



Gui Zhou **BO YU**  
Real Estate Appraisal Co.,LTD  
博誉房地产评估

中国·贵州·博誉

创优质品牌，铸一流企业形象。  
A quality brand, casting the first-class corporate image.

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：黔博誉房评报（2019）字第 F11-3 号

估价项目名称：杨登福、倪安美共同拥有的位于遵义市余庆县龙溪镇外环路的一栋营业及住宅房地产市场价值评估

估价委托人：余庆县人民法院

房地产估价机构：贵州博誉房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：鲁 杨（注册号：5220160003）

胡 滢（注册号：5220130041）

估价报告出具日期：二〇一九年十月三十日

## 致估价委托人函

余庆县人民法院：

我公司接受贵院委托，对杨登福、倪安美共同拥有的位于遵义市余庆县龙溪镇外环路的一栋营业及住宅房地产市场价格进行了评估。

1、**估价目的：**为余庆县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估房地产市场价格。

2、**估价对象：**

### 估价对象基本情况

权证号	遵房权证余庆县字第 20000611 号；余国用 2000-0037		
估价对象范围及名称	遵义市余庆县龙溪镇外环路的一栋营业及住宅房地产		
估价对象坐落	遵义市余庆县龙溪镇外环路		
房屋所有权人	杨登福、倪安美	建筑结构	混合
房屋总层数	3 层	所在层数	第 1-3 层
营业用房建筑面积	145.53 平方米	住宅用房建筑面积	310.80 平方米
规划用途	营业、住宅	实际用途	营业、住宅
土地使用权类型	出让	土地使用权面积	149.60
土地使用权终止日期	2047 年 7 月 30 日	装修情况	简装

3、**价值时点：**2019 年 8 月 26 日，即贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书出具日期。

4、**价值定义：**估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。包含应分摊土地使用权价值，不考虑估价对象被查封因素的影响。

5、**估价方法：**营业用房采用收益法、住宅用房采用比较法。



## 6、估价结果：

估价人员在实地查勘和市场调查的基础上，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖的若干规定》、《房地产司法鉴定评估指导意见》及《房地产估价规范》等有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料和本次评估的估价目的，遵循公正、公开、公平的原则，按照估价程序，选用科学的估价方法对估价对象进行评估，综合分析影响房地产价格的各项因素进行评定、估算，确定估价对象于价值时点在本次估价目的下的市场价值详见“估价结果汇总表”。

### 估价结果汇总表

相关结果		估价对象	余庆县龙溪镇外环路	
			营业用房(145.53 m <sup>2</sup> )	住宅用房(310.80 m <sup>2</sup> )
测算结果	总价(万元)		44.81	53.30
	单价(元/m <sup>2</sup> )		3079	1715
评估价值	总价(万元)		98.11	
	人民币大写		人民币玖拾捌万壹仟壹佰元整	

**特别提示：**提请报告使用方在使用本评估结果时，应仔细阅读《房地产估价报告》全文及附件。

贵州博誉房地产评估有限责任公司

法定代表人： 邱铃

二〇一九年十月三十日

# 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、估价对象.....	6
四、估价目的.....	11
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价依据.....	12
八、估价原则.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	18
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业日期.....	19
附 件.....	21
1、贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书复印件	
2、房地产实勘调查表复印件	
3、估价对象地理位置图及照片	
4、《房屋所有权证》复印件	
5、估价机构营业执照复印件	
6、估价机构备案证书复印件	
7、注册房地产估价师注册证书复印件	

## 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没现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师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》、《房地产司法鉴定评估指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、本次评估假设人民法院拍卖或变卖财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘之日的状况相同。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当。

5、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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；

(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

## 二、特殊类假设

### 1、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

### 2、背离事实假设

(1) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(2) 本次估价不考虑估价对象租赁、抵押及查封等因素的影响。

### 3、不相一致假设

无不相一致假设。

### 4、依据不足假设

(1) 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》所载，估价对象土地剩余使用年限为 28 年，建筑物剩余使用年限为 26 年，根据孰短原则，本次评估运用收益法对营业用房进行估价时依据建筑物剩余使用年限 26 年作为估价对象的经济收益年限。由于建筑物剩余使用年限与土地剩余年限接近，本次评估假设建筑物寿命终止时土地



使用权由国家一并收回，即评估时不考虑建筑物寿命终止时剩余两年的土地使用权价值。

### 三、本报告使用的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告估价结果仅为余庆县人民法院财产处置提供价值参考依据，按照既定目的提供给委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、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并在估价报告审查部门进行审查时提供给估价报告审查部门。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

### 四、其他说明

1、报告所称“市场价值”是指估价对象在保持现有用途并持续经营或使用,以及在保持价值时点之状况和外部经济环境的前提下,为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件下,交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

2、估价报告一式五份,提交给委托人四份,本估价机构存档一份。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：余庆县人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：贵州博誉房地产评估有限责任公司

法定代表人：邱铃

统一社会信用代码：90120100795272172G

地址：贵州省贵阳市经济技术开发区珠江路万科大都会北区商业综合体 2 单元 11 层 12 号

备案等级：贰级

证书编号：黔建房估字 A2007003

有效期限：2020 年 03 月 27 日

发证机关：贵阳市住房和城乡建设局

## 三、估价对象

### （一）估价对象范围

估价对象为杨登福、倪安美共同拥有的位于遵义市余庆县龙溪镇外环路的一栋营业及住宅用房房地产，房屋总建筑面积 456.33 平方米，其中营业用房建筑面积 145.53 平方米，住宅用房 310.80 平方



米，土地使用权面积 149.60 平方米。包含应分摊国有土地使用权及室内二次装修价值，不包含家具家电等可搬走的附属设施设备及其他债权债务等权益价值。

## （二）估价对象实物状况

### 1、土地实物状况：

（1）名称：杨登福、倪安美拥有的位于遵义市余庆县龙溪镇外环路的营业及住宅用房应分摊土地；

（2）四至：北临自建房，南临自建房，东临外环北路，西临空地；

（3）面积：149.60 平方米；

（4）用途：/；

（5）土地形状：土地形状较规则；

（6）地形地势：估价对象所在地块地势较平坦；

（7）土地使用年限：土地剩余使用年限 28 年；

（8）土壤地基：地质情况良好，承载力较强；

（9）基础设施完备程度：宗地外达到“五通”（通路、给水、排水、通电、通讯）。

（10）土地平整程度：宗地内场地平整。

### 2、建筑物实物状况

（1）名称：杨登福、倪安美共同拥有的位于遵义市余庆县龙溪镇外环路的营业及住宅用房；

(2) 规模: 房屋总建筑面积 456.33 平方米, 其中营业用房建筑面积 145.53 平方米, 住宅用房 310.80 平方米;

(3) 房屋用途: 营业、住宅;

(4) 层数及高度: 房屋总层数 3 层, 估价对象位于第 1-3 层, 总高度约 10 米;

(5) 建筑结构: 混合结构;

(6) 装饰装修: 房屋外墙贴瓷砖, 二次房屋地面铺地砖, 墙面刮瓷粉, 天花刮瓷粉; 三层地面水泥清光, 墙面刮瓷粉, 天花刮瓷粉; 一层卷闸门, 二三层进户木门, 分户木门, 窗户为铝合金窗及木窗。

(7) 设备设施: 通水、通电、通讯、有线电视、电话等;

(8) 层高: 约 3.0 米;

(9) 空间布局: 较合理;

(10) 建成时间: 1995 年;

(11) 使用及维护状况: 设施设备维护状况一般;

(12) 完损状态: 根据估价人员现场查勘, 表面装修和设备均较一般, 排水较通畅, 现状稍好, 目测其成新率为 75%。

(三) 估价对象权益状况

1、土地权益状况描述

(1) 土地所有权状况: 未记载, 根据《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》等相关法律法规，确定为国家所有；

(2) 土地使用权来源：出让取得；

(3) 土地使用权状况：使用权人为杨登福、倪安美；

(4) 他项权利设立情况：至价值时点，未查询到他项权利设立情况；

(5) 目前使用情况：已开发为一栋营业及住宅楼；

(6) 土地使用管制：未见记载；

## 2、建筑物权益状况描述

(1) 不动产权状况：产权人为杨登福；

(2) 产别：私产；

(3) 共有情况：共同共有，共有人为倪安美；

(4) 他项权利设立情况：至价值时点，未查询到他项权利设立情况；

(5) 出租或占有情况：至价值时点，房屋处于正常居住使用状态；

### (三) 估价对象区位状况

#### 1、位置状况描述

(1) 坐落：遵义市余庆县龙溪镇外环路；

(2) 方位：位于余庆县龙溪镇镇上；



(3) 距离：与所在城市一级的（农贸市场、医院、学校、银行、超市、行政服务中心等）重要设施距离多数在 1500 米以内，服务半径一般；

(4) 朝向：东西；

(5) 楼层：估价对象所在楼宇总楼层 3 层，估价对象位于第 1-3 层。

## 2、交通状况描述

(1) 道路状况：估价对象临外环北路，区域内分布有外环北路、红军中路等道路，道路通达度稍好；

(2) 出入可利用的交通工具：附近有公交车、摩托车到达，交通较便捷；

(3) 交通管制情况：无；

(4) 停车方便程度：估价对象所在楼宇无停车场，可露天停车，停车较方便。

## 3、环境状况描述

(1) 自然环境：估价对象位于遵义市余庆县龙溪镇外环路，有市政道路绿化，自然环境较好；

(2) 人文环境：附近多为乡镇自建房，人文环境一般；

(3) 景观：无特殊景观。

## 4、外部配套设施状况描述

(1) 基础设施：估价对象楼宇内外均已实现“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内场地平整，基础设施稍好；

(2) 公共服务设施：估价对象所处区域范围内有学校、医院、银行、行政服务中心、超市等配套设施，估价对象所处区域配套设施一般。

#### 5、区位状况分析

估价对象位于遵义市余庆县龙溪镇外环路，周边基础配套设施和公共配套设施一般，所在区域商住条件一般，与区域发展规划基本相协调。鉴于估价对象所在区域的区位状况，区位状况将不利于估价对象房地产价值的保值增值。

### 四、估价目的

为余庆县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估房地产市场价值。

### 五、价值时点

二〇一九年八月二十六日，即贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书出具时间。

### 六、价值类型

#### (一) 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

## （二）价值定义

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

## （三）价值内涵

在价值时点满足估价假设和限制条件下包括建筑物、室内二次装修、占用的土地使用权及公共配套设施，不考虑租赁、抵押、查封等因素对估价结果的影响，不包括债权债务等其他财产或权益价值。

## 七、估价依据

### （一）、法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国房地产管理法》（2007年修正，中华人民共和国主席令72号，2007年8月30日公布施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》；

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，自2007年10月1日起施行）；

4、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号，2004年8月28日公布施行）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27



日国务院令 第 248 号发布，根据 2011 年 1 月 8 日国务院令 第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修正）；

6、《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》；

7、全国人民代表大会常务委员会《关于司法鉴定管理问题的决定》（自 2005 年 10 月 1 日起施行）；

8、《城市房地产转让管理规定》（2001 年修改，中华人民共和国建设部令 第 96 号，2001 年 8 月 15 日）；

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；

## （二）、技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

## （三）、委托方提供的相关资料

1、贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书（2019）余法委鉴定字第 38 号复印件；

2、《房屋所有权证》（遵房权证余庆县字第 20000611 号）复印件；

3、其他相关资料复印件。

#### (四)、估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

### 八、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、合理的基本原则下，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：

#### 1、合法原则

合法原则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。

#### 2、最高最佳使用原则

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行，最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

经过估价人员实地调查，根据估价对象所处位置及合法产权情



况，估价人员认为其作为合法用途（营业、住宅）为最高最佳使用。

### 3、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。房地产价格也遵循替代规律，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。

### 4、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时的状况为准。

### 5、公平原则

要求房地产估价人员应站在中立的立场，求出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

## 九、估价方法



根据“中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；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。通常对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价。

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对与估价对象具有可比性的物业进行调查并根据本次的估价目的、估价对象的特点及实际情况，选取适当的估价方法对估价对象进行评估。

#### （一）适用的估价方法

营业用房：根据估价人员掌握的资料，估价对象房屋的实际及评估设定用途均为营业用房，在估价对象同一供求圈内与估价对象类似的门面出租案例案例较多，可以获取市场出租交易案例，故本次评估选用收益法作为估价对象的估价方法估价对象市场价值。

住宅用房：根据估价人员掌握的资料，估价对象房屋的实际及评估设定用途均为住宅用房，在估价对象同一供求圈内与估价对象类似的房地产交易实例较多，容易收集齐《房地产估价规范》要求的三个及三个以上案例，故本次评估选用比较法进行估价。

## （二）不适用的估价方法

估价对象周边的营业用房极少用于出售，交易案例极少甚至没有，难以收集到符合规范的可比市场交易案例，故本次估价不适宜采用比较法对估价对象营业用房进行评估；估价对象属于乡镇，周边住宅用房多用于自住，用于租赁的市场交易案例极少甚至没有，难以收集到符合规范的比的市场住宅租赁交易案例，故本次评估不适宜选用收益法对估价对象住宅进行评估。

估价对象所处区域内商品房市场价值与其成本关联性弱，其开发成本未能客观的反应房地产市场价值，故不选用成本法进行估价；

估价对象属于已建成的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法作为本次估价对象的评估方法。

## （三）估价方法定义及公式

### 1、收益法

收益法就是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率或资本化率将其折算到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

房地产市场发育充分，估价对象所处区域内一般房屋用房出租在签订合同时均会不同程度设定租金递增幅度，以规避房地产市场行情变动、物价变动、利率变动等风险，故本次评估采用报酬资本化法，并考虑净收益按一定比率递增，以使估价结果符合市场行情。



收益法公式： $V=A \div (Y-g) \times \{1-[(1+g) \div (1+Y)]^n\}$

其中：

V——市场价值

A——未来第 1 年净收益

Y——报酬率

g——净收益每年递增比率（ $Y \neq g$ ）

n——获取净收益的持续年限

## 2、比较法

比较法是指在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，以已经发生了交易的类似房地产已知价格修正得出估价对象房地产最可能实现的合理价格的一种估价方法。其计算基本公式为：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产实物状况调整×房地产权益状况调整×房地产区位状况调整。

## 十、估价结果

估价人员在实地查勘和市场调查的基础上，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖的若干规定》、《房地产司法鉴定评估指导意见》及《房地产估价规



范》等有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料和本次评估的估价目的，遵循公正、公开、公平的原则，按照估价程序，选用科学的估价方法对估价对象进行评估，综合分析影响房地产价格的各项因素进行评定、估算，确定估价对象于价值时点在本次估价目的下的市场价值详见“估价结果汇总表”。

估价结果汇总表

相关结果		估价对象	
		余庆县龙溪镇外环路	
		营业用房(145.53 m <sup>2</sup> )	住宅用房(310.80 m <sup>2</sup> )
测算结果	总价(万元)	44.81	53.30
	单价(元/m <sup>2</sup> )	3079	1715
评估价值	总价(万元)	98.11	
	人民币大写	人民币玖拾捌万壹仟壹佰元整	

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	职称	注册号	签章(字)
鲁 杨	注册房地产估价师	5220160003	鲁杨
胡 滢	注册房地产估价师	5220130041	胡滢

十二、实地查勘期

二〇一九年八月二十八日。

十三、估价作业日期

二〇一九年八月二十八日至二〇一九年十月三十日。

此页无正文

博誉评估

贵州博誉房地产评估有限责任公司

二〇一九年十月三十日



## 附 件

- 1、贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书复印件
- 2、房地产实勘调查表复印件
- 3、估价对象地理位置图及照片
- 4、《房屋所有权证》复印件
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件



贵州省余庆县人民法院

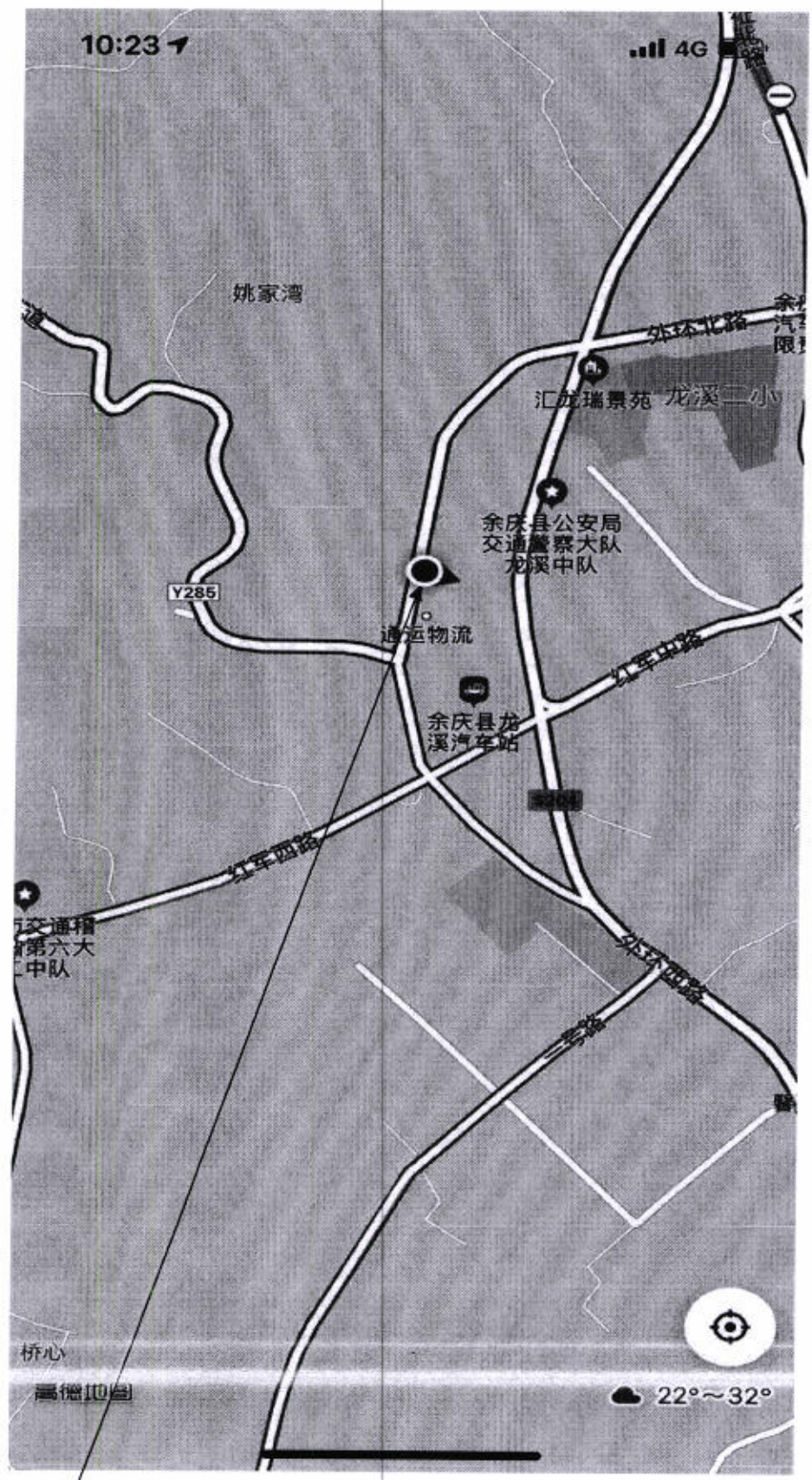
司法鉴定委托书

委托方：余庆县人民法院 [2019]余法委鉴定字第38号

委托时间	2019.8.26	承办人	张庆发	邮政编码	564499
联系地址	余庆县人民法院诉讼服务中心		联系电话	0851-24624901, 18085237531	
鉴定机构	贵州博誉房地产评估有限责任公司				
案件摘要：	详见申请书。				
委托鉴定事项	对被执行人杨登福、倪安美所有的位于余庆县龙溪镇外环路的房屋价值进行评估。				
委托鉴定提交的材料	申请书复印件1份及相应资料。				
是否申请鉴定人回避	否		是否参加鉴定旁听	依受托鉴定机构要求	
鉴定后需要退还的材料	原件全部退还，复印件可不退还				
其他事项					
注：鉴定时限、鉴定费用、鉴定文书送达方式等相关事宜，由委托方承办人与鉴定机构协商后，在《司法鉴定协议书》中明确					





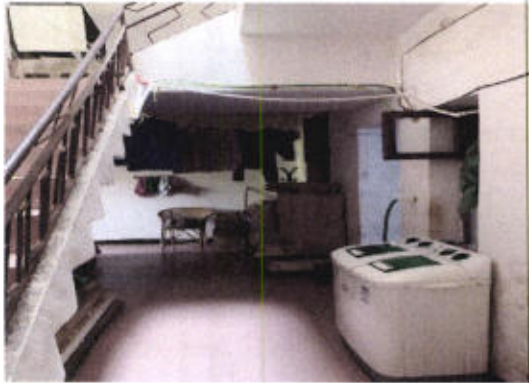


估价对象地理位置图

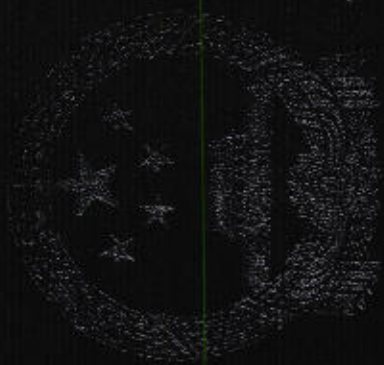


估价对象照片









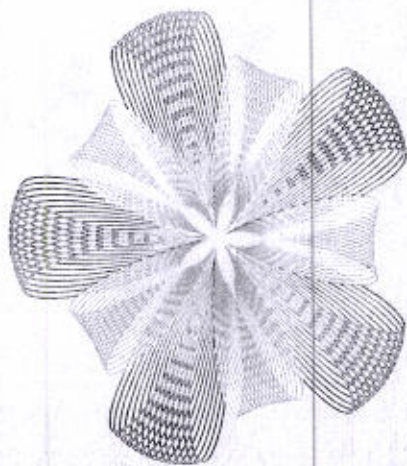
中华人民共和国  
房屋所有权证





遵 房权证 余庆县 字第 20000611 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关(盖章)



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 52048



房屋所有权人		杨登福									
房屋坐落		余庆县龙溪镇外环路									
丘(地)号		产别		私有							
幢号	房号	房屋结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途					
1		混合	3	1	145.53	营业					
		混合	3	2-3	310.80	住宅					
房屋状况											
共有人		倪安美等 1人		共有权证号自		至					
土地使用情况摘要											
土地证号	余国用2000-0037		使用面积(平方米)	149.60							
权属性质	国有出让	使用年限	年月日至	2047	年07月30日						
设定他项权利摘要											
权利人	余庆县农村信用合作联社龙溪信用社	权利种类	抵押	权利价值(元)	150000.00	设定日期	2007.12.3	约定期限	2010.11.9	注销日期	

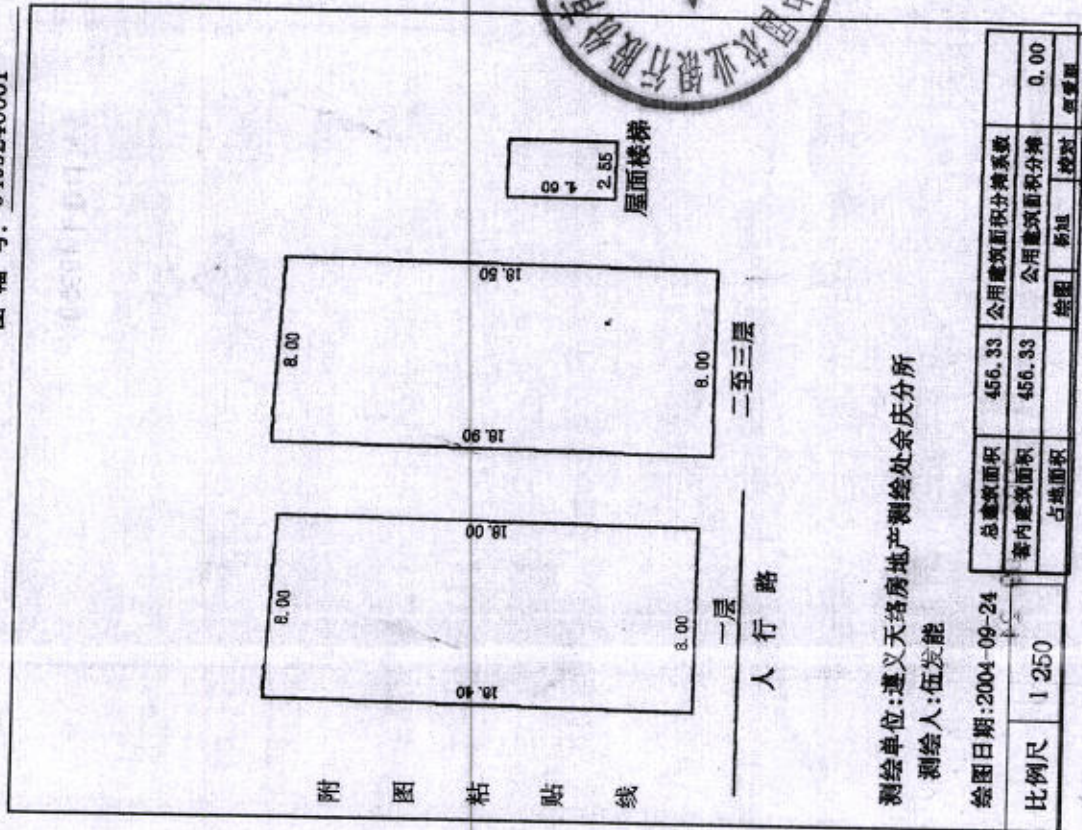
附 记
该房屋自建于1995年。





# 房地产平面图

图幅号: 0409240001



测绘单位: 遵义天路房地产测绘处余庆分所

测绘人: 伍发能

绘图日期: 2004-09-24

比例尺 1:250

总建筑面积	456.33	公用建筑面积分摊系数	
套内建筑面积	456.33	公用建筑面积分摊	0.00
占地面积		绘图	审核

## 注意事项

一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。

二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。

三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机关申请登记。

四、除发证机关及填发单位外,其它单位或个人不得在此证上登记事项或加盖印章。

五、房地产管理部门因工作需要核查产权时,房屋所有权人应出示此证。

六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,须及时申请补办。

编号: 00184131





# 营业执照

(副本) 统一社会信用代码 915201007952721726

名称 贵州博誉房地产评估有限责任公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 贵州省贵阳市经济技术开发区珠江万科大都会北区商业综合体2单元11层12号  
 法定代表人 邱铃  
 注册资本 壹佰万元整  
 成立日期 2006年11月27日  
 营业期限 2006年11月27日至2026年11月26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。



提示：请于每年1月1日至6月30日，通过企业信用信息公示系统向工商行政管理部门报送上一年度年度报告，并向社会公示。

登记机关



企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称： 贵州腾普房地产经纪有限责任公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人)

邱勇

住 所：

贵州省贵阳市观山湖区长岭北路万科·北区商业综合体2单元10层10-10号

统一社会信用代码：  
91520108N795272172G

备案等级：

证书编号：

有效期限：





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. 00170821

姓名 / Full name

曹强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

513001198804246118

注册号 / Registration No.

5220160003

执业机构 / Employer

贵州博誉房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-1-20

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. 00177521

姓名 / Full name

胡胜

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

520112197710100079

注册号 / Registration No.

5220130041

执业机构 / Employer

贵州博誉房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-5-23

持证人签名 / Bearer's signature



I

I

I

I

I

I

I

I

I

I