

遵义天诚价格评估咨询有限责任公司

# 价格评估报告书

遵天价评字(2022) 年第 017 号

委托单位： 长顺县人民法院

委托事项： 陈光发位于长顺县长寨镇城关新区房屋一至三层价格评估

结论时间： 二〇二二年三月十一日

评估机构： 遵义天诚价格评估咨询有限责任公司

# 关于陈光发位于长顺县长寨镇城关新区房屋一至三层的 价格评估报告

长顺县人民法院：

根据你院（2021）黔 2729 执 1030 号“评估委托书”的委托，我公司严格遵循独立、客观、公正、公平的原则，按照规定的标准、程序和科学的方法，依法对陈光发所有的，位于长顺县长寨镇城关新区 5 层房屋一幢《不动产权证号：长房权证县集镇字第 A522001277 号》的一至三层，建筑面积为：270.00 m<sup>2</sup>（其中：一层为门面房，建筑面积 90 m<sup>2</sup>；二、三层为住房，建筑面积 180 m<sup>2</sup>），在价格评估基准日的市场价格进行了评估。现将价格评估情况综述如下：

## 一、价格评估标的

价格评估标的为：陈光发所有的，位于长顺县长寨镇城关新区 5 层房屋一幢《不动产权证号：长房权证县集镇字第 A522001277 号》的一至三层，建筑面积为：270.00 m<sup>2</sup>（其中：一层为门面房，建筑面积 90 m<sup>2</sup>；二、三层为住房，建筑面积 180 m<sup>2</sup>），在价格评估基准日的市场价格。

## 二、价格评估目的

为长顺县人民法院执行本次金融借款合同纠纷一案，提供价格评估标的的价格参考依据。

### 三、价格评估基准日

2022年01月19日（现场勘验日）。

### 四、价格定义

价格评估报告所指价格是：价格评估标的，在价格评估基准日，采取公开市场价值标准确定的客观合理的市场价格。

### 五、价格评估依据

(一) 《中华人民共和国价格法》。

(二) 《中华人民共和国资产评估法》。

(三) 长顺县人民法院于2022年01月12日出具的“评估委托书”及相关资料。

(四) 现场勘验资料。

(五) 市场调查、咨询资料。

### 六、价格评估方法

通过现场勘察和市场调查，经分析研究，确定采用“市场法”对该标的进行价格评估。

### 七、价格评估测算过程

我公司接受委托后，成立了价格评估作业小组，制定了价格评估作业方案，价格评估人员于2022年01月19日，在原、被告双方的共同指引下，对陈光发所有的，位于长顺县长寨镇城关新区5层房屋一幢《不动产权证号：长房权证县集镇字第A522001277号》的一至三层，建筑面积为：270.00 m<sup>2</sup>（其中：一层为门面房，

建筑面积 90 m<sup>2</sup>；二、三层为住房，建筑面积 180 m<sup>2</sup>) 进行了现场勘验。

经现场勘验，该房为陈光发自建房屋一栋，共 5 层。本次评估范围是一至三层《不动产权证号：长房权证县集镇字第 A522001277 号》的一至三层，建筑面积为：270.00 m<sup>2</sup>（其中：一层为门面房，建筑面积 90 m<sup>2</sup>；二、三层为住房，建筑面积 180 m<sup>2</sup>）。目前一层门面房空闲（待租），二至三层已出租。对此，评估人员对该住房同区域、同路段类似住房的现行市场交易情况进行了广泛的市场调查、咨询和了解，并结合该住房的实际情况，经认真分析、比较和测算，得出了本次价格评估结果。

本次价格评估的测算过程和相关资料留存于本公司。

## 八、价格评估结论

经我公司评估人员认真、细致的测算，确定陈光发所有的，位于长顺县长寨镇城关新区 5 层房屋一幢《不动产权证号：长房权证县集镇字第 A522001277 号》的一至三层，建筑面积为：270.00 m<sup>2</sup>（其中：一层为门面房，建筑面积 90 m<sup>2</sup>；二、三层为住房，建筑面积 180 m<sup>2</sup>），在价格评估基准日的市场价格合计为：人民币壹佰柒拾捌万贰仟元整（¥：1,782,000.00 元）。

其中：1、一层门面房，评估价格为：1,260,000.00 元；平均每平方米价格为 14,000.00 元。

2、二、三层住房，评估价格为 522,000.00 元；平均每平方米价格为 2,900.00 元。

## 九、价格评估限制条件

(一) 委托方提供的资料客观真实，标的所在位置准确无误。

(二) 本报告是根据委托方及被告现场指认位置，经评估人员现场勘查后，按照原告提供的《长房权证县集镇字第 A522001277 号》的一至三层，建筑面积为：270.00 m<sup>2</sup>（其中：一层为门面房，建筑面积 90 m<sup>2</sup>；二、三层为住房，建筑面积 180 m<sup>2</sup>）进行评估测算的。如因原告提供面积或被告现场指认位置有误，造成本报告错误，由原、被告负责，本公司不承担由此造成的任何法律责任。

(三) 本结果未考虑标的未来升值或贬值对其价格产生的影响。

(四) 本结果只限于为长顺县人民法院，在执行本次金融借款合同纠纷一案时参考，不做其它用途。

(五) 评估标的能够按照原有的设计用途继续使用假设。

(六) 本结果在评估日起一年内有效，其价格是标的物在评估基准日长顺县的市场公允价格。

## 十、声明

(一) 价格评估报告受报告中已说明的限定条件限制。

(二) 委托方提供资料的真实性由委托方负责。

(三) 价格评估结果仅对本次委托有效，不作它用。未经我公司同意，报告书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

(四)评估机构和评估人员与评估标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系。

(五)如对本结果有异议，可于报告书送达之日起十五日内，向本评估机构提出重新评估或补充评估。

### 十一、价格评估作业日期

2022年01月19日至2022年03月11日。

### 十二、价格评估机构

(一)机构名称：遵义天诚价格评估咨询有限责任公司

(二)机构资质证书证号：中J240002

(三)法定代表人签章：



### 十三、价格评估人员

姓名	执业资格名称	资格证号	签章
曾祥义	注册价格鉴证师	0001495	
范敏	注册价格鉴证师	0019056	

#### 十四、附件

(一)现场勘查照片。

(二)价格评估机构营业执照复印件。

(三)价格评估机构资质证书复印件。

(四)价格评估人员资格证书复印件。

(五)长顺县人民法院于 2022 年 01 月 12 日出具的“价格评估委托书”及相关资料复印件。

遵义天诚价格评估咨询有限责任公司

二〇二二年三月十一日



# 现场照片









# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91520302680191161W

(1-1)

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 遵义天诚价格评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 敖仕刚

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，经审批机关批准后方可经营；国务院决定规定无需许可(审批)的，市场主体自主选择经营。(价格评估(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动))

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2008年12月09日

营业期限 长期

住所 贵州省遵义市红花岗区沙盐路建威开发房3单元2-1号

登记机关

2021 11 03  
年 月 日

仅供：遵义价评字(2022)年017号  
评估报告使用，复印或其他用无效



# 价格评估机构资质登记证书

证书编号：中 J240002

**机构名称：**  
**机构类别：**  
**机构地址：**  
**资质范围：**

遵义天诚价格评估咨询有限公司

综合涉诉讼类

贵州省遵义市红花岗区沙盐路建威开发房3单元2-1号

根据《价格法》、《资产评估法》规定，该机构具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格鉴证评估，各类损失价格鉴证评估，有偿服务价格鉴证评估的资质。

证书有效期：至 2024 年 11 月 03 日止

发证单位：

仅供：遵义天诚字(2022)年017号  
评估报告使用，复印或他用无效



2021年11月04日

本证书由中华人民共和国人事部和国家  
发展计划委员会批准颁发。它表明持证人通  
过国家统一组织的考试合格，取得价格鉴证  
师的注册资格。

This is to certify that the bearer of the certificate  
has passed the uniform examination organized by  
the Chinese government authorities, and has  
gained required qualifications for Price Appraiser



approved and issued  
by  
Ministry of Personnel  
The People's Republic of China



State Development Planning Commission  
The People's Republic of China

编号: 0001435  
No.



姓名: 管祥义  
Full Name  
性别: 男  
Sex  
出生年月: 1962年1月  
Date of Birth  
专业类别:  
Professional Type  
批准日期: 2000年4月16日  
Approval Date

持证人签名: 管祥义  
Signature of the Bearer

签发单位盖章  
Issued by



签发日期:  
Issued on

仅供《价格鉴证》(2022)年07月  
评估报告使用, 复印或其他用无效



姓 名：曾祥义

性 别：男

身份证号：522101196201244013

执业单位：遵义天诚价格评估咨询有限公司

持证人签名：

证书编号：0001495

签发日期：2016-11-29

1890852933

持证人通过人力资源和社会保障部组织的全国价格鉴证师考试，取得了全国价格鉴证师执业资格证书。

持证人具有从事在生产经营、合同签订、招标投标、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程造价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定等活动中所涉及的土地、房地产、货物、无形资产、知识产权、车辆及车辆、股票、证券、有价资产、无形资产等各类标的价格评估及鉴证业务，有履行价格评估的资格，具有在法定的评估和鉴证书上签字的资格。

### 中华人民共和国 价格鉴证师执业登记证书



提供：遵义天诚字(2022)年017号  
评估报告使用，复印或其他用无效

登记情况

登记情况

登记有效期至：2024-11-03

登记有效期至：

登记单位印章



登记单位印章

登记日期：

登记日期：

价格鉴证师  
职业能力水平证书



中国价格协会印制

价格鉴证师  
Price Appraiser

本证书由中国价格协会颁发，持证人通过中国价格协会组织的统一考试，具有价格鉴证师的职业能力和水平。



姓名： 范敏

性别： 女

身份证号： 520111197310231823

证书编号： 0019056

发证日期： 2020-12-30

仅供：赵天琪律师（2022）年01月  
评估报告使用，复印或其他用无效

执业范围

持证人具有从事在国家财产、集体财产处置及新办机关事务中的价格鉴证师执业范围生产经营活动、合同纠纷、抵押质押、损害赔偿、物资拍卖、资产评估、财产分割、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、无形资产、知识产权、无形资产、车辆及车辆、股票、证券等各类有价资产、无形资产及各类损失、损害赔偿、其他经济活动的价格鉴证评估能力，可依法签署价格鉴证评估报告。

价格鉴证师  
执业登记证书

中国价格协会印制



姓名：范敏

性别：女

身份证号：520111197310231823

执业单位：遵义天诚价格评估咨询有限公司

发证单位(章)：中国价格协会

持证人签名：

证书编号：0019056

签发日期：2021-05-18

仅供：遵义天诚评估(2022)年017号  
评估报告使用，复印或其他用无效

登记情况

登记情况

登记有效期至：2021-06-17

登记有效期至：

登记单位(章)：中国价格协会

登记单位(章)：

登记日期：2021-06-18

登记日期：

# 贵州省长顺县人民法院 价格评估委托书

(2021)黔2729执1030号

遵义天诚价格评估咨询有限责任公司：

我院执行的长顺县农村信用合作联社长寨信用社与陈光发、卢芳金融借款合同纠纷一案，需对被执行人陈光发所有的位于贵州省长顺县长寨镇城关新区5层房屋一幢[不动产权证号：长房权证县集镇字第A522001277号]进行价格评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第47条和《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》第四条的规定，请你单位对上述房屋进行价格评估，并将书面评估报告一式三份及时报送我院。



二〇二二年一月十九日

本院地址：长顺县城关城南大道

邮编：550700

联系人：唐敏

联系电话：18008542426





# 贵州省长顺县人民法院

## 委托评估函

(2021)黔2729执1030号

本院外委办：

我院受理的长顺县农村信用合作联社长寨信用社与陈光发、卢芳金融借款合同纠纷一案，需对被执行人陈光发、卢芳所有的位于贵州省长顺县长寨镇城关新区的1-3层房屋(该房屋共5层)(不动产权证号：长房权证县集镇字第01277号)进行价值评估。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条的规定，请委托有鉴定资质的鉴定机构对所列财产进行价值评估。

附：对外委托评估移送表。

二〇二二年一月十二日

# 贵州省长顺县人民法院

## 对外委托评估移送表

移送部门：执行局

负责人签字：

案号	(2021)黔2729执1030号
案件性质、名称	长顺县农村信用合作社长寨信用社（以下简称长寨信用社）与陈光发、卢芳金融借款合同纠纷案
简要案情说明及标的物情况	<p>简要案情：2018年8月31日，长寨信用社与被告执行人陈光发签订《个人借款合同》约定借款期限三年，借款月利率为9.6978%，还款方式为按季结息一次还本，如贷款逾期，在原利率基础上加收50%罚息。被执行人卢芳（陈光发之妻）为共同债务人，借款人用其住房进行抵押，办理抵押登记，还签订还款计划书，后借款人未依照约定还款。经贷款人实地贷后检查核实，借款人所经营的长顺县众旺峰窝煤厂已于2016年上半年拆迁，拆迁资金未用于归还借款。该峰窝煤厂实际经营人己发生变更，经贷款人多次催收，借款人仍然拒绝履行还款义务，由此引起诉讼。标的物情况：被执行人陈光发为案涉借款提供抵押担保的财产为位于贵州省长顺县长寨镇城关新区的1-3层房屋（该房屋共5层），不动产权证号：长房权证县集镇字第01277号，建筑面积270平方米，土地使用面积为90平方米，担保债权总额为155万元。</p>
既往鉴定、评估等情况	2018年8月8日，被执行人陈光发委托贵州和禧房地产土地评估事务有限公司对其商住用房的1-3层进行评估，该公司估价结果为：建筑面积共270㎡（商业面积90㎡、住房面积180㎡），市场评估总价为人民币242.58万元（90㎡×20451元/㎡+180㎡×3251元/㎡）。

委托评估案件的执行依据	<p>执行依据：贵州省长顺县人民法院（2021）黔2729民初483号民事调解书</p>
目的和要求	<p>对被执行人陈光发为案涉借款提供抵押担保的财产即位于贵州省长顺县长寨镇城关新区的1-3层房屋作价值评估，为委托拍卖或变卖提供价值参考。</p> <p>申请执行人：长顺县农村信用合作社长寨信用社，住所地贵州省长顺县长寨街道办事处和平中路，统一社会信用代码：91522729916440057W。</p> <p>负责人：周维金，系该社主任。</p> <p>委托代理人：金凯，男，1988年1月21日生，汉族，住贵州省长顺县广顺镇洞口村凯佳二组，公民身份号码：522729198801211539，系该社职工。代理权限为特别授权代理。联系电话：15185537614。</p> <p>被执行人：陈光发，男，1972年1月15日生，布依族，住贵州省长顺县长寨镇育才巷5号，公民身份号码：522729197201152411，联系电话：15185501100。</p> <p>被执行人：卢芳，女，1989年10月21日生，苗族，住贵州省长顺县长寨镇育才巷5号，公民身份号码：522729198910210340，联系电话：13885485879。</p>
当事人基本情况	
案件承办部门、承办人员的姓名及联系电话	<p>承办部门：长顺县人民法院执行局。</p> <p>承办人：唐敏。</p> <p>联系电话：18008542426</p>
移送日期	二〇二二年一月十二日
其它需要说明的事项	无

农房权证 县集镇字第 <sup>A5220</sup> 01277 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

此复印件与原件相符  
李明珊 田仁亭

发证机关





000063

附 记

此复印件与原件相符  
李明珊 田仁宇

填发单位 (盖章):

填发日期: 2008 年 8 月 19 日

# 房地产平面图

图幅号: \_\_\_\_\_

