贵州金正房地产资产评估事务所

JinZheng Assessment

# 评估报告书

诚信、严谨、高效、专业

独立、客观、公平、公正

评估报告书

# 房地产估价报告

| | |
|---|---|
| 估价项目名称： | 安顺市普定县城关镇安织路边（建平加油站对面）4-2 号的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： | 贵州金正房地产资产评估事务所 |
| 注册房地产估价师： | 刘　彬（注册号：5220190030）<br>田维勇（注册号：5220130048） |
| 估价报告作业日期： | 2019 年 10 月 29 日至 2019 年 11 月 07 日 |
| 估价报告编号： | 黔金正[2020]房评 01-035 号 |

# 目　　录

# 致估价委托人函

**普定县人民法院：**

我事务所接受贵院的委托，根据国家有关法律法规和技术标准，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘、市场调查询证、分析及测算并进行了房地产市场价值的估价，现将估价情况报告如下：

**一、估价对象：**

估价对象坐落于安顺市普定县城关镇安织路边（建平加油站对面）4-2号，建筑面积为192.80 m²，评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，法定及实际用途为住宅，建成于2007年；估价对象土地使用权类型为出让。权利人为李大刚、赵兴慧。

**二、估价目的：**

为委托方确定资产处置参考价而评估房地产市场价值。

**三、价值时点：**二〇一九年十月二十九日（委托时间）

**四、价值类型：**市场价值。

**五、估价方法：**比较法。

**六、估价结果：**

根据估价目的，在本次估价假设与限制条件下，估价对象于价值时点的市场价值为人民币625250元（大写：陆拾贰万伍仟贰佰伍拾元整），单价为3243元/m²。

**本报告书使用人在使用本估价结果时，请详细阅读《房地产估价报告》全文及附件。**

估价机构法定代表人：田维勇

贵州金正房地产资产评估事务所

二〇一九年十一月七日

# 注册房地产估价师声明

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，无虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告的分析、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、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师刘彬、田维勇于 2019 年 11 月 04 日对估价对象进行了实地查勘。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，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查看的责任。

6、没有人对本估价报告提供任何重要专业帮助。

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|---|---|---|---|
| 田维勇 | 5220130048 | 田维勇 | 2019 年 11 月 07 日 |
| 刘　彬 | 5220190030 | 刘彬 | 2019 年 11 月 07 日 |

# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的假设前提

本次评估目的为“为委托方确定资产处置参考价而评估房地产市场价值”，本次估价的评估价格形成的假设前提为：

1、评估对象可在估价时点保持现状条件下持续使用；

2、估价对象价值形成的市场条件为公开市场。

## 二、本次估价的假设条件

（一）一般假设

1、估价委托方提供了估价对象的产权资料复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、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、检测的情况下，假定估价对象能正常安全持续使用；

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积、用途等以证载为准；

4、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。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权；

6、本报告估价结果包含估价对象所分摊的土地使用权价值；

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，且存在担保物权、其他优先受

偿款，本次估价不考虑查封、抵押等因素对估价对象市场价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价价值时点为2019年10月29日，完成实地查勘日期为2019年11月04日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

（五）依据不足假设

因估价对象已经被查封，注册房地产估价师未能进入估价对象内部查勘，系根据所能了解的其内部情况进行评估，并假定所了解估价对象内部情况与实际内部情况相一致。

**三、本估价报告使用的限制条件**

1、本报告估价结果不包含估价对象室内装修价值；

2、本报告估价结果是对2019年10月29日这一价值时点外部经济环境条件下为所列估价目的而提出的参考价值意见，价值时点为委托之日；

3、本估价报告的评估结果没有考虑特殊的交易方式所能追加付出的价格等对其评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价格的影响；

4、本评估报告中所采用的有关证明材料由委托方提供，并需对此承担法律责任，如因委托方提供的相关证明材料不实造成的估价结果失真，我们将不承担任何法律责任；

5、本报告书包括致委托方函、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件等部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我事务所不承担任何责任；

6、本估价报告只能作为委估目的使用，不能作为其它任何目的的房地产价格确定依据；

7、本报告仅供委托方使用，未经本估价单位同意，不得向委托方及房地产估价报告审查部门以外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上；

8、本估价报告使用的有效期为自出具估价报告之日起一年；

9、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

# 房地产估价结果报告

**一、估价委托人**

名称：普定县人民法院

**二、房地产估价机构**

机构名称：贵州金正房地产资产评估事务所

住所：贵州省贵阳市观山湖区金阳北路以东，金龙国际花园以南金阳烈变国际广场第A座1-11-3号

统一社会信用代码：915200007096091047

资质证书编号：黔房评字0100402

资质等级：贰级

法定代表人：田维勇

电话：0851—86759567

**三、估价对象**

（一）估价对象范围：坐落于安顺市普定县城关镇安织路边（建平加油站对面）4-2号，建筑面积为192.80㎡，法定及实际用途为住宅，权利人为李大刚、赵兴慧，估价范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施。

（二）房地产基本状况：

1、产权人：李大刚、赵兴慧；

2、坐落：安顺市普定县城关镇安织路边（建平加油站对面）4-2号；

3、建筑面积（规模）：192.80㎡；

4、用途：住宅；

5、《房屋所有权证》：安市房权证普定字第012787号、012787-1号。

（三）土地基本状况：

1、四至：西面临安织路，东面临院落，其余两面临建筑楼栋；

2、面积：未登记；

3、用途：住宅用地；

4、形状：形状基本规则，有利于房屋的建设；

5、地形：地形为平地，有利于房屋的建设；

6、地势：地势高于路面，自然排水畅通，积水的可能性小；

7、土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力好，稳定性好；

8、土地使用权类型及使用年限：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2056年03月30日；

9、开发程度：宗地红线内外达“五通”（供水、排水、路、电、通信），红线内已修建建筑物，地面道路硬化，余地绿化。

（四）建筑物基本状况：

1、建筑结构：混合结构；

2、设备设施：水、电、宽带、消防等设备设施齐全；

3、新旧程度：2007年建成，按直线法测算成新率为76%；

4、使用及维护状况：未见有明显影响质量安全的问题；

5、规模（建筑面积）、户型：192.80 m²；户型为4室2厅1厨1卫；

6、空间布局：所在楼栋共4层，估价对象位于第4层；

7、朝向：东西朝向，朝向较好；

8、装饰装修：楼栋外墙面饰面砖；室内装修：室内装修不详；防盗门、铝合金窗。

（五）估价对象所处区域位置。

1、位置：位于为民医院附近，坐落于安顺市普定县城关镇安织路边（建平加油站对面）4-2号；

2、交通：临安织路，多路公交车通达附近，交通状况较好；

3、环境：邻为民医院，所在位置为中心城区，周边多为建筑物，自然环境、人文环境一般，景观较差；

4、公共配套：周边有为民医院、普定县实验学校、普定体育公园、普定县人民医院及银行、酒店、农贸市场、购物商场等公共服务配套设施，公共服务配套设施完善。

（六）市场背景

1、宏观情况分析

（1）往年经济分析

过去五年来，我国经济发展取得历史性成就、发生历史性变革，为其他领域改革发展提供了重要物质条件。国内生产总值位居世界第二，对世界经济增长贡献率超过30%。随着供给侧结构性改革的深入推进，经济结构不断优化，

数字经济等新兴产业不断发展，高铁、公路、桥梁、港口、机场等基础设施建设快速推进。农业现代化稳步推进、城镇化率年均提高一点二个百分点，区域发展协调性不断增强。我国经济发展也进入了新时代，基本特征就是我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段。

（2）固定资产投资概况

2018年全年全社会固定资产投资645675亿元，比上年增长5.9%。其中固定资产投资（不含农户）635636亿元，增长5.9%。分区域看，东部地区投资比上年增长5.7%，中部地区投资增长10.0%，西部地区投资增长4.7%，东北地区投资增长1.0%。在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资22413亿元，比上年增长12.9%;第二产业投资237899亿元,增长6.2%;第三产业投资375324亿元，增长5.5%。民间固定资产投资394051亿元，增长8.7%，占固定资产投资（不含农户）的比重为62.0%。基础设施投资增长3.8%。六大高耗能行业投资增长1.4%。

（3）房地产开发投资概况

2018年全年房地产开发投资120264亿元，比上年增长9.5%。其中住宅投资85192亿元，增长13.4%；办公楼投资5996亿元，下降11.3%；商业住宅用房投资14177亿元，下降9.4%。全年全国棚户区住房改造开工626万套，基本建成511万套。全国农村地区建档立卡贫困户危房改造157万户。

（4）金融概况

2018年年末广义货币供应量(M2)余额182.7万亿元,比上年末增长8.1%;狭义货币供应量（M1）余额55.2万亿元，增长1.5%；流通中货币（M0）余额7.3万亿元，增长3.6%。

（5）宏观经济解读

2018年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的改革发展稳定任务，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，深入贯彻新发展理念，落实高质量发展要求，以供给侧结构性改革为主线，着力深化改革扩大开放，坚决打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治三大攻坚战，有效应对外部环境深

刻变化，统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，经济运行总体平稳、稳中有进，质量效益稳步提升，人民生活持续改善，保持了经济持续健康发展和社会大局稳定，朝着实现全面建成小康社会的目标迈出了新的步伐。

2、房地产整体概况

（1）房地产开发投资完成情况

2018 年 1-12 月，全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年同期提高 2.5 个百分点。其中，住宅投资 85192 亿元，增长 13.4%，比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年提高 4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%。

2018 年，东部地区房地产开发投资 64355 亿元，比上年增长 10.9%，增速比 1-11 月份回落 0.4 个百分点；中部地区投资 25180 亿元，增长 5.4%，回落 0.5 个百分点；西部地区投资 26009 亿元，增长 8.9%，提高 0.7 个百分点；东北地区投资 4720 亿元，增长 17.5%，提高 1.3 个百分点。

2018 年，房地产开发企业房屋施工面积 822300 万平方米，比上年增长 5.2%，增速比 1-11 月份提高 0.5 个百分点，比上年提高 2.2 百分点。其中，住宅施工面积 569987 万平方米，增长 6.3%。房屋新开工面积 209342 万平方米，增长 17.2%，比 1-11 月份提高 0.4 个百分点，比上年提高 10.2 个百分点。其中，住宅新开工面积 153353 万平方米，增长 19.7%。房屋竣工面积 93550 万平方米，下降 7.8%，降幅比 1-11 月份收窄 4.5 个百分点，比上年扩大 3.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 66016 万平方米，下降 8.1%。

2018 年，房地产开发企业土地购置面积 29142 万平方米，比上年增长 14.2%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 1.6 个百分点；土地成交价款 16102 亿元，增长 18.0%，比 1-11 月份回落 2.2 个百分点，比上年回落 31.4 个百分点。

（2）商品房销售和待售情况

2018 年，商品房销售面积 171654 万平方米，比上年增长 1.3%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 6.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业住宅用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149973 亿元，增长 12.2%，比 1-11 月份提高 0.1 个百分点，比上年回落

1.5个百分点。其中，住宅销售额增长14.7%，办公楼销售额下降2.6%，商业住宅用房销售额增长0.7%。

2018年，东部地区商品房销售面积67641万平方米，比上年下降5.0%，降幅比1-11月份收窄0.1个百分点；销售额79258亿元，增长6.5%，增速提高0.9个百分点。中部地区商品房销售面积50695万平方米，增长6.8%，增速回落1.1个百分点；销售额33848亿元，增长18.1%，增速回落2.5个百分点。西部地区商品房销售面积45396万平方米，增长6.9%，增速提高0.3个百分点；销售额31127亿元，增长23.4%，增速回落0.1个百分点。东北地区商品房销售面积7922万平方米，下降4.4%，降幅与1-11月份持平；销售额5740亿元，增长7.0%，增速回落0.3个百分点。

2018年末，商品房待售面积52414万平方米，比11月末减少214万平方米，比上年末减少6510万平方米。其中，住宅待售面积比11月末减少393万平方米，办公楼待售面积增加93万平方米，商业住宅用房待售面积减少166万平方米。

（3）房地产开发企业到位资金情况

2018年，房地产开发企业到位资金165963亿元，比上年增长6.4%，增速比1-11月份回落1.2个百分点，比上年回落1.8个百分点。其中，国内贷款24005亿元，下降4.9%；利用外资108亿元，下降35.8%；自筹资金55831亿元，增长9.7%；定金及预收款55418亿元，增长13.8%；个人按揭贷款23706亿元，下降0.8%。

（4）房地产开发景气指数

2月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为101.85，比11月份回落0.09点。

（5）实时房产政策

2019年政治局会议重申“房住不炒”，并首次强调“不将房地产作为短期刺激经济的手段，意味着”房住不炒、因城施策“的主基调在下半年依然不会改变，宁波、苏州等热点城市调控再次加码；央行发布贷款利率定价新机制——LPR，限利率正式加入调控政策的行列。

3、当地房地产市场情况分析

近年来，随着安顺市的城市发展进程加快，交通的发展更是日新月盛，高

铁时代的来临将极大地促进安顺市楼市的发展繁荣。完善的立体交通体系形成的综合效应推动着地段的升值，吸引着广大投资客和购房者，同时也吸引着诸多房企前来开发。因此，随着安顺市经济建设、城市基础设施建设的不断加快和发展以及投资环境、社会环境、人文环境、自然环境的不断改善，未来几年，在中央政策的调控下，安顺市房地产业将更加成熟、更趋理性，将继续保持稳步发展态势。

2019 年将有多个品牌房企项目相继入市，或会带动新一轮市场热度上升。政府“维稳市场”决心彰显，将出台更多政策保障房地产市场稳定健康发展。为进一步提升城市竞争力及土地效能，政府规划正持续加大棚户区改造力度。基于城建、产业、交通优势不断加强，安顺市城市价值持续提升，其房地产市场具备后发优势， 安顺市未来房地产市场发展态势乐观。安顺市作为中国瀑布之乡，在 2018 年房地产市场平稳发展的基础上，预计将依托目前相对较低的房价优势在 2019 年继续保持较为健康有序的增长。

4、区域内同类房地产市场状况

估价对象位于安顺市普定县城关镇安织路边（建平加油站对面）4-2 号，该区域市政基础设施及生活服务设施配套完善，人口密集，交通方便，附近聚集了众多居住物业，如星博国际（均价 3500 元/m²）、紫金铭城（均价 3500 元/m²）、金地翠园（均价 3300 元/m²）、凯旋城（均价 3400 元/m²）等，区域内商品房销售状态及销售价格保持稳定上升的态势，租赁状况及二手房交易也较为活跃。

**四、估价目的**

为委托方确定资产处置参考价而评估的房地产市场价值。

**五、价值时点**

依据估价委托方所提供《普定县人民法院委托书》，本次估价确定二〇一九年十月二十九日为价值时点。

**六、价值类型**

价值类型为市场价值，即估价对象系适当营销后，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）法律、法规及部门规章

1、《中华人民共和国物权法》；

2、《中华人民共和国资产评估法》；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《中华人民共和国土地管理法》；

5、《中华人民共和国担保法》。

（二）技术规程

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、《中国资产评估准则》2017。

（三）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1、估价对象照片；

2、实地查勘记录；

3、可比实例等相关资料；

4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

（四）委托方提供的相关文件

1、《普定县人民法院委托书》；

2、《房屋所有权证》：安市房权证普定字第012787号、012787-1号。

**八、估价原则**

（一）遵循独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上，实是求事、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）遵循合法原则。指评估对象的权属和用途、评估工作符合国家有关法律法规规定。

（三）遵循最高最佳使用原则。指以估价对象潜在的最高最佳利用方式进行估价，且该潜在的最高最佳利用方式是法律上允许的，技术上是可行的，经济上是合理的。

（四）遵循替代原则。评估价值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。

（五）遵循价值时点原则。评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

**九、估价方法**

（一）估价方法的选用

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，每一种评估方法的应用必须具备相应的条件，选取恰当的评估方法是评估对象的价值得以公允反映的前提条件。本次评估按评估目的及基本假设限制条件，考虑委估标的自身情况以及估价对象所处地区市场状况等综合因素来确定评估方法的。

（一）估价方法理论适用性分析

1、比较法：比较法就是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于区域内有较多类似物业交易实例的房地产价值估价。

2、收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于具有收益价值的房地产估价。

3、成本法：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法，该方法适用于不能采用比较法、收益法、假设开发法等计算的公益类、工业类等用途的房地产，且类似建设成本估价资料齐全的房地产估价。

4、假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于待开发或正在开发的房地产价值评估。

（二）选用的估价方法及选用理由

1、本次估价选用方法：比较法。

2、选用理由：估价对象为主城区的成套商品住宅用房，区域类同类物业销售案例较多，能够收集较多销售案例及资料，故本次估价适用比较法计算。

（三）技术路线

1、在同一供需圈内搜集房地产交易实例，即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况；

2、选取可比实例，具体条件如下：

①与待估房地产用途相同的交易案例；

②交易案例价格类型与待估房地产的估价目相匹配；

③交易案例是正常交易，或可修正为正常交易；

④交易案例与待估房地产的建筑结构相同，或可修正；

⑤交易案例的交易日期与待估房地产的价值时点较接近；

3、建立价格可比基础；

4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整；

5、计算得出比较价值，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

（四）不选用的估价方法及理由

1、不选用成本法的理由

估价对象为主城区的大型住宅小区内成套商品住宅用房，虽然理论上适用成本法，但受到客观条件限制，此类房地产开发过程中的隐性成本及市场的超额利润无法核算，在这种背景下，房地产价格与建造成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，计算结果与市场价值差异较大，故本次估价不适用成本法计算；

2、不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不采用假设开发法估价；

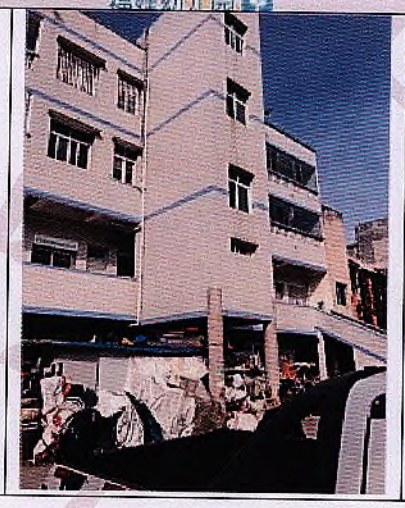
3、不选用收益法的理由

目前在房地产租赁市场上类似估价对象的租赁实例较多，但难以判断是否为完税租金，且租金以外的附加费用又多未在租赁合同中体现，实际纯收益难以判断，往往导致以合同租金为依据的测算结果与市场实际成交价格有一定差距，故不宜采用收益法进行评估。

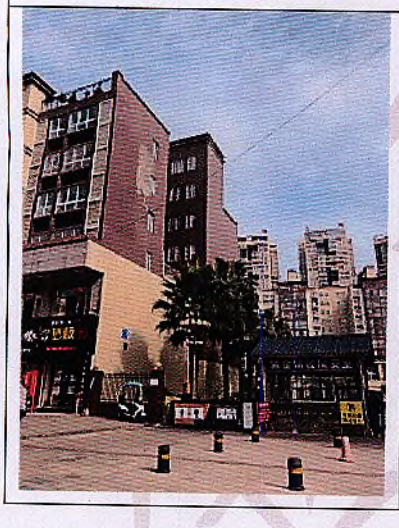
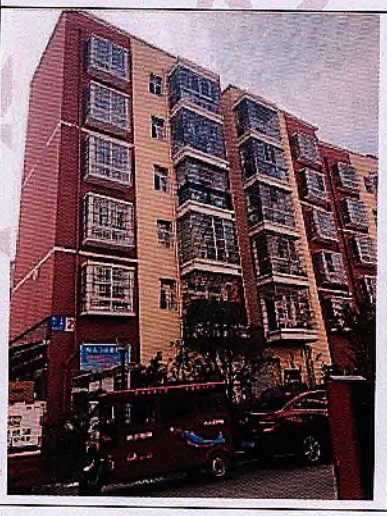
**十、估价结果**

根据估价目的，在本次估价假设与限制条件下，估价对象于价值时点的市场价值为人民币 **625250** 元（大写：**陆拾贰万伍仟贰佰伍拾元整**），单价为 **3243** 元/m²。

## 估价对象所在地理位置及现状照片

## 可比实例所在地理位置及现状照片


| 紫金铭城 | 阳光小区 | 金地翠园 |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

# 附　　件

# 普定县人民法院

# 委托书

(2019)黔0422执516号

贵州金正房地产资产评估事务所：

我院在执行贵州普定农村商业银行股份有限公司与赵兴慧，李大刚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：

普定县城关镇安织路边（建平加油站对面）房屋一间（面积192.8平方米、证号：安市房权证普字第012787号）。

2019年10月29日

承 办 人：侯慧婷　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

安市房权证 普定字第 012787 号

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 房屋所有权人 | 李大刚 | | | |
| 共有情况 | 共同共有 | | | |
| 房屋坐落 | 普定县城关镇安织路边（交平加油站对面） | | | |
| 登记时间 | 2015年7月8日 | | | |
| 房屋性质 | | | | |
| 规划用途 | 住宅 | | | |
| 房屋状况 | 总层数 | 建筑面积（m²） | 套内建筑面积（m²） | 其他 |
| | 4 | 192.8 | 174.77 | |
| | | | | |
| | | | | |
| 土地状况 | 地号 | 土地使用权取得方式 | 土地使用年限 | |
| | 富强路186-3号 | 出让 | 2007-11-23至2056-03-30止 | |

| 附记 |
|---|
| 共有人：李大刚 赵兴慧 共同共有 |

填发单位（盖章）

# 房地产平面图

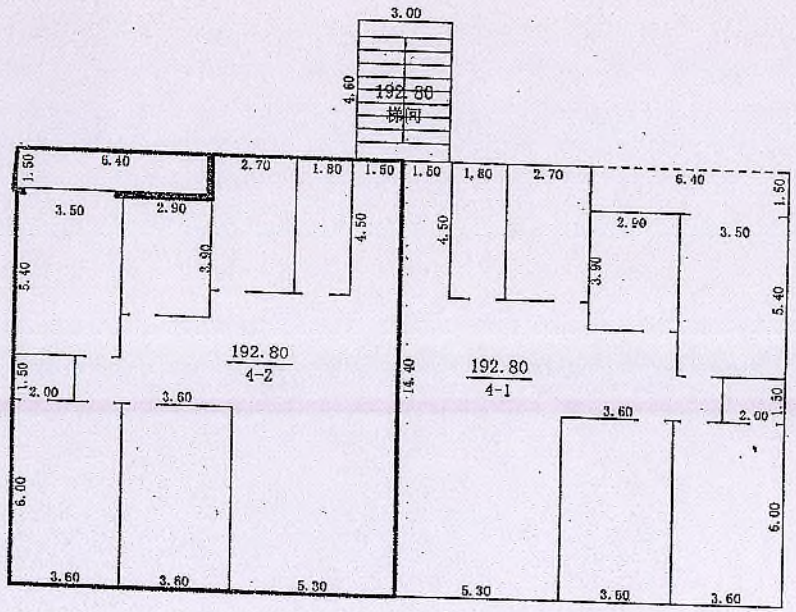
图幅号：

注意事项

房屋分层分户平面图

图幅号：
丘　号：
栋　号：

430




4/4层平面图　住宅　混合结构　建于2007年

| 委托人 | 李大勇等六户 |
|---|---|
| 注册证号 | |
| 房　号 | 4-2 |
| 套内建筑面积 | 174.77 m² |
| 共有建筑面积 | 18.03 m² |
| 分摊系数 | 0.103159 |
| 按房产测量规范B3.3(b)分摊 | |

2014年月04日

1:200

测量员：黄晓敏
测量员：陈瑜
检查员：黄晓敏

正明。

房屋登记机构作决者

一致的，除有证据证

屋登记簿为准。

个人不得任本证上注

毁的，可申请补发。

000 17500

城关镇安徽路(建平加油站对面)

宁德县方正测绘有限责任公司

安市 房权证 普定 字第 012787-1 号

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 房屋所有权人 | 赵兴惠 | | | |
| 共有情况 | 共同共有 | | | |
| 房屋坐落 | 普定县城关镇安织路边(刘采勤面站对面) | | | |
| 登记时间 | 2015年7月8日 | | | |
| 房屋性质 | | | | |
| 规划用途 | 住宅 | | | |
| 房屋状况 | 总层数 | 建筑面积(m²) | 套内建筑面积(m²) | 其他 |
| | 4 | 192.8 | 174.77 | |
| 土地状况 | 地号 | 土地使用权取得方式 | 土地使用年限 | |
| | 富强路86-3号 | 出让 | 2007-11-23至2056-03-30止 | |

| 附记 |
|---|
| 共有人：李大刚 赵兴惠 共同共有 |

填发单位(盖章)

# 房地产平面图

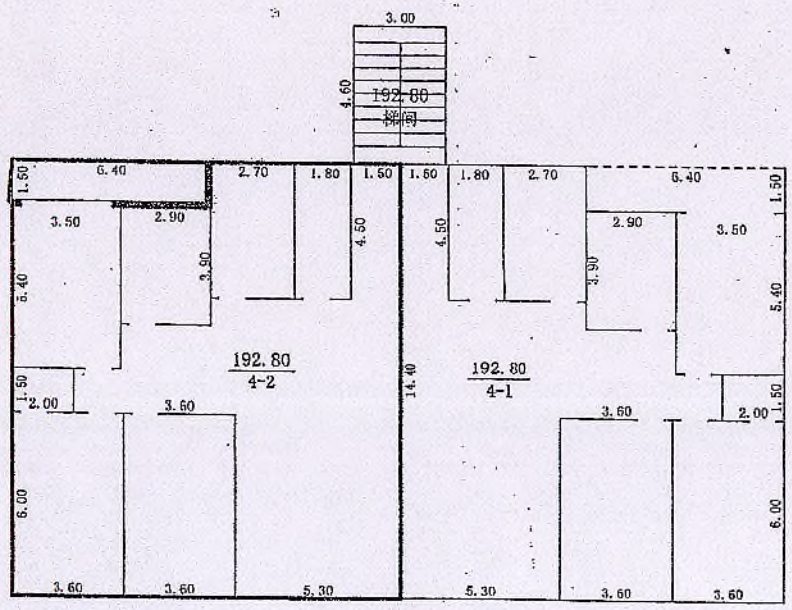
图幅号：

注意事项

## 房屋分层分户平面图

图幅号：
丘　号：
栋　号：

座落：城关镇安织路(建平加油站对面)




4/4层平面图　住宅　混合结构　建于2007年

| 委托人 | 李大勇等六户 |
|---|---|
| 注册证号 | |
| 房　号 | 4-2 |
| 套内建筑面积 | 174.77 m² |
| 共有建筑面积 | 18.03 m² |
| 分摊系数 | 0.103159 |
| 按房产测量规范B3.3(b)分摊 | |

普定县方正测绘有限责任公司

2014年03月04日

1:200

测量员：黄晓敏
测量员：陈瑜
检查员：黄晓敏

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. 00183144

姓　名 / Full name

田维勇

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522121198608291211

注 册 号 / Registration No.

5220130048

执业机构 / Employer

贵州金正房地产资产评估事务所

有效期至 / Date of expiry

2022-8-13

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. 00179081

姓　名 / Full name

刘彬

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522632199005053354

注 册 号 / Registration No.

5220190030

执业机构 / Employer

贵州金正房地产资产评估事务所

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature

# 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：贵州会正房地产资产评估事务所

法定代表人（执行事务合伙人）：田维勇

住所：贵州省贵阳市观山湖区金阳北路以东、金龙国际花园以南金阳和平国际广场第A座1-11-3号

统一社会信用代码：91520000709609104Y

备案等级：贰级

证书编号：黔房评字：0100402

有效期限：2021年06月22日

发证机关（公章）

2019年03月18日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91520000709609104 7

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　贵州金正房地产资产评估事务所

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　田维勇

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。房地产买卖、租赁、抵押、合资入股、司法仲裁、拆迁等各类房地产评估、咨询；全省范围内的基准地价、宗地土地价格评估、土地价格咨询；土地资源评估咨询；资产评估。

注册资本　贰佰万圆整

成立日期　1998年07月10日

营业期限　长期

住　　所　贵州省贵阳市观山湖区金阳北路以东，金龙国际花园以南金阳烈变国际广场第A座1-11-3号

登记机关　贵州省市场监督管理局

2019 年 08 月 29 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

贵州金正房地产资产评估事务所

JinZheng Assessment

地址：贵阳市观山湖区金阳北路烈变国际广场20层
电话：0851-86759567
网址：www.gzjzpg.com
邮箱：gzjzpg@126.com
邮编：550081