

1、比较法定义：

比较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。

2、比较法估价步骤：

A. 搜集交易实例；B. 选取可比实例；C. 建立比较基础；D. 进行交易情况修正；E. 进行市场状况调整；F. 进行房地产状况调整（包括区位状况、实物状况、权益状况）；G. 计算比较价值。

3、比较法计算公式：

房地产比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

十二、估价报告应用的有效期

本估价报告应用有效期自完成估价报告之日起原则上为一年（即2019年12月8日至2020年12月7日）。

十三、估价作业日期

二〇一九年十一月十一日至二〇一九年十二月八日。

十四、估价结果

估价人员根据评估目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的计算，并结合估价经验与影响房地产价格因素的分析，确定评估对象于评估基准日在本次评估目的下的评估结果为：**2,106,450.00（大写：贰佰壹拾万零陆仟肆佰伍拾元整）**，详见下表：

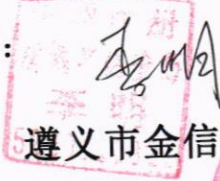
估价对象	权属人	用途	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价值 (元)	备注
贵州省贵阳市乌当区顺海中路 88 号保利温泉新城三期锦城 7 号楼 2 单元 25 层 2 号房屋	黄光健	住宅房	混合	234.05	9,000.00	2,106,450.00	

十五、估价人员

专职注册房地产估价师:

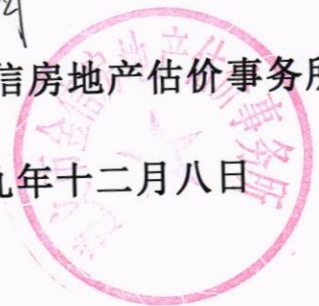


专职注册房地产估价师:



遵义市金信房地产估价事务所

二〇一九年十二月八日



贵州省清镇市人民法院
对外委托评估函

电话 18008513318

(2019)黔委 0181 执恢 171 号

遵义市金信房地产估价事务所：

本院受理的(2019)黔 0181 执 681 号贵阳市清镇黔中泉小额贷款股份有限公司申请执行黄光健、赖凤鸣、贵阳喜天酒店有限责任公司借款合同纠纷一案,需对被执行人黄光健所有的坐落于贵阳市乌当区顺海中路 88 号保利温泉新城三期锦城 7 号楼 2 单元 25 层 2 号房屋一套(合同备案号: X13098694)及相关附属设施进行价值评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条、第七十七条之规定,请委派有专业知识的人按要求的评估内容进行评估。请评估人提出书面评估结论和签名盖章,并加盖您单位公章,以证明评估人身份。

评估期限: 法定期限

联系人: 高欲非

联系电话: 0851-82586877 18008513318

联系地址: 清镇市人民法院外委办

邮编: 551400

清镇市人民法院外委办
二〇一九年十一月十一日
办公室

贵州省清镇市人民法院 执行裁定书

(2019)黔 0181 执恢 171 号之二

申请执行人：贵阳市清镇黔中泉小额贷款股份有限公司，住
所地贵阳市清镇市云岭中路阳光领地 1 层 11-13 号门面。

法定代表人：吉星，系公司总经理。

委托代理人：彭云发，系贵州浩辩律师事务所律师。

被执行人：黄光健，男，汉族，1971 年 4 月 26 日出生，身
份证号 520102197104264273，住贵阳市南明区东新区路 121 号 8
栋 2 单元 2 楼 3 号。

被执行人：赖凤鸣，女，汉族，1972 年 3 月 18 日出生，身
份证号 522730197203183241，住贵阳市云岩区扶枫路 25 号 2 栋
9 号。

被执行人：贵阳喜天酒店有限责任公司，住所地贵州省贵阳
市乌当区高新办事处新添大道 24-8 号，机构代码 57332289-1。

法定代表人：赖凤鸣。

本院依据生效的（2016）黔 0181 民初 1299 号民事调解书，
于 2017 年 3 月 23 日依法受理贵阳市清镇黔中泉小额贷款股份有
限公司与黄光健、赖凤鸣、贵阳喜天酒店有限责任公司借款合同
纠纷一案，案号（2017）黔 0181 执 312 号，执行标的 900320.49

88号保利温泉新城三期锦城7号楼2单元25层2号房屋 [合同
备案号 X13098694] 以及该房所涉及的所有附属设施。

本裁定书送达后即发生法律效力。

审 判 长 安方财

审 判 员 韦俊忠

审 判 员 邓永生

二〇一〇年九月二十六日

书 记 员 吴振勇



00060391

房屋记载表

不动产单元号: 520112001001GE00031100110028

房号: 锦城7幢2单元25层2号

打印时间: 2019年6月11日

坐落	乌当区顺海中路88号保利温泉新城二期锦城7号楼2单元25层2号			
项目名称		房屋性质	市场化商品房	
所在层	25	房号	锦城7幢2单元25层2号	
交易价格(万元)			竣工时间	2011-10-31
规划用途	建筑结构	建筑面积	套内面积	分摊面积
住宅	钢筋混凝土结构	284.05(m ²)	185.85(m ²)	48.2(m ²)

抵押信息

抵押期限	至	抵押权人		
抵押人		债务人		
不动产证明号		登记时间	抵押金额(万元)	

查封信息

办件名称			查封期限	2018-06-06至
查封文号	(2018)黔0181执恢69号			
查封原因	原告:贵阳市清镇黔中泉小额贷款股份有限公司 法官名称:吴杰 联系电话:18008513263 被告:查封权利人:黄光健			
查封机构	贵州省清镇市人民法院	查封日期		

2

房屋记载表

不动产单元号: 520112001001GE00031100110028

房号: 锦城7幢2单元25层2号

打印时间: 2019年6月11日

坐落	乌当区顺海中路88号保利温泉新城二期锦城7号楼2单元25层2号			
项目名称		房屋性质	市场化商品房	
所在层	25	房号	锦城7幢2单元25层2号	
交易价格(万元)			竣工时间	2011-10-31

黄光健

男 汉

1971 4 20

贵州省贵阳市南明区东新
区路121号8栋2单元2楼2
号



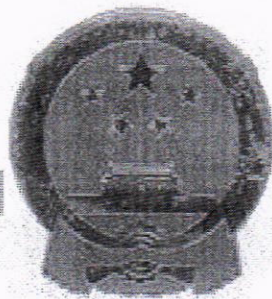
520102197104264273



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 贵阳市公安局南明分局

有效期限 2007.07.04-2027.07.04



营业执照

统一社会信用代码 915203027096405237

名称 遵义市金信房地产估价事务所

类型 普通合伙企业

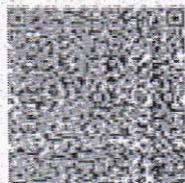
主要经营场所 贵州省遵义市红花岗区中华南路187号(二中瑞安大厦三楼)

执行事务合伙人 杨德云

成立日期 1998年10月13日

合伙期限 1998年10月13日至长期

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。(房地产估价(至2016年9月04日)、房地产中介咨询服务(以上经营范围国家法律、法规禁止经营的项目不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获得审批前的项目不得经营))



登记机关
2015



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：遵义市金信房地产估价事务所

法定代表人：杨德云

(执行事务合伙人)

住所：

遵义市中华南路187号（二甲瑞安大厦
三楼）

统一社会信用代码：

915203027096405237

备案等级：

贰级

证书编号：

黔房评字：0300103

有效期限：

2020年11月14日

发证机关(公章)





中华人民共和国 房地产估价师注册证书

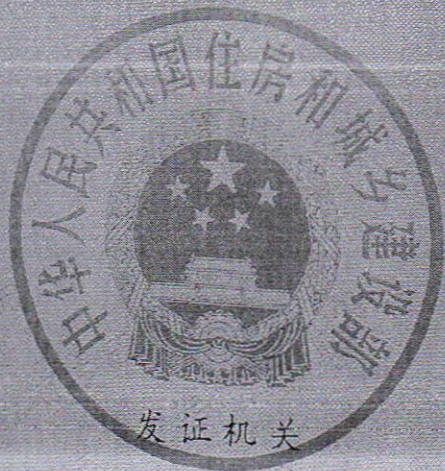
Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

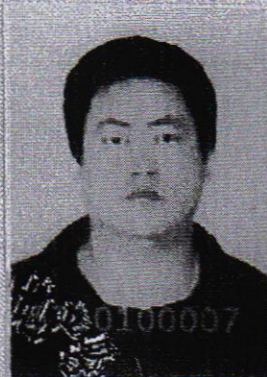
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

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.



发证机关



姓名 / Full name

杨德云

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

520113197307070013

注册号 / Registration No.

5220100007

执业机构 / Employer

遵义市金信房地产估价事务所

有效期至 / Date of expiry

2022-3-31

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00132750



姓名 / Full name

李明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522101196902130833

注册号 / Registration No.

5220110021

执业机构 / Employer

遵义市金信房地产估价事务所

有效期至 / Date of expiry

2020-6-4

持证人签名 / Bearer's signature

