

# 房地产估价报告

鹏程房评字-2019 第 0449 号



宾川县人民法院委托的原告中国建设银行股份有限公司宾川支行诉被告陈婷借款合同纠纷执行一案涉及被执行人陈婷所属的位于宾川县金牛镇金达路（大川盛世小区 SZ-43）房地产市场价格价值评估报告

估价委托人：宾川县人民法院

房地产估价机构：大理鹏程房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：杨枝鹏（注册号：5320000046 号）

方 梅（注册号：5320120033 号）

估价报告出具日期：2019年10月21日



大川盛世小区东邻宾川县图书馆，东北处邻越忻广场，南临金达路，北临桔乡路，西临鑫福路；该区域基础配套设施齐全，以估计对象为起点，离宾川县城主干道全球通大道约 590m 左右；离学校、离菜市场、医院、行政办公中心等配套设施较近，离金牛二小约 840m，离宾川县城镇初级中学约 1.2km，离宾川县三中 1.5m 左右，离宾川县中医院约 540m，离天晖城标准化农贸市场约 680m，离宾川县人民医院约 1.7km，离宾川县政府约 1.4km；离商业中心较近，但目前该区域商业氛围较差。

## 2、估价对象土地实物状况

根据委托方提供的该土地档案资料，基本情况为：土地使用权证：宾国用(2015)第 011257 号；土地使用权人：陈婷，座落：宾川县金牛镇金达路（大川盛世小区 SZ-43），地号：5329241011051506300，地类（用途）：城镇住宅用地，土地使用权类型：出让，终止日期：2081 年 08 月 24 日，使用权面积为：101.29m<sup>2</sup>（独用面积）。

该宗土地四至：东至本宗地界址点邻通道，南至本宗地界址点邻大理金辰房地产开发有限公司，西至本宗地界址点邻通道，北至本宗地界址点邻大理金辰房地产开发有限公司。

经现场查勘，估价对象地块土地开发程度较高，基础设施与公共服务设施完善，红线内、红线外土地开发程度均已达到五通（五通为通给水、通排水、通电、通路、通讯）。

宗地形状：经现场勘查土地形状较规整；

地形、地势：经现场勘查宗地地势较平坦，地质情况好，地基无对土地利用不良有影响。

## 3、估价对象建筑物实物状况

估价对象房屋为东西朝向、总层数 4 层（局部 5 层，楼梯间为 5 层）、钢混结构房屋，约建于 2013 年，一楼层高 4.2m，二楼层高 3.9m，三层、四层、五层（即楼梯间）层高 3.0m；证载建筑面积为 374.47m<sup>2</sup>；铝合金窗；具体装饰：

一层：地面铺设 800\*800 抛光地砖，石膏板平吊顶带筒灯，内墙仿瓷乳胶漆墙面带花纹，地弹门、卷帘门、大玻窗；

二层：地面铺设强化地板条配踢脚线，石膏板平吊顶带筒灯，内墙仿瓷乳胶漆墙面带花纹，大部分内墙为轻质隔墙，套装门、防盗门；

三层：卧室、餐厅地面为 800\*800 抛光地砖，卧室、餐厅内墙为仿瓷乳胶漆墙面，卧室、餐厅顶棚为仿瓷乳胶漆面层带石膏线条，厨房处吊顶为塑料扣板吊顶，卫生间为地面铺设防滑地砖、墙面为 300\*450 墙砖、塑料扣板吊顶及包柱、设蹲坑带冲水箱、立柱式洗面盆带混合龙头、整体



淋浴器、全玻铝合金门，

四层：室内装修与三层相同，无厨房，天井处铺设 300\*300 地砖、设玻璃顶；

楼梯间：800\*800 地砖，瓷砖踏步，不锈钢栏杆带扶手，仿瓷乳胶漆墙面，顶棚带石膏线条。

#### 4、估价对象权益状况

##### (1)、房屋权属

估价对象房屋已登记办理《房屋所有权证》，根据委托方提供的《房屋所有权证》中记载估价对象房屋情况见下表。

产权人	房屋坐落	《房屋所有权证》证号	规划用途	建筑结构	房屋总层数	所在层数	建盖年代	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )
陈婷	宾川县金牛镇金达路 (大川盛世小区 SZ-43)	宾房权证 2015 字第 JS3041 号	综合	钢混	4	1~4	2014	374.47

##### (2)、土地权属

估价对象房屋已登记办理《国有土地使用证》，根据委托方提供的《国有土地使用证》中记载估价对象所属项目土地情况见下表。

土地使用权人	宗地号	土地座落	《国有土地使用证》证号	使用权类型	土地用途	使用权终止日期	使用权面积 (m <sup>2</sup> )
陈婷	5329241011 051506300	宾川县金牛镇金达路 (大川盛世小区 SZ-43)	宾国用 (2015) 第 011257 号	出让	城镇住宅 用地	2081年08月 24日	101.29 (独用)

##### (3)、他项权利状况

根据估价人员调查，估价对象目前有商业银行的抵押贷款存在，故估价对象有抵押权存在。根据委托方要求本次评估属于估价对象的市场价值司法处置评估（属于抵押物变现司法处置评估），不必考虑估价对象的他项权利状况。为此评估人员未进一步调查估价对象的他项权状况，在本次评估中不考虑他项权状况对估价对象市场价值的影响。

#### 五、价值时点：2019年08月27日。

涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为评估对象实地查勘完成之日，本次估价对象



## 十、估价结果：

1、估价结果：本公司根据评估目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、在认真分析现有资料的基础上，经周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定云南省宾川县人民法院委托的原告中国建设银行股份有限公司宾川支行诉被告陈婷借款合同纠纷执行一案涉及被执行人陈婷所属的位于宾川县金牛镇金达路（大川盛世小区 SZ-43）房地产在评估基准日的市场价值为：¥1917038（人民币大写：壹佰玖拾壹万柒仟零叁拾捌元整）；具体详见被执行人陈婷所属房地产评估价值一览表。

被执行人陈婷所属房地产评估价值一览表

估价对象	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )	实测建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	房屋结构	规划用途	评估价值 (元)
被执行人陈婷所属宾川县金牛镇金达路(大川盛世小区 SZ-43) 房地产	374.47	-	101.29	钢混	综合	1917038
合计	374.47	-	101.29	-	-	1917038

## 2、价值内涵：

- (1)、本估价报告中价值包含房屋、室内装修、室外附属设施及应分摊土地部分的价值；
- (2)、根据委托方要求本次评估属于估价对象的市场价值司法处置评估，不必考虑估价对象的他项权利状况，为此本次评估中不考虑他项权状况对估价对象市场价值的影响。

## 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师基本情况及签名

姓名	估价资格或名称 (注册号)	签名	签名日期
杨枝鹏	国家注册房地产估价师 (注册号: 5320000046)		2019.10.21



方 梅	国家注册房地产估价师 (注册号: 5320120033 号)	
-----	-----------------------------------	--

十二、实地查勘日 2019年08月27日。

十三、估价作业日期: 2019年08月27日至2019年10月21日。

大理鹏程房地产土地评估咨询有限公司

2019年10月21日



# 估价对象照片



# 估价对象照片



此复印件与原件一致，仅供法院拍卖使用，  
再次复印无效。



根据《中华人民共和国物权法》，房  
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的  
证明。

登记机构



宾 房权证 2015 字第 JS3041 号

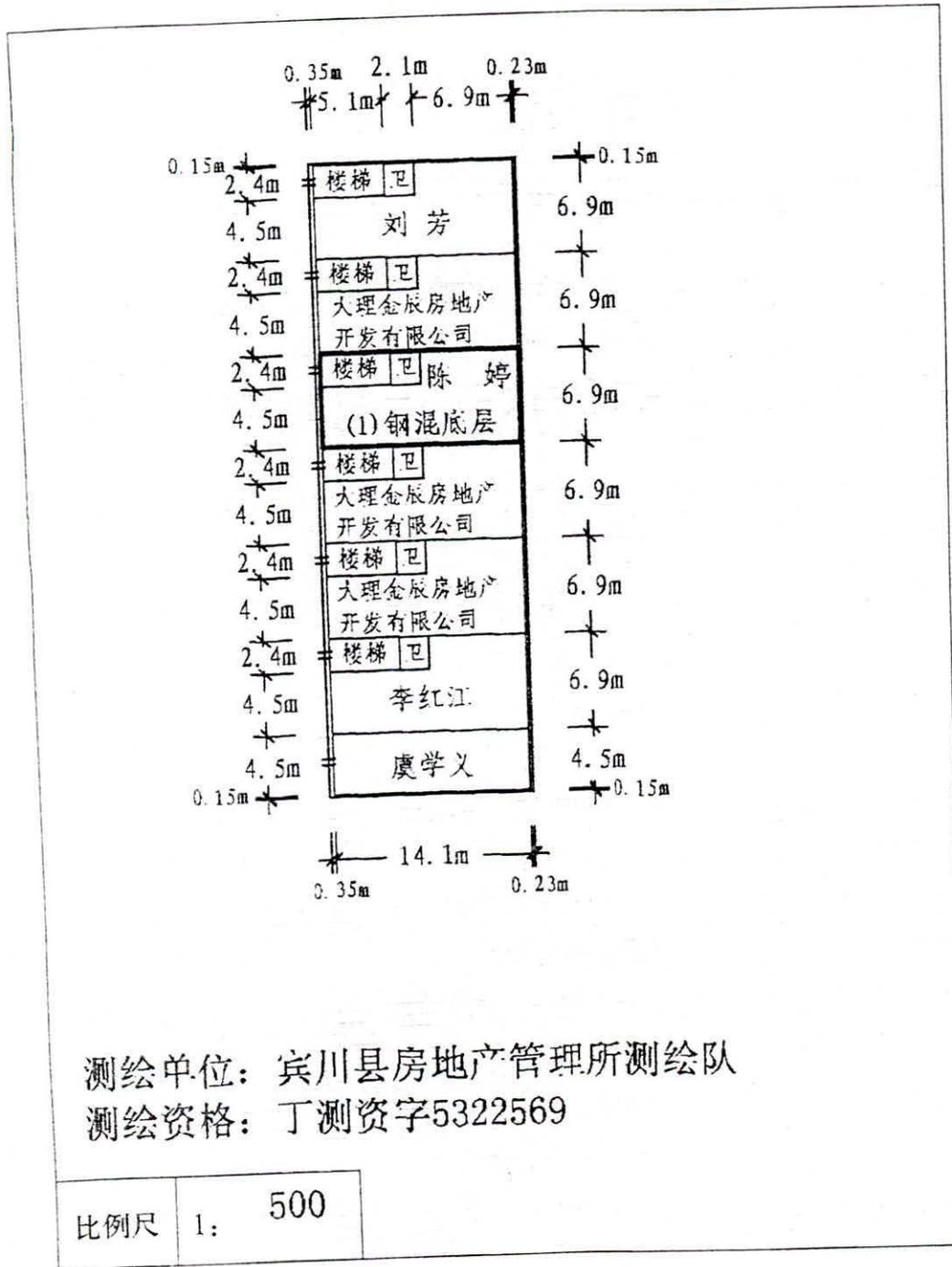
房屋所有权人		陈 婷		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		金牛镇金达路(大川盛世小区)		
登记时间		2015年 4月 29日		
房屋性质				
规划用途		总 合		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其 他
	1 4	363.48		钢混结构
	分摊	10.99		
	合计	374.47		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

规划  
 建设  
 房产  
 管理  
 局  
 中  
 办  
 公  
 章  
 2015  
 年  
 4  
 月  
 29  
 日



# 房地产平面图

图幅号: \_\_\_\_\_



一  
二  
三  
四  
五

## 注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号： 00059320

# 情况说明

陈婷持有的房产证2015字第JS3041号房屋所有权证记载规划用途为总和，经查阅房产登记档案，规划用途实为综合，房产证误填为总和。

特此说明

真川县不动产登记中心  
不动产登记查询专用章  
2019年10月10日



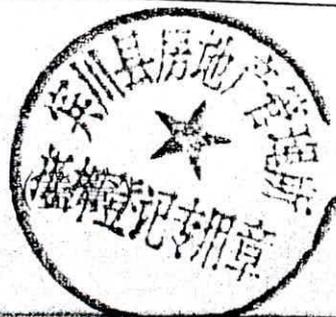
宾 房他证 2016 字第10172 号

房屋他项权利人	中国建设银行股份有限公司 宾川支行
房屋所有权人	陈 婷
房屋所有权证号	JS3041
房屋坐落	金牛镇金达路(大川盛世小区)
他项权利种类	抵押贷款
债权数额	壹佰玖拾肆万元整
登记时间	2016-05-30

附 记

TBC20160530004; SBC20140828055; 大同房估字  
[2015]第B622号; 此证属于陈婷户贷款抵押(贷款期  
限至2022年12月6日止; 建筑面积374.47平方米)。

填发单位



宾 他项 ( 2016 ) 第 000448 号

土地他项权利人	中国建设银行股份有限公司宾川支行		
义务人	陈婷		
座 落	宾川县金牛镇金达路 (大川盛世小区SZ-43)		
地 号	532924101105 1506300	图 号	57.00-08.25
权 属 性 质	国有建设用地 使用权	使用权面积	101.2900 M <sup>2</sup>
地类 (用途)	城镇住宅用地	使用权类型	出让

为保护土地他项权利人的合法权益，  
对土地权利人申请登记的本证所列土地  
他项权利，经审查核实，准予登记，颁发  
此证。

他项权利 种 类 及 范 围	1. 依据个人住房借款合同设定抵押权。 2. 抵押面积:101.29平方米。 3. 借款期限至2015年12月6日。 4. 抵押土地证颁发号:宾国用(2015)第 011257号。
设定日期	2016年5月31日
权利顺序	中国建设银行股份有限公司宾川支行
存续期限	至2015年12月6日
记 事	

附  
图  
粘  
贴  
线

证书监制机关



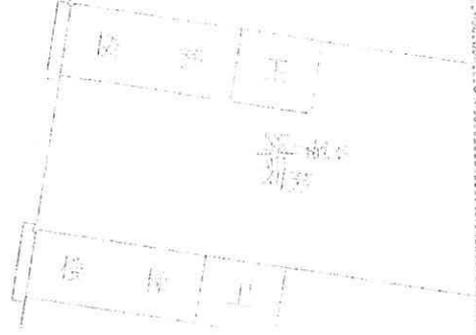
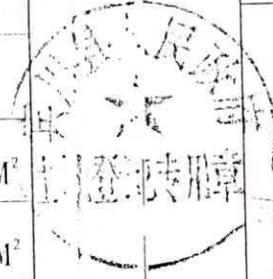
宾 国用 ( 2015 ) 第 011257 号

# 宗 地 图

土地使用权人	陈婷		
座 落	宾川县金牛镇金达路 (大川盛世小区SZ-43)		
地 号	53292410110515 06300	图 号	57.00-08.25
建类 (用途)	城镇住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2081-8-24
使用权面积	101.29 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	101.29 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

地区:宾川县金牛镇金达路 (大川盛世小区)

街区:105 街坊:15 宗地号:063



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

S=101.29 平方米 合0.1519亩			
1157	2857037.257	508427.589	6.90
1159	2857030.459	508426.411	14.68
1158	2857027.951	508440.875	6.90
1156	2857034.750	508442.053	14.68
1157	2857037.257	508427.589	
总号	X	Y	边长

界址点坐标表



宾川县

G2015012-102



# 营 业 执 照

统一社会信用代码 91532901719459883H

名 称	大理鹏程房地产土地评估咨询有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	云南省大理州大理市下关榆祥路2号水韵蓝湾B单元四层
法定代表人	杨枝鹏
注册 资 本	壹佰万元整
成 立 日 期	2001年01月08日
营 业 期 限	2001年01月08日 至 长期
经 营 范 围	房地产价格评估、房地产抵押、交易、拆迁及资产价格评估； 房地产经纪业务；房屋面积测量；土地评估业务、土地登记代理业务。



登 记 机 关

2016年7月2日

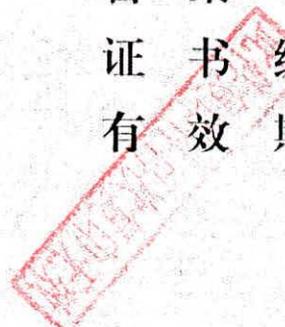




# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

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

机构名称：大理鹏程房地产土地评估咨询有限公司  
法定代表人：  
(执行事务合伙人) 杨枝鹏  
住 所：大理市下关榆祥路2号水韵蓝湾B单元四层  
统一社会信用代码：91532901719459883H  
备案等级：贰级  
证书编号：云建房证估字第21号  
有效期限：2018年10月29日至2021年10月29日





中华人民共和国  
 住房和城乡建设部  
 Ministry of Housing and Urban-Rural Development  
 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.



发证机关  
 No. 00129689

姓名 / Full name

杨枝鹏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

532901197106020038

注册号 / Registration No.

5320000046

执业机构 / Employer

大理鹏程房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-4-16

持证人签名 / Bearer's signature

杨枝鹏





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. 00154052

姓名 / Full name

方梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

532901198111191223

注册号 / Registration No.

5320120033

执业机构 / Employer

大理鹏程房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-10

持证人签名 / Bearer's signature

方梅

