

备案编号: 2022009741

# 房地产司法估价报告



温馨提示: 本报告已在贵州省房地产估价行业协会诚信管理信息平台备案, 扫码即可查验真伪, 如未查询到备案信息, 请注意防范相关风险。

估价项目名称: 位于盘县红果镇凤鸣中路(国强大厦)B幢1-2层1-1号房产、盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号房产、盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号房产市场价值评估

估价委托人: 盘州市人民法院  
房地产估价机构: 贵州精诚房地产估价有限责任公司  
注册房地产估价师: 陈鑫(注册号: 5220210012)  
李云江(注册号: 5220200089)  
估价报告出具日期: 二〇二二年六月二十七日  
估价报告编号: 黔房精诚估字(2022)第101号

# 涉执房地产处置司法 评估报告

项目名称：位于盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B幢1-2层1-1号房产、盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号房产、盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号房产市场价值评估

估价委托人：盘州市人民法院

受托估价方：贵州精诚房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：陈鑫（注册号：5220210012）

李云江（注册号：5220200089）

作业时间：2022年05月16日至2022年06月27日

报告出具日期：2022年06月27日

估价报告编号：黔房精诚估字（2022）第101号

## 致估价委托人函

盘州市人民法院：

受贵院的委托，我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照法定评估工作程序，对估价对象在价值时点的市场价值进行了估算，现将估价结果报告如下：

一、**估价对象：**本次估价对象为被执行人何成强名下及实际出资位于盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B幢1-2层1-1号房产、被执行人赵红波名下位于盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号房产、被执行人熊老四名下位于盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号房产。

1、①盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B幢1-2层1-1号房产：根据《贵州省不动产登记查询结果》、《房屋分层分户平面图》以及现场勘察可知，房屋权利人为段红英，共有情况为单独所有，总建筑面积为3167.12 m<sup>2</sup>，一层、二层建筑面积均等，用途为商业服务，结构为钢混结构，总层数8层（地上8层），估价对象位于地上第1-2层，建成时间约为2010年。估价对象应分摊土地使用权面积为710.493 m<sup>2</sup>，土地权利性质为出让，土地使用起始时间为2000年03月30日至2050年03月30日；②盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号房产：根据《贵州省不动产登记查询结果》以及现场勘察可知，房屋权利人为牟民红/赵红波，共有情况为共同共有，建筑面积为151.16 m<sup>2</sup>，用途为成套住宅，结构为框架结构，总层数27层（地上25层，地下2层），估价对象位于地上第5层，建成时间约为2012年；③盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号房产：根据《贵州省不动产登记查询结果》以及现场勘察可知，房屋权利人为张亚/熊老四，建筑面积为130.61 m<sup>2</sup>，用途为成套住宅，结构为框架结构，总层数35层（地上32层，地下3层），估价对象位于地上第6层，建成时间约为2021年。

2、估价范围包括估价对象应分摊的土地使用权以及应分享的所在物业的公共配套权益，但不包括室内可移动物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债

权债务等其他财产或权益。

因估价对象涉及司法案件，故其产权状况由估价委托人负责解释。

**二、估价目的：**为盘州市人民法院案件执行提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

**三、价值时点：**以实地查勘期 2022 年 05 月 17 日为价值时点。

**四、价值类型：**本次评估是采用公开市场价值标准。市场价值，是指估价对象在公开市场上经适当营销后，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。

评估值中包含估价对象应分摊的土地使用权价值。

**五、估价方法：**比较法、收益法。

**六、估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象于价值时点（2022 年 05 月 17 日）满足各项假设及限制条件下的市场价值为人民币柒仟壹佰柒拾肆万玖仟元整（¥7174.9 万元），详情如下表所示：

序号	估价对象	修正建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	强国大厦（一楼）	114.14	33727	384.96
		113.14	33727	381.59
		115.47	34382	397.01
		240.95	32745	788.99
		183.96	32745	602.38
		126.34	32745	413.70
		199.28	32090	639.49
		183.96	32090	590.33
		124.1	32418	402.31
	182.22	31763	578.79	
	强国大厦（二楼）	583.7	11908	695.07
		183.96	12028	221.27
		126.34	12028	151.96
		199.28	11787	234.89
		183.96	11787	216.83
		124.1	11908	147.78
		182.22	11667	212.60
	小计	3167.12	/	7059.95

2	龙祥花园	151.16	3687	55.73
3	太古城	130.61	4534	59.22
合计				7174.90

### 特别重要提示:

1、根据评估人员现场勘查发现评估对象盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B幢1-2层1-1号房产和盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号房产已出租，由于委托人未提供《房屋租赁合同》，故本次评估未考虑租赁限制对评估价值的影响；

2、估价委托人提供的盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B幢1-2层1-1号房产的《房屋分层分户平面图》未显示每套分户房屋面积，本次评估每套房屋的具体面积是估价人员利用专业测绘软件测算得出，如与实际面积不一致，需委托人提供专业测绘报告或有具体面积的《房屋分层分户平面图》，进行重新评估；

3、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；

4、评估结果仅为人民法院办理案件提供价值参考依据而评估估价对象的市场价值，不是估价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；

5、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估价对象状况、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会使用；

6、本次评估估价委托人未能提供《不动产权证书》。本次评估报告中，估价对象建筑面积以估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号为：202203140005017、202202140004233）中的数据为依据。如与实际面积不一致，估价结果应作相应调整；

7、本次估价过程中，委托方未能提供的盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号房产、盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号房产的土地登记信息，根据估价人员现场查勘，估价对象实际用途为住宅，故

本次估价设定估价对象应分摊的土地使用权类型为出让，用途为住宅，如实际与描述不一致，评估结果应作出相应调整；

8、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，如果估价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；

9、本评估报告出具日期为2022年06月27日，估价委托人在收到估价结果报告之日起，至送达给当事人之日后5个工作日内，若估价委托人和当事人双方或任意一方对估价报告有异议，可向估价机构提出书面意见，若在此期间内未予书面回复，视为对估价报告无异议；

10、报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其他原因出现差错的，请通知本估价机构进行更正；

11、本涉执房地产处置司法评估报告中如有汇总数与明细数据合计存在尾数差异，系因电脑处理各明细数据取整时四舍五入所致，以汇总数据为准；

12、报告书使用人在使用本估价结果时，应仔细阅读《涉执房地产处置司法评估报告》全文及附件；

13、我公司估价人员现场勘察时被执行方相关人员未配合现场勘察，现场勘察是在估价委托人的指认和配合下进行的，本次以估价委托人指认的房屋情况进行描述与估价，假定估价委托人指认的房屋与委托书注明的房屋一致，仅用于本次评估，如不一致则需重新评估。

贵州精诚房地产估价有限责任公司

法定代表人：徐颖

二〇二二年六月二十七日



# 目录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	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 .....	13
六、价值定义 .....	14
七、估价原则 .....	14
八、估价依据 .....	15
九、估价方法 .....	16
十、估价结果 .....	19
十一、注册房地产估价师及评估助理 .....	19
十二、实地查勘期 .....	20
十三、估价作业期 .....	20
十四、估价报告的有效期 .....	21
十五、其它需要特别说明的事项 .....	21

## 附件资料

- 1、估价对象位置图及现场勘查照片；
- 2、鉴定人承诺书原件；
- 3、《盘州市人民法院评估委托书》【（2022）黔 0281 盘法委评字 30、31、32 号】复印件；
- 4、《贵州省不动产登记查询结果》复印件；
- 5、《房屋分层分户平面图》复印件；
- 6、《宗地图》复印件；
- 7、估价人员资格证复印件；
- 8、估价机构备案证书复印件；
- 9、估价机构营业执照复印件。

## 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和准确的。

2、本估价报告中的分析、意见和结果是我们自己公正的专业分析、意见和结果，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象及相关当事人没有利害关系或偏见。

4、我们依据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）进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师陈鑫、李云江，估价助理李游已于2022年05月17日对估价对象进行了实地查勘，我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任。

6、本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人和当事人提供，估价委托人和当事人应当对资料的真实性、合法性、完整性负责。如估价委托人和当事人以隐瞒、欺骗等不正当手段或者提供的资料不真实、不合法、不完整，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据导致估价结果失实，相应责任全部由估价委托人和当事人承担，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7、本估价报告由我公司估价人员独立完成，没有其它机构或人士对本报告提供有重要的专业帮助。

8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次的估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本估价报告不得向委托人、当事人和估价审查部门以外的任何单位和个人提供，亦不得以任何形式公开发表。

中国注册房地产估价师（注册号：5220210012）：陈鑫 签字：陈鑫

中国注册房地产估价师（注册号：5220200089）：李云江 签字：李云江

房地产估价助理

：李游 签字：李游



# 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、估价对象的权属信息以估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》复印件记载显示的内容为准。估价委托人为司法机构，在案件的审理、执行过程中，本身就需要核验证据的真实性、合法性、完整性。受条件所限，估价人员极难到产权管理部门或建设主管部门对估价对象的产权情况进行查询核实，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、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，故本次估价假定估价对象建筑质量合格、无环境污染问题。

4、假定估价申请方引领估价人员进行实地查勘的房地产是准确和完整的。

5、在运用收益法估价时，假定在收益期限内报酬率不变且大于0。

6、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，即能满足以下条件：

- (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间进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

7、委托方未明确房地产存在用益物权及占有使用情况，我公司房地产估价

师及工作人员经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定估价对象不存在用益物权及占用使用的情况。

8、委托方未明确房地产存在欠缴税费及相关费用，本次估价假定估价对象不存在欠缴税费及相关费用的情况。

#### （二）未定事项假设

无。

#### （三）背离事实假设

估价委托人提供的资料显示估价对象已查封/抵押，本次评估未考虑查封/抵押等因素对估价结果的影响；盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B幢1-2层1-1号房产、盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号房产现为出租状态，由于估价委托人未能提供对应《房屋租赁合同》，故本次评估未考虑租约对评估值的影响。

#### （四）不相一致假设

根据委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B幢1-2层1-1号房产权利人为段红英，《盘州市人民法院评估委托书》委托评估对象的权利人及实际出资人为何成强，假设何成强为实际出资人，与评估委托书相一致。

#### （五）依据不足假设

1、估价委托人及相关当事人未提供房屋建成时间的相关资料，房屋建成时间以现场勘察时询问结果：盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B幢1-2层1-1号房产约2010年、盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号房产约2012年、盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号房产约2021年为依据，假定数据与客观事实相符，仅用于本次评估。

2、估价委托人暂未提供估盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号房产、盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号房产相关的房屋土地信息，根据估价人员现场查勘，估价对象实际用途为住宅，故本次估价根据房地合一原则设定估价对象应分摊的土地使用权类型为出让，用途为住宅。

3、估价委托人提供的盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B幢1-2层1-1号

房产相关的房屋土地信息,未载明土地用途性质,根据估价人员现场查勘以及房屋权属资料表明盘县红果镇凤鸣中路(国强大厦)B幢1-2层1-1号房产规划及实际用途为商业服务,故本次估价根据房地合一原则设定盘县红果镇凤鸣中路(国强大厦)B幢1-2层1-1号房产应分摊的土地用途为商业服务。

4、因估价委托人提供的盘县红果镇凤鸣中路(国强大厦)B幢1-2层1-1号房产的《房屋分层分户平面图》中未标注每户建筑面积,本次评估每套房屋的具体面积是估价人员利用专业测绘软件测算得出,如与实际面积不一致,估价结果应作相应调整。

## 二、估价报告使用限制

1、本报告及附件内容仅供估价委托人用于本次委托估价目的时使用,不作其他任何用途使用(包括但不限于抵押、担保、作价入股等直接或间接导致估价对象权属发生变更的行为)。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人、当事人和估价审查部门以外的任何单位和个人提供,未经本报告出具单位许可,不得见诸于公开媒体或复制或引证。

2、本估价报告的有效期限为自出具报告之日起为一年(即从2022年06月27日至2023年06月26日止),估价委托人应在本报告的有效期内合理使用本报告。超过有效期使用估价报告无效。在价值时点之后、有效期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,估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、估价机构是专业的价值鉴证中介服务机构,并非产权界定部门,因此,本估价报告不作为对估价对象权属确认和界定的依据或参考,也不是对其权属确认的保证。估价工作是在估价委托人提供的资料的基础上开展的,估价机构及估价师不承担由于估价委托人提供的资料失实或不完整导致估价结果有失公允的法律责任。由于估价委托人提供的资料失实或不完整导致估价结果有失公允,估价结果无效,估价委托人应对此承担全部法律责任。

4、估价委托人在使用本估价报告时,应理解本次估价的“价值类型”和“估价假设和限制条件”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。若国家有关政策、市场环境、估价对象的用途和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化时，估价对象的估价结果也会发生变化，必要时应作相应调整或重新估价。

6、本估价报告的估价结果，须经本公司盖章及在本公司执业的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、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的参考价值，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，估价结果一般会失效。

8、本估价报告所称当事人是指申请执行人和被执行人。

9、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备查。

# 房地产估价结果报告

黔房精诚估字（2022）第 101 号

## 一、估价委托人

盘州市人民法院

## 二、房地产估价机构

公司名称：贵州精诚房地产估价有限责任公司

注册地址：诚信路东侧群升千禧广场 05-07B 地块 19 层 7 号

统一社会信用代码：91520100780159986T

法定代表人：徐颖

资质等级：壹级

备案证书编号：建房估证字 A 2005001 号

联系电话：0851-84614068

## 三、估价目的

为盘州市人民法院案件执行提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

本次估价对象为被执行人何成强名下及实际出资位于盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B 幢 1-2 层 1-1 号房产、被执行人赵红波名下位于盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园 C1 幢 5 层 C1-5-2 号房产、被执行人熊老四名下位于盘州市翰林街道江源路太古城 1 栋 6 层 2-6-1 号房产。

1、①盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B 幢 1-2 层 1-1 号房产：根据《贵州省不动产登记查询结果》、《房屋分层分户平面图》以及现场勘察可知，房屋权利人为段红英，共有情况为单独所有，总建筑面积为 3167.12 m<sup>2</sup>，一层、二层建筑面积均等，用途为商业服务，结构为钢混结构，总层数 8 层（地上 8 层），估价对象位于地上第 1-2 层，建成时间约为 2010 年。估价对象应分摊土地使用权面积为 710.493 m<sup>2</sup>，土地权利性质为出让，土地使用起始时间为 2000

年 03 月 30 日至 2050 年 03 月 30 日；②盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园 C1 幢 5 层 C1-5-2 号房产：根据《贵州省不动产登记查询结果》以及现场勘察可知，房屋权利人为牟民红/赵红波，共有情况为共同共有，建筑面积为 151.16 m<sup>2</sup>，用途为成套住宅，结构为框架结构，总层数 27 层（地上 25 层，地下 2 层），估价对象位于地上第 5 层，建成时间约为 2012 年；③盘州市翰林街道江源路太古城 1 栋 6 层 2-6-1 号房产：根据《贵州省不动产登记查询结果》以及现场勘察可知，房屋权利人为张亚/熊老四，建筑面积为 130.61 m<sup>2</sup>，用途为成套住宅，结构为框架结构，总层数 35 层（地上 32 层，地下 3 层），估价对象位于地上第 6 层，建成时间约为 2021 年。

2、估价范围包括估价对象应分摊的土地使用权以及应分享的所在物业的公共配套权益，但不包括室内可移动物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

因估价对象涉及司法案件，故其产权状况由估价委托人负责解释。

## （二）估价对象基本情况

### A、盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B 幢 1-2 层 1-1 号房产

1、名称、坐落：盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B 幢 1-2 层 1-1 号房产。

#### 2、权益状况

根据估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示该房产权益信息如下：

#### （1）土地权益状况

国有土地使用权证号	国用（2014）第 27-36 号
土地使用权人	段红英
座落	盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B 幢 1-2 层 1-1 号
规划用途	/
土地权利性质	出让
分摊面积（m <sup>2</sup> ）	710.493
土地使用起始时间	2000 年 03 月 30 日至 2050 年 03 月 30 日

(2) 房屋权益状况

不动产权证号	黔(2018)盘州市不动产权第0007332号
权利人	段红英
共有情况	单独所有
不动产单元号	520222 001002 GB00003F 00010002
房屋坐落	盘县红果镇凤鸣中路(国强大厦)B幢1-2层1-1号
用途	商业服务
建筑面积(m <sup>2</sup> )	3167.12
登记时间	2018年08月09日

(3) 他项权利状况

无。

3、查封情况

估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》载明显示估价对象已查封，信息如下：

查封机构	查封文号	查封期限	登记时间
盘州市公安局	盘公(刑专)封通字(2020)2024号	2020年05月28日起 2022年05月27日止	2020年05月28日
盘州市公安局	盘公(刑专)封通字(2021)2065号	2021年11月02日起 2022年11月02日止	2021年11月02日
贵州省盘州市 人民法院	(2022)黔0281执660号之十五、 (2022)黔0281执660号之二	2022年02月21日起 2025年02月20日止	2022年02月21日

4、使用情况：出租。

因估价对象涉及司法案件，故其产权状况由估价委托人负责解释。

**B、盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号房产**

1、名称、坐落：盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号房产。

2、权益状况

(1) 房屋权益状况

根据估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示该房产权益信息如下：

不动产权证号	黔(2019)盘州市不动产权第0000110号
权利人	牟民红/赵红波
共有情况	共同共有
不动产单元号	520222 001012 GB00005F 00040062
房屋坐落	盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号
用途	成套住宅
建筑面积(m <sup>2</sup> )	151.16
登记时间	2019年01月18日

## (2) 他项权利状况

无。

## 3、查封情况

估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》载明显示估价对象已被查封，信息如下：

查封机构	查封文号	查封期限	登记时间
盘州市公安局	盘公(刑专)封通字(2020)2023号	2020年05月28日起 2022年05月27日止	2020年05月28日
盘州市公安局	盘公(刑专)封通字(2021)2065号	2021年11月02日起 2022年11月02日止	2021年11月02日

## 4、使用情况：出租。

因估价对象涉及司法案件，故其产权状况由估价委托人负责解释。

## C、盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号房产

1、名称、坐落：盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号房产。

## 2、权益状况

### (1) 房屋权益状况

根据估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示该房产权益信息如下：

权利人	张亚/熊老四
不动产单元号	520222 002012 GB00032F 00010276
房屋坐落	盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号
用途	成套住宅
建筑面积(m <sup>2</sup> )	130.61



(2) 他项权利状况

预告权利人	不动产登记证明号	预告登记类型	登记时间
中国邮政储蓄银行股份有限公司盘县支行	黔(2019)盘州市不动产权证明第0004111号	预售商品房抵押权预告登记	2019年05月10日

3、查封情况

已查封。

4、使用情况：闲置。

因估价对象涉及司法案件，故其产权状况由估价委托人负责解释。

(三) 估价对象实物状况

1、土地实物状况描述

盘县红果镇凤鸣中路(国强大厦)B幢1-2层1-1号房产	名称、坐落	盘县红果镇凤鸣中路(国强大厦)B幢1-2层1-1号房屋用地
	四至	东临环湖路,南临环湖路,西临凤鸣中路,北临奥远广场
	形状	较规则
	地形地势	地形呈缓坡,较为规则。地基承载力良好,稳定性较好,无不良地质现象,水文条件可满足正常生产经营及生活需要
	开发程度	“五通一平”(即红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水和红线内场地平整)
盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号房产	名称、坐落	盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号房屋用地
	四至	东临盘州市第七中学(华夏中学),南临银杏广场,西临胜境大道,北临盘州市人民检察院
	使用权面积	未提供土地分摊面积
	形状	较规则
	地形地势	地形规则平整。地基承载力良好,稳定性较好,无不良地质现象,水文条件可满足正常生产经营及生活需要
开发程度	“五通一平”(即红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水和红线内场地平整)	
盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1	名称、坐落	盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号房屋用地
	四至	东临空地,南临东湖国际,西临空地,北临浅水湾
	使用权面积	未提供土地分摊面积
	地形地势	地形规则平整。地基承载力良好,稳定性较好,无不良地质现象,水文条件可满足正常生产经营及生活需要

号房产	开发程度	“六通一平”（即红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和红线内场地平整）
-----	------	--

2、建筑物实物状况描述

盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B幢1-2层1-1号	名称、座落	盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B幢1-2层1-1号房产
	规模	建筑面积为3167.12 m <sup>2</sup>
	房屋现状用途	出租
	层数	总层数8层（地上8层），估价对象位于地上第1-2层
	建筑结构	钢混结构
	户型	/
	朝向	位于丁字路口，朝西、南
	设施设备	步梯，水、电、照明设施
	层高	一楼净层高约3.2-6.4m不等（坡地），二楼净层高约4m
	空间布局和采光通风	空间布局一般，采光通风较好
	建成时间	约2010年
	装饰装修	一楼： 亚当·巴伦：地面铺木地板、墙面刷漆、顶部装饰吊顶 JZ：地面铺地砖、墙面贴墙纸、顶部装饰吊顶 欧宝狮：地面铺地砖、墙面贴墙纸、顶部装饰吊顶 报喜鸟：地面铺地砖、墙面装饰板、顶部石膏吊顶 RANSU：地面铺地砖、墙面刷涂料、顶部刷白 DNCY：地面铺地砖、墙面刷白、顶部装饰吊顶 玛丝恩迪：地面铺地砖、墙面贴墙纸、顶部装饰吊顶 超斯特工厂店：地面铺地砖、墙面刮瓷、顶部装饰吊顶 飘蕾：地面铺木地板、装饰墙面、顶部装饰吊顶 FEXTA：地面铺木地板、墙面贴墙纸、顶部刷涂料 二楼： 鲸鱼岛：大厅地面铺地砖、部分墙面霓虹灯；包房部分墙纸、墙砖
	使用及维护状况	房屋地基、基础无沉降，楼面、墙体等主要承重构件完好
完损状况	完好	
盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号房产	名称、座落	盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号房产
	规模	建筑面积为151.16 m <sup>2</sup>
	房屋现状用途	出租
	层数	总层数27层（地上25层，地下2层），估价对象位于地上第5层
	建筑结构	框架结构
	户型	三室两厅一厨两卫
	朝向	北
	设施设备	电梯房（两梯三户），水、电、照明设施
	层高	净层高约2.8m
	空间布局和采光通风	空间布局一般，采光通风良好
建成时间	约2012年	
装饰装修	客厅及卧室地面铺强化地板，墙面刮瓷粉（电视、沙发背景墙贴墙纸），顶部石膏装饰吊顶；卫生间及厨房墙面、地面贴砖，顶面塑胶板吊顶	

	使用及维护状况	房屋地基、基础无沉降，楼面、墙体等主要承重构件完好
	完损状况	完好
盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号房产	名称、座落	盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号房产
	规模	建筑面积为130.61m <sup>2</sup>
	房屋现状用途	闲置
	层数	总层数35层（地上32层，地下3层），估价对象位于地上第6层
	建筑结构	框架结构
	户型	三室两厅一厨两卫
	朝向	南
	设施设备	电梯房（两梯三户），水、电、照明设施
	层高	净层高约2.9m
	空间布局和采光通风	空间布局一般，采光通风较好
	建成时间	约2021年
	装饰装修	毛坯
	使用及维护状况	房屋地基、基础无沉降，楼面、墙体等主要承重构件完好
	完损状况	完好

（四）区位状况描述

盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B幢1-2层1-1号房产	估价对象	盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B幢1-2层1-1号房产
	坐落	盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B幢1-2层1-1号
	方位	盘州市西南方，红果镇城区，凤鸣中路与环湖路交叉北侧
	四至	东临环湖路，南临环湖路，西临凤鸣中路，北临奥远广场
	朝向	位于丁字路口，朝西、南
	楼层	总层数8层（地上8层），估价对象位于地上第1-2层
	临街状况	临凤鸣中路、环湖路
	交通状况	主要交通道路有凤鸣中路、环湖路，有出租车、公交车、私家车辆通行，交通比较便利
	停车方便度	设有地下停车场，附近有道路划线停车，停车方便度较好
	环境状况	周边绿化率一般，整体环境一般。区域商业氛围较好，自然环境一般；周边居住的居民素质一般，治安状况一般，人文环境一般
	与重要场所距离	距奥远广场约120米、距东湖公园约340米、距盘州市政府约370米、距恒立大世界购物中心约600米、距盘县第一小学约600米、距盘州市红果汽车站约960米、距红果火车站约1100米
商务繁华度	距奥远广场约120米、距红果大酒店约270米、距恒立大世界购物中心约600米，附近500米内设有贵州省农村信用社、中国工商银行、贵州银行、贵州中国建设银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行等银行网点，人口流量较大，商务繁华度较高	

	外部配套设施状况	估价对象所在区域给排水、电力、电讯基础设施完备，道路况良好；距红果后山公园约 200 米、距东湖公园约 340 米、距九州医院约 340 米、距盘州现代妇产医院约 370 米、距盘县第一小学约 600 米，公共配套设施较好。所在区域给排水、电力、电讯基础设施较完备，供水、供电保障率高，市政道路设施良好
盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园 C1 幢 5 层 C1-5-2 号房产	估价对象	盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园 C1 幢 5 层 C1-5-2 号房产
	坐落	盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园 C1 幢 5 层 C1-5-2 号
	方位	盘州市西南方，红果镇城区，胜境大道东侧
	四至	东临盘州市第七中学（华夏中学），南临银杏广场，西临胜境大道，北临盘州市人民检察院
	朝向	北
	楼层	总层数 27 层（地上 25 层，地下 2 层），估价对象位于地上第 5 层
	临街状况	不临街
	交通状况	主要交通道路有胜境大道、凤鸣南路，有出租车、公交车、私家车辆通行，交通比较便利
	停车方便度	设有地下停车场，附近有道路划线停车，停车方便度较好
	环境状况	周边绿化率良好，整体环境一般。区域商业氛围一般，自然环境一般；周边居住的居民素质一般，治安状况一般，人文环境一般
	与重要场所距离	距盘州市第七中学约 100 米、距银杏广场约 120 米、距盘州市第二人民医院约 450 米、距东湖公园约 730 米、距盘州市第二小学约 800 米
	商务繁华度	距银杏广场约 120 米，附近 500 米内设有贵州省农村信用社、贵阳银行、中国农业银行等银行网点，人口流量一般，商务繁华度一般
	外部配套设施状况	估价对象所在区域给排水、电力、电讯基础设施完备，道路况良好；距盘州市第七中学约 100 米、距盘州市第三幼儿园约 200 米、距盘州市第二人民医院约 450 米、距东湖公园约 730 米、距盘州市第二小学约 800 米、距盘州市第八中学约 1500 米，公共配套设施较完善。所在区域给排水、电力、电讯基础设施较完备，供水、供电保障率高，市政道路设施良好
盘州市翰林街道江源路太古城 1 栋 6 层 2-6-1 号房产	估价对象	盘州市翰林街道江源路太古城 1 栋 6 层 2-6-1 号房产
	坐落	盘州市翰林街道江源路太古城 1 栋 6 层 2-6-1 号
	方位	盘州市西南方，红果镇城区，江源路东侧
	四至	东临空地，南临东湖国际，西临空地，北临浅水湾
	朝向	南
	楼层	总层数 35 层（地上 32 层，地下 3 层），估价对象位于地上第 6 层
	临街状况	临内部道路
	交通状况	主要交通道路有江源路，有出租车、公交车、私家车辆通行，交通比较便利
	停车方便度	设有地下停车场，附近有道路划线停车，停车方便度较好

环境状况	周边绿化率一般，整体环境一般。区域商业氛围一般，自然环境一般；周边居住的居民素质一般，治安状况一般，人文环境一般
与重要场所距离	距盘州市第三小学约 120 米、距上西铺火车站约 450 米、距盘州市安宁医院约 860 米距奥远广场约 1000 米、距盘州市第七中学约 1200 米、距盘州市第二人民医院约 1400 米
商务繁华度	距奥远广场约 1000 米、距恒立大世界购物中心约 1500 米，附近 500 米内设有贵州省农村信用社、中国人民银行等银行网点，人口流量较少，商务繁华度较差
外部配套设施状况	估价对象所在区域给排水、电力、电讯基础设施完备，道路况良好；距盘州市第三小学约 120 米、距盘州市安宁医院约 860 米、距九州医院约 960 米、距盘州市第七中学约 1200 米、距盘州市第二人民医院约 1400 米，公共配套设施齐全。所在区域给排水、电力、电讯基础设施较完备，供水、供电保障率高，市政道路设施良好

### 五、价值时点

以实地查勘期 2022 年 05 月 17 日作为价值时点。

### 六、价值定义

本次估价是采用市场价值标准。市场价值，是指估价对象在公开市场上经适当营销后，又熟悉情况、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。

1、评估值中包括估价对象应分摊的土地使用权价值，且土地取得的方式为出让；

2、交易双方按法律法规规定各自负担交易税费。

### 七、估价原则

本次估价遵循下列原则：

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、遵循合法原则。指应以估价对象的合法使用、合法处分为前提，另外，估价工作也应符合国家有关法律法规规定。

3、价值时点原则。市场是变化的，资产的价值会随着市场条件、区域经济

环境、国家宏观政策变化而不断的变化，也会随着自然的实体消耗和功能的落后产生价值贬损。尤其是房地产，其不可移动性和位置的固定性决定了房地产市场是一个区域性市场，在房地产市场波动较大的情况下，估价结果更是具有很强的时效性。为了使估价工作得以操作，同时，又能使估价结果可以被市场检验，在估价时，必须假设市场条件固定在某一时点上，这一时点就是价值时点，它为估价提供了一个时间基准，涉执房地产处置司法评估报告所反映的价值就是估价对象在价值时点上的价值。

4、替代原则。替代原则是指作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致有相同的交换价值或价格。

5、最高最佳使用原则。

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

经以上条件综合分析，根据估价委托人提供的相关资料，盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B幢1-2层1-1号房产的最佳用途确定为商业，盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号房产、盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号房产的最佳用途确定为住宅。

## 八、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、《中华人民共和国资产评估法》【主席令第46号】（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起实施）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议

《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

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】；

5、《人民法院委托评估工作规范》(法办(2018)273号)；

6、国务院、建设部、及有关部门颁布的有关政策、法规文件；

7、其他相关规定。

(二) 本次估价采用的技术规程

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

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

3、《贵州省建筑工程计价定额(2016)》；

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)37号)；

5、其他与评估相关的规程、规范、指南、文件。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1、《盘州市人民法院评估委托书》【(2022)黔0281盘法委评字30、31、32号】原件；

2、《贵州省不动产登记查询结果》复印件；

3、《房屋分层分户平面图》复印件；

4、《宗地图》复印件。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1、现场调查资料；

2、当地房地产市场行情。

## 九、估价方法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)，对于房地产市场价值的估价通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，选择恰当、适宜的估价方法是估价结果得以公允反映的前提条件。

### （一）估价方法的理论适用性分析

1、比较法就是选用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。比较法适用的估价对象是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；

2、收益法就是预测估价对象未来收益，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。收益法适用的估价对象是收益性房地产，它不限于估价对象本身是否有收益，只要类似房地产有收益即可；

3、成本法就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，优先选用房地合估路径。成本法适用于很少交易、又没有收益或没有潜在经济收益的房地产，有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产以及单纯建筑物或其装饰装修部分，通常也是采用成本法估价；

4、假设开发法就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利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地(包括生地、毛地、熟地)、在建工程(包括房地产开发项目)、可装修改造或可改变用途的旧房(包括装修、改建、扩建)。

一般情况下，有条件选用比较法估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法作为其中一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法估价，在估价对象目前没有收益或本质上没有直接产生收益能力而不宜用收益法估价，在估价对象没有开发或再开发



潜力而不宜用假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

### (二) 选用的估价方法及选用的理由

估价对象	估价方法	理由
商业用房	收益法	估价对象所在区域类似物业出租情况较多，其客观租金和租赁成本费用可预测，故可选用收益法估价
住宅用房	比较法	估价对象所处区域类似房地产二手房交易活跃，可以收集到与估价对象类似的房屋交易案例，故可以选用比较法估价
	收益法	估价对象所在区域类似物业出租情况较多，其客观租金和租赁成本费用可预测，故可选用收益法估价

### (三) 估价技术路线

#### 1、比较法估价技术路线

估价人员通过对该区域类相似物业的交易情况进行调查，收集三个交易案例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例进行处理后得到估价对象价值或价值比较法计算公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×  
 区位状况因素修正系数×实物状况因素修正系数×权益状况因素修正系数

#### 2、收益法估价技术路线

估价人员通过对该区域类相似物业的租金水平、空置率、租赁税费标准进行调查后，进行分析、推断，从而预测估价对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数，通过特有的公式求取估价对象在剩余收益年期间的市场价值。

计算公式：

$$V = \frac{a}{r-s} \left[ 1 - \left( \frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

式中：V—房地产市场现值；

a—房地产年纯收益；

r—报酬率；

s—房地产纯收益年增长率；

n—收益年限。

#### （四）不选用其他估价方法的理由

##### 1、不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房屋价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，房地产价格与建造成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能客观地反映出估价对象的市场价格，故本估价不适合选用成本法。

##### 2、不选用假设开发法的理由

假设开发法一般适用于在建、停建、续建等项目，估价对象为已建成的房地产，故不选用假设开发法进行估价。

##### 3、商业用房不选用比较法的理由

盘县红果镇凤鸣中路（国强大厦）B幢1-2层1-1号房产所处区域类似房地产二手房交易极少，很难收集到与估价对象类似的房屋交易案例，故不选用比较法。

##### 4、住宅用房不选择收益法的理由

盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号房产装修为毛坯，估价人员能收集到的出租案例均已进行装修，无法收集到毛坯房的案例，且已装修房屋的租金与毛坯房的租金差异较大，故本次估价不选用收益法对盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号房产进行估价。

#### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象于价值时点（2022年05月17日）满足各项假设及限制条件下的市场价值为人民币柒仟壹佰柒拾肆万玖仟元整（¥7174.9万元），详情如下表所示：

序号	估价对象	修正建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	
1	强国大厦（一楼）	114.14	33727	384.96	
		113.14	33727	381.59	
		115.47	34382	397.01	
		240.95	32745	788.99	
		183.96	32745	602.38	
		126.34	32745	413.70	
		199.28	32090	639.49	
		183.96	32090	590.33	
		124.1	32418	402.31	
		182.22	31763	578.79	
		强国大厦（二楼）	583.7	11908	695.07
	183.96		12028	221.27	
	126.34		12028	151.96	
	199.28		11787	234.89	
	183.96		11787	216.83	
	124.1		11908	147.78	
	小计		3167.12	/	7059.95
	2	龙祥花园	151.16	3687	55.73
	3	太古城	130.61	4534	59.22
合计				7174.90	

十一、注册房地产估价师及评估助理

中国注册房地产估价师（注册号：5220210012）：陈鑫

签字：陈鑫 日期：2022.6.27

中国注册房地产估价师（注册号：5220200089）：李云江

签字：李云江 日期：2022.6.27

房地产估价助理：李游

签字：李游 日期：2022.6.27

十二、实地查勘期

实地查勘期为2022年05月17日。

十三、估价作业期

2022年05月16日至2022年06月27日。

#### 十四、估价报告的有效期

根据估价对象的实际情况，本估价结果有效期为一年，即 2022 年 06 月 27 日起至 2023 年 06 月 26 日止。

#### 十五、其它需要特别说明的事项

报告中提示的估价对象的市场价值是专业人员在一系列假设条件下模拟市场交易得出的价值结果，而交易价格往往受到交易时种种条件的限制，实际交易的情形也极难于与价值时点的假设条件保持一致，因此，估价结果仅供估价委托人参考，而不是对价格实现的一种保证。

贵州精诚房地产估价有限责任公司

二〇二二年六月二十七日



## 附件资料

- 1、估价对象位置图及现场勘查照片；
- 2、鉴定人承诺书原件；
- 3、《盘州市人民法院评估委托书》【（2022）黔 0281 盘法委评字 30、31、32 号】复印件；
- 4、《贵州省不动产登记查询结果》复印件；
- 5、《房屋分层分户平面图》复印件；
- 6、《宗地图》复印件；
- 7、估价人员资格证复印件；
- 8、估价机构备案证书复印件；
- 9、估价机构营业执照复印件。

# 估价对象定位图



## 现场图片

(盘县红果镇凤鸣中路(国强大厦)B幢1-2层1-1号房产)









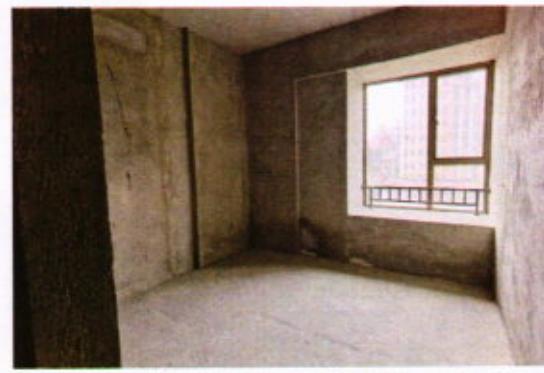
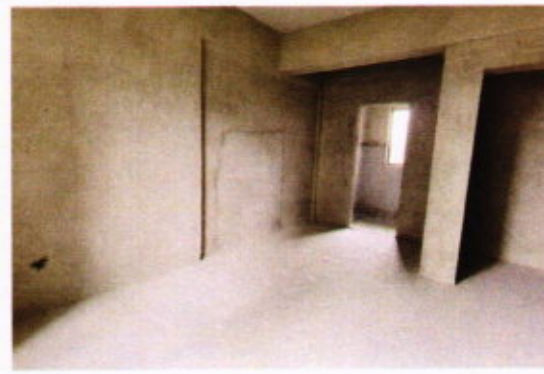
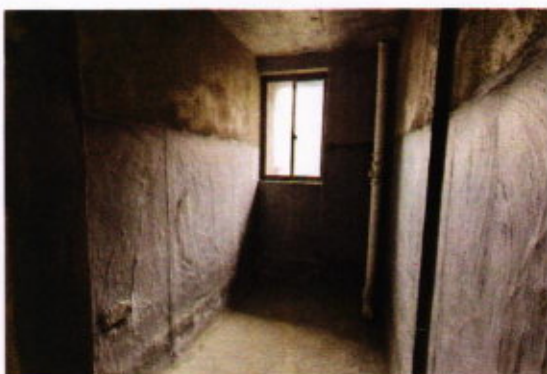


(盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园 C1 幢 5 层 C1-5-2 号房产)





(盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号房产)



## 鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律责任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：（签名）

陈旭 李江

鉴定机构：（盖章）



2020年 5月 20日

# 盘州市人民法院 评估委托书

(2022)黔0281盘法委评字30、31、32号

贵州精诚房地产估价有限责任公司：

我局执行的何成强、熊老四、张宏伟、赵兴波、江维斌、廖柱、殷诚、王永鹏、黄启荣、罗宏、杨涛、彭遥追缴违法一案，现拟对以下标的进行评估和鉴定：1、对被执行人何成强名下实物：柏芝牌手表1块、路易威登手表1块、玉石手镯3只、金色金属腰带1条、棕色碗1个、黄色银色相间手链2条、毛主席头像挂件1串、玉石长方形挂件1件、玉石5块、金色手表1块、黑色手表1块、白色钻戒1枚、玉石钻戒3枚、手串4串、挂坠2个、纪念章1枚、大肚佛挂件1个、金属钱币9枚、铜钱10枚、玉币1枚进行价值评估（注：①由中标机构负责对以上标的物的真伪进行确认后进行评估价格；②以上标的物存放于盘州市人民法院执行局，鉴定物品真伪需鉴定机构到盘州市人民法院执行局进行鉴定）；2、对被执行人何成强名下及实际出资的车辆：贵BV8888（路虎揽胜）、贵096066（丰田陆地巡洋舰）、云AD6162（柯斯达牌客车）、云A8668S（红旗H7）、贵BY5277（奥迪）、云DMW006（奔驰）、贵BV9328（本田歌诗图）、贵BE6666（丰田埃尔法）进行价值评估（注：以上标的物现位于盘州市内）；3、对被执行人何成强名下及实际出资的坐落于盘县红果镇

凤明中路（国强大厦）B幢1-2层1-1号房产；被执行人赵红波名下坐落于盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号房产（共有人牟民红）、被执行人熊老四名下坐落于盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号的房产（共有人张亚）进行价值评估。经审查，申请人的申请符合相关法律规定，本院予以准许。据此，本院特委托你公司对上述事项进行评估。

注：评估期限为30日，共需伍份评估报告（其中贰份不装订），送报告的同时需将视频（小于200M）、图片、评估报告电子版（PDF格式，小于10M）等资料刻录为U盘或光盘随报告邮寄我院）

盘州市人民法院对外委托办公室电话：0858-3664077

盘州市人民法院  
二〇二二年五月十六日



# 贵州省不动产登记查询结果

贵州省盘州市人民法院( (2022) 黔0281执660号):

2022年03月14日 您(单位)提出不动产登记查询申请, 受理编号为:202203140005017

本次查询结果仅用于诉讼查询。

经查询, 结果如下:

## 权利人信息

序号	权利人名称	证件号码	共有情况
1	段红英	520202197807202824	单独所有

## 不动产权登记信息 (单位: 平方米)

不动产单元号	520222001002GB00003F00010002		
坐落	盘县红果镇凤鸣中路(国强大厦)B幢1-2层1-1号		
不动产权证号	黔(2018)盘州市不动产权第0007332号	用途	商业服务
建筑面积	3167.12	登记时间	2018年08月09日

## 抵押信息

登记序号	抵押权人	不动产登记证明号	抵押金额(万元)	抵押方式	抵押期限	登记时间

## 预告信息

登记序号	预告权利人	预告权利人证件号码	不动产登记证明号	预告登记类型	登记时间

## 查封信息

登记序号	查封机构	查封文号	查封期限	登记时间
1	盘州市公安局	盘公(刑专)封通字(2020)2024号	2020年05月28日起 2022年05月27日止	2020年05月28日
2	盘州市公安局	盘公(刑专)封通字(2021)2065号	2021年11月02日起 2022年11月02日止	2021年11月02日
3	贵州省盘州市人民法院	(2022)黔0281执660号之十五、(2022)黔0281执660号之二	2022年02月21日起 2025年02月20日止	2022年02月21日

## 异议信息

登记序号	异议申请人	异议事项	不动产登记证明号	登记时间



房屋信息 户型图 登记号 标的物 标的物作 产权证

不动产单元号:	520222001002GR00003F00010002	自然幢号:	0001	层号:	1	房屋编码:	28807
房屋坐落:	盘县红果镇凤鸣中路(国际大厦)B幢1-2层1-1号	层号:	1-2	户号:	2	户顺序号:	2
家号部位:	1-1	所在单元:	0	不动产名称:	/	实际层数:	1
房屋用途1:	商业服务	房屋用途2:	/	房屋用途3:	/	业主共有:	否
竣工时间:	/	户型:	其他	房屋类型:	商业用房	房屋性质:	市场化商品房
房屋结构:	钢筋混凝土结构	预测建筑面积:	/	预测室内建筑面积:	/	预测分摊建筑面积:	/
预测分摊系数:	/	实测建筑面积:	3167.12	实测室内建筑面积:	2940.36	实测分摊建筑面积:	226.76
实测分摊系数:	/	预测地下部分建筑面积:	/	预测其他建筑面积:	/	实测地下部分建筑面积:	/
实测其他建筑面积:	/	专用土地面积:	/	分摊土地面积:	710.493	共有土地面积:	/
面积单位:	平方米	土地用途:	/	土地使用起始时间:	/	土地使用结束时间:	/
墙体归属-东:	/	墙体归属-南:	/	墙体归属-西:	/	墙体归属-北:	/
土地权利性质:	出让	产权来源:	/	状态:	权属查封	限制原因:	/
总层数:	8	[所属宗地] [楼栋信息]					



在办业务

不动产单元号	业务编号	业务类型
< 20 v K < 1   > 显示从0到0, 总0条, 每页显示: 20		

/ 登记情况

业务编号	业务类型	登记原因
202202210011582	查封登记	建设用地使用权及房屋所有权查封登记
202111020014081	查封登记	建设用地使用权及房屋所有权查封登记
202005280001606	查封登记	建设用地使用权及房屋所有权查封登记
903202000906643	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所	换证登记
90320200074183	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所...	商品房买卖登记

基本信息:

要素代码:	不动产权号: 520222001002GB00003F00010002	权利类型名称:	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	权属状态:	现房
面积单位名称:	土地使用权人:	宗地用途:	0	分摊土地面积:	0
土地使用起始时间:	2000-03-30	土地用途名称:	商业建筑	分摊建筑面积:	226.76
房地产交易价格:	0	宗地代码:		总层数:	8
房屋性质名称:	其它	房屋结构名称:		房屋用途名称:	商业服务
区县代码:	房地坐落:	盘县红坝镇凤鸣中路(国强大厦)B幢1-2层1-1号			

业务信息:

登记机构:	盘州市国土资源局	登记类型:	变更登记	登记原因:	换证登记	登记时间:	2018-08-09 00:00:00
登簿人:	何峰	业务号:	90320200096643	原系统业务号:	903-61-201804950	档案号:	
来源不动产权证号:		附记:	该不动产权证由盘州国用(2014)第27-36号, 盘房权证盘县字第00022255号办理换证登记。	不动产权证号:	黔(2018)盘州市不动产权第0007332号		
初审意见:	同意办理	复审意见:	同意办理	核定意见:	同意办理		

权利人信息:

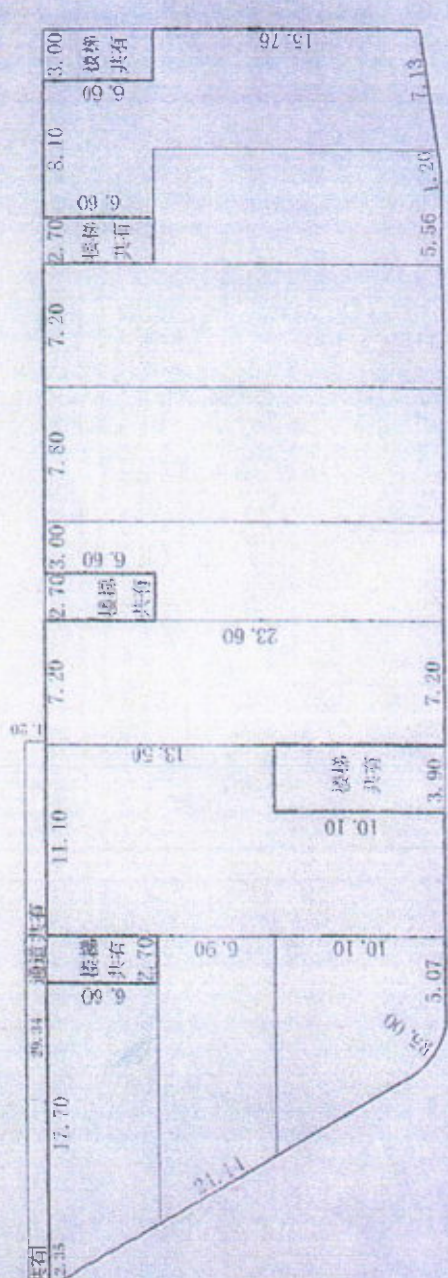
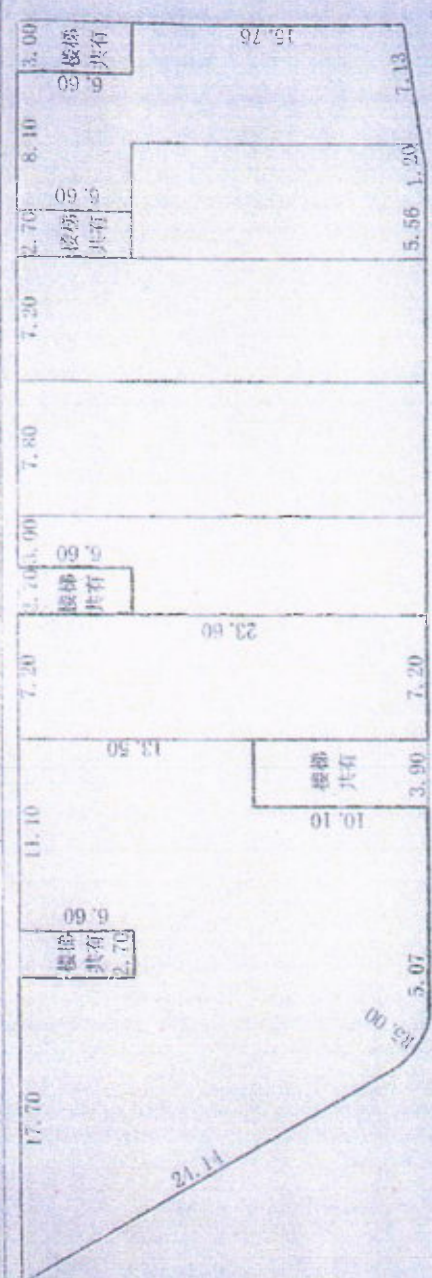
权利人名称:	段红英	证件类型名称:	身份证	证件号码:	520202197807202824
--------	-----	---------	-----	-------	--------------------

原权利人信息:

原权利人名称:	原权利人组织机构名称:	原权利人证件号码:	源权利人信息:
---------	-------------	-----------	---------

# 房屋分层分户平面图

宗地代码		建筑结构	钢混	套内面积	2910.36	㎡
房屋名称	国强大厦B栋	总层数	八层	分摊面积	226.76	㎡
户号		所在层次	一至二层	建筑面积	3167.12	㎡
坐落	温州市红果镇凤鸣路中路	测绘类型	现状测绘	房屋用途	商业	



贵州恒泰测绘有限公司

注：本图中的相关数据及图形为原房产证的原始数据及附图，我公司仅对原房产证的原始数据及附图录入房产管理部门的房产管理系统。

测绘员：唐应武  
检查员：文和群

2018年06月21日 1:100

# 宗地图

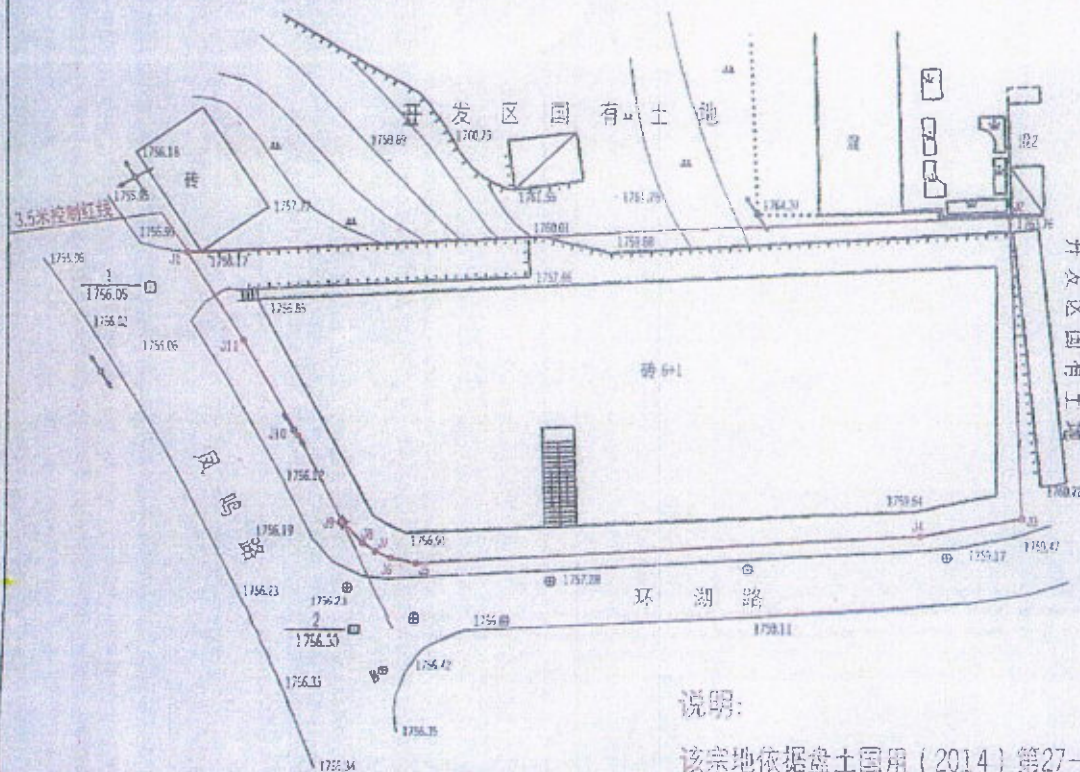
单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: 520222001002

权利人: 段红英

地籍图号: 2844.60-446.50(北京54坐标系)

宗地面积: 710.493



界址点坐标表

北

点号	X	Y	边长
J1	2844809.505	35446646.187	83.41
J2	2844812.965	35446729.528	30.62
J3	2844782.374	35446730.835	10.41
J4	2844789.631	35446720.568	51.03
J5	2844777.871	35446669.614	2.62
J6	2844778.413	35446667.046	1.69
J7	2844779.087	35446665.496	1.58
J8	2844779.945	35446664.176	2.93
J9	2844782.052	35446662.146	9.83
J10	2844790.753	35446657.577	11.28
J11	2844800.531	35446651.955	10.67
J1	2844809.506	35446646.187	
S=2392.85 平方米 合3.5893亩			

说明:

该宗地依据盘土国用(2014)第27-36号国有土地使用证所得

盘州市红果镇凤鸣中路国强大厦

B幢1-2层1-1号分摊土地面积=710.493平方米



绘图日期: 2018年6月21日  
 审核日期: 2018年6月21日

1:500

绘图员: 唐应武  
 审核员: 文超群

# 贵州省不动产登记查询结果

贵州省盘州市人民法院(2022)黔0281执660号):

2022年02月14日

经(单位)提出不动产登记查询申请, 受理编号为:202202140004233

本次查询结果仅用于诉讼查询

经查询, 结果如下:



权利人信息						
序号	权利人名称	证件号码	共有情况			
1	牟民红/赵红波	510213198101207940/ 52020219810126303X	共同共有			
不动产产权登记信息 (单位: 平方米)						
不动产单元号	520222001012GB00005F00040062					
坐落	盘县红果开发区胜境大道旁龙祥花园C1幢5层C1-5-2号					
不动产权证号	黔(2019)盘州市不动产权第0000110号	用途	成套住宅			
建筑面积	151.16	登记时间	2019年01月18日			
抵押信息						
登记序号	抵押权人	不动产登记证明号	抵押金额 (万元)	抵押方式	抵押期限	登记时间
预告信息						
登记序号	预告权利人	预告权利人证件号码	不动产登记证明号	预告登记类型	登记时间	
查封信息						
登记序号	查封机构	查封文号	查封期限	登记时间		
1	盘州市公安局	盘公(刑专)封通字(2020)2023号	2020年05月28日起 2022年05月27日止	2020年05月28日		
2	盘州市公安局	盘公(刑专)封通字(2021)2065号	2021年11月02日起 2022年11月02日止	2021年11月02日		
异议信息						
登记序号	异议申请人	异议事项	不动产登记证明号	登记时间		

注:

1、本次查询结果依据不动产登记系统登记簿出具, 反映查询人查询时点前的不动产登记情况。

# 贵州省不动产登记查询结果

贵州省盘州市人民法院（(2022)黔0281执660号）：

2022年02月14日 您（单位）提出不动产登记查询申请，受理编号为：202202140004233

本次查询结果仅用于诉讼查询。

经查询，结果如下：

权利人信息						
序号	权利人名称	证件号码		共有情况		
1	张亚/熊老四	520203198911160821/ 520202198202153032				
不动产产权登记信息（单位：平方米）						
不动产单元号	520222002012GB00032F00010276					
坐落	盘州市翰林街道江源路太古城1栋6层2-6-1号					
不动产权证号				用途	成套住宅	
建筑面积	130.61	登记时间				
抵押信息						
登记序号	抵押权人	不动产登记证明号	抵押金额（万元）	抵押方式	抵押期限	登记时间
预告信息						
登记序号	预告权利人	预告权利人证件号码	不动产登记证明号	预告登记类型	登记时间	
1	张亚/熊老四	520203198911160821/ 520202198202153032	黔（2019）盘州市不动 产证明第0003968号	预售商品房买卖预 告登记	2019年05月07日	
2	中国邮政储蓄银行股 份有限公司盘县支行	9152022257714973 1	黔（2019）盘州市不动 产证明第0004111号	预售商品房抵押权 预告登记	2019年05月10日	
查封信息						
登记序号	查封机构	查封文号	查封期限	登记时间		
异议信息						
登记序号	异议申请人	异议事项	不动产登记证明号	登记时间		

注：

1、本次查询结果依据不动产登记系统登记簿出具，反映查询人查询时点前的不动产登记情况。

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价格师名称，执行房地价格估价业务，有权在房地价格报告上签字。

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. 00259298

姓名 / Full name

陈森

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

0112199106083224

注册号 / Registration No.

5220210012

执业机构 / Employer

贵州精诚房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-02

持证人签名 / Bearer's signature



扫描复印无效

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. 00260561

姓名 / Full name

李云江

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

500228199112250917

注册号 / Registration No.

5220200089

Employer

贵州精诚房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-07-14

持证人签名 / Bearer's signature





# 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:

法定代表人:  
(执行事务合伙人)

贵州精诚房地产估价有限责任公司

徐颖

住所:

贵阳市观山湖区诚信路东侧群力市场05-07B地块19层7号

统一社会信用代码:

91520100780159986T

备案等级:

壹级

证书编号:

黔建房估字:A20005001

有效期限:

2021年10月8日

扫描复制无效

发证机关(公章)

2019年02月25日

有效期延至2024年10月8日

2019年02月25日



# 营业执照

统一社会信用代码

91520100780159986T



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。

名称 贵州精诚房地产估价有限责任公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 徐颖

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。其他未列明服务业；房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；二手车鉴定评估；测绘服务。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2005年04月18日

营业期限 长期

住所 诚信路东侧群升千禧广场05-07B地块19层7号



登记机关



2021年08月31日