

## 房地产估价报告

估价报告编号： 国众联评字（2018）第 ZY-10020 号  
估价项目名称： 杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及  
共有人何艳、杨家林名下各位于余  
庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆  
县黔龙民族药业有限责任公司名下  
位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）  
等一批房地产市场价格价值评估  
估价委托人： 余庆县人民法院  
房地产估价机构： 国众联资产评估土地房地产估价有  
限公司  
注册房地产估价师： 刘均伟（注册证号：5220120017）  
张 洪（注册证号：5220140014）  
估价报告出具日期： 二〇一八年十一月十三日



此为二维码防伪标志，内  
含本报告估值主要信息，  
建议报告使用方查证核实

### 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

总公司地址：深圳市罗湖区深南东路 2019 号

东乐大厦第 1008 室

分公司地址：贵州省遵义市汇川区人民路乌江恬

苑 9 栋 2 单元 13 层 1302 号

电话：(0851)28917188

传真：(0851)28917188 邮政编码：563000

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价值评估

## 致估价委托人函

余庆县人民法院：

承蒙委托，我对贵院委托的杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价值进行估价，价值时点为二〇一八年五月二十二日，估价目的是为余庆县人民法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。在认真分析估价委托人提供及估价师收集的有关资料的基础上，依据我国有关法律、法规、制度，遵循必要的估价程序与原则，结合注册房地产估价师经验和对影响房地产价值因素的分析，分别选取收益法、成本法对估价对象房地产价值做出评定估算，现将估价结果报告如下：

估价对象具体为杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产，1层营业房建筑面积119.91 m<sup>2</sup>，2~3层住宅房建筑面积191.94 m<sup>2</sup>；杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产，1层营业房建筑面积116.60 m<sup>2</sup>，2~3层住宅房建筑面积194.55 m<sup>2</sup>（其中2层107.02 m<sup>2</sup>、3层87.53 m<sup>2</sup>）；杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街第①~④幢房产，④幢加工房建筑面积126.40 m<sup>2</sup>，①~③幢仓库建筑面积128.82 m<sup>2</sup>（其中①幢10.80 m<sup>2</sup>、②幢42.42 m<sup>2</sup>、③幢75.60 m<sup>2</sup>）；余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产，第4幢1~2层成套住宅建筑面积231.32 m<sup>2</sup>，第5幢1~2层办公用房建筑面积165.48 m<sup>2</sup>，第6~9幢1层其他用房建筑面积98.17 m<sup>2</sup>，第1~2幢1层仓库建筑面积1035.2 m<sup>2</sup>；总计建筑面积为2408.39 m<sup>2</sup>以及各相对应分摊的土地使用权，在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利下的市场价值为人民币**346.60万元**（大写人民币**叁佰肆拾陆万陆仟元整**）。详见《房地产估价结果明细表》。

特别提示：

1、根据委托人提供的《他项权利证》【**遵房他证余庆县字第2013000539号**】资料显示，《房屋所有权证》【**遵房权证余庆县字第20000629号**】、《国有土地使用证》【余

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价值评估

国用（2004）第709号】，《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20000630号】、《国有土地使用证》【余国用（2004）第708号】，《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20009294号】、《国有土地使用证》【余国用（2012）第355号】（原登记为余国用2008-719号），抵押建筑面积2153.17平方米，债权数额贰佰万元整，抵押约定期限2013-04-24至2016-04-23，借款人杨晓强，房屋他项权利人余庆县农村信用合作联社龙溪信用社，登记时间2013年4月24日。截至价值时点未见注销抵押登记，结合本次评估的目的，故本次估价不考虑抵押对房地产市场价值的影响，提请报告使用者注意。

2、根据委托人提供的《他项权利证》【遵房他证余庆县字第2013000539号】资料显示，《房屋所有权证》【遵房权证余龙字第0257号】、《国有土地使用证》【余国用（99）第0511号】，虽未见有他项权利设置，但已在《贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书》【[2018]余法委鉴定字第18号】的委托事项中进行记载；同时《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20009294号】、《国有土地使用证》【余国用（2012）第355号】（原登记为余国用2008-719号）在《他项权利证》附记中有记载，却未在司法鉴定委托书的委托事项中进行记载，按文件资料前后一致和互为补充原则均纳入评估范围，截至价值时点未见解除查封登记，结合本次评估的目的，故本次估价不考虑查封对房地产市场价值的影响，提请报告使用者注意。

3、根据委托人提供的《贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书》【[2018]余法委鉴定字第18号】中“委托事项”，执行申请书中“申请事项二”，《他项权利证》【遵房他证余庆县字第2013000539号】中“附记”等所记载评估范围，并在委托人承办法官及申请人的指引和确认下，结合估价人员现场实地查勘的实际情况，评估范围确定为：杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1-3层房产，1层营业房建筑面积119.91㎡，2-3层住宅房建筑面积191.94㎡；杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1-3层房产，1层营业房建筑面积116.60㎡，2-3层住宅房建筑面积194.55㎡（其中2层107.02㎡、3层87.53㎡）；杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街第①-④幢房产，④幢加工房建筑面积126.40㎡，①-③幢仓库建筑面积128.82㎡（其中①幢10.80㎡、②幢42.42㎡、③幢75.60㎡）；余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产，第4幢1-2层成套住宅建筑面积231.32㎡，第5幢1-2层办公用房建筑面积165.48㎡，第6-9幢1层其他用房建筑面积98.17㎡，第1-2幢1层仓库建筑面积1035.2㎡；总计建筑面积为2408.39㎡以及各相对应分摊的土地使用权；评估范围不包括红军中路及西街房地产所在室内可移动可搬离生产生活及家居用具物品；也不包括龙溪镇跳蹬河（凉果厂）内土地上在《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20009294号】之外建设的临时建（构）筑物及其他附属物设施等。同时未考虑他项权利及其他限制因素对房地产价值的影响。如上述假定与实际情形不相符，则本次评估结果应做相应调整，提请报告使用者注意。

4、根据委托人提供的《贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书》【[2018]余法委鉴

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价值评估

定字第 18 号】及附件如权属资料《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第 20000629 号】、《国有土地使用证》【余国用（2004）第 709 号】，《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第 20000630 号】、《国有土地使用证》【余国用（2004）第 708 号】，《房屋所有权证》【遵房权证余龙字第 0257 号】、《国有土地使用证》【余国用（99）第 0511 号】等资料记载显示，杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路 1 幢 1~3 层房产，杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路 1 幢 1~3 层房产，杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街①~④幢房产的房屋性质为在划拨住宅和药材加工房土地上所建造房产；《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第 20009294 号】、《国有土地使用证》【余国用（2012）第 355 号】资料记载显示，余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产的房屋性质为在出让工业土地上所建造房产。结合本次评估的目的，按估价委托人提供的国有土地使用证记载出让、划拨两种土地使用权类型分别设定条件进行评估，土地使用权类型为出让的估价对象可进入房地产市场公开自由交易，土地使用权类型为划拨的估价对象不可直接进入房地产市场公开自由交易，在照《贵州省国土资源厅关于规范办理改变土地使用条件手续有关问题的通知》【黔国土资发[2008]133 号】规定及以不动产所在地国土资源管理部门的有关规定程序对土地使用权类型或土地地类用途发生改变而补交土地使用权出让金后方可进入市场，能依据《不动产登记暂行条例》及其实施细则进行不动产权登记取得不动产权证书。如上述假定与实际情形不相符，则本次评估结果应做相应调整，提请报告使用者注意。

5、评估价值包括两部分：a 余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下土地使用权类型为出让条件下估价对象房屋（含室内装修）及其不可分割的附属设施设备和按国家相关规定应分摊的土地使用权价值。b 杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林各名下土地使用权类型为划拨条件下估价对象房屋（含室内装修）及其不可分割的附属设施设备和按国家相关规定占用范围内划拨土地使用权价值；土地使用权类型为划拨条件下估价对象的土地使用权类型或土地地类用途发生改变而应补交的土地使用权出让金应以不动产所在在国土资源管理部门的有关规定程序进行办理。提请报告使用者注意。

法定代理人：



二〇一八年十一月十三日



二〇一八年十一月十三日

# 房地产估价结果明细表

货币单位：人民币元

价值时点：2018年05月22日

估价委托人：余庆县人民法院

序号	房屋坐落	房屋所有权人	房屋所有权证书号	土地使用权证号	产别	幢号	房屋结构	所在层/总层数	设计用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )取整至十位	评估值 (元)取整至千位
1	余庆县龙溪镇红军中路	杨树强、共有人李茂雲	建房权证余庆县字第20000629号	余国用(2004)第709号	私有	1	混合结构	1层/3层	营业	119.91	5,570.00	668,000.00
2								2层/3层	住宅	106.37	1,720.00	183,000.00
3								3层/3层	住宅	85.57	1,720.00	147,000.00
4	余庆县龙溪镇红军中路	杨晓强、共有人何艳	建房权证余庆县字第20000630号	余国用(2004)第708号	私有	1	混合结构	1层/3层	营业	116.6	5,570.00	649,000.00
5								2层/3层	住宅	107.02	1,720.00	184,000.00
6								3层/3层	住宅	87.53	1,720.00	151,000.00
7	余庆县龙溪镇西街	杨家林	建房权证余庆县字第0257号	余国用(1999)字第0511号	私有	①	混合结构	1层/1层	仓库	10.8	1,070.00	12,000.00
8						②	混合结构	1层/2层	仓库	42.42	1,070.00	45,000.00
9						③	混合结构	1层/3层	仓库	75.6	1,070.00	81,000.00
10						④	砖木结构	1层/1层	加工房(现状严重损害)	126.4	460.00	58,000.00
11	余庆县龙溪镇河滩(凉果厂)	余庆县黔龙民族药业有限责任公司	建房权证余庆县字第20009294号	余国用(2012)第355号	有取费任产	4	砖木结构	1-2层/2层	成套住宅(宗地图标注为办公)	231.32	1,360.00	315,000.00
12						5	砖木结构	1-2层/2层	办公用房(宗地图未标注)	165.48	1,100.00	182,000.00
13						6-9	砖木结构	1层/1层	其他用房(宗地图未标注)	98.17	1,100.00	108,000.00
14						1-2	砖木结构	1层/1层	仓库(宗地图标注为厂房)、现状屋顶为钢架棚	1035.2	660.00	683,000.00
	合计									2408.39		3,466,000

注：①评估总值=评估单价×建筑面积；

②此表信息主要来源于委托人提供的《司法鉴定委托书》及附件如权属资料等，其中序号2和3、5和6中的建筑因修建年限不同分别列示，并对序号2和3进行了建筑面积分项调整，仅供此次评估参考；

③评估价值包括两部分：a 余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下土地使用权类型为出让条件下估价对象房屋(含室内装修)及其不可分割的附属设施设备和按国家规定应分摊的土地使用权价值。b 杨家林各名下土地使用权类型为划拨条件下估价对象房屋(含室内装修)及其不可分割的附属设施设备和按国家规定占用范围内划拨土地使用权价值；土地使用权类型为划拨条件下估价对象的土地使用权类型或土地地类用途发生变更而应补充的土地使用权出让金应以不动产所在地上管理部门的有关规定程序进行办理，提请报告使用者注意；

④报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，明细表具体项目的评估值单价取整至十位，明细表合计值和汇总表合计值取整至千位，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论的准确性。

### 房地产权属状况明细表

序号	房屋坐落	房屋所有权人	房屋产权证号	产别	幢号	房屋结构	所在层/总层数			设计用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用产权证号	使用面积 (m <sup>2</sup> )	权属性质	备注说明
							1层/3层	2层/3层	3层/3层						
1	余庆县龙溪镇红军中路	杨树强、 共有人 李茂雯	建房地证余庆字第20000629号	私有	1	混合结构	1层/3层	营业	119.91	余国用(2004)第709号	137.9	划拨	该房第1-2层修建于1996年,第3层扩建于2004年,建筑总面积311.85m <sup>2</sup> ,2004年10月析产所得。于2004年11月22日在余庆县房产管理局登记。		
2层/3层							住宅	106.37							
3层/3层							住宅	85.57							
4	余庆县龙溪镇红军中路	杨晓强、 共有人 何艳	建房地证余庆字第20000630号	私有	1	混合结构	1层/3层	营业	116.6	余国用(2004)第708号	138.1	划拨	该房第1-2层修建于1996年,第3层扩建于2004年,建筑总面积311.15m <sup>2</sup> ,2004年10月析产所得。于2004年11月22日在余庆县房产管理局登记。		
2层/3层							住宅	107.02							
3层/3层							住宅	87.53							
7	余庆县龙溪镇西街	杨家林	建房地证余龙字第0257号	私有	①	混合结构	/层/-层	仓库	10.8	余国用(1999)字第0511号	203.6	划拨	该房修建于1998年10月,建筑总面积255.22m <sup>2</sup> ,其中混合结构128.82m <sup>2</sup> ,砖木结构126.4m <sup>2</sup> ,于2000年5月25日在余庆县龙溪镇村镇建设管理所登记。		
8					混合结构	/层/-层	仓库	42.42							
9					混合结构	/层/-层	仓库	75.6							
10					砖木结构	/层/-层	加工房	126.4							
11	余庆县龙溪镇河跳(凉果厂)	余庆县黔龙民族药业有限责任公司	建房地证余庆字第20009294号	有限责任产	4	砖木结构	1~2层/2层	成套住宅	231.32	余国用(2012)第355号	3239	出让	《房屋所有权证》对建成年份、房屋性质未记载,共有情况单独所有,拆分变更登记。建筑总面积1530.17m <sup>2</sup> ,于2010年10月11日在余庆县房产管理局登记。经了解该房修建于2008年9月建成。		
12					砖木结构	1~2层/2层	办公用房	165.48							
13					砖木结构	1层/1层	其他用房	98.17							
14					砖木结构	1层/1层	仓库	1035.2							
合计									-	-	-	-	-	-	

注:①此表信息主要来源于委托人提供的《司法鉴定委托书》及附件如权属资料等,其中序号2和3、5和6中的建筑因修建年限不同分别列示,并对序号2和3进行了建筑面积分项调整,仅供此次评估参考;②此表中的建成年份系估价人员在实地查勘过程中通过咨询了解途径获取。

### 土地使用权状况明细表

序号	坐落	土地使用权人	土地使用权证号	地号	图号	地类用途	使用权类型	取得价格	终止日期	使用权面积(m <sup>2</sup> )	独用面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )	备注说明
1	余庆县龙溪镇红军路	杨树强	余国用(2004)第709号	1-295-1	4.65-4.60	住宅	划拨	/	/	137.9	137.9	/	于2004年11月16日在余庆县人民政府登记。
2	余庆县龙溪镇红军路	杨晓强	余国用(2004)第708号	1-295-2	4.65-4.60	住宅	划拨	/	/	138.1	138.1	/	于2004年11月16日在余庆县人民政府登记。
3	余庆县龙溪镇西街	汤家林	余国用(99)第0511号	/	/	药材加工厂	划拨	/	/	203.6	/	/	于1999年11月4日在余庆县国土局登记。
4	余庆县龙溪镇毗登河	余庆县黔龙民渡药业有限责任公司	余国用(2012)第355号	/	/	工业	出让	/	至2058年12月4日	3239	3239	/	于2012年9月1日在余庆县人民政府登记。
	合计		-	-	-	-	-	-	-	3718.6	-	-	-

注：①此表信息主要来源于委托人提供的《司法鉴定委托书》附件如权属资料等；

# 目 录

致估价委托人函.....	1
一、 估价师声明.....	8
二、 估价假设和限制条件.....	9
(一) 一般假设.....	9
(二) 未定事项假设.....	10
(三) 背离事实假设.....	12
(四) 不相一致假设.....	14
(五) 依据不足假设.....	17
(六) 估价报告使用限制.....	17
三、 估价结果报告.....	20
(一) 估价委托人.....	20
(二) 房地产估价机构.....	20
(三) 估价目的.....	21
(四) 估价对象.....	21
(五) 价值时点.....	35
(六) 价值类型.....	35
(七) 估价原则.....	35
(八) 估价依据.....	36
(九) 估价方法.....	38
(十) 估价结果.....	44
(十一) 注册房地产估价师.....	44
(十二) 实地查勘期.....	44
(十三) 估价作业期.....	44
四、 附 件.....	45
(一) 《余庆县人民法院司法鉴定委托书》【[2018]余法委鉴定字第 18 号】复印件.....	45
(二) 《房屋所有权证》及对应《国有土地使用证》复印件.....	45
(三) 估价对象位置示意图.....	45
(四) 估价对象利用现状照片.....	45
(五) 估价机构《营业执照》复印件.....	45
(六) 《房地产估价机构备案证书》复印件.....	45
(七) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件.....	45



杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价格评估

## 一、估价师声明

### 我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、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，但受到本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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师刘均伟和估价师助理黎泽琴、王彦尧等已于价值时点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、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告书含若干附件，与报告书正文具有同等效力，不可分割对待。

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、 本估价报告中所指的市场价值即公开市场价值，是指估价对象在采用公开市场价值标准并假定未设立法定优先受偿权利的条件下最可能形成的客观合理价值。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。同时假设满足以下条件：

（1）买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；

（2）买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈交易时间；

（3）在此期间物业价值将保持稳定；

（4）物业可以在公允市场上自由转让；

（5）不考虑特殊买家的额外出价；

（6）买卖双方之间无任何利害关系。

3、 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，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、完整。

4、 注册房地产估价师对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次评估假设估价对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价值评估没有环境污染问题的前提下的评估结论。

5、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

6、假定该房地产权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

7、在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。

8、报酬率在经营期内不发生重大变化。

## （二）未定事项假设

1、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料并经现场咨询了解，杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产中第1-2层修建于1996年、第3层扩建于2004年、混合结构；杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产中第1-2层修建于1996年、第3层扩建于2004年、混合结构；杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街第①~④幢房产修建于1998年10月、④幢加工房砖木结构，①~③幢混合结构；余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产约修建于2008年9月、砖木结构；其中混合（注：经现场实地查勘确认为砖混）结构非生产用房（如营业房、住宅房、仓库）经济耐用年限为50年，砖木结构生产用房（如加工房）经济耐用年限为30年、砖木结构非生产用房（如住宅、办公、其他、仓库）经济耐用年限为40年。

另外经现场勘查，杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳各名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产中，第1-2层均修建于1996年、第3层均扩建于2004年，但从建筑物承重和支撑顺序及维护程度以及评估角度上来分析，第3层修建年限视为第1-2层的修建年限为1996年（仅为本次评估服务），截至价值时点2018年5月22日，上述房产剩余经济耐用年限分别如下表所示；

杨树强及共有人李茂云、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价格评估

建筑物剩余经济耐用年限、土地使用权剩余使用年限计算表

序号	房屋坐落	房屋所有人	房屋所有权证号	房屋结构	所在层/总层数	设计用途	土地使用权证号	权属性质	建筑物经济耐用年限	建筑物剩余经济耐用年限	土地使用权法定年限	土地剩余使用年限	剩余使用年限取值
1	余庆县龙溪镇红军中路	杨树强、共有人李茂云	遵房权证余庆县字第20000629号	混合结构	1层/3层	营业	余国用(2004)第709号	划拨	50	29	40	40	29
2					2层/3层	住宅			50	29	70	70	29
3					3层/3层	住宅			50	29	70	70	29
4	余庆县龙溪镇红军中路	杨晓强、共有人何艳	遵房权证余庆县字第20000630号	混合结构	1层/3层	营业	余国用(2004)第708号	划拨	50	29	40	40	29
5					2层/3层	住宅			50	29	70	70	29
6					3层/3层	住宅			50	29	70	70	29
7	余庆县龙溪镇西街	杨家林	遵房权证余庆县字第0257号	混合结构	/层/一层	仓库	余国用(1999)字第0511号	划拨	50	31	50	50	31
8				混合结构	/层/二层	仓库			50	31	50	50	31
9				混合结构	/层/三层	仓库			50	31	50	50	31
10				砖木结构	/层/一层	加工房			30	11	50	50	11
11	余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）	余庆县黔龙民族药业有限责任公司	遵房权证余庆县字第200009294号	砖木结构	1~2层/2层	成套住宅	余国用(2012)第355号	出让	40	30	50	41	30
12				砖木结构	1~2层/2层	办公用房			40	30	50	41	30
13				砖木结构	1层/1层	其他用房			40	30	50	41	30
14				砖木结构	1层/1层	仓库			40	30	50	41	30
合计		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2、根据国土资源部、国家工商行政管理总局关于发布《国有建设用地使用权出让合同》示范文本的通知【国土资发(2008)86号】“第七条 …

杨树强及共有人李茂霖、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价值评估

原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算”并参照2014年4月10日市住建局、市国土局、市规划局《遵义市保障性住房项目配建的经营性用房补交土地出让金办理相关手续程序和办法》“地价评估基准日期以规划方案批准日期或处罚决定书下达日期为准，土地使用期限以原划拨决定书签发日期起计算”之相关规定，委托人未提供“划拨决定书”或“补缴土地出让金出让合同”，本次假设划拨土地从价值时点2018年5月22日补交土地出让金，土地使用年限商业用地40年、住宅用地70年、工业用地50年，截至价值时点2018年5月22日，上述房产所在土地的土地剩余使用年限分别如上表所示；

根据【余府发〔2017〕32号】《余庆县人民政府关于公布实施城镇新基准地价的通知》、《余庆县乡镇类别划分及基准地价更新技术报告》、《余庆县城镇土地定级及基准地价更新实施细则》的规定，结合本次评估的目的，按估价委托人提供的国有土地使用证记载出让、划拨两种土地使用权类型分别设定条件进行评估：（出让、划拨）住宅用地土地使用年限为70年，（出让、划拨）工业用地土地使用年限为50年进行设定。如上述假定与实际情形不相符，则本次评估结果应做相应调整，提请报告使用者注意。

本次评估取房屋剩余经济耐用年限与土地剩余使用年限孰短原则进行取值。如建成年份、土地剩余使用年限、房屋剩余经济耐用年限与实际情况不相符，则本次评估报告应做相应调整，提请报告使用者注意。

### （三）背离事实假设

1、根据委托人提供的《他项权利证》【遵房他证余庆县字第2013000539号】资料显示，《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20000629号】、《国有土地使用证》【余国用（2004）第709号】，《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20000630号】、《国有土地使用证》【余国用（2004）第708号】，《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20009294号】、《国有土地使用证》【余国用（2012）第355号】（原登记为余国用2008-719

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产价值评估号），抵押建筑面积 2153.17 平方米，债权数额贰佰万元整，抵押约定期限 2013-04-24 至 2016-04-23，借款人杨晓强，房屋他项权利人余庆县农村信用合作联社龙溪信用社，登记时间 2013 年 4 月 24 日。截至价值时点未见注销抵押登记，结合本次评估的目的，故本次估价不考虑抵押对房地产市场价格的影响，提请报告使用者注意。

2、根据委托人提供的《他项权利证》【遵房他证余庆县字第 2013000539 号】资料显示，《房屋所有权证》【遵房权证余龙字第 0257 号】、《国有土地使用证》【余国用（99）第 0511 号】，虽未见有他项权利设置，但已在《贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书》【[2018]余法委鉴定字第 18 号】的委托事项中进行记载；同时《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第 20009294 号】、《国有土地使用证》【余国用（2012）第 355 号】（原登记为余国用 2008-719 号）在《他项权利证》附记中有记载，却未在司法鉴定委托书的委托事项中进行记载，按文件资料前后一致和互为补充原则均纳入评估范围，截至价值时点未见解除查封登记，结合本次评估的目的，故本次估价不考虑查封对房地产市场价格的影响，提请报告使用者注意。

3、根据委托人提供的《房屋所有权证》等资料和现场勘查，杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路第 1 幢 1~3 层房产，杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路第 1 幢 1~3 层房产，杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街第①~④幢房产，余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产等部分已经出租，但未能见到相应的租赁合同，因估价目的是为余庆县人民法院执行案件提供价值参考，特作评估假定如下：估价对象可进入房地产市场公开自由交易，不受租赁合同等他项潜在契约权利限制。如上述假定与实际情形不相符，则本次评估结果应做相应调整，提请报告使用者注意。

4、根据委托人提供的《贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书》【[2018]余法委鉴定字第 18 号】及附件如权属资料《房屋所有权证》【遵房权证余

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价值评估庆县字第 20000629 号】、《国有土地使用证》【余国用（2004）第 709 号】、《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第 20000630 号】、《国有土地使用证》【余国用（2004）第 708 号】、《房屋所有权证》【遵房权证余龙字第 0257 号】、《国有土地使用证》【余国用（99）第 0511 号】等资料记载显示，杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路 1 幢 1~3 层房产，杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路 1 幢 1~3 层房产，杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街①~④幢房产的房屋性质为在划拨住宅和药材加工房土地上所建造房产；《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第 20009294 号】、《国有土地使用证》【余国用（2012）第 355 号】资料记载显示，余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产的房屋性质为在出让工业土地上所建造房产。结合本次评估的目的，假定如下：估价对象可进入房地产市场公开自由交易，结合现行规定，可在市场公开自由交易的房地产其土地需为国有出让建设用地，假设估价对象已经参照《贵州省国土资源厅关于规范办理改变土地使用条件手续有关问题的通知》【黔国土资发[2008]133 号】、《市人民政府办公室关于推行按照楼面地价出让经营性用地的通知》【遵府办发（2014）156 号】等规定对估价对象房地产能正常出售交易而补缴了相应土地出让金，能依据《不动产登记暂行条例》及其实施细则进行不动产权登记能取得或已经取得不动产权证书（或房屋所有权证）。如上述假定与实际情形不相符，则本次评估结果应做相应调整，提请报告使用者注意。

#### （四）不相一致假设

1、根据委托人提供的《贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书》【[2018]余法委鉴定字第 18 号】中“委托事项”，执行申请书中“申请事项二”，《他项权利证》【遵房他证余庆县字第 2013000539 号】中“附记”等所记载评估范围，并在委托人承办法官及申请人的指引和确认下，结合估价人员现场实地查勘的实际情况，评估范围确定为：杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆

杨树强及共有人李茂云、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价值评估县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产，1层营业房建筑面积119.91m<sup>2</sup>，2~3层住宅房建筑面积191.94m<sup>2</sup>；杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产，1层营业房建筑面积116.60m<sup>2</sup>，2~3层住宅房建筑面积194.55m<sup>2</sup>（其中2层107.02m<sup>2</sup>、3层87.53m<sup>2</sup>）；杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街第①~④幢房产，④幢加工房建筑面积126.40m<sup>2</sup>，①~③仓库建筑面积128.82m<sup>2</sup>（其中①幢10.80m<sup>2</sup>、②幢42.42m<sup>2</sup>、③幢75.60m<sup>2</sup>）；余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产，第4幢1~2层成套住宅建筑面积231.32m<sup>2</sup>，第5幢1~2层办公用房建筑面积165.48m<sup>2</sup>，第6~9幢1层其他用房建筑面积98.17m<sup>2</sup>，第1~2幢1层仓库建筑面积1035.2m<sup>2</sup>；总计建筑面积为2408.39m<sup>2</sup>以及各相对应分摊的土地使用权；评估范围不包括红军中路及西街房地产所在室内可移动可搬离生产生活及家居用具物品；也不包括龙溪镇跳蹬河（凉果厂）内土地上在《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20009294号】之外建设的临时建（构）筑物及其他附属物设施等。同时未考虑他项权利及其他限制因素对房地产价值的影响。如上述假定与实际情形不相符，则本次评估结果应做相应调整，提请报告使用者注意。

2、委托人提供的《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20000629号】、《国有土地使用证》【余国用（2004）第709号】，《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20000630号】、《国有土地使用证》【余国用（2004）第708号】，《房屋所有权证》【遵房权证余龙字第0257号】、《国有土地使用证》【余国用（99）第0511号】等资料对同一道路名称“红军中路”、“西街”记载不一致，据了解系同一道路因城镇建设和道路功能强度改变而更名，同时因房屋所有权证登记时间有前后，造成对同一道路名称记载不一致，此次评估假设以指向同一道路“红军中路”为准，若与实际不符，本次估价结果应作相应调整，特提请报告使用者注意。

3、委托人提供的《他项权利证》【遵房他证余庆县字第2013000539号】



杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价值评估记载余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）的《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20009294号】和《国有土地使用证》（余国用2008-719号）中与提供的余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河《国有土地使用证》【余国用（2012）第355号】证号不一致，经了解为抵押人变更后提交给抵押权人，再由抵押权人即申请人向法院提供，并在委托人承办法官和申请人的指引和确认下，经实地查勘基本符合现场情况并以记录，此处土地证号以委托人提供的《国有土地使用证》【余国用（2012）第355号】为准，提请报告使用者注意。

4、委托人提供的杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产即《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20000629号】、《国有土地使用证》【余国用（2004）第709号】，杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产即《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20000630号】、《国有土地使用证》【余国用（2004）第708号】均记载，房屋设计用途为营业、住宅，土地的地类用途为住宅，使用权类型为划拨，无土地使用期限，存在房屋设计用途与土地使用权地类用途不一致等情况，本次评估房屋的设计用途、建筑面积等以提供的《房屋所有权证》所记载数据为准，土地使用权面积及地类用途等以提供的《国有土地使用证》所记载数据为准，提请报告使用者注意。

5、委托人提供的杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街第①~④幢一~三层房产即《房屋所有权证》【遵房权证余龙字第0257号】、《国有土地使用证》【余国用（99）第0511号】记载，房屋设计用途为仓库、加工房，土地的地类用途为药材加工房，使用权类型为划拨，无土地使用期限，存在房屋设计用途相应的经济耐用年限与土地使用权年限不一致等情况，本次评估房屋的设计用途、建筑面积等以提供的《房屋所有权证》所记载数据为准，土地使用权面积及地类用途等以提供的《国有土地使用证》所记载数据为准，提请报告使用者注意。

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价值评估

6、委托人提供的余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房地产即《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20009294号】、《国有土地使用证》【余国用（2012）第355号】记载，房屋设计用途为成套住宅、办公用房、其他用房、仓库等，土地的地类用途为工业，使用权类型为出让，土地使用期限至2058年12月4日，存在房屋设计用途、建筑物的幢号等描述不一致（如成套住宅在宗地图标注为办公、仓库在宗地图标注为厂房等）或未描述等情况，本次评估房屋的设计用途、建筑面积等以提供的《房屋所有权证》所记载数据为准，土地使用权面积及地类用途等以提供的《国有土地使用证》所记载数据为准，提请报告使用者注意。

#### **（五）依据不足假设**

1、余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房地产中《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20009294号】记载的4幢1-2层成套住宅（宗地图标注为办公）因被申请执行人配合程度等客观条件限制，估价人员未能进入室内实地查勘，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。经委托人及申请人介绍，该估价对象目前处于在用，则本次估价假定估价对象配套能够正常使用，普通装修，房产建筑面积及用途等以提供的房屋所有权证所记载数据为准。若与实际不符，则本次估价结果需要调整或者重新评估，特提请报告使用者注意。

#### **（六）估价报告使用限制**

1、本估价报告仅限于**为余庆县人民法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值**，不对其它用途负责，本公司不承担任何第三者对本报告书的任何部分内容进行修改的责任。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

2、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价值评估

3、本公司不承担对任何第三者对本报告书的全文或任何部份内容进行修改的任何责任。

4、本估价报告估价结果包含市场地价，但未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

5、本估价报告为本司估价专业人员依照国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力，但受到本机构估价人员的执业水平和能力的影响。

6、本估价报告中估价结果未考虑国家宏观经济政策发生的变化及遇到自然力或其他不可抗力时可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其他特殊处置方式处置时，因变现方式或价格折让等因素导致的价格变化；也未考虑可能存在的房地产价值的债权等法律义务限制的影响。

7、按估价委托人提供的国有土地使用证记载出让、划拨两种土地使用权类型分别设定条件进行评估，土地使用权类型为出让的估价对象可进入房地产市场公开自由交易，土地使用权类型为划拨的估价对象不可直接进入房地产市场公开自由交易，在照《贵州省国土资源厅关于规范办理改变土地使用条件手续有关问题的通知》【黔国土资发[2008]133号】规定及以不动产所在地国土资源部门的有关规定程序对土地使用权类型或土地地类用途发生改变而补交土地使用权出让金后方可进入市场，能依据《不动产登记暂行条例》及其实施细则进行不动产权登记取得不动产权证书。如上述假定与实际情形不相符，则本次评估结果应做相应调整，提请报告使用者注意。

8、评估价值包括两部分：a余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下土地使用权类型为出让条件下估价对象房屋（含室内装修）及其不可分割的附属设施设备和按国家相关规定应分摊的土地使用权价值。b杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林各名下土地使用权类型为划拨条件下估价对象房屋（含室内装修）及其不可分割的附属设施设备和按国家相关规定占用范围内划拨土地使用权价值；土地使用权类型为划拨条件下估价对象的土地使用权类型或土地地类用途发生改变而应补交的土地使用权出让金应

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价格评估以不动产所在在国土资源部门的有关规定程序进行办理。提请报告使用者注意。

9、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，明细表具体项目的评估值单价取整至十位，明细表合计值和汇总表合计值取整至千位。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论的准确性。

10、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

11、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

12、本报告应用有效期为出具报告之日起一年[自2018年11月13日-2019年11月12日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价格评估

### 三、估价结果报告

#### （一）估价委托人

名称：余庆县人民法院

委托承办人：何官华

联系电话：0851-24624901、18085237529

联系地址：贵州省余庆县城（白泥镇）方竹路余庆县人民法院诉讼服务中心

#### （二）房地产估价机构

##### 1、企业法人营业执照

名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

主体类型：有限责任公司

住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

法定代表人：黄西勤

成立日期：二〇〇八年五月二十六日

##### 2、分公司营业执照

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司遵义分公司

营业场所：贵州省遵义市汇川区人民路乌江恬苑9栋2单元13层1302号

负责人：刘均伟

##### 3、房地产评估中介机构资质证书

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦第1008室

统一社会信用代码：91440300674802843P

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200028号

有效期限：2021年05月14日止

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产价值评估

### （三）估价目的

为余庆县人民法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产价值。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象基本状况：

##### A、总体描述

（1）名称：杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产；

（2）房屋用途：分别为营业房、（成套）住宅房、仓库、加工房、办公用房、其他用房；

（3）建筑结构：分别为混合、砖木等结构；

（4）坐落描述：杨树强及共有人李茂雲名下房产，杨晓强及共有人何艳名下房产坐落于余庆县龙溪镇红军中路东南侧、临街，杨家林名下房产坐落于余庆县龙溪镇红军中路东南侧、背街，余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下房产坐落于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）（注：方竹街东侧与292乡道北侧，临乡道）；

（5）范围：杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产，杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产，杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街第①~④幢房产，余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产；

（6）规模及用途：杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产，1层营业房建筑面积119.91m<sup>2</sup>，2~3层住宅房建筑面积191.94m<sup>2</sup>；杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产，1层营业房建筑面积116.60m<sup>2</sup>，2~3层住宅房建筑面积194.55m<sup>2</sup>（其中2层107.02m<sup>2</sup>、3层87.53m<sup>2</sup>）；杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街第①~

杨树强及共有人李茂雲，杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价值评估

④幢房产，④幢加工房建筑面积126.40m<sup>2</sup>，①~③幢仓库建筑面积128.82m<sup>2</sup>（其中①幢10.80m<sup>2</sup>、②幢42.42m<sup>2</sup>、③幢75.60m<sup>2</sup>）；余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产，第4幢1~2层成套住宅建筑面积231.32m<sup>2</sup>，第5幢1~2层办公用房建筑面积165.48m<sup>2</sup>，第6~9幢1层其他用房建筑面积98.17m<sup>2</sup>，第1~2幢1层仓库建筑面积1035.2m<sup>2</sup>；总计建筑面积为2408.39m<sup>2</sup>以及各相对应分摊的土地使用权；

（7）利用现状：至价值时点，杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产，1层营业房空置、2~3层住宅房自用；杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产，1层营业房出租、2~3层住宅房自用；杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街第①~④幢房产，④幢加工房闲置、①~③幢仓库闲置；余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产，第4幢1~2层成套住宅在用、第5幢1~2层办公用房中1层闲置2层使用、第6~9幢1层其他用房在用、第1~2幢1层仓库在用；

（8）权属：详细见附表统计【房产权属状况明细表】

（8.1）《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20000629号】、《国有土地使用证》【余国用（2004）第709号】等资料记载显示，房屋所有权人：杨树强、共有人李茂雲，土地使用权人：杨树强，使用权类型划拨，地类用途住宅；

（8.2）《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20000630号】、《国有土地使用证》【余国用（2004）第708号】等资料记载显示，房屋所有权人：杨晓强、共有人何艳，土地使用权人：杨晓强，使用权类型划拨，地类用途住宅；

（8.3）《房屋所有权证》【遵房权证余龙字第0257号】、《国有土地使用证》【余国用（99）第0511号】等资料记载显示，房屋所有权人：杨家林、无共有人，土地使用权人：杨家林，使用权类型划拨，地类用途药材加

杨树强及共有人李茂云、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价格评估工厂；

(8.4) 《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20009294号】、《国有土地使用证》【余国用(2012)第355号】资料记载显示，房屋所有权人：余庆县黔龙民族药业有限责任公司，无共有人，土地使用权人：余庆县黔龙民族药业有限责任公司，使用权类型出让，地类用途工业；

### **B、土地基本状况：**

(1) 名称：杨树强及共有人李茂云、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等用地；

(2) 土地证号：《国有土地使用证》【余国用(2004)第709号】、【余国用(2004)第708号】、【余国用(99)第0511号】、【余国用(2012)第355号】；

(3) 土地坐落：杨树强及共有人李茂云、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下土地使用权各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街，余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下土地使用权位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）。

(4) 土地用途：分别为住宅、药材加工厂、工业用地；

(5) 土地使用权面积：详细见附表统计【土地使用权状况明细表】；

(6) 土地分摊面积：均为独立使用，未有分摊；

(7) 土地使用权类型：分别为划拨、出让；评估设定均为出让；

(8) 开发程度：“四通一平”（宗地红线外通路、通上水、通电、通讯和宗地红线内场地平整），基础设施较完善；

(9) 四至：根据估价人员实地查勘，估价对象杨树强及共有人李茂云名下房产，杨晓强及共有人何艳名下房产坐落于余庆县龙溪镇红军中路东南侧、临街，杨家林名下房产坐落于余庆县龙溪镇红军中路东南侧、背街，余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下房产坐落于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）（注：方竹街东侧与292乡道北侧，临乡道）；



杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价格评估

### C、建筑物基本状况

(1) 名称：杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等房屋；

(2) 层数/高度：

(2.1) 杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层共3层房产、1层营业房室内净层高为3.8米左右、2-3住宅房室内净层高为2.9米左右；杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层共3层房产、1层营业房室内净层高为3.8米左右、2-3住宅房室内净层高为2.9米左右；杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街第①~④幢房产、仓库与加工房为非标准层高，层高在为3-5米不等；

(2.2) 余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产：第4幢1~2层成套住宅净层高为3米左右、第5幢1~2层办公用房净层高为3米左右、第6~9幢1层其他用房净层高为4-5米不等、第1~2幢1层仓库净层高为6-7米不等；

(3) 建筑结构：房屋结构为混合结构、砖木结构；

(4) 外观：

(4.1) 杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路房屋外墙为贴瓷砖和外墙乳胶漆、所在建筑风格整体上与集镇亮化工程保持一致；

(4.2) 杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路房屋外墙为贴瓷砖和外墙乳胶漆、所在建筑风格在整体上与集镇亮化工程保持一致；

(4.3) 杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街（红军中路背街）房屋外墙为贴瓷砖和清水墙；

(4.4) 余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产第4幢1~2层成套住宅外墙为贴瓷砖和外墙漆，第5幢1~2层办公用房、第6~9幢1层其他用房、第1~2幢1层仓库等房屋外墙为外墙乳

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价格评估  
胶漆；

(5) 装饰装修：

(5.1) 杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路房屋整体外墙贴瓷砖和外墙乳胶漆；1层营业房部分：内墙刮瓷、顶棚铝扣板吊顶、地面铺地砖、落地玻璃窗、落地玻璃推拉门、金属卷帘门；2-3层住宅房部分：环矩形天井用木制围栏、外墙刮瓷、内墙刮瓷和贴瓷砖、顶棚刮瓷、地面铺地砖、铝合金玻璃窗、包木门；

(5.2) 杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路房屋整体外墙贴瓷砖和外墙乳胶漆；1层营业房部分：内墙刮瓷、顶棚普通吊顶、地面铺地砖、落地玻璃窗、落地玻璃推拉门、金属卷帘门；2-3层住宅房部分：环矩形天井用木制围栏、外墙刮瓷、内墙刮瓷和部分贴瓷砖、顶棚刮瓷、地面铺地砖、铝合金玻璃窗、包木门；

(5.3) 杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街（红军中路背街）房屋整体外墙为贴瓷砖和清水墙；仓库及加工房内墙水泥砂浆和部分贴瓷砖、天棚水泥砂浆、地面水泥砂浆和部分贴地砖、铁栅栏窗或铝合金玻璃窗、铁栅栏门或木板门；

(5.4) 余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产第4幢1~2层成套住宅（宗地图标注为办公）外墙为贴瓷砖和外墙漆、外观观察设置有不锈纲栅栏门及防盗门、铁栅栏窗或铝合金玻璃窗，室内设定普通装修（因被申请执行人配合程度等客观条件限制，估价人员未能进入室内实地查勘）；第5幢1~2层办公用房、第6~9幢1层其他用房、第1~2幢1层仓库等房屋外墙为外墙乳胶漆，室内内墙抹灰或刮瓷或贴瓷砖；天棚普通吊顶或钢架棚；水泥地面或贴地砖、木制玻璃窗、木板门或金属卷帘门；

(6) 设备设施：杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街房产有供水、供电、通讯入户设

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价值评估施，无消防设施，楼层进出为步梯；余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等房屋有供水、供电、通讯入户设施，无消防设施；

（7）空间布局：杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳名下各位于余庆县龙溪镇红军中路房产中的营业房和住宅房空间布局较合理；杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街（红军中路背街）房产中的仓库及加工房空间布局不合理；余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等房屋中第4幢1~2层成套住宅（宗地图标注为办公）、第5幢1~2层办公用房、第6~9幢1层其他用房、第1~2幢1层仓库空间布局较一般；

（8）使用现状：至价值时点，杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产，1层营业房空置、2~3层住宅房自用；杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产，1层营业房出租、2~3层住宅房自用；杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街第①~④幢房产，④幢加工房闲置、①~③幢仓库闲置；余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产，第4幢1~2层成套住宅（宗地图标注为办公）在用、第5幢1~2层办公用房中1层闲置2层使用、第6~9幢1层其他用房在用、第1~2幢1层仓库在用；

（9）建成时间：杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产中第1-2层修建于1996年、第3层扩建于2004年、混合结构；杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产中第1-2层修建于1996年、第3层扩建于2004年、混合结构；杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街第①~④幢房产修建于1998年10月、④幢加工房砖木结构，①~③幢混合结构；余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产修建于2008年9月、砖木结构；

（10）维护状况：

（10.1）杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路房屋中

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产价值评估营业房维护状况较好和住宅房维护状况较差；

（10.2）杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路房屋中营业房维护状况较好和住宅房维护状况较差；

（10.3）杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街（红军中路背街）房屋中仓库和加工房维护状况很差；

（10.4）余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产中第4幢1~2层成套住宅（宗地图标注为办公）维护状况较好、第5幢1~2层办公用房维护状况较差、第6~9幢1层其他用房维护状况较差、第1~2幢1层仓库空间维护状况较差；

（11）完损状况：根据注册房地产估价师实地查勘，依据《房屋完损等级评定标准》【城住字（1984）第678号】有关规定，经整理分析如下表“产地产完损状况表”所示：

杨树强及共有人李茂云、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价格价值评估

房地产完损状况表

序号	房屋坐落	房屋所有权人	房屋所有权证号	产别	幢号	房屋结构	所在层/总层数	设计用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	利用现状	建成及登记时间	实地查勘情况	房屋完损状况判断
1	余庆县龙溪镇红军中路	杨树强、共有人李茂云	遵房权证余庆字第20000629号	私有	1	混合结构	1层	营业	119.91	1层营业房空置	该房第1-2层修建于1996年,第3层扩建于2004年,总建筑面积311.85m <sup>2</sup> ,2004年10月折产所得,于2004年11月22日在余庆县房产管理局登记。	1层营业房室内净层高为3.8米左右,2-3层住宅房室内净层高为2.9米左右,房屋整体外墙贴瓷砖和外墙乳胶漆;1层营业房部分:内墙刮瓷、顶棚铝扣板吊顶、地面铺地砖、落地玻璃窗、落地玻璃推拉门、金属卷帘门;2-3层住宅房部分:环矩形天井用木制围栏,外墙刮瓷、内墙刮瓷和贴瓷砖,顶棚刮瓷,地面铺地砖,铝合金玻璃窗、包木门,有供水、供电、通讯入户设施,无消防设施,楼层进出为楼梯、营业房和住宅房空间布局较合理。营业房维护状况较好和住宅房维护状况较差。	基本完好房
2							2层	住宅	106.37	2层住宅房自用			基本完好房
3							3层	住宅	85.57	3层住宅房自用			基本完好房
4	余庆县龙溪镇红军中路	杨晓强、共有人何艳	遵房权证余庆字第20000630号	私有	1	混合结构	1层	营业	116.6	1层营业房出租	该房第1-2层修建于1996年,第3层扩建于2004年,总建筑面积311.15m <sup>2</sup> ,2004年10月折产所得,于2004年11月22日在余庆县房产管理局登记。	1层营业房室内净层高为3.8米左右,2-3层住宅房室内净层高为2.9米左右,屋整体外墙贴瓷砖和外墙乳胶漆;1层营业房部分:内墙刮瓷、顶棚铝扣板吊顶、地面铺地砖、落地玻璃窗、落地玻璃推拉门、金属卷帘门;2-3层住宅房部分:环矩形天井用木制围栏,地面铺地砖,铝合金玻璃窗,顶棚刮瓷,内墙刮瓷,内墙刮瓷和贴瓷砖,顶棚刮瓷,地面铺地砖,铝合金玻璃窗,包木门,有供水、供电、通讯入户设施,无消防设施,楼层进出为楼梯。营业房和住宅房空间布局较合理。营业房维护状况较好和住宅房维护状况较差。	基本完好房
5							2层	住宅	107.02	2层住宅房自用			基本完好房
6							3层	住宅	87.53	3层住宅房自用			基本完好房

续下表

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产价值评估

接上表

序号	房屋坐落	房屋所有人	房屋所有权证号	产别	幢号	房屋结构	所在层/总层数	设计用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	利用现状	建成及登记时间	实地查勘情况	房屋完损状况判断
7	余庆县龙溪镇西街	杨家林	遵房权证余龙字第0257号	私有	①	混合结构	/层/一层	仓库	10.8	仓库闲置	该房修建于1998年10月, 建筑总面积255.22 m <sup>2</sup> , 其中混合结构128.82 m <sup>2</sup> , 砖木结构126.4 m <sup>2</sup> . 于2000年5月25日在余庆县龙溪镇村镇建设管理所登记。	仓库与加工房为非标准层高, 层高在3.5米不等。房屋整体外墙为贴瓷砖和清水墙; 仓库及加工房内墙亦贴瓷砖, 天棚水泥砂浆, 地面水泥砂浆和一部分贴地砖、铁栅栏窗或铝合金玻璃窗, 无消防设施。仓库及加工房空间通风入户设施, 无消防设施。仓库及加工房空间布局不合理。仓库和加工房维护状况很差。	一般损坏房屋
8					②	混合结构	/层/二层	仓库	42.42	仓库闲置			一般损坏房屋
9					③	混合结构	/层/三层	仓库	75.6	仓库闲置			一般损坏房屋
10					④	砖木结构	/层/一层	加工房	126.4	一层加工房闲置			严重损坏房屋
11	余庆县龙溪镇跳蹬河(凉果厂)	余庆县黔龙民族药业有限责任公司	遵房权证余庆字第20009294号	有限责任公司	4	砖木结构	1~2层/2层	成套住宅	231.32	1~2层成套住宅在用	《房屋所有权证》对建成年份、房屋性质未记载, 共有情况单独所有, 拆分变更登记。建筑总面积1530.17 m <sup>2</sup> , 于2010年10月11日在余庆县房产管理局登记。经了解该房建于2008年9月建成。	第1幢1~2层成套住宅净层高为3米左右, 第5幢1~2层办公用房净层高为3米左右, 第6~9幢1层其他用房净层高为4~5米不等, 第1~2幢1层仓库净层高为6~7米不等, 第4幢1~2层成套住宅外墙为贴瓷砖和外墙漆, 外观或设置有不锈钢防盗门及防盗门, 铁栅栏窗或铝合金玻璃窗, 室内设置空调装饰(因就申请执行程度等条件限制, 估价人员未能进入室内实地查勘); 第5幢1~2层办公用房、第6~9幢1层其他用房、第1~2幢1层仓库等房屋外墙为外墙乳胶漆, 室内对墙抹灰或刮瓷或贴瓷片; 天棚普通吊顶或乳胶漆, 水泥地面或贴地砖、不贴玻璃窗、木板门或金属卷帘门, 有供水、供电、通讯入户设施, 无消防设施, 空间布局一般。第4幢1~2层成套住宅维护状况较好, 第5幢1~2层办公用房维护状况较差, 第6~9幢1层其他用房维护状况较差, 第1~2幢1层仓库空间维护状况较差。	基本完好房屋
12					5	砖木结构	1~2层/2层	办公用房	165.48	1层闲置 2层使用			一般损坏房屋
13					6-9	砖木结构	1层/1层	其他用房	98.17	1层其他用房在用			一般损坏房屋
14					1-2	砖木结构	1层/1层	仓库	1035.2	1层仓库在用			一般损坏房屋
合计									2408.39				-

D、估价对象权益状况: 根据委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料, 经整理汇总, 其权利人房地产权利状



杨树强及共有人李茂云、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价格评估

土地使用权状况明细表

序号	坐落	土地使用权人	土地使用权证号	地号	图号	地类用途	使用权类型	取得价格	终止日期	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	独用面积 (m <sup>2</sup> )	分摊面积 (m <sup>2</sup> )	备注说明
1	余庆县龙溪镇红军路	杨树强	余国用(2004)第709号	1-295-1	4.65-4.60	住宅	划拨	/	/	137.9	137.9	/	于2004年11月16日在余庆县人民政府登记。
2	余庆县龙溪镇红军路	杨晓强	余国用(2004)第708号	1-295-2	4.65-4.60	住宅	划拨	/	/	138.1	138.1	/	于2004年11月16日在余庆县人民政府登记。
3	余庆县龙溪镇西街	杨家林	余国用(99)第0511号	/	/	药材加工厂	划拨	/	/	203.6	/	/	于1999年11月4日在余庆县国土资源局登记。
4	余庆县龙溪镇跳蹬河	余庆县黔龙民族药业有限责任公司	余国用(2012)第355号	/	/	工业	出让	/	至2058年12月4日	3239	3239	/	于2012年9月1日在余庆县人民政府登记。
	合计		-		-		-		-	3718.6	-	-	

注：①此表信息主要来源于委托人提供的《司法鉴定委托书》附件如权属资料等；



杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价格评估

## 2、估价对象范围

评估范围确定为：杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产，1层营业房建筑面积119.91 m<sup>2</sup>，2~3层住宅房建筑面积191.94 m<sup>2</sup>；杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产，1层营业房建筑面积116.60 m<sup>2</sup>，2~3层住宅房建筑面积194.55 m<sup>2</sup>（其中2层107.02 m<sup>2</sup>、3层87.53 m<sup>2</sup>）；杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街第①~④幢房产，④幢加工房建筑面积126.40 m<sup>2</sup>，①~③幢仓库建筑面积128.82 m<sup>2</sup>（其中①幢10.80 m<sup>2</sup>、②幢42.42 m<sup>2</sup>、③幢75.60 m<sup>2</sup>）；余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产，第4幢1~2层成套住宅建筑面积231.32 m<sup>2</sup>，第5幢1~2层办公用房建筑面积165.48 m<sup>2</sup>，第6~9幢1层其他用房建筑面积98.17 m<sup>2</sup>，第1~2幢1层仓库建筑面积1035.2 m<sup>2</sup>；总计建筑面积为2408.39 m<sup>2</sup>以及各相对应分摊的土地使用权，评估范围不包括红军中路及西街房地产所在室内可移动可搬离生产生活及家居用具物品；也不包括龙溪镇跳蹬河（凉果厂）内土地上在《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20009294号】之外建设的临时建（构）筑物及其他附属物设施等。同时未考虑他项权利及其他限制因素对房地产价值的影响。

## 3、区位状况描述与分析

### A、位置状况：

（1）坐落：杨树强及共有人李茂雲名下房产，杨晓强及共有人何艳名下房产坐落于余庆县龙溪镇红军中路东南侧、临街，杨家林名下房产坐落于余庆县龙溪镇西街（现为红军中路）东南侧、背街，余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下房产坐落于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）（注：方竹街东侧与292乡道北侧，临乡道）；

（2）方位：

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价格评估

(2.2) 杨树强及共有人李茂雲名下房产，杨晓强及共有人何艳名下房产坐落于余庆县龙溪镇红军中路东南侧、临街，杨家林名下房产坐落于余庆县龙溪镇西街（现为红军中路）东南侧、背街，所在地段为龙溪镇一级区域。

(2.2) 余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下房产坐落于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）（注：方竹街东侧与292乡道北侧，临乡道），所在地段为龙溪镇二级区域。

(3) 距离：

(3.1) 杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下房产距龙溪汽车站约150米，距龙溪人民政府约600米，距余庆县城约25公里；

(3.2) 余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下房产距龙溪汽车站约2公里，距龙溪人民政府约1.5公里，距余庆县城约25公里；

(4) 临街状况：杨树强及共有人李茂雲名下房产，杨晓强及共有人何艳名下房产坐落于余庆县龙溪镇红军中路东南侧、临街，杨家林名下房产坐落于余庆县龙溪镇西街（现为红军中路）东南侧、背街，余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下房产坐落于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）（注：方竹街东侧与292乡道北侧，临乡道）；

(5) 朝向：杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路房产所在楼栋房屋坐东南朝西北方向；杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街（现为红军中路）房产按加工厂进行非均匀布置；余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产按工业厂房进行非均匀布置；

(6) 楼层：

(6.1) 杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层共3层房产、1层营业房、2-3住宅房；杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层共3层房产、1层营业房、2-3住宅房；杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街（现为红军中路）第①~④幢房产、④幢加

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价格评估

工房砖木结构，①～③幢仓库混合结构；

(6.2) 余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产：第4幢1～2层成套住宅、第5幢1～2层办公用房、第6～9幢1层其他用房、第1～2幢1层仓库；

## **B、交通状况**

(1) 道路状况：区域内主要有红军东路、红军中路、红军西路、长征北路、长征中路、长征南路、外环东路、外环北路、外环西路、希望路、方竹路和贯穿的省道及乡镇之间的乡道等对外联系，交通较便捷；

(2) 出入可利用交通工具：以支线公交车和自驾为主，交通较便捷；

(3) 交通管制情况：无；

(4) 停车方便程度：无停车场，较一般。

## **C、环境状况**

自然环境：县域地形以山地为主，丘陵、坝区交错分织，最低海拔 400 米，最高海拔 1386.5 米，多数海拔在 600 米至 1000 米之间。属亚热带季风气候，日照充足，雨量充沛，年平均气温 16.7 摄氏度，森林覆盖率达 56%，冬无严寒，夏无酷暑，气候宜人，风光秀美，境内生态良好。

人文环境：区域内以居住为主，其居住氛围较好；

景观：环境景观一般。

## **D、外部配套设施状况**

(1) 基础设施：估价对象所处宗地，“四通”（宗地红线外通路、通上水、通电、通讯），基础设施较完善；宗地上建有营业房、住宅房，仓库、加工房、成套住宅、办公用房、其他用房等，基础设施较完善；

(2) 公共服务设施：周边分布着龙溪二中、龙溪小学、龙溪农商银行、中国农业银行龙溪支行、农贸市场、龙溪汽车站等，公共配套设施较完善。

## **E、区位状况优劣分析**

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价格评估

1、估价对象目前所处红军中路区域以居住为主，居住氛围较好，人文环境一般，自然环境一般，公共服务设施较一般，交通较便捷，自建自住房较多，销售交易市场不活跃，租金较低，房价保持平稳，波动不大。

2、估价对象目前所处西街（现为红军中路）、跳蹬河（凉果厂）区域以居住为主，区域内人文、自然环境一般，工业聚集度较差，市政设施及生活设施有待完善，交通较便捷，工业房产建造水平保持平稳，波动不大。

### **（五）价值时点**

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，我司受托后于2018年05月22日派人员对估价对象进行了实地查勘，本次估价以实地查勘日2018年05月22日为价值时点。

### **（六）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**

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

#### **1、独立、客观、公正原则**

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

#### **2、合法原则**

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价格评估容许的处分方式为依据。

### 3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用的前提下，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、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价值时的界限。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。

### 5、替代原则

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时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## （八）估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及贵州省和遵义市、余庆县人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及估价房地产的具体资料，主要有：

### 1、国家有关法律法规、政策文件

#### （1）《中华人民共和国土地管理法》（2004年修订）；

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河(凉果厂)等一批房地产市场价格评估

(2) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订);

(4) 《中华人民共和国拍卖法》(2004年8月28日起施行);

(5) 《中华人民共和国物权法》(2007年10月1日起施行);

(6) 《中华人民共和国担保法》(1995年10月1日起施行);

(7) 《中华人民共和国城乡规划法》(2008年1月1日起施行);

(8) 《城市房地产转让管理规定》(2001年8月15日起施行);

(9) 《房屋登记办法》(2008年2月15日起施行);

(10) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释【2011】21号,2012年1月1日起施行);

(11) 《最高人民法院关于实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》(法【2012】30号);

(12) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号);

(13) 《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》(2004年3月1日起施行);

(14) 《贵州省高级人民法院对外委托司法鉴定、评估工作管理规定》【黔高法[2016]113号】

(15) 《最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定》(法释(2010)15号);

(16) 【余府发(2017)32号】余庆县人民政府关于公布实施城镇新基准地价的通知。

## 2、技术规程

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价格评估

### 3、估价委托人提供的资料

(1) 《贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书》【[2018]余法委鉴定字第18号】；

(2) 《房屋所有权证》及对应《国有土地使用证》；

(3) 估价委托人提供的其他相关信息资料。

### 4、注册房地产估价师平时收集和调查的资料

(1) 估价对象权利状况调查资料；

(2) 估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；

(3) 估价对象所在区域房地产销售价格调查资料；

(4) 估价对象位置、地形、基础设施调查资料；

(5) 估价对象房地产现状及周边环境照片；

(6) 估价对象自身条件实地查勘笔录；

(7) 遵义市及余庆县近期房地产市场交易资料及技术参数；

(8) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

### (九) 估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产项目。

1、估价对象状况分析：估价对象具体为杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产，1层营业房建筑面积119.91m<sup>2</sup>，2~3层住宅房建筑面积191.94m<sup>2</sup>；杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产，1层营业房建筑面积116.60m<sup>2</sup>，2~3层住宅房建筑面积194.55m<sup>2</sup>（其中2层107.02m<sup>2</sup>、3层87.53m<sup>2</sup>）；杨家林名下位于余

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价值评估庆县龙溪镇西街第①～④幢房产，④幢加工房建筑面积126.40m<sup>2</sup>，①～③幢仓库建筑面积128.82m<sup>2</sup>（其中①幢10.80m<sup>2</sup>、②幢42.42m<sup>2</sup>、③幢75.60m<sup>2</sup>）；余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产，第4幢1～2层成套住宅建筑面积231.32m<sup>2</sup>，第5幢1～2层办公用房建筑面积165.48m<sup>2</sup>，第6～9幢1层其他用房建筑面积98.17m<sup>2</sup>，第1～2幢1层仓库建筑面积1035.2m<sup>2</sup>；总计建筑面积为2408.39m<sup>2</sup>以及各相对应分摊的土地使用权进行价值评估。

## 2、估价技术路线：

2.1根据估价对象办理的《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20000629号】、《国有土地使用证》【余国用（2004）第709号】，《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20000630号】、《国有土地使用证》【余国用（2004）第708号】等资料记载显示，杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路1幢1～3层房产，杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路1幢1～3层房产，房屋性质为在划拨住宅土地上所建，用途为营业房、住宅房等实际情况，其中营业房适合直接评估房地合一的市场价值，根据物业的特点选取合理的评估方法如收益法求得评估对象房地产价值。

2.2根据估价对象办理的《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20000629号】、《国有土地使用证》【余国用（2004）第709号】，《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20000630号】、《国有土地使用证》【余国用（2004）第708号】等资料记载显示，杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路1幢1～3层房产，杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路1幢1～3层房产，房屋性质为在划拨住宅土地上所建，用途为营业房、住宅房等实际情况；《房屋所有权证》【遵房权证余龙字第0257号】、《国有土地使用证》【余国用（99）第0511号】，《房屋所有权证》【遵房权证余庆县字第20009294号】、《国有土地使用证》【余国用（2012）



杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价值评估第355号】资料记载显示，杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街①~④幢房产的房屋性质为在划拨药材加工房土地上所建造，用途为加工房、仓库；余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产的房屋性质为在出让工业土地上所建，用途为成套住宅、仓库、办公用房、其他用房等实际情况，也适合房地分估分别评估土地使用权和建筑物的市场价值，根据物业的特点选取合理的评估方法求得评估对象房地产价值。

3、估价方法选择：注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，遵照国家标准《房地产估价规范》，认为：

3.1 估价对象余庆县龙溪镇红军中路物业为划拨住宅土地上所建的的营业房、住宅房，所在区域多为城镇居民或个体私营企业自建自用房产，土地有划拨或出让情况，营业及住宅房地产交易市场不活跃，同类型性质的房地产销售案例客观上不易收集，但营业房具备一定的收益性，未来预期收益可以预测，可以收集到营业房出租案例，注册房地产估价师认为营业房可以采用**收益法**进行评估且比较适宜。

3.2 估价对象余庆县龙溪镇红军中路及西街（现为红军中路）、余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）物业，分别为划拨住宅土地上所建的营业房、住宅房，划拨药材加工厂土地上所建的仓库、加工房，出让工业土地上所建的成套住宅、办公、其他、仓库用房等，所在区域多为城镇居民或个体私营企业自建自用房产，所在区域内该类物业交易市场不活跃，也无同类型性质的房地产租售案例，注册房地产估价师认为采用**成本法**进行评估比较适宜。

具体分析如下：

（1）比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域多为城镇居民或个体私营企业自建自用房产，土地有划拨或出让情况，营业及住宅房地产交易市场不活跃，同类型性质的房地产

杨树强及共有人李茂雲，杨晓强及共有人何艳，杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价格评估销售案例客观上不易收集，无采用比较法的基础条件，因此上述房产均不适宜采用比较法对估价对象房地产市场价格进行评估。

（2）收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。根据委托人提供的《房屋所有权证》显示，所在区域多为城镇居民或个体私营企业自建自用房产（用途包括营业、住宅、工厂、仓库等），土地有划拨或出让情况，房地产交易市场不活跃，同类型性质的住宅房地产销售案例客观上不易收集，但红军中路的营业房具备一定的收益性，未来预期收益可以预测，可以收集到营业房出租案例，因此红军中路营业房部分适宜采用收益法对估价对象房地产市场价格进行评估。

（3）成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。

估价人员深入细致龙溪镇红军中路、西街（现为红军中路）、跳蹬河（凉果厂）物业特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及估价人员掌握的资料，物业所处区域多为城镇居民或个体私营企业自建自用房产（用途包括营业、住宅、工厂、仓库等），土地有划拨或出让情况，房地产交易市场不活跃，同类型性质的住宅房地产销售案例客观上不易收集，除红军中路的营业房具备一定的收益性，未来预期收益可以预测，可以采用收益法评估情况外，估价人员认为其他估价对象均适宜采用房地分估路径，对其所分摊土地使用权价值选取**基准地价修正法**进行测算，对其地上建筑物价值选取成本法进行测算。

（4）假设开发法的适用性分析：假开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象均为已建成多年的不同用途的物业房产，不具备再开发条件，因此上述房产均不适宜采用假设开发法估价。

杨树强及共有人李茂云、杨晓强及共有人何艳，杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价格评估

(5) 基准地价修正法的适用性分析：是在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。估价对象所在土地为宗地区域已公布基准地价并可利用有关调整系数进行调整，因此适宜采用基准地价修正法估价。

**收益法：**是预测估价对象的未来正常收益，利用报酬率、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。

计算公式为： $V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$

其中：

V——表示估价对象在估价期日的收益价格

$A_i$ ——表示未来第 i 年的净收益

R——表示报酬率

n——表示房地产的收益年限

**基准地价修正法：**是在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

宗地地价或价格=适用的基准地价×土地市场状况调整系数×区位调整系数×用途调整系数×土地使用期限调整系数×容积率调整系数×土地开发程度调整系数×其他因素调整系数

适用估价对象公式

$P_i = P \times (1 \pm K) \times T \times K_{ij} \times Y \pm F$

式中：

$P_i$ ——待估宗地地价；P——待估宗地对应的基准地价；

K——各影响因素修正系数之和，包括区域因素和个别因素；

T——期日修正系数； $K_{ij}$ ——容积率修正系数；

Y——待估宗地使用年期修正系数；F——开发程度修正系数。

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价值评估

**成本法**是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格,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。

评估价值=地上建筑物价值+土地使用权价值

#### 4、估价测算的简要过程:

**收益法的过程:**根据评估人员现场走访调查,采用比较法比较得出估价对象的客观平均租金水平,通过分析评估对象所在区域商业等物业出租的租金增长的趋势,以预测租金未来的增长水平,根据所在区域商业等的出租情况考虑一定的空置率,扣除出租物业正常应该缴纳的税费和经营成本,得出租金的净收益,采用安全利率+风险系数的方法确定出商业的报酬率为8%,将其未来的收益折算到价值时点之和,得出估价对象收益法的评估结果。

**基准地价修正法的过程:**是在政府或其有关部门已公布基准地价的地区,利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

**成本法的过程:**是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格,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。

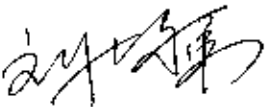
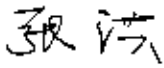
评估价值=地上建筑物价值+土地使用权价值

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价值评估

### （十）估价结果

估价对象具体为杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产，1层营业房建筑面积119.91 m<sup>2</sup>，2~3层住宅房建筑面积191.94 m<sup>2</sup>；杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路第1幢1~3层房产，1层营业房建筑面积116.60 m<sup>2</sup>，2~3层住宅房建筑面积194.55 m<sup>2</sup>（其中2层107.02 m<sup>2</sup>、3层87.53 m<sup>2</sup>）；杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街第①~④幢房产，④幢加工房建筑面积126.40 m<sup>2</sup>，①~③幢仓库建筑面积128.82 m<sup>2</sup>（其中①幢10.80 m<sup>2</sup>、②幢42.42 m<sup>2</sup>、③幢75.60 m<sup>2</sup>）；余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房产，第4幢1~2层成套住宅建筑面积231.32 m<sup>2</sup>，第5幢1~2层办公用房建筑面积165.48 m<sup>2</sup>，第6~9幢1层其他用房建筑面积98.17 m<sup>2</sup>，第1~2幢1层仓库建筑面积1035.2 m<sup>2</sup>；总计建筑面积为2408.39 m<sup>2</sup>以及各相对应分摊的土地使用权，在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利下的市场价值为人民币**346.60万元**（大写人民币叁佰肆拾陆万陆仟元整）。详见《房地产估价结果明细表》。

### （十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘均伟	5220120017		2018年11月13日
张洪	5220140014		2018年11月13日

### （十二）实地查勘期

注册房地产估价师刘均伟、估价师助理黎泽琴、王彦尧等已于价值时点二〇一八年五月二十二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。

### （十三）估价作业期

2018年05月22日至2018年11月13日。

杨树强及共有人李茂雲、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街和余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）等一批房地产市场价格评估

#### 四、附 件

- （一）《余庆县人民法院司法鉴定委托书》【[2018]余法委鉴定字第18号】复印件
- （二）《房屋所有权证》及对应《国有土地使用证》复印件
- （三）估价对象位置示意图
- （四）估价对象利用现状照片
- （五）估价机构《营业执照》复印件
- （六）《房地产估价机构备案证书》复印件
- （七）《中国注册房地产估价师资格证书》复印件



贵州省余庆县人民法院

司法鉴定委托书

委托方 余庆县人民法院

[2018]余法委鉴定字第18号

委托时间	2018.3.22	委托承办人	何官华	邮政编码	564400
联系地址	余庆县人民法院诉讼服务中心			联系电话	0851-24624901, 18085237529
鉴定机构	国众联资产评估土地房地产评估有限公司遵义分公司				
案件摘要： 详见申请书。					
移送材料	房产证复印件15份 申请书1份。				
委托事项	对杨树强、李梦云在龙溪镇红军中路的房地产（房产证号：遵房权证余庆县字第20000629号、土地证号：余国用2004-709）；杨晓强、何艳龙溪镇红军中路的房地产（房产证号：遵房权证余庆县字第200630号、土地证号：余国用2004-708号）；余庆县黔龙民族药业有限责任公司（法定代表人汤家林）在龙溪镇红军中路的房地产【房产证号：遵房权证余龙字第0257号、土地证号：余国用（99）字第0511号】进行价值评估。				
是否申请鉴定人回避	否			是否参加鉴定旁听	依受托鉴定机构要求
鉴定后需要退还的材料	原件全部退还，复印件可不退还				
其他事项					
注： 鉴定时限、鉴定费用、鉴定文书送达方式等相关事宜，由委托方承办人与鉴定机构协商后，在《司法鉴定协议书》中明确。					

## 执行申请书

申请执行人：贵州余庆农村商业银行股份有限公司，住  
址：贵州省遵义市余庆县子营街道翠屏路29号，统一社会  
信用代码：91520329214970942A。

法定代表人：宋道伦 职务：贵州余庆农村商业银行  
股份有限公司董事长

委托代理人：罗杰 系贵州余庆农村商业银行股份有  
限公司龙溪支行客户经理，联系电话：17785828577。

被执行人：杨晓强，男，汉族，生于1977年05月  
07日，贵州省余庆县人，住余庆县龙溪镇环城东路1号，身  
份证号码：522129197705072017。 18685200418

被执行人：何艳（系杨晓强之妻），女，汉族，生于  
1977年11月15日，贵州省余庆县人，住余庆县白泥镇中华  
中路190号4栋1单元附3号，身份证号码：  
522129197700050042。

被执行人：余庆县黔龙民族药业有限责任公司  
住所地：余庆县龙溪镇 组织机构代码证：74570449-1

法定代表人：杨家林 身份证号码：522129194802022018 15685  
1398212348

被执行人：杨树强，男，汉族，生于1972年08月17  
日，贵州省余庆县人，住余庆县龙溪镇红军村八组124号，  
身份证号码：522129197208172033。 182048 18208413088

被执行人：李梦云（系杨树强之妻），女，汉族，生  
于1974年01月30日，贵州省余庆县人，住余庆县白泥镇澳



身份证号码：522129197401300025。13595220178

### 申请事项

- 一、请求贵院按 (2016) 黔 0329 民初 1428 号民事调解书的内容，强制执行本案所涉借款本金 200 万元及利息。
- 二、请求贵院按 (2016) 黔 0329 民初 1428 号民事调解书的第二条调解内容，对遵房他证余庆县字第 2013000539 号所记载的抵押物进行评估拍卖，所得价款在上述第一项申请执行标的范围内优先受偿。
- 三、请求执行案件受理费 11400 元。

### 事实与理由

申请执行人与被申请人金融借款合同纠纷一案，经余庆县人民法院于 2016 年 9 月 9 日作出 (2016) 黔 0329 民初 1428 号民事调解书已生效 (详见附件)，被申请人拒绝履行调解书的调解内容。为此，特申请贵院给予强制执行。

此致

余庆县人民法院

申请人：贵州

法定代表人：



遵 房地证 余庆县 字第 2013000629 号

房屋他项权利人	余庆县农村信用合作联社龙溪信用社	
房屋所有权人	杨树强 等 3 人	
房屋所有权证号	20000629	
房屋坐落	余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）	
他项权利种类	现房抵押	
债权数额	贰佰万元整	
登记时间	2013年 4月 24日	

附 记
借款人 杨晓强  抵押面积: 2153.17平方米 抵押约定期限: 2013-04-24至2016-04-23 抵押期满, 凭银行证明注销房屋他项权证。  产权资料 产权人: 余庆县黔龙民族药业有限责任公司 产权证号: 200009294 土地证号: 余国用2008-719 房屋坐落: 余庆县龙溪镇跳蹬河(凉果厂)  产权人: 杨晓强 产权证号: 20000630 土地证号: 余国用2004-708 房屋坐落: 余庆县龙溪镇红军中路

产权人: 杨树强  
 产权证号: 20000629 土地证号: 余国用2004-709  
 房屋坐落: 余庆县龙溪镇红军中路



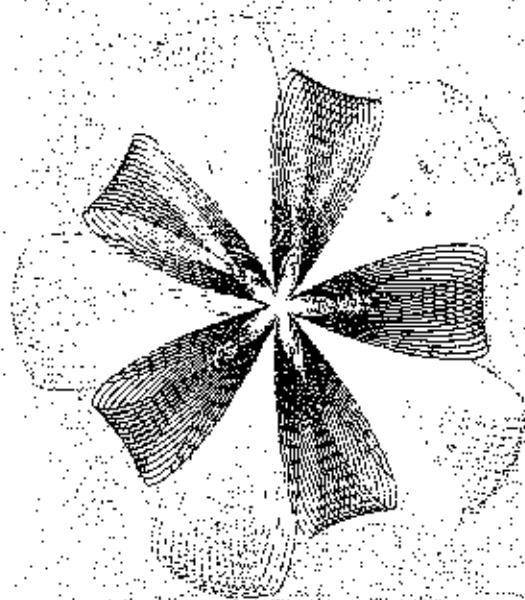
号

遵 房权证余庆县 字第 20000629

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关盖章



中华人民共和国建设部监制

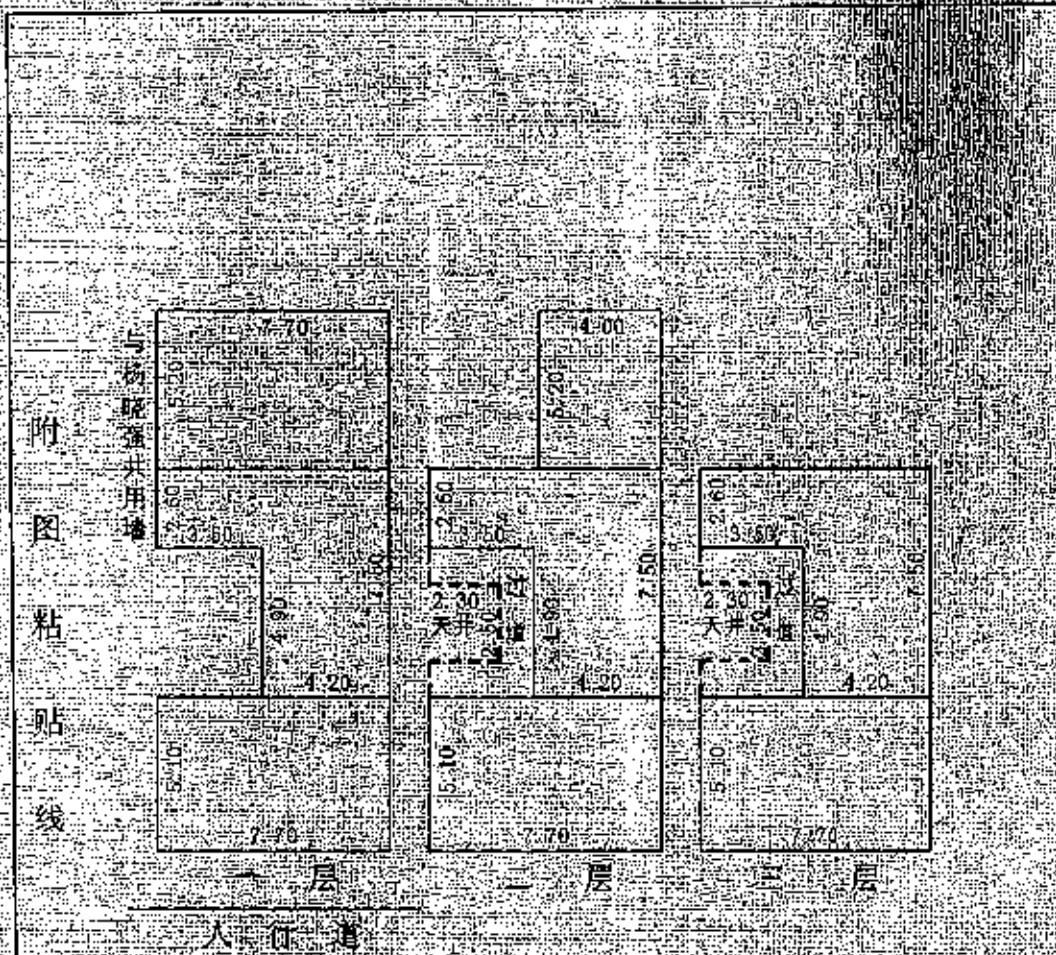
建房注册号： 50048





# 房地产平面图

图幅号: 0413020002



测绘单位: 遵义天络房地产测绘处余庆分所

测绘人: 伍发能

绘图日期: 2004-11-19

比例尺	1:250	总建筑面积	311.85	公用建筑面积分摊系数	
		套内建筑面积	311.85	公用建筑面积分摊	0.00
		占地面积		绘图	孔德贵

权受  
地  
承、并  
权利入  
号发生  
房屋典  
土地在  
政府  
四  
个人  
五  
房屋  
六  
及时

余庆县 2004 年 709 号  
 国用 第 号

土地使用权人	杨树强		
座落	余庆县龙溪镇红军路		
地号	1-295-1	图号	465-4-60
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	137.9 M <sup>2</sup>	具中	独用面积 137.9 M <sup>2</sup> 共有面积 0.00 M <sup>2</sup>

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。

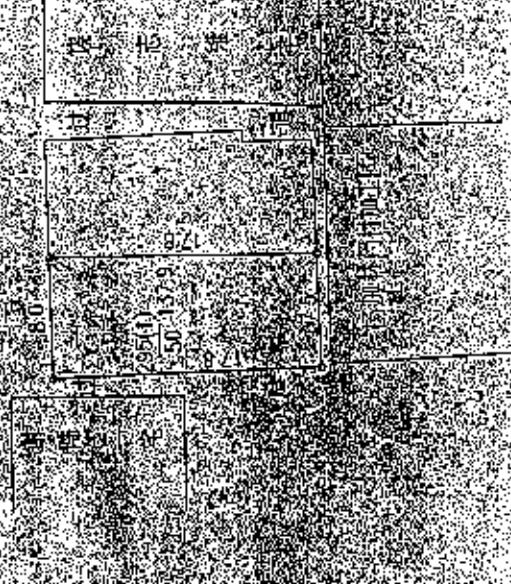


余庆县人民政府 (章)

杨树强 宗地图

465-4-60-1-295-(1)

1:1000 宗地中 流



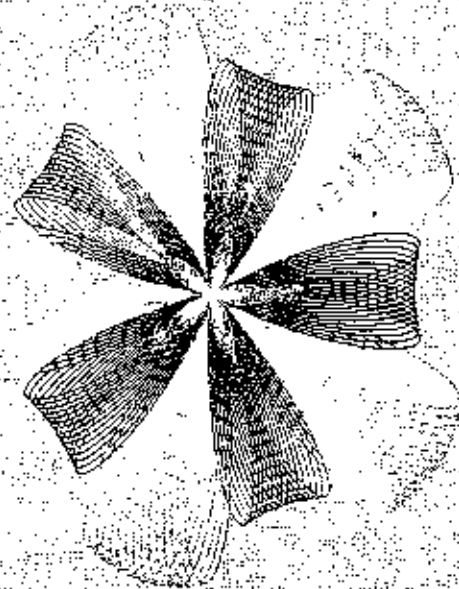
号

遵 房权证余庆县 字第 20000630

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关(盖章)



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 500119



房屋所有权人		杨晓强				
房屋坐落		余庆县龙溪镇红军中路				
丘(地)号		产别		私有		
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
1		混合	3	1	116.60	营业
		混合	3	2	107.02	住宅
		混合	3	3	87.53	住宅
房屋状况						
共有何人		等 1 人 共有权证号自 至				

土地使用情况摘要		
土地证号	余国用2004-708	使用面积(平方米)
		136.10
权属性质	国有划拨	使用年限
		年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要						
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期

附 记

该房屋一、二层系杨家林修建于1996年, 2004年扩建第三层, 2004年10月家庭析产所得。





填发日期

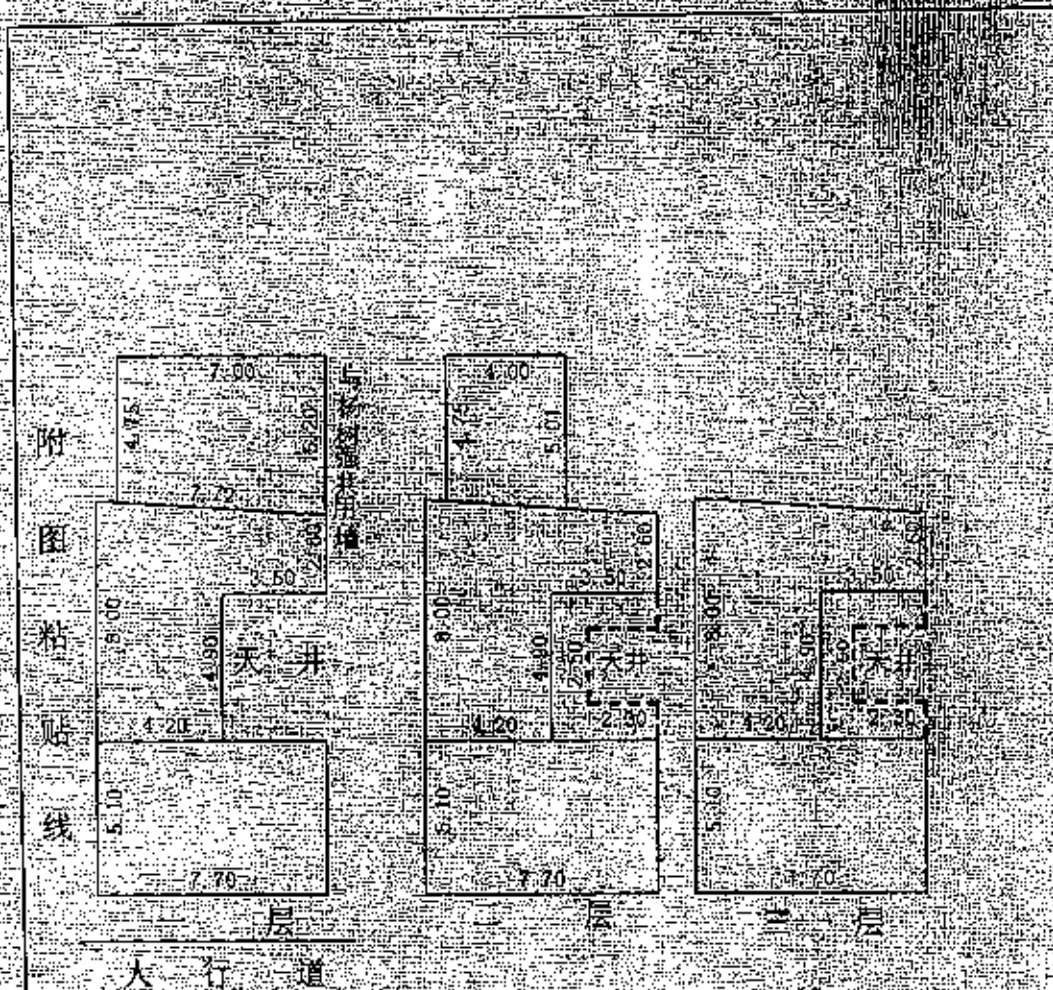
附 记

该房屋一、二层系杨家林始建于1996年，三层，2004年10月家庭析产所得。

房屋所有权人		杨晓强		产别		私有	
房屋坐落		东至县龙溪镇红军中路		房屋所在层数		建筑面积(平方米)	
房屋层数		3		1		116.60	
房屋结构		混合		2		107.02	
房屋用途		混合		3		87.53	
房屋状况							
共有情况		何艳琴 何人		共有权证号自		至	
土地证号		余国用2004-708		使用面积(平方米)		138.10	
权属性质		国有划拨		使用年限		年 月 日至 年 月 日	
权利人		杨晓强		设定其他权利摘要			
权利种类		国有划拨		权利价值(元)		设定日期	
权利范围				约定期限		注销日期	
权利期限							
注销日期							

# 房地产平面图

图幅号: 041022002



权受中  
地、产的  
承、析  
权利大  
号发、生  
房屋现  
典、权、等  
土地使  
当在、用  
政府房  
四、个  
人、不  
五、房  
屋、所  
六、及  
叶、事

测绘单位: 遵义天络房地产测绘处余庆分所

测绘人: 伍发能

绘图日期: 2004-11-19

比例尺: 1:250

总建筑面积	311.15	公用建筑面积分摊系数	
套内建筑面积	311.15	公用建筑面积分摊	0.00
占地面积		绘图	孔朝晖
		校对	杨旭

余 2004 708

国用 第 号

土地使用权人	杨晓强		
坐落	余庆县龙溪镇红军路		
地号	1-295-2	图号	465-460
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	138.1	专用面积	138.1
		分摊面积	0.0

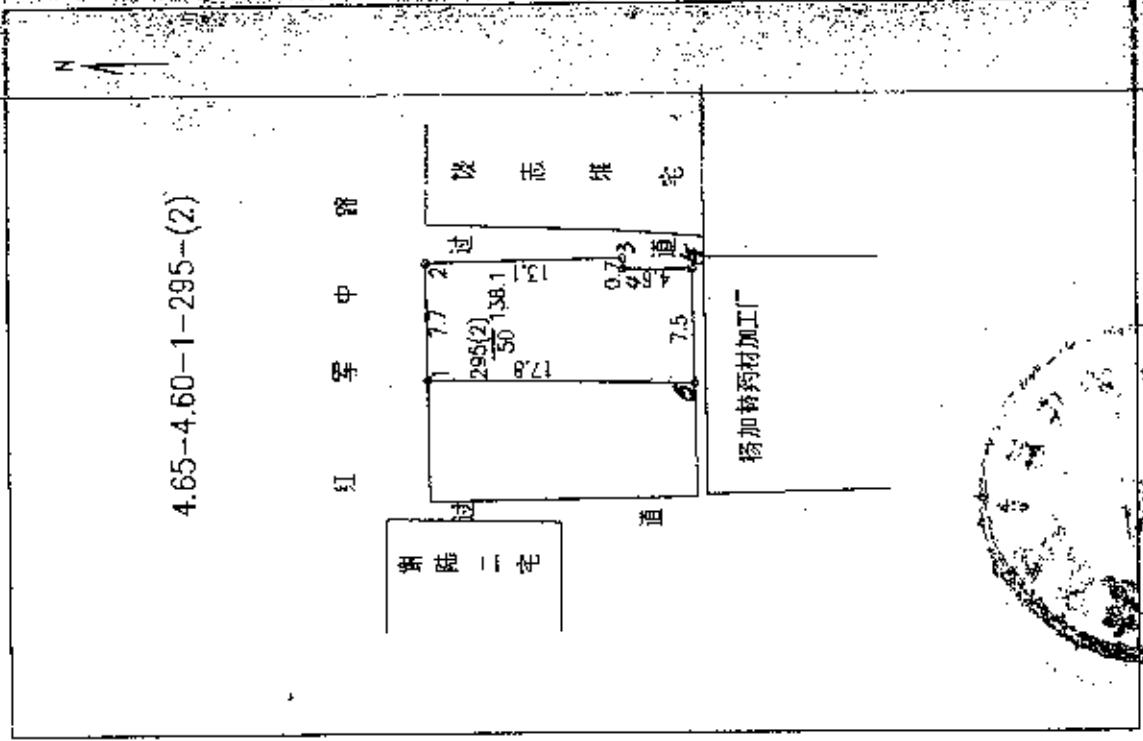
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用者合法权益，对土地使用者申请登记的宗地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



余庆县人民政府 (章)

杨晓强 宗地图

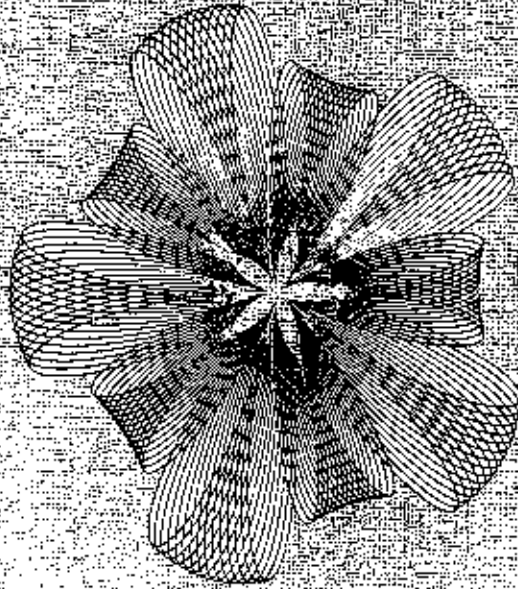
4.65-4.60-1-295-(2)



B 1000 1:1000

房屋产权证 朱龙字第 0257 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 52048

房屋所有人 杨 家 林

房屋坐落 宋庆县龙溪镇西街

房屋座号

房屋面积

房屋用途

房屋性质

房屋结构

房屋层数

房屋朝向

房屋年代

房屋现状

房屋备注

房屋附图

房屋测量

房屋登记

房屋发证

房屋管理

房屋档案

房屋信息

房屋数据

房屋记录

房屋统计

房屋分析



宋庆县  
房屋管理局

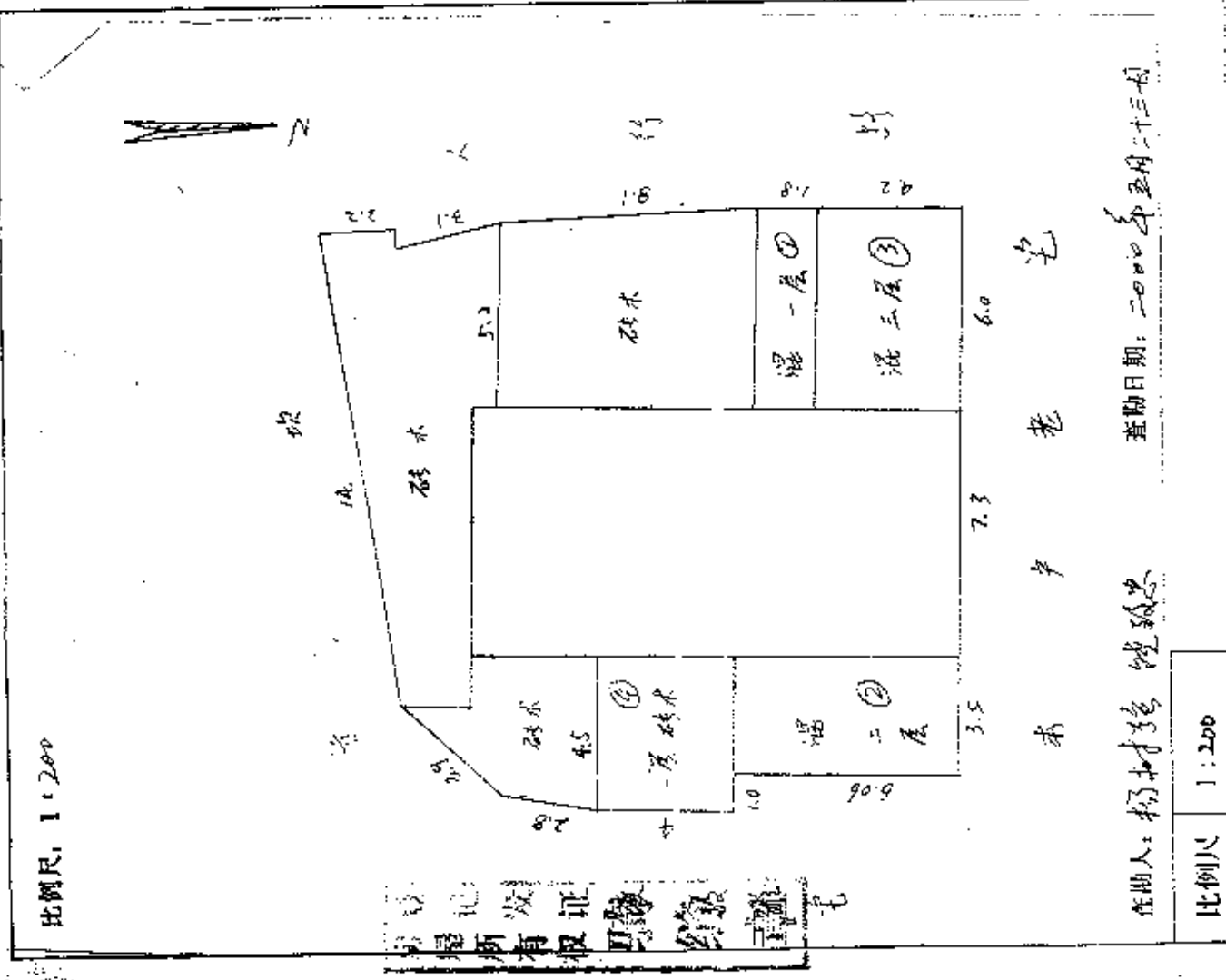
# 房地产平面图

## 注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移（买卖、交换、赠与、承、析产、划拨、转让、判决等）、变更（房地号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁房屋现状变更）、设定他项权利（房地抵押、典权等）以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等，权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及填发单位外，其它单位和个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核查产权房屋所有权证持有人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，及时申请补发。

编号:

图幅号:



房屋所有权证

余国用(PP)字第0511号

# 国有土地使用证




城 镇 土 地 (平方米)

用地面积	203.60
其中：建筑占地	
共有使用权面积	
其中：分摊面积	
土地等级	

农 村 土 地 (亩)

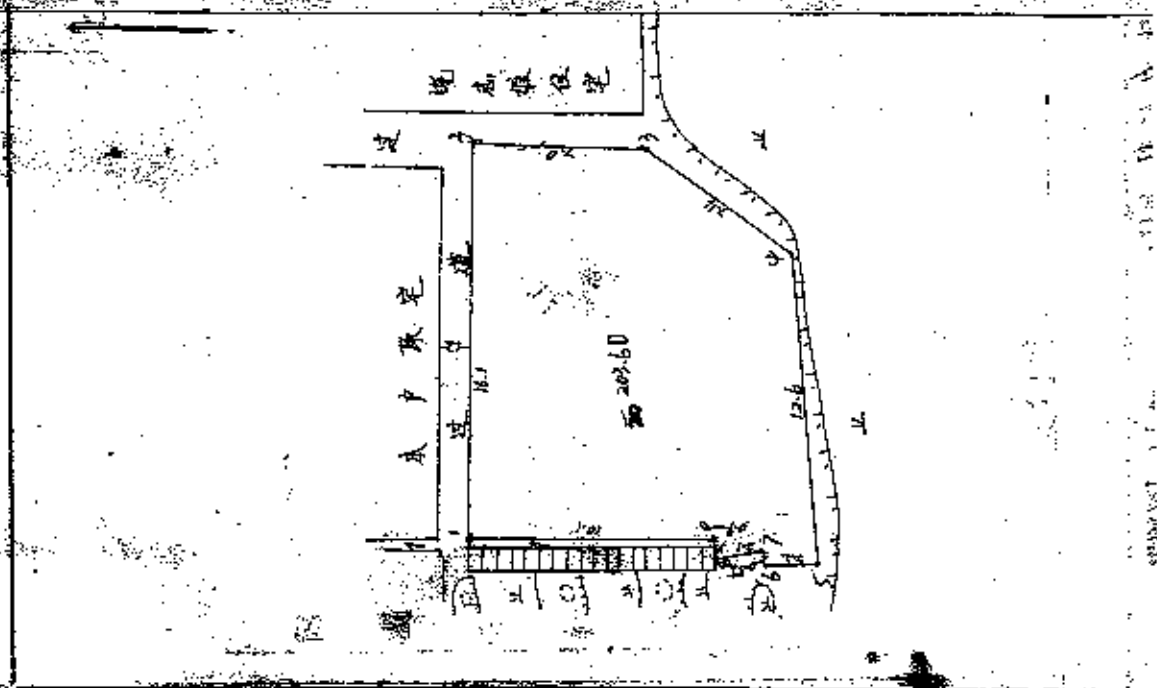
土地总面积	
其中	其中
耕地	居民点及 工矿用
其中 旱地	企业建 设用地
其中 水田	中 宅基地
园地	交通用地
林地	水 域
牧草地	未利用土地

一 七 〇 八 八 六

土地使用者	杨家林
地址	龙潭镇西街
图号	
地号	
用途	药材加工房
批准使用期限	划拨
四至	东：饶志维住宅(冲中基础) 西：界地及水沟 南：高压 北：公园过道(0.2m)
填发机关	

# 杨蒙林药材加工房宗地图

边长单位：米



## 注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，经县以上人民政府和填发机关（即土地管理部门）共同颁发生效。

本证登记的土地用途，受国家法律保护，任何单位和个人不得擅自改变。

二、本证不得擅自涂改，涂改的，一律无效。

三、本证应妥善保管，非因不可抗力损坏的，须及时申请补发。

四、土地使用者必须遵守国家土地法规，按批准用途使用并保护设施，如因改变用途，

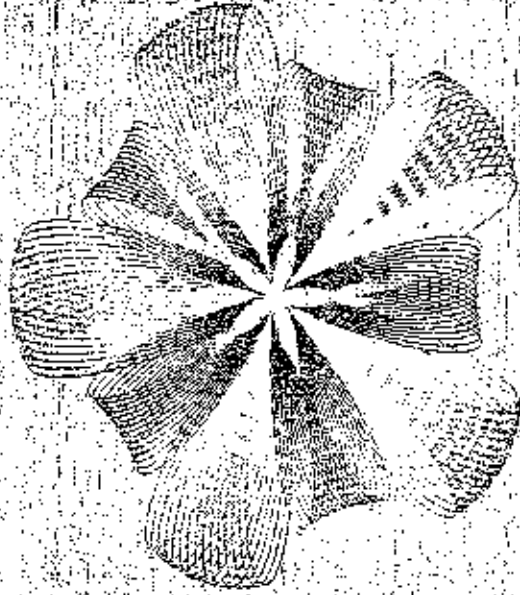
五、凡变更土地用途或改变土地用途的，必须按照法定程序申请变更登记。

六、各级政府、土地管理部门检查了解土地问题时，应主动出示此证。

## 国家土地管理局监制

号  
遵 房权证 余庆县 字第 20009294

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制

建设部注册 5901R

房屋所有权人 余庆县黔龙民族药业有限责任公司						
房屋坐落 余庆县龙溪镇跳蹬河(凉果厂)						
宗地号		产别		有限责任产		
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
4		砖木	2	1-2	231.32	成套住宅
5		砖木	2	1-2	165.48	办公用房
6-9		砖木	1	1	98.17	其它用房
1-2		砖木	1	1	1036.2	仓库
产权登记专用章						
所有人 等 一人 共有权证号自 至						

土地使用情况摘要		
土地证号	使用面积(平方米)	
权属性质	国有	使用期限 年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要						
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期

附 记

建成年份：  
房屋性质：  
共有情况：单独所有  
附注：因拆分变更登记。

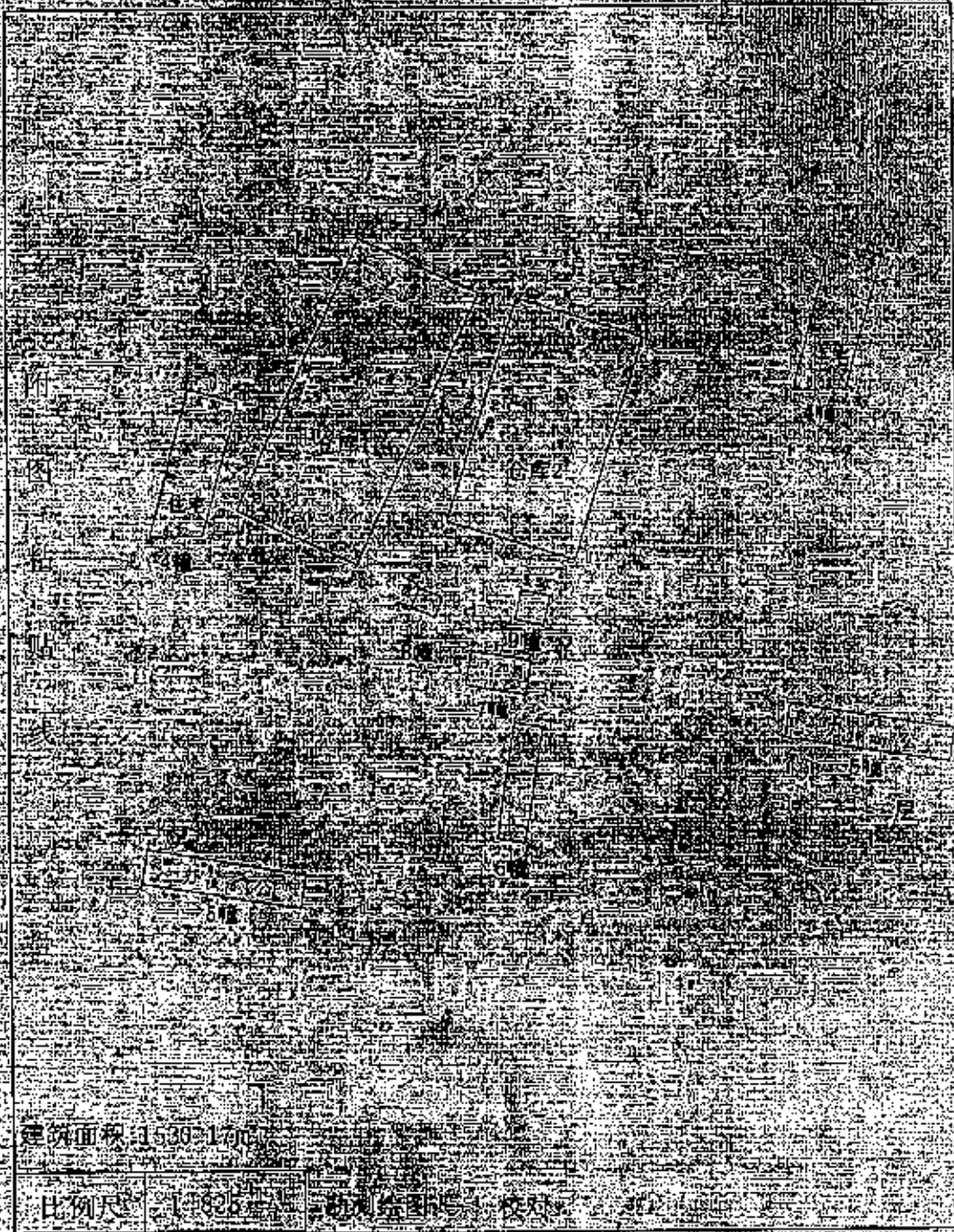


房屋所有权人		余庆县黔龙民族药业有限责任公司			
房屋名称		余庆县夹溪镇鸭河口(水果厂)			
丘(地)号	坐落		类别	房屋用途	
	幢号	楼层	所在层数	朝向	备注
房屋层数	1-6				房屋不全
	6				
	6-9		1层	98-10	
共有		共有权证号自			
土地使用情况摘要					
土地证号		使用面积(平方米)			
权属性质		用途			
其他权利					
权利	权利	权利	权利价值	设定日期	其他

建成年份  
房屋性质  
共有情况  
附注：因

# 房地产权证平面图

测绘单位：肇庆市房地产权证测绘队 图幅号：001200



建筑面积：1530.17m<sup>2</sup>

比例尺

1:825

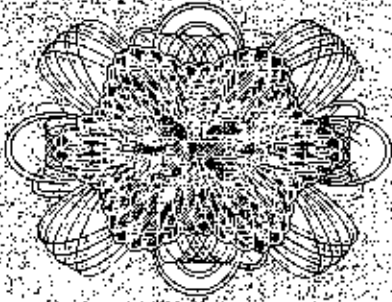
勘测日期：1995.11.10

一、中  
二、特  
三、新  
四、入  
五、生  
六、现  
七、等  
八、款  
九、超  
十、房  
十一、房  
十二、房  
十三、房  
十四、房  
十五、房  
十六、房  
十七、房  
十八、房  
十九、房  
二十、房  
二十一、房  
二十二、房  
二十三、房  
二十四、房  
二十五、房  
二十六、房  
二十七、房  
二十八、房  
二十九、房  
三十、房  
三十一、房  
三十二、房  
三十三、房  
三十四、房  
三十五、房  
三十六、房  
三十七、房  
三十八、房  
三十九、房  
四十、房  
四十一、房  
四十二、房  
四十三、房  
四十四、房  
四十五、房  
四十六、房  
四十七、房  
四十八、房  
四十九、房  
五十、房  
五十一、房  
五十二、房  
五十三、房  
五十四、房  
五十五、房  
五十六、房  
五十七、房  
五十八、房  
五十九、房  
六十、房  
六十一、房  
六十二、房  
六十三、房  
六十四、房  
六十五、房  
六十六、房  
六十七、房  
六十八、房  
六十九、房  
七十、房  
七十一、房  
七十二、房  
七十三、房  
七十四、房  
七十五、房  
七十六、房  
七十七、房  
七十八、房  
七十九、房  
八十、房  
八十一、房  
八十二、房  
八十三、房  
八十四、房  
八十五、房  
八十六、房  
八十七、房  
八十八、房  
八十九、房  
九十、房  
九十一、房  
九十二、房  
九十三、房  
九十四、房  
九十五、房  
九十六、房  
九十七、房  
九十八、房  
九十九、房  
一百、房

余 国用(2012)第 355 号

土地使用权人	余庆县黔龙民族工艺品有限公司		
座 落	余庆县龙溪镇铁器河		
地 号	宗 地 号	图 号	宗 地 号
地类(用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2012年11月10日
使用权面积	3239.0 M <sup>2</sup>	其中	独用面积 2000 M <sup>2</sup>
			分摊面积 1239.0 M <sup>2</sup>

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。



余庆县人民政府 (章)  
2012年11月10日

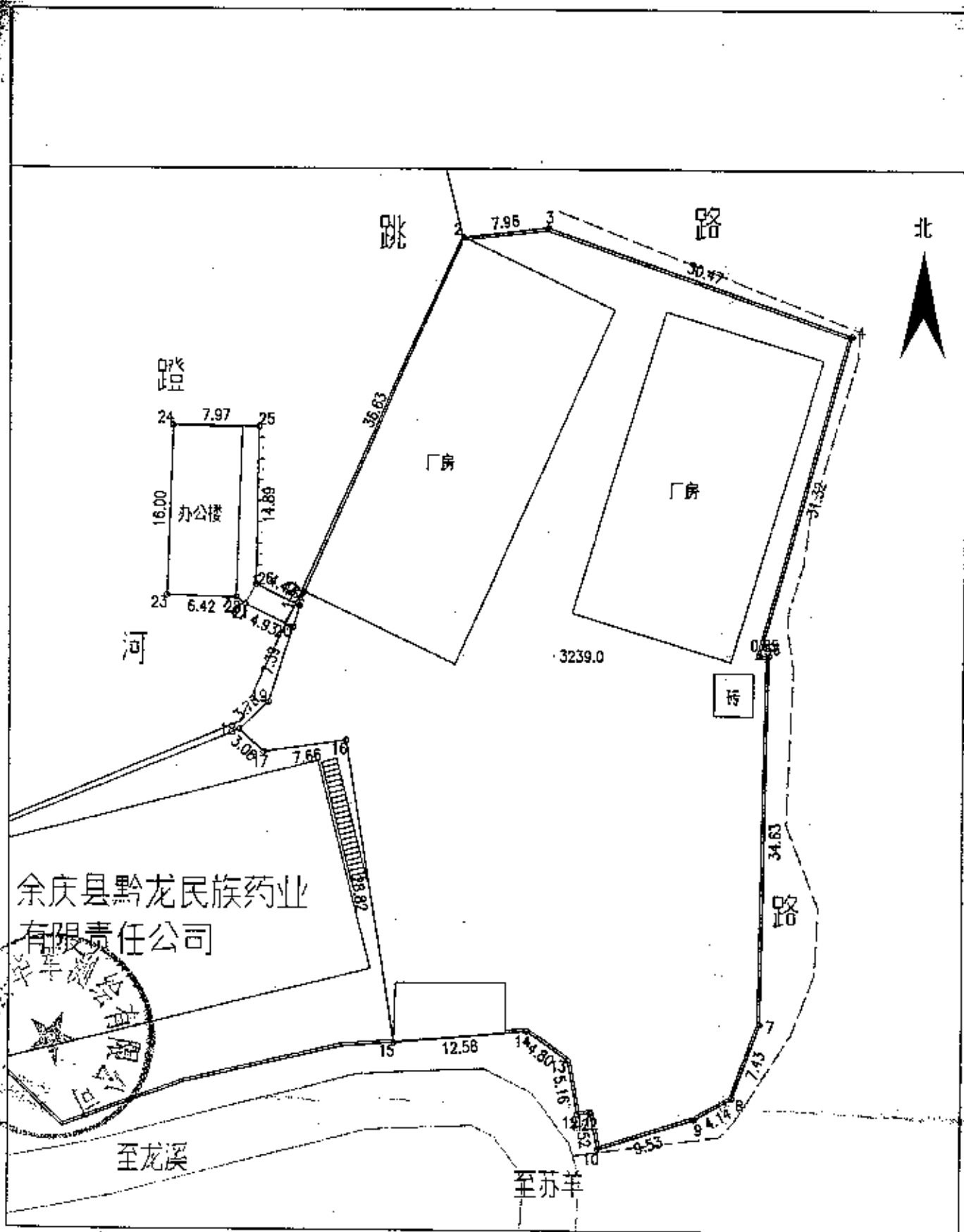
土地登记簿 (0)



余庆县  
有限责

绘图日期: 2

余庆县黔龙民族药业有限责任公司宗地图 单位: m.m<sup>2</sup>



余庆县黔龙民族药业  
有限责任公司



至龙溪

至苏羊

绘图日期: 2012年8月30日

1:500

绘图员: 杨明



杨树强及共有人李茂云、杨晓强及共有人何艳、杨家林名下各位于余庆县龙溪镇红军中路及西街房地产

## 估价对象位置图

<https://www.amap.com/place/B0FFFFAKUQW>





余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河（凉果厂）房地产

# 估价对象位置图

<https://www.amap.com/place/B0FFFAKUQW>





# 估价对象实地查勘照片

【杨树强及共有人李茂雲名下房地产】现场拍摄日期：2018年05月22日



照片说明：杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路房地产-整体外观现状



照片说明：杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路房地产-外观环境现状



照片说明：杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路房地产-营业房现状



照片说明：杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路房地产-营业房现状



照片说明：杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路房地产-住宅房现状



照片说明：杨树强及共有人李茂雲名下位于余庆县龙溪镇红军中路房地产-住宅房现状



# 估价对象实地查勘照片

【杨晓强及共有人何艳名下房地产】现场拍摄日期：2018年05月22日



照片说明：杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路房地产-整体外观现状



照片说明：杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路房地产-外观环境现状



照片说明：杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路房地产-营业房现状



照片说明：杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路房地产-住宅房现状



照片说明：杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路房地产-住宅房现状



照片说明：杨晓强及共有人何艳名下位于余庆县龙溪镇红军中路房地产-住宅房现状

## 估价对象实地查勘照片

【杨家林名下房地产】现场拍摄日期：2018年05月22日



照片说明：杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街房地产-加工房、仓库现状



照片说明：杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街房地产-加工房、仓库现状



照片说明：杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街房地产-加工房、仓库现状



照片说明：杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街房地产-加工房、仓库现状



照片说明：杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街房地产-加工房、仓库现状



照片说明：杨家林名下位于余庆县龙溪镇西街房地产-加工房、仓库现状



## 估价对象实地查勘照片

【余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下房地产】现场拍摄日期：2018年05月22日



照片说明：余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河房产所在土地现状



照片说明：余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河房产所在道路环境现状



照片说明：余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河房产所在道路环境现状



照片说明：余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河房产所在土地现状



照片说明：余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河房产仓库现状



照片说明：余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河房产仓库现状



# 估价对象实地查勘照片

【余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下房地产】现场拍摄日期：2018年05月22日



照片说明：余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河房产仓库现状



照片说明：余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河房产办公房现状



照片说明：余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河房产办公房现状



照片说明：余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河房产成套住宅现状



照片说明：余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河房产土地现状



照片说明：余庆县黔龙民族药业有限责任公司名下位于余庆县龙溪镇跳蹬河房产勘查现场



# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300674802843P

名称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司  
 主体类型 有限责任公司  
 住所 深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室  
 法定代表人 黄西勤  
 成立日期 2008年05月26日

**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由登记机关根据《国民经济行业分类》及《营业执照分类目录》核定。经营范围同时涉及许可类项目的，应在取得相应行政许可后方可开展经营活动。
2. 商事主体经营范围涉及许可类项目的，必须取得相应行政许可方可开展经营活动。
3. 商事主体经营范围涉及许可类项目的，经营范围表述应当与行政许可事项名称一致。



登记机关 2016年09月07日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91520303MA6B66808D

名称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司遵义分公司  
 类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)  
 营业场所 贵州省遵义市汇川区人民路乌江恬苑9-2单元13层02号  
 负责人 刘均伟  
 成立日期 2017年07月17日  
 营业期限 2017年07月17日至长期

**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，经审批机关批准后方可(审批)开展经营活动；法律、法规、国务院决定规定无须经许可(审批)的，市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；(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)



登记机关 2017年07月17日

提示：请于每年1月1日至6月30日，通过全国企业信用信息公示系统报送工商年度报告，并依法公示。

企业信用信息公示系统网址：  
http://gsxt.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



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：国众联资产评估土地房地产估价有限公司  
法定代表人：黄西勤  
(执行事务合伙人)

住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

统一社会信用代码：91440300674802843P

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200028

有效期限：2021年05月14日止



发证机关 2021年05月15日

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. 00155043

姓名 / Full name

刘均伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522101197112690010

注册号 / Registration No.

5220120017

执业机构 / Employer

国众联资产评估土地房地产估价有限公司遵义分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-23

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. 00139893

姓名 / Full name

张洪

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522101197406187635

注册号 / Registration No.

5220140014

执业机构 / Employer

国众联资产评估土地房地产估价有限公司遵义分公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-27

持证人签名 / Bearer's signature

