套经营户使用，维护保养状况较好。

估价对象11至估价对象12（2栋2单元2-1-13号至2栋2单元2-1-14号）所在楼栋房屋结构为框架，楼栋外墙为面砖。估价对象位于楼栋第1层，建成于2017年，户型设计为临政府路的独立商业用房，建筑面积分别为74.27 m<sup>2</sup>、84.94 m<sup>2</sup>，临道路宽度约5米，临道路深度约16米，层高约4.5米，平面形状规则，水、电独立，光纤入户，室内装修：室内采用墙体及布帘按照使用要求对房屋进行了分隔，顶面为石膏扣板，墙面刷乳胶漆，地面铺地砖，入户为玻璃

门。至估价时点，估价对象租赁给中医理疗馆经营户使用，维护保养状况较好。

估价对象 13 至估价对象 14（2 栋 2 单元 2-1-15 号至 2 栋 2 单元 2-1-16 号）所在楼栋房屋结构为框架，楼栋外墙为面砖。估价对象位于楼栋第 1 层，建成于 2017 年，户型设计为临政府路的独立商业用房，建筑面积分别为 88.08m<sup>2</sup>、96.02m<sup>2</sup>，临道路宽度约 4.5 米，临道路深度约 20 米，层高约 4.5 米，平面形状规则，水、电独立，光纤入户，室内装修：室内采用货架按照使用要求对房屋进行了分隔，顶面未做装饰仅刷黑色涂料，墙面刷乳胶漆，地面铺地砖，入户为卷帘门。至估价时点，估价对象租赁给富万家鲜生活超市使用，维护保养状况较好。

估价对象 15（2 栋 2 单元 2-2-5 号）所在楼栋房屋结构为框架，楼栋外墙为面砖。估价对象位于楼栋第 2 层，建成于 2017 年，户型设计为临通道分割使用的商业用房，建筑面积为 198.55m<sup>2</sup>，层高约 4 米，平面形状规则，水、电独立，光纤入户，室内装修：由于估价对象房屋为内部管理区域，估价人员未能进入内部查勘，根据调查了解到的情况，估价对象内部按照使用需要进行了二次装修及分隔使用，入户为防盗门、铝合金窗。至估价时点，估价对象租赁给三都尚鼎娱乐有限公司使用，维护保养状况较好。

估价对象 16（2 栋 2 单元 2-2-7 号）所在楼栋房屋结构为框架，楼栋外墙为面砖。估价对象位于楼栋第 2 层，建成于 2017 年，户型设计为临龙门路的独立商业用房，建筑面积为 86.21m<sup>2</sup>，临道路宽度约 5 米，临道路深度约 15 米，层高约 4 米，平面形状规则，水、电独立，光纤入户，室内装修：估价人员未能进入内部查勘，估价对象室内装修状况不祥。入户为卷帘门。至估价时点，估价对象处于空置状况，维护保养状况较好。

估价对象 17 至估价对象 18(2 幢 2 单元 4 层 2-4-1 号、2 幢 2 单元 4 层 2-4-2 号) 所在楼栋房屋结构为框架, 共 30 层, 建成于 2017 年, 楼栋外墙刷涂料。估价对象均位于楼栋第 4 层, 楼栋内设置两部提升式电梯, 房屋用途均为住宅, 层高约 3 米, 水、电独立, 光纤入户。估价对象 17 户型设计为三室一厅一厨一卫, 建筑面积为 115.29m<sup>2</sup>; 估价对象 18 户型设计为两室一厅一厨一卫, 建筑面积为 89.51m<sup>2</sup>。室内装修: 估价对象室内均未进行二次装修, 为毛坯房。入户为防盗门、铝合金窗。至估价时点, 估价对象处于空置状况, 维护保养状况较好。

估价对象 1 至估价对象 18 所在楼盘所占宗地东面临政府路, 南面临建设西路, 西面及北面临龙门路, 开发程度为“五通一平”(通路、通电、通上水、通下水、通讯), 地势平坦, 形状较规则, 无不良地质现象, 地基承载力良好, 红线内已修建建筑物, 地面道路硬化。

估价对象情况一览表

项目名称	房号	不动产权证号	用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
估价对象 1	A1 幢 1 单元 1-1-5 号	黔(2019)三都县不动产权第 0002453 号	商业服务	框架	167.88
估价对象 2	A1 幢 1 单元 1-1-6 号	黔(2019)三都县不动产权第 0002446 号	商业服务	框架	281.42
估价对象 3	A1 幢 1 单元 1-1-7 号	黔(2019)三都县不动产权第 0002456 号	商业服务	框架	161.12
估价对象 4	A1 幢 1 单元 1-2-1 号	黔(2019)三都县不动产权第 0002440 号	商业服务	框架	268.53
估价对象 5	A1 幢 1 单元 1-2-2 号	黔(2019)三都县不动产权第 0002433 号	商业服务	框架	400.76
估价对象 6	2 栋 2 单元 2-1-1 号	黔(2019)三都县不动产权第 0002775 号	商业服务	框架	114.25
估价对象 7	2 栋 2 单元 2-1-2 号	黔(2019)三都县不动产权第 0002617 号	商业服务	框架	114.25
估价对象 8	2 栋 2 单元 2-1-3 号	黔(2019)三都县不动产权第 0002632 号	商业服务	框架	78.01

估价对象 9	2 栋 2 单元 2-1-4 号	黔(2019)三都县不动产权第 0002623 号	商业服务	框架	92.01
估价对象 10	2 栋 2 单元 2-1-5 号	黔(2019)三都县不动产权第 0002629 号	商业服务	框架	68.55
估价对象 11	2 栋 2 单元 2-1-13 号	黔(2019)三都县不动产权第 0002639 号	商业服务	框架	74.27
估价对象 12	2 栋 2 单元 2-1-14 号	黔(2019)三都县不动产权第 0002809 号	商业服务	框架	84.94
估价对象 13	2 栋 2 单元 2-1-15 号	黔(2019)三都县不动产权第 0002779 号	商业服务	框架	88.08
估价对象 14	2 栋 2 单元 2-1-16 号	黔(2019)三都县不动产权第 0002782 号	商业服务	框架	96.02
估价对象 15	2 栋 2 单元 2-2-5 号	黔(2019)三都县不动产权第 0002612 号	商业服务	框架	198.55
估价对象 16	2 栋 2 单元 2-2-7 号	黔(2019)三都县不动产权第 0002778 号	商业服务	框架	86.21
估价对象 17	2 幢 2 单元 4 层 2-4-1 号	黔(2019)三都县不动产权第 0002672 号	成套住宅	框架	115.29
估价对象 18	2 幢 2 单元 4 层 2-4-2 号	黔(2019)三都县不动产权第 0002673 号	成套住宅	框架	89.51
合计	/	/	/	/	2579.65

(二) 权益状况

1、根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》及《租赁合同》记载内容，详细情况见下表：

估价对象权益情况一览表

项目名称	座落	权利人	不动产权证号	用途	共有情况	租赁权终止日期	当前使用状况
估价对象 1	三都县县府西路改造开发项目 2 号地块 A1 幢 1 单元 1-1-5 号	贵州华洲置业有限公司	黔(2019)三都县不动产权第 0002453 号	商业服务	单独所有	2025 年 9 月	三都富民村镇银行使用
估价对象 2	三都县县府西路改造开发项目 2 号地块 A1 幢 1 单元 1-1-6 号	贵州华洲置业有限公司	黔(2019)三都县不动产权第 0002446 号	商业服务	单独所有	2025 年 10 月	曼享整装使用
估价对象 3	三都县县府西路改造开发项目 2 号地块 A1 幢 1 单元 1-1-7 号	贵州华洲置业有限公司	黔(2019)三都县不动产权第 0002456 号	商业服务	单独所有	2022 年 5 月	索菲亚家装家具使用
估价对象 4	三都县县府西路改造开发项目 2 号地块	贵州华洲置业有限公司	黔(2019)三都县不动产权第 0002440 号	商业服务	单独所有	2025 年 9 月	三都富民村镇银行使用



项目名称	座落	权利人	不动产权证号	用途	共有情况	租赁权终止日期	当前使用状况
	A1幢1单元1-2-1号						
估价对象5	三都县县府西路改造 开发项目2号地块 A1幢1单元1-2-2号	贵州华洲置 业有限公司	黔(2019)三都县不 动产权第0002433号	商业服务	单独所有	2025年9月	三都富民村镇银行 使用
估价对象6	三都县县府西路改造 开发项目2号地块2 栋2单元2-1-1号	贵州华洲置 业有限公司	黔(2019)三都县不 动产权第0002775号	商业服务	单独所有	2027年2月	富万家鲜生活超市 使用
估价对象7	三都县县府西路改造 开发项目2号地块2 栋2单元2-1-2号	贵州华洲置 业有限公司	黔(2019)三都县不 动产权第0002617号	商业服务	单独所有	2027年2月	富万家鲜生活超市 使用
估价对象8	三都县县府西路改造 开发项目2号地块2 栋2单元2-1-3号	贵州华洲置 业有限公司	黔(2019)三都县不 动产权第0002632号	商业服务	单独所有	2027年2月	富万家鲜生活超市 使用
估价对象9	三都县县府西路改造 开发项目2号地块2 栋2单元2-1-4号	贵州华洲置 业有限公司	黔(2019)三都县不 动产权第0002623号	商业服务	单独所有	2027年2月	富万家鲜生活超市 使用
估价对象10	三都县县府西路改造 开发项目2号地块2 栋2单元2-1-5号	贵州华洲置 业有限公司	黔(2019)三都县不 动产权第0002629号	商业服务	单独所有	2026年4月	经营加工窗帘、沙 发套使用
估价对象11	三都县县府西路改造 开发项目2号地块2 栋2单元2-1-13号	贵州华洲置 业有限公司	黔(2019)三都县不 动产权第0002639号	商业服务	单独所有	2026年2月	经营中医理疗馆使 用
估价对象12	三都县县府西路改造 开发项目2号地块2 栋2单元2-1-14号	贵州华洲置 业有限公司	黔(2019)三都县不 动产权第0002809号	商业服务	单独所有	2026年2月	经营中医理疗馆使 用
估价对象13	三都县县府西路改造 开发项目2号地块2 栋2单元2-1-15号	贵州华洲置 业有限公司	黔(2019)三都县不 动产权第0002779号	商业服务	单独所有	2027年2月	富万家鲜生活超市 使用
估价对象14	三都县县府西路改造 开发项目2号地块2 栋2单元2-1-16号	贵州华洲置 业有限公司	黔(2019)三都县不 动产权第0002782号	商业服务	单独所有	2027年2月	富万家鲜生活超市 使用
估价对象15	三都县县府西路改造 开发项目2号地块2 栋2单元2-2-5号	贵州华洲置 业有限公司	黔(2019)三都县不 动产权第0002612号	商业服务	单独所有	2026年1月	三都尚鼎娱乐有限 公司(KTV)使用
估价对象16	三都县县府西路改造 开发项目2号地块2 栋2单元2-2-7号	贵州华洲置 业有限公司	黔(2019)三都县不 动产权第0002778号	商业服务	单独所有	无租赁状况	空置
估价对象17	三都县县府西路改造 开发项目2号地块2 幢2单元4层2-4-1	贵州华洲置 业有限公司	黔(2019)三都县不 动产权第0002672号	成套住宅	单独所有	无租赁状况	空置

项目名称	座落	权利人	不动产权证号	用途	共有情况	租赁权终止日期	当前使用状况
	号						
估价对象 18	三都县县府西路改造开发项目 2 号地块 2 幢 2 单元 4 层 2-4-2 号	贵州华洲置业有限公司	黔(2019)三都县不动产权第 0002673 号	成套住宅	单独所有	无租赁状况	空置

2、根据委托方提供的《国有土地使用证》记载内容，估价对象土地使用权人：贵州华洲实业有限公司；座落：三都县三合镇县府西路；地类（用途）商住用地；使用权类型：国有出让；使用权面积：6574.03 m<sup>2</sup>；终止日期：2064 年 2 月 25 日。

根据估价师调查，估价对象处于查封状态。

### （三）估价对象区位状况

三都是全国唯一的水族自治县，是贵州省 16 个深度贫困县之一，全县国土面积 2400 平方公里，全县总人口 40 万人，少数民族人口占总人口 97%，其中水族人口占总人口 67%，是水族群众的大本营、聚集区和经济社会文化中心。

三都生态环境良好，境内生态保存完好，山清水秀，景色怡人，气候温润，全县森林覆盖率达 71.48%，是贵州省十大重点林区县之一，境内负氧离子浓度为每立方厘米 8 万—10 万个，荣获“中国生态魅力县”“中国森林氧吧”等称号，素有“像凤凰羽毛一样美丽的地方”之美誉。

三都交通区位优势，境内厦蓉、三荔、荔榕、余安等 4 条高速，共 8 个高速公路匝道口，贵广高铁横贯东西并设高铁站，乘高铁到都匀仅需 12 分钟、到贵阳仅需 50 分钟、到广州仅需 4 个半小时，基本形成了集高速、高铁、铁路、公路于一体的交通网络。

估价对象位于三都县县府西路改造开发项目 2 号地块，周边有三都富民村镇银行、三都县图书馆、三都县城关小学、水族风情步行街、生活超市、农贸

市场等生活服务设施和公共服务设施。周边商业繁化程度一般，人流量及车流量一般，市政基础设施、生活服务设施完善，交通便捷度较好。

## 五、价值时点

以实地查勘日 2022 年 4 月 13 日为价值时点。

## 六、价值类型

本报告书所述的房地产价值是满足假设限制条件下于价值时点的市场价值。市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的价格。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则等技术性原则。

### 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

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### 3、最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

#### 4、估价时点原则

估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

#### 5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### 八、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《资产评估法》；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 6、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 7、《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；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273号；
- 9、 估价委托书；

- 10、《贵州省不动产登记查询结果》；
- 11、《国有土地使用证》；
- 12、《租赁合同》；
- 13、贵州省不动产登记查询结果；
- 14、估价人员搜集的相关资料；

## 九、估价方法

估价对象是具有收益性的房地产，估价人员对估价对象进行了实地勘察（包括对估价对象地理位置、周边租金状况、销售情况、周围环境及估价对象的建筑结构及配套设施等）和类似物业调查，其所在区域内有一定的租赁市场及交易案例，本次评估选用收益法、比较法测算估价对象房地产在价值时点的市场价值。

1、收益法，即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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。其计算公式为：

$$v = \frac{a}{r-b} \left[ 1 - \frac{(1+b)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中：

v—估价对象收益价格

r—报酬率

a—第一年的净收益

b—净收益逐年递增比率

n—未来可获收益的年限

2、比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的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。其计算公式如下：

$$\text{估价对象比准价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$$

### 十、估价结果

估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 20,549,085 元（大写：贰仟零伍拾肆万玖仟零捌拾伍元整）。详见下表：

估价对象评估价值明细表

项目名称	房号	用途	结构	建筑面积 (m²)	单价 (元/m²)	总价 (元)
估价对象 1	A1 幢 1 单元 1-1-5 号	商业服务	框架	167.88	14,000	2,350,320
估价对象 2	A1 幢 1 单元 1-1-6 号	商业服务	框架	281.42	10,000	2,814,200
估价对象 3	A1 幢 1 单元 1-1-7 号	商业服务	框架	161.12	13,000	2,094,560
估价对象 4	A1 幢 1 单元 1-2-1 号	商业服务	框架	268.53	6,000	1,611,180
估价对象 5	A1 幢 1 单元 1-2-2 号	商业服务	框架	400.76	6,000	2,404,560
估价对象 6	2 栋 2 单元 2-1-1 号	商业服务	框架	114.25	7,200	822,600
估价对象 7	2 栋 2 单元 2-1-2 号	商业服务	框架	114.25	7,600	868,300
估价对象 8	2 栋 2 单元 2-1-3 号	商业服务	框架	78.01	8,000	624,080
估价对象 9	2 栋 2 单元 2-1-4 号	商业服务	框架	92.01	8,000	736,080
估价对象 10	2 栋 2 单元 2-1-5 号	商业服务	框架	68.55	8,500	582,675
估价对象 11	2 栋 2 单元 2-1-13 号	商业服务	框架	74.27	8,800	653,576

项目名称	房号	用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
估价对象 12	2 栋 2 单元 2-1-14 号	商业服务	框架	84.94	8,800	747,472
估价对象 13	2 栋 2 单元 2-1-15 号	商业服务	框架	88.08	8,200	722,256
估价对象 14	2 栋 2 单元 2-1-16 号	商业服务	框架	96.02	8,200	787,364
估价对象 15	2 栋 2 单元 2-2-5 号	商业服务	框架	198.55	6,600	1,310,430
估价对象 16	2 栋 2 单元 2-2-7 号	商业服务	框架	86.21	7,200	620,712
估价对象 17	2 幢 2 单元 4 层 2-4-1 号	成套住宅	框架	115.29	3,900	449,631
估价对象 18	2 幢 2 单元 4 层 2-4-2 号	成套住宅	框架	89.51	3,900	349,089
合计	/	/	/	2579.65	/	20,549,085

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
袁平	5220190033		2022.4.29
欧阳学飞	5220130049		2022.4.29

### 十二、实地查勘日

2022 年 4 月 13 日

### 十三、估价作业期

2022 年 4 月 13 日至 2022 年 4 月 29 日



# 附件



### 估价对象 1、4、5 地理位置及照片



估价对象所在地理位置



## 估价对象2地理位置及照片



估价对象所在地理位置



### 估价对象3地理位置及照片



估价对象所在地理位置



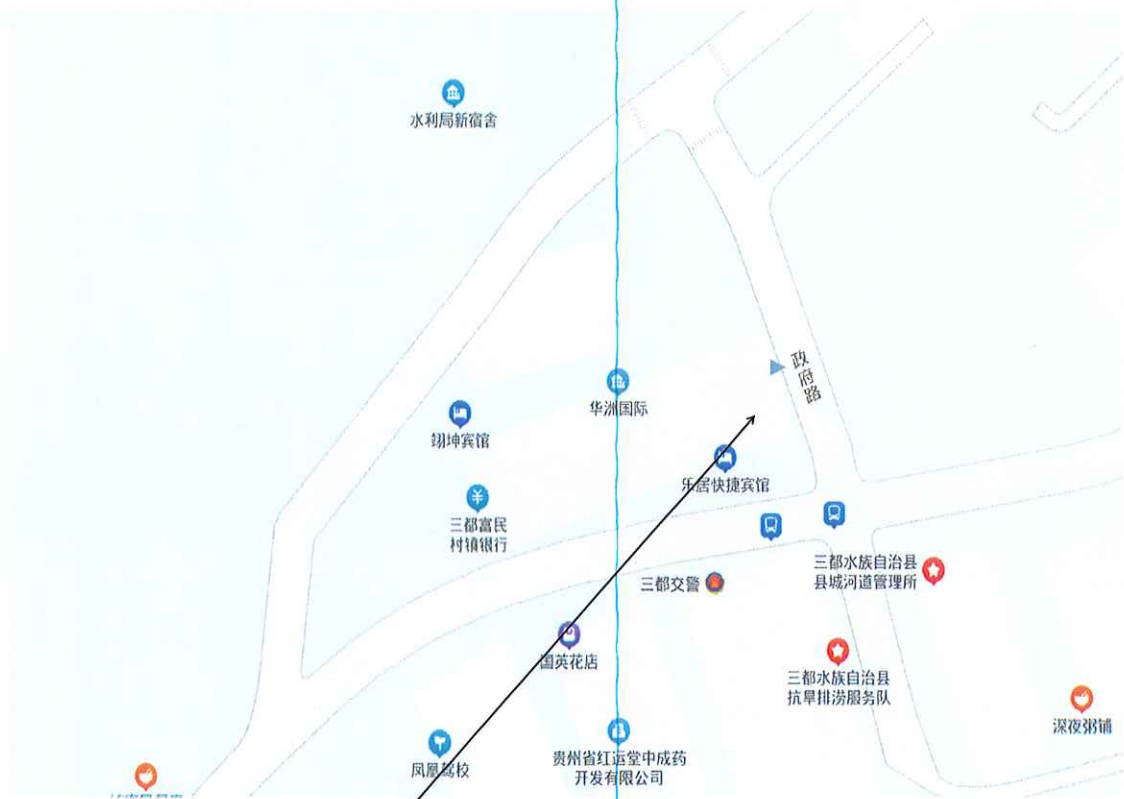
## 估价对象 6、7、8、9、13、14 地理位置及照片



估价对象所在地理位置



## 估价对象 10 地理位置及照片



估价对象所在地理位置



## 估价对象 11、12 地理位置及照片



## 估价对象 15 地理位置及照片



## 估价对象 16 地理位置及照片

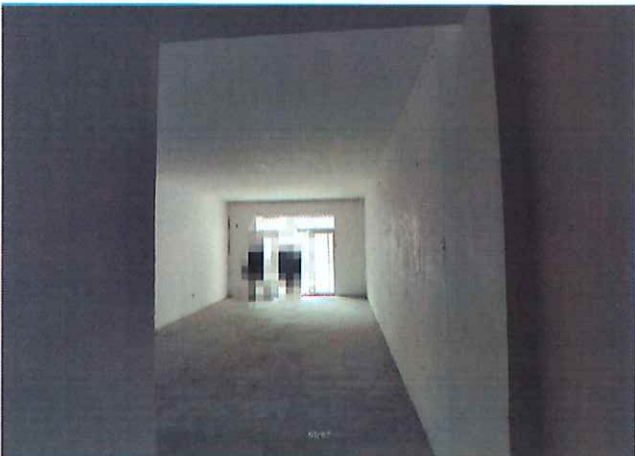




## 估价对象 17 地理位置及照片



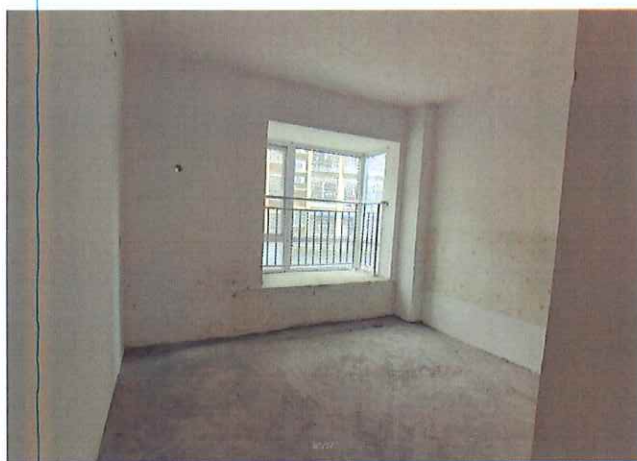
估价对象所在位置



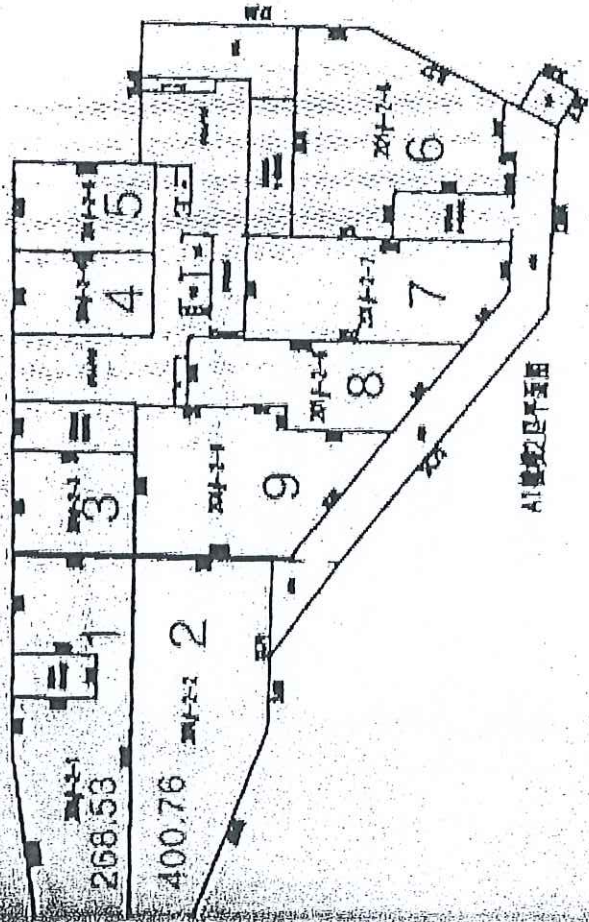
## 估价对象 18 地理位置及照片



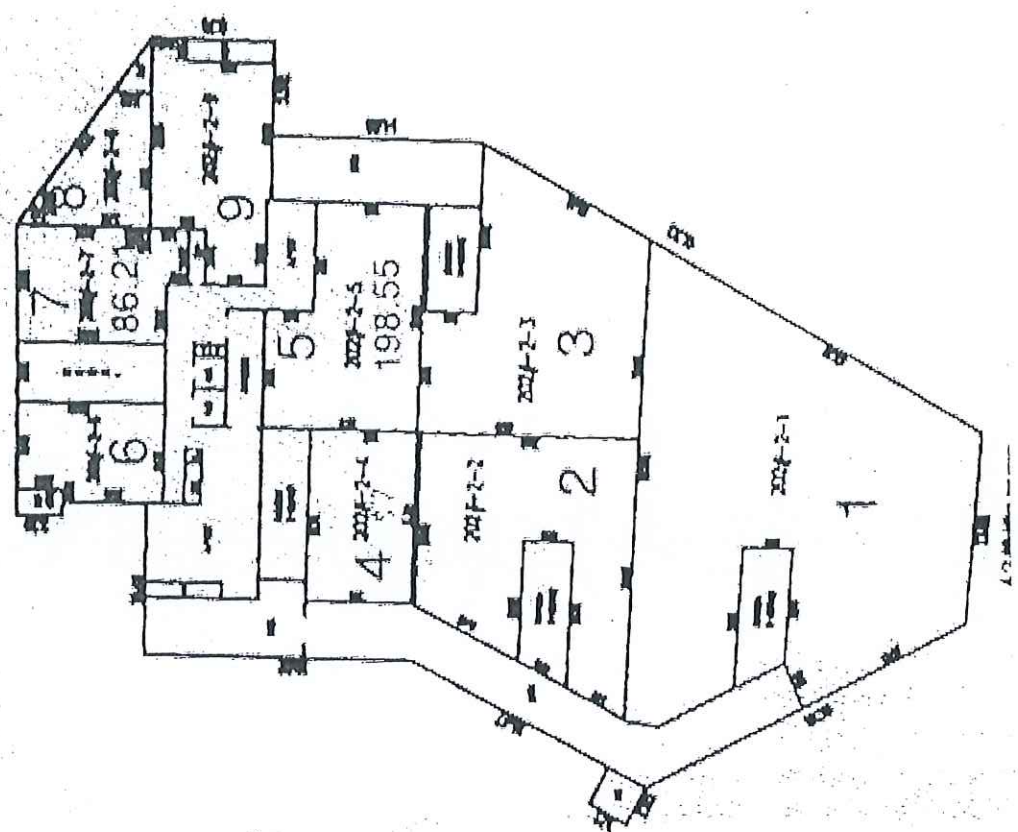
估价对象所在地理位置



高层商住楼平面图

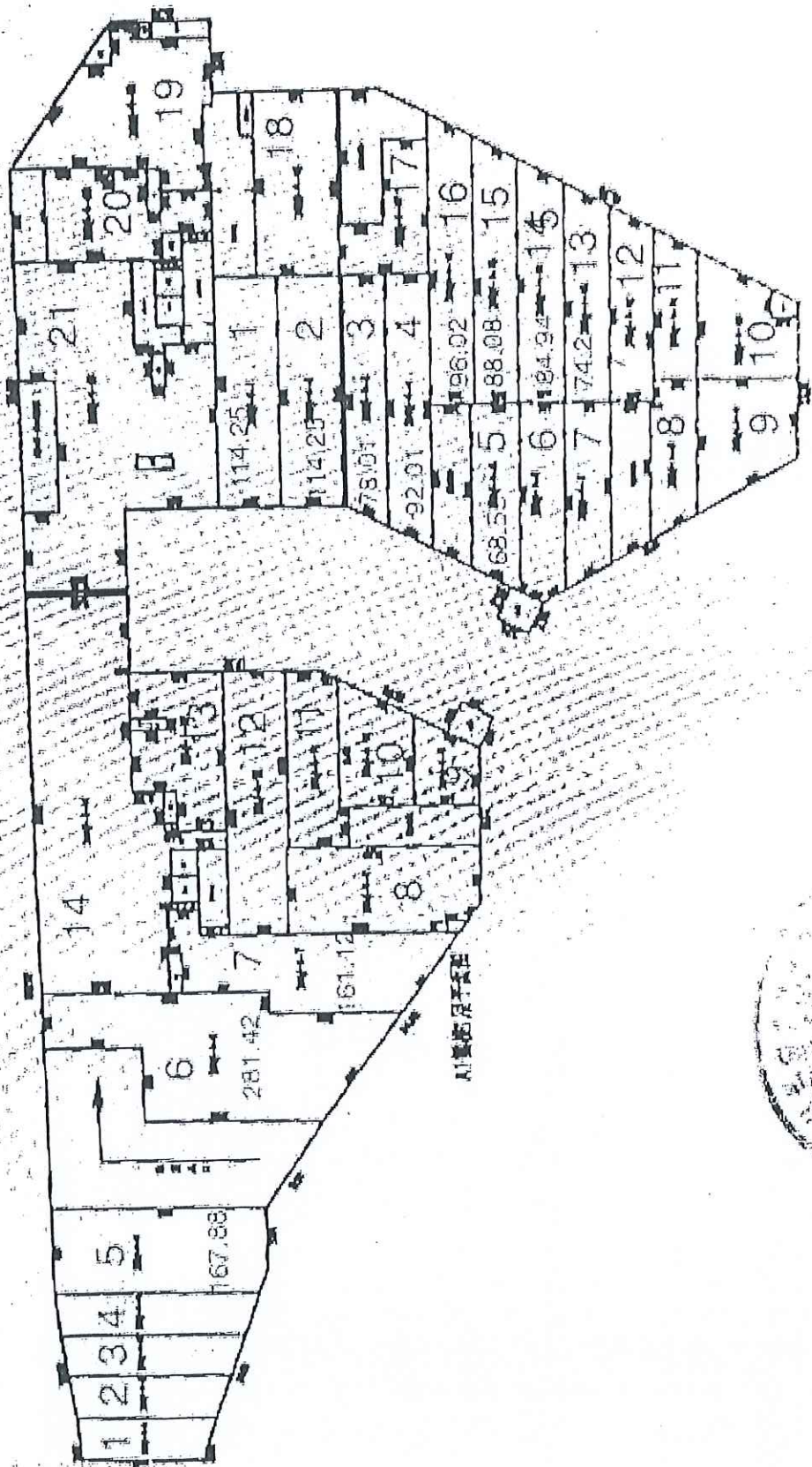


11楼商住楼平面图



层数	12层
总层数	30层
层数	12层
层数	12层

小、中、大、特大型水利工程设计



B

AI 楼梯及卫生间

II 楼梯及卫生间



序数	名称	位置
1	会议室	30度
2	办公室	1层
3	休息室	200.15度
4	走廊	
5	总楼梯间	200.15度

注：图中所标注尺寸均为中线尺寸 单位：米

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. 00190224

姓名 / Full name

袁平

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

522424199007162617

注册号 / Registration No.

5220190033

执业机构 / Employer

贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

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. 00182270

姓名 / Full name

欧阳学飞

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

520102197909090418

注册号 / Registration No.

5220130049

执业机构 / Employer

贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-4

持证人签名 / Bearer's signature



10107020

# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

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

机构名称：贵州鼎融房地产资产评估有限公司

法定代表人：欧阳学飞  
(执行事务合伙人)

住所：贵州省贵阳市云岩区延安街道办事处延安井中社区未来方舟F4组团6栋1单元

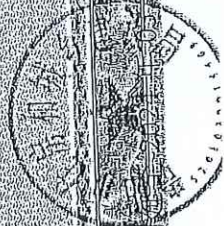
16层11、12、13、14、15、16、17、18号

统一社会信用代码：91520100761558234J

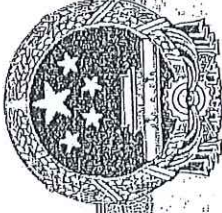
备案等级：贰级

证书编号：黔房评字：0102900

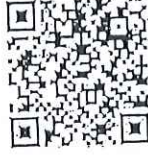
有效期限：2021年03月15日



中华人民共和国住房和城乡建设部制



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、监  
备案、许可、监  
管信息。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91520100761358234P

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2004年05月10日

营业期限 长期

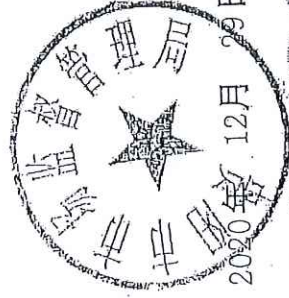
名称 贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 欧阳学飞

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。土地调查评估服务；房地产评估；市场营销策划；房地产经纪；房地  
产咨询；土地调查评估服务；资产评估；社会稳定风险评估；档案整理服  
务；数据处理服务；财务咨询；信息咨询(不含许可类信息咨询服  
务)。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营

住所 贵州省贵阳市云岩区渔安街道办事处渔安井巷1  
来方舟F4组团6栋1单元16层11、12、13、14、  
15、16、17、18号



登记机关

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国  
家企业信用信息公示系统报送公示

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