



# 房地产估价报告

估价项目名称：普定县人民法院因执行案件确定房地产拍卖底价提供参考依据而委托对普定县马官镇太平村不动产单元号为 52027422011004GB00011W00000000 地块（证号：普国用（2013）第 014 号、面积：21025 平方米）土地使用权、地上建筑物及机器设备的市场价值进行估价

估价委托人：普定县人民法院

房地产估价机构：贵州惠仕房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：张世昌                      注册证号：5320190039

陈德武                      注册证号：5220020024

估价作业期：二〇一九年十二月二日至二〇二〇年一月三日

估价报告编号：黔惠仕（2020）估字第 010033 号



# 目 录

致估价委托人函.....	1
一、估价对象.....	1
二、估价目的.....	3
三、价值时点.....	3
四、价值类型.....	4
五、估价方法.....	4
六、估价结果.....	4
七、估价报告应用的使用期限.....	4
估 价 师 声 明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
一、本次估价的各项假设.....	6
二、估价报告使用限制.....	7
三、其他需说明的事项.....	8
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	15
六、价值类型.....	15
七、估价依据.....	16
八、估价原则.....	17
九、估价方法的选用.....	17
十、估价结果.....	19
十一、估价人员.....	19
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业日期.....	19
房地产估价技术报告（存档备查）.....	20

附件（复印件）：

（一）评估委托书；；



- (二) 《国有土地使用证》、《普定县人民法院查封（扣押、冻结）财产清单》；
  - (三) 《普定县马官镇太平村造纸厂建筑物测绘技术总结》；
  - (四) 相关资料；
  - (五) 房屋照片及区位图；
  - (六) 估价机构企业法人营业执照；
  - (七) 估价人员资格证；
  - (八) 房地产评估机构资格证；
  - (九) 中国房地产估价师学会团体会员证书。
- (以上均为复印件)



# 致估价委托人函

普定县人民法院

受贵法院，我公司已指派注册房地产估价师对你院所委托的普定县马官镇太平村不动产单元号为 52027422011004GB00011W00000000 地块（证号：普国用（2013）第 014 号、面积：21025 平方米）土地使用权、地上建筑物及机器设备进行了实地查勘，注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，对估价对象于价值时点 2019 年 12 月 2 日的市场价值进行了估价。现将估价结果汇报如下：

## 一、估价对象

贵州普盛纸业有限公司拥有位于普定县马官镇太平村不动产单元号为 52027422011004GB00011W00000000 地块（证号：普国用（2013）第 014 号、面积：21025 平方米）土地使用权价值、地上建筑物及机器设备等资产，具体情况如下：

### 1、房屋建筑物

序号	建筑物名称	结构	用途	建成年份	计量单位	建筑面积
1	钢架厂房 1	钢结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	2437.00
2	钢架厂房 2	钢结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	1656.00
3	钢架厂房 3	钢结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	667.00
4	办公楼 1	砖混结构	办公用房	2013	m <sup>2</sup>	210.00
5		砖混结构	办公用房	2013	m <sup>2</sup>	186.00
6		砖混结构	办公用房	2013	m <sup>2</sup>	24.00
7	办公楼 2	砖混结构	办公用房	2013	m <sup>2</sup>	87.00
8	岗亭	砖混结构	其它用房	2013	m <sup>2</sup>	34.00
9	储物室 1	砖混结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	241.00
10	储物室 2	砖混结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	88.00
11	储物室 3	砖混结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	34.00
12	钢架棚房 1	钢结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	130.00
13	钢架棚房 2	钢结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	1851.00
14	厕所 1	砖混结构	其它用房	2013	m <sup>2</sup>	13.00
15	厕所 2	砖混结构	其它用房	2013	m <sup>2</sup>	13.00
16	宿舍	砖混结构	住宅用房	2013	m <sup>2</sup>	381.00
17		砖混结构	住宅用房	2013	m <sup>2</sup>	381.00
18		砖混结构	住宅用房	2013	m <sup>2</sup>	23.00



2、构筑物

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	高度(m)	计量单位	工程量
1	堡坎	砖石浆砌	2013	344	2	m	344
2	围墙	实心砖	2013	465	2	m	465

3、土地

国有出让 工业土地	土地权证编号	坐落	使用权类型	土地用途	终止日期	面积(m <sup>2</sup> )
	普国用(2013)第014号	普定县马官镇太平村	出让	工业	2063/1/9	21025
	土地合计					21025

4、附属设施(动产)

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置时间	启用时间
1	真空辊	Φ650*2200	支	1		2010
2	胶辊	Φ550*2200	支	1		2010
3	机架		套	1		2010
4	水环式真空泵	2BE252	台	1		2010
5	挤水辊	330*2200	支	1		2010
6	传统系统	110式1880型	支	1		2010
7	下辊		支	1		2010
8	上辊		支	1		2010
9	机架		套	1		2010
10	传动	110式1880型	套	1		2010
11	传动	110式1880型	套	1		2010
12	伏辊		支	10		2010
13	机架		片	18		2010
14	罗茨真空泵		台	1		2010
15	真空辊	Φ650*2200	支	1		2010
16	胶辊	Φ550*2200	支	1		2010
17	机架		套	1		2010
18	水环式真空泵	2BE252	台	1		2010
19	传动	330*2200	套	1		2010
20	下辊	1050*2200	套	1		2010
21	上辊	950*2200	套	1		2010
22	1.5平方压力筛	1.5平方	台	1		2010
23	压力筛	1.2平方	台	1		2010
24	磨浆机	450双磨盘	台	3		2010
25	压力筛	0.6平方	台	2		2010
26	碎浆机	8立方	台	4		2010
27	管道(气管、浆管、水管)	1880型(180套)	批	1		2010
28	管道(气管、浆管、水管)	1880型	批	1		2010
29	自动浓度仪(含管道)	1880型	套	1		2010



30	下辊	1050*2200	支	1		2010
31	上辊	950*2200	支	1		2010
32	机架		套	1		2010
33	传动	110*1 米	套	1		2010
34	下辊	1050*2200	支	1		2010
35	上辊	950*2200	支	1		2010
36	机架		套	1		2010
37	传动	110*1 米	套	1		2010
38	变压器	1600KVA	台	1		2010
39	高、低配电柜	1600KVA	套	1		2010
40	变频器	800KVA	套	1		2010
41	控制器 (PLC)	6ES7 317-6TJ10-0AB0	个	28		2010
42	电线、电缆	4.5 吨	批	1		2010
43	车间 (气管官、浆管水管)	1880 型 (260 套)	批	1		2010
44	地轨	240m	批	1		2010
45	车间阀 (浆阀、水阀、蒸气阀)	1880 型	批	1		2010
46	车间操作台、栏杆	1880 型	批	1		2010
47	高速切纸机 (自动接纸台、升降台)	1880 型	套	1		2010
48	烘缸	1500*2200	套	46		2010
49	气罩	2.7*4.5*51m	米			2010
50	机架		套	6		2010
51	传动		套	6		2010
52	空压泵	1880 型	台	2		2010
53	储气罐	1000*3.5	台	1		2013
54	热泵系统	1880 型	组	3		2013
55	压光机	1880 型	台	1		2010
56	地磅	100T 3*15	座	1		2014
57	生化设备		套	1		2014
58	卷纸缸/传动		套	1		2017
59	行车		台	2		2010
60	裱纸机		套	1		2017
61	复卷机		套	1		2010
62	小地磅		台	1		2010

## 二、估价目的

为执行案件确定房地产拍卖底价提供参考依据而评估土地使用权、地上建筑物及机器设备的市场价值。

## 三、价值时点

根据“评估委托书”要求，本次估价以 2019 年 12 月 02 日作为价值时点。



#### 四、价值类型

本报告书提供的土地使用权、地上建筑物及机器设备价值是满足本报告假设限制条件下于价值时点 2019 年 12 月 02 日的市场价值。其中：

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。

#### 五、估价方法

成本法、市场法。

#### 六、估价结果

我公司估价人员依据全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及贵州省人民政府有关部门颁布的有关法律、法规和政策文件；中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；委托方提供的有关资料；我公司所掌握的普定县房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。结合长期积累的估价经验和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，选取适宜的估价方法，综合分析影响估价对象房地产价值的各项因素，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上测算评估对象于价值时点（2019 年 12 月 02 日）的公开市场价值为人民币壹仟柒佰柒拾肆万贰仟壹佰叁拾元整（¥17,742,130 元），其具体情况如下：

序号	资产名称	价值（元）
1	房屋建筑物	5,566,876
2	构筑物	243,502
3	土地	7,484,900
4	机器设备	4,446,852
	合计	17,742,130

#### 七、估价报告应用的使用期限

随着时间的变化，评估对象的价值也应作相应调整，故本报告使用期限为壹年（即二〇二〇年一月三日至二〇二一年一月二日止）。

评估的详细结果，见《估价结果报告》。

此致

贵州惠仕房地产资产评估有限公司  
法定代表人：李

二〇二〇年一月三日





# 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的、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估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害，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GB/T50291—2015《房地产估价规范》、及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 我们已于2019年12月02日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象附近地区同类房屋进行调查和比较、根据评估需要选择了可比实例。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价建筑结构质量进行调查的责任。参与查勘人员为中国注册房地产估价师张世昌，估价师助理刘光吉。其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

6. 本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。如委托方以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由委托方承担。估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师	注册证号	声明人签字
张世昌	5320190039	张世昌
陈德武	5220020024	

二〇二〇年一月三日



# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的各项假设

### (一) 一般假设

1、本次估价假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。

2、估价委托人提供了估价对象的相关产权资料复印件，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全部资料和陈述的情况是真实、合法、有效和完整的，并且不存在任何法律上的争议或潜在争议。

3、由于估价委托人未委托专业机构对估价对象房屋安全、环境污染等进行专业鉴定、检测，估价人员无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价假设估价对象房屋安全、无环境污染问题，且建筑物在耐用年限内或批准的土地使用年限内能够正常持续使用。

4、估价委托人引领估价人员进行实地查勘的房地产与所提供的权属证书所记载的坐落一致，且具有唯一性。

5、本报告提供的在假设未设立法定优先受偿权利下的市场价值，是估价对象于价值时点的公开市场价值。所谓公开市场价值是指估价对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价值。

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

### (二) 未定事项假设

1、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的公开市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

2、估价结果未考虑未来可能发生的处置风险。但在本估价报告是已对有关问题进行了一定分析和提示。

3、由于委托方无法提供估价对象房屋建（构）筑物的相关权属证明资料，其相关工程量数据均以贵州黔力测绘地理信息有限公司测绘数据为准。其合法



性由委托方负责解释。

4、由于委托方无法提供动产设备的相关购置合同及发票，在我们进场实地查勘时经执行法官及到场人员协商后，确定以现场实际清查盘点为准，故本次设定估价范围的动产均属贵州普盛纸业所有。

5、由于估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用权出让合同》，且估价人员无法调查获知估价对象土地使用期届满之后地上建筑物的处理方式，根据本次估价目的，遵行谨慎原则，在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，不高估市场价值，故本次估价假设出让合同约定在建设用地上使用期限届满时地上建筑物由政府无偿收回，土地使用期限届满后估价对象地上建筑物剩余经济耐用年限对应的价值忽略不计。

### （三）背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。本估价项目无背离事实假设。

### （四）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本估价项目无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

无。

## 二、估价报告使用限制

1、本评估报告及附件内容仅为司法部门执行案件确定估价对象房地产拍卖底价提供参考时使用，不作其他任何用途使用。非为法律、行政法规规定的需要，报告及附件的全部或部分内容不得向委托方和评估审查部门以外的单位和个人提供，未经委托估价单位许可，不得见诸于公开媒体或复制或引证。

2、本估价报告的使用期限为壹年（即二〇二〇年一月三日至二〇二一年一月二日止），委托方应在本报告的使用期限内合理使用本报告。如超过使用期限，或价值时点之后、使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告仅供估价委托人及登记机关使用，本估价报告的全部或部分内容只能表述在与本次估价目的有关的资料中，除此之外，未经本公司书面许可，不得向其他单位或个人提供。



4、应用本估价报告时，估价报告使用人应明确本次估价的“价值类型”和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部完整地应用。

5、本报告估价结果的估算是以估价对象在价值时点的状况和本报告对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。未考虑国家宏观经济政策变化、房地产市场供应关系变化、房地产市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值的影响，也未考虑在特殊交易方式下特殊的交易方所能追加付出的价格等对评估价值的影响，亦未考虑估价对象及其运营已承担的债务、新的债务，以及运营决策失误或市场运作失当等因素对其市场价值的影响。估价报告使用期限内，当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化，估价结果需进行调整或重新出具估价报告。

6、本估价报告的估价结果，须经贵州惠仕房地产资产评估有限公司盖章及在该公司执业的2名注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。

7、评估结果是反映评估对象在本次评估目的下的参考价值，没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响，当前述条件情况发生时，评估结果一般会失效。

8、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

### 三、其他需说明的事项

由于委托方无法提供估价对象房屋建（构）筑物的相关权属证明资料，故我们在评估过程仅其建造成本价值进行估价。



# 贵州惠仕房地产资产评估有限公司

黔惠仕（2020）估字第 010033 号

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托估价方：普定县人民法院

联系人：夏娟

联系电话：18008538537

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：贵州惠仕房地产资产评估有限公司

房地产机构住所：贵州省贵阳市南明区花果园路花果园项目 R-1 区第一栋  
(贵阳都会) 1-21-13、14、15 号

营业执照注册号：915200002144360615

房地产估价机构资质等级：壹级

行政许可决定书号：建住房许（2013）007

资质证书编号：建房估证字[2013]007 号

资质使用期限：2021 年 11 月 29 日

法定代表人：李涛

联系电话：0851-86856628      86861893

### 三、估价目的

为执行案件确定房地产拍卖底价提供参考依据而评估土地使用权、地上建筑物及机器设备的市场价值。



### 四、估价对象

#### 1、估价对象

贵州普盛纸业有限公司拥有位于普定县马官镇太平村不动产单元号为52027422011004GB00011W00000000 地块（证号：普国用（2013）第 014 号、面积：21025 平方米）土地使用权价值、地上建筑物及机器设备等资产，具体情况如下：

#### 1、房屋建筑物

序号	建筑物名称	结构	用途	建成年份	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup>
1	钢架厂房 1	钢结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	2437.00
2	钢架厂房 2	钢结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	1656.00
3	钢架厂房 3	钢结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	667.00
4	办公楼 1	砖混结构	办公用房	2013	m <sup>2</sup>	210.00
5		砖混结构	办公用房	2013	m <sup>2</sup>	186.00
6		砖混结构	办公用房	2013	m <sup>2</sup>	24.00
7	办公楼 2	砖混结构	办公用房	2013	m <sup>2</sup>	87.00
8	岗亭	砖混结构	其它用房	2013	m <sup>2</sup>	34.00
9	储物室 1	砖混结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	241.00
10	储物室 2	砖混结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	88.00
11	储物室 3	砖混结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	34.00
12	钢架棚房 1	钢结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	130.00
13	钢架棚房 2	钢结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	1851.00
14	厕所 1	砖混结构	其它用房	2013	m <sup>2</sup>	13.00
15	厕所 2	砖混结构	其它用房	2013	m <sup>2</sup>	13.00
16	宿舍	砖混结构	住宅用房	2013	m <sup>2</sup>	381.00
17		砖混结构	住宅用房	2013	m <sup>2</sup>	381.00
18		砖混结构	住宅用房	2013	m <sup>2</sup>	23.00

#### 2、构筑物

序号	名称	结构	建成年月	长度 (m)	高度 (m)	计量单位	工程量
1	堡坎	砖石浆砌	2013	344	2	m	344
2	围墙	实心砖	2013	465	2	m	465

#### 3、土地

国有出让 工业土地	土地权证编号	坐落	使用权类型	土地用途	终止日期	面积 (m <sup>2</sup> )
	普国用（2013）第 014 号	普定县马官镇太平村	出让	工业	2063/1/9	21025
	土地合计					21025



4、附属设施（动产）

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置时间	启用时间
1	真空辊	Φ650*2200	支	1		2010
2	胶辊	Φ550*2200	支	1		2010
3	机架		套	1		2010
4	水环式真空泵	2BE252	台	1		2010
5	挤水辊	330*2200	支	1		2010
6	传统系统	110 式 1880 型	支	1		2010
7	下辊		支	1		2010
8	上辊		支	1		2010
9	机架		套	1		2010
10	传动	110 式 1880 型	套	1		2010
11	传动	110 式 1880 型	套	1		2010
12	伏辊		支	10		2010
13	机架		片	18		2010
14	罗茨真空泵		台	1		2010
15	真空辊	Φ650*2200	支	1		2010
16	胶辊	Φ550*2200	支	1		2010
17	机架		套	1		2010
18	水环式真空泵	2BE252	台	1		2010
19	传动	330*2200	套	1		2010
20	下辊	1050*2200	套	1		2010
21	上辊	950*2200	套	1		2010
22	1.5 平方压力筛	1.5 平方	台	1		2010
23	压力筛	1.2 平方	台	1		2010
24	磨浆机	450 双磨盘	台	3		2010
25	压力筛	0.6 平方	台	2		2010
26	碎浆机	8 立方	台	4		2010
27	管道（气管、浆管、水管）	1880 型（180 套）	批	1		2010
28	管道（气管、浆管、水管）	1880 型	批	1		2010
29	自动浓度仪（含管道）	1880 型	套	1		2010
30	下辊	1050*2200	支	1		2010
31	上辊	950*2200	支	1		2010



32	机架		套	1		2010
33	传动	110*1 米	套	1		2010
34	下辊	1050*2200	支	1		2010
35	上辊	950*2200	支	1		2010
36	机架		套	1		2010
37	传动	110*1 米	套	1		2010
38	变压器	1600KVA	台	1		2010
39	高、低配电柜	1600KVA	套	1		2010
40	变频器	800KVA	套	1		2010
41	控制器 (PLC)	6ES7 317-6TJ10-0AB0	个	28		2010
42	电线、电缆	4.5 吨	批	1		2010
43	车间 (气管官、浆管水管)	1880 型 (260 套)	批	1		2010
44	地轨	240m	批	1		2010
45	车间阀 (浆阀、水阀、蒸气阀)	1880 型	批	1		2010
46	车间操作台、栏杆	1880 型	批	1		2010
47	高速切纸机 (自动接纸台、升降台)	1880 型	套	1		2010
48	烘缸	1500*2200	套	46		2010
49	气罩	2.7*4.5*51m	米			2010
50	机架		套	6		2010
51	传动		套	6		2010
52	空压泵	1880 型	台	2		2010
53	储气罐	1000*3.5	台	1		2013
54	热泵系统	1880 型	组	3		2013
55	压光机	1880 型	台	1		2010
56	地磅	100T 3*15	座	1		2014
57	生化设备		套	1		2014
58	卷纸缸/传动		套	1		2017
59	行车		台	2		2010
60	裱纸机		套	1		2017
61	复卷机		套	1		2010
62	小地磅		台	1		2010

2、估价对象基本情况

(1)、名称、坐落：普定县马官镇太平村不动产单元号为 52027422011004GB00011W00000000 地块 (证号：普国用 (2013) 第 014 号、



面积：21025 平方米)。

(2)、规模：土地面积为 21025 m<sup>2</sup>，房屋总建筑面积为 8456.00 m<sup>2</sup>，机器设备共计 62 项。

(3)、用途：法定及实际用途为工业。

(4)、权属：

(4-1)、产权登记状况

根据估价委托人提供的资料记载，估价对象土地所有权为国家所有，房屋土地使用权人为贵州普盛纸业有限公司；房屋取得方式为贵州普盛纸业有限公司自主开发修建（未对相关产权进行登记）。其具体情况如下：

序号	建筑物名称	结构	用途	建成年份	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup>
1	钢架厂房 1	钢结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	2437.00
2	钢架厂房 2	钢结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	1656.00
3	钢架厂房 3	钢结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	667.00
4	办公楼 1	砖混结构	办公用房	2013	m <sup>2</sup>	210.00
5		砖混结构	办公用房	2013	m <sup>2</sup>	186.00
6		砖混结构	办公用房	2013	m <sup>2</sup>	24.00
7	办公楼 2	砖混结构	办公用房	2013	m <sup>2</sup>	87.00
8	岗亭	砖混结构	其它用房	2013	m <sup>2</sup>	34.00
9	储物室 1	砖混结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	241.00
10	储物室 2	砖混结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	88.00
11	储物室 3	砖混结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	34.00
12	钢架棚房 1	钢结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	130.00
13	钢架棚房 2	钢结构	生产用房	2013	m <sup>2</sup>	1851.00
14	厕所 1	砖混结构	其它用房	2013	m <sup>2</sup>	13.00
15	厕所 2	砖混结构	其它用房	2013	m <sup>2</sup>	13.00
16	宿舍	砖混结构	住宅用房	2013	m <sup>2</sup>	381.00
17		砖混结构	住宅用房	2013	m <sup>2</sup>	381.00
18		砖混结构	住宅用房	2013	m <sup>2</sup>	23.00

(4-2)、不动产权利状况

① 不动产权利情况

在价值时点，估价对象不动产系贵州普盛纸业有限公司所有，分摊的土地使用权以出让方式取得。



②用益物权设定情况

根据估价委托人提供的评估资料和注册房地产估价师查阅的相关资料，未发现估价对象存在用益物权的设定情况。

③租赁或占用情况

经估价委托人现场介绍及注册房地产估价师实地查勘知悉：在价值时点，估价对象未出租，没有租赁限制。

④担保物权设立情况

根据估价委托人提供的资料知悉，在价值时点，估价对象已设定抵押、担保等他项权利。

⑤查封等其他他项权状况

注册房地产估价师查阅的相关资料，在价值时点，发现估价对象现已被普定县人民法院查封、财产保全。

3、估价对象实物状况

(1) 土地状况描述

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象所属宗地的土地实物状况详见下表：

估价对象土地实物状况一览表

名称	基本情况说明
土地面积	根据估价委托人提供的估价对象《不动产登记证明》记载，估价对象整体工业用房共用宗地面积为 21025 平方米。
土地四至	根据现场实地查勘估价对象东临贵州由达沥青可再生资源开发有限公司、南临荒地、西临贵州金字新型环保建材有限公司、北临乡镇规划道路。
水文条件	可满足正常生活需要
土地形状	所属宗地呈规则多边形分布
地形和地势	估价对象占用的宗地与相邻土地现均为场地平整后的状况，宗地内标高与相邻土地和道路标高相差不大，不影响自然排水；场地平坦，无明显的坡度；地基地质条件良好，适合建筑
地质条件	地基承载能力强，稳定性高，无特殊地质现象
开发程度	估价对象实际开发程度宗地外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整）
规划限制条件	工业用地，因资料有限无法确定所在项目容积率。
土地利用状况	所属宗地内修建有多栋厂房，估价对象位于普定县马官镇太平村。

(2)、建筑物状况描述

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象建筑物实物状况详见下表：



序号	产权使用人	房屋坐落	建筑物名称	结构	层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	贵州普盛纸业有限公司	普定县马官镇太平村	钢架厂房1	钢结构	1	生产用房	2437.00	
2			钢架厂房2	钢结构	1	生产用房	1656.00	
3			钢架厂房3	钢结构	2	生产用房	667.00	
4			办公楼1	砖混结构	3	办公用房	210.00	
5				砖混结构	3	办公用房	186.00	
6				砖混结构	3	办公用房	24.00	
7			办公楼2	砖混结构	1	办公用房	87.00	
8			岗亭	砖混结构	1	其它用房	34.00	
9			储物室1	砖混结构	1	生产用房	241.00	
10			储物室2	砖混结构	1	生产用房	88.00	
11			储物室3	砖混结构	1	生产用房	34.00	
12			钢架棚房1	钢结构	1	生产用房	130.00	
13			钢架棚房2	钢结构	1	生产用房	1851.00	
14			厕所1	砖混结构	1	其它用房	13.00	
15			厕所2	砖混结构	1	其它用房	13.00	
16			宿舍	砖混结构	2	住宅用房	381.00	
17				砖混结构	2	住宅用房	381.00	
18				砖混结构	2	住宅用房	23.00	
合计							8456.00	

### (3)、动产——机器设备状况描述

估价对象位于普定县马官镇太平村（贵州普盛纸业有限公司厂区内），涉及机器设备共计 62 项，主要有 1880 型造纸生产线与电子设备等，因该产业属于受腐蚀生产类型，于 2019 年 8 月份被法院查封停业，在被法院查封停业期间，机器设备受腐蚀严重且保养较差，导致机器设备破损严重。

#### 4、估价对象区域状况

估价对象位于贵州省普定县马官镇太平村，委估对象所处区域为乡镇，交通条件一般，能满足经营者的正常需求。

### 五、价值时点

根据“评估委托书”要求，本次估价以 2019 年 12 月 02 日作为价值时点。

### 六、价值类型

本报告书提供的价值是满足本报告假设限制条件下于价值时点 2019 年 12 月 02 日土地使用权、地上建筑物及机器设备的市场价值。其中：



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、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国物权法》【主席令第 62 号】(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过并发布)；

(2) 全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定【主席令第 72 号】(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于 2007 年 8 月 30 日通过并发布)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

(4) 《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)；

(5) 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》(2000 年 9 月 29 日法释〔2000〕44 号)；

(6) 《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》(2005 年 11 月 14 日法释〔2005〕14 号)；

(7) 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】10 号；

(8) 《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》(以下简称参考价规定)(法释〔2018〕15 号)；

(9) 法办〔2018〕273 号《人民法院委托评估工作规范》。

(二) 本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三) 委托方提供的有关资料

1、评估委托书复印件；

2、《国有土地使用证》、《普定县人民法院查封(扣押、冻结)财产清单》



和《普定县马官镇太平村造纸厂建筑物测绘技术总结》复印件。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

## 八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### (一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### (二) 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### (三) 最高最佳使用原则

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。

### (四) 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### (五) 替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

## 九、估价方法的选用

根据“中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》”的有关规定要求。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、



估价技术标准，经过反复研究决定选用的以下估价方法进行评估。

### 1、土地使用权

估价方法的选择按照《城镇土地估价规程》中规定的土地估价方法，根据委估地块土地利用特点和土地评估的规定，委估地块为城市规划区内的工业用地，在充分收集估价所需资料的基础上，经过综合分析，决定采用市场法和成本逼近法。

### 2、房屋建筑物、构筑物

重置成本法：即根据目前市场上同类标的物现行价确定为评估对象的重置价值，再结合其实体性、功能性、经济性贬值等因素综合确定评估对象的成新率或状态，最终求得其评估价值的一种方法。

计算公式：评估价值=重置完全价值×成新率

其中：重置价值=建安工程费+前期工程费+建设管理费+利息+不可预见费

●观察法：评估人员根据现场勘查的实际情况确定其的成新率。

### 3、附属设施及动产

重置成本法：即根据目前市场上同类标的物现行价确定为评估对象的重置价值，再结合其实体性、功能性、经济性贬值等因素综合确定评估对象的成新率或状态，最终求得其评估价值的一种方法。

计算公式：评估价值=重置完全价值×成新率

#### 1) 重置完全价值

重置完全价值=购置价+安调费+运杂费（对大型及安装周期较长的设备计入适当资金成本）

#### 2) 成新率的确定

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

再结合其自然损耗及设备的腐蚀、维护、保养、使用等情况，了解造成资产功能性、经济性贬值的因素，综合分析估测确定设备的成新率或依据《机器设备评估常用数据与参数》“机器设备成新率评估参考表”结合评估对象的维护、保养、使用等情况综合分析估测确定设备的成新率。



## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上测算评估对象于价值时点（2019年12月02日）的公开市场价值为人民币壹仟柒佰柒拾肆万贰仟壹佰叁拾元整（¥17,742,130元），其具体情况如下：

序号	资产名称	价值（元）
1	房屋建筑物	5,566,876
2	构筑物	243,502
3	土地	7,484,900
4	机器设备	4,446,852
合计		17,742,130

注：具体详见评估明细表

## 十一、估价人员

评估人员	注册证号	估价师签字	
中国注册房地产估价师	张世昌	5320190039	张世昌
	陈德武	5220020024	陈德武

## 十二、实地查勘期

二〇一九年十二月二日

## 十三、估价作业日期

二〇一九年十二月二日至二〇二〇年一月三日

贵州惠仕房地产资产评估有限公司  
二〇二〇年一月三日





# 房地产估价技术报告

(存档备查)



# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2019年12月2日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：贵州普盛纸业业有限公司

序号	建筑物名称	结构	用途	建成年	长度m	宽度m	计量单	建筑面积	评估单价(元/m²)	评估总价(元)	备注
1	钢架厂房1	钢结构	生产用房	2013			m²	2437.00	851	2073887	
2	钢架厂房2	钢结构	生产用房	2013			m²	1656.00	680	1126080	
3	钢架厂房3	钢结构	生产用房	2013			m²	667.00	680	453560	
4	办公楼1	砖混结	办公用房	2013			m²	210.00	998	209580	
5		砖混结	办公用房	2013			m²	186.00	998	185628	
6		砖混结	办公用房	2013			m²	24.00	998	23952	
7	办公楼2	砖混结	办公用房	2013			m²	87.00	998	86826	
8		砖混结	其它用房	2013			m²	34.00	998	33932	
9	储物室1	砖混结	生产用房	2013			m²	241.00	749	180509	
10	储物室2	砖混结	生产用房	2013			m²	88.00	749	65912	
11	储物室3	砖混结	生产用房	2013			m²	34.00	749	25466	
12	钢架棚房1	钢结构	生产用房	2013			m²	130.00	170	22100	
13	钢架棚房2	钢结构	生产用房	2013			m²	1851.00	255	472005	
14	厕所1	砖混结	其它用房	2013			m²	13.00	749	9737	
15	厕所2	砖混结	其它用房	2013			m²	13.00	749	9737	
16	宿舍	砖混结	住宅用房	2013			m²	381.00	749	285369	
17		砖混结	住宅用房	2013			m²	381.00	749	285369	
18		砖混结	住宅用房	2013			m²	23.00	749	17227	
小计								8456.00		5,500,876.00	
19	堡坎	青石砌			2	344			278	243,502	
20	围墙	砖混			2	465			318	810,378	
小计											
减：房屋建筑物减值准备											
合 计											





## 固定资产—机器设备清查评估明细表

评估基准日：2019年12月2日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：贵州普盛纸业有限公司

序号	资产编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	生产厂家	启用时间	使用年限	已使用时间	尚可使用时间	理论成新率	实际成新率	评估价值		备注
													原值	净值	
1	湿真空部	真空辊	Φ650*2200	支	1	江苏无锡一鸣机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	236,195	35,429	
2	湿真空部	胶辊	Φ550*2200	支	1	富阳大学机械厂	2010	16	9	7	0.44	0.15	134,202	20,130	
3	湿真空部	机架		套	1	江苏无锡一鸣机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	61,262	9,189	
4	湿真空部	水环式真空泵	2BE252	台	1	山东滕州鲁鹏泵厂	2010	16	9	7	0.44	0.15	163,892	24,584	
5	湿真空部	挤水辊	330*2200	支	1	富阳东杰造纸机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	64,417	9,663	
6	湿真空部	传统系统	110式1880型	支	1	富阳东杰造纸机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	101,167	15,175	
7	湿压榨部	下辊		支	1	富阳仁鑫机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	225,459	33,819	
8	湿压榨部	上辊		支	1	富阳仁鑫机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	150,306	22,546	
9	湿压榨部	机架		套	1	富阳大学机械厂	2010	16	9	7	0.44	0.15	59,780	8,967	



10	湿压 榨部	传动	110 式 1880 型	套	1	富阳东杰 造纸机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	101,167	15%	15,175
11	湿压 榨部	传动	110 式 1880 型	套	1	富阳东杰 造纸机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	101,167	15%	15,175
12	湿网 部	伏辊		支	10	江苏无锡 一鸣机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	1,492,322	15%	223,848
13	湿网 部	机架		片	18	富阳大学 机械厂	2010	16	9	7	0.44	0.15	824,687	15%	123,703
14	湿网 部	罗茨真 空泵		台	1	山东滕州 鲁鹏泵厂	2010	16	9	7	0.44	0.15	42,730	15%	6,410
15	湿回 头部	真空辊	Φ650*2200	支	1	江苏无锡 一鸣机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	236,195	15%	35,429
16	湿回 头部	胶辊	Φ550*2200	支	1	富阳大学 机械厂	2010	16	9	7	0.44	0.15	134,202	15%	20,130
17	湿回 头部	机架		套	1	富阳大学 机械厂	2010	16	9	7	0.44	0.15	61,262	15%	9,189
18	湿回 头部	水环式 真空泵	2BE252	台	1	山东滕州 鲁鹏泵厂	2010	16	9	7	0.44	0.15	161,042	15%	24,156
19	湿回 头部	传动	330*2200	套	1	富阳东杰 造纸机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	101,167	15%	15,175
20	烘干 大缸 部	下辊	1050*2200	套	1	富阳仁鑫 机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	225,459	15%	33,819



21	烘干 大缸 部	上辊	950*2200	套	1	富阳仁鑫 机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	150,306	15%	22,546
22	制浆 部	1.5平 方压力 筛	1.5平方	台	1	杭州宏立 机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	85,889	15%	12,883
23	制浆 部	压力筛	1.2平方	台	1	杭州宏立 机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	83,742	15%	12,561
24	制浆 部	磨浆机	450双磨盘	台	3	上海海上 机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	161,042	15%	24,156
25	制浆 部	压力筛	0.6平方	台	2	富阳仁鑫 机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	133,128	15%	19,969
26	制浆 部	碎浆机	8立方	台	4	富阳仁鑫 机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	96,625	15%	14,494
27	制浆 部	管道(气 管、浆 管、水 管)	1880型(180卷)	批	1	富阳东杰 造纸机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	370,933	15%	55,640
28	制浆 部	管道(气 管、浆 管、水 管)	1880型	批	1	富阳东杰 造纸机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	558,279	15%	83,742



29	制浆部	自动浓度仪(含管道)	1880型	套	1	富阳东杰造纸机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	144,026	15%	21,604
30	湿部主压	下辊	1050*2200	支	1	富阳仁鑫机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	225,459	15%	33,819
31	湿部主压	上辊	950*2200	支	1	富阳仁鑫机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	150,306	15%	22,546
32	湿部主压	机架		套	1	富阳仁鑫机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	61,262	15%	9,189
33	湿部主压	传动	110*1米	套	1	富阳仁鑫机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	101,167	15%	15,175
34	湿部二压	下辊	1050*2200	支	1	富阳仁鑫机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	225,459	15%	33,819
35	湿部二压	上辊	950*2200	支	1	富阳仁鑫机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	150,306	15%	22,546
36	湿部二压	机架		套	1	富阳仁鑫机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	61,262	15%	9,189
37	湿部二压	传动	110*1米	套	1	富阳仁鑫机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	101,167	15%	15,175
38	控制部	变压器	1600KVA	台	1	富阳武林机械	2010	25	9	16	0.64	0.22	176,339	22%	38,795
39	控制部	高、低压电柜	1600KVA	套	1		2010	25	9	16	0.64	0.22	153,527	22%	33,776



40	控制部	变频器	800KVA	套	1	西门子	2010	25	9	16	0.64	0.22	805,210	22%	177,146
41	控制部	控制器 (PLC)	6ES7 317-6TJ10-0AB0	个	28	富阳武林 机械	2010	25	9	16	0.64	0.22	861,346	22%	145,496
42	控制部	电线、电 缆	4.5吨	批	1		2010	25	9	16	0.64	0.22	773,001	22%	170,060
43	车间部分	车间(气 管官,浆 管水管)	1880型(260套)	批	1	富阳武林 机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	535,668	15%	80,350
44	车间部分	地轨	240m	批	1	富阳武林 机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	644,168	15%	96,625
45	车间部分	车间阀 (浆阀、 水阀、蒸 气阀)	1880型	批	1	富阳武林 机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	536,807	15%	80,521
46	车间部分	车间操 作台、控 杆	1880型	批	1	富阳武林 机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	429,445	15%	64,417
47	完成部	高速切 纸机(自 动接纸 台、升降 台)	1880型	套	1	富阳武林 机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	1,164,870	15%	174,731



48	烘干小缸部	烘缸	1500*2200	套	46	辽宁丹东 中华机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	1,965,571	15%	294,836
49	烘干小缸部	气罩	2.7*4.5*51m	米		浙江富阳 富春江机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	295,244	15%	44,287
50	烘干小缸部	机架		套	6	浙江富阳 富春江机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	367,575	15%	55,136
51	烘干小缸部	传动		套	6	浙江富阳 富春江机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	607,000	15%	91,050
52	烘干小缸部	空压泵	1880型	台	2	浙江宁波 莱斯特机械	2010	16	9	7	0.44	0.15	300,612	15%	45,092
53	烘干小缸部	储气罐	1000*3.5	台	1	富阳大学 机械厂	2013	25	9	16	0.64	0.22	96,625	22%	21,258
54	烘干小缸部	热泵系统	1880型	组	3	富阳大学 机械厂	2013	16	9	7	0.44	0.15	418,709	15%	62,806
55	烘干小缸部	压光机	1880型	台	1	富阳大学 机械厂	2010	16	9	7	0.44	0.15	558,279	15%	83,742



56	地磅	100T 3*15	座	1		2014	16	9	7	0.44	0.15	59,514	15%	8,927
57	生化设备		套	1		2014	30	9	21	0.70	0.25	6,012,233	25%	1,503,058
58	卷纸缸/传动		套	1		2017	16	9	7	0.44	0.15	56,056	15%	8,408
59	行车		台	2		2010	16	9	7	0.44	0.15	62,327	15%	9,349
60	裱纸机		套	1		2017	16	9	7	0.44	0.15	140,615	15%	21,092
61	复卷机		套	1		2010	16	9	7	0.44	0.15	24,703	15%	3,705
62	小地磅		台	1		2010	16	9	7	0.44	0.15	9,501	15%	1,425
	合 计											24,393,383		4,446,852





## 固定资产—土地评估明细表

评估基准日：2019年12月2日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：贵州普盛纸业有限公司

国有出让 工业土地	土地权证编号	坐落	使用权类型	土地用途	终止日期	面积 (m <sup>2</sup> )	单位地价 (元/m <sup>2</sup> )	总地价
	普国用(2013)第014号	普定县马官镇太平村	出让	工业	2063/1/9	21025	356	7484900
	土地合计					21025		7484900





估价对象现状照片之一





估价对象现状照片之二





估价对象现状照片之三





估价对象现状照片之四





估价对象现状照片之五





# 估价对象区位图





# 普定县人民法院

## 委托书

(2019)黔 0422 执 795 号

贵州惠仕房地产资产评估有限公司：

我院在执行普定县夜郎国有资产投资营运有限责任公司与贵州普盛纸业业有限公司,盛建国,虞堃杰借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

1、位于普定县马官镇太平村不动产单元号为52027422011004GB00011W00000000 地块(证号:普国用(2013)第014号、面积:21025平方米)及地上建筑物(如需测绘,则测绘一并委托)。

2、真空辊、胶辊、机架、挤水辊、下辊、上辊、传动、伏辊等机器设备。





承办人：吴有明 联系电话：18008538510

联系人：夏娟 联系电话：18008538537

本院地址：普定县中心大道 58 号





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91520190096457477W  
仅用于普定县马官镇太平村造纸厂建筑物测绘项目使用

名称 贵州黔力测绘地理信息有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 贵州省贵阳市观山湖区世纪城T组团商业第三幢1层12号房  
 法定代表人 许寿勇  
 注册资本 伍佰零捌万圆整  
 成立日期 2014年03月27日  
 营业期限 2014年03月27日至2024年03月26日  
 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，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可的（审批）的，市场主体自主选择经营。

（工程测量、控制测量、地形测量、城镇规划定线与拨地测量、市政工程测量、建筑工程测量、路线工程测量、竣工测量、摄影测量与遥感、地籍测绘、房产测绘、行政区域界线测绘、地理信息系统工程、测绘技术咨询、测绘仪器及附件销售。（以上经营项目，国家禁止限制的除外，涉及行政许可的，需凭许可证经营）。



登记机关

2017 年11 月17 日



单位名称:

贵州黔力测绘地理信息有限公司



注册地址:

贵阳市观山湖区长岭北路379号

法定代表人:

许寿勇

证书编号:

黔测资字52212305

发证机关(印章):



发证日期:

2018年11月15日

有效期至:

2019年12月31日



### 专业范围:

丙级: 摄影测量与遥感、摄影测量与遥感外业(1: 500比例尺, 20平方公里以下; 1: 1000比例尺, 30平方公里以下; 1: 2000比例尺, 50平方公里以下; 1: 5000比例尺, 100平方公里以下; 小于或者等于1: 1万比例尺的不得承担。); 地理信息系统工程; 地理信息采集(县级行政区以下。); 地理信息数据处理(县级行政区以下。); 地理信息系统及数据库建设(县级行政区以下。); 工程测量; 控制测量(四等以下。); 地形测量(1: 500比例尺, 15平方公里以下; 1: 1000比例尺, 20平方公里以下; 1: 2000比例尺, 30平方公里以下; 小于1: 5000比例尺, 60平方公里以下。); 规划测量(总建筑面积30万平方米以下; 国家重点建设工程不得承担。); 建筑工程测量(30层以下的住宅、高度70m以下的非住宅性质的民用建筑。); 市政工程测量(大中型城市一般道路、小城市道路。); 水利工程测量(中型、小型水利水电工程。); 线路与桥梁测量(200km以下的线路, 多孔跨径总长在30m以下的桥梁, 3km以下的隧道。不得承担铁路、高速公路的桥隧及城市轨道交通项目。); 矿山测量(矿区控制面积100平方公里以下。); 不动产测绘; 地籍测绘(日常地籍调查及县级以下地籍总调查中的地籍测绘。); 房产测绘(规划许可证载单栋建筑面积5万平方米以下; 单个合同标的不得超过建筑面积100万平方米。)。\*\*\*

仅用于普定县马官镇太平村造纸厂建筑物测绘项目使用





# 不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请登记的本证明所列不动产权利人身份、经审核核实，准予登记，颁发

证明权利或事项	抵押登记
权利人(申请人)	普定县俊德国有资产运营有限责任公司
义务人	贵州普盛纸业集团有限公司
坐落	普定县乌官镇太平村
不动产单元号	520422 011005 GB00011 W00000001
其他	不动产单元号：普定县(2013)第013号 债务人：贵州普盛纸业集团有限公司 抵押方式：一般抵押 担保债权的(意)数额：466.76万元 债权起止时间：2017年12月29日至2018年12月29日 抵押土地总面积：21025 平方米
附记	用途：工业 国有土地使用证有效期至不动产登记中心评估金额：466.76万元 该抵押期限届满抵押



中华人民共和国国土资源部监制

编号NQ 52000761066



抵押人	<input checked="" type="checkbox"/> 企业	<input type="checkbox"/> 个体工商户	<input type="checkbox"/> 农业生产经营者
名称(姓名)	贵州普盛纸业清康公司	住所地	普定县循环经济工业园区
证件类型	营业执照	证件号码	91520422065781151E
抵押权人名称(姓名)	普定县夜郎国有资产投资运营有限责任公司	住所地	贵州省普定县委大院内县委招待所二楼
证件类型	营业执照	证件号码	91520422675433787C

被担保债权概况

种类	借款	数额	人民币(大写)壹仟贰佰伍拾万元整
范围	本息、违约金及实现抵押权的相关费用	债务人履行债务的期限	自2017年12月29日至2018年12月28日
备注			

抵押物概况

(如写不下可另附页, 附页需抵押合同双方签字盖章)

名称	所有权或者使用权归属	数量、质量、状况、所在地等情况	
机器设备	贵州普盛纸业有限公司	机器设备共计63项, 主要有1800型造纸生产线与电子设备等(普定县循环经济工业园区贵州普盛纸业有限公司厂区内)	
备注	抵押物经双方确认机器设备共计63项, 主要有1800型造纸生产线与电子设备等, 评估总价为: 1804.76万元, 所填写的真实、准确、有效, 无重复抵押。		

指定代表或者共同委托代理人姓名	李小明	授权期限	自2018年3月5日至2018年3月9日
身份证件号码	522501198403165517	联系电话	13985729576

- 授权权限 1. 同意  不同意  提交动产抵押设立登记有关材料;
2. 同意  不同意  修改有关表格的填写错误;
3. 其他:

抵押人签字(盖章)	抵押权人签字(盖章)	登记机关盖章
		
2018年3月5日	2018年3月5日	2018年3月5日



普 定 县 人 民 法 院  
查 封 ( 扣 押 冻 结 ) 财 产 清 单

(2019) 黔0422执795号

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	备注
1	湿真空部	真空辊	Φ650*2200	江苏无锡一鸣机械	支	1	✓
2	湿真空部	胶辊	Φ550*2200	富阳大字机械厂	支	1	✓
3	湿真空部	机架		江苏无锡一鸣机械	套	1	✓
4	湿真空部	水环式真空泵	2BE252	山东滕州鲁鹏泵厂	台	1	✓
5	湿真空部	挤水辊	330*2200	富阳东杰造纸机械	支	1	✓
6	湿真空部	传统系统	110式1880型	富阳市杰造纸机械	支	1	✓
7	湿压榨部	下辊		富阳市仁鑫机械	支	1	✓
8	湿压榨部	上辊		富阳市仁鑫机械	支	1	✓
9	湿压榨部	机架		富阳大字机械厂	套	1	✓
10	湿压榨部	传动	110式1880型	富阳东杰造纸机械	套	1	✓
11	湿压榨部	传动	110式1880型	富阳东杰造纸机械	套	1	✓
12	湿网部	伏辊		江苏无锡一鸣机械	支	10	✓
13	湿网部	机架		富阳大字机械厂	18片	1	✓
14	湿网部	罗茨真空泵		山东滕州鲁鹏泵厂	台	1	✓
15	湿回头部	真空辊	650*2200	江苏无锡一鸣机械	支	1	✓
16	湿回头部	胶辊	550*2200	富阳大字机械厂	支	1	✓
17	湿回头部	机架		富阳大字机械厂	套	1	✓
18	湿回头部	水环式真空泵	2BE252	山东滕州鲁鹏泵厂	台	1	✓
19	湿回头部	传动	330*2200	富阳东杰造纸机械	套	1	✓
20	烘干大缸部	大缸	3600*2200	富阳春江造纸机械	只	1	✗ 拆
21	烘干大缸部	胶辊	600*200	富阳大字机械厂	支	1	✗ 拆
22	烘干大缸部	机架		富阳春江造纸机械	套	1	✗ 拆
23	烘干大缸部	气罩	1880	富阳春江造纸机械	只	1	✗ 拆除
24	烘干大缸部	下辊	1050*2200	富阳市仁鑫机械	支	1	✓
25	烘干大缸部	上辊	950*2200	富阳市仁鑫机械	支	1	✓



26	烘干大缸器	机架		富阳市仁鑫机械	套	1	X
27	烘干大缸部	传动	110*1米	富阳市仁鑫机械	套	1	X
28	制浆部	1.5平方压力筛	1.5平方	杭州宏立机械	台	1	✓
29	制浆部	1.2平方压力筛	1.2平方	杭州宏立机械	台	1	✓
30	制浆部	450磨浆机	450双磨盘	上海海上机	台	3	✓
31	制浆部	0.6平方压力筛	0.6平方	富阳市仁鑫机械	台	2	✓
32	制浆部	8立方碎浆机	8立方	富阳市仁鑫机械	台	1	✓ 吴岩
33	制浆部	管道(气管、浆管、水管)	1880型(180套)	富阳东杰造纸机械	批	1	✓
34	制浆部	管道(气管、浆管、水管)	1880型	富阳东杰造纸机	批	1	✓
35	制浆部	自动浓度仪(含管)	1880型	富阳东杰造纸机械	套	3	✓
36	湿部主压	下辊	1050*2200	富阳市仁鑫机械	支	1	✓
37	湿部主压	上辊	950*2200	富阳市仁鑫机械	支	1	✓
38	湿部主压	机架		富阳市仁鑫机械	套	1	✓
39	湿部主压	传动	110*1米	富阳市仁鑫机械	套	1	✓
40	湿部二压	下辊	1050*2200	富阳市仁鑫机械	支	1	✓
41	湿部二压	上辊	950*2200	富阳市仁鑫机械	支	1	✓
42	湿部二压	机架		富阳市仁鑫机械	套	1	✓
43	湿部二压	传动	110*1米	富阳市仁鑫机械	套	1	✓
44	控制部	变压器	1600KVA	富阳武林机	台	1	✓
45	控制部	高、低配电柜	1600KVA		套	1	✓
46	控制部	变频器	800KVA	西门子	套	1	✓
47	控制部	控制器(PLC)	6ES7 317-6TJ10-0AB0	富阳武林机械	个	28	✓
48	控制部	电线、电缆	4.5吨		批	1	✓
49	车间部分	车间(气管、浆管、水)	1880型(260套)	富阳武林机械	批	1	✓
50	车间部分	地轨	240m	富阳武林机	批	1	✓
51	车间部分	车间阀(浆阀、水阀、蒸汽)	1880型	富阳武林机械	批	1	✓
52	车间部分	车间操作台、栏杆	1880型	富阳武林机械	批	1	✓



53	完成部	高速切纸机 (自动接纸台、升降台)	1880型	富阳武林机械	套	1	
54	烘干小缸部	烘缸	1500*2200	辽宁丹东中华机械	套	46	
55	烘干小缸部	气罩	2.7m*4.5m*51m	浙江富阳富春江机械	米		
56	烘干小缸部	机架		浙江富阳富春江机械	套	6	
57	烘干小缸部	传动		浙江富阳富春江机械	套	6	
58	烘干小缸部	空压泵	1880型	浙江宁波来斯特机械	台	2	
59	烘干小缸部	储气罐	1000*3.5	富阳大字机械厂	台	1	
60	烘干小缸部	热泵系统	1880型	富阳大字机械厂	组	3	
61	烘干小缸部	压光机	1880型	富阳大字机械厂	台	2	✓ 技改时降1台
62		地磅	100t	3x15	座	1	
63		生化设备		富阳市全有环保设备有限公司	套	1	
64	卷纸班/竹切				套	1	
65	合计				套	2	

66 卷纸机 1  
67 多卷机 1  
68 小地磅 1

采购人: 冯 [指纹] [指纹] [指纹]

执行人: 郭 葛 刘俊 甘平



# 普定县马官镇太平村造纸厂建筑物测绘 技术总结

编写：杨帆

审核：张鑫

贵州黔力测绘地理信息有限公司

2019-12



# 目录

1、测区概况.....	- 1 -
1.1 地理概况.....	- 1 -
1.2 完成工作量.....	- 1 -
2、技术设计执行情况.....	- 2 -
2.1 引用文件及参考文件.....	- 3 -
2.1.1 引用文件.....	- 3 -
2.2 成果规格和主要技术指标执行情况.....	- 3 -
2.2.1 坐标系统和高程基准.....	- 3 -
2.2.2 成图方法.....	- 3 -
2.2.3 测图比例尺.....	- 4 -
2.2.4 地形图分幅及编号.....	- 4 -
3、项目实施情况.....	- 4 -
3.1 作业使用的仪器.....	- 4 -
3.2 工作程序.....	- 4 -
3.3 工作准备.....	- 5 -
3.4 确定范围.....	- 6 -
4 地形图测绘.....	- 6 -
4.1 测图精度.....	- 6 -
4.2 外业数据采集.....	- 6 -
4.3 内业编辑.....	- 8 -
4.4 地物、地貌要素测绘及《图式》运用.....	- 9 -
5、质量检查情况.....	- 14 -
6、技术结论.....	- 15 -
7、成果资料提交.....	- 15 -



# 普定县马官镇太平村造纸厂建筑物测绘

## 技术总结

受贵州惠仕房地产资产评估有限公司的委托,贵州黔力测绘地理信息有限公司承担普定县马官镇太平村造纸厂建筑物测绘项目测量工作,我测绘小组一行2人于2019年12月24日至2019年12月24日进行了实地测绘。

### 1、测区概况

#### 1.1 地理概况

测区位于安顺市普定县境内。其范围以甲方给定红线范围为准。

地理位置:东经 105° 42' 0.8" ~ 105° 42' 8.8"  
北纬 26° 13' 14.8" ~ 27° 13' 21.5"

测区地貌:测区地势平坦。测区为一个造纸厂,平均海拔约1225米,测区的主要地物有:钢架厂房、棚房、砖房等,测区交通较便利。

#### 1.2 完成工作量

完成工作量如下:厂区内 1:500 建筑屋平面图测绘,面积约21.5亩,并标注出各个房屋的大致面积,详见下表:

图中具体数据统计表

序号	名称	层数	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	钢架厂房 1	1	2437	
2	钢架厂房 2	1	1656	
3	钢架厂房 3	1	667	



4	办公楼 1	1	210	
		2	186	
		2 楼阳台	24	
5	办公楼 2	1	87	
6	岗亭	1	34	
7	储物室 1	1	241	
8	储物室 2	1	88	
9	储物室 3	1	34	
10	钢架棚房 1	1	130	
11	钢架棚房 2	1	1851	
12	厕所 1	1	13	
13	厕所 2	1	13	
14	宿舍	1	381	
		2	381	
		2 楼挑廊	23	
序号	名称	高度(米)	长度(米)	备注
1	堡坎	2	344	
2	围墙	2	462	

## 2、技术设计执行情况

按照项目要求，项目实施过程中，无违背技术设计和规范的情况发生，设计方案基本得到落实，项目任务全面完成。在执行技术设计书和检查验收期间，发现的问题，通过检查和整改，基本得到解决。



## 2.1 引用文件及参考文件

### 2.1.1 引用文件

(1) 《工程测量规程》GB50026-2007;

(2) 《国家基本比例尺地图图式第 1 部分 1:500 1:1 000 1:2 000 地形图图式》GB/T 20257.1-2007;

(3) 《卫星定位城市测量技术规范》CJJ/T 73-2010;

(4) 《全球定位系统实时动态测量(RTK)技术规范》CH/T 2009-2010;

(5) 《测绘成果质量检查与验收》GB/T24356—2009。

## 2.2 成果规格和主要技术指标执行情况

### 2.2.1 坐标系统和高程基准

坐标系统：独立平面坐标系；

### 2.2.2 成图方法

(1) 外业测绘使用合众思壮动态 GPS(RTK)G9 GPS RTK 接收机和拓普康 GPT-3002LNC 全站仪，进行全野外数字化测绘。

(2) 内业编辑成图使用南方测绘地形成图软件(CASS9.0)，将所有野外采集的坐标数据在电脑中展绘出来，并按地形图式规定，在南方测绘地形成图软件中编辑成图。图层分层采用南方测绘地形成图软件中的设置。

CASS9.0 成图软件图层设置表

控制点	KZD	高程点	GCD
居民地	JMD	界线	JZX



图 框	TK	管 线	GXYZ
独立地物	DLDW	交通设施	DLSS
植 被	ZBTZ	水系设施	SXSS
等高线	DGX	文字注记	ZJ
地貌土质	DMTZ	行政权属线	XZQ

### 2.2.3 测图比例尺

测区比例尺 1: 500。

### 2.2.4 地形图分幅及编号

地形图分幅：本次地形图采用 50cm×50cm 标准分幅。

## 3、项目实施情况

### 3.1 作业使用的仪器

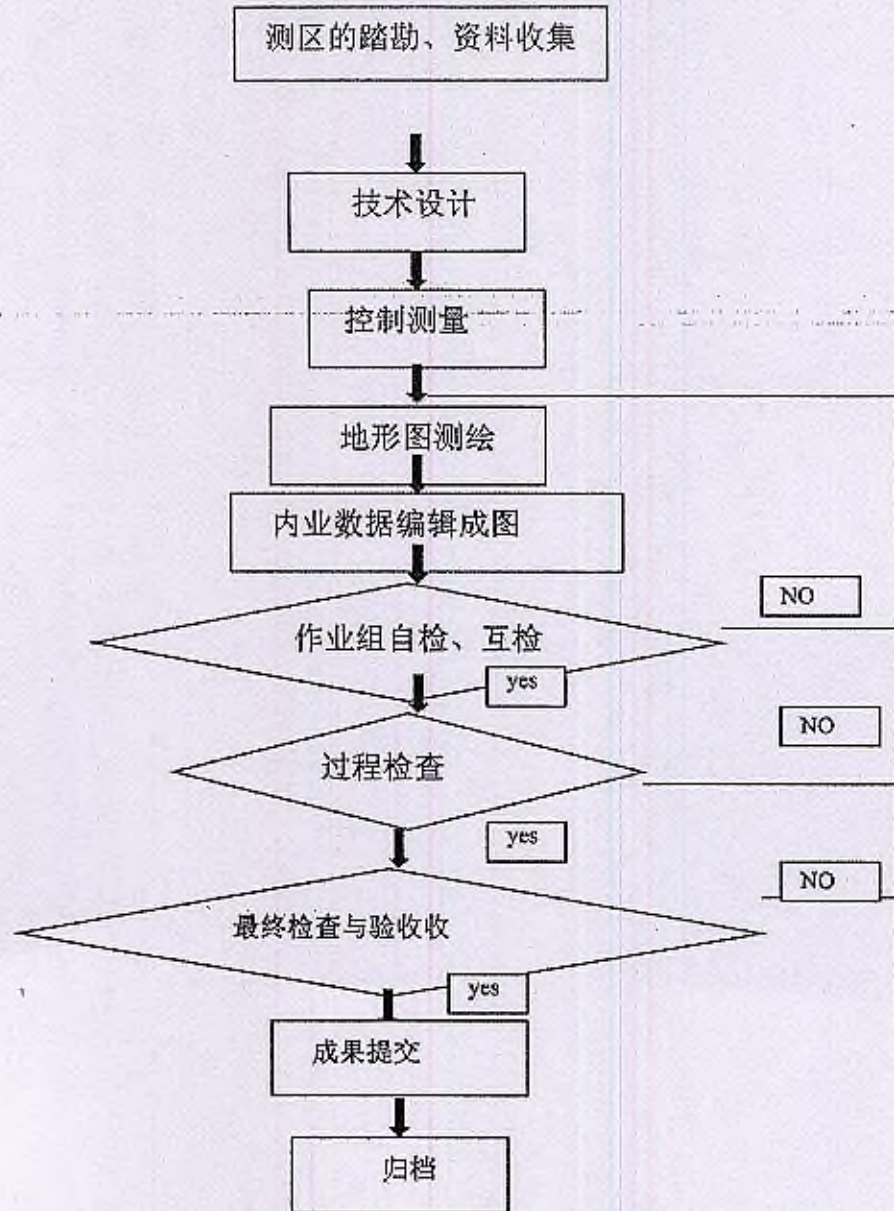
使用中海达动态 GPS (RTK) V30 GPS RTK 接收机 6 台/套。该机型为静态作业模式 ( $5\text{mm}+1\text{ppm}\times d$ )，快速静态作业模式精度为士 ( $5\text{mm}+2\text{ppm}\times d$ )。

以上仪器均经过检验 (在有效期内)，性能稳定，精度可靠，均可满足项目的实施要求。

### 3.2 工作程序

普定县马官镇太平村造纸厂建筑物测绘项目工作流程：





### 3.3 工作准备

按设计方案和制订的生产计划

1. 对拟投入项目的人员进行技术培训和质量、安全教育。要求测量人员必须熟悉有关测量的政策法规和技术规程，明确测绘任务，掌握测绘方法、要求和操作要领，确保测绘工作质量。



2. 对仪器设备进行检验和鉴定，对必要的物资进行采购。

3. 收集相关的资料并进行分析和利用。

### 3.4 确定范围

本次测量范围，由威宁能源公司给定红线范围为准。

## 4 地形图测绘

地形测图按照《1:500、1:1000、1:2000 地形图式》GB/T20257.1—2007、进行测绘。

### 4.1 测图精度

(1) 图上地物点相对于邻近图根点的点位中误差，平地、丘陵地不超过图上的 0.6mm，山地不超过 0.8mm。

(2) 高程精度：

1) 测区建筑区和平坦地区，高程注记点相对于邻近图根点的高程中误差不得大于 $\pm 0.15\text{m}$ 。

2) 其它地区等高线插求点相对于邻近图根点的高程中误差：平地不得大于基本等高距的  $1/3$ ，丘陵地不得大于基本等高距的  $1/2$ ，山地不得大于基本等高距的  $2/3$ 。

3) 对森林隐蔽等特殊困难地区，可按上述规定放宽 50%。

### 4.2 外业数据采集

外业数据采集，使用中海达动态 GPS (RTK) V30 GPS RTK 和全站仪进行全野外数字化测绘。使用全站仪进行数据采集时，仪器的设置及测站定向检查均符合下列要求：

1. 全站仪测绘法：



在控制测量的基础上，采用全站仪在实地测量各种地形要素的数据，同时配绘草图。作业流程为：

①数据采集：利用全站仪获取有关的地形要素信息数据（在设测站施测前，应注意检核控制点的精度，全站仪检测的后视点相对于 GPS 控制点的点位中误差不超过 2 cm），存储在相应的记录介质上或直接转输给数据处理设备的过程，如果内部点无法观测的点，应在解析法测定的点控制下根据几何关系进行常规丈量法；

②数据处理：采集得到的数据，经过通信接口及通讯软件传输给计算机，然后经过预处理软件处理（本工作采用南方数据传输软件与南方 cass9.0 成图系统），将数据转化为 DWG 格式。

③成果输出：经过数据处理之后，输出地形测量所需要的各项成果。

2. 支导线法：支导线法是补充测站点最常用的方法。支导线点一般只在控制点基础上发展一至二次，但在困难情况下允许放宽发展次数。如果细心作业，且方法得当，仍能满足二类点测定的要求。

3. GPS-RTK 法：在条件允许的情况下，主要采集地类地形要素信息数据

使用 GPS-RTK 方法进行数字测图时，按规范和设计的要求，基本做到了连测至少 2 个高等级控制点，相邻高等级控制点间距不超过 500 米，基准站与流动站之间的距离控制在 5 公里之内。采集数据时，要求精度指标达到固定解时采集，保证了测图数据的准确无误。



### 4.3 内业编辑

(1)内业编辑使用南方测绘仪器公司 CASS9.0 数字化测量软件,最终绘制编辑成数字化地形图。

(2)测绘内容及取舍,除按照规范执行,符号按《地形图图式》相应符号表示。

(3)作业小组根据野外绘制的工作草图,结合地形图规范,进行地形要素的绘制。作业小组均需做到当天的数据当天转换处理,从而避免差、错、漏等现象,提高了成果成图质量。

(4)注记规格:见下表:

a、图幅内字体的规定:

CASS 软件	县级以上	兴义市		宋体	
	政府驻地	遵义县		宋体	
	乡镇驻地	青山镇		宋体	
	村名	向阳村		宋体	6×1
	名称注记	某某厂	某某路	宋体	
比例 尺 1:500	性质说明注记(彬、梨等)			宋体	按软件规定大小注记
	山名	马鞍山		宋体	按软件规定大小注记
	水系名称	小车河		宋体	按软件规定大小注记

b、图框各种字体规定:

比例尺			1:500
主图名		宋体	3×0.8



CASS 软件	图号	宋体	2.5×0.75
	接图表	宋体	1.5×0.8
	高程注记	HZ	软件默认
	四角点坐标	宋体	1.25×0.8
	单位名称	宋体	2×0.8
	左下角文字（测量日期等）	宋体	1.5×1
	右下角文字（测量人等）	宋体	1.5×1
	比例尺注记	宋体	1.75×0.8

注：其他各类注记按照软件规定的字体字高自动注记；

#### 4.4 地物、地貌要素测绘及《图式》运用

地物、地貌的各项要素的表示方法和取舍原则按《图式》规定执行。

##### 4.4.1 居民地

(1) 房屋的轮廓应以墙基外角连线为准,对房屋不同层次、不同结构性质、主要房屋和附加房屋之间的关系,都应用分割线区分表示出来。

(2) 房屋基脚轮廓线凹凸在图上小于 0.5mm,简易房屋小于图上 0.6mm 时,可适当综合取舍。

(3) 居民住房标注以钢、钢筋混凝土为主要结构标注为砼及层数;混合结构为主要结构标注为混及层数;砖(石)木为主要结构标注为砖(石)。

(4) 已建屋基或虽然基本成型但未建成的房屋,应绘出墙基外角的连线并加注“建”说明注记。

(5) 居民院内高度不超过正常围墙高度的房屋,破坏房屋,面积小于 2 m<sup>2</sup>的房屋,临时性的围墙、工棚,可搬移的售货亭不表示。



10KV 以上电力线连线方向。进入房屋的简易线路可不表示。

(2) 主要道路上、两边及单位内部的上水、下水、电力、通讯等检修井宜测绘表示。消防栓均应逐个表示。

#### 4.4.5 水系及附属设施

(1) 池塘岸边线以上边线内侧绘出。水塘、鱼塘应加注“塘”或“鱼”，有水生作物的水塘，应加注水生作物名称。

(2) 沟渠、水渠在地形图上宽度大于 1 mm 时用双线表示。小于 1 mm 时用单线表示，有堤的沟渠，其堤高出地面 1.0m 以上，按有堤岸沟渠用《图式》表示。所有河流、沟渠均应绘出水流方向，单线沟渠在单线上注明水流方向。

#### 4.4.6 地貌和土质

(1) 地貌用等高线表示，崩塌残蚀地貌、坡、坎和其它特殊地貌应用相应符号或用等高线配合符号表示。

(2) 各种天然形成和人工修筑的坡、坎，其坡度在  $70^\circ$  以上时表示为陡坎， $70^\circ$  以下时表示为斜坡。斜坡在图上投影宽度小于 2mm，以陡坎符号表示。当坡、坎比高小于  $1/2$  基本等高距或在图上长度小于 10mm 时，可不表示，坡、坎密集时，可以适当取舍（根据现场情况上下坎子之间平距小图上 3mm 的坎子可以根据情况取舍）。

(3) 田埂宽度在地形图上大于 1 mm 时用双线符号表示，其余用单线表示。田埂较密时可适当取舍。

(4) 坡度在  $70^\circ$  以下的石山和天然斜坡，可用等高线或用等高线配合符号表示。独立石、土堆、坑穴、陡坎、斜坡、露岩地等应在上下



(6) 凡土墙以及用草、油毛毡、石棉瓦、塑料制品等材料层顶和用铁皮构建的房屋,均用简易房屋符号表示。

(7) 对于紧邻测图红线以外居地只概略表示。

#### 4.4.2 道路及附属设施

道路测绘,要求等级分明、位置正确,应按真实路边线位置表示,线段曲直和交叉位置的形式要反映逼真,道路通过居民地不宜中断,可根据实际情况正确表示。

(1) 公路路中、道路交叉处、桥面等应测注高程,隧道、涵洞应测注底面高程。

(2) 公路与其它双线道路在图上均应按实宽依比例尺表示。公路、街道按其铺面材料分为水泥、沥青、砾石、条石或石板、硬砖、碎石和土路等,应分别以水泥、沥、砾、石、砖、渣、土等注记于图中路面上,铺面材料改变处应用点线分开。

(3) 路堤、路堑应按实地宽度绘出边界,并应在其坡顶、坡脚适当测注高程。

(4) 大车路、乡村路、内部道路按比例实测,实地宽度图上小于1mm米时只测路中线,以小路符号表示。

(5) 紧邻测图红线的道路应在图上表示。

#### 4.4.3 管线及附属设施

(1) 永久性的电力线、通讯线均表示,电杆、铁塔均按真实位置测绘。同一杆架上有多种线路时,只表示主要的一种,但在分叉、中断处需交待清楚。电力线、通讯线图内不连线,但应在杆架处和内图廓处绘出



方分别测注上（或下）方高程及量注比高。

(5) 各种土质按图式规定的相应符号表示，大面积沙地应用等高线加注记表示。

(6) 计曲线应控规范进行注记，山顶及负地形应注记示坡线。

#### 4.4.7 植被

(1) 沿道路、沟渠、土堤、河流、水塘等成行排列的树林以行树符号表示。

(2) 一年内分几季种植不同作物的耕地，应以夏季主要作物为准配置符号表示；其它旱地、水生经济作物以及园地均按《图式》规定表示。房前屋后、单位院子里的零星菜地不表示。植被符号按“品”字型标注，间距应均匀一般控制在 3-4cm。

(3) 居民住宅前的水泥场地面积大于图上  $1\text{cm}^2$  的用地类界表示其范围，并加注“水泥”，有线状地物的其范围以线状地物代替。

(4) 测图范围内抠出的大片林地、基本农田可只表示范围并标名地类。

#### 4.4.8 碎部点高程测注

(1) 高程注记点用全站仪或 GPS-RTK 直接施测。

(2) 高程注记点应尽量分布均匀一般控制在图上 2cm 左右。

(3) 对于田角、房角、桥中心、道路交叉转折点、地形起伏变化处、单位的主要出入口等地形特征点应优先测注高程。

(4) 顶、鞍部、山脚、沟底、凹地、水涯线上以及其他地面倾斜变换处，均应测高程注记点；

(5) 建筑区高程注记点应测设在街道中心线、街道交叉中心、建筑物



墙基脚和相应的地面、管道检查井井口、桥面、较大的庭院内或空地上以及其他地面倾斜变换处。

#### 4.4.9 地理名称和注记

(1) 工矿企业单位、机关、学校、医院、以及有名称的桥、闸、河流都应正确注记名称。

(2) 村组名称以村组合并后名称为准。全名称较长者可省略注出,但含义要确切。

(3) 所有名称应使用国务院批准的简化字,方言字、地方字应注出拼音字母和汉字谐音。

(4) 注记字体要清晰易读,指向明确。

地形图上各种要素配合表示,采用次要地物避让重要地物的方法,应符合下列规定:

(1) 当房屋等建筑物边线与陡坎、斜坡、围墙等边线重合时,应以房屋等建筑物为准,其它地物可避让,位移 0.3mm(图上,下同)表示。当简易房、棚房以围墙为其墙时,以围墙表示简易房、棚房的墙。

(2) 当两个地物中心重合或接近,难以准确表示时,可将重要的地物准确表示,次要地物移位 0.3mm 或缩小 1/3 表示。

(3) 房屋、围墙等高出地面的建筑物与道路(双线路边线、单线路中心线)重合时,以建筑物边线为准,道路可移位 0.3mm。

(4) 独立性地物与道路、水系等其它地物重物时,可中断其它符号,间隔 0.3mm,将独立性地物完整绘出。

(5) 双线路边与双线沟边重合时,双线沟边移位 0.2mm 表示; 双线



路边与单线沟边重合时,单线沟移位 0.3mm 表示; 单线路边与双线沟边、单线沟边重合时,单线路移位 0.3mm 表示。

(6) 地类界与地面上有实物的线状符号(如道路、河渠、围墙等)重合,可省略不绘; 与地面无实物的线状符号(如境界、电力线、通线线等)重合时,可将地类界移位绘出,不得省略; 当植被为线状符号分割时,应在每块被分割的范围内至少绘出一个能说明植被属性的相应符号。

(7) 等高线遇到房屋及其它建筑物, 双线道路、路堤、路堑、坑穴、陡坎、斜坡、湖泊、双线河以及注记等均应中断。

## 5、质量检查情况

测绘成果实行二级检查, 一级验收

测绘成果实行二级检查: I 级检查(测量队伍自查), 测量小组自检、互检和作业队技术负责人组织的全面检查。二级检查(检查组检查), 在一级检查的基础上, 技术总工对调查队伍生产的成果进行跟踪检查。

作业组自检互校和作业队技术负责人组织的全面检查。检查的主要内容: 起算数据、作业方法、计算程序、公式、应用的图式、产品精度、资料的完整性与衔接性、各部份资料之间的吻合性, 编写检查报告。

自检基本规定: 本次测绘工程各项成果资料必须实行规定的检查制度, 即: 作业小组自查互校的基础上依次独立进行作业队检查、院级检查。作业小组对所作成果资料必须全面地进行自查互校, 自查资



料应齐全，确认无误后上交作业队检查。在小组作业期间，作业队专职检查人员必须加强过程检查，严格把住生产初期“一点一线”，保证成果的质量。检查工作包括外业和内业，对成果质量检查的比例是：作业小组必须达到100%；作业队内业检查100%，外业不低于30%的检查；公司级外业检查达到15%以上。

## 6、技术结论

本项目操作符合规范和技术设计要求，仪器先进，测量控制成果精度良好，图面表示正确，资料齐全，符合有关技术规定和用户要求，成果可提交威宁能原公司，对产品进行质量验收检查。

## 7、成果资料提交

- |          |    |
|----------|----|
| 1、技术总结报告 | 2份 |
| 2、电子版地形图 | 1份 |
| 3、纸质图    | 1份 |

贵州黔力测绘地理信息有限公司

2019年12月31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.



No. 00142050

姓名 / Full name

陈德武

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

52222419750913448X

注册号 / Registration No.

5220020024

执业机构 / Employer

贵州惠仕房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-9-27

持证人签名 / Bearer's signature



5220020024



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. 00135215

姓名 / Full name

张世昌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522701199011072210

注册号 / Registration No.

5320190039

执业机构 / Employer

贵州惠仕房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



仅供估价报告使用



中华人民共和国住房和城乡建设部  
注册房地产估价师  
Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915200002144360615

名称	贵州惠仕房地产资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	贵州省贵阳市南明区花果山路花果山项目B1区第1栋(贵阳都会)1-21-13、14、15号
法定代表人	李涛
注册资本	贰佰万圆整
成立日期	1997年02月20日
营业期限	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,经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。(房地产价格评估、基准地价评估、宗地地价评估、资产评估;地价咨询、投资咨询、工程造价咨询、项目策划、土地开发整理。)



登记机关





10106064

# 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： 贵州惠住房地产资产评估有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 李游

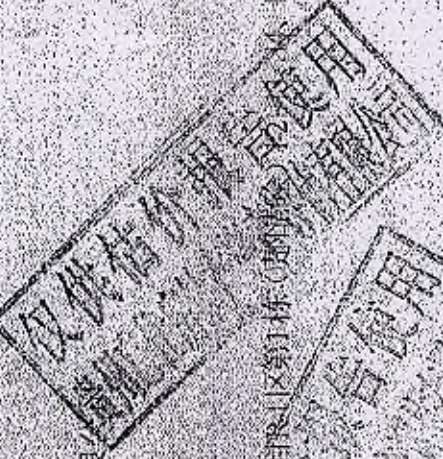
住所： 贵州省贵阳市观山湖区长岭北路碧桂园·观山湖壹号第1栋（裙楼）2层15号

统一社会信用代码： 91520000214360615

备案等级： 壹级

证书编号： 建房估证字【2013】0007号

有效期限： 2021年11月29日





会员组别：估价经纪

会员编号：201402911

中国房地产估价师与房地产经纪人学会  
China Institute Of Real Estate Appraisers And Agents

单位会员证书  
Corporate Membership

贵州惠住房地产估价有限公司

经我会审核通过，决定接受你单位为2019年度理事单位会员。



有效期至：2019年12月31日