

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：贵鼎 SF（2022）房询估字第 023 号

估价项目名称：岑巩县恒河置业有限责任公司建设的位于新思大道
交高速出口至大园路连线工程东北角岑巩县恒河城
市之心三期一批次 33 栋、32 栋 11 套住宅用房于基
准日期时已交付使用状况下的市场价值评估

估价委托人：贵州省岑巩县人民法院

房地产估价机构：贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：欧阳学飞（注册号：5220130049）

袁 平（注册号：5220190033）

估价报告出具日期：二〇二二年五月二十四日

致估价委托人函

贵州省岑巩县人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关法律法规和技术标准，本着客观、独立、公正的原则，对估价对象进行了实地勘察、市场调查及询证并进行了分析和测算，现将估价对象估价结果报告如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为岑巩县恒河置业有限责任公司建设的位于新思大道交高速出口至大园路连线工程东北角岑巩县恒河城市之心三期一批次 33 栋、32 栋 11 套住宅用房，详见下表：

估价对象情况一览表

序号	建设单位	地理位置		房屋用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)
估价对象 1	恒河置业有 限责任公司	新思大道 交高速出 口至大园 路连线工 程东北角	恒河城市之心三期一批 次 33 栋 7 层 1-7-3 号	住宅	框剪	141.25
估价对象 2			恒河城市之心三期一批 次 33 栋 19 层 1-19-4 号	住宅	框剪	113.85
估价对象 3			恒河城市之心三期一批 次 32 号楼 9 层 9-3 号	住宅	框剪	140.74
估价对象 4			恒河城市之心三期一批 次 32 号楼 11 层 11-3 号	住宅	框剪	140.74
估价对象 5			恒河城市之心三期一批 次 32 号楼 19 层 19-1 号	住宅	框剪	133.39
估价对象 6			恒河城市之心三期一批 次 32 号楼 19 层 19-5 号	住宅	框剪	114.5
估价对象 7			恒河城市之心三期一批 次 32 号楼 21 层 21-1 号	住宅	框剪	133.39
估价对象 8			恒河城市之心三期一批 次 32 号楼 21-2 号	住宅	框剪	133.5
估价对象 9			恒河城市之心三期一批 次 32 号楼 21 层 21-5 号	住宅	框剪	114.5

估价对象 10		恒河城市之心三期一批次 33 栋 1 层 1-2-4 号	住宅	框剪	113.85
估价对象 11		恒河城市之心三期一批次 33 栋 1 层 1-4-4 号	住宅	框剪	113.85
合计		/	/	/	1393.56

三、价值时点

以实地查勘日 2022 年 5 月 11 日为价值时点。

四、价值类型

本报告书所述的房地产价值是满足估价假设限制条件下于价值时点的市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的价格。

五、估价方法

比较法

六、估价结果

估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 4885322 元（大写：肆佰捌拾捌万伍仟叁佰贰拾贰元整），详见下表：



估价对象评估价值明细表

序号	建设单位	地理位置	房屋用途	房屋结构	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (元)	
估价对象 1	恒河置业有限责任公司	新思大道交高速出口至大园路连线工程东北角	恒河城市之心三期一批次 33 栋 7 层 1-7-3 号	住宅	框剪	141.25	3492	493245
估价对象 2			恒河城市之心三期一批次 33 栋 19 层 1-19-4 号	住宅	框剪	113.85	3528	401663
估价对象 3			恒河城市之心三期一批次 32 号楼 9 层 9-3 号	住宅	框剪	140.74	3492	491464
估价对象 4			恒河城市之心三期一批次 32 号楼 11 层 11-3 号	住宅	框剪	140.74	3492	491464



估价对象 5	恒 河 置 业 有 限 责 任 公 司	新 思 大 道 交 高 速 出 口 至 大 园 路 连 线 工 程 东 北 角	恒河城市之心三期一 批次 32 号楼 19 层 19-1 号	住 宅	框 剪	133.39	3528	470600
估价对象 6			恒河城市之心三期一 批次 32 号楼 19 层 19-5 号	住 宅	框 剪	114.5	3528	403956
估价对象 7			恒河城市之心三期一 批次 32 号楼 21 层 21-1 号	住 宅	框 剪	133.39	3528	470600
估价对象 8			恒河城市之心三期一 批次 32 号楼 21-2 号	住 宅	框 剪	133.5	3528	470988
估价对象 9			恒河城市之心三期一 批次 32 号楼 21 层 21-5 号	住 宅	框 剪	114.5	3528	403956
估价对象 10			恒河城市之心三期一 批次 33 栋 1 层 1-2-4 号	住 宅	框 剪	113.85	3458	393693
估价对象 11			恒河城市之心三期一 批次 33 栋 1 层 1-4-4 号	住 宅	框 剪	113.85	3458	393693
合 计					/	/	/	1393.56

七、特别提示

1、委托人及报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、当事人、利害关系人收到评估报告五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估机构不具备相应资质等可向人民法院提出书面异议。

6、本次评估由于委托方未提供估价对象法定房地产权属资料，现建筑面积是根据委托方提供的《岑巩县住房和城乡建设局查询表》、《执行裁定书》等资料记载，如估价对象发生改变则本次评估结果应做调整。

7、本次评估估价对象至价值时点时，实际状况为在建工程，现根据委托方要求及相关资料记载内容，设定估价对象为期房状态，提请委托方及报告书使用人注意。

8、本次评估根据委托方提供的《执行笔录》资料本次评估是估价对象于基准日期时已交付使用状况的市场价值评估，如估价对象发生改变则本次评估结果应做调整。

法定代表人：欧阳学飞

贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

二〇二二年五月二十四日



目 录

估价师声明	7
估价假设和限制条件	8
估价结果报告	13
一、估价委托人	13
二、房地产估价机构	13
三、估价目的	13
四、估价对象	13
五、价值时点	16
六、价值类型	16
七、估价原则	16
八、估价依据	17
九、估价方法	18
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	19
十二、实地查勘期	20
十三、估价作业期	20
附件（复印件）：	
1、估价委托书；	
2、估价对象位置图及照片；	
3、岑巩县住房和城乡建设局查询表；	
4、《商品房预售许可证》；	
5、《建设工程规划许可证》；	
6、《建设用地规划许可证》；	
7、《建筑工程施工许可证》；	
8、《国有土地使用权证》；	
9、《执行裁定书》《执行笔录》；	
10、《房屋分户平面图》（部分）；	
11、估价人员搜集的相关资料；	
12、估价机构营业执照；	
13、估价机构备案证书；	
14、估价人员资格证；	

估价师声明

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

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关法律法规及房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、本报告所得出的估价结果供报告使用人参考。

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、委托方只可按照本估价报告的估价目的使用，不可用于其他用途。本评估报告书的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何媒体上。

8、注册房地产估价师袁平及助理评估人员已于2022年5月11日对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。

9、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
袁平	5220190033		2022.5.24
欧阳学飞	5220130049		2022.5.24

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、本次估价，注册房地产估价师对估价对象的位置、权属、面积、用途等相关资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对估价对象合法、真实、准确和完整假定为真实。

2、注册房地产估价师对估价对象房屋安全、质量状况、环境污染等影响估价对象价值或价格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、检测的情况下，对估价对象的安全性假定为安全。

3、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。

4、本估价报告书是在遵循评估原则以及假设估价对象可正常持续使用状态下得出的评估意见。

5、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资料所记载的坐落一致，且具有唯一性。

6、交易税费负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

7、不考虑涉执房地产处置评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

8、假定估价对象不存在欠缴税收、房屋维修基金、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

9、假定估价对象被处置后被执行人自愿配合按时交付房屋。

10、本估价报告中估价结果还依据了如下假设：

(1) 该房地产可以在公开市场上自由转让；

(2) 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；

(3) 交易双方的交易行为都是精明和谨慎的，并且掌握必要的市场信息；

(4) 交易双方具有必要的专业知识，并对交易对象充分了解，有一段合理的交易谈判周期，且在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；

(5) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；

(6) 不考虑特殊买家的附加出价。

(二) 未定事项假设

1、由于委托方未提供估价对象法定房地产权属资料，本次评估的建筑面积是根据委托方提供的《岑巩县住房和城乡建设局查询表》、《执行裁定书》等资料记载，如估价对象发生改变则不能使用本次评估结果；

2、由于委托方未提供估价对象法定房地产权属资料，本次评估房屋用途是根据委托方提供的《房屋分层分户平面图》资料记载，如估价对象发生改变则不能使用本次评估结果。

3、本次评估依据委托方提供的相关资料记载内容，设定估价对象期房状态下无工程质量问题，无产权纠纷，能够按照委托方提供的相关资料记载的房屋用途办理《不动产权登记证书》，如实际情况与设定条件不一致，则不能使用本次评估结果。

(三) 背离事实假设

1、本次评估，依据评估目的假定估价对象不存在被查封、原有担保物权和

其他优先受偿权、租赁权、用益物权及占有使用情况。如报告书使用人对上述假定情况存在异议，则不能使用本次评估结果。

2、本次评估，至价值时点时实际为未完工的在建工程，现依据委托提供的《贵州省岑巩县人民法院执行笔录》记载内容，设定估价对象为期房，如报告书使用人对上述假定情况存在异议，则不能使用本次评估结果。

（四）不相一致假设

本次评估至实地查勘时估价对象为正在建设中尚未达到交付使用的房屋，根据委托方提供的《执行笔录》资料是评估估价对象于基准日期时已交付使用状况的市场价值，如委托方对上述设定条件存在异议则不能使用本次评估结果。

（五）依据不足假设

1、由于委托方未提供估价对象法定房地产权属资料，本次评估的建筑面积是根据委托方提供的《岑巩县住房和城乡建设局查询表》、《执行裁定书》等资料记载；

2、由于委托方未提供估价对象法定房地产权属资料，本次评估房屋用途是根据委托方提供的《房屋分层分户平面图》资料记载；

如委托方提供的上述资料载明内容与估价对象实际情况不一致或委托方对上述设定条件存在异议则不能使用本次评估结果。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅供委托人及利害关系人使用，非法律规定的情况，未经本公司许可，不得提供给上述两方以外的任何单位和个人，其全部和部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。本公司不承担上述两方以外的任何单

其他优先受偿权、租赁权、用益物权及占有使用情况。如报告书使用人对上述假定情况存在异议，则不能使用本次评估结果。

2、本次评估，至价值时点时实际为未完工的在建工程，现依据委托提供的《贵州省岑巩县人民法院执行笔录》记载内容，设定估价对象为期房，如报告书使用人对上述假定情况存在异议，则不能使用本次评估结果。

3、

（四）不相一致假设

本次评估至实地查勘时估价对象为正在建设中尚未达到交付使用的房屋，根据委托方提供的《执行笔录》资料是评估估价对象于基准日期时已交付使用状况的市场价值，如委托方对上述设定条件存在异议则不能使用本次评估结果。

（五）依据不足假设

1、由于委托方未提供估价对象法定房地产权属资料，本次评估的建筑面积是根据委托方提供的《岑巩县住房和城乡建设局查询表》、《执行裁定书》等资料记载；

2、由于委托方未提供估价对象法定房地产权属资料，本次评估房屋用途是根据委托方提供的《房屋分层分户平面图》资料记载；

如委托方提供的上述资料载明内容与估价对象实际情况不一致或委托方对上述设定条件存在异议则不能使用本次评估结果。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅供委托人及利害关系人使用，非法律规定的情况，未经本公司许可，不得提供给上述两方以外的任何单位和个人，其全部和部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。本公司不承担上述两方以外的任何单

位和个人对本估价报告的全文或部分内容提出的任何责任。未经本公司许可，本估价报告全文或部分内容不得复制，未经本公司加盖公章的估价报告复印件无效。

2、本估价报告书中的估价结果只是本估价目的的参考依据，不作为对估价对象产权界定的依据和任何经济行为的必然依据。

3、估价报告书是在遵循评估原则以及估价对象可正常使用状态下得出的评估意见。未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；未考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；也未考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对房地产价值的影响。当上述情况以及评估中遵循的原则等发生变化时，房地产价值一般亦会发生变化，本次估价结果需进行调整。

4、注册房地产估价师已对估价对象进行实地查勘，并对估价对象所处区域内类似物业进行了调查和比较。我们对勘察的客观性、真实性和公正性负责，但我们对估价对象的现场实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，我们仅依据委托方提供的相关资料进行评估。

5、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本估价报告估价结果也应作相应的调整。

6、估价报告所确定的房地产价值是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的正常价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。

7、估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担任何责任。

8、本次评估，估价报告书中含有若干附件一并构成完整的报告书。附件与本估价报告书正文有同等法律效力。

9、估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日 2022 年 5 月 24 日起至 2023 年 5 月 23 日止。

(以下空白)

估价结果报告

贵鼎 SF (2022) 房询估字第 023 号

一、估价委托人

名称：贵州省岑巩县人民法院

地址：岑巩县万福路

二、房地产估价机构

机构名称：贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司；

机构地址：贵阳市云岩区渔安街道办事处渔安安井片区未来方舟 F4 组团 6

栋 1 单元 16 层 11、12、13、14、15、16、17、18 号；

营业执照注册号：91520100761358234P；

法定代表人：欧阳学飞；

资质等级：贰级；

《房地产价格评估机构资格证书》备案号：黔房评字 0102300 号；

联系人：欧阳学飞；

联系电话：0851-85811930

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 实物状况

估价对象分别位于恒河城市之心三期一批次的 32、33 栋的住宅楼，每栋

总楼层均为 34 层（地上 32 层，地下 2 层），结构为框剪结构，楼栋内预设 2 部载人电梯，平层布置 6 户住宅，分别设计为三室二厅二卫与四室二厅二卫的户型。至实地查勘时估价对象主体结构已完成并已封顶，室内分户隔墙未建，电梯尚未安装，水电未安装到户，门、窗均未安装；室外绿化及小区配套设施尚未建设。外墙现为水泥清光，现为正在建设的商品房，至价值时点尚未达到商品房交付条件。建筑面积合计为 1393.56 m²，详见下表

估价对象情况一览表

序号	建设单位	地理位置		房屋用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)
估价对象 1	恒河置业有 限责任公司	新思大道 交高速出 口至大园 路连线工 程东北角	恒河城市之心三期一批 次 33 栋 7 层 1-7-3 号	住宅	框剪	141.25
估价对象 2			恒河城市之心三期一批 次 33 栋 19 层 1-19-4 号	住宅	框剪	113.85
估价对象 3			恒河城市之心三期一批 次 32 号楼 9 层 9-3 号	住宅	框剪	140.74
估价对象 4			恒河城市之心三期一批 次 32 号楼 11 层 11-3 号	住宅	框剪	140.74
估价对象 5			恒河城市之心三期一批 次 32 号楼 19 层 19-1 号	住宅	框剪	133.39
估价对象 6			恒河城市之心三期一批 次 32 号楼 19 层 19-5 号	住宅	框剪	114.5
估价对象 7			恒河城市之心三期一批 次 32 号楼 21 层 21-1 号	住宅	框剪	133.39
估价对象 8			恒河城市之心三期一批 次 32 号楼 21-2 号	住宅	框剪	133.5
估价对象 9			恒河城市之心三期一批 次 32 号楼 21 层 21-5 号	住宅	框剪	114.5
估价对象 10			恒河城市之心三期一批 次 33 栋 1 层 1-2-4 号	住宅	框剪	113.85
估价对象 11			恒河城市之心三期一批 次 33 栋 1 层 1-4-4 号	住宅	框剪	113.85
合 计		/	/	/	1393.56	

（二）权益状况

现根据委托方提供的岑巩县住房和城乡建设局查询表、《商品房预售许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用权证》、《执行裁定书》、《执行笔录》；《房屋分户平面图》（部分）设定房屋建设人为恒河置业有限责任公司，用途为住宅用房，房屋结构为框剪，房屋座落为新思大道交高速出口至大园路连线工程东北角恒河城市之心三期一批次的 32、33 栋。地类用途为商住用地，使用权类型为出让国有土地使用权，终止日期为 2063 年 1 月 12 日。本次评估据委托方提供《执行笔录》估价对象设定为在估价时点时已达到交付使用状态下的市场价值。

根据估价师调查，估价对象存在他项权利。

（三）区位状况

岑巩县，隶属贵州省黔东南苗族侗族自治州。地处贵州东部，黔东南州东北部，位于东经 108°20' ~ 109°03'、北纬 27°09' ~ 27°32' 之间，东接铜仁市玉屏侗族自治县，南连黔东南州镇远县，西邻铜仁市石阡县，北抵铜仁市江口县、铜仁市。至黔东南州府凯里市 154 千米，距贵州省会贵阳市 335 千米。面积 1486.5 平方千米，辖 7 镇 4 乡 1 个省级经济技术开发区。县人民政府驻新兴经济开发区。境内居住着汉族、苗族、侗族、仡佬族、土家族等 18 个民族。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，岑巩县常住人口为 168441 人。

岑巩盛产优质大米、水果、花生、油菜籽、茶叶、中药材、猪、牛、羊、鱼等农牧产品，其中地方名优特产思州绿茶、思州水晶米、思州文旦柚、思州桐油最负盛名。初步核算，2020 年全县地区生产总值 60.00 亿元，同比增长 6.4%；

第一产业增加值 11.06 亿元，同比增长 6.5%；第二产业增加值 18.11 亿元，同比增长 7.9%，其中：工业增加值 14.37 亿元，同比增长 7.9%；第三产业增加值 30.83 亿元，同比增长 5.2%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 19.1%、41.6% 和 39.3%。三次产业占比分别为 18.44%：30.18%：51.38%。全县人均生产总值 36650 元，按年末汇率折算，约合 5670 美元。

估价对象位于岑巩县，周边有岑巩县第三小学、岑巩县第二小学、岑巩县第三中学、岑巩第一高中；黔东南州岑巩县人民医院、岑巩县中医院、岑巩妇幼保健院；贵州银行、贵州省农村信用社；岑巩汽车站、药房、农贸市场、超市等完善的生活服务设施和公共服务设施，周边有思州国际城、山语城等住宅小区，周边商业繁华程度一般，人流量及车流量较大，有公交车经过附近，交通便捷。

五、价值时点

本次评估以实地查勘日 2022 年 5 月 11 日为价值时点。

六、价值类型

本报告书所述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。市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的价格。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则，合法原则，最高最佳使用原则，价

值时点原则，替代原则等技术性原则。

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

八、估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《资产评估法》；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 6、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 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、估价委托书；
- 10、《商品房预售许可证》；
- 11、《建设工程规划许可证》；
- 12、《建设用地规划许可证》；
- 13、《建筑工程施工许可证》；
- 14、《国有土地使用权证》；
- 15、《执行裁定书》《执行笔录》；
- 16、《房屋分户平面图》（部分）；
- 17、估价人员掌握和搜集的相关资料；

九、估价方法

估价对象类似房地产（期房）在市场上交易量较多，交易结果能够客观反映目前的房地产市场水平，并且可获取较多同估价对象相类似的房地产交易实例。本次评估选用比较法测算估价对象房地产在价值时点的市场价值。

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。其计算公式如下：

$$\text{估价对象比准价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$$

十、估价结果

估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 4885322 元（大写：肆佰捌拾捌万伍仟叁佰贰拾贰元整）。详见下表：

估价对象评估价值明细表

序号	建设单位	地理位置	房屋用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	
估价对象 1	恒河置业有限责任公司	新思大道交高速出口至大园路连线工程东北角	恒河城市之心三期一批次 33 栋 7 层 1-7-3 号	住宅	框剪	141.25	3492	493245
估价对象 2			恒河城市之心三期一批次 33 栋 19 层 1-19-4 号	住宅	框剪	113.85	3528	401663
估价对象 3			恒河城市之心三期一批次 32 号楼 9 层 9-3 号	住宅	框剪	140.74	3492	491464
估价对象 4			恒河城市之心三期一批次 32 号楼 11 层 11-3 号	住宅	框剪	140.74	3492	491464
估价对象 5			恒河城市之心三期一批次 32 号楼 19 层 19-1 号	住宅	框剪	133.39	3528	470600
估价对象 6			恒河城市之心三期一批次 32 号楼 19 层 19-5 号	住宅	框剪	114.5	3528	403956
估价对象 7			恒河城市之心三期一批次 32 号楼 21 层 21-1 号	住宅	框剪	133.39	3528	470600

估价对象 8	恒 河 置 业 有 限 责 任 公 司	新思大道交高速出口 至大园路连线工程东 北角	恒河城市之心三期一 批次 32 号楼 21-2 号	住 宅	框 剪	133.5	3528	470988
估价对象 9			恒河城市之心三期一 批次 32 号楼 21 层 21-5 号	住 宅	框 剪	114.5	3328	403956
估价对象 10			恒河城市之心三期一 批次 33 栋 1 层 1-2-4 号	住 宅	框 剪	113.85	3458	393693
估价对象 11			恒河城市之心三期一 批次 33 栋 1 层 1-4-4 号	住 宅	框 剪	113.85	3458	393693
合 计			/	/	/	1393.56		4885322

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
袁 平	5220190033		2022.5.24
欧阳学飞	5220130049		2022.5.24

十二、实地查勘期

2022 年 5 月 11 日。

十三、估价作业期

2022 年 5 月 11 日至 2022 年 5 月 24 日。

贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

二〇二二年五月二十四日

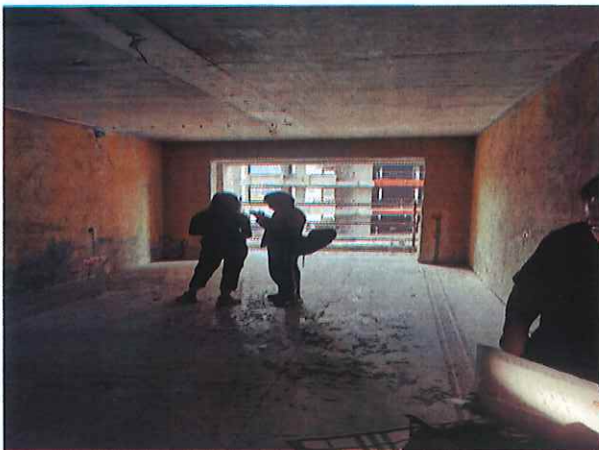


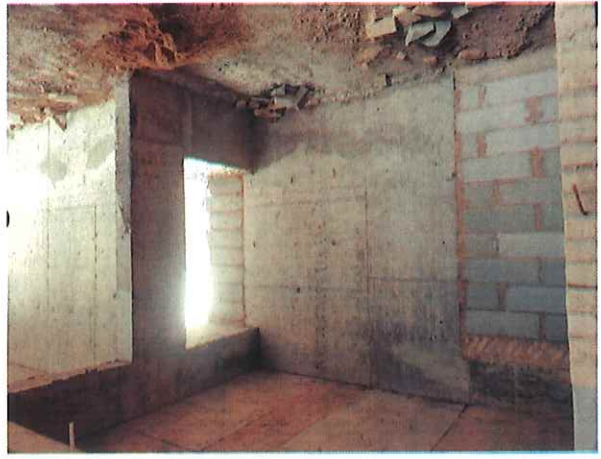
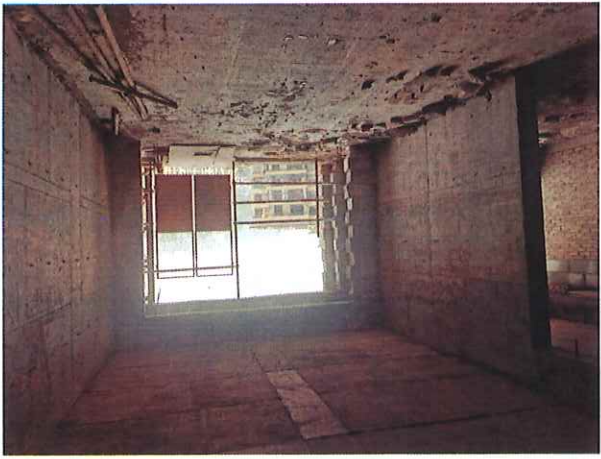
附件

估价对象所在地理位置及图片



估价对象所在地理位置位置





商品房预售许可证

(正本)

号
() 商房预字第 200066



恒河置业有限公司

你单位开发建设的
准予预售，特发此证。

恒河城市之心三期一批次33栋、34栋幢，经审查具备商品房预售条件，

建设项 目 情 况		预 售 房 情 况	
法 人 代 表	张诗贵	中	
建 筑 总 面 积	45487.56	住 宅	非 住 宅
开 工 日 期	2019-10-25	面 积 (m ²)	面 积 (m ²)
竣 工 日 期	2022-10-25	套 间	间
交 付 使 用 日 期	2022-12-30	45487.56	0
备 注		335	0

发证机关:



贵州省住房和城乡建设局

2023 年 10 月 23 日
贵州省住房和城乡建设厅监制

商品房预售许可证

(正本)

号
20010
) 商房预字第
零 (



岑巩县恒河置业有限公司

你单位开发建设的
准予预售，特发此证。

岑巩县新恩大道交高速出口至大园路连接线工程东北角恒河城市之心三期一批次32号楼32号楼幢

经审查具备商品房预售条件，

建设项 目 情 况		预 售 房 情 况			
法 人 代 表	张诗贵	预 房 建 面 积 (m ²)	其 中		非 住 宅 面 积 (m ²)
建 筑 总 面 积	22666.49		住 宅	套 间	
开 工 日 期	2019-10-25	面 积 (m ²)	套	间	面 积 (m ²)
竣 工 日 期	2022-10-25				
交 付 使 用 日 期	2022-12-30	22666.49	176	0	0
备 注					

发证机关：

岑巩县住房和城乡建设局

2022 年 12 月 12 日

贵州省住房和城乡建设厅监制

中华人民共和国

建设工程规划许可证

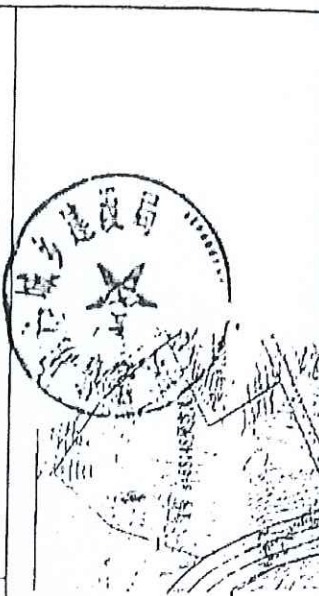
建字第 52000020 1809460 号

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



日期

建设单位(个人)	岑巩县恒河置业有限公司
建设项目名称	恒河城市之心 三期
建设位置	岑巩县新思大道交通高速出口至大团路连线工程东北角
建设规模	建筑面积 145447.29 m ² 地上 32 层, 地下 2 层
附图及附件名称	

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擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

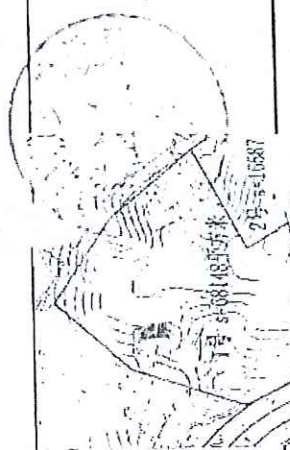
岑地字第520000201212968号

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，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 县住建局

日期 2012年12月21日



用地单位	岑水县恒河置业有限公司
用地项目名称	城市之心
用地位置	新恩大道交通高速出口至大园路沿线(城东岭)
用地性质	商住用地
用地面积	6814.2 m ²
建设规模	
附图及附件名称	

遵守事项

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

1:411



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 5226261910310001-SX-001

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，
本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



黔东南苗族侗族自治州
和城乡建设局



发证日期 2020年12月10日

建设单位	岑巩县恒河置业有限责任公司		
工程名称	恒河·城市之心三期工程		
建设地址	贵州省黔东南苗族侗族自治州岑巩县新恒河大道（原恒河路）口至大西环路沿线工程（北段）		
建筑面积	90159.00m ²	合同价格	12000.0000 万元
勘察单位	贵州鼎盛岩土工程有限公司		
设计单位	贵州鼎盛岩土工程有限公司		
施工单位	贵州省福华华丰高建设工程有限公司		
监理单位	晟越建设工程项目管理股份有限公司		
勘察单位项目负责人	陈尚	设计单位项目负责人	王峰
施工单位项目负责人	张金尧	总监理工程师	杨嗣强
合同工期	2019年10月26日至2022年10月25日		

备注

注意事项：

- 一、本证发放施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、本证发证机关许可，本证的内容内容不能变更。
- 三、在房屋竣工验收前，发证机关可以对本证进行监督检查。
- 四、本证自发证之日起三个月内有效，逾期不办理延期手续，本证即行废止。
- 五、在证的有效期内，建设单位不得擅自中止施工，建设单位应当在中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定办理施工许可证延期手续。
- 六、建设单位应当按照本证规定的条件和期限开工，逾期不开工，且无正当理由，发证机关可以收回本证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的，发证机关将依法予以处罚。

贵州省住房和城乡建设厅印制

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号：5226261910310001-SX-001

建设单位：岑巩县恒河置业有限责任公司

建设单位项目负责人：殷国兵

工程名称：恒河·城市之心三期工程

建设地点：贵州省黔东南苗族侗族自治州岑巩县新思大道交高速出口至大园路连线工程东北角

建设工程项目明细表					
名称	建筑面积/长度(平方米/米)		层数		
	地上	地下	地上	地下	
32 栋	26965.980	22673.400	4292.560	32	3
33 栋	27945.870	22819.150	5126.720	32	2
34 栋	28701.070	22715.840	5985.230	32	2
39 栋	2982.380	2982.380	0.000	5	0
40 栋	3559.700	3559.700	0.000	8	0
/	/	/	/	/	/
总建筑面积：90155.000		地上建筑面积：74750.470	地下建筑面积：15404.530		
备注：					

(日期, 盖审批章)

2019年11月4日

注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。

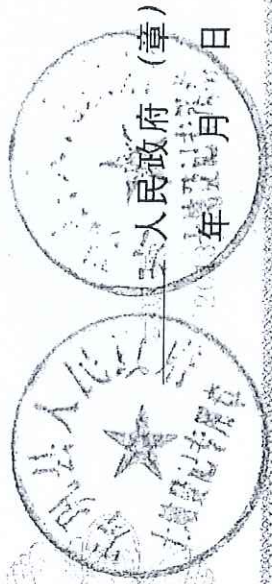


贵州省住房和城乡建设厅印制

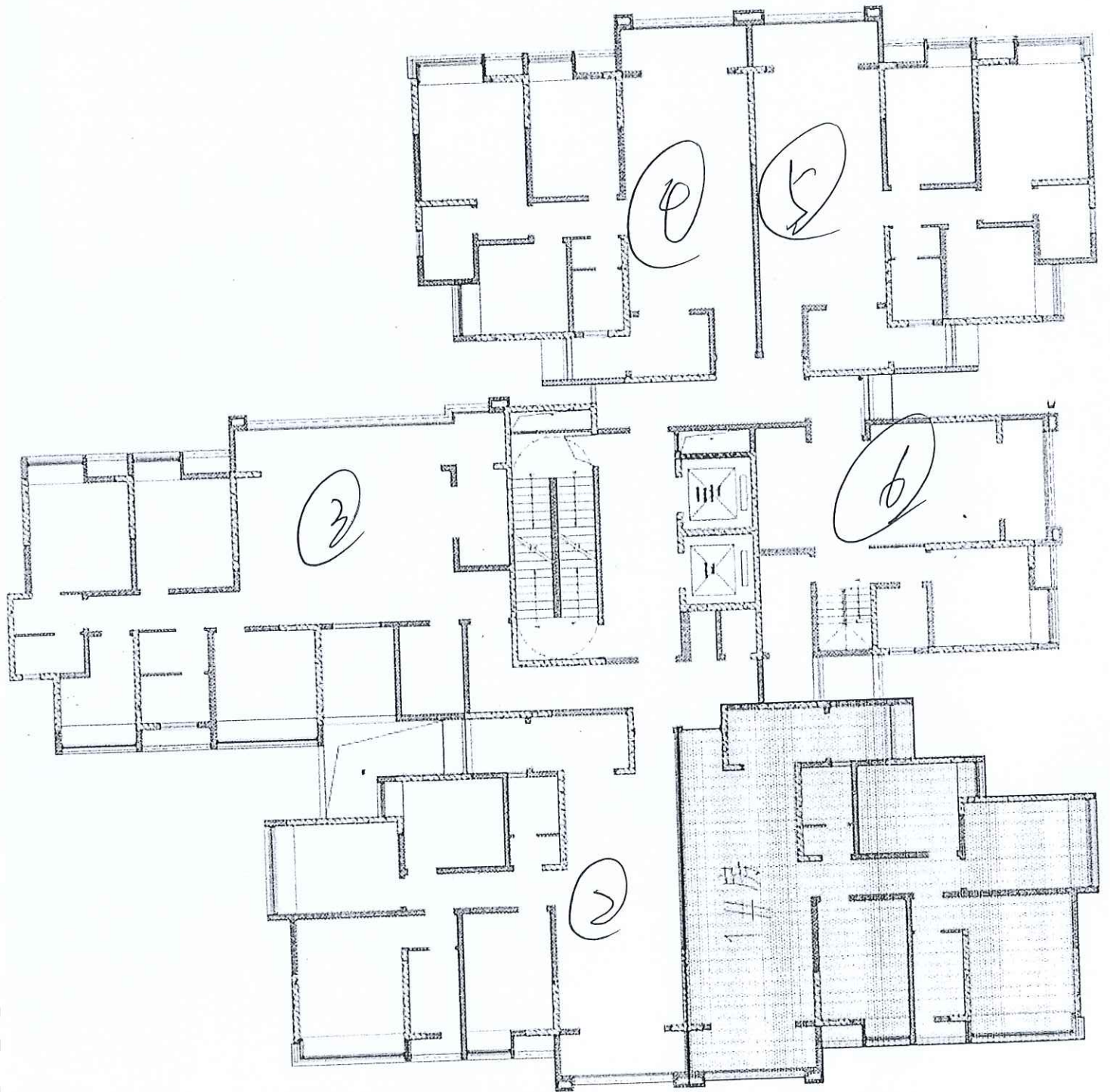
国用(2013)第 12-0000 号

土地使用权人	专观晟恒河置通有限责任公司		
座落	新港六津交通高速出口至大团路连接工程东北角		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	商住	终止日期	
使用权类型	出让		
使用权面积	10500.00M ²	其中	独用面积
			分摊面积
			10500.00 M ²

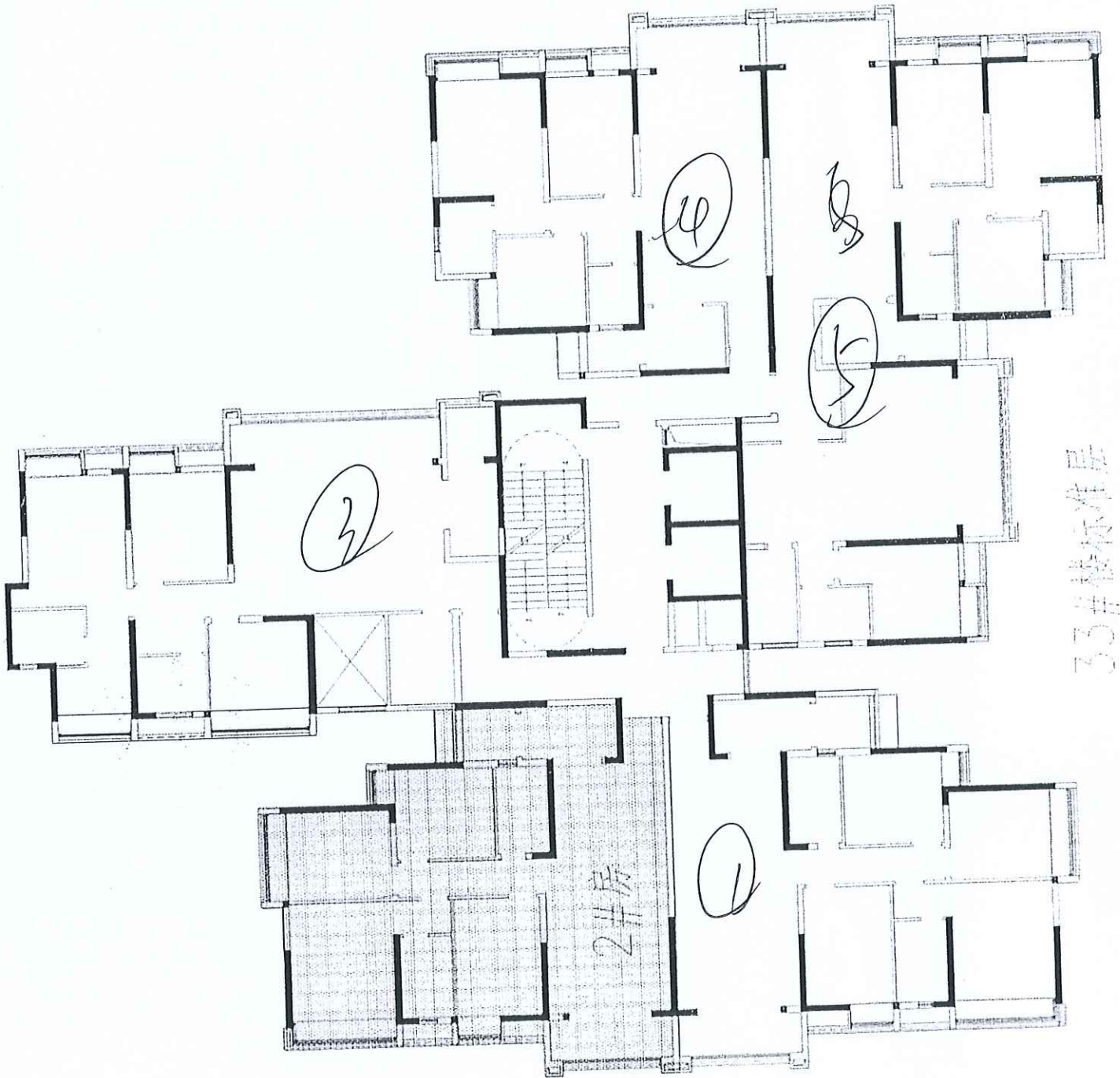
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



土地总面积: 10500.00 M²



32#



33#楼标准层

33#

10107020

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：贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

法定代表人：欧阳学飞
(执行事务合伙人)

住所：贵州省贵阳市云岩区渔安街道办事处渔安井片区未来方舟F4组团6栋1单元

16层11、12、13、14、15、16、17、18号

统一社会信用代码：91520100761358234P

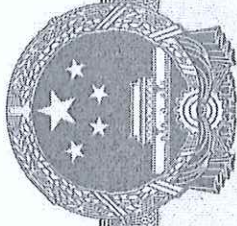
备案等级：贰级

证书编号：黔房评字：0102300

有效期限：2021年03月15日

发证机关(公章)
2021年02月01日

有效期至2024年03月15日



统一社会信用代码

91520100761358234P

营业执照

(副本)

名称 贵州鼎瀚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)

法定代表人 欧阳学飞

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2004年05月10日

营业期限 长期

经营范围

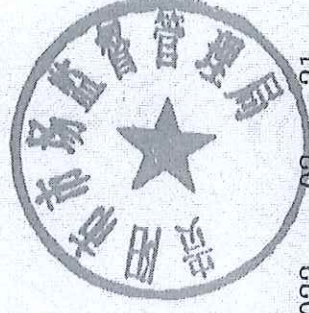
法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关批准后方可经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的，市场主体自主选择经营。土地调查评估服务；房地产评估；社会稳定风险评估；档案整理服务；数据处理服务；财务咨询；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)。涉及许可经营项目的，应取得相关部门批准后方可经营

住所

贵州省贵阳市云岩区渔安街道办事处渔安井巷区未来方舟P4组团6栋1单元16层11、12、13、14、15、16、17、18号



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



登记机关

2022 02 21
年 月 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

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. 00180224

姓名 / Full name

袁平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522424199007162617

注册号 / Registration No.

5220190033

执业机构 / Employer

贵州鼎瀚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



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. 00182270

姓名 / Full name

欧阳学飞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

520102197909090418

注册号 / Registration No.

5220130049

执业机构 / Employer

贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-4

持证人签名 / Bearer's signature

