

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院:

受贵院委托, 我公司根据国家有关房地产估价的规定, 本着独立、客观、公正的原则, 采用科学的估价方法, 对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作, 在此基础上形成了估价报告。估价结果如下:

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为遵义市荣欣房地产开发有限公司名下的位于贵州省遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 4 幢 0-(-2)-13 号等 12 套商业用房及应分摊土地, 不包含房屋室内二次装修、动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象 12 套商业用房位于盛世豪庭小区 4 幢、5 幢、6 幢、7 幢底商住宅楼, 所在楼栋位于遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭小区, 四至为东至播雅大道, 南至遵义市播州区第五小学, 西至桂花小区, 北至遵南大道。

经估价人员现场查勘及相关资料显示, 估价对象分别为盛世豪庭 4 幢、5 幢、6 幢及 7 幢底商住宅楼的-2 层、-1 层和 1 层底商, 四栋住宅塔楼相邻, 底商连成一体。因地势原因, 四栋楼产权登记的-2 层在东侧播雅大道及北侧小区内道路均位于地上第 1 层, 且主入口位于东侧及北侧, 产权登记的-1 层位于地上第二层, 产权登记的 1 层位于地上第三层。

盛世豪庭 4 幢为地下二层地上十七层框架结构底商住宅楼, -2 至 1 层为商业, 2 至 17 层为住宅。估价对象位于-2 至 1 层, -2 层(现状第 1 层)沿播雅大道为现状经营的商铺, 主要为晨光文具店、米皮凉粉店、中国移动、餐饮烧烤店及部分空置门面等, 内部商业为毛坯空置房。-1 层(现状第 2 层)为毛坯空置房屋。1 层(现状东侧第 3 层, 西侧第 1 层)为播州区六一幼儿园。

盛世豪庭 5 幢为地下二层地上二十二层的钢筋混凝土混合结构底商住宅楼, -2 至 1 层为商业, 2 至 22 层为住宅。估价对象位于-2 至 1 层, -2 层(现状第 1 层)沿播雅大道为现状经营的商铺, 主要为鸡汤面、商店、火锅店、晨光文具及两间闲置门面等, -2 层北侧临小区内道路为汽车美容及楼梯间, 其余均为内部毛坯空置房。-1 层(现状第 2 层)为毛坯空置房。1 层(现状第 3 层)为播州区六一幼儿园。

盛世豪庭 6 幢为地下二层地上三十层框架结构底商住宅楼, -2 至 1 层为商业, 2 至 30 层为住宅。估价对象位于-2 至 1 层, -2 层(现状第 1 层)入口临北侧小区道路, 为毛坯空置房屋, 现状停车使用。-1 层(现状北侧第 2 层, 南侧-1 层)入口在南侧, 为毛坯空置房屋, 现状停车使用。1 层(现状北侧第 3 层, 南侧第 1 层)入口在南侧, 为播州区六一幼儿园。

盛世豪庭 7 幢为地下二层地上三十层框架结构底商住宅楼，-2 至 1 层为商业，2 至 30 层为住宅。估价对象位于-2 至 1 层，-2 层（现状北侧第 1 层，西侧-1 层，南侧-2 层）入口为临北侧小区道路，为毛坯空置房，现状停车使用。-1 层（现状北侧第 2 层，西侧第 1 层，南侧-1 层）入口在西侧，南侧局部为物业办公室及宿舍，北侧局部为商贸公司使用，中间为空置活动室，均进行了简单装修。1 层（现状北侧第 3 层，西侧第 2 层，南侧第 1 层），为毛坯空置房屋。

估价对象所在四栋底商住宅楼三层底商外墙均为瓷砖墙面，住宅塔楼外墙均为防水涂料，防盗门，塑钢窗。估价对象位于四栋楼的-2 层至 1 层，总建筑面积 15883.01 平方米。规划用途均为商业用房，建成年份为 2012 年。估价对象房地产概况见下表：

估价对象房屋概况一览表

序号	产权人	产权证号	坐落及户号	证载用途	总层数	层次	结构	修建年代	建筑面积 (M ²)	备注
1	遵义市荣欣房地产开发有限公司	遵房权证遵义县字第 201406294 号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 4 幢 0-(-2)-13 号	商业用房	18	-2	框架	2012	169.56	内部商业用房，毛坯
2		遵房权证遵义县字第 201406293 号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 4 幢 0-(-1)-1 号	商业用房	18	-1	框架	2012	184.99	内部商业用房，毛坯
3		遵房权证遵义县字第 201406295 号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 4 幢 0-1-1 号	商业用房	18	1	框架	2012	122.3	现状幼儿园
4			遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 4 幢 0-1-2 号	商业用房	18	1	框架	2012	200.27	现状幼儿园
5			遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 4 幢 0-1-3 号	商业用房	18	1	框架	2012	113.67	现状幼儿园
6		遵房权证遵义县字第 201406288 号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 5 幢 0-(-1)-5 号	商业用房	24	-2	混合	2012	30.35	临街外铺
7			遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 5 幢 0-(-1)-6 号	商业用房	24	-2	混合	2012	30.35	临街外铺
8			遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 5 幢 0-(-1)-7 号	商业用房	24	-2	混合	2012	30.35	临街外铺
9			遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 5 幢 0-(-1)-8 号	商业用房	24	-2	混合	2012	30.35	临街外铺
10			遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 5 幢 0-(-1)-9 号	商业用房	24	-2	混合	2012	32.37	临街外铺
11			遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 5 幢 0-(-1)-10 号	商业用房	24	-2	混合	2012	33.38	临街外铺
12			遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 5 幢 0-(-1)-11 号	商业用房	24	-2	混合	2012	575.87	进深较深，大部分毛坯
13			遵房权证遵义县字第 201406291 号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 5 幢 0-(-1)-1 号	商业用房	24	-1	混合	2012	979.61
14		遵房权证遵义县字第 201406292 号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 5 幢 0-1-1 号	商业用房	24	1	混合	2012	107.57	现状幼儿园
15			遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 5 幢 0-1-2 号	商业用房	24	1	混合	2012	141.54	现状幼儿园
16			遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 5 幢 0-1-3 号	商业用房	24	1	混合	2012	94.32	现状幼儿园
17			遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 5 幢 0-1-4 号	商业用房	24	1	混合	2012	394.69	现状幼儿园
18			遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 5 幢 0-1-5 号	商业用房	24	1	混合	2012	60.33	现状幼儿园
19		遵房权证遵义县字第 201406287 号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 6 幢 0-(-2)-1 号	商业用房	32	-2	框架	2012	2623.07	进深较深，毛坯

20.	遵房权证遵义县字第 201406286 号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 6 幢 0-(-1)-1 号	商业用房	32	-1	框架	2012	2543.54	2 层内部商业, 毛坯
21	遵房权证遵义县字第 201406285 号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 6 幢 0-1-1 号	商业用房	32	1	框架	2012	66.46	不临街底商
22		遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 6 幢 0-1-2 号	商业用房	32	1	框架	2012	74.28	不临街底商
23		遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 6 幢 0-1-3 号	商业用房	32	1	框架	2012	1662.03	现状幼儿园
24		遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 7 幢 0-(-2)-1 号	商业用房	32	-2	框架	2012	1676.97	进深较深, 毛坯
25	遵房权证遵义县字第 201406290 号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 7 幢 0-(-2)-2 号	商业用房	32	-2	框架	2012	73.93	临小区内道路, 毛坯
26		遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 7 幢 0-(-2)-3 号	商业用房	32	-2	框架	2012	49.06	临小区内道路, 毛坯
27		遵房权证遵义县字第 201406286 号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 7 幢 0-(-1)-1 号	商业用房	32	-1	框架	2012	1921.23
28	遵房权证遵义县字第 201406284 号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭 7 幢 0-1-1 号	商业用房	32	1	框架	2012	1860.57	北 3 层, 南 1 层, 毛坯
合计								15883.01	

估价对象证载 5 幢-2 层临街商铺、7 幢-1 层及 4、5、6 幢 1 层为在用商业用房, 外部维护状况良好, 上下水、电、天然气、消防等基础设施设备齐全; 其余房屋均为毛坯未使用房屋, 现状部分为停车使用, 部分闲置, 上下水、电已通但未布内部管网, 无天然气、消防等基础设施。

3、估价对象权属状况

依据在播州区自然资源局、规划分局及不动产登记中心调取的相关资料, 估价对象已取得遵县国用(2006)第 01366 号《国有土地使用证》, 土地使用权人为遵义市荣欣房地产开发有限公司, 结合《遵义市播州区不动产产权情况记载》及《遵义县房屋所有权登记审批表》, 确定权利人为遵义市荣欣房地产开发有限公司, 房屋规划用途为商业用房, 建成年份为 2012 年。依据委托方提供的估价对象《国有土地使用证》, 估价对象地类(用途)为商住, 使用权类型为出让, 终止日期 2056 年 12 月 20 日, 宗地面积 38660.4 平方米, 未办理土地使用权分证。根据房地合一的原则, 本次评估结果中包含应分摊的土地使用权价值。

根据估价人员现场勘查, 估价对象存在租赁权, 其中 5 幢-2 层部分临街外铺出租给个人进行经营, 4 幢、5 幢、6 幢的 1 层出租给播州区六一幼儿园使用, 7 幢-1 层局部租赁给商贸公司, 局部为物业办公室使用。

依据《遵义市播州区不动产产权情况记载》, 估价对象存在抵押权, 他项权证号遵房他证遵义县字第 2014031690、2014031691、2014031692、2014031693 号, 他项权利人为长城国兴金融租赁有限公司, 抵押面积 15883.01 m², 债权数额共 134727281 元, 设定日期 2014 年 9 月 26 日, 终止日期 2017 年 9 月 25 日。

依据《遵义市播州区不动产产权情况记载》, 估价对象已被查封, 查封机构为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院, 查封起始时间 2019-01-22, 查封结束时间 2022-01-22。

依据估价目的及与委托方、申请人沟通，本次估价不考虑抵押、查封及租赁权对估价对象价值的影响。

二、估价目的

为委托方办理申请执行人长城国兴金融租赁有限公司与被执行人贵州省怀仁市茅台镇酱香春酒业股份有限公司、遵义市荣欣房地产开发有限公司融资租赁合同纠纷一案中涉及的遵义市荣欣房地产开发有限公司名下位于贵州省遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭4幢0-(-2)-13号等12套商业用房房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据评估委托书，本次估价价值时点为2019年8月16日，估价人员实地查勘日为2019年9月2日。

四、价值类型

(一)本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

(二)本次估价结果包括应分摊土地使用权价值，不包括房屋二次装修价值；

(三)本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

五、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，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在2019年8月16日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为134346307元，人民币大写壹亿叁仟肆佰叁拾肆万陆仟叁佰零柒元整，详见下《房地产估价结果一览表》。

房地产估价结果一览表

序号	产权人	产权证号	坐落及户号	证载用途	层次	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	遵义市荣欣房地产开发有限公司	遵房权证遵义县字第201406294号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭4幢0-(-2)-13号	商业用房	-2	169.56	7299	1237618
2		遵房权证遵义县字第201406293号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭4幢0-(-1)-1号	商业用房	-1	184.99	7299	1350242
3		遵房权证遵义县字第201406295号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭4幢0-1-1号	商业用房	1	122.3	8073	987328
4			遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭4幢0-1-2号	商业用房	1	200.27	8073	1616780
5			遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭4幢0-1-3号	商业用房	1	113.67	8073	917658
6		遵房权证遵义县字第201406288号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭5幢0-(-1)-5号	商业用房	-2	30.35	20980	636743
7			遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭5幢0-(-1)-6号	商业用房	-2	30.35	20980	636743
8			遵义市播州区龙坑镇桂花社	商业	-2	30.35	20980	636743

		区盛世豪庭5幢0-(-1)-7号	用房				
9		遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭5幢0-(-1)-8号	商业用房	-2	30.35	20980	636743
10		遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭5幢0-(-1)-9号	商业用房	-2	32.37	20980	679123
11		遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭5幢0-(-1)-10号	商业用房	-2	33.38	20980	700312
12		遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭5幢0-(-1)-11号	商业用房	-2	575.87	9364	5392447
13	遵房权证遵义县字第201406291号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭5幢0-(-1)-1号	商业用房	-1	979.61	7299	7150173
14		遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭5幢0-1-1号	商业用房	1	107.57	8073	868413
15		遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭5幢0-1-2号	商业用房	1	141.54	8073	1142652
16	遵房权证遵义县字第201406292号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭5幢0-1-3号	商业用房	1	94.32	8073	761445
17		遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭5幢0-1-4号	商业用房	1	394.69	8073	3186332
18		遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭5幢0-1-5号	商业用房	1	60.33	8073	487044
19	遵房权证遵义县字第201406287号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭6幢0-(-2)-1号	商业用房	-2	2623.07	8848	23208923
20	遵房权证遵义县字第201406286号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭6幢0-(-1)-1号	商业用房	-1	2543.54	7299	18565298
21		遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭6幢0-1-1号	商业用房	1	66.46	11687	776718
22	遵房权证遵义县字第201406285号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭6幢0-1-2号	商业用房	1	74.28	11687	868110
23		遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭6幢0-1-3号	商业用房	1	1662.03	8073	13417568
24		遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭7幢0-(-2)-1号	商业用房	-2	1676.97	8848	14837831
25	遵房权证遵义县字第201406290号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭7幢0-(-2)-2号	商业用房	-2	73.93	13236	978537
26		遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭7幢0-(-2)-3号	商业用房	-2	49.06	13236	649358
27	遵房权证遵义县字第201406286号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭7幢0-(-1)-1号	商业用房	-1	1921.23	8848	16999043
28	遵房权证遵义县字第201406284号	遵义市播州区龙坑镇桂花社区盛世豪庭7幢0-1-1号	商业用房	1	1860.57	8073	15020382
合计					15883.01		134346307

六、特别说明

报告使用人在使用本估价报告前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆华远房地产评估有限公司
二〇一九年九月二十七日

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价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没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

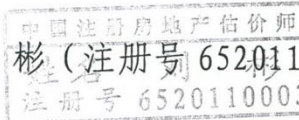
5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、房地产估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，包括估价对象房地产状况及所处地理位置的区位状况（包括地段、商业繁华度、交通状况、环境景观等），本次对于建筑物仅限于对评估标的物外观和使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

7、依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：刘

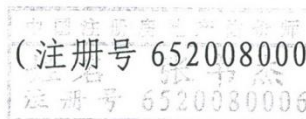


彬（注册号 6520110003）

刘彬

2018.9.27

注册房地产估价师：张书杰（注册号 6520080006）



张书杰

2018.9.27