

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：黔博誉房评报（2022）字第 F11-2 号

估价项目名称：高迪名下的位于贵州省凯里市环城北路北侧州财校西南侧格兰美地 3 栋 1 单元 12 层 1204 号与贵州省岑巩县新兴泰安路 30-1 号的住宅用房处置价值评估

估价委托人：岑巩县人民法院

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：胡 滢（注册号：5220130041）

邱 铃（注册号：5220040027）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月二十八日

# 致估价委托人函

## 岑巩县人民法院：

我公司接受贵院委托，对高迪所有的位于贵州省凯里市环城北路北侧州财校西南侧格兰美地 3 栋 1 单元 12 层 1204 号与贵州省岑巩县新兴泰安路 30-1 号的住宅用房房地产价值进行了评估。

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估房地产价值。

### 2、估价对象：

#### 估价对象（1）基本情况

产权证书	不动产权证书号：00061241		
估价对象范围及名称	位于贵州省凯里市环城北路北侧州财校西南侧格兰美地 3 栋 1 单元 12 层 1204 号的住宅用房		
估价对象坐落	贵州省凯里市环城北路北侧州财校西南侧格兰美地 3 栋 1 单元 12 层 1204 号		
房屋所有权人	高迪	建筑结构	框架
房屋总层数及所在层数	总楼层为 32 层，估价对象所在层数为第 12 层		
建筑面积	建筑总面积为 153.11 平方米		
规划用途	住宅	实际用途	住宅
土地使用权类型	未记载	装修情况	简装

#### 估价对象（2）基本情况

产权证书	产权证号：201801168		
估价对象范围及名称	位于贵州省岑巩县新兴泰安路 30-1 号的住宅用房		
估价对象坐落	贵州省岑巩县新兴泰安路 30-1 号		
房屋所有权人	高迪	建筑结构	框架

房屋总层数及所在层数	总楼层为-2+30层，估价对象所在层数为第30层		
建筑面积	建筑总面积为126.52平方米		
规划用途	住宅	实际用途	住宅
土地使用权类型	出让	装修情况	豪华装修

3、**价值时点**：2022年10月27日，即我公司注册房地产估价师实地查勘完成之日。

4、**价值定义**：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。

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确定财产处置参考价若干问题的规定》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：¥1230360.00元（大写：壹佰贰拾叁万零叁佰陆拾元整）。

估价结果计算表：

项目名称	建筑结构	房屋用途	土地使用权内型	面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元）	评估总价（元）
凯里市格兰美地3栋1单元12层1204号	框架	住宅	未记载	153.11	3643	557780
岑巩县新兴泰安路30-1号	框架	住宅	出让	126.52	5316	672580

合计	279.63	/	1230360
----	--------	---	---------

特别提示：

- (1) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金；
- (2) 本估价结果不应作为价格实现的保证；
- (3) 本估价报告使用期限自 2022 年 11 月 28 日至 2023 年 11 月 27 日；
- (4) 提请报告使用方在使用本评估结果时，应仔细阅读“估价假设和限制条件”及《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

二〇二二年十一月二十八日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2-5
房 地 产 估 价 结 果 报 告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价对象 .....	6-13
四、估价目的 .....	10
五、价值时点 .....	144
六、价值定义 .....	14
七、估价依据 .....	14
八、估价原则 .....	15
九、估价方法 .....	16-18
十、估价结果 .....	18
十一、注册房地产估价师 .....	19
十二、实地查勘期 .....	19
十三、估价作业日期 .....	19
附 件 .....	20
1、岑巩县人民法院委托评估函复印件	
2、估价对象照片及地理位置图	
3、《房地产实勘表》复印件	
4、《房地产权结果信息一览表》	
5、《房屋信息查询情况表》复印件	
6、估价机构营业执照复印件	
7、估价机构备案证书复印件	
8、注册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。

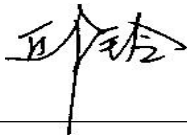
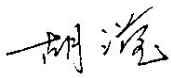
4、我公司注册房地产估价师邱铃于2022年10月27日对估价对象进行了实地查勘并进行记录，实勘以目测为主，对被遮盖、未暴露及难以接触的部分，依据估价委托人提供的，资料进行评估。

5、本次估价依据委托人提供的《房地产权结果信息一览表》《房屋信息查询表》记载的面积、用途为准进行估价，如记载建筑面积、用途与估计对象实际建筑面积不一致，则评估结果应作相应调整或重新评估。

6、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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

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
邱 铃	5220040027		2022.11.28
胡 滢	5220130041		2022.11.28

# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房地产权结果信息一览表》《房屋信息查询表》及实地查勘清点资料等资料复印件，我们未能向政府有关部门进行核实，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，本次评估根据委托人提供的《房地产权结果信息一览表》《房屋信息查询表》记载的面积为准，假定面积准确无误进行评估。

4、本次评估假设人民法院拍卖或变卖财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘之日的状况相同。

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、特殊类假设

### 1、未定事项假设

本次估价无未定事项假设

### 2、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被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

### 3、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### 4、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 三、本报告使用的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年(即 2022



年 11 月 28 日至 2023 年 11 月 27 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、本估价报告估价结果仅为岑巩县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,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。

4、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。

5、本估价报告经我估价机构加盖公章、法定代表人印章及注册房地产估价师签名后方可有效。

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。

#### 四、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值。该价值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、估价报告一式五份,提交给估价委托人四份,本估价机构存档一份。

# 房地产估价结果报告

黔博誉房评报（2022）字第 F11-2 号

## 一、估价委托人

名称：岑巩县人民法院

## 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

统一社会信用代码：91520100795272172G

法定代表人：邱铃

地址：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

备案等级：贰级

估价机构证书编号：黔建房估字 A2007003

有效期限：2023 年 03 月 27 日

## 三、估价对象

估价对象 1

### （一）估价对象范围

估价对象为高迪所有的位于贵州省凯里市环城北路北侧州财校西南侧格兰美地 3 栋 1 单元 12 层 1204 号的住宅用房，房屋建筑总面积 153.11 平方米，包含建筑物、室内装饰装修、公共配套设施，

不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## （二）估价对象实物状况

### 1、建筑物实物状况

（1）名称：高迪所有的位于贵州省凯里市环城北路北侧州财校西南侧格兰美地 3 栋 1 单元 12 层 1204 号房产；

（2）规模：建筑总面积 153.11 平方米；

（3）房屋用途：住宅；

（4）层数及高度：总楼层为 32 层，总高度约 96 米，估价对象所在层数为 12 层；

（5）建筑结构：框架结构；

（6）装饰装修：房屋外墙面粉刷涂料，室内地面铺地砖，墙面刮瓷粉刷乳胶漆，顶为刷乳胶漆，门为塑钢玻璃门、套装木门、防盗门，窗为铝合金窗；

（7）设备设施：通电、通水、通信、有线电视等；

（8）层高：约 2.9 米；

（9）空间布局：较合理；

（10）建成时间：2009 年 1 月 1 日；

（11）使用及维护状况：设施设备维护状况一般；

（12）完损状态：根据估价人员现场查勘，由于房屋维护一般，现状一般，目测判断住宅楼成新度约为 75%；

### （三）估价对象权益状况

#### 1、土地权益状况描述

- （1）土地所有权状况：未记载
- （2）土地使用权来源：未记载；
- （3）土地使用权状况：土地使用权人为高迪；
- （4）他项权利设立情况：/；
- （5）目前使用情况：住宅；
- （6）土地使用管制：未见记载；

#### 2、建筑物权益状况描述

- （1）房屋所有权状况：房屋所有权人为高迪；
- （2）共有情况：单独所有；
- （3）他项权利设立情况：/；
- （4）出租或占有情况：未租赁、无占用情况；

### （四）估价对象区位状况

#### 1、位置状况描述

- （1）坐落：贵州省凯里市环城北路北侧州财校西南侧格兰美地3栋1单元12层1204号；
- （2）方位：位于凯里市北部；
- （3）距离：与所在城市一级的（商场、医院、学校、银行、菜场、行政服务中心等）重要设施距离多数在1500米以内，服务半径较好；

(4) 朝向：大门朝向北；

(5) 楼层：总楼层为 32 层，估价对象所在层数为第 12 层。

## 2、交通状况描述

(1) 道路状况：估价对象紧临环城北路，区域内分布有清江路、新生路、等道路通达度一般；

(2) 出入可利用的交通工具：附近有公交车 1、18 路，出租车到达，交通较好；

(3) 交通管制情况：无；

(4) 停车方便程度：估价对象没有设计停车场，停车较困难；

## 3、环境状况描述

(1) 自然环境：估价对象位于贵州省凯里市环城北路北侧州财校西南侧格兰美地 3 栋 1 单元 12 层 1204 号的住宅用房，自然环境一般；

(2) 人文环境：周边主要为商住小区，人文环境一般；

(3) 景观：区域内无特殊景观，景观一般。

## 4、外部配套设施状况描述

(1) 基础设施：估价对象楼宇外均已实现“五通”（通路、通电、上水、下水、通讯），宗地红线内场地平整，基础设施完善；

(2) 公共服务设施：附近有学校、银行、医院、超市、农贸市场、商场、等，配套设施完善。

## 5、区位状况分析

估价对象位于贵州省凯里市环城北路北侧州财校西南侧格兰美地 3 栋 1 单元 12 层 1204 号的住宅用房，周边基础配套设施和公共配套设施齐全，所在区域居住条件一般，与区域发展规划相协调。

### 估价对象 2

#### （一）估价对象 2 范围

估价对象为高迪所有的位于贵州省岑巩县新兴泰安路 30-1 号的住宅用房，房屋建筑总面积 126.52 平方米，包含建筑物（含室内二次装修）、公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象实物状况

##### 1、建筑物实物状况

（1）名称：高迪所有的位于贵州省岑巩县新兴泰安路 30-1 号的住宅用房房产；

（2）规模：建筑总面积 126.52 平方米；

（3）房屋用途：住宅；

（4）层数及高度：总楼层为-2+30 层，总高度约 96 米，估价对象所在层数为 30 层；

（5）建筑结构：框架结构；

（6）装饰装修：房屋外墙面刷涂料，卧室：地面铺实木拼花地

板、木质造型镶画顶、墙面贴墙布，客厅：铺大理石（石材）地砖，墙面贴大理石（石材）地砖、仿玉石背景墙，顶为木质造型顶、阳台门拱仿玉罗马柱，厨房与卫生间：顶为集成造型顶、铺大理石地砖、墙面贴大理石墙砖、门为塑钢玻璃门、套装木门、防盗门，窗为断桥铝合金窗；

（7）设备设施：通电、通水、通信、有线电视等；

（8）层高：约 3 米；

（9）空间布局：较合理；

（10）建成时间：不详；

（11）使用及维护状况：设施设备维护状况较好；

（12）完损状态：根据估价人员现场查勘，由于房屋维护较好，现状较好，目测判断住宅楼成新度约为 85%；

（三）估价对象权益状况

#### 1、土地权益状况描述

（1）土地所有权状况：未记载；

（2）土地使用权来源：国有出让；

（3）地使用权用途：住宅用地

（4）土地使用权状况：土地使用权人为高迪；

（5）他项权利设立情况：/；

（6）目前使用情况：住宅；



(7) 土地使用管制：未见记载；

## 2、建筑物权益状况描述

(1) 房屋所有权状况：房屋所有权人为高迪；

(2) 共有情况：单独所有；

(3) 他项权利设立情况：/；

(4) 出租或占有情况：未租赁、无占用情况；

## (四) 估价对象区位状况

### 1、位置状况描述

(1) 坐落：贵州省岑巩县新兴泰安路 30-1 号；

(2) 方位：位于岑巩县中南部；

(3) 距离：与所在城市一级的（商场、医院、学校、银行、菜场、行政服务中心等）重要设施距离多数在 1000 米以内，服务半径较好；

(4) 朝向：客厅朝向北；

(5) 楼层：总楼层为-2+30 层，估价对象所在层数为第 30 层；

### 2、交通状况描述

(1) 道路状况：估价对象紧临新兴大道，区域内分布有舞水北路、思州路等道路通达度较好；

(2) 出入可利用的交通工具：附近有公交车 1、5 路，出租车到达，交通较好；

(3) 交通管制情况：无；

(4) 停车方便程度：估价对象设计有停车场，停车较方便；

### 3、环境状况描述

(1) 自然环境：估价对象位于贵州省岑巩县新兴泰安路 30-1 号的商住小区，自然环境一般；

(2) 人文环境：周边主要为商住小区，紧邻岑巩中学，人文环境较好；

(3) 景观：区域内无特殊景观，景观一般。

### 4、外部配套设施状况描述

(1) 基础设施：估价对象楼宇外均已实现“五通”（通路、通电、上水、下水、通讯），宗地红线内场地平整，基础设施在建未完工；

(2) 公共服务设施：附近有学校、银行、医院、超市、农贸市场、商场、等，配套设施完善。

### 5、区位状况分析

估价对象位于贵州省岑巩县新兴泰安路 30-1 号的住宅用房，周边基础配套设施和公共配套设施齐全，所在区域居住条件较好，与区域发展规划相协调。

## 四、估价目的

为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据，评估房地产价值。

## 五、价值时点

二〇二二年十月二十七日，即我公司注册房地产估价师实地查勘完成之日。

## 六、价值定义

### （一）价值类型

本次估价价值类型名称为价值。

### （二）价值定义

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。

### （三）价值内涵

在价值时点满足估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内二次装修）、附属设施、附属设备、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益，付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为在建，具备“五通”。

## 七、估价依据

### （一）、法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；

4、《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》（法释[2018]15号，自2018年9月1日起施行）；

5、《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273号。

（二）、技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（三）、委托方提供的相关资料

1、岑巩县人民法院委托评估函（2022）黔2626执670号原件；

2、实地查勘清点资料及《房屋信息查询情况表》《房地产权结果信息一览表》复印件；

3、其他相关资料复印件。

（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、同类房地产市场交易等数据资料。

## 八、估价原则

本次估价遵循以下原则：

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

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

## 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

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

## 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。

# 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，估价对象房屋的法定用途为住宅用房，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进行估价。

### （二）不适用的估价方法

在估价对象同一供求圈内与估价对象类似的房地产租赁实例较多，可收集齐《房地产估价规范》要求的三个及三个以上案例，但估价对象周边的租金与房屋售价不成比例，难以客观反映周边房地产市场价格，故本次评估不选用收益法进行估价。

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映房地产市场价格，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。其计算基本公式为：

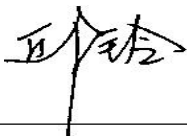
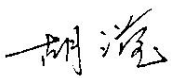
比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产实物状况调整×房地产权益状况调整×房地产区位状况调整。

## 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确定财产处置参考价若干问题的规定》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：¥1230360.00元（大写：壹佰贰拾叁万零叁佰陆拾元整），详见“估价结果计算表”。

## 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
邱 铃	5220040027		2022.11.28
胡 滢	5220130041		2022.11.28

## 十二、实地查勘期

二〇二二年十月二十七日。

## 十三、估价作业日期

二〇二二年十月二十七日日至二〇二二年十一月二十八日。

贵州博誉房地产评估有限责任公司

二〇二二年十一月二十八日



## 附 件

- 1、岑巩县人民法院委托评估函复印件
- 2、估价对象照片及地理位置图
- 3、《房地产实勘表》复印件
- 4、《房地产权结果信息一览表》复印件
- 5、《房屋信息查询情况表》复印件
- 6、估价机构营业执照复印件
- 7、估价机构备案证书复印件
- 8、注册房地产估价师注册证书复印件

## 贵州省岑巩县人民法院

## 委托评估函

(2022)黔 2626 执 670 号

贵州博誉房地产评估有限责任公司：

我院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司岑巩县支行与高迪、贵州省启迪劳务派遣有限公司、岑巩县启迪贸易有限公司、贵州不见不散中西餐厅连锁有限公司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：

一、贵州省凯里市环城北路北侧州财校西南侧格兰美地 3 栋 1 单元 12 层 1204 号住宅房地产（不动产权证书号：00061241，建筑面积：153.11 平方米）

二、贵州省岑巩县新兴泰安路 30-1 号住宅房地产（产权证号：201801168，建筑面积：126.52 平方米）。



联系人：白法官

联系电话：18985275787

本院地址：岑巩县万福北路 17 号

备注：评估报告电子版请发送至邮箱 975345350@qq.com

### 凯里市住宅用房照片





### 岑巩县住宅照片



### 凯里市住宅用房位置图



凯里市格兰美地(环城北路北  
100米)  
凯里市环城北路58号



### 岑巩县住宅用房位置图



岑巩县远征·地标广场(平安路西)

岑巩县平安路



贵州省不动产登记中心					
房地产权结果信息一览表					
被执行人姓名/名称	高迪		被执行人类型	自然人	
证件类型	身份证		证件号码	522626198803212012	
案号	(2022)黔2626执670号		承办人	张锐	
不动产单元号	522601012002GB00003F00020089				
不动产权证书号	00061241				
坐落	凯里市环城北路北侧、州财校西南侧格兰天地3栋1单元12层1204号				
建筑面积 (㎡)	153.11	规划用途	成套住宅		
专有建筑面积 (㎡)	0.0	分摊建筑面积 (㎡)	24.48		
房屋性质	此项未登记	竣工时间	2009-01-01		
土地使用起始时间	此项未登记	土地使用结束时间	此项未登记		
登记机构	凯里市住房和城乡建设局	不动产所属机构	贵州省不动产登记中心		
业务号	501201900260343	份额比例	此项未登记		
反馈人	贵州省不动产登记中心	反馈时间	2022-08-22		
不动产(房地产权)权利人信息					
序号	权利人名称	证件类型	证件号码	共有比例(%)	共有方式
1	高迪	身份证	522626198803212012	此项未登记	此项未登记
不动产(房地产权)预告信息					
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	登记时间
无					
不动产(房地产权)查封情况					
序号	查封机关	查封文号	查封类型	查封起始时间	查封结束时间
无					
不动产(房地产权)抵押情况					
序号	抵押权人	不动产登记证明号	抵押方式	抵押担保债权数额	抵押起始时间
1	中国建设银行股份有限公司黔东南州分行	2015002026	一般抵押	50	2015-07-28
					抵押结束时间
					2045-07-28
					登记机构
					凯里市住房和城乡建设局
					经办人电话
					此项未登记

注：  
 ①登记机构指该不动产原始登记的相关单位；  
 ②不动产所属机构是指本次查询时负责办理该不动产登记、查封、转移过户等手续的责任单位；  
 ③经办人电话指相关权利人办理相关登记时的经办人电话，不一定为权利人联系电话；  
 ④本次查询结果依据不动产登记系统登记簿出具，仅反映被查询对象查询时间点的不动产登记情况。

制表单位：不动产登记中心贵州省不动产登记中心

制表时间：2022/08/22 18:36:29



### 房屋信息查询情况表

受理编号：220907001

申请人	姓名	高迪	证件类别	身份证	证件号码	522626198803212012						
	联系电话				查询时间	2022年09月07日 10时28分28秒						
查询对象	姓名	高迪	证件类别	身份证	证件号码	522626198803212012		坐落			门牌号码	
查询结果	本次查询一共查询到2件登记信息											
权证号	业务类型	权利人	坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	用途	套数	权利状态	房屋状态	栋号	房号		
201801168	预告登记	高迪	黔东南苗族侗族自治州岑巩县新兴泰安路	126.52	成套住宅	1	现势	抵押预告	B	30-1		
2018000730(合同)	预售备案	高迪	黔东南苗族侗族自治州岑巩县新兴泰安路	126.52	成套住宅	1	现势	抵押预告, 预告	B	30-1		
备注：抵押给岑巩县农村信用合作联社营业部, 抵押给岑巩县农村信用合作联社营业部												
表注： ①权利状态：现势（已登簿的有效所有权）、历史（已出让的历史所有权）												

受理人：杨光珍

岑巩县住房和城乡建设局  
打印日期：2022年09月07日

**特别声明：**

根据申请人的申请，经我岑巩县住房和城乡建设局交易系统查阅，申请人本房屋交易机关所辖范围内目前的登记信息情况，仅供参考。

- 友情提示：1. 采用本次查询结果进行的民事活动及其法律责任均与我所无关。  
2. 如查询人提供的姓名与证件号码与房屋登记系统中记录的姓名和证件号码不一致导致无法查询的不在本查询范围内。



名称	高迪	用途	住宅	权属状况	1. 房产证; 2. 土地使用权证;				
座落地址	贵州省贵阳市观山湖区观山湖大道			建筑结构	1. 钢筋混凝土(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	153.11	占地面积		建成时间				
	建筑物朝向	1. 朝东; 2. 朝南; 3. 朝北; 4. 朝西; 5. 其他. 大坡正街向南, 客厅阳台北			地形、地势				
	土地形状	平面布局			所在楼层				
	设施设备	电梯(三梯五户)三室一厅二卫(卫生间墙砖)明厨			层数	3/2	所在楼层	1/2	层高
装修情况	1. 外墙(涂料) 2. 内墙(涂料) 3. 顶棚(大白) 4. 地面(地砖)			土地使用权剩余年限					
区域因素说明	物业管理状况	好、中、差		地区不动产销售状况		畅销、一般、滞销			
	商服中心距离	市级中心		区级中心		小区级中心			
	临路状况	1. 四至(东: 观山湖大道 南: 清江路 西: 观山湖大道 北: 新龙路) 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( ) 2. 运输条件(便利、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( ) 大气、水、噪声污染( ) 社会环境(好、中、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	<input checked="" type="checkbox"/> 市场 <input checked="" type="checkbox"/> 学校 <input checked="" type="checkbox"/> 公园 <input checked="" type="checkbox"/> 停车场 <input checked="" type="checkbox"/> 医院 6. 其它 市政配套设施 <input checked="" type="checkbox"/> 道路 <input checked="" type="checkbox"/> 供电 <input checked="" type="checkbox"/> 供水 <input checked="" type="checkbox"/> 排水 <input checked="" type="checkbox"/> 供暖、空调 <input checked="" type="checkbox"/> 通讯 <input checked="" type="checkbox"/> 供气 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视								
调查日期	2022年10月27日		实勘人	王印		领勘人	白俊峰 刘磊		

名称	高迪	用途	住宅	权属状况	1. 房产证; 2. 土地使用权证;				
座落地址	贵州省贵阳市观山湖区观山湖大道			建筑结构	1. 钢筋混凝土(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	126.52m <sup>2</sup>	占地面积		建成时间				
	建筑物朝向	1. 朝东; 2. 朝南; 3. 朝北; 4. 朝西; 5. 其他. 客厅阳台朝北			地形、地势				
	土地形状	平面布局			所在楼层				
	设施设备	二梯四户(三室一厅二卫)			总层数	3/2	所在楼层	3/0	层高
装修情况	1. 外墙(涂料) 2. 内墙(仿玉背景漆) 3. 顶棚(乳胶漆吊顶) 4. 地面(大理石局部拼花)			土地使用权剩余年限					
区域因素说明	物业管理状况	好、中、差		地区不动产销售状况		畅销、一般、滞销			
	商服中心距离	市级中心		区级中心		小区级中心			
	临路状况	1. 四至(东: 观山湖大道 南: 清江路 西: 观山湖大道 北: 新龙路) 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( ) 2. 运输条件(便利、一般、不利)							
	景观	1. 人文景观(名称 距离) 2. 自然景观(名称 距离) 150M							
	自然及社会环境	易燃、易爆、易漏危险源( ) 大气、水、噪声污染( ) 社会环境(好、中、差)							
	城市规划限制	1. 用途: (住宅) 2. 建筑容积率: ( ) 3. 建筑覆盖率: ( ) 4. 建筑高度: ( )							
公共配套设施	<input checked="" type="checkbox"/> 市场 <input checked="" type="checkbox"/> 学校 <input checked="" type="checkbox"/> 公园 <input checked="" type="checkbox"/> 停车场 <input checked="" type="checkbox"/> 医院 6. 其它 市政配套设施 <input checked="" type="checkbox"/> 道路 <input checked="" type="checkbox"/> 供电 <input checked="" type="checkbox"/> 供水 <input checked="" type="checkbox"/> 排水 <input checked="" type="checkbox"/> 供暖、空调 <input checked="" type="checkbox"/> 通讯 <input checked="" type="checkbox"/> 供气 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视								
调查日期	2022年10月27日		实勘人	王印		领勘人	刘磊、谢振记		

厨房: 集成吊顶, 仿古花墙砖, 厨盆定制成柜, 仿古花墙砖木地板, 异形顶, 墙布  
 餐厅: 客厅, 仿玉电视墙, 仿玉背景墙, 大理石地砖, 异形吊顶(造型)  
 卫生间: 集成顶, 地砖, 墙砖





