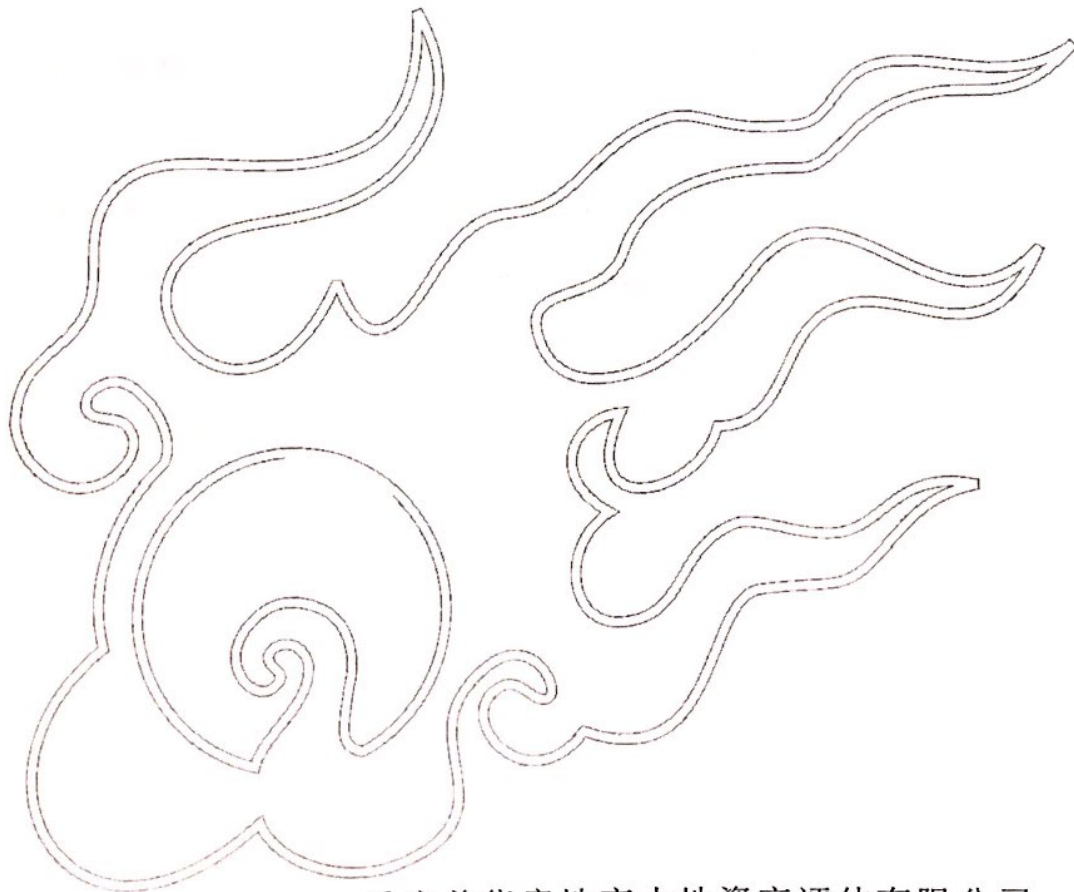


位于贵州省遵义市龙坑镇遵义大道中段香奈国际共计36套，建筑面积共计11,727.07平方米及分摊相应土地使用权面积的车库、商业用房司法拍卖评估项目



房地产估价报告

估价报告编号：普华评报字（2019）第 5176 号

估价项目名称：位于贵州省遵义市龙坑镇遵义大道中段香奈国际共计 36 套，建筑面积共计 11,727.07 平方米及分摊相应土地使用权面积的车库、商业用房司法拍卖评估项目

估价委托人：重庆市垫江县人民法院

房地产估价机构：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：施通建（注册号 5020070025）

何琦（注册号 5020180035）

估价报告出具日期：二〇一九年十月十六日



致估价委托人函

重庆市垫江县人民法院：

我们接受贵院的委托，于2018年8月10日至2019年10月16日对位于贵州省遵义市龙坑镇遵义大道中段香奈国际共计36套，建筑面积共计11,727.07平方米及分摊相应土地使用权面积的车库、商业用房的市場价值进行了评估。

估价对象：位于贵州省遵义市龙坑镇遵义大道中段香奈国际共计36套，建筑面积共计11,727.07平方米及分摊相应土地使用权面积的车库、商业用房；不包括估价对象室内家俱、家电等。（具体明细详见本报告附件《估价结果明细表》）

估价目的：因估价委托人受理“王开琼、遵义万大房地产开发有限公司之借款合同纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市場价值。

价值时点：2019年8月14日。

估价方法：比较法、收益法。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及估价对象的具体情况，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合注册房地产估价师估价经验，详细考虑了影响房地产市场价格的各项因素，确定估价对象在价值时点2019年8月14日的估价结果为：

总建筑面积：11,727.07平方米

评估总价：6,024.32万元

大写人民币：陆仟零贰拾肆万叁仟贰佰元整

（具体明细详见本报告附件《估价结果明细表》）



本估价报告仅为估价委托人受理“王开琼、遵义万大房地产开发有限公司之借款合同纠纷”一案的司法拍卖行为提供涉案房屋在价值时点的市场价值参考，其估价结果应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为一年，但市场状况变化很大时，需要重新评估。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：
二〇一九年十月十六日



目 录

估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	14
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附件	18

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们所提供的估价服务是依据专业估价标准来进行的，本报告书是对委估房地产及相关权益在公开市场条件下的市场价值提出的专业意见。
- 2、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 3、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 4、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 5、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等有关房地产估价标准进行估价工作，撰写本估价报告。
- 6、本次估价项目在注册房地产估价师的执业能力胜任范围内，没有其他专业人士提供重要的专业帮助。
- 7、注册房地产估价师对估价报告的非合理运用及其后果免责；对本次估价中因假设和限制条件及估价中所遵循的经济原则发生变化而导致的估价结果失实免责。
- 8、我们对估价委托人如因提供虚假的材料、承诺、证明以及不实行为所导致的经济责任免责。
- 9、未经公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

- 1、资产占有方合法有偿取得土地使用权及房屋所有权，并支付有关税费。
- 2、估价对象得到最有效利用，并产生相应的收益。
- 3、在价值时点的房地产交易市场为公开、平等、自愿的市场。
- 4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 5、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但因无理由怀疑估价对象存在安全隐患且估价委托人未提供相应的专业机构鉴定、检测报告，故本次估价假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。

6、估价结果进行了按百位的取整处理，因此报告中的总价与单价和建筑面积的乘积可能不完全相等，但不影响估价结果的有效性。

7、本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

8、本次估价设定估价对象土地开发程度为宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，红线内“五通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、场地平整。

9、因估价对象未办理房屋权属证书，且估价委托人未提供完整的设计图纸、测绘报告等相关资料，本次估价房屋建筑面积等权属状况以估价委托人提供的《国有土地使用证》【遵市国用（2013）第58号】复印件和《关于评估贵州省遵义市龙坑镇遵义大道中段香奈国际36个房产明细表》为依据，估价对象最终房屋建筑面积等权属状况应以权属部门核定的数据为准，如有变化，评估结果应作相应调整。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

- 1、本次估价是在假设估价对象无产权纠纷的前提下作出的。
- 2、本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。
- 3、本次估价未考虑估价对象是否存在其他欠费对估价结果的影响。
- 4、本次估价未考虑估价对象室内家俱、家电等的价值。
- 5、本次估价未考虑估价委托人处置资产过程中可能发生的处置费用对估价结果的影响。
- 6、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- 7、因本次估价目的为房地产司法拍卖，估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，故本次估价不考虑上述因素。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

无。

二、使用限制条件

1、本估价报告提供的估价结果是在全部假设和限制条件下于价值时点2019年8月14日，在设定的土地开发程度、用途和土地使用年限及正常市场条件下的土地使用权及建筑物的市场价值。

2、此次评估结果仅为估价委托人受理“王开琼、遵义万大房地产开发有限公司之借款合同纠纷”一案的司法拍卖行为提供涉案房屋在价值时点的市场价值参考，一般不得直接用于抵偿债务或作其他用途，估价结果也不得作为未来处置估价对象时可实现价格的保证，也不能用估价对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

3、估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响，在此提醒估价委托人及报告使用人予以关注。

5、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

6、估价委托人及相关当事方如对本报告的估价结果有异议，请于收到本报告之日起五日内以书面方式向本公司提出。

7、估价报告使用期限自估价报告出具之日起原则上为一年，但市场状况变化很大时，估价报告使用期限不超过半年。

8、未经估价机构书面同意，本报告的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。

9、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

10、任何人在使用本报告书前都应当明确上述的假设和限定条件。

11、本报告解释权归重庆普华房地产土地资产评估有限公司所有。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年十月十六日

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市垫江县人民法院

住所：重庆市垫江县桂溪镇桂南大道 276 号

二、房地产估价机构

名称：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市渝中区人民路 248 号（盛迪亚大厦）27 层 2 号

法定代表人（执行事务合伙人）：蒋晓秋

备案等级：1、证书名称：《中华人民共和国房地产估价机构备案证书》

2、备案等级：二级

3、证书编号：渝房评备字（2019）2-004 号

4、行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

三、估价目的

因估价委托人受理“王开琼、遵义万大房地产开发有限公司之借款合同纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象界定：

本次评估的估价对象为位于贵州省遵义市龙坑镇遵义大道中段香奈国际共计 36 套，建筑面积共计 11,727.07 平方米及分摊相应土地使用权面积的车库、商业用房；不包括估价对象室内家俱、家电等。（具体明细详见本报告附件《估价结果明细表》）

2、权属状况：

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件和《关于评估贵州省遵义市龙坑镇遵义大道中段香奈国际 36 个房产明细表》显示，估价对象权属状况详见下表：

估价对象权属状况一览表

序号	土地证号	坐落	土地使用类型	土地用途	房屋用途	楼层	建筑面积(m ²)	当前房屋状态	备注
1	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元-1-1	出让	居住、商业	车库	第-1层	979.42	未出售	查封
2	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元0-1-11	出让	居住、商业	商业用房	第1层	30.82	已签约	查封
3	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元0-1-11(1)	出让	居住、商业	商业用房	第1层	31.34	已签约	查封
4	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元0-1-35	出让	居住、商业	商业用房	第1层	53.39	已签约	查封
5	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元0-1-36	出让	居住、商业	商业用房	第1层	41.66	已签约	查封
6	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元0-1-37	出让	居住、商业	商业用房	第1层	27.30	已签约	查封
7	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元0-1-8	出让	居住、商业	商业用房	第1层	35.95	预售登记	查封
8	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元0-1-8(1)	出让	居住、商业	商业用房	第1层	34.48	预售登记	查封
9	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元2-1	出让	居住、商业	商业用房	第2层	357.52	预售登记	查封
10	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元2-2	出让	居住、商业	商业用房	第2层	350.43	已签约	查封
11	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元3-1	出让	居住、商业	商业用房	第3层	820.13	已签约	查封
12	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元-1-1	出让	居住、商业	车库	第-1层	1,422.50	未出售	查封
13	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元1-14	出让	居住、商业	商业用房	第1层	48.91	已签约	查封
14	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元1-15	出让	居住、商业	商业用房	第1层	53.25	已签约	查封
15	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元1-16	出让	居住、商业	商业用房	第1层	50.98	已签约	查封
16	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元1-18	出让	居住、商业	商业用房	第1层	80.32	已签约	查封

17	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元1-20	出让	居住、商业	商业用房	第1层	38.13	已签约	查封
18	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元1-22	出让	居住、商业	商业用房	第1层	50.55	已签约	查封
19	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元2-2-3	出让	居住、商业	商业用房	第2层	338.17	已签约	查封
20	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元2-2-4	出让	居住、商业	商业用房	第2层	208.90	已签约	查封
21	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元2-2-5	出让	居住、商业	商业用房	第2层	139.27	已签约	查封
22	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元3-1	出让	居住、商业	商业用房	第3层	1,268.10	未出售	查封
23	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-1	出让	居住、商业	车库	第-1层	1,422.50	未出售	查封
24	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-23	出让	居住、商业	商业用房	第1层	50.55	已签约	查封
25	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-24	出让	居住、商业	商业用房	第1层	48.83	未出售	查封
26	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-25	出让	居住、商业	商业用房	第1层	38.13	已签约	查封
27	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-26	出让	居住、商业	商业用房	第1层	35.26	未出售	查封
28	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-27	出让	居住、商业	商业用房	第1层	78.43	已签约	查封
29	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-30	出让	居住、商业	商业用房	第1层	50.54	未出售	查封
30	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-31	出让	居住、商业	商业用房	第1层	56.21	未出售	查封
31	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-32	出让	居住、商业	商业用房	第1层	57.21	未出售	查封
32	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-33	出让	居住、商业	车库	第1层	2,642.70	未出售	查封
33	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-2-6	出让	居住、商业	商业用房	第2层	138.76	已签约	查封
34	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-2-7	出让	居住、商业	商业用房	第2层	245.35	已签约	查封

35	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-2-8	出让	居住、商业	商业用房	第2层	200.54	已签约	查封
36	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-2	出让	居住、商业	商业用房	第3层	200.54	已签约	查封
合计							11,727.07		

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》【遵市国用(2013)第58号】复印件显示,土地使用权人为遵义万大房地产开发有限公司,土地坐落为遵义大道中段东侧,土地用途为居住、商业,土地使用权面积为8,709.00平方米,土地使用权类型为出让,土地使用权终止日期为2061年01月。

根据估价委托人提供的《遵义市商品房预售许可证》、《建筑工程施工许可证》复印件以及房地产估价师现场实地勘查,截止价值时点,估价对象已基本完工并投入使用,但未办理权属登记手续。

根据估价委托人提供的产权证明文件复印件显示,截止价值时点,未见估价对象存在抵押、担保等他项权利登记。现估价对象均已被重庆市垫江区人民法院查封。

本次估价中,未考虑他项权利对估价结果的影响。

3、建筑物状况:

估价对象位于贵州省遵义市龙坑镇遵义大道中段东侧香奈国际,所在大楼为钢筋混凝土结构建筑,约建成于2017年,大楼共28层(地上27层,地下1层),评估对象分别位于名义层第-1层、第1层、第2层、第3层,建筑外墙刷涂料。估价对象建筑物状况详见下表:

估价对象建筑物状况一览表

序号	坐落	房屋用途	楼层	建筑面积(m ²)	现状	装饰装修
1	香奈国际1单元-1-1	车库	第-1层	979.42	车库负一层	大楼外墙刷涂料,入户安装卷帘门,无窗;室内为清水
2	香奈国际1单元0-1-11	商业用房	第1层	30.82	烧感烧烤	大楼外墙刷涂料,入户安装卷帘门、玻璃门,无窗;室内地面为水泥地,墙面部分刷白、部分为清水,顶棚为清水
3	香奈国际1单元0-1-11(1)	商业用房	第1层	31.34	烧感烧烤	大楼外墙刷涂料,入户安装卷帘门、玻璃门,无窗;室内地面为水泥地,墙面部分刷白、部分为清水,顶棚为清水

4	香奈国际1单元 0-1-35	商业用房	第1层	53.39	重庆绿色面庄	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内地面为水泥地, 墙面刷涂料, 顶棚为清水
5	香奈国际1单元 0-1-36	商业用房	第1层	41.66	重庆绿色面庄	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内地面为水泥地, 墙面刷涂料, 顶棚为清水
6	香奈国际1单元 0-1-37	商业用房	第1层	27.30	姐妹过桥米线	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内地面铺地砖, 墙面为装饰木板, 顶棚为扣板吊顶
7	香奈国际1单元 0-1-8	商业用房	第1层	35.95	名城清蒸蹄花	大楼外墙刷涂料, 入户安装玻璃门, 玻璃橱窗; 室内地面部分铺地砖、部分铺木地板, 墙面部分贴墙纸、部分贴墙砖, 顶棚为扣板吊顶
8	香奈国际1单元 0-1-8(1)	商业用房	第1层	34.48	名城清蒸蹄花	大楼外墙刷涂料, 入户安装玻璃门, 玻璃橱窗; 室内地面部分铺地砖、部分铺木地板, 墙面部分贴墙纸、部分贴墙砖, 顶棚为扣板吊顶
9	香奈国际1单元 2-1	商业用房	第2层	357.52	渝味堂	大楼外墙刷涂料, 入户安装装饰木门, 玻璃橱窗; 室内地面铺地砖, 墙面刷乳胶漆, 顶棚刷涂料
10	香奈国际1单元 2-2	商业用房	第2层	350.43	空置	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 玻璃橱窗; 室内为清水
11	香奈国际1单元 3-1	商业用房	第3层	820.13	空置	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 玻璃橱窗; 室内为清水
12	香奈国际2单元 -1-1	车库	第-1层	1,422.50	车库负一层	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内为清水
13	香奈国际2单元 1-14	商业用房	第1层	48.91	小卖部	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内地面铺地砖, 墙面及顶棚为清水
14	香奈国际2单元 1-15	商业用房	第1层	53.25	空置	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内为清水
15	香奈国际2单元 1-16	商业用房	第1层	50.98	空置	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内为清水
16	香奈国际2单元 1-18	商业用房	第1层	80.32	空置	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内为清水
17	香奈国际2单元 1-20	商业用房	第1层	38.13	酒魁酒业	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内地面铺地砖, 墙面部分安装货架、部分刷乳胶漆, 顶棚部分为扣板吊顶、部分刷乳胶漆
18	香奈国际2单元 1-22	商业用房	第1层	50.55	空置	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内为清水

19	香奈国际2单元 2-2-3	商业用房	第2层	338.17	空置	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 玻璃 橱窗; 室内为清水
20	香奈国际2单元 2-2-4	商业用房	第2层	208.90	未入户	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 未入户, 内部装修不详
21	香奈国际2单元 2-2-5	商业用房	第2层	139.27	未入户	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 玻璃 橱窗; 未入户, 内部装修不详
22	香奈国际2单元 3-1	商业用房	第3层	1,268.10	空置	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 玻璃 橱窗; 室内为清水
23	香奈国际3单元 3-1-1	车库	第-1层	1,422.50	车库负一层	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内为清水
24	香奈国际3单元 3-1-23	商业用房	第1层	50.55	空置	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内为清水
25	香奈国际3单元 3-1-24	商业用房	第1层	48.83	住人	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内地面铺地砖, 墙面及顶棚刷乳胶漆
26	香奈国际3单元 3-1-25	商业用房	第1层	38.13	空置	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内为清水
27	香奈国际3单元 3-1-26	商业用房	第1层	35.26	空置	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内为清水
28	香奈国际3单元 3-1-27	商业用房	第1层	78.43	空置	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内为清水
29	香奈国际3单元 3-1-30	商业用房	第1层	50.54	空置	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内为清水
30	香奈国际3单元 3-1-31	商业用房	第1层	56.21	空置	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内为清水
31	香奈国际3单元 3-1-32	商业用房	第1层	57.21	空置	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内为清水
32	香奈国际3单元 3-1-33	车库	第1层	2,642.70	车库一层	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 无窗; 室内为清水
33	香奈国际3单元 3-2-6	商业用房	第2层	138.76	未入户	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 玻璃 橱窗; 未入户, 内部装修不详
34	香奈国际3单元 3-2-7	商业用房	第2层	245.35	空置	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 玻璃 橱窗; 室内清水
35	香奈国际3单元 3-2-8	商业用房	第2层	200.54	欣逸汽修综 合服务站	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 玻璃 橱窗; 室内地面为水泥地, 墙面部分刷涂 料、部分贴墙纸, 顶棚为清水
36	香奈国际3单元 3-2	商业用房	第3层	200.54	未入户	大楼外墙刷涂料, 入户安装卷帘门, 玻璃 橱窗; 未入户, 内部装修不详

4、土地状况：

估价对象所在土地位于遵义大道中段东侧，东至其他项目用地，南至道路，西至遵南大道，北至其他项目用地；土地形状均较规则，地势均有一定坡度，土地开发程度均为宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，红线内“五通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、场地平整。

5、环境状况：

估价对象周边人、车流量一般，商服繁华度一般，附近有新明全体验店超市、家园连锁店、二罗一站式生活超市、长乐百货超市、农村信用社服务点、中国光大银行遵义南部新区支行、中国工商银行自助银行遵义保利未来城、遵义城康医院、遵义圣爱医院、遵义市播州区龙坑镇大土小学、播州区保利小学等公共及生活配套设施。估价对象区域内基础设施条件较完备，周边环境绿化率一般，空气质量一般。估价对象距保利游乐园公交站约 150 米，有遵义 301 路等公交车在此停靠；距保利公交站约 150 米，有遵义红花岗 1 路等公交车在此停靠，交通较便捷。

五、价值时点

根据本次估价目的，价值时点设定为现场勘查日，即 2019 年 8 月 14 日。

六、价值类型

本次估价结果的价值类型为市场价值，即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

我们按照国家有关房地产估价的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，并遵守国家保密规定。本次估价中我们遵循了以下几条估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。所谓最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第8号）；
- 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）；
- 5、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）；
- 6、《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）；
- 7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 9、《重庆市高级人民法院印发〈关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）〉的通知》（渝高法〔2013〕285号）；
- 10、《关于推进司法鉴定工作的若干意见》（渝司发〔2015〕175号）；
- 11、其他与本次估价有关的法律法规。

（二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的资料

- 1、《重庆市垫江县人民法院司法鉴定委托书》【（2018）垫法委评字第 057 号】；
- 2、《关于评估贵州省遵义市龙坑镇遵义大道中段香奈国际 36 个房产明细表》；
- 3、《国有土地使用证》【遵市国用（2013）第 58 号】复印件；
- 4、《遵义市商品房预售许可证》复印件；
- 5、《建设用地规划许可证》复印件；
- 6、《建筑工程施工许可证》复印件；
- 7、《建设工程规划许可证》复印件；
- 8、估价委托人提供的其他辅助资料。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料

九、估价方法

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法。根据《房地产估价规范》，“当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。”现将估价方法的选用作以下说明：

（一）常用估价方法介绍及选取理由

1、比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

本次估价对象一、十二、二十三、三十二为车库用房，估价对象所在区域目前类似房地产的交易案例较多，同类型房地产的市场交易信息易于搜集，故适宜采用比较法进行估价。

本次估价对象二至十一、十三至二十二、二十四至三十一、三十三至三十六为商业用房，

估价对象所在区域目前类似房地产的交易案例较少，难以搜集到足够同类型房地产的市场交易信息，故不采用比较法进行估价。

2、收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

本次估价对象一、十二、二十三、三十二为车库用房，估价对象所在区域目前类似房地产的租赁案例较少，难以搜集到足够同类型房地产的租赁案例信息，故不采用收益法进行估价。

本次估价对象二至十一、十三至二十二、二十四至三十一、三十三至三十六为商业用房，估价对象所在区域目前类似房地产的租赁案例较多，同类型房地产的租赁案例信息易于搜集，故适宜采用收益法进行估价。

3、成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。该方法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。

估价对象为整层车库、单套商业用房，当采用成本法测算局部房地产的价值或价格时，受到估价对象这类房地产的开发建设方式及整个小区情况因素搜集的局限，难以合理反映估价对象的市场价值，故不采用成本法进行估价。

4、假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得的利润得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

估价对象为已开发完成的车库、商业用房，故不采用假设开发法进行估价。

(二) 估价方法的确认及方法介绍

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师调查收集的有关资料,经综合分析比较后确定对估价对象一、十二、二十三、三十二采用比较法、对估价对象二至十一、十三至二十二、二十四至三十一、三十三至三十六采用收益法进行估价。

1、比较法定义:是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式:

房屋价值=可比价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

2、收益法定义:是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式:

$$V=A_1/(1+Y) + A_2/(1+Y)^2 + \dots + A_n/(1+Y)^n$$
$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中:V—收益价值

A_i —客观净收益

Y—资本化率

n—收益期

十、估价结果

注册房地产估价师在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并结合注册房地产估价师经验,详细考虑了影响房地产价格的各项因素,确定估价对象在价值时点2019年8月14日所表现的估价结果为:

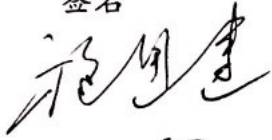

总建筑面积:11,727.07平方米

评估总价:6,024.32万元

大写人民币:陆仟零贰拾肆万叁仟贰佰元整

(具体明细详见本报告附件《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
施通建	5020070025		2019年10月16日
何琦	5020180035		2019年10月16日

十二、实地查勘期

本次估价自2019年8月14日进入估价对象现场，至2019年8月14日完成实地查勘。

十三、估价作业期

估价作业期为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。即2018年8月10日至2019年10月16日。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年十月十六日



附 件

- 1、《估价结果明细表》；
- 2、《重庆市垫江县人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- 3、《关于评估贵州省遵义市龙坑镇遵义大道中段香奈国际 36 个房产明细表》复印件；
- 4、《国有土地使用证》复印件；
- 5、《建设用地规划许可证》复印件；
- 6、《建筑工程施工许可证》复印件；
- 7、《建设工程规划许可证》复印件；
- 8、估价机构营业执照复印件；
- 9、估价机构备案证书复印件；
- 10、注册房地产估价师资格证书复印件；
- 11、估价对象位置示意图；
- 12、估价对象现状照片。



估价结果明细表

币种：人民币

价值时点：2019年8月14日

估价委托人：重庆市垫江县人民法院

序号	土地证号	坐落	土地使用类型	土地用途	房屋用途	房屋结构	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元-1-1	出让	居住、商业	车库	钢混	第-1层	979.42	2,760.00	270.32
2	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元0-1-11	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	30.82	21,270.00	65.55
3	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元0-1-11(1)	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	31.34	21,270.00	66.66
4	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元0-1-35	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	53.39	12,580.00	67.16
5	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元0-1-36	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	41.66	13,590.00	56.62
6	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元0-1-37	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	27.30	15,860.00	43.3
7	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元0-1-8	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	35.95	21,270.00	76.47
8	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元0-1-8(1)	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	34.48	21,270.00	73.34
9	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元2-1	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第2层	357.52	7,230.00	258.49
10	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元2-2	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第2层	350.43	7,230.00	253.36

估价结果明细表

币种：人民币

价值时点：2019年8月14日

估价委托人：重庆市垫江县人民法院

序号	土地证号	坐落	土地使用类型	土地用途	房屋用途	房屋结构	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
11	遵市国用(2013)第58号	香奈国际1单元3-1	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第3层	820.13	6,090.00	499.46
12	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元1-1	出让	居住、商业	车库	钢混	第-1层	1,422.50	2,760.00	392.61
13	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元1-14	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	48.91	18,610.00	91.02
14	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元1-15	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	53.25	17,120.00	91.16
15	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元1-16	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	50.98	16,560.00	84.42
16	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元1-18	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	80.32	15,440.00	124.01
17	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元1-20	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	38.13	15,250.00	58.15
18	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元1-22	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	50.55	13,200.00	66.73
19	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元2-2-3	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第2层	338.17	7,230.00	244.5
20	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元2-2-4	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第2层	208.90	7,230.00	151.03

估价结果明细表

估价委托人：重庆市垫江县人民法院

价值时点：2019年8月14日

币种：人民币

序号	土地证号	坐落	土地使用类型	土地用途	房屋用途	房屋结构	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
21	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元2-2-5	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第2层	139.27	7,230.00	100.69
22	遵市国用(2013)第58号	香奈国际2单元3-1	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第3层	1,268.10	6,090.00	772.27
23	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-1	出让	居住、商业	车库	钢混	第-1层	1,422.50	2,760.00	392.61
24	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-23	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	50.55	12,640.00	63.9
25	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-24	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	48.83	13,010.00	63.53
26	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-25	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	38.13	12,450.00	47.47
27	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-26	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	35.26	11,890.00	41.92
28	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-27	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	78.43	10,400.00	81.57
29	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-30	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	50.54	9,840.00	49.73
30	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-31	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	56.21	9,280.00	52.16

估价结果明细表

币种：人民币

价值时点：2019年8月14日

估价委托人：重庆市垫江县人民法院

序号	土地证号	坐落	土地使用类型	土地用途	房屋用途	房屋结构	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
31	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-32	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第1层	57.21	8,720.00	49.89
32	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-1-33	出让	居住、商业	车库	钢混	第1层	2,642.70	2,760.00	729.39
33	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-2-6	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第2层	138.76	7,230.00	100.32
34	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-2-7	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第2层	245.35	7,230.00	177.39
35	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-2-8	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第2层	200.54	7,230.00	144.99
36	遵市国用(2013)第58号	香奈国际3单元3-2	出让	居住、商业	商业用房	钢混	第3层	200.54	6,090.00	122.13
	合计							11,727.07		6,024.32



重庆普华房地产土地资产评估有限公司
二〇一九年十月十六日

义乌市 国用(2013)第 58 号

土地使用权人	逆义万大房地产开发有限公司		
座落	逆义大道中段东侧		
地号	图、号	取得价格	3056.5-3885
地类(用途)	居住、商业	出让	1567.62万元
使用权类型	出让	终止日期	2061年01月
使用权面积	8709.00 M ²	共用面积	M ²
		分摊面积	M ²

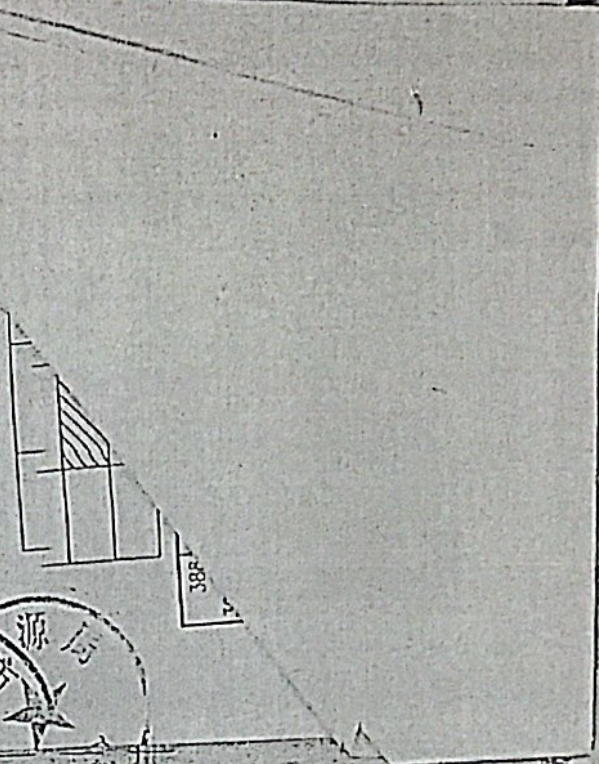
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



义乌市 人民政府(章) 2013 年 5 月 25 日

记 事

变更登记。根据《市人民政府关于加强房地产权属登记和城乡规划建设工作会议纪要》(政府专议[2009]194号)要求外，凡在义乌市从事房地产开发的企业在义乌市从事房地产开发的，一律必须在房地产权属登记系统注册。同时，房地产权属登记系统注册的企业，在办理房地产权属登记时，必须提供房地产权属登记系统注册证明。在办理房地产权属登记时，必须提供房地产权属登记系统注册证明。在办理房地产权属登记时，必须提供房地产权属登记系统注册证明。



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第11001021302457号

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

发证机关

遵义县住房和城乡建设局

日期

二〇一三年八月九日

用地单位	遵义万大房地产开发有限公司
用地项目名称	香榭国际
用地位置	遵义大道中段东侧（龙腾还房小区旁）
用地性质	商住用地
用地面积	捌仟柒佰零玖平方米
建设规模	
附图及附件名称	详见： 1. 申请 2. 审批表 3. 用地红线图

遵守事项

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

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 5221212014102406701

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本

建筑工程施工符合开工条件，准予施工。

特发此证



发证机关

二〇一四年十月二十四日

日 期

建设单位	遵义万大房地产开发有限公司		
工程名称	香香国际		
建设地址	龙坑堡		
建设规模	34575.1 m ²	合同价格	¥2816.70万元
设计单位	重庆博鼎建筑设计有限公司		
施工单位	四川省争峰建筑劳务有限公司		
监理单位	天津港勃工程管理咨询有限公司		
合同开工日期	2013.12.20	合同竣工日期	2015.12.20

备注:

1. 总监理工程师: 向波
2. 项目经理: 谢英群
3. 此证不作为工程质量备案和房产局发放证明

注意事项:

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

贵州省建设厅印制

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第51000019 1302468 号

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

核发机关

道义县住房和城乡建设局

日期

二〇一五年十一月十四日



建设单位(个人)	道义万大房地产开发有限公司
建设工程名称	新泰国际(2号楼)
建设位置	道义大道中段东侧
建设规模	建筑单体占地面积为平方米(1+2层)
用地及附赠名称	总建筑面积: 24198.18 m ² (其中地上建筑面积: 19125.90 m ² , 地下建筑面积: 5072.28 m ²).

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权对本证、建设单位(个人)履行职责交查。
- 五、本证所需附图和附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

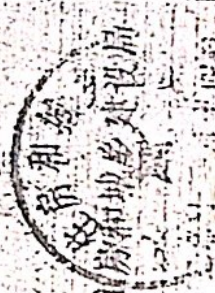
中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第52000020 1302467 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第二十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此书。

核发机关：遵义县住房和城乡建设局



建设单位(个人)	遵义万大房地产开发有限公司
建设项目名称	香奈国际(1号)
建设位置	遵义大道中段东侧
建设规模	壹万叁仟叁佰伍拾

附图及附件名称

总建筑面积: 13358.92 m²
11285.94 m², 地下建筑面积: 2072.98 m²

遵守事项

- 一、本建设工程规划许可证核发后，建设单位不得擅自改变规划许可内容。
- 二、未取得建设工程规划许可证或未按建设工程规划许可证规定的内容进行建设的，属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项指标不得擅自变更。
- 四、违反规划许可内容建设的，依法予以查处。