



贵州君安房地产土地资产评估有限公司

GuiZhou JunAn real estate and Land assets appraisal Co.,Ltd

# 评估报告书

专业机构

值得信赖

# 致估价委托人函

紫云苗族布依族自治县人民法院：

受贵院的委托，我对位于紫云苗族布依族自治县松山镇格凸大道中段银城双城住宅小区2幢1单元19层2号，建筑面积为130.7平方米的一套住宅用途房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：为委托人案件执行提供价值参考。

价值时点：二〇一九年四月二十三日。

价值类型：本次评估的价值类型是委估房地产在价值时点的完全产权状态下的房地产市场价格(含估价对象应分摊的国有建设用地使用权价值，不含房屋室内装饰装修价值)。

估价方法：经过实地查勘和市场调查，根据“《中华人民共和国房地产管理法》、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》，结合本次估价目的及委托人提供的资料，对估价对象采用比较法和收益法进行估价。

估价结果：根据估价目的遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照评估工作程序，通过对估价对象的位置、环境、用途、现状、市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，结合市场调查和估价人员经验，经我们对估价对象采用比较法、收益法进行测算，评估对象在价值时点二〇一九年四月二十三日满足各项假设和限制条件下的市场价值为：人民币叁拾柒万壹仟贰佰元整（¥37.12万元）。具体见下表：

估价对象		估价结果
相关结果		
测算结果	建筑面积（平方米）	130.7
	总价（万元）	37.12
	单价（元/平方米）	2,840.00

特别提示:

- 1、上述估价结果中不包含交易税费及其他应付费等;
- 2、欲了解本估价项目的全面情况,应认真阅读估价报告书全文。特别是“估价的假设和限制条件”,以免使用不当,造成损失;
- 3、因未能联系房屋产权人,故未能进入房屋内部,经估价人员与委托人法官及申请人沟通,本次估价结果不包含房屋内部装饰装修价值;
- 4、本报告各项附件与报告书具同等效力,不可分割对待!

贵州君安房地产土地资产评估有限公司



法定代表人:

致函日期:二〇一九年五月十号

# 目 录


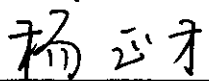
致估价委托人函.....	1
一、 估 价 师 声 明.....	1
二、 估价的假设和限制条件.....	2
(一) 本次估价的一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 不相一致假设.....	3
(五) 依据不足假设.....	3
(六) 估价报告使用限制.....	4
三、 房地产估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法适用性分析.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一)注册房地产估价师.....	13

(十二)	实地查勘日期-----	13
(十三)	估价作业日期-----	14
(十四)	估价报告使用期限-----	14
四、	附件.....	17

# 一、 估 价 师 声 明

我们依据估价专业胜任能力和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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. 参与本次估价的注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 中国注册房地产估价师郝劲松、杨正才，已于二〇一九年四月二十三日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。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现场勘察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，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
郝劲松	5220080001		2019年5月10日
杨正才	5220020022		2019年5月10日

## 二、估价的假设和限制条件

### (一) 本次估价的一般假设

1. 价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象可在公开市场上自由转让。
3. 本次评估以估价对象在价值时点的实物状况为依据，且以该状况在估价报告有效期内无重大变化为前提
4. 本次估价对象描述均依据委托人所提供的产权资料复印件。但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估除有特殊说明之外，所采用的信息、数据等内容均依据产权资料复印件。估价人员对产权资料复印件的核实不能免除产权人、估价委托人提供资料的相关法律义务，也不确保该估价对象的权属、权利、义务的真实性、完整性、时效性。
5. 以估价对象于价值时点未有任何方式的销售为假设前提。
6. 估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师及估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
7. 房地产司法估价不考虑房地产被查封以及房地产上原有的担保物权及其他优先受偿权的影响。

### (二) 未定事项假设

1. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。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评估价值的影响。

2. 本次估价对象由委托人及相关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构方面的重大质量问题。

### (三) 背离事实假设

1. 估价结果仅为估价委托人案件执行提供房地产市场价值参考，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，遇有自然力或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。

2. 估价结果未考虑未来处置风险。

### (四) 不相一致假设

因未能联系房屋产权人，故未能进入房屋内部，经估价人员与委托人法官及申请人沟通，本次不对房屋内部装饰装修价值进行估价。

### (五) 依据不足假设

委托人未提供《国有土地使用证》，根据估价人员走访、调查、询问了解到房屋建成年代为 2015 年，开工日期为 2013 年，本次估价假设土地取得日期为 2013 年 1 月 1 日，住宅用途土地使用年限按 70 年计，结合本次估价时点，剩余使用年限为 63.69 年。



## (六) 估价报告使用限制

1. 本估价报告仅用于为估价委托人案件执行提供价值参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本次估价结果为估价对象于价值时点在现状利用条件下的房地产市场价格。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

3. 本估价报告须经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

4. 本估价报告的有效期为壹年，即从二〇一九年五月十号至二〇二〇年五月九日止。在估价报告的有效期内随着时间及市场情况的变化，该估价对象价值应作相应调整。如果使用本估价结果的时间超过有效期，我方对应用此结果而造成有关方面的损失不负任何责任。

6. 未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。本估价报告一式陆份，估价委托人伍份，本机构存档壹份。

7. 本报告由贵州君安房地产土地资产评估有限公司负责解释。

## 三、 房地产估价结果报告

### (一) 估价委托人

紫云苗族布依族自治县人民法院

### (二) 房地产估价机构

估价机构名称：贵州君安房地产土地资产评估有限公司

法定 代表人：郝劲松

地 址：贵州省贵阳市南明区花果园彭家湾花果园项目 C 区第  
10（贵阳国际中心 2 号）栋 1 单元 8 层 8 号

机构资质等级：贰级

资质证书编号：黔建房估字：A2006003

有效 期 限：2020 年 01 月 20 日

### (三) 估价目的

为委托人案件执行提供价值参考。

### (四) 估价对象

#### 1、估价对象范围：

本次估价对象范围为紫云苗族布依族自治县松山镇格凸大道中段银城双城住宅小区 2 幢 1 单元 19 层 2 号，建筑面积为 130.7 平方米的一套住宅用房以及分摊国有建设用地使用权价值，不包含其室内装饰装修价值。

(1) 坐落及四至：估价对象位于紫云苗族布依族自治县松山镇格凸大道中段银城双城住宅小区，该项目所在四至情况为：北面可至紫盛兴苑、南面可至格凸大道、东面为未开发土地、西面临格凸大道。

(2) 交通状况：该小区位于紫云苗族布依族自治县松山镇格凸大道中段银城双城住宅小区，周边临格凸大道，周边道路众多，交通较为便利，小区内设有停车场，暂无交通管制。

(3) 公共基础设施情况：周边有紫云县第三小学、紫云县第三小学、紫云苗族布依族自治县中等职业学校等教育机构；有紫云富民村镇银行、中国邮政储蓄银行、紫云农商银行等金融机构；有安顺市紫云县人民医院、博爱医院、紫云恒益中医院等医疗机构；有鑫燧酒楼、百联生活超市、世纪华联超市、大润发易购超市、亚鲁王休闲广场等生活服务设施，商业繁华程度一般，区域内市政基础设施、生活服务设施配套一般，居家一般。

(4) 环境状况：小区绿化一般，自然环境一般，周边有紫云县委、紫云县人民法院等行政机构，人文环境一般，整体环境状况一般。

(5) 区位状况及未来变化趋势：紫云苗族布依族自治县位于贵州省西南部，隶属安顺市管辖，地处东经  $105^{\circ} 55' - 106^{\circ} 29'$ ，北纬  $25^{\circ} 21' - 26^{\circ} 3'$ 。县境东临长顺、罗甸两县，南与望谟县交界，西北与镇宁县接壤，北靠西秀区。全县辖 2 个街道、8 个镇、2 个乡，距省会贵阳市 161 千米，南北长 76 千米，东西长 52 千米。总面积 2284 平方千米，总人口约 30 万。紫云自治县属亚热带季风湿润型气候，为中亚热带与北亚热带的过渡地带。温和宜人，雨水充沛，四季分明，干湿明显，冬无严寒，夏无酷暑。多年平均气温为  $15.3^{\circ} \text{C}$ ，年无霜期为 288 天左右，年平均日照时数为 1455 小时，多年平均降雨量为 1337 毫米，相对湿度平均为 79%。气候垂直差异大，山区小气候突出，干旱、低温、冰雹等自然灾害时有发生，但影响不大，紫云苗族布依族自治县地处贵州高原向广西

丘陵过渡斜坡地带的中低山盆谷区。境内的地层以二迭系和三迭系分布最广，是中国典型的喀斯特地貌，沉积岩和碳酸盐岩体形成众多的溶洞群，分布广泛，类型齐全。其中山地占总面积的 77.8%。境内地势南北高而中部平缓，东西两侧向外倾斜，西部山脉属乌蒙山系，其余为苗岭山系。最高点马鬃岭海拔 1681 米，最低点喜翁河出口处海拔 623 米，平均海拔在 1000-1300 米。

2018 年，全年实现地区生产总值 72 亿元，增长 11%；规模以上工业增加值 2.5 亿元，增长 7%；社会消费品零售总额 20.8 亿元，增长 13%；一般公共预算收入 4.75 亿元，完成预算的 91.58%；金融机构存贷款余额 91.8 亿元、74.97 亿元，分别增长 3.63%和 14.47%；城镇和农村居民人均可支配收入分别为 26869 元、8867 元，增长 10%和 11%。

随着国民经济持续发展，城市化步伐加快，紫云县房地产开发投资也出现增长，房地产市场保持活跃，房地产市场总体呈现良好发展态势。

## 2、估价对象权属状况

根据委托人提供的资料，至本次价值时点，房屋设计用途为住宅，实际用途为住宅。

《个人不动产信息情况证明》登载情况一览表

姓名	登记日期	产权证号	房屋坐落	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
程耀台	2015-05-11	Y1500299	紫云苗族布依族自治县松山镇格凸大道中段银城双城住宅小区 2 幢 1 单元 19 层 2 号	住宅	130.7

## 3、估价对象概况

### ①小区概况：

估价对象所在楼栋位于紫云苗族布依族自治县松山镇格凸大道中段银城双城住宅小区，该区域周边的设备设施较为完善，教育、交通、医院、超市等生活设施一应俱全，交通较为便利。

## ②估价对象房屋概况:

估价对象位于紫云苗族布依族自治县松山镇格凸大道中段银城双城住宅小区2幢1单元19层2号,房屋总层数为19层,估价对象位于第19层;框剪结构;外墙刷涂料及喷砂;经估价人员调查、核实,该幢楼于2015年建成,电梯房。房屋整体维护状况一般,本次估价不考虑室内装饰装修情况。

## (五) 价值时点

根据委托人提供的《紫云自治县人民法院司法鉴定委托书》及现场实勘时间确定价值时点为二〇一九年四月二十三日。

## (六) 价值类型

本次评估的价值类型是委估房地产在价值时点的完全产权状态下的房地产市场价值(包含估价对象应分摊的国有建设用地使用权价值,不含房屋室内装饰装修价值)。

## (七) 估价原则

根据估价委托,结合该估价对象的有关情况,此次估价遵循以下原则:

1、独立客观公正原则:独立、客观公正原则要求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。房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价,不受任何单位和个人的非法干预;从客观实际出发,反映事物的本来面目进行估价,不带着自己的好恶、情感和偏见。公平正直地进行估价,不偏袒相关当事人中的任何一方,应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则：合法原创要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、价值时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

4、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循代替规律，受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳使用原则：所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

## (八) 估价依据

### 1、法律、法规和政策性文件

①《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正，自2007年8月30日起施行）；

②《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正，自2004年8月28日起施行）；

③《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；

④《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，自1999年1月1日起施行）；

⑤《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》（中华人民共和国国务院令第55号，自1990年5月19日起施行）。

### 2、技术标准、规程、规范

①《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

②《房地产估价基本术语标准》【国标GB/T50899-2013】；

### 3、委托方提供的相关资料。

①《紫云自治县人民法院司法鉴定委托书》；

②《个人不动产信息情况证明》复印件。

### 4、估价人员实地勘察调查收集的资料

①、估价对象所处区域有关房地产估价的法律、法规和政策；

②、估价人员现场勘察调查获得的实况和资料。

## (九) 估价方法适用性分析

根据“《房地产估价规范》【GB/T50291—2015】”的有关规定，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。

本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后对委估住宅用房采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法。

### 1、房屋评估适宜采用的方法

(1) 比较法是将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算价格对象的客观合理价格或价值的方法。根据估价人员对该区域内类似的房地产的销售案例的调查。估价对象区域内类似的房地产交易案例较多，宜采用比较法估价。

(2) 收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。

### 2、房屋评估不适宜采用的方法

(1) 假设开发法是求取估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象已竣工完成，故不适宜采用该评估方法。

(2) 成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或价值，扣除折旧，以此估算估价对象客观合理价格或价值的方法。由于本次估价对象为住宅用房，求取的是估价对象的现时市场价值，不是估价对象的修建成本，则成本的累加不能够体现出现时的市场价值，故不适用该评估方法。



### 3、估价方法定义及公式：

(1) 房屋评估比较法基本原理：将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算价格对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

$$\begin{array}{ccccccc} \text{估价对象} & = & \text{可比实例} & \times & \text{交易情况} & \times & \text{交易日期} & \times & \text{房地产状况} \\ \text{价格} & & \text{价格} & & \text{修正} & & \text{修正} & & \text{修正} \end{array}$$

注：上式中房地产状况修正为房地产的区域状况因素修正及实物状况因素修正、权益状况因素修正。

(2) 房屋评估收益法基本原理：运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常净收益折现到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。

$$\text{计算公式： } V = \frac{a}{(r-q)} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+q}{1+r} \right)^n \right] + \frac{a_t \times [1 - (1+r)^{-(n-t)}]}{r} \times (1+r)^{-t}$$

式中：V 表示收益价值；

a 表示房地产未来各年的净收益；

$a_t$  表示第 t 年净收益；

r 表示资本化率；

q 表示年递增比率；

n 表示未来尚可收益年限；

t 表示净收益有变化的期限。

## (十) 估价结果

根据估价目的遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照评估工作程序，

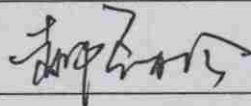
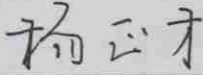
通过对估价对象的位置、环境、用途、现状、市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，结合市场调查和估价人员经验，经我们对估价对象采用比较法、收益法进行测算，评估对象在价值时点二〇一九年四月二十三日满足各项假设和限制条件下的市场价值为：人民币叁拾柒万壹仟贰佰元整（¥37.12万元）。具体见下表：

相关结果	估价对象	估价结果
测算结果	建筑面积（平方米）	130.7
	总价（万元）	37.12
	单价（元/平方米）	2,840.00

特别提示：

- 1、上述估价结果中不包含交易税费及其他应付费用等；
- 2、欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。特别是“估价的假设和限制条件”，以免使用不当，造成损失；
- 3、因未能联系房屋产权人，故未能进入房屋内部，经估价人员与委托人法官及申请人沟通，本次估价结果不包含房屋内部装饰装修价值
- 4、本报告各项附件与报告书具同等效力，不可分割对待。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郝劲松	5220080001		2019年5月10日
杨正才	5220020022		2019年5月10日

(十二) 实地查勘日期

二〇一九年四月二十三日。

(十三) 估价作业日期

二〇一九年四月二十三日至二〇一九年五月十号。

(十四) 估价报告使用期限

估价报告使用有效期自估价报告出具之日起壹年，即从二〇一九年五月十号至二〇二〇年五月九日止。

贵州君安房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年五月十号



## 附 件

- (一) 紫云自治县人民法院司法鉴定委托书复印件
- (二) 估价对象位置图及照片
- (三) 《个人不动产信息情况证明》
- (四) 注册房地产估价师资格证书复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

# 紫云自治县人民法院 司法鉴定委托书

贵州君安房地产土地资产评估有限公司：

我院受理的申请人王元华与被执行人程耀台民间借贷纠纷一案，因为案件审理需对程耀台在紫云苗族布依族自治县松山镇格凸大道中段银城·双城住宅小区2幢1单元19层2号房屋市场价值进行评估。根据相关法律法规和《贵州省高级人民法院对外委托司法鉴定、评估工作管理规定》的相关规定，决定委托你公司进行司法评估及鉴定。请依法作出书面鉴定意见，出具鉴定报告书5份，加盖鉴定机构公章，并附鉴定任资格证书、鉴定机构职业证书等。

联系电话：33508529、18008538875；

联系人：吴义。

负责人

13308517760

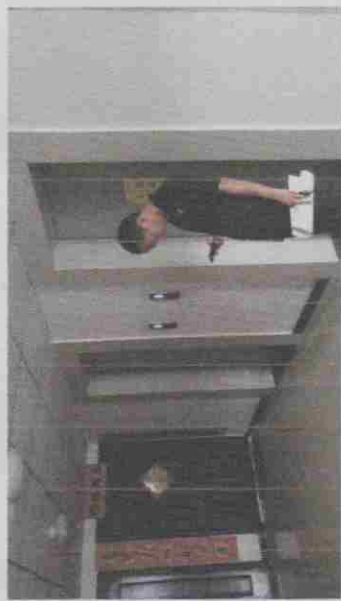
紫云自治县人民法院  
2019年



# 待估对象位置



待估对象部分照片



编号： 20190000125

## 个人不动产信息情况证明

根据申请人填写的查询申请表，通过贵州省不动产登记信息云平台查询，程耀台（证件号：52253019890228001X）及家庭成员的不动产情况查询结果如下，查询截止时间2019年02月18日 10时37分

该申请人及家庭成员查询记录信息

姓名	登记日期	登记类型	产权证号	建筑面积	房屋用途	房屋坐落	抵押/查封/异议/限制
程耀台	2015-05-11	预告登记	Y1500299	130.7	住宅	松山镇格凸大道中段银城·双城住宅小区2幢1单元19层2号	预告抵押

关系人信息

姓名	证件号
程耀台	52253019890228001X

特此证明

查询



紫云苗族布依族自治县查询专用章中心  
2019年02月18日

- 1、本证明系依据申请人提供的申请人及家庭成员姓名和身份证号码查询；
- 2、查询房屋范围为 紫云苗族布依族自治县
- 3、本证明系通过 贵州省不动产登记信息云平台 查询，不排除在其他登记机关登记的可能。





姓名 / Full name

郝劲松

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

520103197207045213

注册号 / Registration No.

5220080001

执业机构 / Employer

贵州君安房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-19

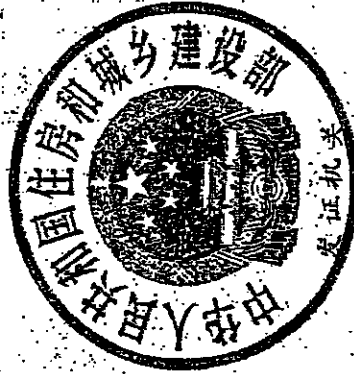
持证人签名 / Bearer's signature

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.

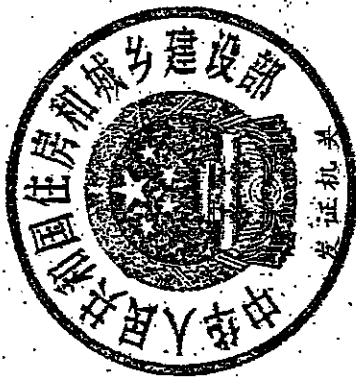


No. 0015571

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. 00115572



姓名 / Full name

杨正才

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522701196701053355

注册号 / Registration No.

5220020022

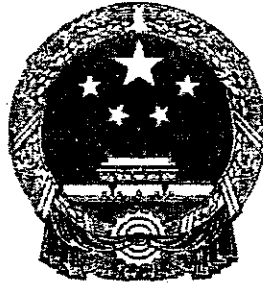
执业机构 / Employer

贵州霜安房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-19

持证人签名 / Bearer's signature



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91520100785473712N

名称	贵州君安房地产土地资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	贵州省贵阳市南明区花果园彭家湾花果园项目C区第10(贵阳国际中心2号)栋1单元8层8号
法定代表人	郝劲松
注册资本	贰佰万圆整
成立日期	2006年04月07日
营业期限	2006年04月07日至2029年04月06日
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。



登记机关



2018年07月23日

1016024

# 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：贵州君安房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 郝劲松

住所：贵州省贵阳市观山湖区花果山国际生态新城项目C区第10（贵阳国际中心2号）栋1单元8层8号

统一社会信用代码：91520100785473712N

备案等级：贰级

证书编号：

有效期：黔建房估字：A2006003

2020年01月20日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

# 房地产估价报告

估价项目名称：紫云苗族布依族自治县松山镇格凸大道中段银城双城住宅小区2幢1单元19层2号的一套住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人：紫云苗族布依族自治县人民法院

房地产估价机构：贵州君安房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：郝劲松 注册号 5220080001

杨正才 注册号 5220020022

估价报告出具日期：二〇一九年五月十号

估价报告编号：黔君房估(2019)05-05号

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100