

松桃华寓房地产开发有限责任公司所属的位于松桃县孟溪镇火车站商贸批发城（华寓腾云夜市城）部分住宅房地产和孟溪镇新区平行大道一宗商住用地土地使用权市场价值评估
博文房估字（2019）第 19337 号

((2017)黔 01 执 239 号

房地产司法鉴定估价报告

博文房地产评估造价集团有限公司

褚媛媛 注册号 3220040535

王 飞 注册号 5220190022

2019 年 8 月 16 日





致估价委托人函



贵阳市中级人民法院：

1、受贵院委托【(2017)黔01执239号】，我公司成立以注册房地产估价师褚媛媛为项目负责人的估价小组，依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托人提供的资料和陈述的有关情况，经过实地查勘和市场调查，在充分考虑影响住宅用房价值的各项因素的基础上，对松桃华寓房地产开发有限责任公司所属的位于松桃县孟溪镇火车站批发城（华寓腾云夜市城）部分住宅房地产和孟溪镇新区平行大道一宗商住用地的市场价值进行了评估。

2、估价对象：本次估价对象①为松桃华寓房地产开发有限责任公司所属的位于松桃县孟溪镇火车站批发城（华寓腾云夜市城）4#楼、6#楼、8#楼、10#楼、12#楼、13#楼、14#楼、15#楼部分住宅房地产（建筑面积合计：2034.28 m²），估价对象②为松桃华寓房地产开发有限责任公司所属的位于孟溪镇新区平行大道一宗商住用地（使用权面积：2576.6 m²）。列入本次估价范围的是房屋及所分摊的建设用地使用权，不包括装饰装修、动产、构筑物、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价目的：为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据。

3、价值时点：2019年3月26日。

4、估价依据：《中华人民共和国资产评估法》、《物权法》、《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）、《贵州省涉案财物价格鉴定操作规程》（试行）等有关法律法规政策规定。

5、价值类型：本次评估采用的价值类型为房地产的市场价值，由熟悉情况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，且未考虑租赁、抵押、查封等因素对其价值的影响。

6、估价方法：比较法。

7、估价结果：注册房地产估价师进行周密的计算、分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”下的估价结果为：517.64万元，大写：人民币伍佰壹拾柒万陆仟肆佰元整。详情见下表：

估价对象①评估结果一览表（房地产）									
序号	房屋坐落	房屋所	房屋	房屋	楼栋号	单元房号	建筑面积	评估单价	总价（元）



		有权人	结构	用途		(m ²)	(元/m ²)		
1	松桃县孟溪火车站广场商贸批发城	松桃华寓房地产开发有限责任公司	混合	住宅	4#楼	1单元4层-401号	115.7	1778	205715
2						1单元6层-602号	115.7	1742	201549
3						2单元6层-602号	115.7	1742	201549
4						3单元7层-702号	115.7	1725	199583
5					6#楼	1单元6层-601号	110.5	1742	192491
6						3单元4层-401号	110.5	1778	196469
7					8#楼	2单元3层-301号	89.03	1796	159898
8						3单元6层-601号	89.03	1742	155090
9						3单元4层-402号	89.03	1778	158295
10					10#楼	1单元7层-701号	110.5	1725	190613
11						3单元6层-601号	110.5	1742	192491
12						3单元3层-302号	110.5	1796	198458
13					12#楼	3单元7层-701号	89.03	1725	153577
14						3单元7层-702号	89.03	1725	153577
15					13#楼	1单元7层-702号	122.6	1725	211485
16						3单元6层-601号	122.6	1742	213569
17					14#楼	1单元7层-702号	101.8	1725	175605
18						4单元6层-601号	121.03	1742	210834
19					15#楼	1单元7层-701号	105.8	1725	182505
合计						2034.28		3553400	

估价对象②评估结果一览表（土地）

序号	土地座落	土地使用权人	土地证号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	总价(元)
1	孟溪镇新区平行大道	松桃华寓房地产开发有限责任公司	松国用(2010)第859号	商住	出让	2054年9月10日	2576.6	630	1623000
合计							2576.6		1623000



8、特别提示：

(1) 报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

(2) 本次评估结果为假定建设用地使用权为出让前提下的市场价值，若估价对象房屋分摊的建设用地为划拨，赔卖（或变卖）成交后，买受人应按当地政府规定补交土地出让金，提请报告使用人与以关注。

(3) 本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日 2019 年 8 月 16 日至 2019 年 8 月 15 日止。

此函

法人代表：





目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、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.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、估价作业期.....	17
十三、实地查勘期.....	17
十四、估价报告使用期限.....	17
附 件.....	18
一、评估委托书.....	19
二、估价对象“房屋查询证明”和《国有土地使用证》复印件.....	20
三、估价对象位置图.....	25
四、估价对象状况照片.....	26
五、估价机构营业执照.....	28
六、估价机构资质证书.....	29
七、注册估价师资格证书.....	30



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是按照《中华人民共和国资产评估法》、《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)等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司估价师对本估价报告中的估价对象于2019年3月26日进行了实地查勘，但对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。我们不承担对估价对象的建筑结构、质量和其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告的使用权由估价委托人所有，未经估价委托人同意，不以任何方式向与本次估价目的无关的第三方提供报告全文或者内容，国家法律法规及相关部门有规定的除外。

8、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
褚媛媛	3220040535		2019年8月16日
王飞	5220190022		2019年8月16日



估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价委托人提供了估价对象①房地产在贵州省松桃永华房地产交易中心查阅的“房屋查封登记证明”，在松桃县住建局查询的“商品房预售证明”复印件，估价对象②土地《国有土地使用证》、《他项权证》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、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。

2、注册房地产估价师已对房屋安全环境污染噪音等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定检测的情况，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋及土地面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象①房屋建筑面积与“房屋查封登记证明”记载建筑面积大体相当；估价对象②土地面积与《国有土地使用证》记载土地面积大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易，交易目的都是追求自身最大经济利益；
- (3) 交易双方都具有完全市场信息、知晓市场行情，以及对交易对象具有必要的专业知识、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；
- (4) 交易双方在适当的期间完成谈判和交易，以及在谈判期间物业价值保持稳定；
- (5) 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、估价对象权属完整合法，能够自由地在市场交易，没有司法机关禁止交易的情形，出售时不附带任何他项权租赁权优先购买权、售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价值的权利约束和特殊条款，即产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

6、估价对象作为住宅用房和商住用地持续有效利用，是合法条件下的最佳用途，得到或将得到最有效运用，并与其他要素相结合，能满足设定使用年限内产生正常的、持续的收益。

7、由于估价委托人和案件当事人没有提供租赁权和用益物权信息，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有租赁权和用益物权限制为假设前提。

二、本次估价未定事项假设



1、估价对象①“房屋查封登记证明”、“商品房预售证明”未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2015年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2、估价对象②提供的《国有土地使用证》、《他项权证》未记载估价对象的容积率，根据中国土地市场网的信息，松桃县与估价对象类似的商住用地的容积率一般在1.0-2.0之间，经估价师分析，结合估价对象实际情况假设估价对象的容积率为1.5。

3、本次估价对象由指定相关人员现场指认，假定与产权登记房屋一致，若与实际不符应重新估价。

三、本次估价的背离事实假设

1、本次估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据，在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次估价不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

2、本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

四、本次估价不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价无不相一致假设。

五、本次估价的依据不足假设

1、估价委托人未能提供估价对象“房屋查封登记证明”、“商品房预售证明”、《国有土地使用证》、《他项权证》原件，本次估价假定其复印件内容与原件内容完全一致。

2、因现场查勘时，被执行人拒不配合未能进入部分估价对象内部，仅能对其外部状况和区位状况进行实地查勘，经与估价委托方和申请人沟通后对内部状况以毛坯进行评估，提醒报告使用人注意。

3、估价委托人提供估价对象“房屋查封登记证明”、“商品房预售证明”、《国有土地使用证》、《他项权证》记载产权人为刘洋、张娟，未说明共有情况，本次评估假定为刘洋、张娟共同共有情况进行评估。

六、本报告使用的限制条件



1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年，即 2019 年 8 月 16 日至 2019 年 8 月 15 日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值，包括房屋及所分摊的建设用地使用权，不包括装饰装修、动产、构筑物、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。遵循权利主体一致原则，分割处置该估价结果无效。

3、本估价报告估价结果拟为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、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估价委托人，估价技术报告根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给相关主管部门审查使用。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部和部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部份内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本估价报告签字注册房地产估价师不承担任何责任。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。

7、估价过程中遇到非注册房地产估价师执业水平和能力所能评定估算的不确定性因素、或有关事项等，注册房地产估价师和估价机构对此类事项不承担任何责任。本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

8、本次估价所涉权属资料“房屋查封登记证明”、“商品房预售证明”、《国有土地使用证》、《他项权证》为人民法院认定的鉴定评估资料，估价依据及相关参数资料为注册房地产估价师调查核实的资料。

9、其他事项说明：

(1) 本次估价估价委托人和案件当事人没有提供估价对象的租赁情况，若存在租赁，依据《合同法》第 229 条和《民通意见》119 条有关规定，遵循“买卖不破租赁”，买受人应当对租约及履约情况进行判断和予以关注。



(2) 案件当事人对鉴定估价报告有异议的，可以自收到鉴定估价报告起 10 日内提出异议，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

10、本次评估结果为假定建设用地使用权为出让前提下的市场价值，若估价对象房屋分摊的建设用地为划拨时，赔卖（或变卖）成交后，买受人应按当地政府规定补交土地出让金，估价对象实际成交价格可能会低于评估价，提请报告使用人与以关注。



估价结果报告

博文房估字（2019）第 19337 号

一、估价委托人

单位名称：贵阳市中级人民法院

联系人：陈法官

联系电话：18008512177

二、估价机构

名称：博文房地产评估造价集团有限公司

定代表人：徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街 6、8、10、12、16、18 号 6 号楼 8 层 804

联系电话：025-84699006 传真：025-84715108

网址：<http://www.bwjt-cn.cn>

资质等级：一级证书编号：建房估证字[2015]025 号

有效期限：2018 年 9 月 26 日至 2021 年 9 月 25 日

统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估、土地评估、房地产咨询、工程监理、工程造价咨询、工程招标代理、地理信息系统工程设计、工程测量、不动产测绘、不动产权属登记代理]

分公司地址：贵阳市观山湖区长岭北路 8 号美的·财智中心 C 座 3A-423 号

邮编：550000

联系人：吴刚

联系电话：0851-86684367 17785964961

三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象界定

受贵阳市中级人民法院（(2017)黔01执239号《贵阳市中级人民法院委托评估书》的委托，本次估价对象①为松桃华寓房地产开发有限责任公司所属的位于松桃县孟溪镇火车站批发城（华寓腾云夜市城）4#楼、6#楼、8#楼、10#楼、12#楼、13#楼、14#楼、15



#楼部分住宅房地产（建筑面积合计：2034.28m²）；列入本次估价范围的是房屋及所分摊的建设用地使用权，不包括装饰装修、动产、构筑物、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象所在小区四至为：东至孟溪大道、南至新民路、西临火车站、北临宗地。估价对象②为松桃华寓房地产开发有限责任公司所属的位于孟溪镇新区平行大道一宗商住用地（使用权面积：2576.6m²）；用途商住用地，使用权类型出让，终止日期2054年9月10日，四至：东至河道，南至宗地，西至孟溪大道，北至小区住宅。

（二）估价对象权属权益状况

1、估价对象产权状况

根据估价委托人提供的“房屋查封登记证明”、“商品房预售证明”、《国有土地使用证》、《他项权证》记载，其权属、用途等基本情况详见下表：

表4-1 估价对象①产权登记情况一览表

土地 产权 状况	预售许可证号	4#楼、8#楼、12#楼、14#楼、15#楼预售许可证号为：（松）商房预字第2012001号；10#楼、13#楼预售许可证号为：（松）商房预字第2012010号			土地使用权人	松桃华寓房地产开发有限责任公司
	座落	松桃县孟溪火车站广场商贸批发城			地号	/
	地类（用途）	商住	图号	/	使用权类型	出让
	四至	东至孟溪大道、南至新民路、西临火车站、北临宗地				
房屋产权状况： 房屋所有权人为松桃华寓房地产开发有限责任公司						
贵州省毕节市中级人民法院查封财产清单						
编号	栋号	结构	规划用途	单元	房号	面积（m ² ）
1	4#楼	混合	住宅	1单元	401	115.7
2	4#楼	混合	住宅	1单元	602	115.7
3	4#楼	混合	住宅	2单元	602	115.7
4	4#楼	混合	住宅	3单元	702	115.7
5	6#楼	混合	住宅	1单元	601	110.5
6	6#楼	混合	住宅	3单元	401	110.5
7	8#楼	混合	住宅	2单元	301	89.03
8	8#楼	混合	住宅	3单元	601	89.03
9	8#楼	混合	住宅	3单元	402	89.03
10	10#楼	混合	住宅	1单元	701	110.5
11	10#楼	混合	住宅	3单元	601	110.5



12	10#楼	混合	住宅	3单元	302	110.5
13	12#楼	混合	住宅	3单元	701	89.03
14	12#楼	混合	住宅	3单元	702	89.03
15	13#楼	混合	住宅	1单元	702	122.6
16	13#楼	混合	住宅	3单元	601	122.6
17	14#楼	混合	住宅	1单元	702	101.8
18	14#楼	混合	住宅	4单元	601	121.03
19	15#楼	混合	住宅	1单元	701	105.8

表4-2 估价对象②产权登记情况一览表

土地使用证号	松国用(2010)第859号			土地使用权人	松桃华寓房地产开发有限责任公司
座落	孟溪镇新区平行大道			地号	/
地类(用途)	商住	图号	/	使用权类型	出让
使用权面积	2576.6			终止日期	2054年9月10日
填证机关	毕节市土地管理局		申报时间	1989年1月1日	
土地他项权证号	松他项(2013)第018		土地他项权利人	杨曦	
义务人	松桃华寓房地产开发有		地类	国有出让	
抵押金额	200万元		抵押面积(m ²)	2576.6	

2、估价对象权益状况

估价对象①房屋所有权为松桃华寓房地产开发有限责任公司所有，根据估价委托人及估价人员实地查勘，估价对象①占用宗地属国家所有，松桃华寓房地产开发有限责任公司通过以出让方式取得土地使用权，“房屋查封登记证明”、“商品房预售证明”未登记用途，根据房地合一原则，其分摊土地用途应为住宅，本次评估以估价对象分摊土地为房屋产权人合法拥有，土地使用权类型为出让，土地用途为住宅。

估价对象②土地使用权为松桃华寓房地产开发有限责任公司所有，根据估价委托人及估价人员实地查勘，估价对象②占用宗地属国家所有，松桃华寓房地产开发有限责任公司通过以出让方式取得土地使用权，《国有土地使用证》记载用途为商住综合，《他项权证》记载，土地他项权利人杨曦，抵押金额200万元。

总体说来，估价对象存在抵押、查封情况，估价对象产权人为松桃华寓房地产开发有限责任公司所有，权利主体一致，权属不存在争议。



(三) 估价对象实物状况

据估价委托人提供的“房屋查封登记证明”、“商品房预售证明”、《国有土地使用证》、《他项权证》记载及估价人员实地查勘，估价对象房屋实物状况如下表：

表 4-3 估价对象①实物状况一览表

编号	栋号	结构	规划用途	房号	装修状况	户型	面积 (m ²)
1	4#楼	混合	住宅	401	毛坯	三室两厅	115.7
2	4#楼	混合	住宅	602	毛坯	三室两厅	115.7
3	4#楼	混合	住宅	602	毛坯	三室两厅	115.7
4	4#楼	混合	住宅	702	毛坯	三室两厅	115.7
5	6#楼	混合	住宅	601	毛坯	三室两厅	110.5
6	6#楼	混合	住宅	401	毛坯	三室两厅	110.5
7	8#楼	混合	住宅	301	毛坯	二室两厅	89.03
8	8#楼	混合	住宅	601	毛坯	二室两厅	89.03
9	8#楼	混合	住宅	402	毛坯	二室两厅	89.03
10	10#楼	混合	住宅	701	毛坯	三室两厅	110.5
11	10#楼	混合	住宅	601	毛坯	三室两厅	110.5
12	10#楼	混合	住宅	302	毛坯	三室两厅	110.5
13	12#楼	混合	住宅	701	毛坯	二室两厅	89.03
14	12#楼	混合	住宅	702	毛坯	二室两厅	89.03
15	13#楼	混合	住宅	702	毛坯	三室两厅	122.6
16	13#楼	混合	住宅	601	毛坯	三室两厅	122.6
17	14#楼	混合	住宅	702	毛坯	三室两厅	101.8
18	14#楼	混合	住宅	601	毛坯	三室两厅	121.03
19	15#楼	混合	住宅	701	毛坯	三室两厅	105.8

设备设施	垂直交通	每个单元有步梯各一部
	安防系统	消防栓、单元门禁系统、小区监控系统
	管 线	室外水电气光纤通讯管线室外明设；室内水电光纤通讯管线暗敷，气管明设
	基础设施	小区道路、上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通
装修状况	外 墙	墙砖
	公共通道	梯间：水泥 过道：水泥



	内 墙	毛坯
	屋 顶	毛坯
	地 面	毛坯
	门 窗	铝合金
建筑完损情况	结 构	地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象，尚未发现主体结构受损
	装饰装修	毛坯
	设 备	正常利用
	建筑综合成新率	估价对象未办理竣工验收，综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素，判断建筑物的综合成新率为9成。
物业管理		有物业管理公司承管

表 4-4 估价对象②实物状况一览表

实 物 状 况 因 素	土 地 实 物 因 素	土地面积 (m ²)	2576.6
		土地形状	规则
		地形地势	较平坦
		地基 (工程地质)	估价对象地基承载大，稳定性较好，无不良地质现象
		土 壤	较好
		土地开发程度	五通一平 (通路、通电、通信、给水、排水及场地平整)，目前该宗地为空置状态，未进行开发。
		四至抵界	东至河道，南至宗地，西至孟溪大道，北至小区住宅

(四) 估价对象区位状况

根据估价人员实地查勘，估价对象的主要区位状况详见下表：

表 4-5 估价对象①区位状况一览表

位 置 状 况	方位	孟溪镇镇中心西南面
	区域位置	房地产位于孟溪镇华寓腾云夜市城
	距离镇中心	1 公里
	距政府机关距离	0.8 公里
	距汽车客运站距离	1 公里
	距火车站距离	0.5 公里
	距机场距离	/
	临路 (街道) 状况	1 面临路 (孟溪大道)
	楼 幢	4#楼、6#楼、8#楼、10#楼、12#楼、13#楼、14#楼、15#楼
	楼 层	共 7 层，估价对象分别位于 3 层、4 层、6 层、7 层
交 通 条 件	朝 向	南北
	道路通达度	通道路 (孟溪大道)
	公交 (地铁) 便捷程度	未有公交站点，打私家车方便



	交通管制	无
	停车方便程度	可以巷道和小区地面停车
	交通出入口	有多个出入口，出入方便
	交通收费情况	不收费
外部配套设施	基础设施完善程度	所在区域通路、通电、通讯、供水、排水已达五通，基础设施完善，保证程度高
	公服设施完善程度	所在区域有孟溪幼儿园、孟溪中学、松桃孟铁医院、农村信用社、农业银行、宏城购物中心、孟溪综合批
周围环境	自然景观	附近有河流、广场
	人文环境	较好
	噪音治安	交通噪音（火车铁道经过附近）
	空气质量	常年空气质量较好

表 4-6 估价对象②区位状况一览表

位状况置	方位	孟溪镇镇中心西南面
	区域位置	该宗地位于孟溪镇新区平行大道
	距离镇中心	1 公里
	距政府机关距离	1 公里
	距汽车客运站距离	1.2 公里
	距火车站距离	0.8 公里
	距机场距离	/
	临路（街道）状况	1 面临路（孟溪大道）
	楼 幢	该宗地目前为闲置状态，未进行开发，地上无建筑物及其他构筑物
	四 至	东至河道，南至宗地，西至孟溪大道，北至小区住宅
交通条件	道路通达度	通道路（孟溪大道）
	公交（地铁）便捷程度	未有公交站点，打私家车方便
	交通管制	无
	停车方便程度	可以巷道和地面停车
	交通出入口	临孟溪大道，出入方便
	交通收费情况	不收费
外部配套设施	基础设施完善程度	所在区域通路、通电、通讯、供水、排水已达五通，基础设施完善，保证程度高



	公服设施完善程度	所在区域有孟溪幼儿园、孟溪中学、松桃孟铁医院、农村信用社、农业银行、宏城购物中心、孟溪综合批发市场等公服设施，满足生活需要
周围环 境	自然景观	附近有河流、广场
	人文环境	较好
	噪音治安	交通噪音（火车铁道经过附近）
	空气质量	常年空气质量较好

五、价值时点

本次评估的价值时点为现场查勘之日 2019 年 3 月 26 日。

六、价值类型

（一）价值标准：市场价值，不考虑房地产拍卖成交后的税费及税费的转移负担。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，估价对象①以证载住宅用途。估价对象②以证载国有出让商住用地，在价值时点 2019 年 3 月 26 日于现状条件下的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋及所分摊的建设用地使用权，不包括装饰装修、动产、构筑物、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价未考虑查封权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有



受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

2、合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）；本次估价按估价对象①“房屋查封登记证明”、“商品房预售证明”记载的住宅用途和估价对象②《国有土地使用证》、《他项权证》记载的商住用途就是合法原则的体现。

3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。随着时间的推移，影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，因此，不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值，通常根据估价目的确定。

4、替代原则

估价结果应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应在合理范围内。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次估价比较法的选用就是替代原则的具体体现。

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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同时，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。最高



最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用。本次估价依据合法原则确定“房屋查封登记证明”、“商品房预售证明”记载的估价对象①住宅用途为最高最佳利用和《国有土地使用证》、《他项权证》记载的估价对象②商住用途为最高最佳利用。

八、估价依据

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

- 1、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；
- 4、《中华人民共和国拍卖法》；
- 5、《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日起实施）；
- 6、《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）等相关法律法规；
- 7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- 8、《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；
- 9、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释〔2016〕18号；
- 10、《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；
- 11、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》法释〔2009〕16号。

(二) 估价依据的技术标准及地方性有关文件

- 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/T50899-2013）；
- 3、《贵州省涉案财物价格鉴定操作规程》（试行）。
- 4、《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）



（三）委托方提供及估价机构所掌握的资料

- 1、《贵阳市中级人民法院委托评估书》；
- 2、“房屋查封登记证明”、“商品房预售证明”、《国有土地使用证》、《他项权证》复印件。

（四）估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1、估价人员实地查勘及估价机构和估价人员掌握的相关信息资料；
- 2、估价对象所在区位的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

（一）估价方法选择

根据GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法、以及市场比较法等其他估价方法。根据估价委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，针对本次估价对象①为住宅用房用途房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用市场比较法作为本次估价方法；估价对象②为商住用地，结合对土地估价的方法进行适应性分析后，确定采用市场比较法作为本次估价方法。

（二）估价方法定义

比较法是依据替代原则，将估价对象与在价值时点近期交易的类似那里进行比较，并对这些案例的成交价格进行交易情况、交易日期、区域个别等因素进行比较修正，以此估算估价对象的客观合理价值或价值的方法。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用比较法测算，确定估价对象于价值时点2019年3月26日的市场价值为：**517.64万元，大写：人民币伍佰壹拾柒万陆仟肆佰元整**详情见下表：

估价对象①评估结果一览表（房地产）									
序号	房屋坐落	房屋所有权人	房屋结构	房屋用途	楼栋号	单元房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价(元)
1	松桃县孟溪	松桃华寓	混合	住宅	4#楼	1单元4层-401号	115.7	1778	205715
2	溪火车站	房地产开				1单元6层-602号	115.7	1742	201549
3	广场商贸	发有限责				2单元6层-602号	115.7	1742	201549



4	批发城	任公司				3单元7层-702号	115.7	1725	199583					
5						6#楼	1单元6层-601号	110.5	1742	192491				
6							3单元4层-401号	110.5	1778	196469				
7						8#楼	2单元3层-301号	89.03	1796	159898				
8							3单元6层-601号	89.03	1742	155090				
9							3单元4层-402号	89.03	1778	158295				
10						10#楼	1单元7层-701号	110.5	1725	190613				
11							3单元6层-601号	110.5	1742	192491				
12							3单元3层-302号	110.5	1796	198458				
13						12#楼	3单元7层-701号	89.03	1725	153577				
14							3单元7层-702号	89.03	1725	153577				
15						13#楼	1单元7层-702号	122.6	1725	211485				
16							3单元6层-601号	122.6	1742	213569				
17						14#楼	1单元7层-702号	101.8	1725	175605				
18							4单元6层-601号	121.03	1742	210834				
19						15#楼	1单元7层-701号	105.8	1725	182505				
合计											2034.28		3553400	

估价对象②评估结果一览表(土地)

序号	土地座落	土地使用权人	土地证号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	总价(元)
1	孟溪镇新区平行大道	松桃华寓房地产开发有限公司	松国用(2010)第859号	商住	出让	2054年9月10日	2576.6	630	1623000
合计							2576.6		1623000

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
褚媛媛	3220040535		2019年8月16日



王 飞	5220190022		2019 年 8 月 16 日
-----	------------	--	-----------------

十二、估价作业期

2019 年 3 月 26 日至 2019 年 8 月 16 日

十三、实地查勘期

2019 年 3 月 26 日

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限，从估价报告出具之日起计，不得超过 1 年；注册房地产估价师预计估价对象的市场价格将有较大变化的，可以适当缩短估价报告使用期限。本次估价自估价报告出具之日起有效期为壹年。





附 件

- 一、评估委托书
- 二、估价对象“房屋查询证明”和《国有土地使用证》复印件
- 三、估价对象区域位置图
- 四、估价对象现状照片
- 五、估价机构营业执照
- 六、估价机构资质证书
- 七、注册房地产估价师资格证书



一、评估委托书

贵州省贵阳市中级人民法院 委托评估函

(2017)黔01执239号

博文房地产评估造价集团有限公司贵州分公司：

本院受理的杨曦申请执行杨天琴、松桃华寓房地产开发有限责任公司借款合同纠纷一案，因执行案件的需要，需要对被执行人松桃华寓房地产开发有限责任公司所有的位于贵州省松桃县孟溪镇火车站批发城（华寓腾云夜市城）部分住宅房地产和孟溪镇新区平行大道一宗商住用地进行评估，经本院选定由你公司进行评估你公司评估后于2017年9月22日作出评估报告，现已超过估价基准日，经与申请执行人协商，申请执行人同意由你公司重新评估。现特函告你公司办理重新评估事宜。





二、估价对象“房屋查询证明”和《国有土地使用证》复印件

证 明

经查询,在我登记系统内有松桃华寓房地产开发有限公司开发的松桃县孟溪火车站广场商贸批发城有以下房屋:

4#楼的1单元1-401,建筑面积:115.7m²、1-602,建筑面积:115.7m²;2单元的2-602,建筑面积:115.7m²;3单元的3-702,建筑面积:115.7 m²;

6#楼的1单元1-601,建筑面积:110.5m²;3单元的3-401,建筑面积:110.5 m²;

8#楼的2单元2-301,建筑面积:89.03m²;3单元的3-601,建筑面积:89.03m²、3-402,建筑面积:89.03 m²;

10#楼的1单元1-701,建筑面积:110.5m²;3单元的3-601,建筑面积:110.5m², 3-302,建筑面积:110.5 m²;

12#楼的3单元的3-701,建筑面积:89.03m²、3-702,建筑面积:89.03m²;

13#楼的1单元1-702,筑面积:122.6 m²; 3单元的3-601,建筑面积:122.6m²。

14#楼的1单元1-702,筑面积:101.8 m²; , 4单元的4-601,建筑面积:121.03m²,

15#楼的1单元1-701,建筑面积:105.8 m²。

为贵阳市中级人民法院执行查封,查封号为:(2017)黔01执239号。

查询日期:2017年9月11日





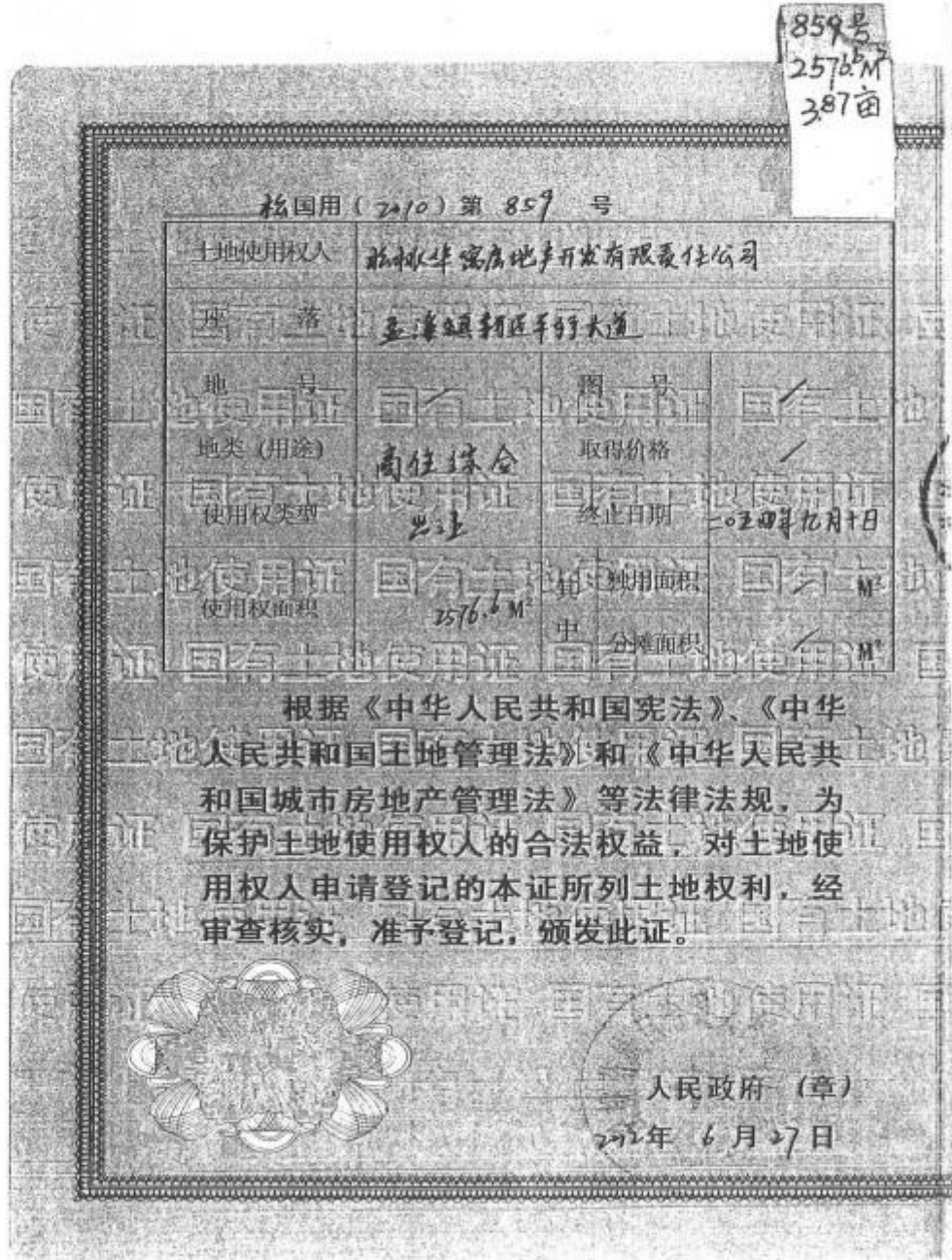
关于贵阳市中级人民法院查询松桃华寓房 地产开发有限责任公司商品房预售许可证 事宜

建设项目：孟溪火车站广场商贸城 6#、8#、12#、14#、
15#的商品房预售许可证号为：（松）商房预字第 2012001 号。

建设项目：孟溪火车站广场商贸城 4#、5#、10#、13#
的商品房预售许可证号为：（松）商房预字第 2012010 号。

松桃苗族自治县住房和城乡建设局

2017 年 9 月 11 日





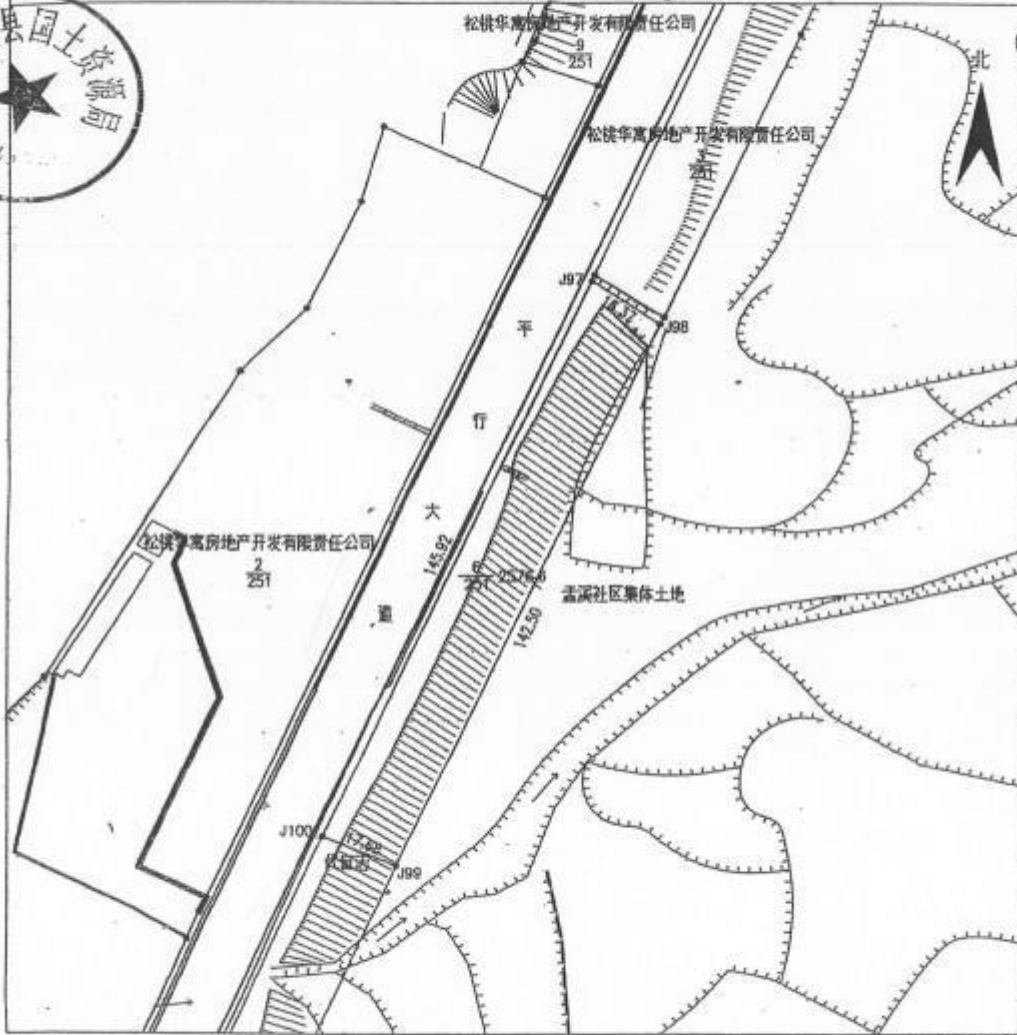
宗地图

单位: m.m²

宗地编号: 00000006

权利人: 松桃华寓房地产开发有限责任公司

地籍图号: 8.00-95.25



绘图日期: 2009年5月8日

1:1240

绘图员: 张春红

审核日期:

审核员:



他项(2013)第018号

土地他项权利人	杨曦		
义务人	桂林华寓房地产开发有限公司		
座落	五象大道		
地号	图号	使用面积	使用类型
权属性质	国有	2576.6 m ²	出让
地类(用途)	商住		

为保护土地他项权利人的合法权益，
对土地权利人申请登记的本证所列土地
他项权利，经审查核实，准予登记，颁发
此证。



他项权利种类及范围	他项权利：国有土地使用权抵押权 抵押金额：200万元 抵押面积：2576.6m ² 抵押期限：3年(自2013年7月3日至2016年7月3日)		
设定日期	2013年7月3日		
权利顺序	杨曦		
存续期限			
记事	桂国用(2010)第859号		

附 图 表 册 线

证书监制机关





三、估价对象位置图

坐落：估价对象①孟溪火车站广场商贸批发城（小区实际名称为华寓腾云夜市城）；估价对象②孟溪镇新区平行大道





四、估价对象状况照片

项目名称：估价对象①孟溪火车站广场商贸批发城（小区实际名称为华寓腾云夜市城）

◆ 估价对象①道路情况	◆ 估价对象①道路情况	◆ 估价对象①幢外观
◆ 估价对象①幢外观	◆ 估价对象①门牌号	◆ 估价对象①楼道情况
◆ 估价对象①入口情况	◆ 估价对象①入口情况	◆ 估价对象①内部情况
◆ 估价对象①内部情况	◆ 估价对象①门牌号	◆ 估价对象①门牌号

拍摄日期：2019年3月26日



项目名称：估价对象②孟溪镇新区平行大道

		
◆ 估价对象②实物状况	◆ 估价对象②实物状况	◆ 估价对象②实物状况
		
◆ 估价对象②实物状况	◆ 估价对象②实物状况	◆ 估价对象②实物状况
		
◆ 估价对象②实物状况	◆ 估价对象②实物状况	◆ 估价对象②周边情况
		
◆ 估价对象②周边情况	◆ 估价对象②周边情况	◆ 估价对象②周边情况

拍摄日期：2019年3月26日



五、估价机构营业执照

编号: 1 04798798




营 业 执 照

(副 本) (16-2)


统一社会信用代码 911100007394033502

名 称	博文房地产评估造价集团有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	北京市西城区宣武门外大街6、8、10、12、16、18号6号楼8层804
法定代表人	徐文井
注册 资 本	7000万元
成 立 日 期	2002年05月27日
营 业 期 限	2002年05月27日至 长期
经 营 范 围	房地产评估; 土地评估; 房地产咨询; 工程监理; 工程造价咨询; 工程招标代理; 地理信息系统工程设计; 工程测量; 不动产测绘; 不动产权属登记代理。(企业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, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 07 月 31 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: qyxy.haic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



六、估价机构资质证书





七、注册估价师资格证书

