



正意集团

国正价桂估字【2018】878-633号

意见书

正意价格评估集团有限公司
ZHENGYI PRICE EVALUATION GROUP Co., Ltd

房地产价格评估 意见书

国正价桂估字【2018】878-633号

合山市人民法院：

根据您单位（2018）合法委评第10号价格评估委托书的委托，本司遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照规定的标准、程序和方法，对位于广西合山市岭南镇城中七街1号商住楼一栋进行价格评估。现将价格评估结论综述如下：

一、价格评估标的

广西合山市岭南镇城中七街1号商住楼一栋。

二、价格评估目的

为案件办理提供价格参考。

三、价格评估基准日

2018年8月24日。

四、价格定义

价格评估结论所指价格是：评估标的在评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

五、价格评估依据

（一）有关的法律、法规

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《房地产估价规范》；
- 4、《广西壮族自治区涉案资产价格鉴定技术规程》；
- 5、国家及地方的其它有关法律、法规、政策。

（二）委托方提供的资料

- 1、价格评估委托书；
- 2、《房屋所有权证》；
- 3、《国有土地使用权证》。

（三）评估方收集的有关资料

- 1、现场勘查资料；
- 2、市场调查得到的资料。

六、价格评估方法

根据本次价格评估标的目的及特点，确定本次价格评估采用市场法。

七、价格评估过程

接受委托后，本公司委派价格评估人员对评估标的进行了现场勘查，拍照存档。

（一）标的概况

评估标的位于广西合山市岭南镇城中七街1号商住楼一栋。根据《房屋所有权证》，房屋所有权人为李勋棉，座落于合山市岭南镇城东街1号（现地址名称为合山市城中七街1号）产权证号为合房权证岭南字第4302861号，建筑面积388.66 m²，房屋总层数4层；根据合国用（2008）第0385号《国有土地使用证》，土地使用权人为李勋棉，坐落于合山市城中七街1号，地号：1-15-68；用途：商住；使用权类型：出让；使用权面积：96 m²。标的为自建房，房屋总楼层为4层，一层大门为普通铁板大门，全栋楼为简单装修，房间门为普通木质门，铝合金窗户，明装水电。该标的位于合山市城中七街，周边交通便利，基础设施配套齐全，商服设施一般。

（二）计算过程

根据评估标的特点和评估目的，决定采用市场法进行评估，即选取与评估标的所在区域的相近交易实例，对交易情况、交易时间、区域因素以

及楼层、临街状况、新旧程度等个别因素综合进行修正，评估标的在基准日的单价为 2209 元/m²：

评估价格=评估单价×总建筑面积=2209 元/m²×388.66 m²=858550 元。（取整）

八、价格评估意见

价格评估标的在价格评估基准日的评估价格为人民币捌拾伍万捌仟伍佰伍拾元整（¥858550 元）。

九、价格评估限定条件

- 1、委托方提供资料客观真实；
- 2、评估标的能正常交易；
- 3、本评估结论有效期自本结论书出具之日起壹年内；
- 4、本次评估标的建筑面积是根据委托方提供的《房屋所有权证》所得，评估人员未对标的建筑面积做实地测量。如基础数据变更，则其价格应相应改变。

十、声明

- 1、价格评估结论受结论书中已说明的限定条件限制；
- 2、委托方提供资料的真实性由委托方负责；
- 3、价格评估结论对本次委托有效，不作他用。未经我公司同意不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供。结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上；
- 4、价格评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系；
- 5、如对本结论书有异议，可于签收之日起 15 日内向我评估机构提供新证据并申请重新评估。

十一、价格评估作业日期

2018 年 9 月 7 日至 2018 年 9 月 19 日。

十二、价格评估机构

机构名称：正意价格评估集团有限公司

机构资质证书号：中 J010002

十三、价格评估人员

姓名	执业资格名称	资格证号	印章
梁家明	注册执业价格鉴证师	0001151	
覃永高	执业价格评估员	桂 Y01000001	
张哲	执业价格评估员	桂 Y01000020	

十四、附件

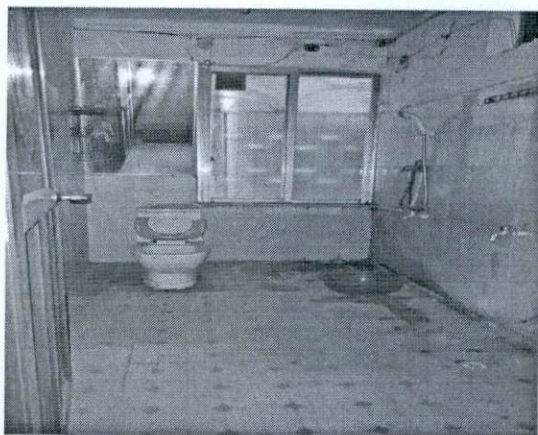
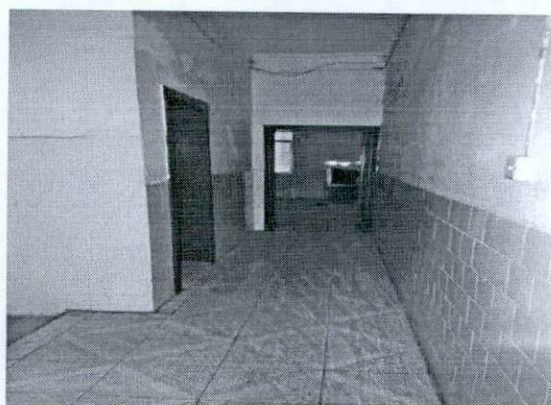
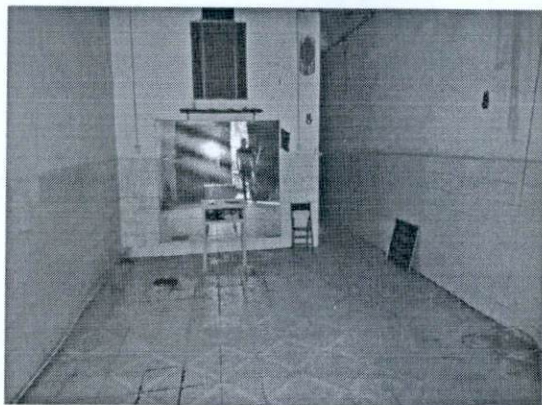
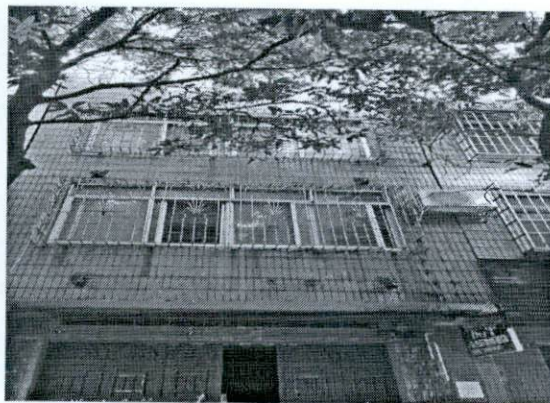
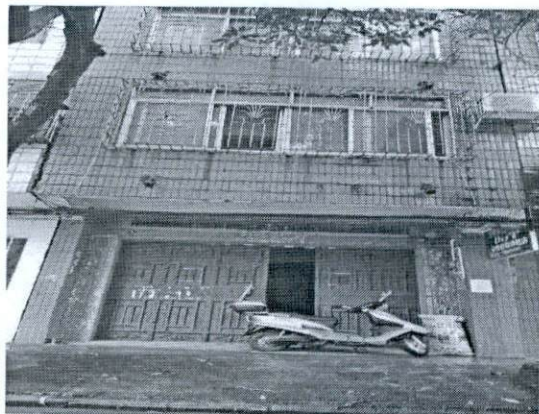
- 1、评估标的相片；（第 5 页）
- 2、价格评估委托书复印件；（第 6 页）
- 3、委托方提供的材料复印件；（第 7-13 页）
- 4、价格评估机构资质证书（副本）复印件；（第 14 页）
- 5、营业执照（副本）复印件；（第 15 页）
- 6、价格评估人员执业资格证书复印件。（第 16-18 页）

正意价格评估集团有限公司

二〇一八年九月十九日



附件 1: 评估标的相片



附件 2: 价格评估委托书复印件

广西壮族自治区合山市人民法院 价格评估委托书

(2018)合法委评第 10 号

正意价格评估集团有限公司来宾分公司:

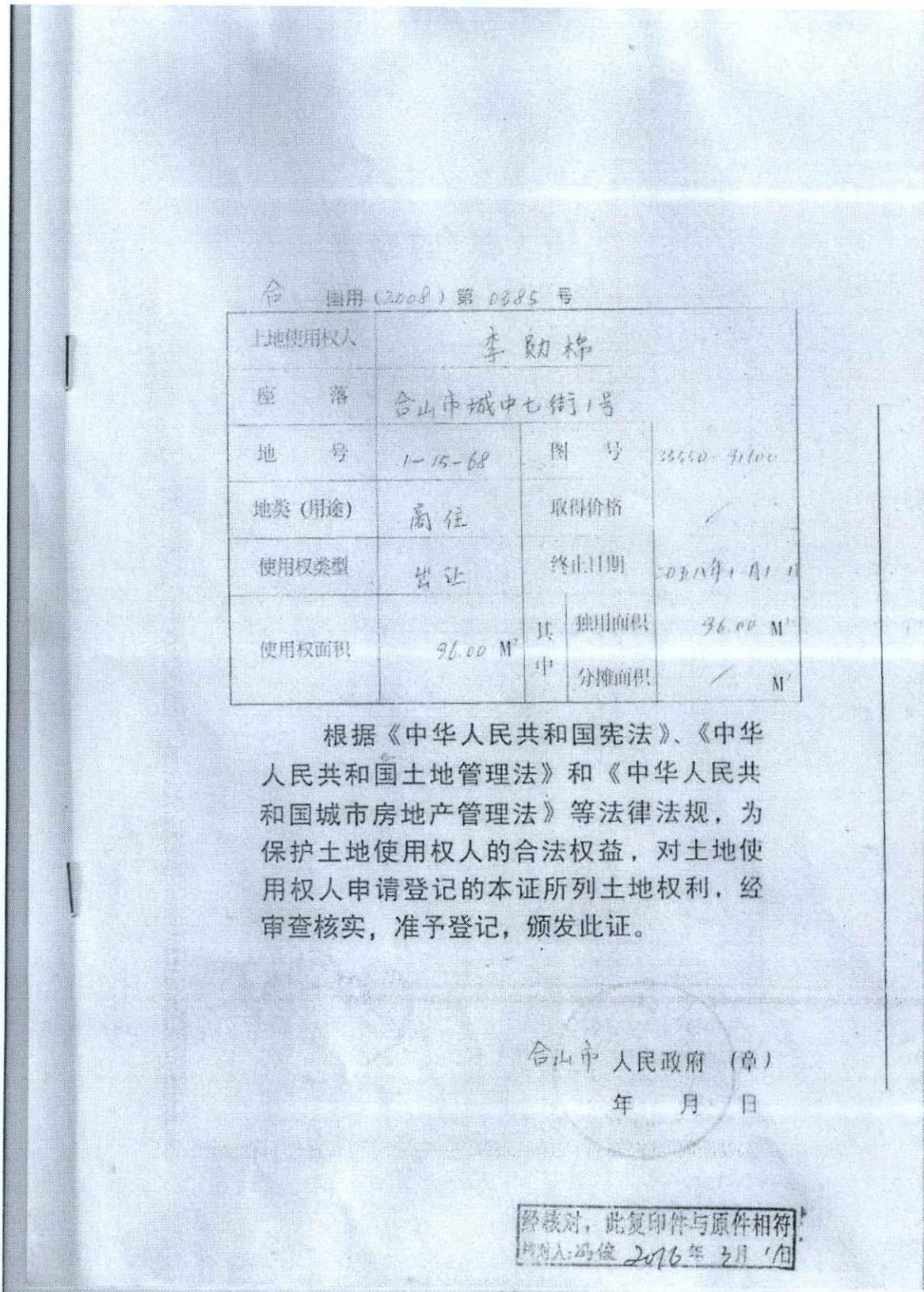
申请执行人刘建芳与被执行人李勋棉民间借贷纠纷一案, 本院作出的(2017)桂 1381 民初 569 号民事判决书已发生法律效力, 因被执行人李勋棉没有在规定的期限内履行法律文书确定的义务, 申请执行人刘建芳于 2018 年 6 月 26 日向本院申请强制执行, 本院于同日依法立案执行。本院受理后向被执行人送达执行通知书, 责令被执行人自收到执行通知书之日起, 履行生效法律文书确定的义务, 但被执行人仍拒不履行。

本院在执行过程中, 根据执行案件的需要, 依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条的规定, 拍卖被执行人黄创的位于广西合山市岭南镇城中七街 1 号商住楼一栋(房产证号: 合房权证岭南字第 4302861 号)。现特委托你单位对以上商铺的现行市场价格进行评估, 并将书面评估报告一式六份十五日内报送我院。

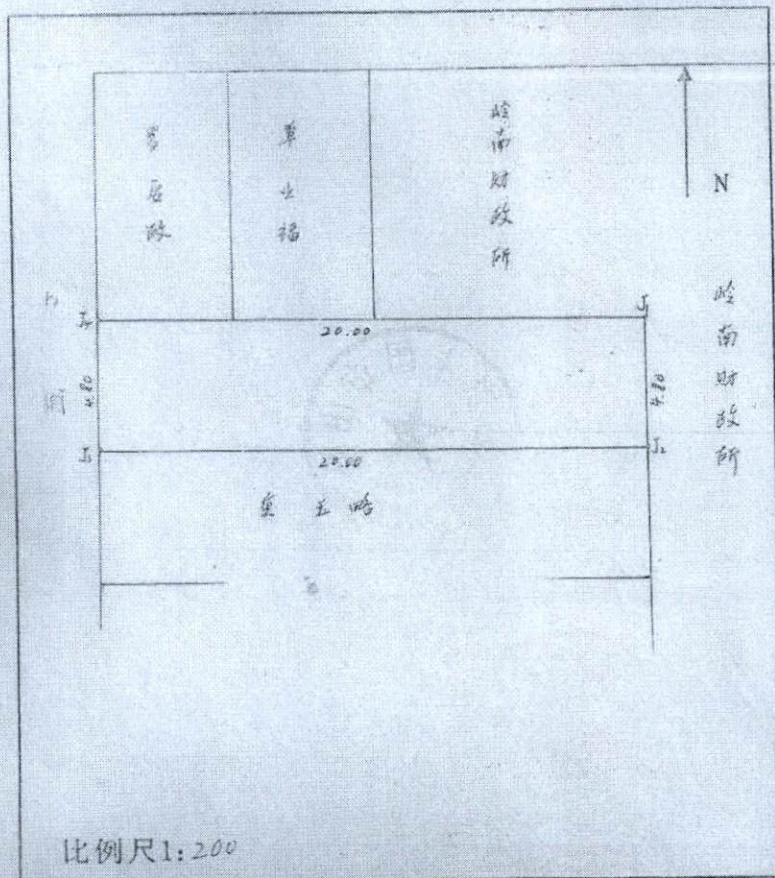
二〇一八年八月二十四日



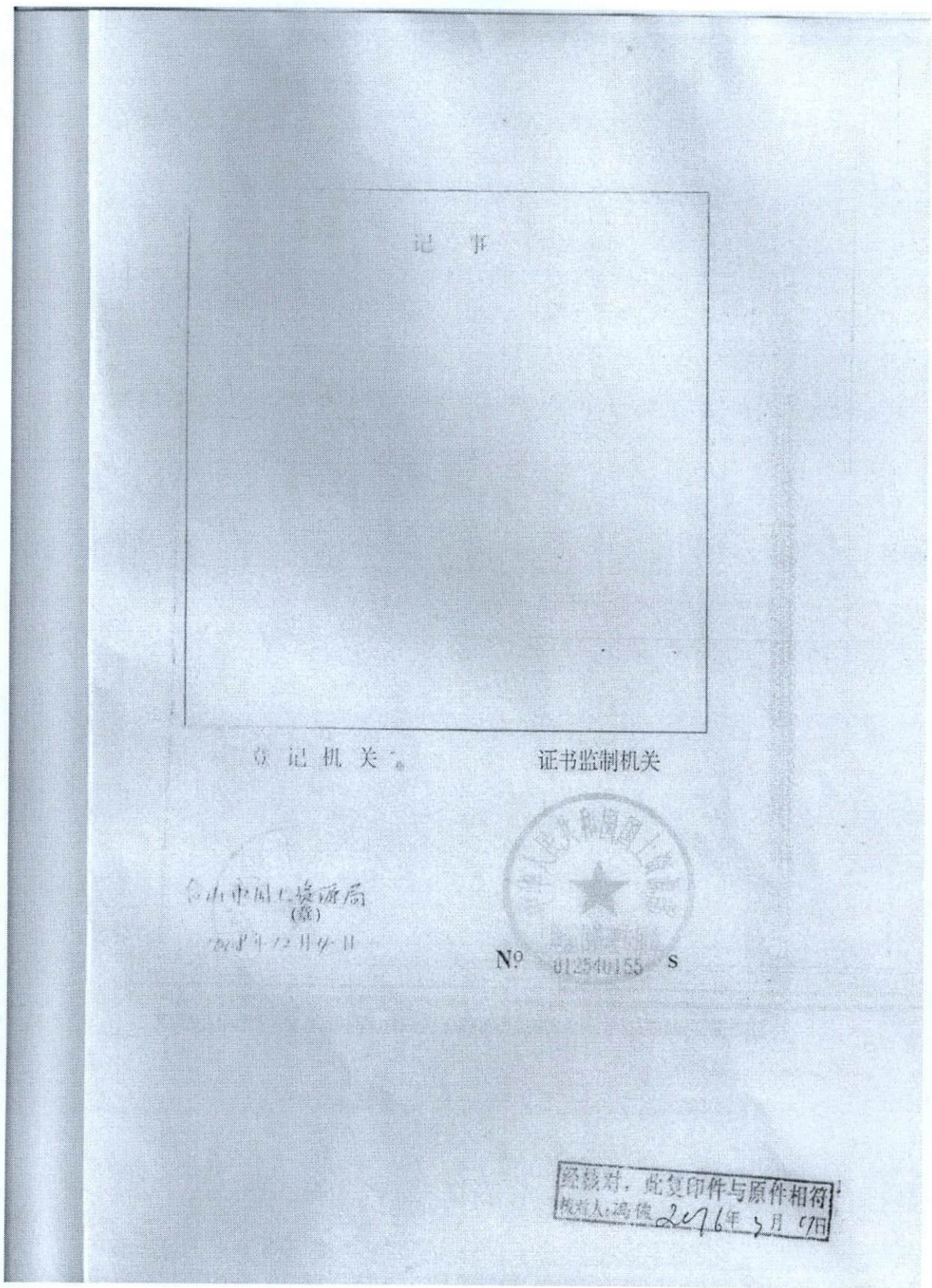
附件 3: 委托方提供的材料复印件



宗地(户地)图



经核对, 此复印件与原件相符
核对人: 潘俊 2016年 3月 11日



合房权证岭南字第 4302861 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。

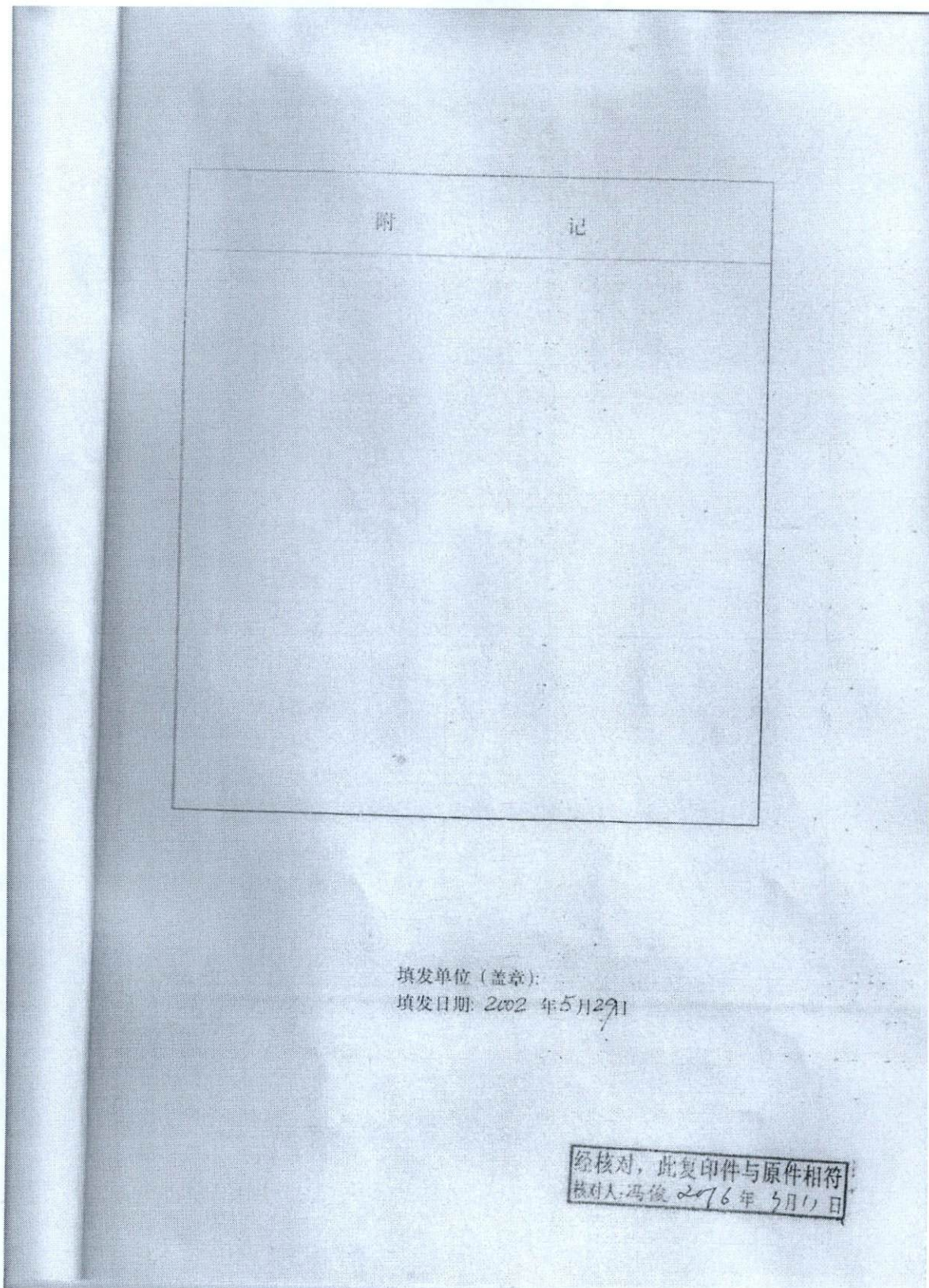
发证机关 (盖章):



经核对，此复印件与原件相符
复核人: 冯俊 2016年3月11日

房屋所有权人		李勋楫					
房屋坐落		合山市岭南镇城东街1号					
丘(地)号		产别		私产			
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	1		砖混	4	1-4	388.68	商住
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号		合用(993)字第201270108号		使用面积(平方米)		96.00	
权属性质		国有		使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
市供销社	抵押	338.66	338.66	2002.5.31	2年	2004.5.26	
合山市农村信用合作联社	抵押	388.68	388.68	2004.5.26	2年	2006.6.19	
合山市农村信用合作联社	抵押	房地产	200000.000	2009-10-11	至2012-11-11		2012.12.14

经核为：原件与原件相符
核对人：高俊 2016年3月1日

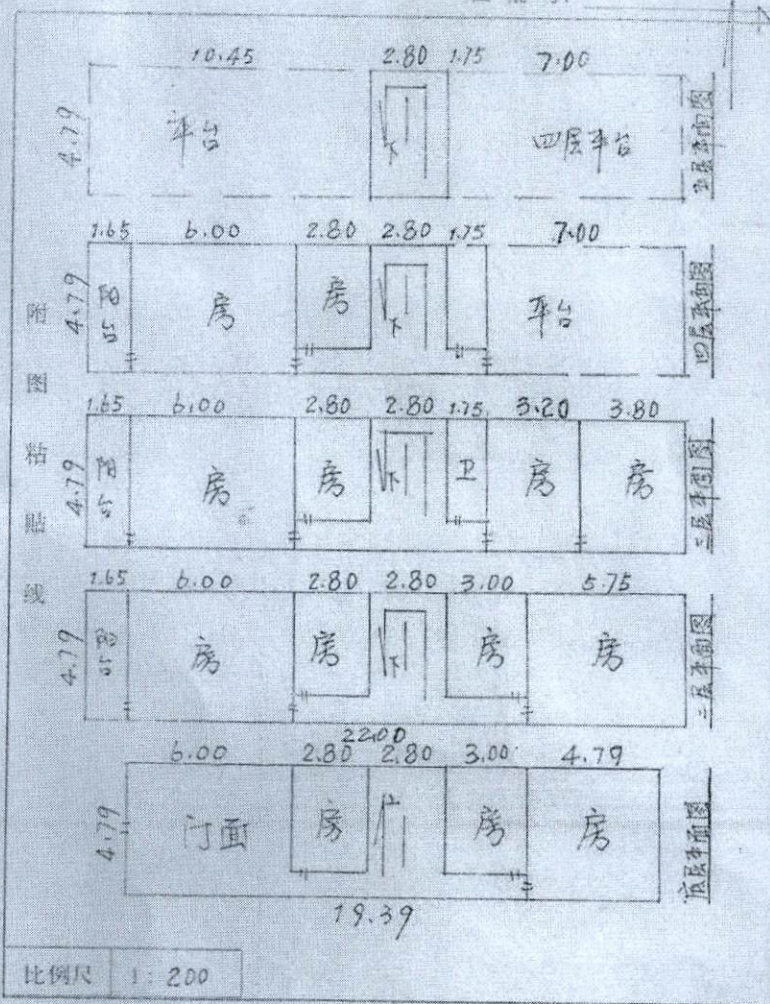


填发单位 (盖章):
填发日期: 2002 年 5 月 29 日

经核对, 此复印件与原件相符
核对人: 冯俊 2006 年 5 月 1 日

房地产平面图

图幅号:



经核对，此复印件与原件相符
复核人：冯俊 2018年3月17日

附件 5: 营业执照 (副本) 复印件

编号: 1 01903879



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 911100007821429690

名称	正意价格评估集团有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市昌平区宏福大厦9层
法定代表人	谭定
注册资本	10000万元
成立日期	2006年01月11日
营业期限	2006年01月11日至长期
经营范围	价格评估机构(凭价格评估机构资质证书经营)。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

正意价格评估集团有限公司
营业执照
复印件



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016年03月16日

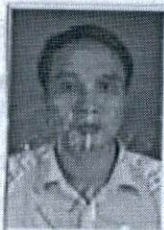
提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统
报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附件 6: 价格评估人员执业资格证书复印件





姓名: 章永高
Name

性别: 男
Sex

身份证号码: 450104198004061531
ID No.

执业单位: 正意价格评估集团有限公司
Practising Unit

职业资格: 价格评估员
Vocational Qualification

证书编号: 桂Y 01000001
No.



发证机构: 广西价格评估行业协会

执业范围: 具有价格评估现场勘
查、市场调查、数据计
算和出庭质证资格。
Practising Scope

签发日期: 2015.4.8
Issuing Date

认定有效期: 三年
Duration of Validity

继续认定
Renewal of Certification

经审查合格,准予继续执业,有效期
至 2021年 3月 30日止。

After examined qualifications by the authorities,
renewal of practice is approved and duration of validity
comes from ... to ...



2020年3月30日
Year/Month/Day

继续认定
Renewal of Certification


经审查合格,准予继续执业,有效期
至 年 月 日止。

After examined qualifications by the authorities,
renewal of practice is approved and duration of validity
comes from ... to ...

认定机关(章)
Authority(Seal)

年 月 日
Year/Month/Day

每次复印无效
正意价格评估集团有限公司

 证书编号: 桂 Y 01000020 No. 发证机构: 广西价格评估行业协会 	<p>姓名: 张哲 Name</p> <p>性别: 男 Sex</p> <p>身份证号码: 450103199006132514 ID No.</p> <p>执业单位: 正意价格评估集团有限公司 Practising Unit</p> <p>职业资格: 价格评估员 Vocational Qualification</p> <p>执业范围: 具有价格评估现场勘查、市场调查、数据计算和出庭质证资格。 Practising Scope</p> <p>签发日期: 2015. 4. 8 Issuing Date</p> <p>认定有效期: 三年 Duration of Validity</p>
<p>继续认定 Renewal of Certification</p> <p>经审查合格, 准予继续执业, 有效期至 2021年 3月 30日止。 After examined qualifications by the authorities, renewal of practice is approved and duration of validity comes from ... to ...</p> <p>2021年 3月 30日 Year/Month/Day</p> 	<p>继续认定 Renewal of Certification</p> <p>经审查合格, 准予继续执业, 有效期至 年 月 日止。 After examined qualifications by the authorities, renewal of practice is approved and duration of validity comes from ... to ...</p> <p>认定机关(章) Authority(Seal)</p> <p>年 月 日 Year/Month/Day</p>

再次复印无效
正意价格评估集团有限公司



总部地址：北京市昌平区温都水城宏福大厦九楼
广西地址：南宁市民族大道141号中鼎·万象东方C单元17楼
电话：400 0606 213
网址：www.gxzypg.com