

# 房地产估价报告

估价报告编号：深世鹏评字第 SF20190326041 号

估价项目名称：贵州安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区紫欧雅郡一期  
1-1-2, 1-1-3, 1-1-1 等 21 套商业和住宅房地产

估价委托人：贵州省安顺市中级人民法院

房地产估价机构：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

注册房地产估价师：刘 军（注册号：4219980142）

邱振山（注册号：4420130229）

估价报告出具日期：二〇一九年三月二十六日

## 致估价委托人函

贵州省安顺市中级人民法院：

承蒙委托，我对贵州安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区紫欧雅郡一期 1-1-2, 1-1-3, 1-1-1 等 21 套商业和住宅房地产进行估价，估价目的是为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价格。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价对象安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区紫欧雅郡一期 1-1-2, 1-1-3, 1-1-1 等 21 套商业和住宅房地产的建筑面积合计为 2204.65 平方米，登记用途分别为商业、住宅，土地使用权年限终止日期为 2083 年 08 月 20 日，至价值时点剩余年限为 64.44 年，房地产性质为市场商品房。

我公司注册房地产估价师依据相关政策和有关估价标准，根据估价目的，按照估价工作程序，遵循估价原则，经过实地查勘与市场调查，本次估价商业用房选用收益法，住宅用房选用比较法作为主要估价方法，最终确定估价对象于价值时点二〇一九年三月十三日的市场价值合计为人民币大写：壹仟贰佰壹拾万零陆仟玖佰玖拾壹元整（¥12,106,991 元），详见下页《估价结果明细表》。

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司



法定代表人：



二〇一九年三月二十六日

房地产估价报告

序号	房地产名称	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元/m <sup>2</sup> )
1	紫欧雅郡一期第 1幢 1-1-2号	第一层	39.52	商铺	15,000	592,800
2	紫欧雅郡一期第 1幢 1-1-1号	第一层	89.81	商铺	15,000	1,347,150
3	紫欧雅郡一期第 1幢 1-1-3号	第一层	51.93	商铺	16,000	830,880
4	紫欧雅郡一期第 1幢 1-1-9号	第一层	36.16	商铺	12,300	444,768
5	紫欧雅郡一期第 1幢 1-1-17号	第一层	39.62	商铺	12,300	487,326
6	紫欧雅郡一期第 1幢 1-2-1号	第二层	276.23	商铺	5,100	1,408,773
7	紫欧雅郡一期第 1幢 1-2-3号	第二层	71.16	商铺	5,100	362,916
8	紫欧雅郡一期第 1幢 1-2-4号	第二层	83.83	商铺	5,100	427,533
9	紫欧雅郡一期第 1幢 1-2-5号	第二层	105.86	商铺	5,100	539,886
10	紫欧雅郡一期第 1幢 1-2-6号	第二层	76.64	商铺	5,100	390,864
11	紫欧雅郡一期第 1幢 1-2-7号	第二层	76.64	商铺	5,100	390,864
12	紫欧雅郡一期第 1幢 1-2-8号	第二层	76.65	商铺	5,100	390,915
13	紫欧雅郡一期第 1幢 1-2-35号	第二层	71.21	商铺	5,100	363,171
14	紫欧雅郡一期第 1幢 1-2-36号	第二层	60.22	商铺	5,100	307,122
15	紫欧雅郡一期第 1幢 1-2-37号	第二层	398.64	商铺	5,100	2,033,064
16	紫欧雅郡一期第 1幢 6-6-2号	第六层	91.47	住宅	2,750	251,543
17	紫欧雅郡一期第 1幢 7-5-1号	第五层	89.28	住宅	2,750	245,520
18	紫欧雅郡一期第 1幢 7-6-2号	第六层	89.27	住宅	2,750	245,493
19	紫欧雅郡一期第 1幢 8-6-1号	第六层	131.1	住宅	2,750	360,525
20	紫欧雅郡一期第 1幢 8-6-2号	第六层	131.1	住宅	2,750	360,525
21	紫欧雅郡一期第 4幢 2-7-1号	第七层	118.31	住宅	2,750	325,353
合计	--	--	2204.65	--	--	12,106,991

## 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	2
(四) 不相一致假设.....	2
(五) 依据不足假设.....	2
(六) 估价报告使用限制.....	2
三、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.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	10
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
四、附件.....	14
1. 《估价委托书》(复印件)；	
2. 估价对象位置图；	
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片(复印件)；	
4. 估价对象权属证明(复印件)；	
5. 专业帮助情况及相关专业意见(复印件)；	
6. 估价所依据的其他文件资料(复印件)；	
7. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书(复印件)；	
8. 注册房地产估价师注册证书(复印件)。	



## 一、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的和准确的，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. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，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，假设其合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

### （二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在尚未明确或不够明确的事项，故本估价报告无未定事项的假设。

### （三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实的事项，故本估价报告无背离事实的假设。

### （四）不相一致假设

本次估价对象的一楼商铺中现状有部分商铺处于经营状态，由于委托方未能提供这些商铺的租赁合同等相关资料，本次估价未考虑租约限制对这些商铺价值的影响。

### （五）依据不足假设

本次估价未取得估价对象的房地产权证明文件，但估价委托人提供了估价对象《国有土地使用证》、《紫欧雅郡项目一期未备案或未限制房号统计表》、《商品房预售许可证》等权属相关资料，注册房地产估价师在无理由怀疑其真实性、准确性和完整性且无法核实的情况下，假设其真实、准确和完整。

### （六）估价报告使用限制

1. 本报告仅为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用途负责。

2. 本报告估价结果包含地上房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权的价值，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

单位名称：贵州省安顺市中级人民法院；

地址：贵州省安顺市西秀区中华东路。

#### (二) 房地产估价机构

估价机构名称：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司；

法定代表人：王丽芳；

住所：深圳市福田区车公庙天安数码城泰然五路天吉大厦 AB 座 6B2-202；

统一社会信用代码：91440300733089399U；

备案等级：壹级；

证书编号：粤房估备字壹 0200023；

有效期限：2022 年 02 月 22 日止。。

#### (三) 估价目的

估价目的是为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价格。

#### (四) 估价对象

本次估价对象为位于安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城紫欧雅郡一期 1-1-2, 1-1-3, 1-1-1 等 21 套商业和住宅房地产（包括房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权，并包括房屋装修装饰及与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备），详见《估价对象基本状况表》、《估价对象土地状况表》、《估价对象建筑物状况表》。



估价对象基本状况表

序号	房地产名称	位置坐落	房地产权证号	权利人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	紫欧雅郡一期第1幢1-1-2号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	商铺	39.52
2	紫欧雅郡一期第1幢1-1-1号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	商铺	89.81
3	紫欧雅郡一期第1幢1-1-3号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	商铺	51.93
4	紫欧雅郡一期第1幢1-1-9号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	商铺	36.16
5	紫欧雅郡一期第1幢1-1-17号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	商铺	39.62
6	紫欧雅郡一期第1幢1-2-1号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	商铺	276.23
7	紫欧雅郡一期第1幢1-2-3号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	商铺	71.16
8	紫欧雅郡一期第1幢1-2-4号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	商铺	83.83
9	紫欧雅郡一期第1幢1-2-5号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	商铺	105.86
10	紫欧雅郡一期第1幢1-2-6号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	商铺	76.64
11	紫欧雅郡一期第1幢1-2-7号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	商铺	76.64
12	紫欧雅郡一期第1幢1-2-8号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	商铺	76.65

13	紫欧雅郡一期第1幢1-2-35号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	商铺	71.21
14	紫欧雅郡一期第1幢1-2-36号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	商铺	60.22
15	紫欧雅郡一期第1幢1-2-37号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	商铺	398.64
16	紫欧雅郡一期第1幢6-6-2号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	住宅	91.47
17	紫欧雅郡一期第1幢7-5-1号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	住宅	89.28
18	紫欧雅郡一期第1幢7-6-2号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	住宅	89.27
19	紫欧雅郡一期第1幢8-6-1号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	住宅	131.1
20	紫欧雅郡一期第1幢8-6-2号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	住宅	131.1
21	紫欧雅郡一期第4幢2-7-1号	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区	无	贵州紫云卓远房地产开发有限公司	住宅	118.31

估价对象土地状况表

土地使用权人	贵州紫云卓远房地产开发有限公司							
座落	松山镇新城区 (ZYG2013-8)							
宗地号	5204251000326800006				用地面积 (M <sup>2</sup> )		38813.00	
四至	东	规划道路	南	新城大道	西	规划道路	北	规划道路
用途	商住用地				形状	呈矩形, 形状规则		
地势	平坦				地质条件	无污染, 无不良地质条件		
土地开发程度	宗地红线外五通 (通路、通给水、通排水、通电、通讯), 红线内土地平整。							
使用年期	土地使用权年限终止日期为 2083 年 08 月 20 日, 至价值时点剩余年限为 64.44 年							

估价对象 1-5 建筑物状况表

估价对象名称		估价对象 1-5		
建筑结构	现场查勘为框架结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	257.04	
登记用途	商业	现状用途	商业	
总楼层	共 7 层	所在楼层	第 1 层	
朝 向	--	层 高	约 4 米	
景 观	一般	通风状况	较好	
采光条件	一般	噪音影响	小	
建筑格局及户型结构		设定内部格局合理		
装修情况	估价对象外部装修状况			
	外立面	墙砖		
	入户门	卷帘门		
设施设备	水 电	暗设	电 梯	无
	其它设备	门禁系统		
使用与维护	竣工年月	约 2019 年	成新度	全新
	使用状况	部分出租、部分空置		
	维护与保养	有正常的维护、使用状况良好		

估价对象 6-15 建筑物状况表

估价对象名称		估价对象 6-15		
建筑结构	现场查勘为框架结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1297.08	
登记用途	商业	现状用途	商业	
总楼层	共 7 层	所在楼层	第 2 层	
朝 向	--	层 高	约 4 米	
景 观	一般	通风状况	较好	
采光条件	一般	噪音影响	小	
装修情况	估价对象外部装修状况			
	外立面	墙砖		
	估价对象内部装修状况：为毛坯房			
	入户门	卷帘门		
设施	水 电	暗设	电 梯	无



设备	其它设备	门禁系统		
使用与维护	竣工年月	约 2019 年	成新度	全新
	使用状况	空置		
	维护与保养	有正常的维护、使用状况良好		

估价对象 16-21 建筑物状况表

估价对象名称	估价对象 16-21			
建筑结构	现场查勘为框架结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	650.53	
登记用途	住宅	现状用途	住宅	
总楼层	共 7 层	所在楼层	第 5、6、7 层	
朝 向	--	层 高	约 3 米	
景 观	一般	通风状况	较好	
采光条件	一般	噪音影响	小	
装修情况	估价对象外部装修状况			
	外立面	墙砖		
	入户门	卷帘门		
设施设备	水 电	暗设	电 梯	无
	其它设备	门禁系统		
使用与维护	竣工年月	约 2019 年	成新度	全新
	使用状况	空置		
	维护与保养	有正常的维护、使用状况良好		

### (五) 价值时点

2019 年 3 月 13 日。

### (六) 价值类型

本次估价所选用的是市场价值标准。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### (七) 估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公



正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。具体为：

### 1. 独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师与相关当事人无利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

### 2. 合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

### 3. 价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

### 4. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

### 5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：在法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。

## （八）估价依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；

3. 《中华人民共和国城乡规划法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
7. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
8. 《贵州省安顺市中级人民法院委托评估书》〔(2019)黔 04 法委评 3 号〕；
9. 《紫欧雅郡项目一期未备案或未限制房号统计表》（复印件）；
10. 《国有土地使用证》〔紫国土资国用（2014）第 0154 号复印件〕；
11. 紫云县现时房地产市场信息及相关调查资料；
12. 注册房地产估价师实地查勘取得的估价对象实际状况和相关资料。

### （九）估价方法

本次估价选用比较法和收益法作为房地产的主要估价方法。

#### （十）比较法

##### ① 比较法定义：

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。

##### ② 比较法估价步骤：

（十） 搜集交易实例； B. 选取可比实例； C. 建立比较基础； D. 进行交易情况修正； E. 进行市场状况调整； F. 进行房地产状况调整（包括区位状况、实物状况、权益状况）； G. 计算比较价值。

##### ③ 比较法计算公式：

房地产比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

#### 2、收益法

##### ① 收益法定义：

收益法是预期估价对象的未来收益，利用报酬利率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象或价格的方法。

##### ② 收益法估价步骤：

（十） 确定未来收益期限； B. 预测未来各期的净收益； C. 求取报酬率； D. 选用

合适的公式计算收益价值。

③ 收益法计算公式：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)}$$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

其中：V —— 收益价格

An —— 年净收益

Yn —— 报酬率

n —— 收益年限

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。通过对估价对象的区位、实物、权益状况及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，根据市场调查及注册房地产估价师的经验，选取比较法和收益法对估价对象进行估价。估价结果详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

估价对象	收益法			估价结果	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)	权重	估价单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
紫欧雅郡一期第 1幢 1-1-2号	15,000	592,800	100%	15,000	592,800
紫欧雅郡一期第 1幢 1-1-1号	15,000	1,347,150	100%	15,000	1,347,150
紫欧雅郡一期第 1幢 1-1-3号	16,000	830,880	100%	16,000	830,880
紫欧雅郡一期第 1幢 1-1-9号	12,300	444,768	100%	12,300	444,768
紫欧雅郡一期第 1幢 1-1-17号	12,300	487,326	100%	12,300	487,326
紫欧雅郡一期第 1幢 1-2-1号	5,100	1,408,773	100%	5,100	1,408,773
紫欧雅郡一期第	5,100	362,916	100%	5,100	362,916



1幢1-2-3号					
紫欧雅郡一期第 1幢1-2-4号	5,100	427,533	100%	5,100	427,533
紫欧雅郡一期第 1幢1-2-5号	5,100	539,886	100%	5,100	539,886
紫欧雅郡一期第 1幢1-2-6号	5,100	390,864	100%	5,100	390,864
紫欧雅郡一期第 1幢1-2-7号	5,100	390,864	100%	5,100	390,864
紫欧雅郡一期第 1幢1-2-8号	5,100	390,915	100%	5,100	390,915
紫欧雅郡一期第 1幢1-2-35号	5,100	363,171	100%	5,100	363,171
紫欧雅郡一期第 1幢1-2-36号	5,100	307,122	100%	5,100	307,122
紫欧雅郡一期第 1幢1-2-37号	5,100	2,033,064	100%	5,100	2,033,064
估价对象	比较法			估价结果	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)	权重	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
紫欧雅郡一期第 1幢6-6-2号	2,750	251,543	100%	2,750	251,543
紫欧雅郡一期第 1幢7-5-1号	2,750	245,520	100%	2,750	245,520
紫欧雅郡一期第 1幢7-6-2号	2,750	245,493	100%	2,750	245,493
紫欧雅郡一期第 1幢8-6-1号	2,750	360,525	100%	2,750	360,525
紫欧雅郡一期第 1幢8-6-2号	2,750	360,525	100%	2,750	360,525
紫欧雅郡一期第 4幢2-7-1号	2,750	325,353	100%	2,750	325,353
合计	—	12,106,991	100%	—	12,106,991

则估价对象安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城區紫欧雅郡一期1-1-2, 1-1-3, 1-1-1等21套商业和住宅房地产的市场价值合计为12,106,991元。



(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘军	4219980142		2019年3月26日
邱振山	4420130229		2019年3月26日

(十二) 实地查勘期

二〇一九年三月十三日至二〇一九年三月十三日。

(十三) 估价作业期

二〇一九年三月十三日至二〇一九年三月二十六日。

## 四、附件

1. 《估价委托书》（复印件）；
2. 估价对象位置图；
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片（复印件）；
4. 估价对象权属证明（复印件）；
5. 专业帮助情况及相关专业意见（复印件）；
6. 估价所依据的其他文件资料（复印件）；
7. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书（复印件）；
8. 注册房地产估价师注册证书（复印件）。

# 贵州省安顺市中级人民法院 对外委托评估函

(2019)黔04法委评3号

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司:

本院执行的申请执行人李佩玲与被执行人贵州紫云卓远房地产开发有限公司、朱长庚、姚平亮借款合同纠纷一案,因案件需要,现需对贵州紫云卓远房地产开发有限公司位于安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区紫欧雅郡一期以下房屋进行评估,具体房号如下:

第1【幢】1【层】商铺1-1-2(面积为:39.52 m<sup>2</sup>)、1-1-1(面积为:89.81 m<sup>2</sup>)、1-1-3(面积为:51.93 m<sup>2</sup>)、1-1-9(面积为:36.16 m<sup>2</sup>)、1-1-17(面积为:39.62 m<sup>2</sup>);

第1【幢】2【层】商铺1-2-1(面积为:276.23 m<sup>2</sup>)、1-2-3(面积为:71.16 m<sup>2</sup>)、1-2-4(面积为:83.83 m<sup>2</sup>)、1-2-5(面积为:105.86 m<sup>2</sup>)、1-2-6(面积为:76.64 m<sup>2</sup>)、1-2-7(面积为:76.64 m<sup>2</sup>)、1-2-8(面积为:76.65 m<sup>2</sup>)、1-2-35(面积为:71.21 m<sup>2</sup>)、1-2-36(面积为:60.22 m<sup>2</sup>)、1-2-37(面积为:398.64 m<sup>2</sup>);

第1【幢】住房6-6-2(面积为:91.47 m<sup>2</sup>)、7-5-1(面积为:89.28 m<sup>2</sup>)、7-6-2(面积为:89.27 m<sup>2</sup>)、8-6-1(面积为:131.1 m<sup>2</sup>)、8-6-2(面积为:131.1 m<sup>2</sup>);

第4【幢】住房2-7-1(面积为:118.31 m<sup>2</sup>)。

经本院上网公告进行网上报名并随机摇号,摇中你公司为评估机构,根据对外委托有关规定,评估费用以评估标的物处置价款为计价基数,如评估标的物最终未能处置,评估费用以最后拟处置的价格为计价基数,评估费用在评估标的物处置后或确定无

法处置解除查封后再行支付,评估费用由申请执行人李佩玲垫付,支付方式及评估费由申请人与你公司协商。现委托你公司对该案的评估标的物进行客观、科学、公正的评估。请在一个月内完成评估报告。

评估基准日为: 2019年3月13日  
特此委托

贵州省安顺市中级人民法院  
对外委托办公室

2019年3月13日

联系人: 阮素芬 (18008538047)

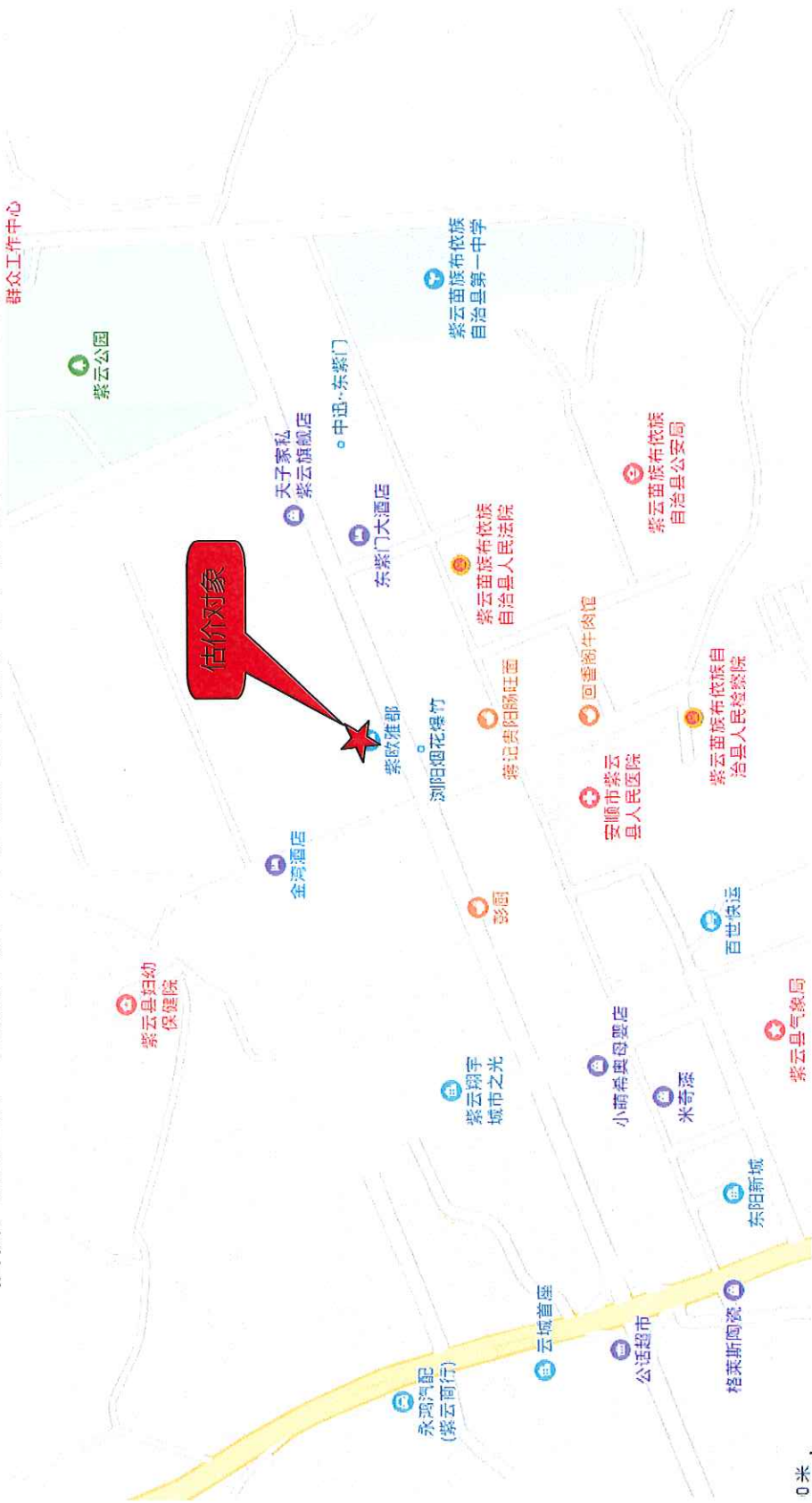
潘芳 (18008538132) 163.com  
m. @



# 估价对象位置图

估价对象座落：安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区紫欧雅郡一期

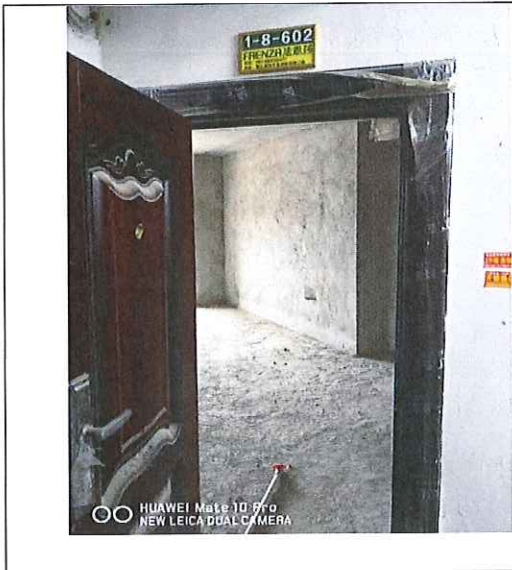
群众工作中心



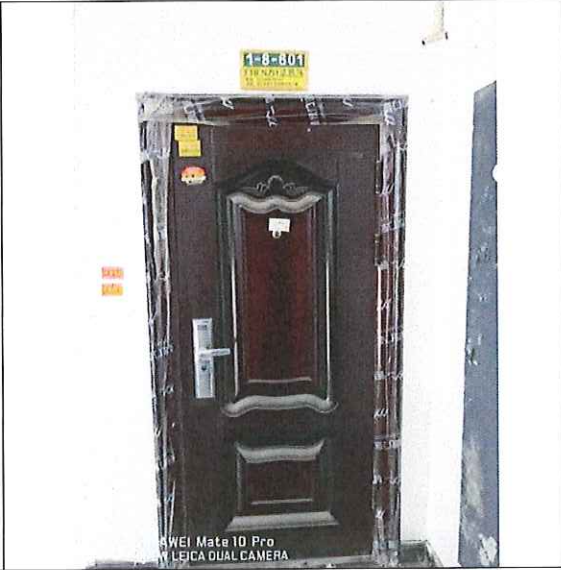
## 估价对象现状照片

<b>房地产名称</b>	安顺市紫云布依族苗族自治县松山镇新城区紫欧雅郡一期 1-1-2, 1-1-3, 1-1-1 等 21 套商业和住宅房地产		
<b>注册房地产估价师</b>	刘军、邱振山		
<b>实地查勘时间</b>	2019 年 3 月 13 日至 2019 年 3 月 13 日		
			
<b>估价对象商铺</b>		<b>估价对象商铺</b>	
			
<b>估价对象商铺</b>		<b>估价对象商铺</b>	
			
<b>估价对象内部</b>		<b>估价对象内部</b>	

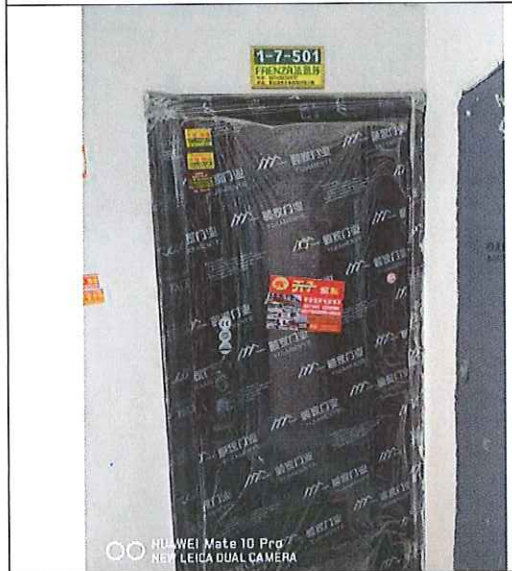




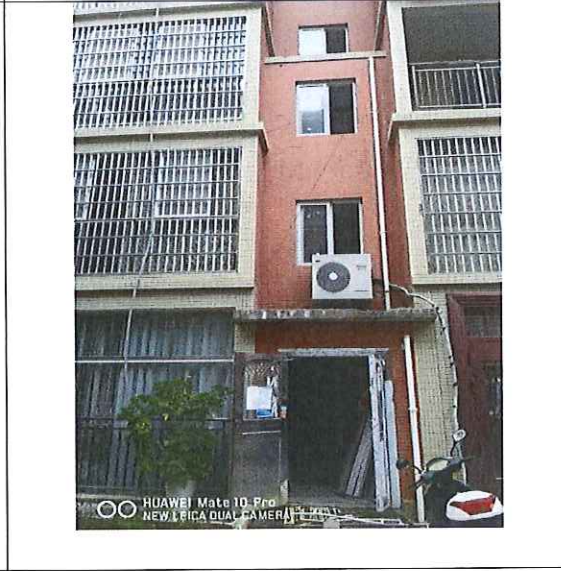
入户门 1



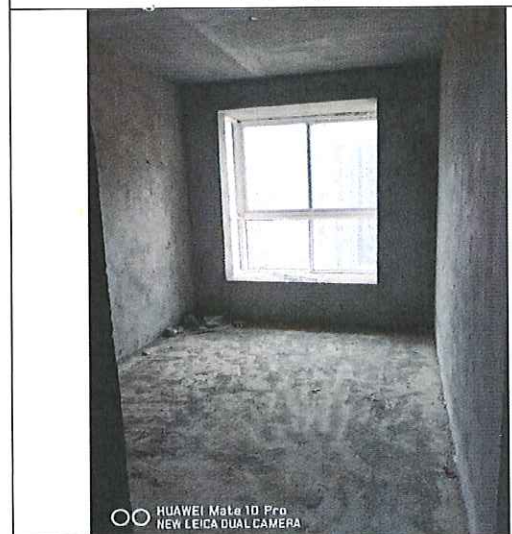
入户门 2



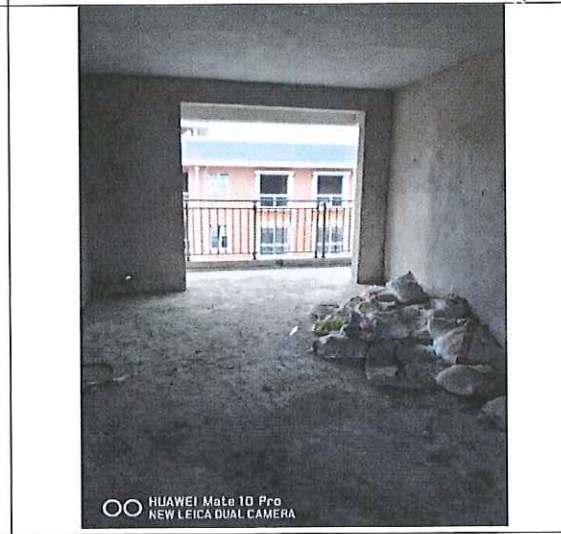
入户门 3



单元门



卧室



客厅



○ ○ HUAWEI Mate 10 Pro  
NEW LEICA DUAL CAMERA

**估价对象阳台**



○ ○ HUAWEI Mate 10 Pro  
NEW LEICA DUAL CAMERA

**估价对象内景**



○ ○ HUAWEI Mate 10 Pro  
NEW LEICA DUAL CAMERA

**周边道路**



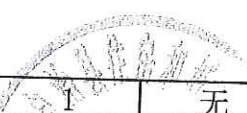
○ ○ HUAWEI Mate 10 Pro  
NEW LEICA DUAL CAMERA

**周边道路**



“紫欧雅郡”项目一期未备案或未限制房号统计表

栋编号	栋号	单元	房号	使用性质	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
2174	1	1	1-3-1	住宅	132.72	
2174	1	1	1-5-1	住宅	132.72	
2174	1	2	2-5-1	住宅	124.88	
2174	1	2	2-6-1	住宅	125.23	
2174	1	3	3-4-1	住宅	122.14	
2174	1	3	3-6-1	住宅	122.14	
2174	1	5	5-6-1	住宅	89.18	
2174	1	5	5-6-2	住宅	89.18	
2174	1	6	6-6-1	住宅	91.47	
2174	1	6	6-6-2	住宅	91.47	
2174	1	6	6-5-1	住宅	91.47	
2174	1	7	7-5-1	住宅	89.28	
2174	1	7	7-5-2	住宅	89.27	
2174	1	7	7-6-1	住宅	89.28	
2174	1	7	7-6-2	住宅	89.27	
2174	1	8	8-5-1	住宅	131.1	
2174	1	8	8-6-1	住宅	131.1	
2174	1	8	8-6-2	住宅	131.1	
2174	1	10	10-1-1	住宅	121.35	
2174	1	10	10-1-2	住宅	121.35	
2174	1	10	10-3-1	住宅	121.35	
2174	1	10	10-3-2	住宅	121.35	
2174	1	11	11-4-2	住宅	121.82	
2174	1	12	12-2-1	住宅	119.82	
2174	1	12	12-3-1	住宅	120.09	
2174	1	13	13-4-2	住宅	121.91	
2174	1	13	13-7-1	住宅	121.91	
2174	1	13	13-7-2	住宅	121.91	
2174	1	13	13-6-1	住宅	121.91	
2269	3	1	1-3-2	住宅	148.62	
2269	3	1	1-7-2	住宅	148.62	
2269	3	2	2-2-2	住宅	148.62	
2269	3	2	2-3-1	住宅	148.62	
2269	3	2	2-7-1	住宅	148.62	
2269	3	2	2-7-2	住宅	148.62	
2270	无	1	1-7-1	住宅	118.03	
2270	无	1	1-7-2	住宅	118.03	
2270	无	2	2-6-1	住宅	118.31	
2270	无	2	2-6-2	住宅	118.31	
2270	无	2	2-7-1	住宅	118.31	
2270	无	2	2-7-2	住宅	118.31	
合计				共41套	4898.78	
2174	1	无	1-1-1	商业	89.81	



2174	1	无	1-1-2	商业	39.52	
2174	1	无	1-1-3	商业	51.93	
2174	1	无	1-1-9	商业	36.16	
2174	1	无	1-1-17	商业	39.62	
2174	1	无	1-1-31	商业	46.92	
2174	1	无	1-2-1	商业	276.23	
2174	1	无	1-2-3	商业	71.16	
2174	1	无	1-2-4	商业	83.83	
2174	1	无	1-2-5	商业	105.86	
2174	1	无	1-2-6	商业	76.64	
2174	1	无	1-2-7	商业	76.64	
2174	1	无	1-2-8	商业	76.65	
2174	1	无	1-2-35	商业	71.21	
2174	1	无	1-2-36	商业	60.22	
2174	1	无	1-2-37	商业	398.64	
合计				共16间	1601.04	

2017年10月27日统计



### 抵押清单

买受人购买的商品房(以下简称该商品房,其房屋平面图见附件一),为本合同第一条和第二条约定项目中的:

第 1 【幢】 X 【座】 X 【单元】 1 【层】  
1-1-13、1-1-14、1-1-15、1-1-16、1-1-18、1-1-19、1-1-20、1-1-21、  
1-1-22、1-1-23、1-1-24、1-1-25、1-1-26、1-1-27、1-1-28、1-1-29、  
1-1-30、1-1-32、1-1-33、1-1-38、1-1-39、1-1-40、1-1-41、1-1-42、  
1-1-43、1-1-44、1-1-45、1-1-46、1-1-47、1-1-48、1-1-49、1-1-50、  
1-1-51、1-1-52、1-1-53、1-1-54、1-1-55、1-1-56 号房,

或                     。建筑层数地上 7 层,地下 1 层,该商品房位于【地上】第 1 层,名义楼层为第 1 层,该房号为 1 栋:

1-1-13、1-1-14、1-1-15、1-1-16、1-1-18、1-1-19、1-1-20、1-1-21、  
1-1-22、1-1-23、1-1-24、1-1-25、1-1-26、1-1-27、1-1-28、1-1-29、  
1-1-30、1-1-32、1-1-33、1-1-38、1-1-39、1-1-40、1-1-41、1-1-42、  
1-1-43、1-1-44、1-1-45、1-1-46、1-1-47、1-1-48、1-1-49、1-1-50、  
1-1-51、1-1-52、1-1-53、1-1-54、1-1-55、1-1-56。房屋竣工后,以房屋所有权登记的地址为准。

第 1 【幢】 X 【座】 X 【单元】 2 【层】  
1-2-9、1-2-10、1-2-11、1-2-12、1-2-13、1-2-14、1-2-15、1-2-16、  
1-2-17、1-2-18、1-2-19、1-2-20、1-2-21、1-2-22、1-2-23、1-2-24、  
1-2-25、1-2-26、1-2-27、1-2-28、1-2-29、1-2-30、1-2-31、1-2-32、  
1-2-33、1-2-34 号房,或                     。建筑层数地上 7 层,

地下 1 层,该商品房位于【地上】第 2 层,名义楼层为第 2 层,该房号为 1 栋:

1-2-9、1-2-10、1-2-11、1-2-12、1-2-13、1-2-14、  
1-2-15、1-2-16、1-2-17、1-2-18、1-2-19、1-2-20、1-2-21、1-2-22、  
1-2-23、1-2-24、1-2-25、1-2-26、1-2-27、1-2-28、1-2-29、1-2-30、  
1-2-31、1-2-32、1-2-34。房屋竣工后,以房屋所有权登记的地址为准。

曹建 姚音平  
2015.2.10



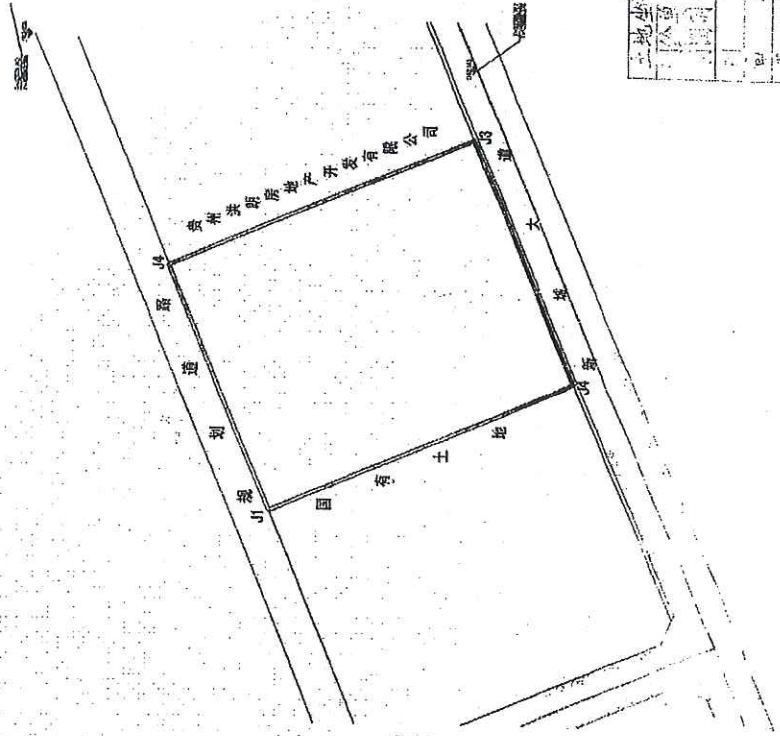
宗地号 2014 第 0154 号

土地使用权人	贵州紫云卓远房地产开发有限公司			
座落	松山镇新城区 (ZYG2013-8)			
地号	520425100032500006	图号	/	
地类(用途)	商	住	取得价格	/
使用权类型	出	让	终止日期	2083.08.20
使用权面积	38813.00	其中	独用面积	38813.00
			分摊面积	/

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



贵州紫云卓远房地产开发有限公司宗地图  
(ZYG2013-8)



由 Autodesk 软件制作  
图章

由 Autodesk 软件制作

宗地号	2014 第 0154 号
图号	/
面积	38813.00

61

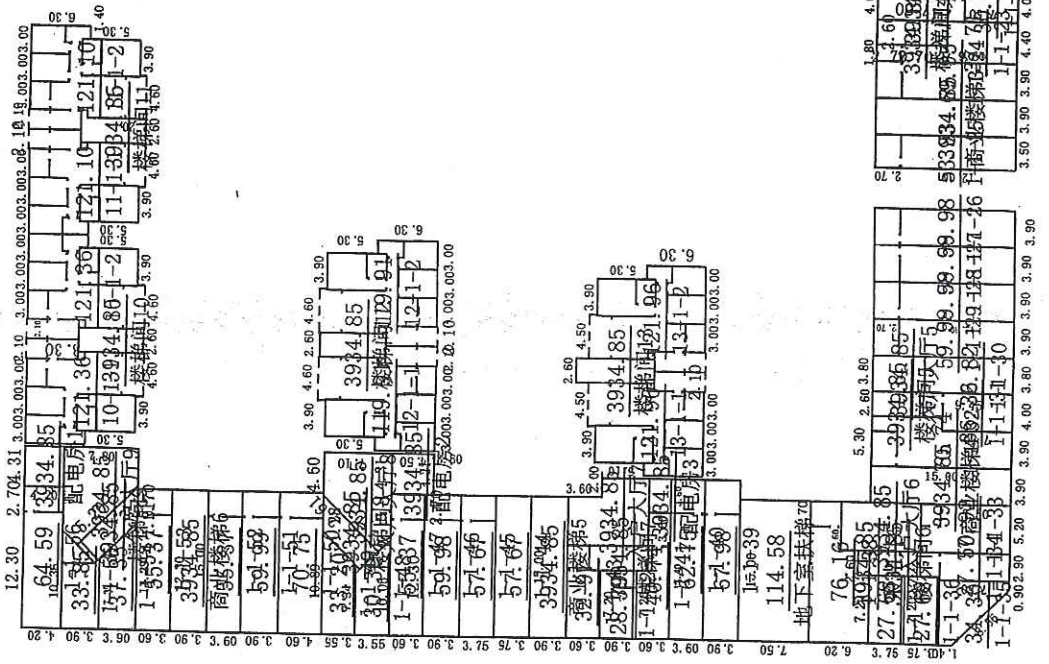


# 房屋分层分户平面图

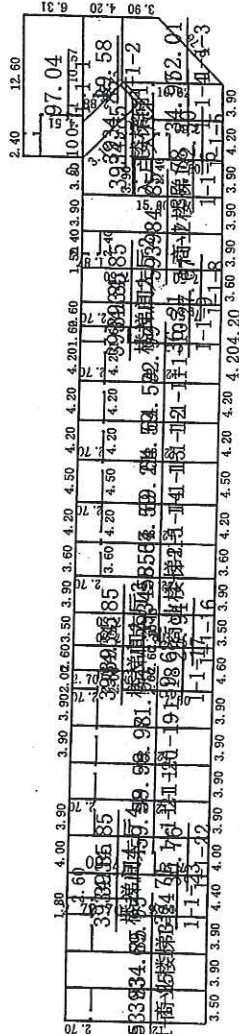
座落: 迎宾大道

图幅号: 1  
丘号: 1  
栋号: 1

2174



*Handwritten signature and date: 2001.5.1*



开发单位	贵州紫云卓远房地 产开发有限公司
层 次	一层
套内建筑面积	3760.95 m <sup>2</sup>
共有建筑面积	173.90 m <sup>2</sup>
分摊系数	0.018456
按房产测量规范B3.3(a)分摊 仅供房改使用	

测量员: 朱红胜  
测量员:

本图仅供参考不可办理产权证(用户没有打印正式图纸的权限!)

2001年5月

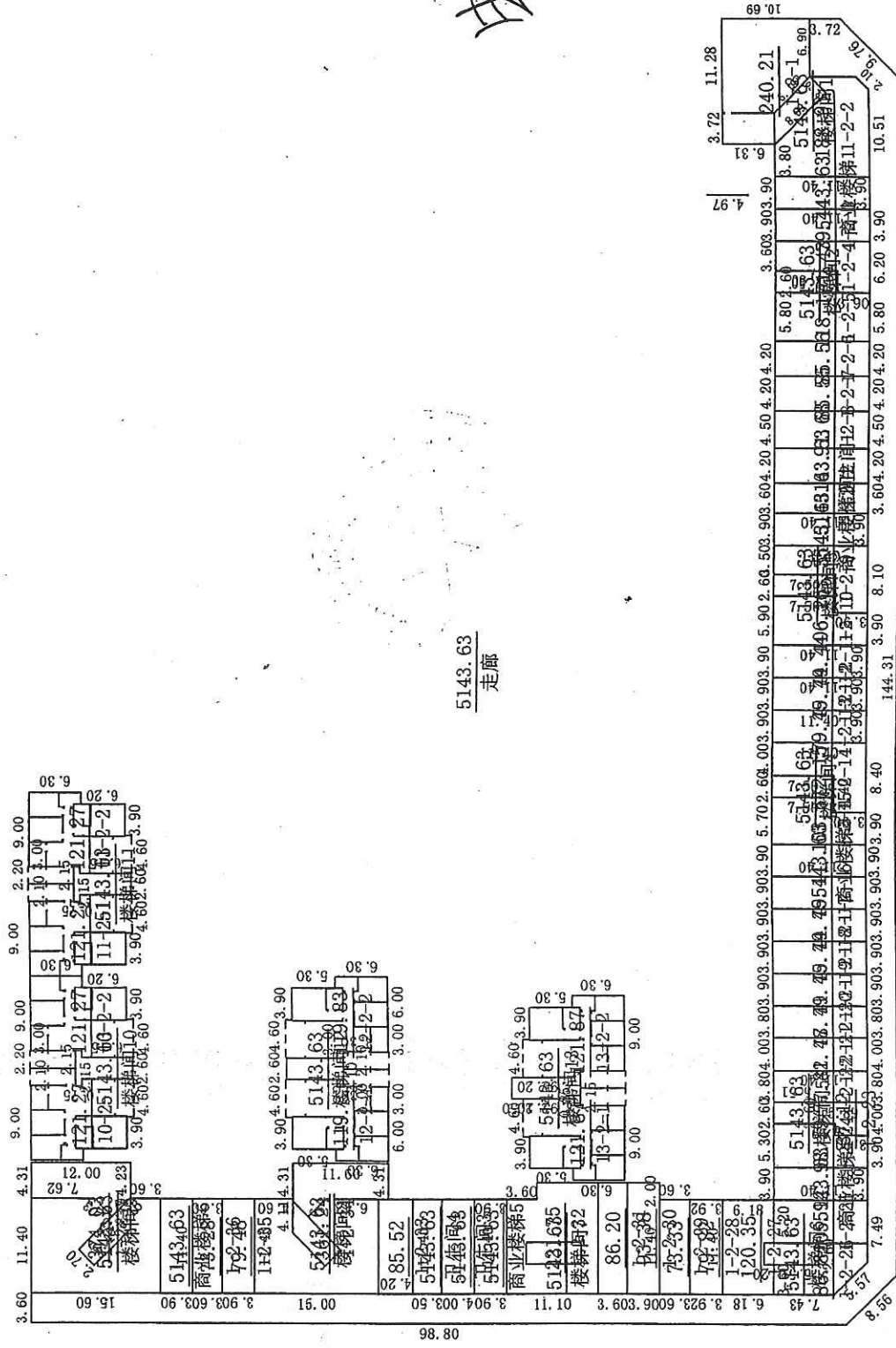
1:800

图牌号:  
丘号:  
栋号:

# 房屋分层分户平面图

座落: 迎宾大道

2174



*朱红胜*  
朱红胜

开发单位	贵州紫云卓远房地 产开发有限公司
层 次	二层
套内建筑面积	3203.60 m <sup>2</sup>
共有建筑面积	1940.03 m <sup>2</sup>
分摊系数	0.786886
按房产测量规范B3.3(a)分摊 仅供房改使用	

测量员: 朱红胜  
测量员:

本图仅供参考不可办理产权证(用户没有打印正式图纸的权限!)

2015年1月

1:800

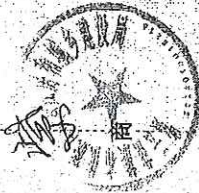


售许可证存根

预字第201407号

地产开发有限公司

一期项目

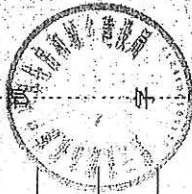


房

贵州紫云卓远房地  
产开发有限公司

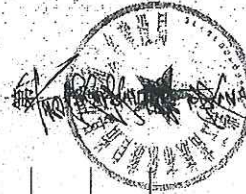
你单位开发建设的“紫政雅郡”一期工程

准予预售,特发此证。



字

第



# 商品房预售许可证

(正本)

(紫)商房预字第 201407 号

,经审查具备商品房预售条件,

建设项 目 情 况		预 售 房 情 况			
法人代表	朱长庚	预 售 面 积 (m <sup>2</sup> )	住 宅	其 中	非 住 宅
建筑总面积	11774m <sup>2</sup>	建 筑 面 积 (m <sup>2</sup> )	面 积	套 数	间 数
开工日期	2014年6月20日				
竣工日期	2015年9月30日				
交付使用日期	2015年10月30日				
备 注		6000	5/2		6174

发证机关:紫云自治县住房和城乡建设局



2014年 11 月 21 日

贵州省建设厅监制



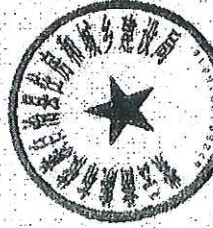
# 中华人民共和国

# 建筑工程施工许可证

编号 5226302014101501078

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本  
建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关 镇远县住房和城乡建设局

日期 二〇一四年十月二十二日

建设单位	贵州紫云卓远房地产开发有限公司		
工程名称	紫云县城北片区（紫云糖厂项目）一期工程		
建设地址	紫云县新城区		
建设规模	11774 m <sup>2</sup>	合同价格	2000.0 万元
设计单位	贵阳建筑勘察设计公司		
施工单位	贵州富强建筑工程有限公司		
监理单位	贵州建工监理咨询有限公司		
合同开工日期	2014年6月10日	合同竣工日期	2015年12月30日
备注	项目经理：徐文波 总监理工程师：高三洋		

### 注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予以施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。



中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

建字第52000020 1412223 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此书。

核发机关 紫云自治县住房和城乡建设局

日期 2014年06月23日



建设单位(个人)	紫云卓远房地产开发有限公司
建设项目名称	紫云雅郡一期工程
建设位置	紫云自治县松山街道办事处
建设规模	11174平方米(其中商业1380平方米,住宅6200平方米,幼儿园1173平方米,物业及社区用房1235平方米,会所35366平方米)。

附图及附件名称

建设工程规划许可证自核发之日起2年内,建设项目未取得建设工程施工许可证的,建设工程规划许可证自行失效。需要申请延期时,建设单位应当在有效期届满30日前向原发证机关提出申请,经批准后可以延期一次,时间不得超过2年。

## 遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核,建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件均按发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。





# 中华人民共和国

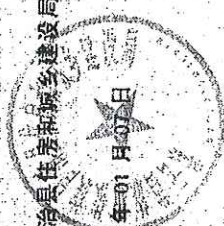
## 建设用地图规划许可证

地字第520000201307668号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七条、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



用地单位	贵州紫云卓远房地产开发有限公司
用地项目名称	紫政建那
用地位置	紫云自治县松山街道办事处
用地性质	商住用地
用地面积	78133.00平方米
建设规模	24550.86平方米 其中地下室 5826平方米
附图及附件名称	

建设用地图规划许可证核发之日起2年内，建设宗地内所有建设用地图规划许可证自行失效。

### 遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

## 专业帮助情况及相关专业意见

本次估价报告没有其他专业帮助情况及相关专业意见。

## 估价所依据的其他文件资料

本次估价报告没有依据其他文件资料。



# 营 业 执 照

统一社会信用代码 91440300733089399U

名 称 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司  
类 型 有限责任公司  
住 所 深圳市福田区车公庙天安数码城泰然五路天  
吉大厦AB座6B2-202  
法定 代 表 人 王丽芳  
成 立 日 期 2001年11月28日

## 重 要 提 示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登 记 机 关

2018





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：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司  
法定代表人：王丽芳  
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区车公庙天安数码城泰然五路天吉大厦 AB 座 6B2-202

统一社会信用代码：91440300733089399U

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200023

有效期限：2022 年 02 月 22 日止



发证机关 02 月 22 日





中华人民共和国  
房地产估价师注册证书  
Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China

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.



发证机关  
No. 00152596

姓名 / Full name

刘军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422431197005140052

注册号 / Registration No.

4219980142

执业机构 / Employer

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-4-19

持证人签名 / Bearer's signature







中华人民共和国  
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China

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. 00143810

姓名 / Full name

邱振山

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130430198204010012

注册号 / Registration No.

4420130229

执业机构 / Employer

深圳市世鹏资产评估房地产土地估  
价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-10-30

持证人签名 / Bearer's signature

