

房 地 产 估 价 报 告



估价对象所在楼栋外观

估价项目名称：普定县中心大道7单元5层2号住宅用房房地产市场价值评估

委托方：普定县人民法院

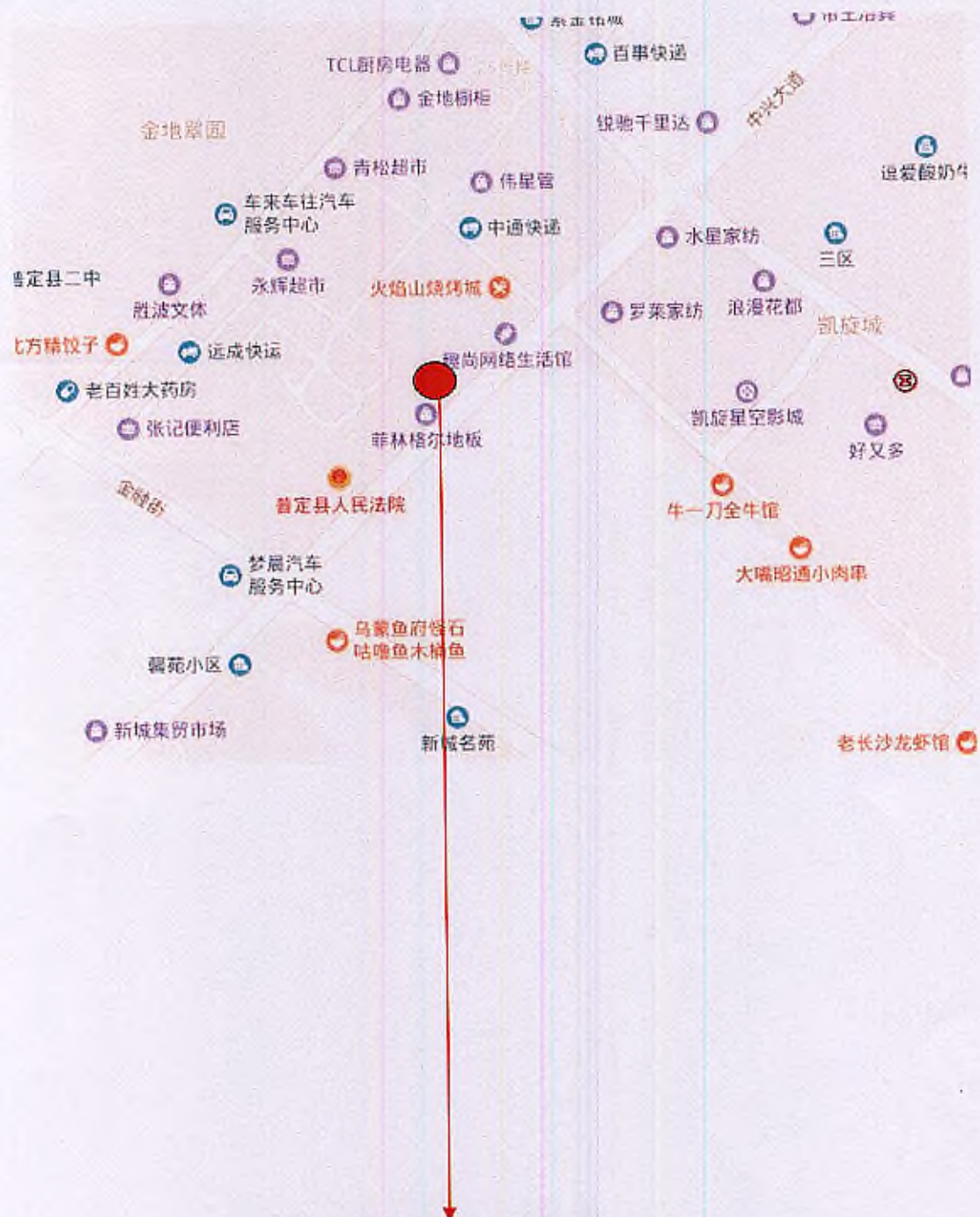
估价方：贵州恒信众合土地房地产评估有限公司

估价人员：曹传登、周训红

估价作业日期：2019年10月14日至2019年11月5日

估价报告编号：恒信众合字【2019】111010号

估价对象位置示意图



估价对象所在位置

估价对象所在楼栋外观照片



估价对象入户门照片



估价对象单元门照片



估价对象室内照片



估价对象周边环境照片



一、致委托方函

普定县人民法院：

我公司受贵法院的委托，为贵院拟司法执行财产处置参考价提供参考依据而对估价对象即位于普定县中心大道7单元5层2号住宅用房（建筑面积为136.26平方米）房地产进行了评估。

本公司根据国家有关法律、法规及技术标准并结合估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，在满足本次估价的假设和限制条件下采用比较法和收益法，估价对象于价值时点2019年10月14日的市场价值为人民币48.33万元（大写肆拾捌万叁仟叁佰元整）。

房地产评估表

房屋所有权证号	建筑面积 (m^2)	所在楼层	评估单价 (元/ m^2)	评估总价 (万元)
普房权证城关镇字第 012638 号	136.26	5	3547	48.33

备注：1、本次评估未单独对估价对象对应分摊的土地使用权进行估价，估价结果已包含估价对象对应分摊的土地使用权价值；

2、本次评估估价结果已包含房屋室内装饰装修价值，但不包含室内动产价值；

3、本次评估估价结果未扣除因拍卖过程中发生的处置费用及相关税费。

提请报告使用方在使用本评估报告结果时，应认真阅读《房地产估价报告》全文及附件。

贵州恒信众合土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年十一月五日

目 录

一、致委托方函.....	2
二、估价师声明.....	4
三、估价的假设和限制条件.....	5
四、估价结果报告.....	8
(一) 委托方.....	8
(二) 估价方.....	8
(三) 估价对象.....	8
(四) 估价目的.....	9
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值定义.....	9
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	11
(十一) 估价人员.....	12
(十二) 估价作业日期.....	12
(十三) 估价报告应用的有效期.....	12
五、附件.....	13

二、估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本评估报告中陈述的事实是真实和客观的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本评估报告的分析、意见和结果是我们自己公正的专业分析、意见和结果，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与估价对象没有现实或潜在的利益，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。

四、我们依照相关法律法规和中华人民共和国标准《房地产估价规范》（国家标准GB/T 50291-2015）及有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、我公司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并对勘察的客观性、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。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

声明人：

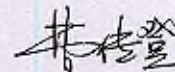
注册房地产估价师

证书编号

估价师签字

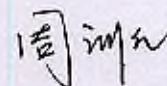
曹传登

5220160010



周训红

5220180039



三、估价的假设和限制条件

(一) 本次估价的假设条件

1、一般假设

(1)、本次评估估价对象的权属、用途、面积等情况根据委托方提供的《房屋所有权证》确定，估价人员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，假定委托方提供的资料合法、真实、准确和完整。

(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或建筑材料是否具有潜在危险性，以及该区域环境是否存在特殊污染和潜在危险、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使用。本次估价时，估价人员对估价对象外貌进行了勘察，并在可能条件下对其内部结构进行了视察，然而未使用专业检测仪器对其结构进行测量，故无法呈报估价对象结构的详细状况，亦未对有关设备进行测试。

(3)、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委托方提供的房屋建筑面积基本一致。

(4)、本次估价是建立在对估价对象最高最佳使用原则的基础上的。

(5)、本估价报告所列结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的现行市价，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇不可抗力对房地产价格的影响，若前述条件以及估价中遵循的估价原则发生变化时，估价结果会失效。

2、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

(二) 本次估价的限制条件

1、本报告仅为人民法院拟司法执行财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，不对其它用途负责，也不能作为估价对象权属界定的依据。

2、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响。若估价对象状况和房地产市场价格变化较大，应对房地产价值进行调整或者重新评估。当国家宏观政策的调整及不可抗力因素对评估对象的价值产生重大影响时，本评估结论通常会失效。

3、估价报告的有效期为壹年，即从2019年11月5日至2020年11月4日止。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。

4、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构和评估人员不承担任何责任。

5、本报告仅供委托方使用。非为法律规定的情况，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单位和个人，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。

6、委托方提供的资料直接影响我们的估价分析和结论。因此，委托方应对提供资料的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；因资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

7、根据委托方提供的相关资料，无法明确估价对象分摊土地使用权情况，本次评估未单独对估价对象对应的分摊土地使用权进行估价，估价结果包含估价对象合理分摊的土地使用权价值。

8、根据委托方提供的(2019)黔0422执恢67号《贵州省普定县人民法院查封公告》，估价对象有查封，查封期限为三年(自2019年5月15日起至2022年5月14日止)。

9、根据委托方提供的《房屋所有权证》，记载估价对象位于城关镇中心大道；根据《普定县人民法院委托书》及《贵州省普定县人民法院查封公告》记载估价对象均位于普定县中心大道7单元5层2号，根据现场查勘并经查阅相关资料确认，实为同一地址，本次评估以《普定县人民法院委托书》记载信息为准。

四、估价结果报告

(一) 委托方

委 托 方: 普定县人民法院

联 系 人: 陈发茂

联 系 电 话: 18008538564

(二) 估价方

估 价 方: 贵州恒信众合土地房地产评估有限公司

法定代表人: 何敏

公司地址: 贵阳市观山湖区长岭北路6号东原财富广场一期1-3号楼

(3) 1单元6层1号

证书编号: 黔建房估字A2008009

统一社会信用代码: 91520103675435470F

资质等级: 二级

联 系 人: 何敏

联系电话: 0851-85805669

(三) 估价对象

1、估价对象状况界定

估价对象位于普定县中心大道7单元5层2号,房屋所有权人为程瑜,建筑面积为136.26平方米,规划用途为住宅。

2、估价对象权益状况

房屋状况

房屋所有权证号	普房权证城关镇字第 012638 号	建筑面积 (m ²)	136.26
房屋所有权人	程瑜	结 构	混合
规划用途	住宅	所在楼层	5
坐落	城关镇中心大道		

3、估价对象坐落及概况

估价对象位于普定县中心大道7单元5层2号,其所在楼栋北面临小区院落,南面临中心大道,西面、东面均临商住楼,所在区域内有学校(普

定县城关镇第四小学、普定县二中），医院（普定县人民医院），金融机构（贵阳银行），超市（好又多(中心大道店)），新城集贸市场等生活配套设施，所在区域交通便捷程度较好，市政基础设施配套条件较好，生活服务设施配套条件较好，自然环境状况及人文环境状况一般。

估价对象所在楼栋为商住楼，根据现场查看并结合资料，房屋总楼层为7层，为中高层建筑，估价对象位于该楼栋的第5层，为步梯房，混合结构，设计用途为住宅，目前处于正常使用状态，经本公司了解、调查、核实，估价对象建成于2012年。

估价对象内部户型为三室二厅一厨二卫，具体装修情况如下：

客厅及餐厅地面均铺设地板砖，内墙面部分喷乳胶漆、部分贴墙纸、部分为背景墙，顶面为夹板造型吊顶；

三室地面均铺设木地板，内墙面喷乳胶漆，顶面部分为夹板造型吊顶、部分为石膏吊角线；

厨房地面铺设地板砖，内墙面贴瓷片至顶，铝塑扣板吊顶；

二间卫生间地面均铺设地板砖，内墙面贴瓷片至顶，铝塑扣板吊顶；

进户门为防盗门，室内门为木门，窗户为铝合金窗；

通水、电、电讯等，采光、通风条件较好。

（四）估价目的

为人民法院拟司法执行财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

（五）价值时点

2019年10月14日，此价值时点是委托方委托估价时点，实地查勘之日为2019年10月21日。

（六）价值定义

本次评估采用公开市场价值标准，房地产价值为房地产在价值时点的市场价值。

(七) 估价依据

- 1、有关法律、法规和估价规范
 - 1.1、《中华人民共和国资产评估法》；
 - 1.2、《中华人民共和国物权法》；
 - 1.3、《中华人民共和国土地管理法》；
 - 1.4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
 - 1.5、《房地产估价规范》（国家标准GB/T 50291-2015）；
 - 1.6、《房地产估价基本术语标准》（国家标准GB/T 50899-2013）；
 - 1.7、法释[2004]16号《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
 - 1.8、司法部令第132号《司法鉴定程序通则》；
 - 1.9、法释〔2011〕21号《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
 - 1.10、法释〔2018〕15号《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》。

2、行为依据

- 2.1《普定县人民法院委托书》（2019）黔0422执恢67号。

3、产权依据

- 3.1委托方提供的《房屋所有权证》、《查封公告》；
- 3.2估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；
- 3.3本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

(八) 估价原则

根据估价委托，结合该物业的有关情况，此次估价遵循以下原则：

- 1、独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全独立性；
- 2、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行估价；
- 3、最高最佳利用原则：经过对估价对象状况充分合理的分析，以估价对象保持价值时点设计用途继续使用为前提，在法律上允许、技术上可

能、经济上可行的情况下，能给估价对象带来最高价值；

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；

5、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格或价值。

（九）估价方法

一般而言，房地产估价方法主要有收益法、比较法、成本法、假设开发法等。有条件选用比较法进行估价的，应以首选比较法为主要的估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法；估价人员对估价对象进行了实地勘察（包括对估价对象地理位置、周边租金状况、周围环境及估价对象的建筑结构及配套设施等）和类似物业调查，得知估价对象为在用住宅用房，不具有投资开发或再开发潜力，不宜采用假设开发法进行市场价值评估；成本法不能合理反映估价对象正常价值，不宜采用成本法进行市场价值评估；估价对象所属区域范围内有较多类似房地产出售，且在同一区域内有一定的租赁市场，有一定的收益，故可采用比较法及收益法对其进行市场价值评估。

所谓比较法是将估价对象与在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的修正，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

（十）估价结果

本公司根据国家有关法律、法规及技术标准并结合估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，在满足本次估价的假设和限制条件下采用比较法和收益法，估价对象于价值时点2019年10月14日的市场价值为人民币48.33万元（大写肆拾捌万叁仟叁佰元整）。

房地产评估表

房屋所有权证号	建筑面积 (m ²)	所在楼层	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
普房权证城关镇字第 012638 号	136.26	5	3547	48.33

备注：1、本次评估未单独对估价对象对应分摊的土地使用权进行估价，估价结果已包含估价对象对应分摊的土地使用权价值；

2、本次评估估价结果已包含房屋室内装饰装修价值，但不包含室内动产价值；

3、本次评估估价结果未扣除因拍卖过程中发生的处置费用及相关税费。

(十一) 估价人员

注册房地产估价师	证书编号	估价师签字
曹传登	5220160010	
周训红	5220180039	

(十二) 估价作业日期

2019年10月14日至2019年11月5日。

(十三) 估价报告应用的有效期

如果本市房地产市场无大的变化，本估价报告提供的估价结果自估价作业日期止起有效，估价报告的有效期为壹年，即从2019年11月5日至2020年11月4日止。但估价人员建议即使市场平稳的情况下也应在将估价结果随时间(例如按某个权威的房地产指数为参考)作修正则更佳。

贵州恒信众合土地房地产评估有限公司

二〇一九年十一月五日



五、附件

- 1、普定县人民法院委托书复印件
- 2、估价对象位置示意图及相片
- 3、《房屋所有权证》、《查封公告》复印件
- 4、评估机构备案证书复印件
- 5、评估机构营业执照复印件
- 6、估价人员资格证书复印件

普定县人民法院

委托书

(2019)黔 0422 执恢 67 号

贵州恒信众合土地房地产评估有限公司：

我院在执行贵州普定农村商业银行股份有限公司与朱春发、吴大琴、程瑜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：

普定县中心大道 7 单元 5 层 2 号。



承办人：陈发茂 法官助理 联系电话：18008538564

联系人：夏娟 联系电话：18008538537

本院地址：普定县中心大道 58 号

房屋权证 字第 012633 号

房屋所有权人		郑瑞		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		从关镇中心大道		
登记时间		2015年07月29日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
		136.26	121.91	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	中心017号	出让	2005-10-20至2051-09-15止	

附 记

单据所有

填发单位 (盖章)



房地产平面图

注意事项

图幅号:

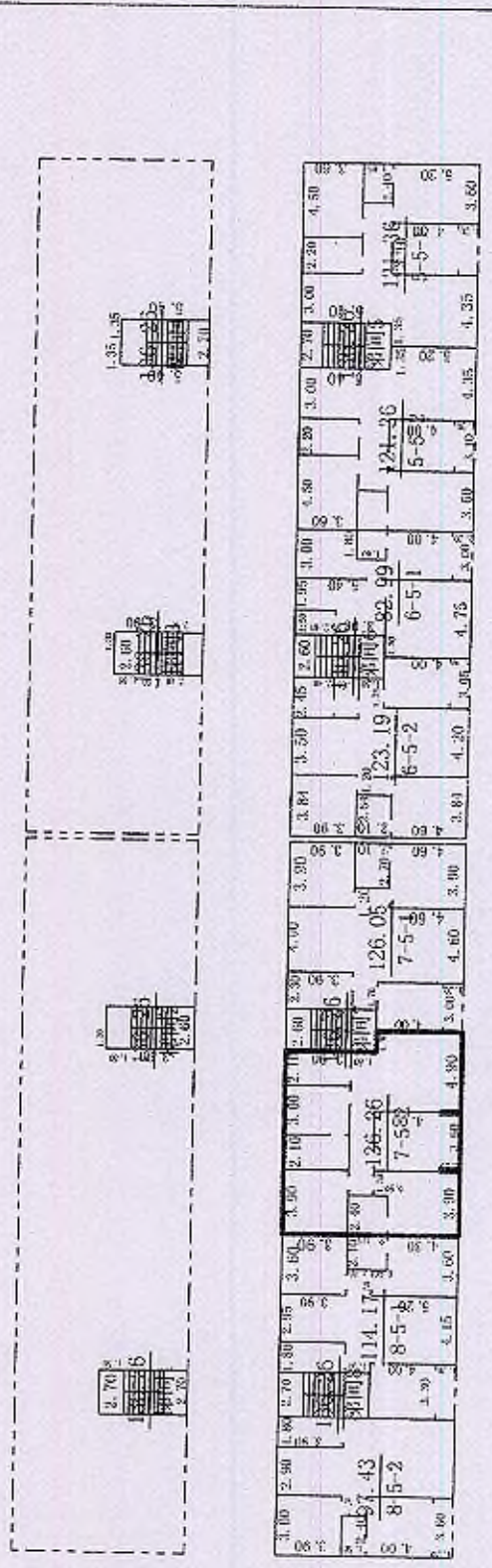
图幅号: _____
丘号: _____
栋号: _____

房屋分层分户平面图

座落: 普定县中心大道

3485

明。
屋登记机
致的, 除
登记簿为
人不得在
毁的, 可申



5/7层平面图

本房屋结构为混合结构, 本层用途为住宅, 建于2012年。

委托人	董有以等七人
注册证号	
房号	7-5-2
套内建筑面积	121.91 m ²
共有建筑面积	14.35 m ²
分摊系数	0.117732
按房产测量规范B3.3(b)分摊	

贵州省普定县人民法院 查封公告

(2019)黔0422执恢67号

本院在受理申请执行人贵州普定农村商业银行股份有限公司（原普定县农村信用合作联社）与被执行人朱春发、吴大琴、程瑜借款合同纠纷一案，于2019年5月14日查封了被执行人程瑜位于普定县中心大道7单元5层2号房屋一套（面积136.26平方米、产权证号：012638）。

在上述财产已由有关部门协助本院登记查封，查封期限为三年（自2019年5月15日起至2022年5月14日止）。上述期限内，非经本院同意，任何人不得对被查封的房屋有转移、隐匿、损毁、变卖、抵押、典当、赠送等处分行为，否则，本院将依法追究其法律责任。

特此公告



10106027

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： 贵州恒信众合土地房地产评估有限公司

法定代表人： 何敏

(执行事务合伙人)

住所： 贵州省贵阳市观山湖区长岭北路6号东原财富广场一期1-3号楼(3)1单元6层1号

统一社会信用代码： 91520103675424960F

备案等级： 贰级

证书编号： 黔建房估字 A2008009

有效期限： 2020年08月30日



2018

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. 00173326



姓名 / Full name

曹传登

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522627198706183615

注册号 / Registration No.

5220160010

执业机构 / Employer

贵州恒信众合土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-18

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. 00161503



姓名 / Full name

周训红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

520103198612084827

注册号 / Registration No.

5220180039

执业机构 / Employer

贵州恒信众合土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-8-15

持证人签名 / Bearer's signature