



房地产估价报告

估价项目名称：“WD-09-02-06 地块项目”所涉及的，贵州振华群英电器有限公司（国营第八九一厂）位于贵阳市乌当区新添大道 156 号的房屋征收补偿价值评估

估价委托人：贵阳市乌当区房屋征收局
贵州振华群英电器有限公司（国营第八九一厂）

房地产估价机构：贵州博望房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：刘欢（注册号：5220030006）
吴玉姑（注册号：5220200059）

估价报告出具日期：二〇二二年一月二十八日

估价报告编号：黔博望房评（2022）筑 01021 号

致估价委托人函

贵阳市乌当区房屋征收局、贵州振华群英电器有限公司（国营第八九一厂）：

接受双方的委托，我对“WD-09-02-06 地块项目”所涉及的，贵州振华群英电器有限公司（国营第八九一厂）位于贵阳市乌当区新添大道 156 号的房屋征收补偿价值评估。

估价对象及范围：估价对象为贵州振华群英电器有限公司（国营第八九一厂）位于贵阳市乌当区新添大道 156 号，建筑面积共 5097.49 m²，其中 4153.69 m²已办理《房屋所有权证》，943.8 m²为未办理《房屋所有权证》的房屋，提供有《WD-09-02-06 地块项目国有土地上房屋摸底调查表》。估价对象房屋基本情况详见下表：

| 估价对象 | 房屋所有权人 | 实际使用人 | 《房屋所有权证》证号 | 建筑结构 | 用途 | 建筑面积（m ² ） |
|------|------------------|-----------------------|-------------------|--------|------|-----------------------|
| 1 | 中国振华（集团）科技股份有限公司 | 贵州振华群英电器有限公司（国营第八九一厂） | 筑房权证乌当字第 002920 号 | 框架（钢混） | 工厂仓库 | 2992.02 |
| 2 | | | 筑房权证乌当字第 002917 号 | 框架（钢混） | 工厂仓库 | 1161.67 |
| 3 | / | | 未办理《房屋所有权证》 | 钢 | 生产车间 | 943.8 |

列入本次估价范围的是上述房屋所有权，不包含房屋室内装饰装修及其分摊的土地使用权。

估价目的：为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值。

价值时点：2022 年 1 月 17 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法。

估价结果：估价人员根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》等法律法

规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用科学的评估方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在本次价值定义下于价值时点，满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为人民币**壹仟零陆拾万零陆仟捌佰玖拾肆元整（¥10606894元）**，具体详见下表：

币种：人民币

| 估价对象 | 用途 | 建筑结构 | 建筑面积（m ² ） | 评估单价（元/m ² ） | 评估总价（元） |
|------|------|--------|-----------------------|-------------------------|----------|
| 1 | 工厂仓库 | 框架（钢混） | 2992.02 | 2430 | 7270609 |
| 2 | 工厂仓库 | 框架（钢混） | 1161.67 | 2430 | 2822858 |
| 3 | 生产车间 | 钢 | 943.8 | 544 | 513427 |
| 合计 | | | 5097.49 | | 10606894 |

特别提示：1、上述评估价值不包含房屋室内装饰装修价值及分摊的土地使用权价值。

2、评估价值不含因征收房屋造成的搬家过渡费、临时安置补助费、室内装饰装修、停产停业损失等补偿费用。

3、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”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》。

特致此函

贵州博望房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年一月二十八日



报告真伪查询：→关注左侧公众号

→点击真伪验证

→扫描右侧二维码

目 录

| | |
|------------------|----|
| 估价师声明..... | 1 |
| 估价的假设和限制条件..... | 2 |
| 估价结果报告..... | 4 |
| 一、估价委托人..... | 4 |
| 二、房地产估价机构..... | 4 |
| 三、估价目的..... | 4 |
| 四、估价对象..... | 4 |
| 五、价值时点..... | 6 |
| 六、价值类型..... | 7 |
| 七、估价原则..... | 7 |
| 八、估价依据..... | 7 |
| 九、估价方法..... | 9 |
| 十、估价结果..... | 11 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 11 |
| 十二、实地查勘期..... | 11 |
| 十三、估价作业期..... | 11 |
| 附 件..... | 12 |

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、在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限定条件的限制。

3、我们与本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。

4、我们是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《国有土地上房屋征收评估办法》等进行分析、测算和判断，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师刘欢、吴玉姑已于 2022 年 1 月 17 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

6、估价过程没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|------------|
| 刘欢 | 5220030006 | | 2022年1月28日 |
| 吴玉姑 | 5220200059 | | 2022年1月28日 |

二〇二二年一月二十八日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了《房屋所有权证》《不动产权证书》，我们对上述资料记载的房屋坐落、结构、面积、用途等资料进行了审慎检查，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、准确和完整。

2、注册房地产估价师查勘了估价对象可视部分，但未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、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。

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。

5、本次是对估价对象征收补偿价值进行评估，不考虑估价对象若存在租赁权、抵押权、地役权或被查封等因素对其价值的影响。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

三、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。

四、不相一致假设

1、估价对象 2 房屋修建于《不动产权证书》（证号：黔（2017）乌当区不动产第 0004357 号）及《不动产权证书》（证号：黔（2017）乌当区不动产第 0004695 号）两宗土地上，两宗地土地使用权人不一致。本次估价范围不包含房屋占用的土地使用权。

2、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象 1、2 房屋所有权人为中国振华（集团）科技股份有限公司；根据估价委托人提供的《说明》，

房屋实际使用人为贵州振华群英电器有限公司（国营第八九一厂），两者不相一致，我们仅对其价值进行估算，不对其权属发表任何意见，估价对象权属由估价委托人负责解释。

五、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。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不得用于其他用途。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、本估价报告自出具之日起一年内有效，即 2022 年 1 月 28 日起至 2023 年 1 月 27 止。

3、本报告仅供估价委托人、征收管理部门使用。非为法律规定的情况，未经本估价机构许可，不得提供给除报告审查部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容及参考资料均不允许在任何公开发表的文件、公（通）告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

5、本报告由贵州博望房地产土地评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

1. 名称：贵阳市乌当区房屋征收局
2. 名称：贵州振华群英电器有限公司（国营第八九一厂）
类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人：杨立明
注册资本：壹亿肆仟贰佰捌拾柒万贰仟陆佰圆整
成立日期：1996年04月24日
营业期限：长期
住所：贵州省贵阳市乌当区新添大道北段258号

二、房地产估价机构

受托估价机构：贵州博望房地产土地评估有限公司
机构地址：贵州省贵阳市南明区中华南路街道护国路中东大厦A座13楼
[中南办事处]
联系电话：0851-85813606

法定代表人：思今
统一社会信用代码：91520102670717019B
证书编号：黔建房估字：A2008008
资质等级：壹级

三、估价目的

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值。

四、估价对象

- 1、估价对象及范围

估价对象为贵州振华群英电器有限公司（国营第八九一厂）位于贵阳市乌当区新添大道 156 号，建筑面积共 5097.49 m²，其中 4153.69 m²已办理《房屋所有权证》，943.8 m²为未办理《房屋所有权证》的房屋，提供有《WD-09-02-06 地块项目国有土地上房屋摸底调查表》。估价对象房屋基本情况详见下表：

| 估价对象 | 房屋所有权人 | 实际使用人 | 《房屋所有权证》证号 | 建筑结构 | 用途 | 建筑面积 (m ²) |
|------|------------------|-----------------------|-------------------|--------|------|------------------------|
| 1 | 中国振华（集团）科技股份有限公司 | 贵州振华群英电器有限公司（国营第八九一厂） | 筑房权证乌当字第 002920 号 | 框架（钢混） | 工厂仓库 | 2992.02 |
| 2 | | | 筑房权证乌当字第 002917 号 | 框架（钢混） | 工厂仓库 | 1161.67 |
| 3 | / | | 未办理《房屋所有权证》 | 钢 | 生产车间 | 943.8 |

列入本次估价范围的是上述房屋所有权，不包含房屋室内装饰装修及其分摊的土地使用权。

2、估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象已办理权属登记房屋的情况见下表：

| 估价对象 | 房屋所有权人 | 《房屋所有权证》证号 | 建筑结构 | 用途 | 建成年份 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积 (m ²) |
|------|------------------|-------------------|------|------|--------|-------|------|------------------------|
| 1 | 中国振华（集团）科技股份有限公司 | 筑房权证乌当字第 002920 号 | 钢混 | 工厂仓库 | 1991 年 | 1 | 1 | 2992.02 |
| 2 | | 筑房权证乌当字第 002917 号 | 钢混 | 工厂仓库 | 1992 年 | 1 | 1 | 1161.67 |

WD-09-02-06 地块项目涉及征收范围内有 943.8 m²为未办理《房屋所有权证》的房屋，根据估价委托人提供的《WD-09-02-06 地块项目国有土地上房屋摸底调查表》：上述未办理《房屋所有权证》的房屋为钢结构，用途为生产车间，修建于 2000 年，房屋总层数为 1 层，估价对象位于第 1 层。

根据估价委托人提供的《不动产权证书》，估价对象房屋占用的土地使用权人分别为中国振华（集团）科技股份有限公司及中国振华集团云科电子有限公司。估价对象 1、3 坐落于黔（2017）乌当区不动产权第 0004357 号宗地上，估价对象 2 坐落于黔（2017）乌当区不动产权第 0004357 号及黔（2017）乌当区不动产权第 0004695 号宗地上。

估价对象已办理权属登记，实际使用人为贵州振华群英电器有限公司（国营第八九一厂），实际使用人与房屋所有权人及土地使用权人均不一致，我们仅对其价值进行估算，不对其权属发表任何意见，估价对象权属由估价委托人负责解释。

3、估价对象实物状况

估价对象 1、2 及 3 均位于贵阳市乌当区新添大道 156 号，实物状况详见下表：

| 估价对象 | 建筑结构 | 现状用途 | 建成年份 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积 (m ²) | 层高 (m) | 使用情况 |
|------|--------|--------|--------|-------|------|------------------------|--------|--|
| 1 | 框架（钢混） | 板金厂房 | 1991 年 | 1 | 1 | 2992.02 | 9.6 | 房屋外墙均为水刷石，铝合金窗，入户门为铁门。房屋维护保养一般，局部面层脱落，门窗有一定破损，通水、电、电讯。 |
| 2 | 框架（钢混） | 12 号厂房 | 1992 年 | 1 | 1 | 1161.67 | 9.8 | |
| 3 | 钢 | 生产车间 | 2000 年 | 1 | 1 | 943.8 | 12.5 | |

4、估价对象区域状况

估价对象位于贵阳市乌当区新添大道 156 号，地处贵阳市中心城区工业用地Ⅲ级地段。

交通状况：外联道路为乌当区主干道新添大道北段，有 76 路、103 路、107 路、234 路、246 路等多路公交车通达，对外交通条件较好。

基础设施状况：区域内供水、排水、供电、电讯、天然气保证率较高，道路状况良好。

公共配套设施：区域内有中国工商银行、贵阳银行、振华集团新天地基地职工医院、金果果幼儿园等配套设施。

环境状况：估价对象所在区域自然环境较好，景观环境一般，人文环境较好。

五、价值时点

本次评估的价值时点确定为 2022 年 1 月 17 日，该时点为《贵阳市乌当区人民政府房屋征收公告》（乌府发〔2022〕3 号）公告之日。

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值，不包含房屋室内装饰装修价值及房屋分摊的土地使用权价值。

其内涵为：被征收房屋在正常交易情况下，由熟悉情况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，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。估价结果不包含因征收房屋造成的搬家过渡费、临时安置补助费、室内装饰装修以及停产停业损失的补偿等费用。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求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、价值时点原则：房地产估价只是求取估价对象在价值时点时的客观合理价值。

4、替代原则：要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产（指与估价对象处于同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产）在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳利用原则：要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用（指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象达到收益最大的一种最可能的使用）为前提进行。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国资产评估法》（由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年

12月1日起施行)；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改《中华人民共和国建筑法》等八部法律的决定》修正）；

6、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第590号）。

（二）估价规范、标准

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；

3、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）。

（三）估价委托人提供的相关资料

1、《评估委托书》；

2、营业执照；

3、《房屋所有权证》（证号：筑房权证乌当字第002920号）；

4、《房屋所有权证》（证号：筑房权证乌当字第002917号）；

5、《不动产权证书》（证号：黔（2017）乌当区不动产第0004357号）；

- 6、《不动产权证书》（证号：黔（2017）乌当区不动产第 0004695 号）；
- 7、《WD-09-02-06 地块项目国有土地上房屋摸底调查表》及《说明》；
- 8、《贵阳市乌当区人民政府房屋征收决定》（乌府发〔2022〕2 号）；
- 9、《贵阳市乌当区人民政府房屋征收公告》（乌府发〔2022〕3 号）。

（四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员实地查勘收集和估价机构掌握的其他资料；
- 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

1、选用估价方法的法律、法规或技术标准依据

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）4.1.2 条规定，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。

2、理论上适用但未选用的估价方法及其理由

(1) 比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象实际使用人与房屋所有权人及土地使用权人均不一致，经双方协商，本次仅评估地上房屋价值，市场上的工业用房

交易案例绝大多数均为房地合一，仅出售地上房屋的交易案例极少，且难以获取，不具备选用比较法估价的条件。

(2)收益法是求取估价对象未来的正常收益，选用适当的报酬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，适用于有收益或潜在收益的房地产的估价。由于受疫情影响，市场经济不景气，近期类似房屋租赁收益低，通过收益方式测算不能客观体现估价对象价值，不宜选用收益法估价。

(3)假设开发法是求取估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、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，主要适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。估价对象为已建成的房屋并投入使用多年，至价值时点已达到最高最佳利用状态，不具有开发或再开发潜力，不宜选用假设开发法估价。

3、本次估价选用的估价方法及理由

成本法是求取估价对象在价值时点时的重新购建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象实际使用人与房屋所有权人及土地使用权人均不一致，经双方协商，本次仅评估地上房屋价值，考虑到其所处区域房屋建造成本、相关费用、利息及利润等资料较易获取，可选用成本法估价。

4、选用的估价方法公式及技术路线

(1)适用的成本法公式

评估价值=建筑安装工程费+专业费用+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

(2)成本法估价技术路线

①根据查询收集的资料，测算房屋建设成本、相关费用、利息及利润

②采用直线法及观察法综合确定建筑物折旧

③综合确定估价对象价值

十、估价结果

我公司按照房地产估价的有关规范和标准，在合理的假设下，注册房地产估价师经过实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点在满足本次估价的假设和限制条件下的估价结果为人民币壹仟零陆拾万零陆仟捌佰玖拾肆元整（¥10606894 元），具体详见下表：

币种：人民币

| 估价对象 | 用途 | 建筑结构 | 建筑面积（m ² ） | 评估单价（元/m ² ） | 评估总价（元） |
|------|------|--------|-----------------------|-------------------------|----------|
| 1 | 工厂仓库 | 框架（钢混） | 2992.02 | 2430 | 7270609 |
| 2 | 工厂仓库 | 框架（钢混） | 1161.67 | 2430 | 2822858 |
| 3 | 生产车间 | 钢 | 943.8 | 544 | 513427 |
| 合计 | | | 5097.49 | | 10606894 |

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|------------|
| 刘欢 | 5220030006 | | 2022年1月28日 |
| 吴玉姑 | 5220200059 | | 2022年1月28日 |

十二、实地查勘期

2022年1月17日至2022年1月17日。

十三、估价作业期

2022年1月17日至2022年1月28日。

贵州博望房地产土地评估有限公司

二〇二二年一月二十八日

附 件

- 1、《评估委托书》
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实勘照片
- 4、估价委托人营业执照
- 5、权利人营业执照
- 6、《房屋所有权证》（证号：筑房权证乌当字第 002920 号）
- 7、《房屋所有权证》（证号：筑房权证乌当字第 002917 号）
- 8、《不动产权证书》（证号：黔（2017）乌当区不动产第 0004357 号）
- 9、《不动产权证书》（证号：黔（2017）乌当区不动产第 0004695 号）
- 10、《WD-09-02-06 地块项目国有土地上房屋摸底调查表》及《说明》
- 11、《贵阳市乌当区人民政府房屋征收决定》（乌府发〔2022〕2 号）
- 12、《贵阳市乌当区人民政府房屋征收公告》（乌府发〔2022〕3 号）
- 13、房地产估价机构营业执照
- 14、房地产估价机构备案证书
- 15、房地产估价师注册证书