



房地产估价报告



估价项目名称：普定县人民法院因案件执行的需要提供参考依据而委托对普定县顺时小区三组团3号楼4单元5层2号住宅用房的房地产价值进行估价

估价委托人：普定县人民法院

房地产估价机构：贵州惠仕房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈德武 注册证号：5220020024

张世昌 注册证号：5320190039

估价作业期：二〇二〇年三月十一日至二〇二〇年三月十二日

估价报告编号：黔惠仕（2020）估字第030157号

目 录

致估价委托人函.....	1
一、估价对象.....	1
二、估价目的.....	1
三、价值时点.....	1
四、价值类型.....	1
五、估价方法.....	1
六、估价结果.....	1
七、估价报告的使用期限.....	2
估 价 师 声 明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
一、本次估价的各项假设.....	4
二、估价报告使用限制.....	5
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	11
九、估价方法的选用.....	12
十、估价结果.....	14
十一、估价人员.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业日期.....	14
房地产估价技术报告（存档备查）.....	15

附件（复印件）：

（一）评估委托书；

（二）《房屋记载表》；

(三) 相关资料;

(四) 房屋照片及区位图;

(五) 估价机构企业法人营业执照;

(六) 估价人员资格证;

(七) 房地产评估机构资格证;

(八) 中国房地产估价师学会团体会员证书。

(以上均为复印件)

致估价委托人函

普定县人民法院：

受贵法院的委托，我公司已指派注册房地产估价师对位于普定县顺时小区三组团 3 号楼 4 单元 5 层 2 号住宅用房壹套进行了实地查勘，注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，对估价对象于价值时点 2020 年 3 月 11 日的市场价值进行了估价。现将估价结果汇报如下：

一、估价对象

陈旺、姚英共同共有的位于普定县顺时小区三组团 3 号楼 4 单元 5 层 2 号住宅用房壹套，建筑面积为 121.53 平方米，含其占用（或应分摊）的国有城镇住宅用地土地使用权，其占用（或应分摊）的土地使用权类型为出让，以及满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的配套设施，但不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

二、估价目的

为案件执行提供参考依据而评估房地产市场价值。

三、价值时点

根据房地产估价规范要求，本次估价以实地查勘之日作为价值时点 2020 年 3 月 11 日。

四、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足本报告假设限制条件下于价值时点 2020 年 3 月 11 日的房地产市场价值。其中：

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。

五、估价方法

市场比较法。

六、估价结果

我公司估价人员依据全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及贵州省人民政府有关部门颁布的有关法律、法规和政策文件；中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；委托方提供的有关

资料；我公司所掌握的普定县房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。结合长期积累的估价经验和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，选取适宜的估价方法，综合分析影响估价对象房地产价值的各项因素，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上测算评估对象于价值时点（2020年3月11日）的公开市场价值为人民币叁拾柒万玖仟捌佰元整（¥37.98万元），其具体情况如下：

产权人	坐落位置	用途	建筑面积 (m ²)	公开市场价值	
				评估单价 (元/m ² ·建筑面积)	总价 (万元)
陈旺、姚英	普定县顺时小区三组团3号楼4单元5层2号住宅用房	住宅	121.53	3125	37.98

七、估价报告的使用期限

随着时间的变化，评估对象的价值也应作相应调整，故本报告使用期限为壹年（即二〇二〇年三月十二日至二〇二一年三月十一日止）。

评估的详细结果，见《估价结果报告》。

此 致

贵州惠仕房地产资产评估有限公司

法定代表人：_____



二〇二〇年三月十二日

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、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

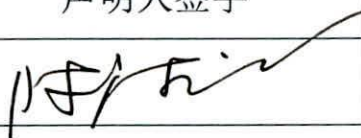
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 我们已于 2019 年 11 月 6 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，因被执行人不配合未能进入估价对象内部进行实地查勘，只能对估价对象的外部状况和区位状况进行实地查勘，并对估价对象附近地区同类房屋进行调查和比较、根据评估需要选择了可比实例。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘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，我们不承担对估价建筑结构质量进行调查的责任。参与查勘人员为中国注册房地产估价师张世昌。其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

6. 本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。如委托方以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由委托方承担。估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师	注册证号	声明人签字
陈德武	5220020024	
张世昌	5320190039	张世昌

二〇二〇年三月十二日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的各项假设

（一）一般假设

1、本次估价假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。

2、估价委托人提供了估价对象的《房屋记载表》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，假定估价委托人提供的全部资料 and 陈述的情况是真实、合法、有效和完整的，并且不存在任何法律上的争议或潜在争议。

3、由于估价委托人未委托专业机构对估价对象房屋安全、环境污染等进行专业鉴定、检测，估价人员无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价假定估价对象房屋安全、无环境污染问题，且建筑物在耐用年限内或批准的土地使用年限内能够正常持续使用。

4、估价委托人引领估价人员进行实地查勘的房地产与所提供的权属证书所记载的坐落一致，且具有唯一性。

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）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- （3）交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- （4）交易双方掌握必要的市场信息；
- （5）交易双方有较充裕的时进行交易；
- （6）不存在特殊买者的附加出价。

（二）未定事项假设

1、估价对象相应的《房屋记载表》上未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2、由于估价对象及可比实例所在小区的规划条件、可比实例的土地剩余年

限及室内二次装修年份等资料无法获悉，且调查难度极大，故有关的描述及调整只能根据估价师的经验判断。

3、由于估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用权出让合同》，且估价人员无法调查获知估价对象土地使用期届满之后地上建筑物的处理方式。本次估价根据《中华人民共和国物权法》第一百四十九条规定住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。

（三）背离事实假设

无。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

1、根据委托方提供的《房屋记载表》得知估价对象分别以购买商品房合法取得，且未载明其占用或分摊土地使用权权利状况。故本次估价设定估价对象占用或分摊土地使用权用途为住宅、使用权类型为出让。

2、由于估价人员无法取得相关资料来判定可比实例在成交时是否家庭唯一生活用房，故本次估价假设可比实例在成交时，不是家庭唯一生活用房并已满2年，且不存在税费转嫁。

3、因司法拍卖强制转让房地产，房地产占有人联系不上，估价师未能进入估价对象内部进行实地查勘，本次估价假设产权人及占有人未对估价对象内部进行改动，且其室内为普通装修。

二、估价报告使用限制

1、本评估报告及附件内容仅供委托方用于本次委托估价目的时使用，不作其他任何用途使用。非为法律、行政法规规定的需要，报告及附件的全部或部分内容不得向委托方和评估审查部门以外的单位和个人提供，未经委托估价单位许可，不得见诸于公开媒体或复制或引证。

2、本估价报告的使用期限为壹年（即二〇二〇年三月十二日至二〇二一年三月三十一日止），委托方应在本报告的使用期限内合理使用本报告。如超过使用期限，或估价时点之后、使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房

地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告仅供估价委托人及登记机关使用，本估价报告的全部或部分内容只能表述在与本次估价目的有关的资料中，除此之外，未经本公司书面许可，不得向其他单位或个人提供。

4、应用本估价报告时，估价报告使用人应明确本次估价的“价值类型”和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部完整地应用。

5、本报告估价结果的估算是以估价对象在价值时点的状况和本报告对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。若国家有关政策、市场环境、估价对象的用途和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化时，估价对象的估价结果也会发生变化，必要时应作相应调整或重新估价。

6、本估价报告的估价结果，须经贵州惠仕房地产资产评估有限公司盖章及在该公司执业的2名注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。

7、评估结果是反映评估对象在本次评估目的下的参考价值，没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，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资产价格的影响，当前述条件情况发生时，评估结果一般会失效。

8、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”提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

贵州惠仕房地产资产评估有限公司

黔惠仕(2020)估字第030157号

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托估价方：普定县人民法院
联系电话：18008538537

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：贵州惠仕房地产资产评估有限公司
房地产机构住所：贵州省贵阳市南明区花果园路花果园项目 R-1 区第一栋
(贵阳都会) 1-21-13、14、15号
营业执照注册号：915200002144360615
房地产估价机构资质等级：壹级
行政许可决定书号：建住房许(2013)007
资质证书编号：建房估证字[2013]007号
资质使用期限：2021年11月29日
法定代表人：李涛
联系电话：0851-86856628 86861893

三、估价目的

为案件执行提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象位于普定县顺时小区三组团3号楼4单元5层2号住宅用房壹套，建筑面积为121.53平方米，混合结构，建筑年代为2010年。财产范围包括估价对象建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权和以及满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本情况

(1)、产权登记状况

档案保管号	不动产单元号	产权证号	坐落	权利人	用途	结构	面积
2014081 2019-23	520422008010 GB00008F0002 0030	010705、 010705-1	普定县顺时小区三组团3号楼4单元5层2号	陈旺、 姚英	住宅	混合	121.53 m ²

(2)、权利状况

①不动产权利情况

在价值时点，估价对象不动产权系陈旺、姚英共同所有，分摊的土地使用权以出让方式取得。

②用益物权设定情况

根据估价委托人提供的评估资料和注册房地产估价师查阅的相关资料，未发现估价对象存在用益物权的设定情况。

③租赁或占用情况

经估价委托人现场介绍及注册房地产估价师实地查勘知悉：在价值时点，估价对象现出租，无其它限制。

④担保物权设立情况

根据估价委托人提供的《他项权利证》等资料知悉，在价值时点，估价对象已设定抵押、担保等他项权利。

⑤查封等其他他项权状况

注册房地产估价师查阅的相关资料，在价值时点，发现估价对象现已被普定县人民法院查封、财产保全。

3、估价对象实物状况

(1) 土地状况描述

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象所属宗地的土地实物状况详见下表：

估价对象土地实物状况一览表

名称	基本情况说明
土地面积	因为委托人提供估价对象的《房屋记载表》，无具体分摊的土地使用权面积。
土地四至	根据现场实地查勘估价对象东临园丁路、南临园丁路、西临 S209 省道、北临塔山路。
水文条件	可满足正常生活需要
土地形状	所属宗地呈不规则多边形分布
地形和地势	估价对象占用的宗地与相邻土地现均为场地平整后的状况，宗地内标高与相邻土地和道路标高相差不大，不影响自然排水；场地平坦，无明显的坡度；地基地质条件良好，适合建筑
地质条件	地基承载能力强，稳定性高，无特殊地质现象
开发程度	估价对象实际开发程度宗地外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整）
规划限制条件	城镇住宅用地，因资料有限，故所在项目容积率不能确定。
土地利用状况	所属宗地内修建有多栋多层住宅楼，估价对象位于顺时小区三组团 3 号楼 4 单元。

(2)、建筑物状况描述

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象建筑物实物状况详见下表：

估价对象建筑物状况一览表

名称	普定县顺时小区三组团 3 号楼 4 单元 5 层 2 号				
规模	估价对象建筑面积为 121.53 m ² ，作为住宅用房，其建筑规模合适				
房屋结构	混合	建成年代	2010 年	实际用途	住宅
总楼层	6 层	所在楼层	5 层	总高	约 30M
空间布局	平层	临街状况	一面临街	层高	约 2.8M
车位	室外停车场	楼房形状	方形	朝向	南
外墙	马克砖	完损状况	完好	户型结构	三室二厅一厨二卫
装修档次	普通装修	维护保养	良好	物业管理	专业物管
入住率	较高	通风采光	较好	配套设施	通水、电、视、讯
其他设施	估价对象小区绿化一般，估价对象所在单元配置有消防栓及干粉灭火器。				

4、估价对象区域状况

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象区位状况详见下表：

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落及方位	位于普定县顺时小区三组团3号楼4单元5层2号，东临园丁路、南临园丁路、西临S209省道、北临塔山路。
	与相关主要场所的距离	距安顺汽车北站站约3公里，距普定火车站约5.2公里，距普定体育公园约1公里。
	朝向	南
	楼层	总楼层为6层，所在楼层为第5层
	临街状况	一面临街
交通条件	道路等级及路网条件	估价对象所在区域由开行路等交通主干道、次干道以及众多支路组成，区域内道路等级和路网密度较高，道路通达状况一般
	公共交通	估价对象区域内主要交通工具为公交车、出租车，并设有公交站点，周围有9路、14路、24路等公交车从附近街道通过等多路公交车从附近街道通过，车次较多，车流量较大，交通出行较方便，公交便捷度较好。
	对外交通状况	估价对象距安顺汽车北站站约3公里，普定火车站约5.2公里，距普安高速（S55）入口约3公里，通过上述交通方式或道路可方便的到达周围区市县及周边其他城市，对外交通便捷度较好。
	交通管制	估价对象所在区域道路多为双向行驶
城市基础设施		估价对象所在区域内实现了供水、排水、供电、通讯，其中供水为城市供水，供水充足；排水为雨水、污水分流制，排污系统较完善，排水畅通；供气为城市主管网供气，供气充足；供电为国家电网，供电有保障；通讯为电信、移动、联通所覆盖，通讯畅通
公共服务设施	教育机构	估价对象所在区域内有普定县第三中学、城关二小、普定县实验学校等分布在周围
	医疗机构	估价对象所在区域内有普定县人民医院、为民医院分布在周围
	金融机构	估价对象所在区域内有邮储银行、贵州银行、中国工商银行等银行营业网点或自助银行
	购物场所	估价对象所在区域内有顺时广场等购物、休闲娱乐场所
周围环境及景观	自然环境	估价对象所在区域内粉尘、噪音、水质等无明显污染，整体看自然环境较好
	人文环境	估价对象所在区域内中档住宅小区较多，配套建有众多公园及广场，人文环境较好
	景观	估价对象所在区域自然环境景观一般
居住聚集度		估价对象位于普定县中部，东临园丁路、南临园丁路、西临S209省道、北临塔山路。周边主要分布有大量的普通住宅小区，楼盘入住率均较高，居住聚集较浓厚。

五、价值时点

根据房地产估价规范要求，本次估价以实地查勘之日作为价值时点2020年3月11日。

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点2020年3月11日的房地产市场价格。

其中：市场价值，是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) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国物权法》【主席令第 62 号】(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过并发布);

(2) 全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定【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于 2007 年 8 月 30 日通过并发布);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日起施行);

(5) 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》(2000 年 9 月 29 日法释〔2000〕44 号);

(6) 《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》(2005 年 11 月 14 日法释〔2005〕14 号);

(7) 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》法释【2004】10 号;

(8) 《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》(以下简称参考价规定)(法释〔2018〕15 号);

(9) 法办〔2018〕273 号《人民法院委托评估工作规范》。

(二) 本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》;

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三) 委托方提供的有关资料

1、评估委托书复印件;

2、《房屋记载表》复印件。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值

时点原则、替代原则等技术性原则。

(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) 最高最佳使用原则

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

(四) 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格或价值。

(五) 替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构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。

九、估价方法的选用

根据“中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》的有关规定要求。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究认为：

1、估价方法的理论适用性分析

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

市场法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法适用的估价对象是收益性房地产，它不限于估价对象本身现在是否有收益，只要类似房地产有收益即可。

成本法适用于很少交易、又没有收益或没有潜在经济收益的房地产，有独

特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产以及单纯建筑物或其装饰装修部分，通常也是采用成本法估价。

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，如待开发的土地(包括生地、毛地、熟地)、在建工程(包括房地产开发项目)、可装修改造或可改变用途的旧房(包括装修、改建、扩建)。

一般情况下，有条件选用市场法估价的，应以市场法为主要的估价方法；收益性房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法作为其中一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法估价，在估价对象目前没有收益或本质上没有直接产生收益能力而不宜用收益法估价，在估价对象没有开发或再开发潜力而不宜用假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

2、不选用的估价方法及理由

(1)、不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅用房的价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与成本的关联性弱，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，故本估价不适合选用成本法。

(2)、不选用假设开发法的理由

假设开发法一般适用于在建、停建、续建等项目，估价对象为已建成的房地产，故不选用假设开发法进行估价。

(3)、不选用收益法

由于估价对象为住宅房地产，目前虽有出租信息及案例，但出租房案例的具体信息(如：装修情况、家具家电等)无法攻取。故不选用收益法对本估价对象进行估价。

3、选用的估价方法及理由

本估价选用比较法进行估价。

选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的住宅房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产的交易实例，因此本次估价选取比较法。

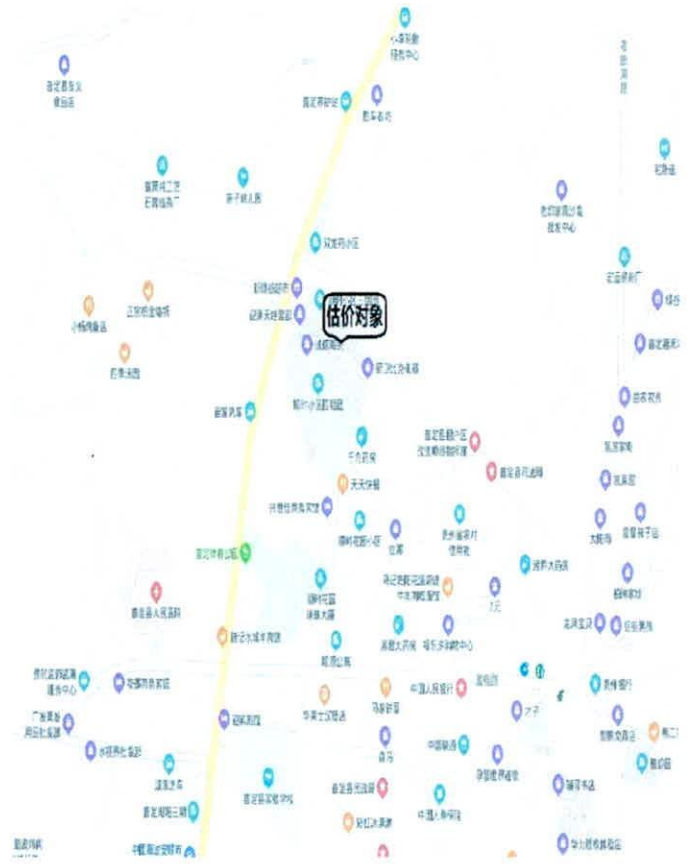
所谓比较法，也称市场比较法、市场法，是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其计算公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

房地产估价技术报告

(存档备查)

估价对象现状照片



估价对象区位图

普定县人民法院

委托书

(2019)黔 0422 执 719 号

贵州惠仕房地产资产评估有限公司：

我院在执行贵州普定农村商业银行股份有限公司与姚英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：

位于普定县顺时小区三组团3号楼4单元5层2号住宅用房。



承办人：吴有明 联系电话：18008538510

联系人：夏娟 联系电话：18008538537

本院地址：普定县中心大道58号

房屋记载表

不动产单元号: 520122008010GB00008F00020030

房号: 4-5-2

打印时间: 2020年03月11日

坐落	城关镇顺时小区三组团1单元5层2号			
项目名称	顺时小区三组团3号楼1、4单元	房屋性质		
所在层	5	房号	4-5-2	
规划用途	建筑结构	建筑面积	套内面积	分摊面积
住宅	混合结构	121.53(m ²)	108.51(m ²)	13.02(m ²)

普定县不动产产权情况记载

不动产单元号	520122008010GB00008F00020030				
产权证号	010705	档案保管号	20140812019_23		
产权人	陈旺	产别	土地、房屋		
证件类型	其它	证件号码	52213019831023603A	状态	有效
坐落	城关镇顺时小区三组团3号楼4单元5层2号				
登记类型	转移登记	登记原因	商品房买卖登记		
其他					

不动产单元号	520122008010GB00008F00020030				
产权证号	010705-1	档案保管号	20140812019_23		
产权人	姚英	产别	土地、房屋		
证件类型	99	证件号码	522527198810050512	状态	1
坐落	城关镇顺时小区三组团3号楼4单元5层2号				
登记类型	200	登记原因	商品房买卖登记		
其他					

预告信息

登记类型		登记时间	
不动产证明号		登记原因	
权利人		证件类型	
证件号			

抵押预告信息

抵押期限		抵押权人	
抵押人		债务人	
不动产证明号		登记时间	
		债权数额(万元)	

地址：城关镇顺时花园三组团3号楼1-4单元

房屋分层分户平面图

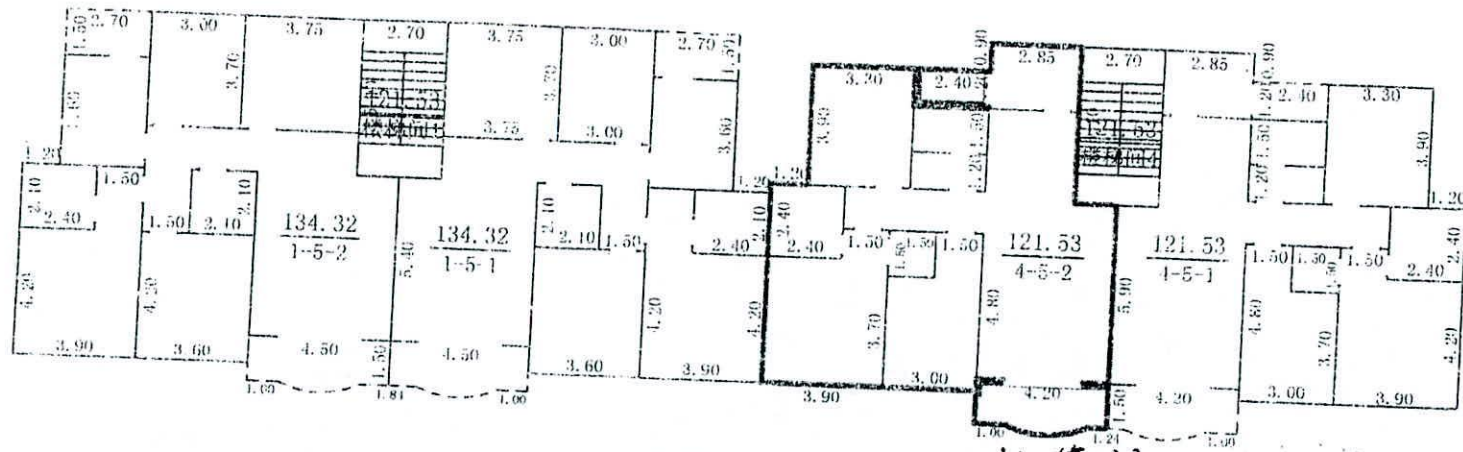
图幅号：
丘号：
栋号：

1751

后 共 有 墙

左
共
有
墙

右
共
有
墙



5/6层平面图

姚某住房

本房屋结构形式为混合结构，本层用途为住宅，建于2010年。

房产部门采纳意见：

前 共 有 墙

2010年09月28日

开发单位	晋定县顺时房地产开发有限公司
注册证号	
房号	4-5-2
套内建筑面积	108.51 m ²
共有建筑面积	13.02 m ²
分摊系数	0.120004
按房产测量规范B3.3(b)分摊	

家
30,000.00
实收金额：50,000.00
2010年09月17日

预售金额：0.00

现金回单（无银行打印记录及银行盖章此单无效）

晋定县方正测绘有限公司



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00142050

姓名 / Full name

陈德武

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

52222419750913443X

注册号 / Registration No.

5220020024

执业机构 / Employer

贵州惠仕房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-9-27

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. 00185215

姓名 / Full name

张世昌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522701199011072210

注册号 / Registration No.

5320190039

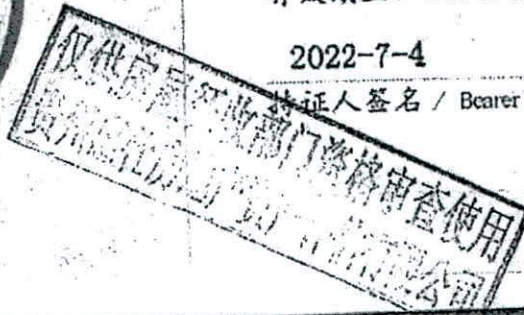
执业机构 / Employer

贵州惠仕房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

915200002144360615



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 贵州惠仕房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李涛

经营范围

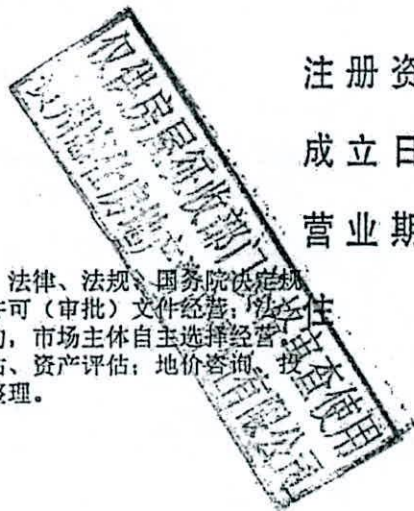
法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。房地产价格评估、基准地价评估、宗地地价评估、资产评估；地价咨询、投资咨询、工程造价咨询、项目策划、土地开发整理。

注册资本 贰佰万圆整

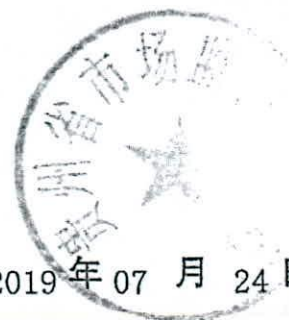
成立日期 1997年02月20日

营业期限 长期

所 贵州省贵阳市南明区花果园路花果园项目R-1区第1栋（贵阳都会）1-21-13、14、15号



登记机关



2019年07月24日

10106064

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: 贵州惠佳房地产资产评估有限公司
 法定代表人: 李游
 (执行事务合伙人)
 住所: 贵州省贵阳市南明区花果园湿地公园11区第1栋(裙楼)12、13、14、15号
 统一社会信用代码: 915200002144360615
 备案等级: 壹级
 证书编号: 建房估证字【2013】007号
 有效期限: 2013年11月29日

发证机关(公章)

2013年11月28日

会员组别：估价经纪

会员编号：20140291

中国房地产估价师与房地产经纪人学会
China Institute Of Real Estate Appraisers And Agents

单位会员证书
Corporate Membership

贵州惠仕房地产资产评估有限公司

经我会审核通过，决定接受你单位为本会 2019 年度理事单位会员。



有效期至 2019 年 12 月 31 日