海天 评估

专业公允 至真至诚

贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

GuiZhou HaiTian Real Estate and Property Assess Office Co.,Ltd

评估报告书

房 地 产 估 价 报 告

黔海天房评报（2019）07-62 号

估 价 项 目 名 称：普定县人民法院因案件执行需要所涉及的位于安顺市普定县化处镇化处村徐庆兰持有的 1～4 层住宅房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：普定县人民法院

房地产估价机构：贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：陈　尧（注册号：5220110016）
李复能（注册号：5220180017）

估价报告出具日期：二零一九年七月二十五日

致估价委托人函

一、估价委托人：普定县人民法院。

二、估价目的：为委托人案件执行提供价值参考意见。

三、估价对象：位于安顺市普定县化处镇化处村徐庆兰持有的1～4层住宅房地产（权利人为徐庆兰，用途为住宅，总建筑面积为800.00平方米，土地权利性质为集体批准拨用）。

本次估价对象的财产范围包括上述房屋所有权及应分摊的土地使用权，包含与估价对象功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的装饰装修和设备设施（估价对象第1层室内二次装饰装修及设备设施除外），不包含动产等其他财产或权益。

四、价值时点：二零一九年七月十九日。

五、价值类型：市场价值。

六、估价方法：收益法。

七、估价结果：根据估价目的，遵循估价原则，履行必要的估价程序后，估价对象于价值时点二零一九年七月十九日在本次估价目的下的市场价值（评估总价取整）为**人民币壹佰捌拾陆万叁仟贰佰元整（￥186.32万元），评估单价为2,329.00元/平方米。**

备注：估价对象土地权利性质为集体批准拨用，本次估价结果已按相关规定扣除应补交的土地出让金，在拍卖（变卖、抵债）成交后，由买受人自行补交土地出让金，具体土地出让金数额由房屋所在地国土部门核定。

八、特别提示：

“致估价委托人函”仅为估价报告其中一部分，必须与估价报告完整使用；估价结果在相关估价假设和限制条件下成立，详见估价报告中“估价假设和限制条件”。

估价的详细情况见《估价结果报告》。

此　致！

贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

法定代表人：陈尧

二零一九年七月二十五日

目　录

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，但受到本估价报告中已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．我们是按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5．注册房地产估价师陈尧、李复能已于 2019 年 7 月 23 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行了记录，但实勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，未对估价对象被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘，也未对估价对象建筑质量进行调查。我们不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任。

6．没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7．本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权部门认定为准。

参加估价的注册房地产估价师

姓　名	注册号	签名	签名日期
陈　尧	5220110016	陈尧	2019 年 7 月 25 日
李复能	5220180017	李复能	2019 年 7 月 25 日

估价假设和限制条件

1. 估价的假设前提条件

（1）本次估价对象房屋坐落、建筑面积、房屋用途、土地用途、使用权面积、土地使用权类型等以被执行人提供的黔（2017）普定县不动产权第0000749号《不动产权证书》作为估价依据。

（2）本次估价对象的财产范围包括上述房屋所有权及应分摊的土地使用权，包含与估价对象功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的装饰装修和设备设施（估价对象第1层室内二次装饰装修及设备设施除外），不包含动产等其他财产或权益。

（3）估价对象土地权利性质为集体批准拨用，本次估价结果已按相关规定扣除应补交的土地出让金，在拍卖（变卖、抵债）成交后，由买受人自行补交土地出让金，具体土地出让金数额由房屋所在地国土部门核定。

（4）经调查了解，估价对象已对外出售，签订了《房屋买卖合同》，但尚未办理产权过户手续，具体买卖交易情况不详，建议有关各方清查处理。本次估价我们设定估价对象由被执行人合法拥有并具有处分权。

（5）本次估价根据估价目的的特殊需要，不考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响，即本报告估价结果以估价对象权属完整为假设前提。

（6）本估价报告的估价结果是在公开市场前提下的房地产市场价值。本次估价根据估价目的的特殊需要，不考虑其快速变现损失和拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担对估价结果的影响。

（7）注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进

行估算并发表专业意见，不对估价对象的权属及附着于估价对象上的其他权利进行确认或发表意见，估价对象的法律权属及附着于估价对象上的其他权利由委托人负责解释。

（8）本估价报告以委托人提供的估价资料真实、合法及完整为前提。若提供的资料失实或有任何隐匿，本估价机构及签字注册房地产估价师不承担任何责任。

2．本估价报告使用的限制条件

（1）本估价报告的估价结果是在本次特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行估价。

（2）本估价报告的估价结果是在正常市场状况下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生变化、政策优惠及遇有不可抗力对房地产价格可能产生的影响。

（3）本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，本估价机构不承担责任。

（4）本估价报告仅供委托人使用。非为法律、行政法规规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何机构和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。其他任何机构和个人不能由于得到估价报告而成为估价报告的使用人。

（5）根据估价目的和估价对象所处区域房地产市场状况，**本估价报告使用的有效期为一年（即二零一九年七月二十五日至二零二零年七月二十四日止）**。

（6）本估价报告的知识产权和解释权均为本报告出具机构所有。

贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

二零一九年七月二十五日

黔海天房评报（2019）07-62 号

房地产估价结果报告

一．估价委托人

普定县人民法院。

二．房地产估价机构

名称：贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

住所：贵阳市观山湖区长岭北路 8 号美的林城时代 E-03，F-01 栋 10 层 8 号

法定代表人：陈尧

资质等级：国家房地产估价机构壹级资质

资质证书编号：黔建房估字[2015]壹 52005003

三．估价对象

1．估价对象的财产范围及权益状况

本次估价对象为位于安顺市普定县化处镇化处村徐庆兰持有的 1～4 层住宅房地产。根据当事人提供的黔（2017）普定县不动产权第 0000749 号《不动产权证书》记载，房屋权利人为徐庆兰，共有情况为单独所有，房屋用途为住宅，总建筑面积为 800.00 平方米，土地用途住宅用地，权利性质为集体批准拨用。经估价人员调查了解，估价对象已对外出售，签订了《房屋买卖合同》，但尚未办理产权过户手续，具体买卖交易情况不详，建议有关各方清查处理。估价对象在价值时点已被法院查封。

本次估价对象的财产范围包括上述房屋所有权及应分摊的土地使用权，包含与估价对象功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的装饰装修和

设备设施（估价对象第 1 层室内二次装饰装修及设备设施除外），不包含动产等其他财产或权益。

2．区位状况

估价对象位于安顺市普定县化处镇化处村，距离化处镇政府约 500 米，地理位置一般。估价对象紧邻 216 县道，有中巴车经过，交通便捷度一般。区域范围内有邮政银行、普定农商银行等金融机构分理处；有化处中心小学、化处中学等教育机构；有博爱医院、化处镇中心卫生院等医疗机构；有新世纪购物超市、华联万家超市等购物场所。该区域基础设施配套一般及公服设施配套完备程度一般。

3．实物状况

估价对象为位于安顺市普定县化处镇化处村徐庆兰持有的1～4层住宅房地产。建筑主体结构为混合结构，房屋总层数为地上 4 层，估价对象位于地上第 1～4 层，总建筑面积为 800.00 平方米。估价对象外墙贴瓷砖饰面，铝合金窗户；楼梯间地面铺地板砖，墙面部分贴瓷砖、部分贴墙纸、部分刮瓷粉乳胶漆，天棚面部分刮瓷粉乳胶漆、部分石膏板吊顶，安装木栏杆及扶手；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，天棚面铝扣板吊顶。其室内装饰装修及设备设施状况如下：

所在层数	实物状况
第 1 层	用作 KTV 包房。层高约 4.5 米。地面铺地板砖，墙面贴墙纸饰面，天棚面石膏板吊顶，包房门为不锈钢隔音门，入户大门为钢化玻璃门，水电等设备设施安装到位，包房内安装有独立挂式空调。
第 2 层	用作 KTV 包房。层高约 3.7 米。地面铺地板砖，墙面贴墙纸饰面，天棚面石膏板吊顶，包房门为不锈钢隔音门，水电等设备设施安装到位，包房内安装有独立挂式空调。

第 3 层	用于居住。层高约 3.4 米。客厅地面铺地板砖，墙面刮瓷粉乳胶漆罩面，天棚面石膏板吊顶；房间地面铺木地板，墙面刮瓷粉乳胶漆罩面，天棚面石膏板吊顶。阳台天棚面局部有渗水现象，部分面层脱落。房门均为木包门，水电等设备设施安装到位。
第 4 层	用于居住。层高约 3.2 米。房间地面部分铺地板砖、部分铺木地板（部分有损坏），墙面刮瓷粉乳胶漆罩面，天棚面石膏板吊顶。房门均为木包门，水电等设备设施安装到位。

四．估价目的

为委托人案件执行提供价值参考意见。

五．价值时点

二零一九年七月十九日，该时点是根据（2019）黔 0422 执 194 号《普定县人民法院评估委托书》确定的。

六．价值类型

根据估价目的及法释［2016］18 号《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》并结合市场环境和处置方式等，确定本次估价价值类型为估价对象在价值时点满足估价假设前提条件下的公开市场价值。

公开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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七．估价依据

(一) 《中华人民共和国资产评估法》；

(二) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(三) 《中华人民共和国土地管理法》；

(四) 国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(五) 国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

(六) （2019）黔0422执194号《普定县人民法院评估委托书》;

(七) 黔（2017）普定县不动产权第0000749号《不动产权证书》复印件;

(八) 估价人员现场实勘掌握和搜集的有关资料。

八．估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。

（一）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。

（二）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。

（三）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值或价格。

（四）替代原则

估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。同一供求范围内，在区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度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。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、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。

九．估价方法

本次估价根据估价目的及估价对象状况和搜集的估价资料，经综合分析后决定采用最适用的估价方法收益法进行估价。

收益法，是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象房地产的客观合理价格的方法。收益法计算公式为：

$$V=\frac{A}{Y-g}[1-(\frac{1+g}{1+Y})^n]$$

式中：V—为房地产评估价值。

A—为净收益。

Y—为报酬率。

g —为净收益逐年递增的比率且不等于报酬率。

n —为估价对象收益年限。

十．实地查勘期

二零一九年七月二十三日。

十一．估价作业期

二零一九年七月十九日至二零一九年七月二十五日。

十二．估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，履行必要的估价程序后，估价对象于价值时点二零一九年七月十九日在本次估价目的下的市场价值（评估总价取整）为**人民币壹佰捌拾陆万叁仟贰佰元整（￥186.32万元），评估单价为2,329.00元/平方米。**

备注：估价对象土地权利性质为集体批准拨用，本次估价结果已按相关规定扣除应补交的土地出让金，在拍卖（变卖、抵债）成交后，由买受人自行补交土地出让金，具体土地出让金数额由房屋所在地国土部门核定。

十三．特别事项说明

1．本次估价对象房屋坐落、建筑面积、房屋用途、土地用途、使用权面积、土地使用权类型等以被执行人提供的黔(2017)普定县不动产权第0000749号《不动产权证书》作为估价依据。

2．本次估价对象的财产范围包括上述房屋所有权及应分摊的土地使用权，包含与估价对象功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的装饰装修和设备设施（估价对象第1层室内二次装饰装修及设备设施除外），不包含动产等其他财产或权益。

3．估价对象土地权利性质为集体批准拨用，本次估价结果已按相关规定扣除应补交的土地出让金，在拍卖（变卖、抵债）成交后，由买受人自行补交土地出让金，具体土地出让金数额由房屋所在地国土部门核定。

4．经调查了解，估价对象已对外出售，签订了《房屋买卖合同》，但尚未办理产权过户手续，具体买卖交易情况不详，建议有关各方清查处理。本次估价我们设定估价对象由被执行人合法拥有并具有处分权。

黔（2017）普定县 不动产权第 0000749 号

权利人	徐庆兰
共有情况	单独所有
坐落	普定县化处镇化处村
不动产单元号	520422 011005 JB00001 F00010001
权利类型	集体建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	集体土地/批准划拨/自建房
用途	住宅用地/住宅
面积	宗地面积：200.00㎡/房屋建筑面积：800.00㎡
使用期限	见附记
权利其他状况	专有建筑面积：768.15㎡ 分摊建筑面积：31.85㎡ 房屋结构：混合结构 房屋总层数：4层 所在层数：1-4层 房号：1至4层 户号：0001 持证方式：单独持证

附 记

权利人	不动产权证号	共有情况
徐庆兰	黔(2017)普定县不动产权第0000740号	单独所有

土地使用期限

住宅用地见附记

其他情况说明

5．本次估价根据估价目的的特殊需要，不考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响，即本报告估价结果以估价对象权属完整为假设前提。

6．本估价报告的估价结果是在公开市场前提下的房地产市场价值。本次估价根据估价目的的特殊需要，不考虑其快速变现损失和拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担对估价结果的影响。

7．注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，不对估价对象的权属及附着于估价对象上的其他权利进行确认或发表意见，估价对象的法律权属及附着于估价对象上的其他权利由委托人负责解释。

8．估价对象状况和房地产市场状况会因时间变化对房地产市场价值产生一定的影响。

9．委托人应当正确理解、合理使用估价结果，估价结果不等同于估价对象可实现的价格，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

十四．注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓　名	注册号	签名	签名日期
陈　尧	5220110016	陈尧	2019 年 7 月 25 日
李复能	5220180017	李复能	2019 年 7 月 25 日

贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

二零一九年七月二十五日

普定县人民法院

委托书

(2019)黔0422执194号

贵州海天房地产资产评估事务所有限公司：

我院在执行贵州普定农村商业银行股份有限公司与卢凤翎，姜德敏，卢梦初，肖体艳，徐庆兰，张翠华，王永刚，华逢莲借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

普定县化处镇化处村1-4层房屋一套（面积：800平方米，产权证号：黔（2017）普定县不动产权第0000749号）。

2019年07月19日

贵州省普定县人民法院
协助查询不动产通知书
（回执）

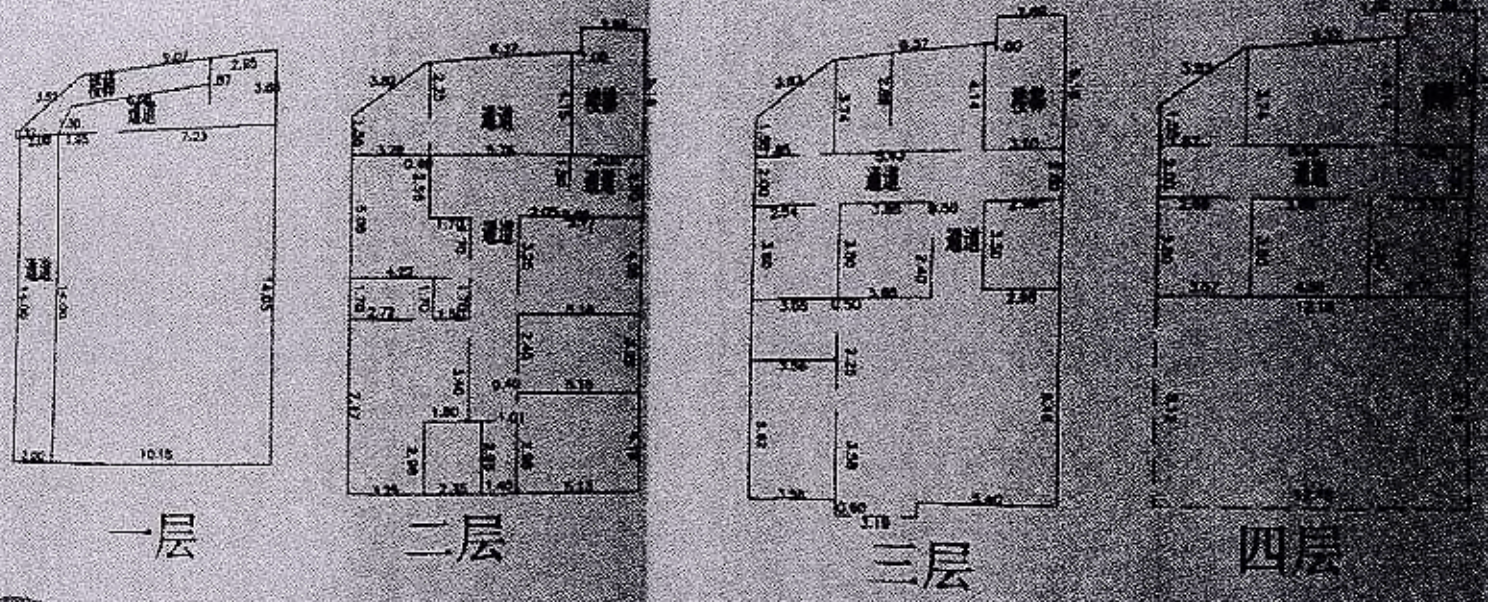
序号	被执行人姓名（名称）	身份证号码（组织机构代码）	查询情况			
			登记情况	是否抵押	是否查封	土地性质
5	卢梦初	522527199111170814	无			
6	肖体艳	522527198412271139	无			
7	徐庆兰	522527197310010822	坐落：普定县化处镇化处村 住宅 800m² 证号：普定(2017)普定县不动产权第0000748号	否	否	集体/批拨
8	张翠华	522527197310130875	无			
9	王永刚	522527197707210830	无			
10	华莲莲	522527196808050026	无			

附 图 页

徐庆三分层分户平面图

图幅号:
丘 号:
栋 号:

坐落:普定县化处镇化处村



本房屋结构形式为混合结构，一至四层均为住宅

委托单位	徐庆兰 个人
注册证号	
建筑面积	9[illegible]
实测建筑面积	2[illegible]
分摊面积	
分摊系数	

贵州千景土地科技有限公司

绘图日期:2017年7月25日

测量员:[illegible]
检查员:[illegible]

宗地编号:000001

权利人:徐庆兰

地籍图号:2902.80-35567.75

界址点坐标表

点 号	X	Y	边 长
J1	2902926.261	35567878.511	
			14.27
J2	2902917.129	35567889.472	
			3.82
J3	2902913.318	35567889.150	
			9.07
J4	2902905.945	35567883.870	
			17.12
J5	2902916.905	35567870.716	
			12.18
J1	2902926.261	35567878.511	
S=200.00 平方米 合0.3000亩			

绘图日期:2017年7月25日　　1:200　　绘图员:龚进发

审核日期:　　审核员:许维松

贵州千禧土地测绘有限公司

由 Autodesk 教育版产品制作

估价对象所在地理位置示意图

营业执照

统一社会信用代码 91520000622212016I

评估报告专用附件 复印

名称	贵州海天房地产资产评估事务所有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	贵州省贵阳市观山湖区长岭北路8号美的林城时代E-03,F-01栋10层8号
法定代表人	陈尧
注册资本	贰佰万圆整
成立日期	1997年04月17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。房地产和土地评估（在资格证有效期内从事经营活动）；房地产开发项目可行性研究、土地开发项目可行性研究。

登记机关

贵州省市场监督管理局

2018年11月29日

企业信用信息公示系统网址：gz.gsxt.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

10106068

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：贵州翔天房地产资产评估事务所有限公司

法定代表人：[illegible]
(执行事务合伙人)

住所：贵州省贵阳市观山湖区长岭北路8号美好小城小区[illegible]

统一社会信用代码：91520000622212016[illegible]

备案等级：[illegible]

证书编号：[illegible]【2015】[illegible]

有效期限：2015年09月[illegible]

发证机关(公章)

2015年12月24日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00131658

姓　名 / Full name

陈尧

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522132198505182214

注 册 号 / Registration No.

5220110016

执业机构 / Employer

贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00158280

姓　名 / Full name

李复德

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

52262419861014361X

注 册 号 / Registration No.

5220180017

执业机构 / Employer

贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature

海天评估

专业公允 至真至诚

联系电话：0851-85601460　85601406　传真：0851-85601406
公司地址：贵阳市观山湖区长岭北路 8 号美的财智中心 A 座 10 楼 8 号
邮政编码：550081