



# 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，中国振华集团云科电子有限公司位于贵阳市乌当区新添大道150号的国有出让土地使用权征收补偿价值评估

**估价委托人：**贵阳市乌当区房屋征收局  
中国振华集团云科电子有限公司

**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01023号

# 致估价委托人函

贵阳市乌当区房屋征收局、中国振华集团云科电子有限公司：

接受双方的委托，我公司对“WD-09-02-06 地块项目”所涉及的，中国振华集团云科电子有限公司位于贵阳市乌当区新添大道 150 号的国有出让土地使用权征收补偿价值进行评估。

**估价对象及范围：**估价对象为中国振华集团云科电子有限公司位于贵阳市乌当区新添大道 150 号的国有出让土地使用权，用途为工业用地，使用权类型为作价出资（入股），土地使用权面积为 5807.59 m<sup>2</sup>。本次估价范围仅为国有出让土地使用权，不包含地上建筑物及附属设施。

**估价目的：**为房屋征收部门与被征收人确定被征收国有出让土地使用权价值的补偿提供依据，评估被征收国有出让土地使用权的价值。

**价值时点：**2022 年 1 月 17 日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**基准地价系数修正法、成本逼近法。

**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》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、国家标准《房地产估价规范》、《国有土地上房屋征收评估办法》及《城镇土地估价规程》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贰佰柒拾贰万叁仟柒佰陆拾元整（¥2723760 元），评估单价为 469 元/m<sup>2</sup>。

**特别提示：**1、评估价值不含因征收造成的搬家过渡费、临时安置补助费、室内装饰装修、停产停业损失等补偿费用。

2、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.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
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、实地查勘日期.....	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》及《城镇土地估价规程》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《不动产权证书》及《WD-09-02-06 地块项目土地占地面积测绘图》，我们对上述资料登记的权属、用途、登记土地面积及本次征收涉及土地面积等内容进行了审慎检查，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、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、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。

4、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。

5、本次估价结果不考虑估价对象地上建筑物及附属设施对土地使用权价值的影响。

## 二、未定事项假设

无。

## 三、背离事实假设

无。

## 四、不相一致假设

无。

## 五、依据不足假设

无。

## 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 日止。

3、本报告仅供估价委托人使用。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：中国振华集团云科电子有限公司

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：王刚

注册资本：贰亿陆仟零玖拾万玖仟陆佰圆整

成立日期：2005年03月31日

营业期限：长期

住所：贵州省贵阳市乌当区新添大道北段268号附1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国有出让土地使用权价值的补偿提供依据，评估被征收国有出让土地使用权的价值。



## 四、估价对象

### 1、估价对象及范围

估价对象为中国振华集团云科电子有限公司位于贵阳市乌当区新添大道 150 号的国有出让土地使用权，用途为工业用地，使用权类型为作价出资（入股），土地使用权面积为 5807.59 m<sup>2</sup>。本次估价范围仅为国有出让土地使用权，不包含地上建筑物及附属设施。

### 2、估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》，估价对象权属登记情况见下表：

土地使用权人	产权登记证号	用途	使用权类型	使用期限	使用权面积（m <sup>2</sup> ）
中国振华集团云科电子有限公司	黔（2017）乌当区不动产权第 0004695 号	工业用地	作价出资（入股）	/	17801.24

根据估价委托人提供的《评估委托书》《WD-09-02-06 地块项目土地占地面积测绘图》，本次征收涉及的土地面积共 5807.59 m<sup>2</sup>。

### 3、估价对象实物状况

①使用权面积：根据估价委托人提供的《WD-09-02-06 地块项目土地占地面积测绘图》，本次征收涉及的土地面积共 5807.59 m<sup>2</sup>。

②宗地四至：宗地东至东风镇云锦村云锦庄集体土地，南至其它国有土地，西至中国振华集团云科电子有限公司用地，北至马百路。

③宗地形状：较规则，利于使用。

④地形、地势：地形、地势较平坦，较利于建筑施工。

⑤地质：地质条件较好，承载力较大，对建筑施工或使用基本无影响。

⑥土壤条件：土壤基本无污染，土壤酸碱度适中，土壤条件较优。

⑦开发程度：宗地内外六通（通路、电、供水、排水、电讯、天然气），宗地内建有房屋建筑物及附属设施。

#### 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 150 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

本报告估价结果是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值，不包含地上建筑物及附属设施价值。

其内涵为：被征收土地使用权在正常交易情况下，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，但不考虑被征收土地使用权租赁、抵押、查封等因素的影响。估价结果不包含因征收造成的搬家过渡费、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、《贵州省土地管理条例》（根据2017年11月30日贵州省第十二届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过的《贵州省人民代表大会常务委员会关于修改〈贵州省建筑市场管理条例〉等二十五件法规个别条款的决定》第三次修正）；

6、《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）；

7、《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）；

4、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

5、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

6、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

7、《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）。

## （三）估价委托人提供的相关资料

1、《评估委托书》；

2、《不动产权证书》（黔（2017）乌当区不动产第0004695号）；

3、《WD-09-02-06地块项目土地占地面积测绘图》；

4、《振华新天园区土地转让协议》；

- 5、《贵阳市乌当区人民政府房屋征收决定》（乌府发〔2022〕2号）；
- 6、《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、《2019年贵阳市中心城区土地级别调整及基准地价更新成果》；
- 2、中国地价监测网监测的贵阳市工业用地地价指数；
- 3、估价人员收集和估价机构掌握的其他资料；
- 4、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、估价方法选用及不选用的理由说明

估价方法的选择按照《城镇土地估价规程》及《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等五种主要估价方法。出让地价的评估，至少选择评估两种方法，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

市场比较法主要适用于房地产市场发达有充足可比实例的地区。估价对象所在区域近期类似土地市场买卖案例较少，缺乏类似土地的可比实例，不具备采用市场比较法的条件，不宜选用市场比较法估价。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。估价对象处于同一供需圈或类似区域内缺乏类似宗地的收益资料，难以预测其未来的客观收益，采用收益还原法不具备条件，故不适宜采用收益还原法估价。

剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。估价对象为已经开发的工业用地，地上房屋已建造完工并投入使用且不具备开发潜力，遵循最有效利用原则且具有开发价值，根据估价委托人提供的资料及注册

房地产估价师调查，在同一供需圈或类似区域类似估价对象的房地产开发项目少，很难预测估价对象的开发价值及估价对象客观的开发成本及销售税费，故不宜采用剩余法估价。

基准地价系数修正法用于政府已公布基准地价的区域。估价对象土地用途为工业用地，所处区域为 2019 年贵阳市中心城区土地定级工业用地 III 级地段，可参照其基准地价，因此宜选用基准地价系数修正法估价。

成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估。估价对象所处区域近期类似土地市场交易案例较少，交易不频繁，考虑到征地成本资料容易获取，宜选用成本逼近法估价。

综上所述，在充分收集估价所需资料的基础上，本次采用基准地价系数修正法和成本逼近法估价。

## 2、选用的估价方法原理及公式

### （1）基准地价系数修正法

是利用城镇基准地价等估价结果，按照替代原理，将待估宗地的区位条件及个别条件与其所在区域的平均条件相比较，根据修正系数表对基准地价进行修正，进而求得待估宗地在估价期日的价格的方法。其计算公式为：

宗地评估地价 = 对应级别基准地价 × [1 + (区域和个别因素修正系数)] × 土地用途修正 × 土地利用强度修正 (容积率修正系数) × 土地使用年期修正系数 × 期日修正系数 × 宗地内区域成熟度修正 ± 其他因素修正值

### （2）成本逼近法

是以开发土地所消耗的各项费用之和为基础，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税费和政府土地开发纯收益而确定土地价格的方法。基本公

式为：

土地价值=（土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值）×  
区域和个别因素修正×容积率修正系数×土地使用年期修正系数

## 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征收补偿价值的因素，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**贰佰柒拾贰万叁仟柒佰陆拾元整**（¥2723760 元），评估单价为 **469 元/m<sup>2</sup>**。

## 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、实地查勘日期

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、估价对象土地利用现状图
- 4、《不动产权证书》（黔（2017）乌当区不动产第 0004695 号）
- 5、《WD-09-02-06 地块项目土地占地面积测绘图》
- 6、《振华新天园区土地转让协议》
- 7、《贵阳市乌当区人民政府房屋征收决定》（乌府发〔2022〕2 号）
- 8、《贵阳市乌当区人民政府房屋征收公告》（乌府发〔2022〕3 号）
- 9、房地产估价机构营业执照
- 10、房地产估价机构备案证书
- 11、房地产估价师注册证书