

# 房地产司法鉴定估价报告



江苏君盛

估价项目名称：独山县国有资本营运集团有限公司名下位于独

山县百泉镇健康路永安巷房地产市场价格价值评估

估价委托人：苏州市中级人民法院

房地产估价机构：江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师：韩鹤云                      3220110050

王 剑    3220150149

戴 丹    3220190061

估价报告出具日期：2022年08月24日

估价报告编号：江苏君盛房评（2022）第0823006号

# 致估价委托人函

苏州市中级人民法院：

受贵方委托，本公司根据委托的内容和估价目的，按照《房地产估价规范》以及《房地产估价基本术语标准》等有关规定，遵循独立客观公正等原则，对估价对象进行了科学、客观、公正的评估，结果如下：

1、估价目的：为估价委托人处理苏州奥普雷斯资产管理有限公司与贵州独山瑞进实业有限公司、独山县国有资本营运集团有限公司合同纠纷一案提供估价对象市场价值参考依据。

## 2、估价对象

(1) 财产范围：本次评估包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值及搭建价值，不包含室内不可移动装饰装修价值。

(2) 坐落：估价对象位于独山县百泉镇健康路永安巷。

(3) 名称：独山县百泉镇健康路永安巷房地产。

(4) 权属：权利人为独山县国有资本营运集团有限公司，权证号：黔（2021）独山县不动产权第 0001555 号。

(5) 面积：房屋建筑面积为 815.55 平方米，共有宗地面积为 1481.80 平方米。

(6) 用途：房屋用途为住宅；土地用途为住宅用地。

(7) 权利性质：房屋权利性质为其它；土地权利性质为划拨。

3、价值时点：2022 年 07 月 05 日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：成本法。

6、估价结果：房地产市场价值 ¥157.65 万元，人民币大写壹佰伍拾柒万陆仟伍佰元整，评估明细详见下表 1。

表 1 估价对象估价结果一览表

序号	估价对象	房屋建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	共有宗地 面积 (m <sup>2</sup> )	房地产评估总 价 (万元)	备注
1	独山县百泉镇健康路 永安巷	815.55	1481.80	157.08	不包含室内不可移动 装饰装修价值
2	搭建 (无证)			0.57	
合计				157.65	

7、特别提示

(1)上述估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约;

(2)本函仅为估价报告的内容摘要,请估价委托人和估价报告使用人全面仔细地阅读估价报告全文。

(3)估价对象土地性质为划拨,需要补缴土地出让金后方可转让、出租、抵押,根据独山县自然资源局关于《江苏省苏州市中级人民法院征询函》的复函,该地块需要补缴土地出让金 48.90 万元。

(4)根据委托方提供的宗地图记载,该宗地原土地证面积为 1481.80 平方米,现实测面积为 1570.63 平方米,提醒委托方及相关当事人注意,过户前请详细咨询当地相关部门。

江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人:



2022年08月24日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	3
三、背离事实假设.....	3
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	3
六、估价限制条件.....	3
房地产估价结果报告 .....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价依据.....	8
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地勘查日期.....	13
十三、估价作业日期.....	13
十四、估价报告应用的有效期.....	13
附 件 .....	14

# 估价师声明

我们根据自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此承诺和保证：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们注册房地产估价师（韩鹤云、王剑、戴丹）已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但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，依据估价委托人提供的资料和常规设计进行评估。
- 6、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。如资料失实，则本估价报告无效，由此导致的后果由估价委托人承担。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
韩鹤云	3220110050		2022-08-24
王 剑	3220150149		2022.08.24
戴 丹	3220190061		2022.08.24

2022年08月24日

## 估价的假设和限制条件

本次估价针对估价对象状况等估价前提做了必要、合理且有依据的假定，报告中的分析、测算、判断和结论是注册房地产估价师遵循独立、客观、公正、合法的原则下的专业分析、测算、判断和结论，受以下估价假设和限制条件的限制：

### 一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》、《分层分户平面图》及《宗地图》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、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象应享有公共部位的通行权及水、电、设施设备等共用设施的使用权。

4、本报告估价结果为估价对象在价值时点 2022 年 07 月 05 日的市场价值。所谓的市场价值是指在价值时点对估价对象进行销售的正常合理价格，它根据以下假设：

4.1 买卖双方处于公平交易状态，无任何利害关系，对估价对象成交有充分讨价还价的权利。

4.2 买卖双方都有一段充分了解估价对象现状及所处市场行情的时间，对交易对象具有必要的专业知识，并且有一段合理的洽谈交易时间，且洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

4.3 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4.4 估价对象产权清晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让，估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。

4.5 市场供求关系和结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4.6 不考虑特殊买家的额外加价。

## 二、未定事项假设

本次估价未考虑估价对象可能存在的拖欠物业费、水电费等费用对其价值的影响。

## 三、背离事实假设

1、估价结果是为估价委托人受理的苏州奥普雷斯资产管理有限公司与贵州独山瑞进实业有限公司、独山县国有资本营运集团有限公司合同纠纷一案提供参考依据，估价时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，估价结果一般也会发生变化。

2、本次估价未考虑估价对象存在任何查封限制、担保物权、其他优先受偿权及租约限制等因素的影响，即假定其为完整权利状态下的房地产价值。

## 四、不相一致假设

本次估价对象不存在不相一致的假设。

## 五、依据不足假设

本次估价对象不存在依据不足的假设。

## 六、估价限制条件

1、本报告估价结论仅为估价委托人在上述已有假设条件下用于估价委托人处理苏州奥普雷斯资产管理有限公司与贵州独山瑞进实业有限公司、独山县国有资本营运集团有限公司合同纠纷一案提供市场价值参考依据，不得用作其他用途。

2、本估价报告中的全部内容必须完整使用方为有效，因单独使用本

报告部分内容引起的不良后果，注册房地产估价师及房地产估价机构不承担任何责任。

3、除获得我公司书面允许外，本报告全文或其中的部分内容均不得载于任何文件、公开声明或公告，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。我们承诺未经估价委托人允许，不会以任何形式向主管部门及估价行业管理组织以外的第三方提供报告全文或其中的部分内容（法律法规另有规定的除外）。

4、本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年，但市场状况变化很大时，估价报告使用期限不超过六个月。在使用期限内，如果房屋数量、维护程度、价值标准及房地产市场行情等影响评估价值的因素发生重大的变化，并且对评估结果产生明显影响时，应对评估结果进行调整或重新评估。

5、本估价报告仅限于中华人民共和国境内使用，规范文本为中文，用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准，须经本房地产估价机构和制作本报告的注册房地产估价师签章认可。

6、除本公司出具估价报告正本外，其它任何复印件、影印件均无法律效力。

7、本估价报告由江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司负责解释。



# 房地产估价结果报告

江苏君盛房评（2022）第0823006号

## 一、估价委托人

名称：苏州市中级人民法院  
地址：苏州市 解放东路 488 号  
联系人：严飞翔  
联系电话：0512-68552640

## 二、房地产估价机构

名称：江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司  
地址：常熟市开元东路6号三楼  
统一社会信用代码：9132058109145009X1  
资质证书：苏建房估备（壹）苏州 00497  
资格等级：壹 级  
有效期限：2020年08月17日至2023年08月16日  
发证时间：2020年08月17日  
法定代表人：王建中  
联系电话：0512-52870210

## 三、估价目的

为估价委托人处理苏州奥普雷斯资产管理有限公司与贵州独山瑞进实业有限公司、独山县国有资本营运集团有限公司合同纠纷一案提供估价对象市场价值参考依据。

## 四、估价对象

### 1、估价对象财产范围

本次估价对象范围为权利人名下位于独山县百泉镇健康路永安巷房

地产，评估房屋建筑面积为 815.55 m<sup>2</sup>，共有宗地面积为 1481.80 m<sup>2</sup>，本次评估包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值及搭建价值，不包含室内不可移动装饰装修价值。

2、估价对象基本状况

(1) 名称：估价对象为权利人名下位于独山县百泉镇健康路永安巷房地产。

(2) 坐落：估价对象位于独山县紫泉路北侧，其位置图详见附件。

(3) 面积：根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件，估价对象房屋建筑面积为 815.55 m<sup>2</sup>，共有宗地面积为 1481.80 m<sup>2</sup>。

(4) 用途：房屋规划用途为住宅，土地用途为住宅用地。

(5) 利用现状：估价对象现作为住宅房地产使用。

(6) 权属：估价委托人提供了《不动产权证书》复印件，权利人为独山县国有资本营运集团有限公司，明细见表 2:

表 2 估价对象登记状况一览表

不动产权证号	黔(2021)独山县不动产权第 0001555 号
权利人	独山县国有资本营运集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	独山县百泉镇健康路永安巷
不动产单元号	522726108201GB03275F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	划拨/其它
用途	住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积：1481.80 平方米/房屋建筑面积：815.55 平方米
使用期限	
权利其他状况	房屋结构：砖木结构 专有建筑面积：784.35 平方米

	分摊建筑面积：31.2 平方米 房屋总层数：2 层 所在层数：1-2 层 原不动产权证书号：20151340
附记	

### 3、土地基本状况

(1) 土地四至：估价对象所在宗地东至民宅、独山县城关镇中学，南至紫泉路，西至民宅，北至民宅。

(2) 土地形状：土地形状为较规则多边形。

(3) 土地开发程度：估价对象宗地内实际开发程度为五通一平，即“通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整”，宗地外达到六通，“通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气”的开发程度，基础设施完备程度较优。

(4) 土地使用期限：依据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件，估价对象所在宗地权利性质为划拨。

### 4、建筑物基本状况

(1) 建筑结构：估价对象建筑物为砖木结构。

(2) 设备设施：估价对象建筑物内装有给水、排水、通风等设备设施。

(3) 装饰装修：由于被执行人的原因，评估人员未能进入内部进行实地查勘，故对估价对象的内部装修情况不予描述。

(4) 维护状况：估价对象所在建筑物工程质量一般，至价值时点，维护保养一般，使用状况一般，成新率较差。

(5) 空间布局：估价对象布局较合理。

(6) 楼幢位置：估价对象所在楼幢位置较优。

(7) 楼层：估价对象所在建筑物总层数为 2 层，估价对象位于地上第 1-2 层。

## 五、价值时点

2022年07月05日。

## 六、价值类型

### 1、价值类型

本报告估价结果为估价对象的房地产市场价格。

### 2、价值定义

本报告评估估价对象在价值时点、在满足“估价假设和限制条件”下，包括与房屋功能不可分割的基础设施现状条件下的公开市场价值，但不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

### 3、价值内涵

土地使用权内涵：本报告估价结果所涉估价对象土地，取得方式为划拨，土地用途为住宅用地，开发程度为宗地内基础设施达到“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯）及宗地内场地平整，宗地外基础设施达到“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）。

建筑物所有权内涵：本报告估价结果所涉估价对象建筑物，用途为住宅，建筑结构、新旧程度等状况均为价值时点的现状条件。

## 七、估价依据

### （一）法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正）

2、《中华人民共和国土地管理法》（第三次修正，2018年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布，自2020年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人民代表大会第三次会议表决通过，自2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全

国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改<中华人民共和国建筑法>等八部法律的决定》第二次修正)

5、《不动产登记暂行条例实施细则》(2015年6月29日国土资源部第三次部务会议通过,2016年1月1日施行)

6、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过,自2016年12月1日起施行)

7、《中华人民共和国契税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,2021年9月1日施行)

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》法释[2018]15号

9、国务院及有关部委颁发的其他相关法规、文件

#### (二) 技术依据

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

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》(GB/T50899-2013)

3、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)

4、《土地利用现状分类》(GB/T21010—2017)

#### (三) 估价委托人提供资料

1、估价对象《不动产权证书》复印件

2、估价对象《分层分户平面图》复印件

3、估价对象《宗地图》复印件

4、苏州市中级人民法院司法鉴定委托书

#### (四) 估价机构和估价人员搜集掌握的有关资料

1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

2、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等

方面的资料

3、《土地利用现状分类》

4、《房屋完损等级评定标准》

5、估价对象现状照片

6、贵州省、黔南布依族苗族自治州、独山县有关房地产估价的相关资料

## 八、估价原则

本估价报告在遵守独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价，具体遵循如下估价原则：合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

### 1、独立客观公正原则

要求估价机构有完全独立性，房地产估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部环境干扰因数影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### 2、合法原则

以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。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。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的。三是要求如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

### 3、价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价值。估价结论具有很强的时间相关性和实效性。主要是考虑资金的时间价值，在不同的时点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

### 4、替代原则

估价结果不明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或价值的。

#### 5、最高最佳使用原则

估价对象的最高最佳使用为前提估价。认为保持现状最有利时应以保持现状继续使用为前提。最高最佳使用原则受到合法原则的约束，房地产的最高最佳使用还必须得到技术上的支持，不能通过不经济的方式来实现房地产的最高最佳使用。

### 九、估价方法

#### 1、估价方法的适用性分析

根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）房地产估价的基本方法有：比较法、收益法、成本法和假设开发法。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法，当估价对象的同类房地产没有交易或者交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或者再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

根据估价对象的具体情况，在对其进行实地查勘和类似物业调查后，按照评估程序，认真分析了影响估价对象价值的相关因素。估价对象为划拨性质的住宅用房，所在同一供求圈内，类似房地产市场交易案例较少，使得比较法、假设开发法、收益法运用都有一定困难。然而开发成本、利润、税费等具有相应的法律、法规文件依据和市场

依据，因此根据本项目估价对象的特点、估价目的和估价作业的实际  
情况，经上述估价方法适用性分析，估价人员决定采用成本法进行评  
估。

## 2、估价技术路线

### 2.1、成本法定义

成本法是一种先行求取估价对象房地产在价值时点的重置价格或重  
建价格，再行扣除其折旧，以此估算估价对象房地产的客观合理价格或  
价值的估价方法。重置成本和重建成本可以合称为重新购建价格，是指  
假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开  
开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。

### 2.2、成本法计算公式

估价对象价值 = 土地取得成本 + 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资  
利息 + 销售税费 + 开发利润 - 建筑物折旧

## 3、估价结果确定

针对成本法测算结果进行分析后，在满足本次估价假设和限制条件  
的前提下，最后确定估价对象的房地产市场价格。

# 十、估价结果

独山县国有资本营运集团有限公司名下位于独山县百泉镇健康路永  
安巷房地产，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，在价值时点 2022  
年 07 月 05 日的房地产市场价格 ¥157.65 万元，人民币大写壹佰伍拾柒  
万陆仟伍佰元整，评估明细详见下表 3。

**表 3 估价对象估价结果一览表**

序号	估价对象	房屋建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	共有宗地 面积 (m <sup>2</sup> )	房地产评估总 价 (万元)	备注
1	独山县百泉镇健康路 永安巷	815.55	1481.80	157.08	不包含室内不可移动 装饰装修价值
2	搭建 (无证)			0.57	
合计				157.65	



### 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
韩鹤云	3220110050		2022.08.24
王 剑	3220150149		2022.08.24
戴 丹	3220190061		2022.08.24

### 十二、实地勘查日期

2022年06月24日

### 十三、估价作业日期

2022年01月06日至2022年08月24日

### 十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期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，估价报告应用的有效期不超过半年。

江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司

2022年08月24日



## 附 件

- 一、 苏州市中级人民法院司法鉴定委托书（复印件）
- 二、 《不动产权证书》（复印件）
- 三、 《分层分户平面图》（复印件）
- 四、 《宗地图》（复印件）
- 五、 独山县自然资源局关于《江苏省苏州市中级人民法院征询函》的  
复函
- 六、 估价对象区域位置图
- 七、 估价对象现状照片
- 八、 鉴定人承诺书
- 九、 注册房地产估价师现场照片
- 十、 受托估价机构营业执照及资质证书（复印件）
- 十一、 本次估价房地产估价师资格证书（复印件）

# 苏州市中级人民法院

## 司法鉴定委托书

(2021)苏05法鉴委字第00084-1号

江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司：

我院执行的苏州奥普雷斯资产管理有限公司与贵州独山瑞进实业有限公司、独山县国有资本营运集团有限公司合同纠纷一案，需要对被执行人贵州独山瑞进实业有限公司名下的位于贵州省独山县经济技术开发区金融路北侧、机场路西侧农发行五层一号【房产证号：黔（2020）独山县不动产权第0002023号】、独山县经济技术开发区东环大道东侧、城北大道北侧【房产证号：黔（2020）独山县不动产权第0000600号】的不动产以及被执行人独山县国有资本营运集团有限公司名下的位于独山县百泉镇健康路永安巷【房产证号：黔（2021）独山县不动产权第0001555号】、坐落于北集路小井东巷，建筑面积170.47平方米，不动产单元号：522726999999GW99998F116894090、坐落于南通南路（末段），建筑面积503.10平方米，不动产权证号为：20151307、坐落于东环北路（原汽修厂内），建筑面积465.72平方米，不动产权证号为：20151254、坐落于东环北路（南段），建筑面积236.85平方米，不动产权证号为：20151263、坐落于东环北路（南段），建筑面积568.59平方米，不动产权证号为：20151264、坐落于北集路，建筑面积252.96平方米，不动产权证号为：20151255、坐落于朝阳路（西段），建筑面积578.81平方米，不动产权证号为：20151331的不动产进行测绘+评估。

我院经随机摇号确定你单位为本案首选鉴定机构，现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人员进行鉴定，鉴定人进行鉴定后应当出具鉴定报告书，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的有关材料，请一并退还我院。



督办人：严飞翔

联系电话：68552640

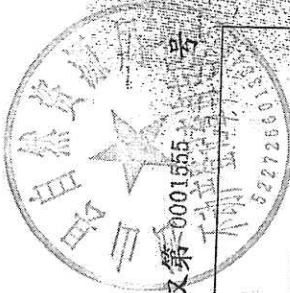
承办法官：李建波

联系电话：68552715

书记员：吴燕燕

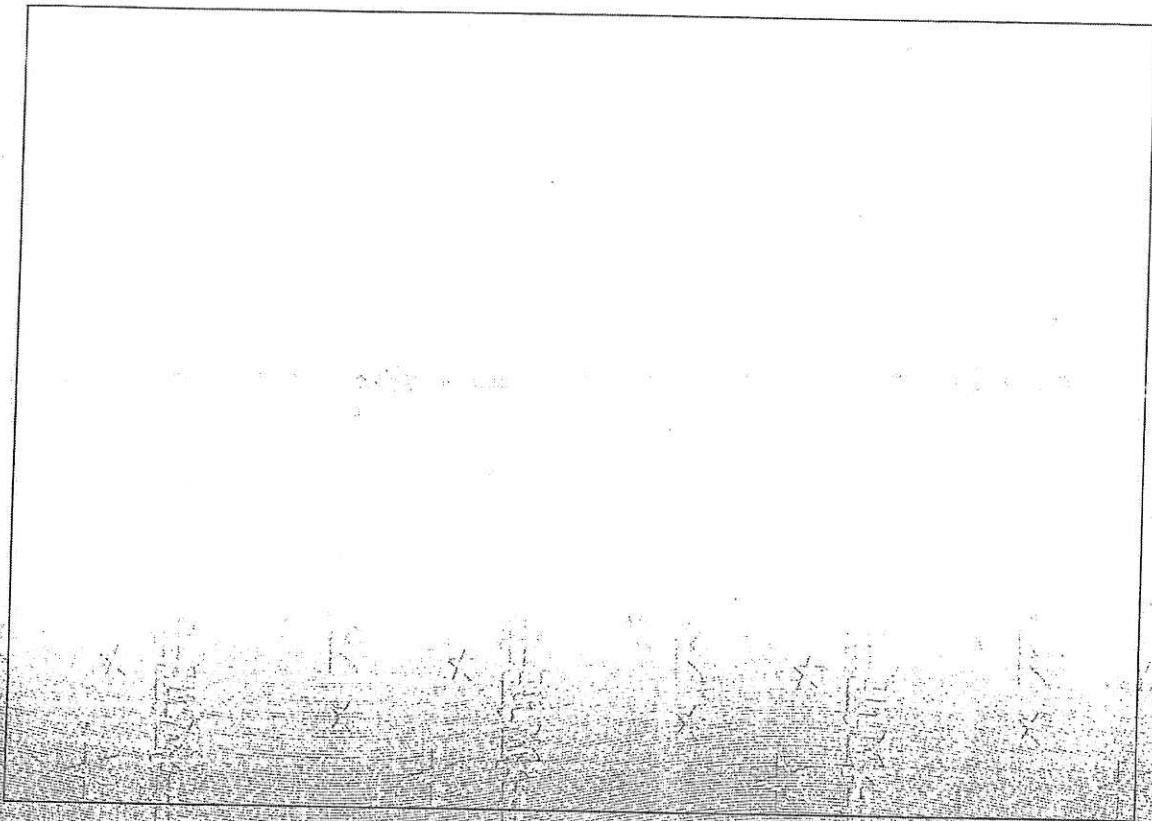
电话、传真：68552638

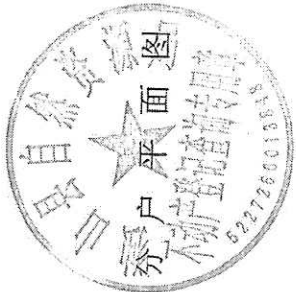
黔 ( 2021 ) 独山县 不动产权第 0001555 号



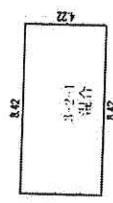
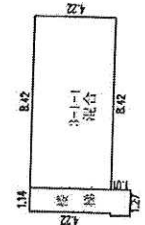
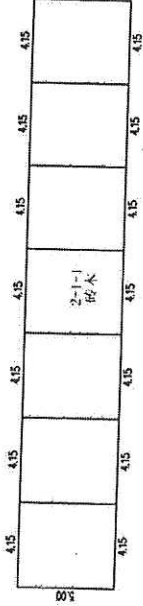
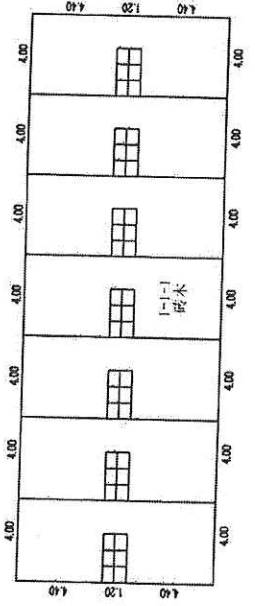
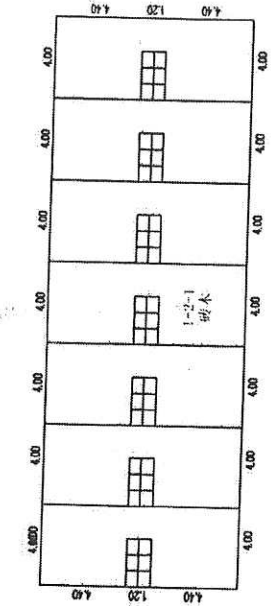
权利人	独山县国有资本运营集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	独山县百泉镇健康路奇安楼
不动产单元号	522726108201GB003003N00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	划拨/其他
用途	住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积: 1491.8平方米/房屋建筑面积: 815.55平方米
使用期限	
权利其他状况	房屋结构: 砖木结构 享有建筑面积: 781.36平方米 分摊建筑面积: 31.2平方米 房屋层数: 9层 所在层数: 1层 不动产单元号: 5201513340

附 记





分层



丘号  
幢号  
户号  
所有权人

结构	砖混、砖木	套内建筑面积 $m^2$	784.35
层数	2	共有建筑面积 $m^2$	31.20
层次	1-2	建筑面积 $m^2$	815.55
坐落	独山县百泉镇健康路永安巷		

独山县国有资产运营  
集团有限公司

测绘员：彭科登  
审核员：周高群  
2021年05月05日  
2021年05月05日

# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

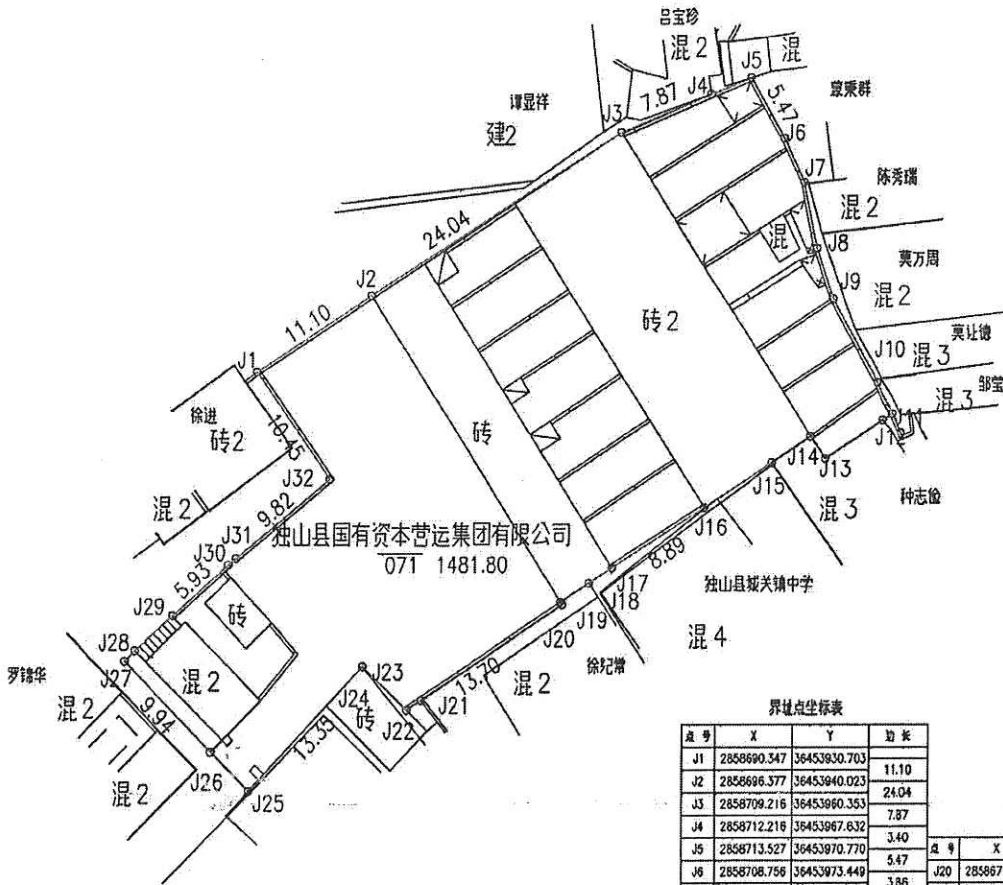
宗地代码: 522726108201GB03275

权利人: 独山县国有资本营运集团有限公司

地籍图号: 2858.60-36453.75

宗地面积: 1481.80

北



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2858690.347	36453930.703	11.10
J2	2858696.377	36453940.023	24.04
J3	2858709.216	36453960.353	7.87
J4	2858712.216	36453967.632	3.40
J5	2858713.527	36453970.770	5.47
J6	2858708.756	36453973.449	3.86
J7	2858705.264	36453975.099	5.32
J8	2858700.047	36453976.151	4.18
J9	2858696.088	36453977.501	7.59
J10	2858688.388	36453981.061	2.77
J11	2858686.892	36453982.273	0.89
J12	2858686.399	36453981.531	5.54
J13	2858683.330	36453976.917	2.12
J14	2858685.099	36453975.741	3.78
J15	2858683.008	36453972.598	6.37
J16	2858679.479	36453967.292	8.89
J17	2858674.725	36453959.779	2.21
J18	2858673.534	36453957.920	2.75
J19	2858672.050	36453955.804	0.25
J20	2858671.841	36453955.740	

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J20	2858671.841	36453955.740	13.70
J21	2858664.384	36453944.242	1.38
J22	2858663.633	36453943.063	4.66
J23	2858667.064	36453932.502	0.08
J24	2858667.025	36453939.459	13.35
J25	2858657.402	36453930.209	4.35
J26	2858660.462	36453927.123	9.94
J27	2858667.561	36453920.188	1.17
J28	2858668.371	36453921.007	4.10
J29	2858671.110	36453924.057	5.91
J30	2858675.081	36453928.466	0.79
J31	2858675.574	36453929.081	9.82
J32	2858681.781	36453936.998	10.45
J1	2858690.347	36453930.703	

备注: 原土地证面积为 1481.80 平方米, 现实测面积为: 1570.63 平方米

湖南省地质测绘院

绘图日期: 2021年5月12日

1:600

绘图员: 彭科登

审核日期: 2021年5月12日

审核员: 周高攀

# 独山县自然资源局

## 关于《江苏省江市中级人民法院征询函》 的复函

江苏省江市中级人民法院：

贵单位发来的《江苏省江市中级人民法院征询函》文件已收悉，经核实，现回复如下：

独山县国有资本营运集团有限公司名下位于中华街一段的不动产，不动产权证书号为黔（2021）独山县不动产权第0001555号。该不动产已于2021年9月13日被贵单位查封，查封文号为：（2021）苏05执918号，查封期限为2021年9月13日起2024年9月12日止；2021年10月26日被贵州省黔南州布依族苗族自治州中级人民法院查封，查封文号为：（2021）黔27执735、736号，查封期限为2021年10月26日起2024年10月25日止；2021年12月30日被贵州省独山县人民法院查封，查封文号为：（2021）黔2726执2552、2553、2585号，查封期限为2021年12月30日起2024年12月29日止。

根据《贵州省实施〈中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例〉办法》第四十八条规定：“以行政划拨方式取得土地使用权后，由非经营性用地改变为经营性用地，必须依法报经批准，并向土地所在市、县人民政府土地管理部门补办土地使用权出让手续，补交地价款，换领《国有土地使用证》”。因该不动产权性质为划拨，需要补缴土地



出让金后方可转让、出租、抵押。经委托有资质的评估公司进行评估，该地块需要补缴土地出让金 48.9 万元（详见附件）。

附件：结果一览表



# 土地估价结果一览表

估价机构：黔南州众诚房地产资产评估有限公司

估价报告编号：黔南州众诚（2022）（土估）字第016号

估价日期：2022年7月5日

估价期日的土地使用权性质：划拨

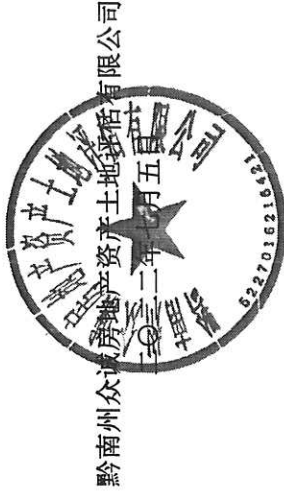
序号	估价期日的土地使用者	土地证编号	宗地位置	估价期日的证载用途	估价设定用途	估价期的实际开发程度	估价时点的土地开发程度	土地剩余年限(年)	容积率	土地面积(m <sup>2</sup> )	评估价值		划拨地价		划拨转出让补缴地价款	
											单位地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)	单位地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)	单位地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)
1	独山县矿产公司	独国用(95)字第00756号	中华街一段	宿舍用地	住宅用地	六通一平	六通一平	70	0.55	1481.80	943	139.73	613	90.83	330	48.90

## 一、上述土地估价结果的限定条件

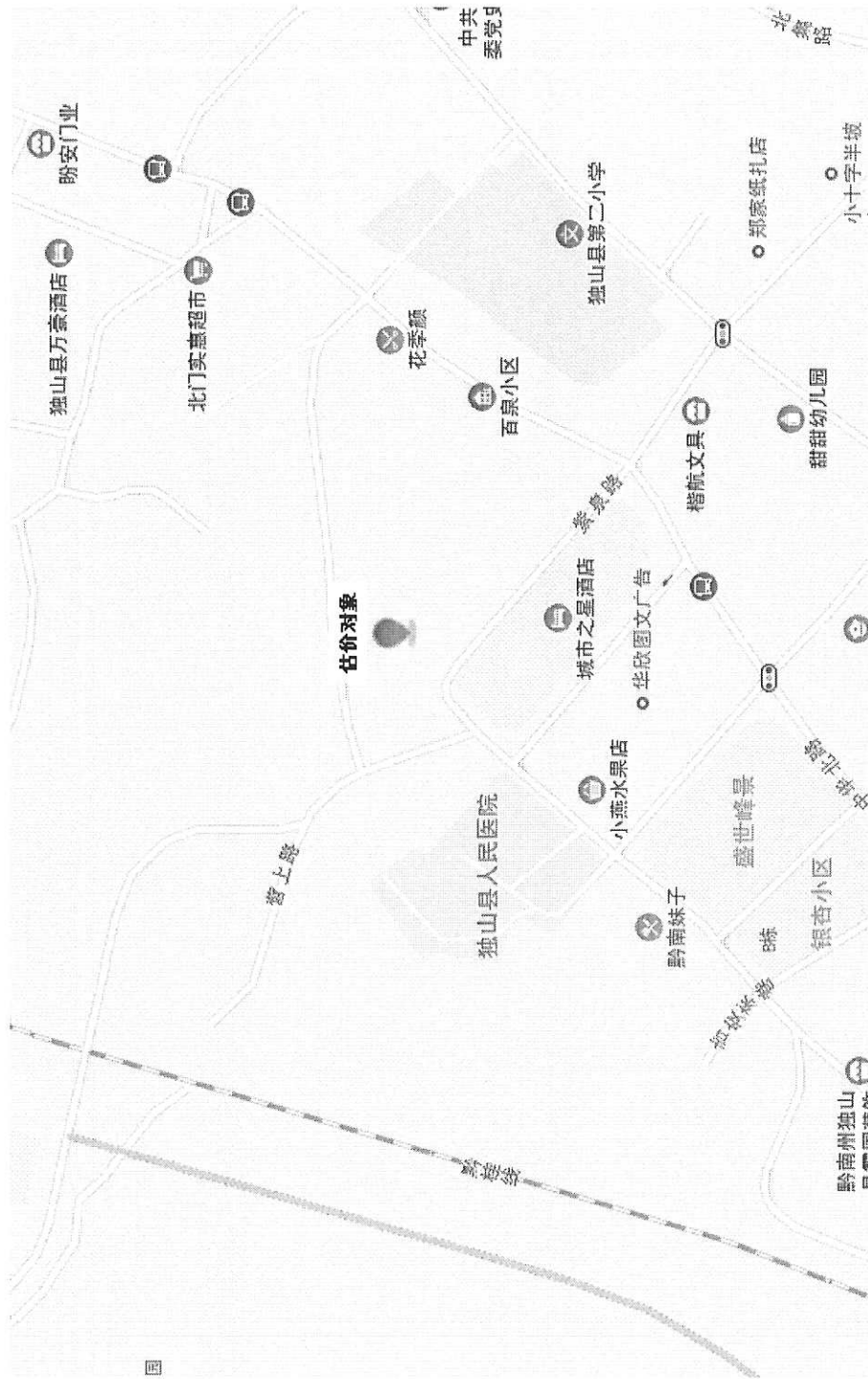
1. 基础设施条件：六通，即现状基础设施开发程度宗地红线外达到“六通”（通路、通上水、通下水、通气、通电、通讯），宗地红线内场地平整；
2. 规划限制条件：根据委托方提供的相关经济指标得知。

二、其他需要说明的事项

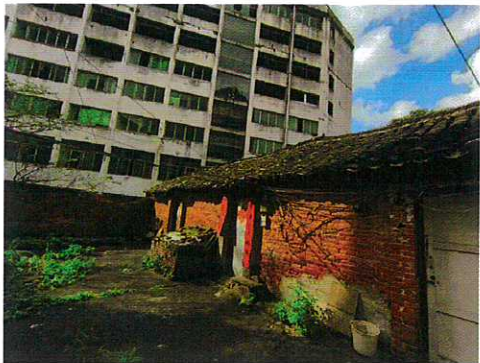
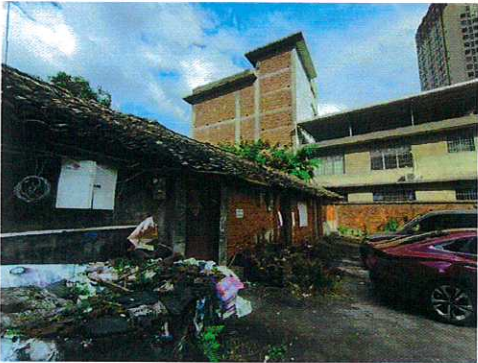
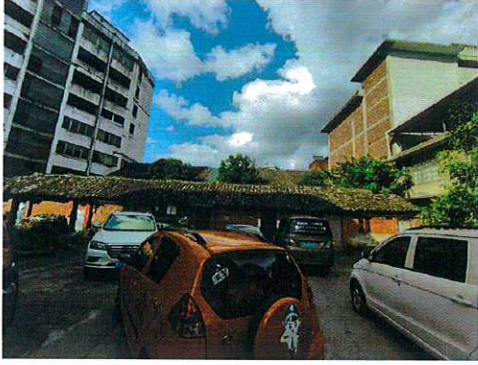
无



# 估价对象坐落位置示意图



# 现场踏勘照片





# 鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，依照国家法律法规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左右；

二、廉洁自律，不接受当事人及其请托人提供的财物、有价证券和安排的宴请、旅游、娱乐等消费活动；

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、商业秘密获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见；

五、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、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，保证不出具虚假鉴定意见；

七、按照人民法院要求，保证依法履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释及质证工作；

八、本人郑重承诺，已知悉作为诉讼参与者违反上述承诺将承担的法律后果及行业主管部门、人民法院给予的相应处理。

承诺人：(签名)

鉴定机构：(盖章)

2022年08月24日



# 注册房地产估价师现场照片







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：江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人)

王建中

住所：常熟市开元东路6号三楼

统一社会信用代码：9132058109145009X1

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）苏州 00497

有效期限：2020年08月17日 至 2023年08月16日



发证机关(公章)  
2020 08

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00193956

姓名 / Full name

韩鹤云

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320520197501040326

注册号 / Registration No.

3220110050

江苏君盛土地房地产资产评估造价

咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-01

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统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00210630

姓名 / Full name

王剑

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320581198605030111

注册号 / Registration No.

3220150149

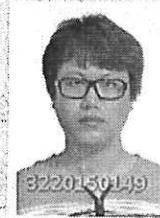
执业机构 / Employer

江苏君盛土地房地产资产评估  
造价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-28

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统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00221324

姓名 / Full name  
戴丹



性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.

320581198808272313

注册号 / Registration No.

3220190061

执业机构 / Employer  
江苏君盛土地房地产资产评估造  
价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-04-12

持证人签名 / Bearer's signature