



防伪查询

房地产估价报告

估价项目名称：松滋市新江口镇飞利浦路(鑫泰·中央广场)
共 15 套住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：湖北省松滋市人民法院

估价机构：湖北日晟行房地产评估有限公司

注册房地产估价师：孔旭华（注册证书号：4420030178）
陈蓉（注册证书号：4220180058）

价值时点：2019 年 7 月 2 日

估价报告出具日期：2019 年 7 月 31 日

估价报告编号：鄂日晟行房估字[2019]第 JZ00546 号

致估价委托人函

湖北省松滋市人民法院：

受贵院委托，本评估机构秉着独立、客观、公正的原则，对茂隆恒融实业集团（松滋）有限公司所有的位于松滋市新江口镇飞利浦路（鑫泰·中央广场）共 15 套住宅房地产进行了评估。价值时点为 2019 年 7 月 2 日。估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件记载，估价对象所在的鑫泰·中央广场项目的土地面积为 4144.26 平方米，土地证载用途为商业、住宅用地，土地使用权类型为出让，终止日期至 2045 年 03 月 29 日止。至价值时点 2019 年 7 月 2 日其地上已建有一幢建筑物。

应估价委托人要求，本次估价对象仅为其上的 201-207、301-307、401 室共计 15 套住宅房地产。根据估价委托人提供的《中央广场测绘报告》和《房屋分层分户平面图》复印件记载，估价对象的产权属松滋市鑫泰实业有限公司（现已变更为“茂隆恒融实业集团（松滋）有限公司”）所有，建筑面积合计为 1709.85 平方米，房屋用途设定为住宅（暂空置）。

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履行必要的估价程序，充分考虑和分析了影响估价对象价格的各项因素，采用比较法与收益法对估价对象进行了测算，估价结果如下：

估价对象在价值时点完整权利状态及满足各项估价假设限制条件下的房地产市场价值总价为 RMB749.15 万元，大写：人民币柒佰肆拾玖万壹仟伍佰元整，估价结果明细详见下表。

此致

湖北日晟行房地产评估有限公司
法定代表人 石磊
2019 年 7 月 31 日



估价结果明细表

估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
201	126.35	4411	55.73
202	92.46	4323	39.97
203	126.35	4411	55.73
204	126.35	4411	55.73
205	97.31	4323	42.07
206	96.58	4323	41.75
207	126.35	4411	55.73
301	126.35	4411	55.73
302	92.46	4323	39.97
303	126.35	4411	55.73
304	126.35	4411	55.73
305	97.31	4323	42.07
306	96.58	4323	41.75
307	126.35	4411	55.73
401	126.35	4411	55.73
合计	1709.85		749.15



目 录

注册房地产估价师声明.....	2
估价的假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	15
六、价值类型.....	16
七、估价原则.....	17
八、估价依据.....	19
九、估价方法.....	22
十、估价结果.....	24
十一、注册房地产估价师.....	25
十二、实地查勘日期.....	25
十三、估价作业日期.....	25
十四、估价报告应用的有效期.....	25
附 件.....	26
一、估价对象位置示意图.....	26
二、估价对象现场照片.....	26
三、《湖北省松滋市人民法院司法鉴定委托书》复印件.....	26
四、《执行裁定书》复印件.....	26
五、《不动产抵押物清单》复印件.....	26
六、《房屋分层分户平面图》复印件.....	26
七、《中央广场测绘报告》复印件.....	26
八、《国有土地使用证》复印件.....	26
九、《规划设计》复印件.....	26
十、《建设用地规划许可证》复印件.....	26
十一、《建设工程规划许可证》复印件.....	26
十二、《建设工程施工许可证》复印件.....	26
十三、《湖北省商品房预售许可证书》复印件.....	26
十四、评估机构营业执照复印件.....	26
十五、评估机构资格证书复印件.....	26
十六、注册房地产估价师资格证书复印件.....	26

注册房地产估价师声明

- 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，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本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依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》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- 5、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。




估价的假设和限制条件

一、一般事项假设

1、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，即能满足以下条件：

(1) 市场参与者（卖方和买方）不受强迫而是自愿的公平交易，交易双方处于利己动机进行交易，不存在关联交易行为；

(2) 估价对象房地产产权明晰、合法，手续齐全，不存在权属和债务纠纷，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家、地方的有关法律、法规和政策，不存在占用或侵占的状况，可在公开市场上自由转让；

(3) 买卖双方的行为都是精明和谨慎的，对估价对象房地产具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；

(4) 适当营销且交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 交易条件公开且不具有排他性；

(6) 不存在卖家凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况以及特殊买家的附加出价。

2、我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

3、估价委托人提供了估价对象的《不动产抵押物清单》、《中

央广场测绘报告》、《房屋分层分户平面图》和《国有土地使用证》等资料的复印件，估价人员对上述资料进行了审慎检查，受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制而未予以核实，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，因此，本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提的。

4、估价人员于2019年7月2日对估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于对估价对象外观、使用状况、内部布局、装修及设备情况的一般性查看，注册房地产估价师已对建筑安全性、可能的环境污染影响等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，在无理由怀疑估价对象存在相关隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房地产在土地、建筑结构、设施设备、装修等方面不存在隐藏的或不明的隐患，且完全符合国家法律法规、规章制度对建筑质量、环境、规划、使用规则的所有要求。

5、本次估价中估价对象的建筑面积来源于《中央广场测绘报告》。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《中央广场测绘报告》记载的建筑面积大体相当。

6、估价对象规划用途设定为住宅，现状为住宅（暂空置），遵循合法原则并进行最高最佳利用分析，估价对象在合法前提下的最高最佳利用用途为住宅。本次评估以估价对象能以住宅用途持续使用为前提。

7、本次估价结果没有考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

8、假设在报告有效期内，国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定；估价对象现时状况和内外部条件无重大变化。

9、估价对象由估价委托人现场指认，估价人员根据估价委托人提供的资料进行了必要的审慎核实。本次估价以估价委托人领勘准确无误为估价前提。若与实际不符，应重新估价。

10、估价对象为鑫泰·中央广场小区的一部分房地产，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

11、至价值时点，估价对象所在项目已经取得了《湖北省商品房预售许可证》，本次估价以估价对象未办理销售登记为估价前提。

12、至价值时点，估价委托人未能提供分摊土地使用权面积，本次估价假设估价对象能合法分摊估价对象所在项目的土地使用权，并以此为估价前提。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、不相一致假设

1、至价值时点，估价对象 401 室实地查勘门牌号为 3A01 室，经向物业核实，其编号系物业编号与不动产登记部门编号不一致造

成，实为同一套房屋，本次评估以此为估价前提，并以《中央广场测绘报告》记载的门牌号为准。

2、根据估价委托人提供的《不动产抵押物清单》记载估价对象面积合计为 1615.40 平方米，《中央广场测绘报告》记载估价对象面积合计为 1709.85 平方米。应估价委托人要求，本次评估以《中央广场测绘报告》记载面积为准，并以此为估价前提。

四、依据不足假设

1、根据估价委托人提供的《不动产抵押物清单》、《中央广场测绘报告》、《房屋分层分户平面图》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》和《湖北省商品房预售许可证书》等资料并结合其介绍，估价对象所在小区系由松滋市鑫泰实业有限公司开发建设，至价值时点，估价对象房屋尚未销售，也未办理《不动产权证书》。受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对估价对象权属情况进行核实。应估价委托人要求，本次评估中估价对象的建筑面积以《中央广场测绘报告》记载为准，并以此为估价前提。如与事实不符，则本报告不成立。

2、本次评估中，依据估价委托人提供的资料，仅显示了估价对象所在项目为商住小区，尚未明确注明估价对象每套房屋的规划用途；至实地查勘之日，我司估价人员发现，估价对象所在楼栋为鑫泰·中央广场 1 栋楼，与估价对象不同楼层同户型的房屋现状为住宅用途，并经产权人介绍并确认估价对象规划用途为住宅，故本次评估

合理推断估价对象的规划用途为住宅，本次评估以此为估价前提，若该用途与规划用途不一致，本报告估价结果应作相应调整。

五、 背离事实假设

1、根据估价委托人提供的相关资料及介绍，至价值时点估价对象房地产已被查封，由于本次估价目的是为估价委托人执行案件履行司法程序提供房地产市场价格参考依据，故估价中未考虑估价对象查封状况对估价结果的影响，并以此为估价前提。

六、 估价报告使用的限制条件

1、估价报告使用期限自出具之日起为壹年；超过有效期应重新估价。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本报告结果是对估价对象于价值时点于估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响；没有考虑价值时点之后国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响。因为时间的变化，估价对象的状况可能发生改变，房地产市场状况也可能发生改变，估价对象状况的改变或（以及）房地产市场状况的改变都会对估价对象的价格产生相应影响。因此，随着区域经济形势、国家金融政策、房地产市场的供求关系、估价对象

状况、时间及相关价格影响因素的变化，该估价值需作相应调整。涉及估价对象范围及内容变化时，估价结果应作相应调整，乃至重新估价。估价委托人及相关当事人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

3、估价报告的估价目的具有唯一性，估价结果是在报告中指定的估价目的下形成的，不得用于其它用途和目的；估价报告的使用仅限于估价报告中载明的估价目的，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在房地产估价机构无关。

4、估价报告仅供房地产主管部门、估价委托人使用，非法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人；估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、估价报告应与估价对象的合法产权证明一并使用，经我公司法定代表人盖章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体使用方为有效，对仅使用估价报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

6、估价结果是注册房地产估价师在遵守法律、法规及相关估价规范前提下通过专业测算提出的专业意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

7、我们已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不

对估价对象的法律权属做任何形式的保证。对估价对象及其所涉及的

法律可能性资料进行了必要和审慎查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已请估价委托人及相关当事人完善产权以满足出具估价报告的要求。

8、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象房屋所有权及其对应土地使用权的总价值，不包括可移动的存货、电器等动产的价值，亦不包括房屋二次装修的价值。

9、本报告中数据全部采用电算化计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

10、估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

11、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、估价报告的解释权归湖北日晟行房地产评估有限公司所有。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：湖北省松滋市人民法院

联系人：胡锦涛

联系电话：13908617806

二、估价机构

机构名称：湖北日晟行房地产评估有限公司

法定代表人：严磊

注册地址：武昌区武汉轨道交通 4 号线梅苑小区站上地铁物业 B 栋 B-B3-2 号

资质等级：壹级

资质证书编号：鄂建房估证字第 73 号

资质证书有效期：2018 年 05 月 24 日至 2021 年 07 月 2 日

联系电话：027-82860288

技术负责人：孔旭华

联系电话：0716-8865400

三、估价目的

本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，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) 估价对象范围

(1) 实物范围

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件记载，估价对象所在的鑫泰·中央广场项目的土地面积为 4144.26 平方米，土地证载用途为商业、住宅用地，土地使用权类型为出让，终止日期至 2045 年 03 月 29 日止。至价值时点 2019 年 7 月 2 日其地上已建有一幢建筑物。

应估价委托人要求，本次估价对象仅为其上的 201-207、301-307、401 室共计 15 套住宅房地产。根据估价委托人提供的《中央广场测绘报告》和《房屋分层分户平面图》复印件记载，估价对象的产权属松滋市鑫泰实业有限公司所有，建筑面积合计为 1709.85 平方米，房屋设定用途为住宅（暂空置）。

（2）房地产权利价值范围

本次估价结果包括估价对象房屋的所有权和土地在剩余使用年期的使用权，以及确保其正常使用功能不可分割的设备设施和装饰装修的权利价值。

（二）估价对象基本状况

1、房地产登记状况

估价委托人提供的估价对象所在项目的《国有土地使用证》记载如下：

证号	松国用（2012）第 2531 号		
土地使用权人	松滋市鑫泰实业有限公司		
坐落	松滋市新江口镇飞利浦大道		
地号	4210871005030077	图号	
地类（用途）	商服、住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让国有土地使用权	终止日期	2045 年 03 月 29 日
使用权面积	4144.26m ²	其中	独用面积
			4144.26m ²
			分摊面积
			/

记事	1、该宗地于 2014 年元月 13 日办理抵押登记。 2、2017 年元月 23 日已解押。
----	--

估价委托人提供的估价对象所在项目的《建设用地规划许可证》

记载如下：

证号	地字第 2016-017 号
用地单位	松滋市鑫泰实业有限公司
用地项目名称	鑫泰·中央广场
用地位置	松滋市新江口镇飞利浦大道
用地性质	商业服务、住宅用地
用地面积	用地：5195.65m ²
建设规模	
附图及附件名称	备注：此证件有效期时间为 2 年，确需延期的，可依法申请延期 1 年。

估价委托人提供的估价对象所在项目的《建设工程规划许可证》

记载如下：

证号	建字第 2015-055 号
建设单位（个人）	松滋市鑫泰实业有限公司
建设项目名称	鑫泰·中央广场
建设位置	松滋市新江口镇飞利浦大道
建设规模	底层建筑面积 1596.29m ² ，建筑总面积 19160.23m ² 。地上：13F， 地下：2F。

估价委托人提供的估价对象所在项目的《建筑工程施工许可证》

记载如下：

编号	422422201507304701		
建设单位	松滋市鑫泰实业有限公司		
工程名称	鑫泰中央广场综合楼工程		
建设地址	松滋市新江口镇飞利浦大道		
建设规模	19160.23m ² 框架地	合同价格	1800 万元

	上 13 层、地下 2 层		
设计单位	湖北建艺风工程设计有限公司		
施工单位	松滋市首鑫建筑工程有限公司		
监理单位	松滋市金松工程建设监理有限责任公司		
合同开工日期	2015-07-08	合同竣工日期	2016-04-30
备注	项目经理：杨华兵 施工员：王小明 质检员：张子波 材料员：杨柳 预算员：万琰 安全员：雷东正		

估价委托人提供的估价对象所在项目的《湖北省商品房预售许可证》记载如下：

编号	鄂松商预字 (2016) 05 号	
企业名称	松滋市鑫泰实业有限公司	
详细地址	新江口镇林园路 40 号	
法定代表人	张远翠	
预 售 商 品 房	项目名称	鑫泰·中央广场
	项目地址	新江口镇飞利浦大道
	总规模	1 栋 (1 楼)
	销售面积	13682.12m ²
	用途	商住
审批意见	同意预售	

备注：项目预售资金监管帐户：中国银行股份有限公司松滋支行

帐号：569060062301

2、房地产实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象房地产所在小区宗地四至：东、北至居民住宅，南至松滋市鑫泰实业有限公司和松滋市饮食服务有限公司用地、西临通道。土地开发程度已达到宗地红线内、外“六通”及宗地红线内场地平整

(宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气,宗地红线内“场地平整”,以下同)。估价对象所在宗地形状较规则,地势较平坦,地质状况较好。

(2) 建筑物实物状况

建筑物实物状况详见下表:

建筑物概况	估价对象位于松滋市新江口镇飞利浦路(鑫泰·中央广场),建筑面积合计为1709.85平方米,建筑物结构为钢混,层高等约2.8米。根据实地查勘,估价对象所在楼栋建成于2016年。
房屋实际用途	住宅用途。
平面布置	估价对象为一个单元,均为2梯7户,整体平面呈矩形,平面布置一般。
建筑物整体装饰	估价对象所在楼栋外墙部分贴面砖、部分刷涂料;2-3层楼梯过道均为毛坯,4层楼梯过道贴面砖、地砖。单元门为平开玻璃感应门。
室内装修	2-3层均为毛坯;401号入户门为防盗门,室内为毛坯。
公共设备、设施	供电、供水、排水、通讯、通气、有线电视及消防设施,小区有地上、地下停车场。
使用维护及完损状况	建筑物承重构件好,非承重墙好,整体面层好,地基基础有承载能力,楼地面平整。上下水管道较通畅,无腐蚀;其他设备使用正常,维护、保养良好。本次评估根据现场勘察法结合年限法综合确定估价对象成新率为95%。

(三)、估价对象区位状况

经估价委托人介绍及估价人员实地查勘,估价对象区位状况如下:

位置状况	坐落与方位	估价对象位于松滋市新江口镇飞利浦路(鑫泰·中央广场),东、北至居民住宅,南至松滋市鑫泰实业有限公司和松滋市饮食服务有限公司用地、西临通道,地理位置较优。
	与重要场所距离	估价对象距飞利浦路约50米,距松滋市实验小学约100米,距松滋市老年大学约550米,距松滋市职业技术学校约600米。
	临街状况	估价对象所在楼栋不临街。
	楼层	估价对象地上共13层,估价对象分别位于地上第2.3.4层。
交通状况	道路状况	估价对象周边有民主路、堰西路、林园路,道路通达,出行较便利。
	出入可利用工具	估价对象附近有公交、麻木、摩的、的士,公共交通较便捷。
	交通管制情况	无交通管制。
	停车方便程度	估价对象所在项目设有地上和地下停车场,停车较便捷。
环境状况	自然环境	估价对象所在片区属于新江口镇,区域内绿化率一般,噪音污染程度一般,空气质量一般。

	人文环境	估价对象附近多为商住小区，区域治安状况较优，人文环境一般。
	景观	估价对象附近无特别人文或自然景观。
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域外部基础设施配套齐备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、燃气、有线电视等设施保障率较高。
	公共服务设施	估价对象所在区域内教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、行政管理、社区服务、绿地（包括公园、小游园、组团绿地及其它块状、带状绿地）等公共配套具体有： 酒店餐饮：松滋橘子主题酒店、星期六商务酒店等； 教育：松滋市实验小学、松滋市老年大学等； 金融：中银富登村镇银行、松滋农场商业银行； 典型物业：云中丽景、兴怡花园、金马花园。 所在区域基础设施较完善，公共设施配套完备度较高。
分析结论		估价对象位于松滋市新江口镇飞利浦路（鑫泰·中央广场），周边商住小区较密集，商业繁华程度较优、居住人口众多。区域内配套设施较齐全，交通较便利，适宜居住。

（四）估价对象他项权利状况

地役权	无
担保物权	无
租赁和占用情况	无
拖欠税费情况	无
查封等形式限制权利情况	已被查封

五、价值时点

价值时点是估价结果开始成立的一个特定时日，在形成估价结果过程中所选用的各种标准、依据均要在该时点有效；由于估价对象的自身状况及外部环境的不断变化，不同的价值时点其估价结果是不同的：

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价理论与方法》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写）：在实际估价中，通常是评估现在的价值，一般将估价作业期内特别是实地查勘估价对象期间的某个日期（原则上为完成估价对象实地查勘之日）确定为价值时点。

自估价人员到达勘查现场至现场勘查完成的时间为 2019 年 7 月

2日，因此，本报告书的价值时点确定为2019年7月2日。

六、价值类型

本次估价对象房地产采用的价值标准为市场价值，即估价对象房地产在价值时点满足各项限制条件下的市场价值。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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

综上所述，本次评估结论的具体价值内涵如下：

(1) 房地产范围：证载面积房地产及其它地上定着物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益，包括合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施权益。

(2) 房地产用途：住宅房地产。

(3) 权利状况：估价对象权利人为松滋市鑫泰实业有限公司，房屋建筑面积合计为1709.85平方米，房屋设定用途为住宅，土地用途为商业、住宅用地，所在的鑫泰·中央广场项目的土地面积为4144.26平方米，土地使用权类型为出让，出让终止日期为2045年03月29日止，土地剩余使用年限为25.74年。估价对象已被查封（本次评估未考虑该因素对估价结果的影响），不存在抵押、租赁及占用情况。

(4) 土地开发程度：土地开发程度已达到宗地红线内、外“六通”及宗地红线内场地平整（宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，宗地红线内“场地平整”）。

(5) 建筑结构：钢混结构。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

注册房地产估价师必须站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，应凭借自己的专业知识、经验和职业道德进行估价，不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响。“客观”是要求估价师和房地产估价机构在估价中从客观实际出发，不带着自己的好恶、情感和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是要求估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）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。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格，估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点，强调的是估价结果具有很强的时间相关性和时效性，价值时点是评估房地产价格的时间界限。估价结果首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结果同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

（四）替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内，理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提；根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似的，价格低者吸引需求。替代原则要求房地产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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，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。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

（1）国家法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发（1985）19号、1985年度起施行）；

2、《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》（财税（1988）255号、1988年10月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院[90]55号令、1990年5月19日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号、自1999年1月1日起施行、2004年8月28日第二次修正）；

5、《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令第483号、2007年1月1日起施行）；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号、自1995年1月1日起施行、2009年8月27日第二次修正）；

7、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行)；

8、《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号、自 1986 年 10 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订)；

9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2014 年 7 月 29 日第二次修正)；

10、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 14 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行)；

11、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016) 36 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行)；

12、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税(2016) 43 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行)；

13、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释【2009】16 号、自 2009 年 11 月 20 日起执行)；

14、《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、自 2018 年 9 月 1 日起施行)

15、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第 132 号、自 2016 年 5 月 1 日起执行)；

16、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日起施行)；

(2) 省市法律、法规和政策性文件

1、《湖北省契税征收管理实施办法》(修订)(湖北省人民政府令2000年第190号、2000年2月21日起施行);

2、《湖北省城镇土地使用税实施办法》(湖北省人民政府令第302号、2007年5月19日起施行);

3、《关于不动产销售和出租代征增值税若干问题的通知》(鄂地税发(2016)58号、2016年4月7日施行);

(二) 技术标准、规程、规范

1、《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93(2002年版));

2、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007);

3、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011);

4、《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T 50353-2013);

5、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2013年6月26日联合发布、2014年2月1日实施);

6、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015年4月8日发布、2015年12月1日实施);

7、《荆州市土地定级与基准地价更新技术报告》;

(三) 估价委托人提供的资料

1、《湖北省松滋市人民法院司法鉴定委托书》((2019)鄂1087司鉴字第56号);

- 2、《执行裁定书》复印件；
- 3、《不动产抵押物清单》复印件；
- 4、《房屋分层分户平面图》复印件；
- 5、《中央广场测绘报告》复印件；
- 6、《国有土地使用证》（松国用（2012）第 2531 号）复印件；
- 7、《规划设计》；
- 8、《建设用地规划许可证》（地字第 2016-017 号）复印件；
- 9、《建设工程规划许可证》（建字第 2015-055 号）复印件；
- 10、《建设工程施工许可证》（422422201507304701）复印件；
- 11、《湖北省商品房预售许可证书》（鄂松商预字（2016）05 号）复印件；
- 12、估价委托人提供的其他有关资料；

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

- 1、实地查勘产生的影像资料和文字记录资料；
- 2、人民银行公布的资金存、贷款利率；
- 3、估价对象附近房地产投资回报状况；
- 4、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等方法。估价人员遵循估价原则，根据估价对象的特点和估价目的，在对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘

后，在认真分析研究所掌握资料基础上，针对估价对象的实际情况，最终采用比较法与收益法两种方法进行评估。

1、选择依据

(1) 根据《房地产估价规范》，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。估价对象周边同一供需圈内类似的物业交易较为活跃，市场依据充分，故可采用比较法进行评估。

(2) 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象规划用途为住宅，为可取得收益的房地产项目，且周边同类物业出租案例较多，易收集、了解租金水平，故可采用收益法进行评估。

(3) 估价对象为已完成开发建设的房地产，通过对其进行最高最佳利用分析，估价对象不具备再开发或者改造的可能性。因此，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故不宜采用假设开发法。

(4) 成本法是测算估价对象在价值时点的重置或重建成本和折旧，将重置或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。估价对象的各项成本数据虽较易获取，可采用成本法进行估价，但由于土地的稀缺性和不可替代性，估价对象区域同类型房地产的市场价值远高于其成本价值，用成本法测算的结果不足以反映其现实价格水平，故不宜采用成本法。

2、方法定义

(1) 比较法：比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从类似房地产的已知价格，修正得

出估价对象客观合理价格的一种估价方法。比较法公式如下：

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×房地产状况调整系数

(2) 收益法：

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用的是报酬资本化法中的持有加转售模式，基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1 + Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值

A_i —期间收益

V_t —期末转售收益

Y_i —未来第 i 年的报酬率

Y_t —期末报酬率

t —持有期

十、估价结果

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履行必要的估价程序，综合分析影响房地产价值的各项因素，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 7 月 2 日的估价结果如下：

估价对象在价值时点完整权利状态及满足各项估价假设限制条件下的房地产市场价格总价为 RMB749.15 万元，大写：人民币柒佰

肆拾玖万壹仟伍佰元整。

十一、注册房地产估价师

角 色	姓 名	签 名	签名日期
注册房地产估价师 (审核经理)	孔旭华 4420030178		2019.8.1
注册房地产估价师 (项目经理)	陈蓉 4220180058		2019.8.1

十二、实地查勘日期

估价人员进入估价对象现场之日为 2019 年 7 月 2 日，完成现场
勘查之日为 2019 年 7 月 2 日。

十三、估价作业日期

2019 年 7 月 2 日至 2019 年 7 月 31 日

十四、估价报告应用的有效期

估价报告自出具之日 2019 年 7 月 31 日起生效；估价报告使用
期限为一年（2019 年 7 月 31 日至 2020 年 7 月 30 日）。

附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象现场照片
- 三、《湖北省松滋市人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 四、《执行裁定书》复印件
- 五、《不动产抵押物清单》复印件
- 六、《房屋分层分户平面图》复印件
- 七、《中央广场测绘报告》复印件
- 八、《国有土地使用证》复印件
- 九、《规划设计》复印件
- 十、《建设用地规划许可证》复印件
- 十一、《建设工程规划许可证》复印件
- 十二、《建设工程施工许可证》复印件
- 十三、《湖北省商品房预售许可证书》复印件
- 十四、评估机构营业执照复印件
- 十五、评估机构资格证书复印件
- 十六、注册房地产估价师资格证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象现场照片（一）



周边道路



附近公交站台



小区入口



小区环境



小区环境



大楼外观

估价对象现场照片（二）



大楼外观



单元入口



2层过道



2层室内



2层室内



2层室内

估价对象现场照片（三）



3层过道



3层室内



3层室内



3层室内



3层室内



4层401号

湖北省松滋市人民法院

司法鉴定委托书

(2019)鄂1087司鉴字第56号

湖北日晟行房地产评估有限公司荆州分公司：

我院在执行申请执行人付昌文、付红霞与被执行人茂隆恒融实业集团（松滋）有限公司、松滋市惠民小额贷款有限责任公司、湖北银莎非融资性担保有限公司公司盈余分配纠纷、股权转让纠纷共四案中，根据案件执行需要，拟对查封的被执行人茂隆恒融实业集团（松滋）有限公司所有的位于松滋市新江口镇飞利浦路鑫泰中央广场201、202、203、204、205、206、207、301、302、303、304、305、306、307、401共15套房产价值评估后进行拍卖、变卖以偿还债务。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条规定，现委托贵公司对涉案房屋进行价值评估，并请及时将书面鉴定意见书移送我院。

注：不动产单元号附后



二〇一九年六月二十七日

承办人：胡锦涛雄（司法技术科）；

联系电话：0716—6995506；13908617806；

办公地址：松滋市新江口镇金松大道132号；

邮政编码：434200

执行裁定书

(2019)鄂1087执503号之一

申请执行人：付昌文，男，1953年6月26日出生，公民身份号码422422195306263712，汉族，松滋市人，住松滋市澗市镇社区居委会古乐街。

申请执行人：付红霞，女，1981年7月18日出生，公民身份号码422422198107180088，汉族，松滋市人，住松滋市新江口镇五一路1号。

被执行人：茂隆恒融实业集团（松滋）有限公司（变更前为“松滋市鑫泰实业有限公司”）。住所地松滋市新江口镇玉岭南路中央天城商业2幢337-342房。

法定代表人：冉永权，该公司执行董事。

被执行人：松滋市惠民小额贷款有限责任公司。住所地松滋市新江口镇林园路40号。

法定代表人：冉永权，该公司董事长。

被执行人：湖北银莎非融资性担保有限公司。住所地松滋市新江口镇林园路40号。

法定代表人：冉永权，该公司董事长。

本院在执行申请执行人付昌文与被执行人茂隆恒融实业集团（松滋）有限公司、松滋市惠民小额贷款有限责任公司、湖北银莎非融资性担保有限公司公司盈余分配纠纷〔（2019）

鄂1087执503号], 申请执行人付红霞与被执行人茂隆恒融实业集团(松滋)有限公司、松滋市惠民小额贷款有限责任公司、湖北银莎非融资性担保有限公司公司盈余分配纠纷[(2019)鄂1087执504号], 申请执行人付红霞与被执行人茂隆恒融实业集团(松滋)有限公司股权转让纠纷[(2019)鄂1087执506号], 申请执行人付昌文与被执行人茂隆恒融实业集团(松滋)有限公司股权转让纠纷[(2019)鄂1087执507号]共四案中, 已向被执行人发出执行通知书, 责令其履行本院(2018)鄂1087民初615、616、617、618号民事调解书确定的法律义务, 即: 1. 支付申请执行人付昌文、付红霞公司盈余分配款及股权转让款8737600元; 2. 支付申请执行人付昌文、付红霞违约金1156000元; 3. 支付申请执行人付昌文、付红霞预缴的诉讼费及律师费损失100000元; 4. 支付迟延履行期间的加倍债务利息(自2018年7月4日起至清偿之日止按日万分之一点七五据实计付); 5. 缴纳执行费77368元。但截止2019年6月19日, 被执行人未按本院执行通知自觉履行法律义务。

综上, 根据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十条、第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条、第二百四十七条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第32条、第36条、第38条、第42条、第43条规定, 裁定如下:

冻结、划拨被执行人茂隆恒融实业集团(松滋)有限公司的银行存款1015万元; 或者扣留 担保

值相当的财产。

冻结银行存款的期限为一年，查封、扣押动产的期限为两年，查封不动产、冻结其他财产权的期限为三年。

需要续行查封（扣押、冻结）的，应当在查封（扣押、冻结）期限届满前十五日内向本院提出续行查封（扣押、冻结）的书面申请；履行义务后可以申请解除查封（扣押、冻结）。

本裁定立即执行。

审 判 长 赵 松 燕
审 判 员 李 家 奎
审 判 员 李 芳 新

二〇〇九年六月二十日

本件与原件核对无异

书 记 员 邓 姣 华

不动产抵押物清单

受理号: S7201804090046 鄂(2018)松滋市不动产证明第0002460号

序号	房号	所在层	总层数	面积	套内面积	分摊面积	坐落
1	201	2	15	119.36	102.84	16.52	新江口镇飞利浦路中央广场1幢201室
2	202	2	15	87.36	75.27	12.09	新江口镇飞利浦路中央广场1幢202室
3	203	2	15	119.36	102.84	16.52	新江口镇飞利浦路中央广场1幢203室
4	204	2	15	119.36	102.84	16.52	新江口镇飞利浦路中央广场1幢204室
5	205	2	15	91.96	79.23	12.73	新江口镇飞利浦路中央广场1幢205室
6	206	2	15	91.26	78.63	12.63	新江口镇飞利浦路中央广场1幢206室
7	207	2	15	119.36	102.84	16.52	新江口镇飞利浦路中央广场1幢207室
8	301	3	15	119.36	102.84	16.52	新江口镇飞利浦路中央广场1幢301室
9	302	3	15	87.36	75.27	12.09	新江口镇飞利浦路中央广场1幢302室
10	303	3	15	119.36	102.84	16.52	新江口镇飞利浦路中央广场1幢303室
11	304	3	15	119.36	102.84	16.52	新江口镇飞利浦路中央广场1幢304室



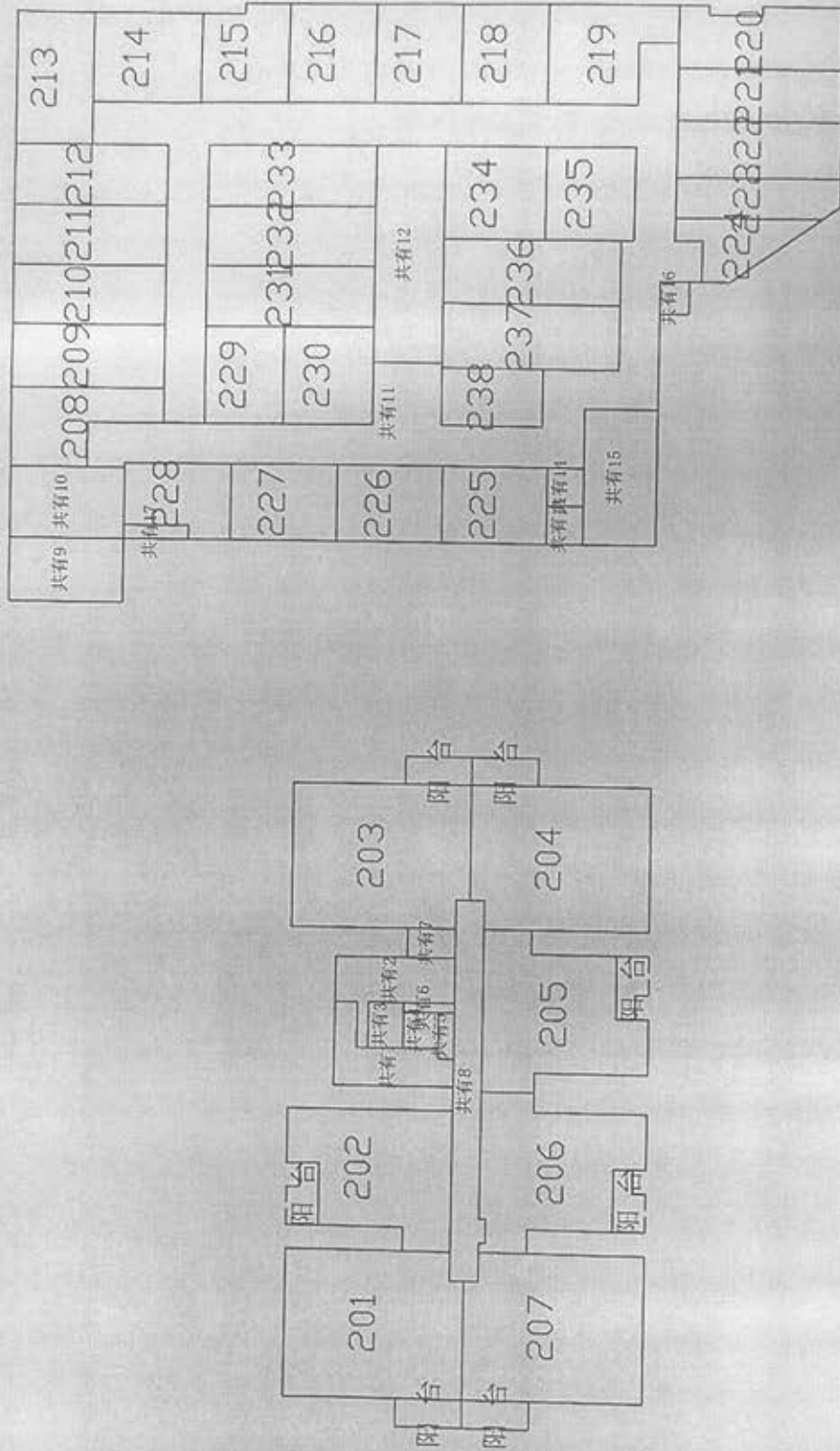
序号	不动产单元号	房间号	所在层	总层数	面积	套内面积	分摊面积	坐落
12	4210871005036B00077F00010305	305	3	15	91.96	79.23	12.73	新江口镇飞利浦路中央广场1幢305室
13	4210871005036B00077F00010306	306	3	15	91.26	78.63	12.63	新江口镇飞利浦路中央广场1幢306室
14	4210871005036B00077F00010307	307	3	15	119.36	102.84	16.52	新江口镇飞利浦路中央广场1幢307室
15	4210871005036B00077F00010401	401	4	15	119.36	102.84	16.52	新江口镇飞利浦路中央广场1幢401室

总建筑面积:1615.40m²,总套内面积:1391.82m²,总分摊面积:223.58m²

合计:

房屋分层分户平面图

房屋名称：中央广场



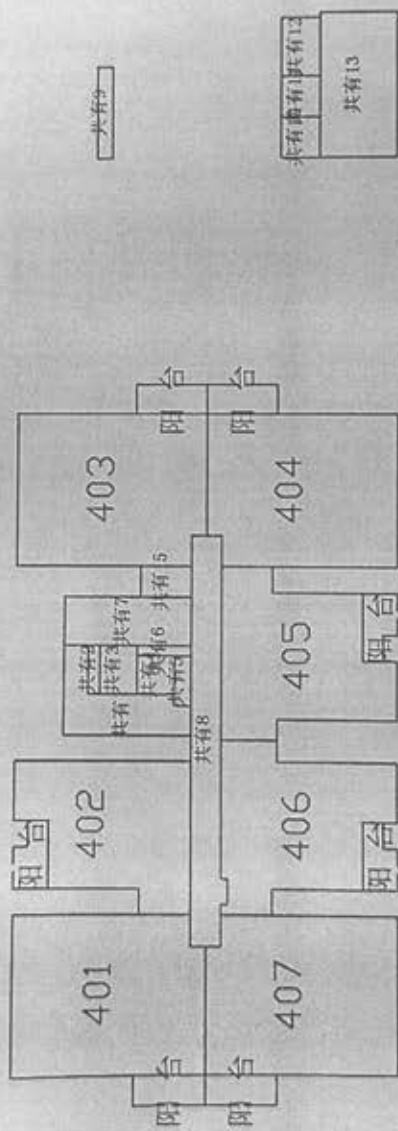
宗地代码	松滋市鑫泰实业有限公司		
图幅号	混合	套内建筑面积 (m ²)	
幢号	1	共有分摊面积 (m ²)	15
户号	1	建筑面积 (m ²)	2-3
座落	新江口镇民主路(中央广场)		

1:500

绘制：邹腾 审核：

2016年01月13日

房屋名称：中央广场



宗地代码	产权人	松滋市鑫泰实业有限公司			
图幅号	结构	混合	套内建筑面积 (m ²)		
幢号	层数	15	共有分摊面积 (m ²)		
户号	层次	04	建筑面积 (m ²)		
座落	新江口镇民丰路 (中央广场)				
			幢面积 (m ²)		

绘制：邹腾 审核：

1:500

2016年01月13日

中央广场测绘报告

委托单位：松滋市鑫泰实业有限公司

测绘单位：松滋市腾远房地产测绘有限公司

测绘对象：中央广场及地下室

房屋座落：新江口镇飞利浦路

测绘目的：因房屋产权登记需要，对其开发的中央广场及地下室进行房屋建筑面积测算。

测绘时间：二〇一八年八月二十三日

测绘结果：经测绘人员实地调查测量计算，该委托建筑面积如下（单位：平方米）

设计用途	栋号	结构	层数	住宅户数	商业户数	建筑面积（平方米）				
						商业面积	物业面积	地下室面积	住宅面积	建筑面积
商住	1	钢混	13	84	82	4631.05	0	0	9575.24	14206.29
地下室		钢混	2	0	0	0	0	5129.11	0	5129.11

建筑面积：19335.40 平方米

附件：1、房屋分层分户面积对照表

绘人员：肖红

刘静

核人员：邹浩

松滋市腾远房地产测绘有限公司

二〇一八年八月二十三日

房屋分层分户面积对照表

测量号: 201511275001

房屋坐落: 新江口镇民主路(中央广场)

层次	户室号	分户号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
01		101	208.88	203.76	5.12	0.00	0.025138
01		102	231.68	226.00	5.68	0.00	0.025138
01		103	66.60	43.18	23.48	0.00	0.543786
01		104	66.66	43.19	23.48	0.00	0.543786
01		105	43.06	27.89	15.17	0.00	0.543786
01		106	43.06	27.89	15.17	0.00	0.543786
01		107	42.69	27.65	15.04	0.00	0.543786
01		108	48.21	31.23	16.98	0.00	0.543786
01		109	32.69	21.18	11.51	0.00	0.543786
01		110	32.69	21.18	11.51	0.00	0.543786
01		111	38.90	25.20	13.70	0.00	0.543786
01		112	53.71	34.79	18.92	0.00	0.543786
01		113	40.71	26.37	14.34	0.00	0.543786
01		114	40.71	26.37	14.34	0.00	0.543786
01		115	48.44	31.38	17.06	0.00	0.543786
01		116	48.29	31.28	17.01	0.00	0.543786
01		117	48.06	31.13	16.93	0.00	0.543786
01		118	30.01	19.44	10.57	0.00	0.543786
01		119	66.66	65.03	1.63	0.00	0.025138
01		120	134.24	130.95	3.29	0.00	0.025138
02		201	126.35	103.05	23.30	3.87	0.226089
02		202	92.46	75.41	17.05	3.52	0.226089
02		203	126.35	103.05	23.30	3.87	0.226089
02		204	126.35	103.05	23.30	3.87	0.226089
02		205	97.31	79.37	17.94	3.52	0.226089
02		206	96.58	78.77	17.81	3.52	0.226089
02		207	126.35	103.05	23.30	3.87	0.226089
2		208	53.67	34.70	18.87	0.00	0.543786
!		209	59.28	38.40	20.88	0.00	0.543786
		210	55.13	35.71	19.42	0.00	0.543786
		211	54.99	35.62	19.37	0.00	0.543786

层次	户室号	分户号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
02		212	56.13	35.71	19.42	0.00	0.543786
02		213	61.77	40.01	21.76	0.00	0.543786
02		214	58.20	37.70	20.50	0.00	0.543786
02		215	49.76	32.23	17.53	0.00	0.543786
02		216	52.60	34.97	18.53	0.00	0.543786
02		217	52.60	34.07	18.53	0.00	0.543786
02		218	52.60	34.07	18.53	0.00	0.543786
02		219	63.65	41.23	22.42	0.00	0.543786
02		220	57.83	37.46	20.37	0.00	0.543786
02		221	50.82	32.92	17.90	0.00	0.543786
02		222	53.91	34.92	18.99	0.00	0.543786
02		223	34.61	22.42	12.19	0.00	0.543786
02		224	30.77	19.93	10.84	0.00	0.543786
02		225	39.18	25.38	13.80	0.00	0.543786
02		226	48.81	31.62	17.19	0.00	0.543786
02		227	48.80	31.61	17.19	0.00	0.543786
02		228	43.27	28.03	15.24	0.00	0.543786
02		229	45.96	29.77	16.19	0.00	0.543786
02		230	52.80	34.20	18.60	0.00	0.543786
02		231	60.67	39.30	21.37	0.00	0.543786
02		232	59.76	38.71	21.05	0.00	0.543786
02		233	59.82	38.75	21.07	0.00	0.543786
02		234	55.39	35.88	19.51	0.00	0.543786
02		235	47.98	31.08	16.90	0.00	0.543786
02		236	68.36	44.28	24.08	0.00	0.543786
02		237	69.21	44.83	24.38	0.00	0.543786
02		238	35.29	22.86	12.43	0.00	0.543786
03		301	126.35	103.05	23.30	3.87	0.226089
03		302	92.46	75.41	17.05	3.52	0.226089
03		303	126.35	103.05	23.30	3.87	0.226089
03		304	126.35	103.05	23.30	3.87	0.226089
03		305	97.31	79.37	17.94	3.52	0.226089
03		306	96.58	78.77	17.81	3.52	0.226089

层次	户室号	分户号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
03		307	126.35	103.06	23.30	3.87	0.226099
03		308	53.67	34.70	18.87	0.60	0.543786
03		309	59.28	38.40	20.88	0.00	0.543786
03		310	55.13	35.71	19.42	0.00	0.543786
03		311	54.99	35.63	19.42	0.00	0.543786
03		312	55.13	35.71	21.76	0.00	0.543786
03		313	61.77	40.01	20.50	0.00	0.543786
03		314	58.20	37.70	17.53	0.00	0.543786
03		315	49.76	32.23	18.53	0.00	0.543786
03		316	52.60	34.07	18.53	0.00	0.543786
03		317	52.60	34.07	18.53	0.00	0.543786
03		318	52.60	34.07	22.42	0.00	0.543786
03		319	63.65	41.23	20.37	0.00	0.543786
03		320	57.83	37.46	17.90	0.00	0.543786
03		321	50.82	32.92	18.99	0.00	0.543786
03		322	53.91	34.92	12.19	0.00	0.543786
03		323	34.61	22.42	10.84	0.00	0.543786
03		324	30.77	19.93	13.80	0.00	0.543786
03		325	39.18	25.38	17.19	0.00	0.543786
03		326	48.81	31.62	17.19	0.00	0.543786
03		327	48.80	31.61	17.19	0.00	0.543786
03		328	43.27	28.03	15.24	0.00	0.543786
03		329	45.96	29.77	16.19	0.00	0.543786
03		330	52.80	34.20	18.60	0.00	0.543786
03		331	60.67	39.30	21.37	0.00	0.543786
03		332	59.76	38.71	21.05	0.00	0.543786
03		333	59.82	38.75	21.07	0.00	0.543786
03		334	55.39	35.88	19.51	0.00	0.543786
03		335	47.98	31.08	16.90	0.00	0.543786
03		336	68.36	44.28	24.08	0.00	0.543786
03		337	69.21	44.83	24.38	0.00	0.543786
03		338	35.29	22.86	12.43	0.00	0.543786
03		401	126.35	103.05	23.30	3.87	0.226089
04							

土地登记簿

(总簿一)

松 国用 (2012) 第 2531 号

土地使用权人	松滋市鑫泰实业有限公司		
座 落	松滋市新江口镇飞利浦大道		
地 号	4210871005030077	图 号	
地类 (用途)	商业、住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让国有土地使用权	终止日期	2045年3月29日
使用权面积	4144.26 M ²	其 中	独用面积 4144.26 M ²
			分摊面积 0 M ²



记 事

1. 该宗地于2014年元月13日办理了抵押登记。

他项权证登记簿用章

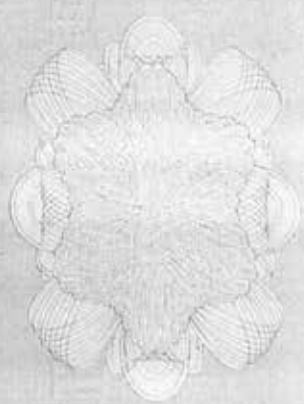
第二次土地调查

制图员: 袁清
质检员: [Signature]
电 话: [Number]

用 章

本证登记时间
[Signature]

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。



松滋市人民政府 (章)
2012年1月6日

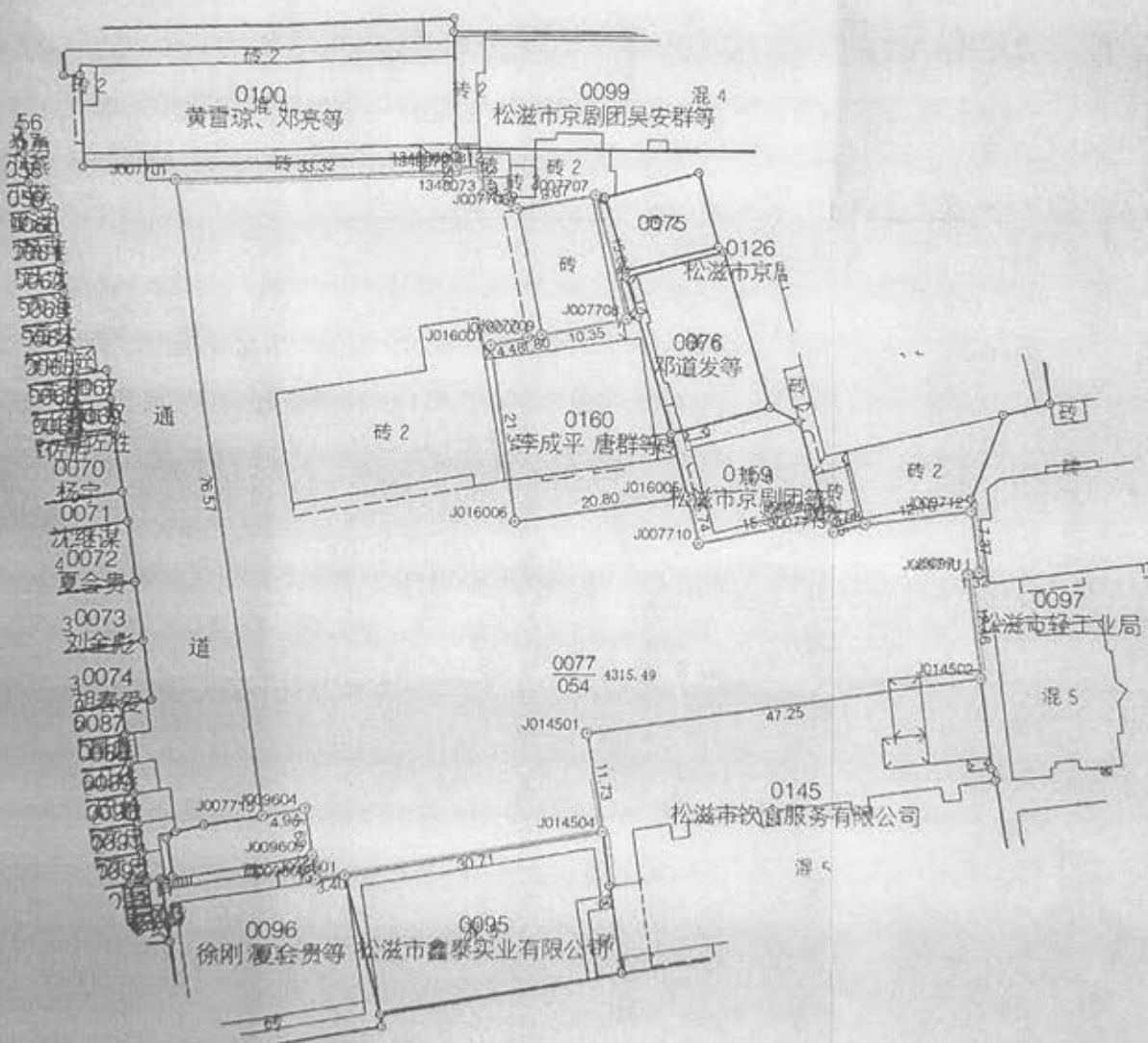
宗地图

图号:

单位: 米、平方米

土地使用者	松滋市鑫泰实业有限公司	宗地面积	4315.49 平方米
地籍编号	1005030077	建筑占地面积	514.00 平方米
土地权属性质	出让国有土地使用权	土地座落	松滋市新江口镇飞利浦大道

北



第二次土地调查图用章

松滋市国土资源局勘测规划院

松滋市国土资源局勘测规划院
制图员: 袁清
质检员: [Signature]
电接员: [Signature]
乙测资图 (12年度) 严禁复制

1:900

2012年11月30日



主要技术经济指标

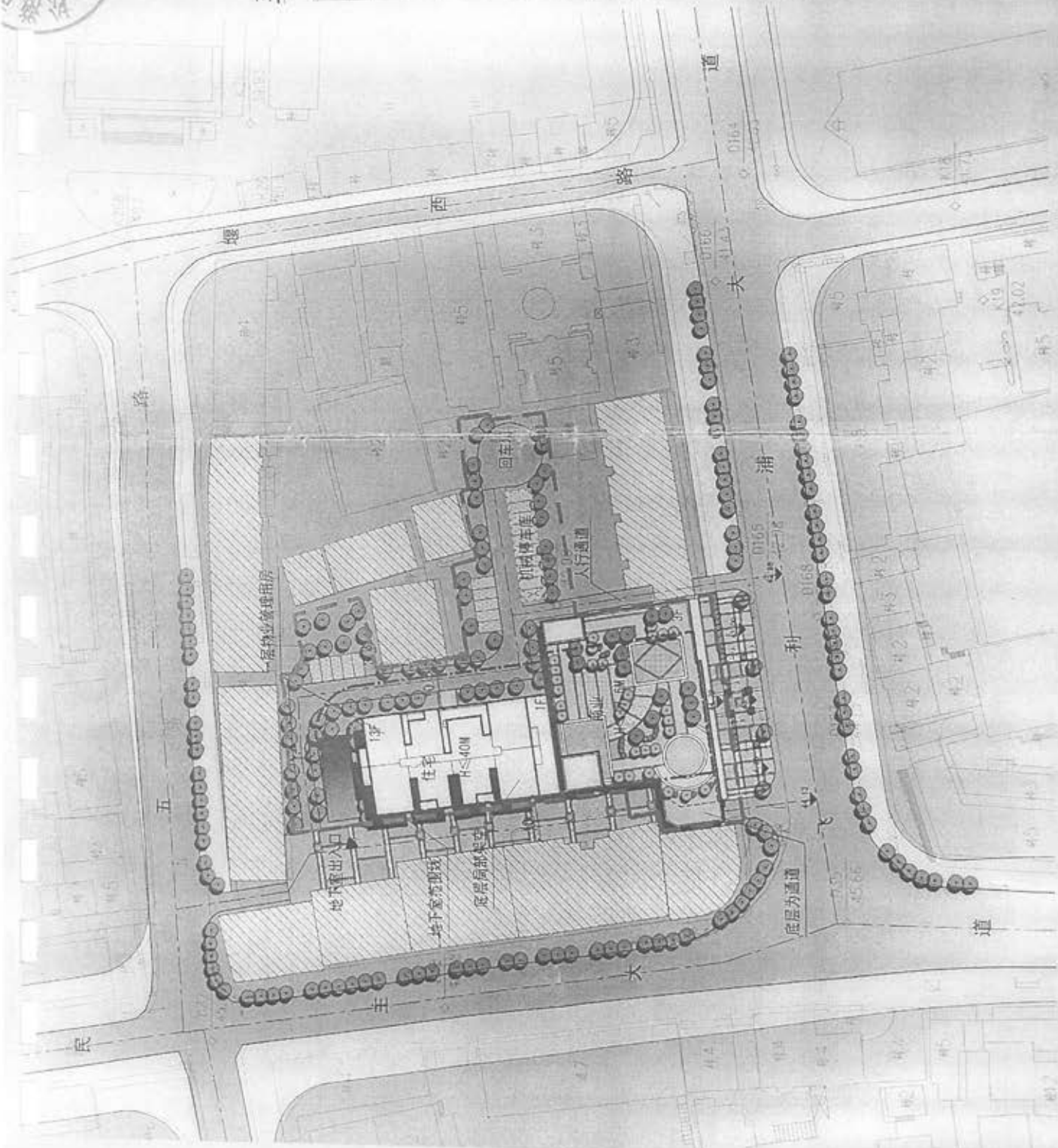
编号	项目名称	指标
01	规划建设用地面积	5195.71 m ²
02	规划总建筑面积	1 9160.23 m ²
03	计容总建筑面积	1 4285.35 m ²
	其中	
	规划商业建筑面积	4363.59 m ²
	规划住宅建筑面积	9584.37 m ²
04	架空层建筑面积	337.39 m ²
04	地下室建筑面积	4874.88 m ²
05	容积率	2.75
06	绿地率	10.0%
07	建筑密度	10.0%
08	居住户数	64户
09	机动车停车位	68个
	其中	
	地面停车位	53辆
	地下停车位	15个

注：湖北松滋市城市规划设计有限公司
 松滋市中央广场规划设计方案
 容积率：2.75
 绿地率：10.0%
 建筑密度：10.0%
 居住户数：64户
 机动车停车位：68个
 其中：地面停车位：53辆，地下停车位：15个

湖北松滋市城市规划设计有限公司
 松滋市中央广场规划设计方案
 容积率：2.75
 绿地率：10.0%
 建筑密度：10.0%
 居住户数：64户
 机动车停车位：68个
 其中：地面停车位：53辆，地下停车位：15个

建筑行业（建筑工程）甲级
 注册证书号：112000105
 有效期至：2014年12月30日

- 规划商业
- 规划住宅
- 用地
- 绿化
- 建设用地范围
- 机动车停车位
- 地下室范围



项目地点：湖北 松滋

总平面图

0 10 20 50M

主要技术经济指标

编号	项目名称	指标
01	规划建设用地面积	5195.71 m ²
02	规划总建筑面积	1 9160.23 m ²
03	计容总建筑面积	1 4285.35 m ²
其中	规划商业建筑面积	4363.59 m ²
	规划住宅建筑面积	9584.37 m ²
	架空层建筑面积	337.39 m ²
04	地下室建筑面积	4874.88 m ²
05	容积率	2.75
06	绿地率	20.0 %
07	建筑密度	40.0 %
08	居住户数	84 户
09	机动车停车位	119 辆
其中	地面停车位	66 辆
	地下停车位	53 辆

注：架空层建筑面积按一半计算计容面积

湖北建艺风工程设计有限公司
 建筑行业（建筑工程）甲级
 证书号：A142003105

- 有效期至2014年10月30日
- | | | | |
|--|------|--|--------|
| | 规划商业 | | 建设用地范围 |
| | 规划住宅 | | 机动车停车位 |
| | 铺地 | | 地下室范围 |
| | 绿化 | | |

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 2016--017

号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、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	松滋市鑫泰实业有限公司
用地项目名称	鑫泰·中央广场
用地位置	松滋市新江口镇飞利浦大道
用地性质	商业服务、住宅用地
用地面积	用地: 5195.65 m ²
建设规模	
附图及附件名称	备注: 此证件有效期时间为2年, 确需延期的, 可依法申请延期1年。

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。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 2015—055 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，颁发此证。

发证机关

日期

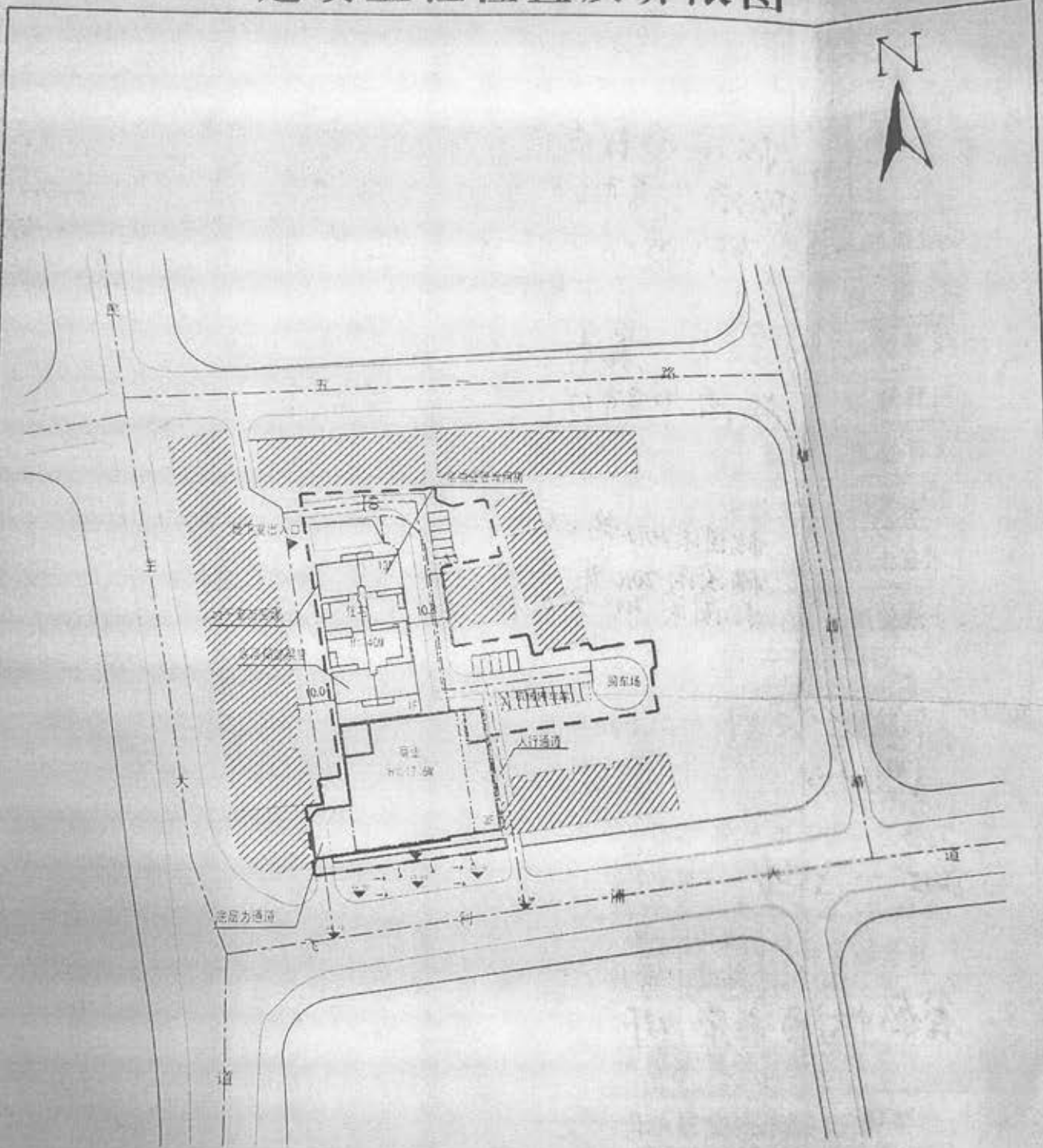


建设单位 (个人)	松滋市鑫泰实业有限公司
建设项目名称	鑫泰·中央广场
建设位置	松滋市新江口镇飞利浦大道
建设规模	底层建筑面积1596.29㎡, 建筑总面积19160.23㎡, 地上:13F, 地下:2F.



2015年6月16日

建设工程位置及界限图



注：总用地面积：5195.65 m²

总建筑面积：19160.23 m²；

计容总建筑面积：14285.35 m²

其中：住宅 9584.37 m²；商业 4363.59 m²；架空层 337.39 m²；

地下室建筑面积：4874.88 m²；

建筑占地面积 1596.29 m²

勘察(制图)人：王中银

2015年5月12日

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 422422201507304701

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

日

期



建设单位	松滋市鑫泰实业有限公司		
工程名称	鑫泰中央广场综合楼工程		
建设地址	松滋市新江口镇飞利浦大道		
建设规模	19160.23 m ²	框架剪力墙	1800 万元
设计单位	湖北建艺风工程设计有限公司		
施工单位	松滋市首鑫建筑工程有限公司		
监理单位	松滋市金松工程建设监理有限责任公司		
合同开工日期	2015-07-08	合同竣工日期	2016-04-30
备注	项目经理: 杨华兵 施工员: 王小明 质检员: 张子波 材料员: 杨柳 预算员: 万璇 安全员: 雷东正		

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。



湖北省商品房预售许可证

鄂 松商预字 (2016) 05 号



发 证 机 关

二 0 一 六 年 一 月 十 九 日

企业名称	松滋市鑫泰实业有限公司	
详细地址	新江口镇林园路40号	
法定代表人	张远翠	
预售商品房	项目名称	鑫泰·中央广场
	项目地址	新江口镇飞利浦大道
	总规模	1栋(1 ^楼)
	销售面积	13682.12m ²
	功能	商住
审 批	同 意 预 售	
意 见	见	

备注：项目预售资金监管帐户：中国银行股份有限公司松滋支行
帐号：569060062301



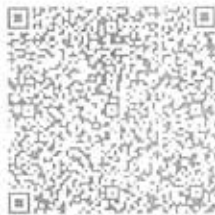
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914201027417668202

名称	湖北日晟行房地产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	武昌区武昌路地安街1号海康中心B座10层1001室(住所)
法定代表人	严磊
注册资本	贰佰
成立日期	2002年09月10日
营业期限	长期
经营范围	房地产评估及咨询服务; 项目可行性论证; 企业营销策划; 土地评估; 财产纠纷鉴证; 资产核实鉴证; 不动产登记代理; 资产评估。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

再次复印无效



登记机关

2018年 04月 20日

重要提示: 企业应于每年1月1日至6月30日公示上一年度的年度报告, 公示途径: 国家企业信用信息公示系统(湖北) <http://xt.gsxt.gov.cn/>

湖北日晟行房地产评估有限公司

湖北日晟行房地产评估有限公司

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

机构名称：湖北日晟行房地产评估有限公司
法定代表人：严磊
(执行事务合伙人)
住 所：武昌区武汉轨道交通1号线珞珈山站(原土地族物业B栋B-03-2号)
统一社会信用代码：914201027417668209
备案等级：壹级
证书编号：鄂建房估证字第73号
有效期限：2018年05月24日——2021年05月23日

发证机关(公章)



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 provide real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 01160475

姓名: Yan Yan

性别: 女

证件号: No.

身份证号码: No.

121002198002060022

注册号: Registration No.

0110180028

执业机构: Company

浙江日景行房地产评估有限公司
浙江分公司

有效期至: Validity

2021-12-31

持证人签名: Issuer'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 provide real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 01100781

姓名: Zhang Hua

性别: 男

证件号: No.

1211

身份证号码: No.

821003197110240510

注册号: Registration No.

1410030178

执业机构: Company

浙江日景行房地产评估有限公司
浙江分公司

有效期至: Validity

2022-12-30

持证人签名: Issuer's Signature

