

房地产估价报告

估价项目名称：陈霞、张剑拥有的位于普定县金融街新城名苑 1

号楼 1 单元 6 层 2 号一套住宅房地产市场价格价值评估报告

估价委托人：普定县人民法院

房地产估价机构：贵州博誉房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：李虹丽（注册证号：5220200027）

孙 佳（注册证号：5220120054）

估价报告出具日期：2020 年 08 月 20 日

估价报告编号：黔博誉房评报（2020）F8-7 号

致估价委托人函

普定县人民法院：

我公司接受贵院委托，对陈霞、张剑拥有的位于普定县金融街新城名苑1号楼1单元6层2号（建筑面积118.74平方米）的一套住宅房地产市场价值进行了评估。

1、估价目的：为普定县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据，评估房地产市场价值。

2、估价对象：

估价对象基本情况

不动产证明号	Y1502569		
估价对象范围及名称	陈霞、张剑拥有的位于普定县金融街新城名苑1号楼1单元6层2号的一套住宅房地产		
估价对象坐落	普定县金融街新城名苑1号楼1单元6层2号		
房屋所有权人及土地使用权人	陈霞、张剑	建筑结构	混合结构
房屋总层数	地上16层	所在层数	第6层
建筑面积	118.74平方米	套内面积	/平方米
规划设计用途	住宅	实际用途	成套住宅
土地使用权类型	未记载	装修情况	精装修
估价对象现状	估价对象至价值时点处于正常使用状态		

3、价值时点：2020年8月4日，即房地产估价师现场查勘之日。

4、价值类型：估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客

观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。包含应分摊土地使用权价值，不考虑估价对象被封因素的影响。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：

估价人员在实地查勘和市场调查的基础上，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖的若干规定》、《房地产司法鉴定评估指导意见》及《房地产估价规范》等有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料和本次评估的估价目的，遵循公正、公开、公平的原则，按照估价程序，选用科学的估价方法对估价对象进行评估，综合分析影响房地产价格的各项因素进行评定、估算，确定估价对象于价值时点在本次估价目的下的市场价值为人民币肆拾捌万陆仟陆佰元整（¥48.66万元），评估单价为¥4098元/平方米，详见下表：

估价结果表

估价对象		陈霞、张剑拥有的位于普定县金融街新城名苑1号楼1单元6层2号的一套住宅房地产（建筑面积118.74平方米）
市场价值 (建筑面积)	单价	小写金额(人民币)4098元/平方米
		大写金额：人民币肆仟零玖拾捌元整
	总价	小写金额(人民币)48.66万元
		大写金额：人民币肆拾捌万陆仟陆佰元整

特别提示：提请报告使用方在使用本评估结果时，应仔细阅读《房地产估价报

告》全文及附件。

贵州博誉房地产评估有限责任公司

法定代表人：邱铃

二〇一〇年八月二十日



博誉采信

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2-6
房地产估价结果报告.....	7-18
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.....	7
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价依据.....	12
八、估价原则.....	13-14
九、估价方法.....	15-17
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业日期.....	18
附件.....	19
1、普定县人民法院委托书“(2020)黔0422执712号”复印件	
2、估价对象地理位置图及内外部照片	
3、房地产实勘调查表 复印件	
4、《贵州省不动产登记查询结果》、《房屋分层分户平面图》 复印件	
5、估价机构营业执照复印件	
6、估价机构备案证书复印件	
7、房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是我们独立、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假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的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。

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《房地产司法鉴定评估指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司房地产估价师李虹丽、孙佳已于2020年8月4日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，实勘以目测为主，对被遮盖、未暴露及难以接触的部分，依据委托方提供的资料进行评估。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1、估价委托人仅提供了估价对象的《贵州省不动产登记查询结果》、《房屋分层分户平面图》复印件，但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，估价人员无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估除有特殊说明之外，所采用的信息、数据等内容均依据估价委托人提供的资料复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、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、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《贵州省不动产登记查询结果》、《房屋分层分户平面图》记载建筑面积大体相当。

4、估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与对应权证的估价对象一致，具有唯一性。

5、估价结果为估价对象房地产包含其二次装饰装修（含不可移动或移动会造成无法正常使用的家具）的价值，不包括估价对象内部可移动的家具、家电及各种生活用品及器具等。

6、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。

(二) 未定事项假设（无）

(三) 背离事实假设

(1) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(2) 本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

(四) 不相一致假设

(1) 委托评估书所载的委托时间为 2020 年 7 月 29 日，我公司房地产估价师实地查勘日期为 2020 年 8 月 4 日，本次估价以房地产

评估师现场查勘时间即 2020 年 8 月 4 日为价值时点,假设实地查勘日与价值时点房地产状况一致进行估价。

(五) 依据不足假设

(1) 估价委托人未能提供估价对象的国有土地使用证,估价对象属于市场化商品房,房屋用途为住宅,本次估价假设土地使用权用途与房屋用途一致即住宅,土地使用权类型为国有出让进行评估,如实际情况与此不符,则估价结果需做出相应调整。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年(自 2020 年 8 月 20 日至 2021 年 8 月 19 日)。若报告使用期限内,房地产市场或估价对象状况发生重大变化,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值,未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、估价委托人应在报告有效期内按“估价的假设和限制条件”正确合理地运用本估价结果,否则本报告无效。

4、本估价报告估价结果仅为普定县人民法院办理案件提供价值参考依据,按照既定目的提供给委托人使用,若改变估价目的及使用条件,需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

5、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”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在估价报告审查部门进行审查时提供给估价报告审查部门。

6、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

三、其他说明

1、报告所称“市场价值”是指估价对象在保持现有用途并持续经营或使用，以及在保持价值时点之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

2、相关报告使用人在收到估价报告之日起5日内，若有异议，可向估价机构提出书面意见。

3、报告中提示的估价对象的市场价值是专业人员在一系列假设条件下模拟市场交易得出的价值结果，而交易价格往往受到交易时种种条件的限制，而实际交易的情形也极难与价值时点的假设条件

保持一致，因此，估价结果仅供估价委托人参考使用，而不是对价格实现的一种保证。

4. 报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其他原因出现差错的，请通知本估价机构进行更正。

5. 估价报告一式五份，提交给委托人四份，本估价机构存档一份。

博誉评估

房地产估价结果报告

黔博誉房评报（2020）F8-7 号

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：贵州博誉房地产评估有限责任公司

法定代表人：邱铃

住所：贵阳市经济技术开发区珠江路万科大都会北区商业综合体 2 单元 11 层 12 号

备案等级：国家房地产价格评估机构贰级资质

证书编号：黔建房估字 A2007003

有效期限：2023 年 03 月 27 日

联系电话：0851-83897266

三、估价目的

为普定县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据，评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为陈霞、张剑拥有的位于普定县金融街新城名苑 1 号

楼 1 单元 6 层 2 号的一套住宅房地产，建筑面积为 118.74 平方米，包含应分摊的土地使用权价值。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象状况

《贵州省不动产登记查询结果》记载信息

坐落	普定县金融街新城名苑 1 号楼 1 单元 6 层 2 号		
不动产单元号	520422007016GB00023F00010005		
不动产证明号	Y1502569		
产权人	陈霞、张剑		
用途	住宅	建筑面积	118.74 m ²
预告信息			
预告权利人	不动产登记证明号	预告登记类型	
陈霞/张剑	Y1502569	预售商品房买卖预告登记	
中国农业银行股份 有限公司普定支行	Y1502994	预售商品房抵押权预告登记	

估价对象状况

估价对象 区位 状况	位置 状况	坐落	普定县金融街新城名苑 1 号楼 1 单元 6 层 2 号	
		方位	位于普定县金融街新城名苑 1 号楼	
		距离	与所在城市一级的（商场、医院、学校、银行、酒店）等重要设施距离多数在 1000 米以内，服务半径较短	
		朝向	客厅阳台朝北	
		楼层	估价对象位于第 6 层	
	交通 条件 状况	道路状况	估价对象所在楼宇位于普定县金融街，有中兴大道、金融街、波玉大道外联，外部道路通达度较高	
		交通工具	出租车、私家车	
		交通管制情况	无交通管制	
		停车方便程度	估价对象所在楼宇有地下停车场，停车便利度较好	

	外部配套设施	基础设施	通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气
		公共服务配套设施	区域范围内有普定育英幼儿园、普定县第七小学、普定县第二中学等教育机构；普定农商银行 24 小时自助银行、贵州农信普定农商银行等金融机构，忠意多便利店，生活便利店等；有康馨医院、普定县中医院、协和医院等医疗机构，该区域基础设施配套完善及公共服务配套完备
	周围环境状况	自然环境	自然环境一般
		人文环境	人文环境一般
		景观	无特殊景观
	估价对象实物状况	土地实物状况	名称
四至			/
土地面积			现有资料未记载
用途			本次评估设定与房屋一致为住宅用地
土地形状			不规则多边形
地形地势			平坦
土地使用年限			现有资料未记载
土壤地基			地质情况较好，不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求
基础设施完备程度			宗地内外均已达五通，即通路、通电、通上水、通下水、通讯
土地开发程度		地上已修建高层商住楼	
建筑物实物状况		名称	普定县金融街新城名苑 1 号楼 1 单元 6 层 2 号房屋
		建筑规模	建筑面积 118.74 平方米
		建筑结构	混合结构
		层数	估价对象位于第 6 层
		层高	约 2.8 米
	房屋用途	成套住宅	
	建成时间	2014 年	
	设施设备	水、电、通讯、天然气、闭路电视、消防设施齐全	

	装饰装修	进门为金属防盗门，室内为木质套门，铝合金窗户，客厅地砖，墙面为乳胶漆，天棚石膏板造型吊顶；卧室铺瓷砖，乳胶漆饰面；厨房地面瓷砖、墙面瓷砖到顶，天棚集成吊顶，整体橱柜；卫生间：地面铺瓷砖，墙面砖至顶，铝塑板扣顶，卫生洁具齐全；，水、电、燃、电讯、消防设备安装到位，维护良好
	空间布局	3房二厅一厨2卫
	建筑功能	成套住宅
	外观	房屋外立面外墙漆
	新旧程度	目测成新率约为95%
	使用及维护状况	据现场查勘，现场维护状况良好
	工程质量与完损程度	根据估价人员现场查勘情况，对估价对象的实地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，则是依据委托人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
估价对象权益状况	用途	成套住宅
	规划条件	据估价人员调查了解，估价对象已完成竣工验收交付使用，该估价对象的建筑高度、建筑密度、容积率、绿化率、消防间距以及土地利用要求等应当符合规划要求
	土地登记状况	估价对象属于市场化商品房，房屋用途为住宅，本次估价假设土地使用权用途与房屋用途一致即住宅，土地使用权类型为国有出让进行评估
	房屋登记状况	权利人为陈霞、张剑，建筑面积为118.74平方米
	共有情况	《贵州省不动产登记查询结果》表记载权利人为陈霞、张剑
	用益物权设立情况	现提供的产权登记资料未记载，估价人员未能核实
	担保物权设立情况	现提供的产权登记资料未记载，估价人员未能核实
	抵押物权设立情况	根据《贵州省不动产登记查询结果》复印件中载明抵押权人为中国农业银行股份有限公司普定支行，抵押人为陈

		霞、张剑，不动产登记证明号为 Y1502569。本次评估未考虑房屋抵押权设立对估价结果的影响
	租赁或占用情况	自用
	拖欠水、电、物管费等情况	是否有拖欠水、电、物管费等情况，估价人员未能核实
	查封等形式限制权利情况	已被普定县人民法院查封、本次评估未考虑查封等因素对评估价值所造成的影响
	权属清晰情况	权属清晰

（三）、区位状况分析

估价对象位于普定县金融街新城名苑 1 号楼 1 单元 6 层 2 号，估价对象周边有普定育英幼儿园、普定县第七小学、普定县第二中学等教育机构；普定农商银行 24 小时自助银行、贵州农信普定农商银行等金融机构，忠意多便利店，生活便利店等；有康馨医院、普定县中医院、协和医院等医疗机构，该区域基础设施及公共设施完善，所在区域居住氛围良好，与该区域发展规划相协调。鉴于估价对象所在区域有较好的区位优势，有利于估价对象房地产价值的平稳增值。

五、价值时点

2020 年 8 月 4 日，即房地产估价师现场查勘时间。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值

（二）价值定义

市场价值为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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设与限制条件下包括建筑物、应分摊土地使用权价值及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，付款方式是一次性付清房款，房屋面积为建筑面积，开发程度为现房，不考虑估价对象被查封因素的影响。

七、估价原则

本估价遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上，实事求是、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的原则。

2. 合法原则。合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允

许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、价值时点原则。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国房地产管理法》（2007年修正，中华人民共和国主席令72号，2007年8月30日公布施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》
- 4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62

号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号，2004 年 8 月 28 日公布施行）；

6、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日国务院令第 248 号发布，根据 2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修正）；

8、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

9、全国人民代表大会常务委员会《关于司法鉴定管理问题的决定》（自 2005 年 10 月 1 日起施行）；

10、《城市房地产转让管理规定》（2001 年修改，中华人民共和国建设部令第 96 号，2001 年 8 月 15 日）；

11、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；

（二）、技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（三）、委托方提供的相关资料

1、普定县人民法院委托书“(2020)黔0422执712号”

2、《贵州省不动产登记查询结果》、《房屋分层分户平面图》

复印件

(四)、估价人员调查收集的相关资料

1、估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场租赁等数据资料

九、估价方法

根据“中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；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。通常对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价。

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对与估价对象具有可比性的物业进行调查并根据本次的估价目的、估价对象的特点及实际情况，选取适当的估价方法对估价对象进行评估。

(一) 适用的估价方法

根据估价人员掌握的资料，估价对象房屋的实际及评估设定用途均为住宅用房，在估价对象同一供求圈内与估价对象类似的房地产交易实例较多，容易收集齐《房地产估价规范》要求的三个及三个以上案例，故本次评估选用比较法作为估价对象的估价方法，求取估价对象市场价格。

（二）不适用的估价方法

估价对象所处区域有一定数量类似住宅对外出租，据估价师调查，该地区市场平均租金较低，经估价人员测算后认为不利于客观体现房地产市场价格，而且未能获取估价对象土地相关资料，不能合理确定估价对象建筑物及土地剩余使用年限，故最终未采用收益法作为本次估价的估价方法进行估价。估价对象所处区域内商品房市场价值与其成本关联性弱，其开发成本未能客观的反应房地产市场价值，故不选用成本法进行估价；

估价对象属于已建成的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法作为本次估价对象的评估方法。

（三）估价方法定义及公式

1、比较法

比较法是指在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，以已经发生了交易的类似房地产已知价格修正得出估价对象房地产最可

能实现的合理价格的一种估价方法。

比较法步骤：①搜集交易实例→②选取可比实例→③建立比较基础→④进行交易情况修正→⑤进行市场状况调整→⑥进行房地产状况调整→⑦计算比较基础。

其计算基本公式为：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产实物状况调整×房地产权益状况调整×房地产区位状况调整。

十、估价结果

估价人员在实地查勘和市场调查的基础上，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖的若干规定》、《房地产司法鉴定评估指导意见》、《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》等有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料和本次评估的估价目的，遵循公正、公开、公平的原则，按照估价程序，选用科学的估价方法对估价对象进行评估，综合分析影响房地产价格的各项因素进行评定、估算，确定估价对象于价值时点在本次估价目的下的市场价值为人民币肆拾捌万陆仟陆佰元整（¥48.66万元），评估单价为¥4098元/平方米，详见下表：

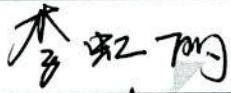
估价结果表

估价对象	陈霞、张剑拥有的位于普定县金融街新城名苑1号楼1单元6层2号的一套住宅房地产（建筑面积118.74平方米）
------	---

市场价值 (建筑面积)	单价	小写金额(人民币)4098元/平方米
		大写金额: 人民币肆仟零玖拾捌元整
	总价	小写金额(人民币)48.66万元
		大写金额: 人民币肆拾捌万陆仟陆佰元整

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

姓名	注册号	签名	签名日期
李虹丽	5220200027		2020年8月20日
孙佳	5220120054		2020年8月20日

十二、实地查勘期

二〇二〇年八月四日。

十三、估价作业日期

二〇二〇年八月四日至二〇二〇年八月二十日。

贵州博誉房地产评估有限责任公司

二〇二〇年八月二十日



附件

1. 普定县人民法院委托书“(2020)黔0422执712号”复印件
2. 估价对象地理位置图
3. 估价对象内外部照片
4. 《贵州省不动产登记查询结果》、《房屋分层分户平面图》复印件
5. 估价机构营业执照 复印件
6. 估价机构资质证书 复印件
7. 房地产估价师资格证书 复印件

普定县人民法院

委托书

(2020)黔 0422 执 712 号

贵州博誉房地产评估有限责任公司：

我院在执行贵州普定农村商业银行股份有限公司与陈霞
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：

普定县金融新街新城名苑 1 号楼 1 单元 6 层 2 号房屋一套。
预告证号：Y1500930。



承 办 人：侯慧婷 联系电话：18008538515

联 系 人：夏娟 联系电话：18008538537

本院地址：普定县中心大道 58 号

估价对象地理位置及照片



房地产实勘调查表

名称	新名苑(后接屏)用途		住宅		权属状况		1、房产证: / 2、土地使用权证: /				
	座落地址		普定县金融新街新名苑13楼1301号		建筑结构		1. 钢筋砼(框架, 框架-剪力墙, 剪力墙, 筒体, 框架-筒体) 2. 砖混 3. 砖木 4. 其他				
个别因素说明	建筑面积		118.74 m ²		占地面积		118.74 ²		建成时间	2016年	
	建筑物朝向		1、朝东; 2、朝南; <input checked="" type="checkbox"/> 朝北; 4、朝西; 5、其他。								
	土地形状		不规则多边形		平面布局		平层		地形、地势		
	设施设备		电梯房 工部有行电梯		总层数	16	所在楼层	6	层高	2.8m	
	装修情况		1. 外墙(外墙漆) 2. 内墙(乳胶漆) 3. 顶棚(石膏板吊顶) 4. 地面(瓷砖) 5. 厨房(橱柜)								
	建筑物成新状况		95%		土地使用权剩余年限		/		/		
区域因素说明	物业管理状况		好、中、 <input checked="" type="checkbox"/> 差		地区不动产销售状况		畅销、一般、 <input checked="" type="checkbox"/> 滞销				
	商服中心距离		市级中心 <input checked="" type="checkbox"/>		区级中心		小区级中心				
	临路状况		1. 四至(东: 中兴大道 南: 山坡 西: 房屋 北: 金湖街) 2. 是否交通瓶颈区 3. 邻近道路宽度(m), 等级(主干道、次干道、支路)								
	交通通达性		1、公共交通工具(公交24路 14路) 2、运输条件(便利、 <input checked="" type="checkbox"/> 一般、不利)								
	景观		1. 人文景观(名称 / 距离) 2. 自然景观(名称 / 距离)								
	自然及社会环境		易燃、易爆、易漏危险源(<input checked="" type="checkbox"/>) 大气、水、噪声污染() 社会环境(好、中、 <input checked="" type="checkbox"/> 差)								
	城市规划限制		1、用途: (/) 2、建筑容积率: (/) 3、建筑覆盖率: (/) 4、建筑高度: (/)								
	公共配套设施		1、市场 <input checked="" type="checkbox"/> 2、学校 <input checked="" type="checkbox"/> 3、公园 / 4、停车场 <input checked="" type="checkbox"/> 5、医院 <input checked="" type="checkbox"/> 6、其它								
市政配套设施		1. 道路 2. 供电 3. 供水 4. 排水 5. 供暖、空调 6. 通讯 7. 供燃气 8. 有线电视									
调查日期	2022.8.4		实勘人		李虹丽		领勘人		侯慧婷		

估价对象照片





陈霞(522527198607151188):

2020年07月09日, 您(单位)提出不动产登记查询申请, 受理编号为: 202007090001426

本次查询结果仅用于:

经查询, 结果如下:

权利人信息						
序号	权利人名称	证件号码	共有情况			
1	陈霞 张洪	522527198607151188 197512301134				
不动产权登记信息 (单位: 平方米)						
不动产单元号	201220030103000240010007					
坐落	晋定县金融街新城名苑1号楼1单元0102号					
不动产权证号			用途			
建筑面积	118.74	登记时间				
抵押信息						
登记序号	抵押权人	不动产登记证明号	抵押金额 (万元)	抵押方式	抵押期限	登记时间
预告信息						
登记序号	预告权利人	预告权利人证件号码	不动产登记证明号	预告登记类型	登记期限	登记时间
1	陈霞 张洪	522527198607151188 322624197412001134	Y1502909	不动产首次登记 商品房	2016-10-20 0:00:00 0	
2	晋定县金融街名苑 物业服务企业		Y1502904	不动产首次登记 商品房	2016-11-27 0:00:00 0	
查封信息						
登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	送达时间	查封期限	登记时间
1	晋定县人民法院	(2020)晋定民终0001号	查封	2020-07-09 10:30:00	2020-07-09 10:30:00 3	2020-07-09 10:30:00
2	晋定县人民法院	(2020)晋定民终0002号	轮候查封	2020-07-09 10:30:00	2020-07-09 10:30:00 3	2020-07-09 10:30:00

注: 本次查询结果按照不动产登记系统登记簿出具, 反映查询人查询时点前的不动产登记情况。

1. 本次查询结果按照不动产登记系统登记簿出具, 反映查询人查询时点前的不动产登记情况。

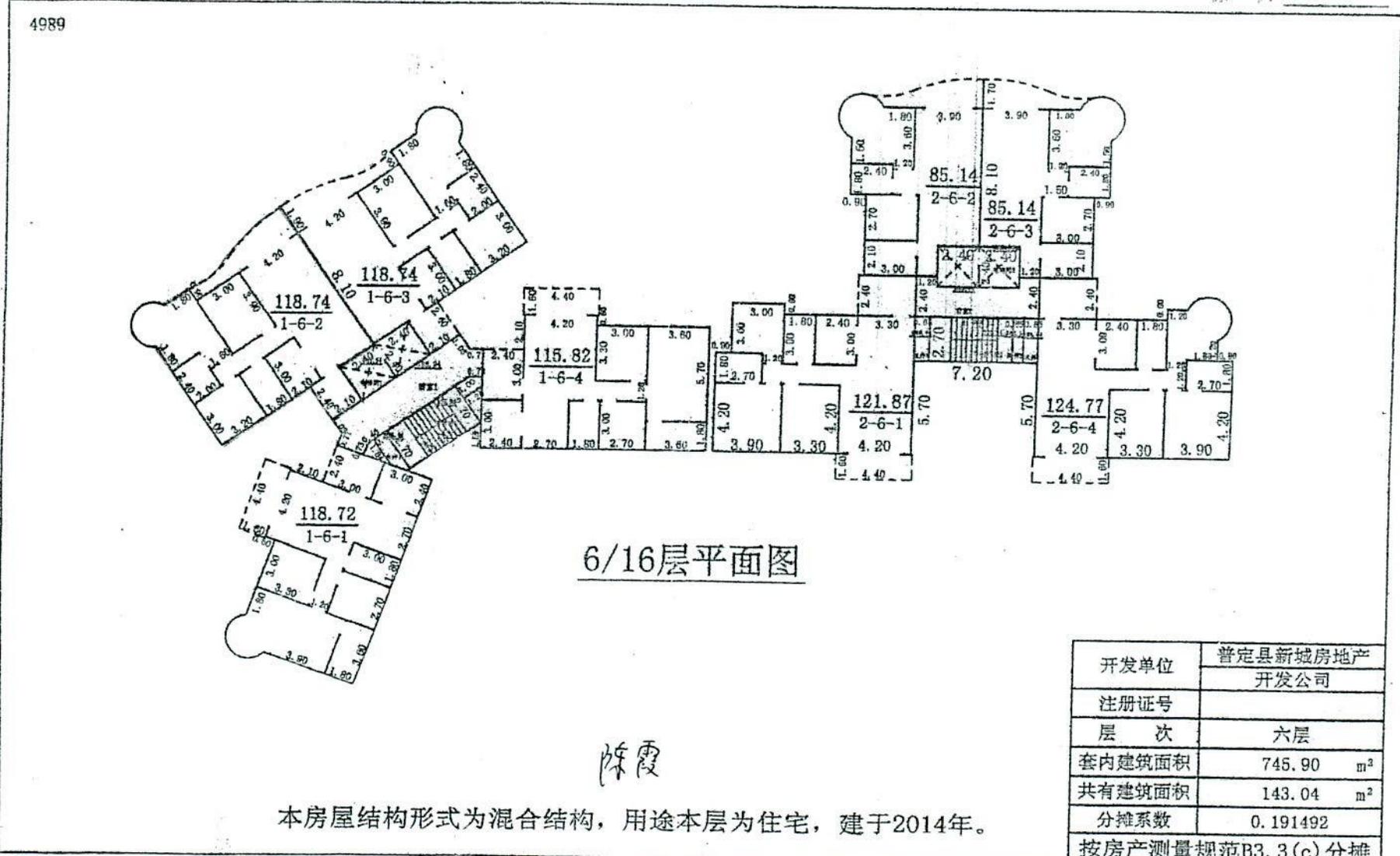
2. 可能因被查询人身份信息与登记簿不一致或系统提取数据不全等原因, 导致信息存在差错。请查询人当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误或异议, 请及时告知查询机构和查询人, 如逾期不报或提供虚假信息自行承担法律责任。

3. 根据《不动产登记暂行条例》第三十二条, 查询不动产登记资料的单位、个人应当向不动产登记机构说明查询目的, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意不得泄露查询获得的不动产登记资料。

座落：普定县城关镇金融街（新城名苑1号楼）

房屋分层分户平面图

图幅号：_____
丘号：_____
栋号：_____



普定县方正测绘有限责任公司

陈霞

本房屋结构形式为混合结构，用途本层为住宅，建于2014年。

开发单位	普定县新城房地产开发公司
注册证号	
层 次	六层
套内建筑面积	745.90 m ²
共有建筑面积	143.04 m ²
分摊系数	0.191492
按房产测量规范B3.3(c)分摊	



营业执照

(副本)统一社会信用代码 91520100795272172G

名称 贵州博誉房地产评估有限责任公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 贵州省贵阳市经济技术开发区珠江路万科大都会北区商业综合体2单元11层12号
 法定代表人 邱铃
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2006年11月27日
 营业期限 2006年11月27日至2026年11月26日
 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。



提示:请于每年1月1日至6月30日,通过企业信用信息公示系统向工商行政管理部门报送上一年度年度报告,并向社会公示。

登记机关



2017 07 19
年 月 日

gsxt.gzgs.gov.cn

1016010

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: 贵州博誉房地产评估有限责任公司

法定代表人: 邱 轸
(执行事务合伙人)

住 所: 贵州省贵阳市经济技术开发区珠江路万科大都会北区商业综合体2单元11层12号

统一社会信用代码: 91520100795272172G

备案等级: 贰级

证书编号: 黔房估字(2018)第001号

有效期限: 2018年03月27日

有效期延至 2023年03月27日



发证机关(公章)



中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00165372

姓名 / Full name

孙佳

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522701198103212212

注册号 / Registration No.

5220120054

执业机构 / Employer

贵州博誉房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2021-10-15

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. 00202752

姓名 / Full name

李虹丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

522328196903240421

注册号 / Registration No.

5220200027

执业机构 / Employer

贵州博誉房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature

