

广西壮族自治区隆林各族自治县人民法院委托的王文孟位于（广西百色市）隆林县  
新州镇龙山街 123 号住宅房地产市场价格评估

博文房估字(2018) 第 19221 号

(2018) 隆委评字第 13 号

## 房地产司法鉴定估价报告

博文房地产评估造价集团有限公司

李卫民 注册号：3220100012

王子奇 注册号：2220150016

2018 年 07 月 30 日





## 致估价委托人函

广西壮族自治区隆林各族自治县人民法院：

受贵院委托，我公司依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》以及百色市有关法律法规政策规定，对王文孟位于（广西百色市）隆林县新州镇龙山街 123 号住宅房地产（建筑面积 862.28m<sup>2</sup>，土地面积 200.00m<sup>2</sup>）市场价值进行了评估，估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价值影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2018 年 07 月 25 日的市场价值为房地产总价 300.07 万元，大写人民币叁佰万零柒佰元整，房地产单价：3480 元/m<sup>2</sup>。

表 1 估价结果一览表

房屋所有权证 证号	房屋座落	房屋所 有权人	所在层 数/总层 数	用途	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
隆房权证字第 8104164 号	隆林县新州镇 龙山街 123 号	王文孟	1-6/6	住宅	862.28	3480	300.07

表 2 估价对象土地状况一览表

座落	土地证号	地号	地类（用 途）	使用 权类 型	使用 权 面积 (m <sup>2</sup> )	终止日期
隆林各族自治县 新州镇龙山街	隆国用（2005） 第 341 号	21-24-151	城镇混合 住宅用地	出让	200.00	2075 年 11 月 09 日

备注：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊相应的出让土地使用权以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，但不包括



动产、构筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本评估报告价值为未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

3、估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于报告送达之日起15日内向我公司提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

4、附属后楼房地产如果需要处置，可参考此评估单价计算其它价值。

法定代表人：

二〇一八年七月三十日





## 目录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
附件.....	16
1、广西壮族自治区隆林各族自治县人民法院司法鉴定委托书 2、执行通知书复印件 3、房屋他项权证、所有权证复印件 4、土地使用权证复印件 5、现场查勘表 6、估价对象照片及区域位置示意图 7、可比实例外观照片及区域位置示意图 8、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 9、注册房地产估价师估价资格证书复印件	



## 估价师声明

### 我们郑重声明：


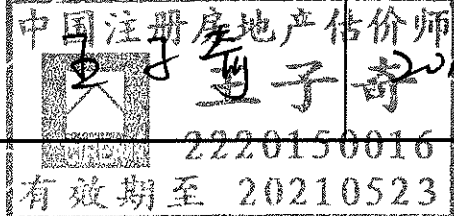
1、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与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、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖和变卖工作的若干规定》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
李卫民	3220100012	 李卫民 3220100012 有效期至 20190515	2018. 7. 30
王子奇	2220150016	 王子奇 2220150016 有效期至 20210523	2018. 7. 30



## 估价假设和限制条件

### 1、一般假设：

(1) 本次估价委托人提供了估价对象权属证明的复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：本次估价的估价对象不存在未定事项假设，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设：本次估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据，在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

4、不相一致假设：次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

5、依据不足假设：本次估价的估价对象不存在依据不足假设，故本估价报告无依据不足假设。

### 6、估价报告使用限制：

(1) 本估价报告是受广西壮族自治区隆林各族自治县人民法院的委托，评估估价对象的房地产市场价值，为估价委托人执行相关案件提供房地产市场价值参考依据，不适用于其他目的和用途。

(2) 本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分



及任何参考资料均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。

(3) 本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起一年。(2018年07月30日 -2019年07月29日) 但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象自身情况的变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

(4) 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

(5) 本次估价结果未考虑未来可能发生的强制处分、快速变现等因素，提请估价委托人和报告使用人注意。



## 估价结果报告

博文房估字(2018) 第 19221 号

### 一、估价委托人

名称：广西壮族自治区隆林各族自治县人民法院

住所：隆林各族自治县新州镇迎宾路西段幸福花园商品房旁

联系人：罗应培

联系电话：15207867311

### 二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

住所：北京市西城区南线阁街 35 号京徐宾馆 1002 室

法定代表人：徐文井

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2015]025 号

联系电话：025-84732269 传真：025-84715108

网址：<http://www.bwjt-cn.cn>

分机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司广西百色分公司

联系电话：0776-2986599

### 三、估价目的

为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象财产范围

本次估价对象为王文孟位于（广西百色市）隆林县新州镇龙山街 123 号住宅房地产及其占用范围内的出让土地使用权，建筑面积 862.28 m<sup>2</sup>，土地使用权面积 200.00 m<sup>2</sup>。

#### 3、估价对象土地基本状况

估价对象所在宗地东至梁隆林宅基地，西至李定坤宅基地，南至后龙山公园，北至龙山街。宗地地势较平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内“五通”（通





路、通电、供水、排水、通讯)及场地平整。

### 3、估价对象建筑物基本状况

估价对象建筑物共6层。所在楼层为1-6层，建筑面积为862.28m<sup>2</sup>，南北朝向，应该混合结构，1层层高约4.2米，2-6层正常层高。法定用途为住宅，建成年代为2006年。估价对象所在具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话、有线电视，排水通畅，设施设备能满足生活需要。具体装修情况如下：整体装修档次为精装修，一楼门面卷闸防盗门，入户门为防火防盗门，户型：一楼作为临街商铺，二楼为大开间办公室，三、四层为楼中楼住宅（三房两厅二卫），五、六楼为住宅（每层五房二厅一卫）；窗为铝合金玻璃窗及防盗网；外墙面为瓷砖；地面为防滑地砖；内墙面为刮腻子；一层天面为刮腻子，二、五、六层天面为刮腻子（有仿木顶角线装饰），三、四层天面为艺术造型吊顶；卧室门为仿实木门，卧室地面为防滑地砖；卧室墙面为刮腻子，卧室天面为刮腻子（有仿木顶角线装饰）；四楼东面墙顶处有外墙渗水现象；厨房地面为防滑地砖；厨房墙面贴磁砖至吊顶；厨房天面为铝扣板吊顶；卫生间地面为防滑地砖；1、2楼卫生间墙面为瓷砖，天面为刮腻子；3-6楼卫生间墙面瓷砖，卫生间天面为铝扣板吊顶；1层室内水电均为明装，2-6楼电暗装，水明装。装修成新率为八成。

另外：估价对象后方有一栋与主楼二层连接的单层附属楼，主要设计用途类为厨房，没有产权证，本次委估建筑物面积不包含该建筑物，该建筑面积无法确认，但该建筑物占用的土地面积在委托方提供的《国有土地使用权》红线图中。装修具体情况：地面铺设防滑地砖，内墙面贴瓷砖至顶，天面为刮腻子，楼顶盖琉璃瓦。

### 4、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，证载房屋所有权人为王文孟，共有情况：未记载；规划用途：住宅，建筑面积862.28m<sup>2</sup>。

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，土地使用权利人为



王文孟，坐落：隆林各族自治县新州镇龙山街，地号21-24-151，地类（用途）城镇混合住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为2075年11月09日，土地使用权面积200.00m<sup>2</sup>。土地剩余使用年限约为56.6年。

在价值时点，根据估价委托人提供的《房屋他项权证》复印件所登记的信息，估价对象已设定抵押权，抵押银行为隆林县农村信用合作联社营业部，抵押金额为贰佰万元。根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保、租赁等他项权利和查封情况对房地产价值的影响。

## 五、价值时点

2018年07月25日（实地查勘之日）

## 六、价值类型

（一）价值标准：市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以证载住宅用途，在价值时点2018年07月25日于现状的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，但不包括动产、构筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价未考虑司法查封、抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

## 七、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上评估



出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

## 2、合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）；本次估价按估价对象证载用途进行估价就是其合法性的体现。

## 3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。房地产市场是不断变化的，房地产价值具有很强的时间性，它是某一时点上的价值。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价值。价值日期原则是指求取某一时点上的价值，所以在评估一宗房地产的价值时，必须假定市场停止在价值日期上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。



#### 4、替代原则

估价结果应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应在合理范围内。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。如果两个以上价格不同的商品同时存丰，理性的买者会购买其中价格最低的；反之，价格相同的相似商品同时存大，理性的买者会购买其中效用最大的。在房地产估价中当存在一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这此相似房地产价格通过与估价对象进行比较，根据与估价对象的差异进行适当的修正和调整推算出估价对象的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较。特别是同一估价机构，在同一城市同一时期同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次估价中比较法就是替代原则的体现。

#### 5、最高最佳利用原则

估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用原则是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。本次估价按证载用途估价为符合规划条件下的最高最佳利用。

### 八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；

4. 《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256号，1999年1月1日施行，根据2011年1月8日



国务院令 第 588 号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第 74 号公布，2009 年 1 月 1 日施行）；

6. 《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》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令 第 55 号发布，1990 年 5 月 19 日起施行）；

7. 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007 年 8 月 23 日，法办发〔2007〕5 号）；

8. 《司法鉴定程序通则》（司法部令 第 107 号，2007 年 10 月 1 日施行）；

9. 《广西壮族自治区高级人民法院关于委托鉴定、评估工作的管理规定（试行）》（广西壮族自治区高级人民法院审判委员会 2013 年 12 月 11 日第 25 次会议讨论通过，自 2014 年 1 月 1 日起试行）；

10. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布，2016 年 12 月 1 日起施行）。

#### （二）本次估价依据的技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3. 《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；

#### （三）估价委托人提供的有关资料

1. 广西壮族自治区隆林各族自治县人民法院司法鉴定委托书；

2. 执行通知书；

3. 房屋他项权证、房屋所有权证复印件及土地使用证复印件；

#### （四）估价机构掌握及估价人员搜集的有关资料

1. 估价对象照片；

2. 实地查勘记录表；

3. 可比实例等相关资料；

4. 当地市场调查和搜集的有关资料等。

### 九、估价方法



### （一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了待估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。估价人员对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘，最终采用比较法，测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估；

不选用其它估价方法的理由如下：

一是与其同一供求范围内多为自用型住宅房地产，周边出租案例较少且租金偏低，测算出的收益价值严重偏离市场价格，故不适宜选用收益法评估其价值；

二是估价对象区域内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值；

三是估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

### （二）估价方法定义与技术路线

比较法定义：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。

比较法技术路线：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价




值。

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，确定估价对象在价值时点 2018 年 07 月 25 日的市场价值为：房地产总价 300.07 万元，大写人民币叁佰万零柒佰元整，房地产单价：3480 元/m<sup>2</sup>。

另外：附属后楼房地产如果需要处置，可参考此评估单价计算其它价值。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李卫民	3220100012	 中国注册房地产估价师 李卫民 3220100012 有效期至 20190515	2018. 7. 30
王子奇	2220150016	 中国注册房地产估价师 王子奇 2220150016 有效期至 20210523	2018. 7. 30

## 十二、实地查勘期

2018 年 07 月 25 日

## 十三、估价作业期

2018 年 07 月 25 日至 2018 年 07 月 30 日



## 附件

- 1、 广西壮族自治区隆林各族自治县人民法院司法鉴定委托书
- 2、 执行通知书复印件
- 3、 房屋他项权证、所有权证复印件
- 4、 国有土地使用证复印件
- 5、 现场查勘表
- 6、 估价对象照片及区域位置示意图
- 7、 可比实例外观照片及区域位置示意图
- 8、 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 9、 注册房地产估价师估价资格证书复印件





## 广西壮族自治区隆林各族自治县人民法院 司法鉴定委托书

(2018)隆委评字第13号

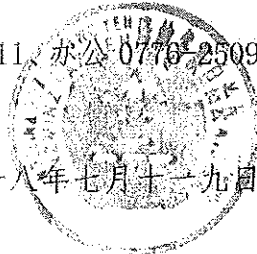
博文房地产评估造价集团有限公司广西百色分公司：

本院受理申请执行人广西隆林农村商业银行股份有限公司与被执行人王文孟金融借款合同纠纷执行一案，依据(2017)桂1031执109号案的执行情况和执行工作要求，本院将依法对被执行人王文孟的借款抵押物，位于隆林各族自治县新州镇龙山街123号(房屋所有权证号为：隆房权证新州字第8104164号、国有土地使用证号：隆国用(2005)第341号)房产进行拍卖前置评估。经当事人协商选定，确定贵公司为本案的评估机构。现委托贵公司对被执行人位于隆林各族自治县新州镇龙山街123号一栋楼房(房屋所有权证号为：隆房权证新州字第8104164号、国有土地使用证号：隆国用(2005)第341号)进行评估。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条规定，请贵公司指派具有资质的专业人员及时进行评估，完成评估后请及时将评估结论及本院送去的有关评估材料一并送回本院。

附：送检材料清单及材料一卷，

联系人：罗应培，电话15207867311，办公0776-2509171

二〇一八年七月十一日





Doc. C14

## 广西壮族自治区隆林各族自治县人民法院 执行通知书

(2017)桂1031执109号

王文孟：

广西隆林农村商业银行股份有限公司申请王文孟金融借款合同纠纷一案，隆林各族自治县人民法院于2016年10月14日作出的(2016)桂1031民初1035号民事调解书已发生法律效力。申请执行人于2017年3月14日向本院申请强制执行，本院于2017年3月22日依法立案执行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十条、第二百五十三条的规定，责令你自本通知书送达之日起履行下列义务：

(1) 向隆林农村商业银行股份有限公司支付合同款1800000元及相应利息。

(2) 负担申请执行费20400元。

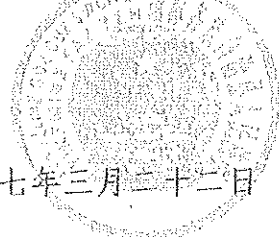
开户行：中国农业银行股份有限公司隆林各族自治县支行

户名：隆林各族自治县人民法院

账号：619101040002544

特此通知

二〇一七年三月二十二日



本院地址：隆林各族自治县新州镇迎宾路西段 邮编：533400

幸福花园旁

执行员姓名：吴应钦

联系电话：2509080



隆 房他证 新 州字第 8106684 号

房屋他项权利人	隆林县农村信用合作联社营业部
房屋所有权人	王文孟
房屋所有权证号	8104164
房屋坐落	隆林县新州镇龙山街123号
他项权利种类	抵押
债权数额	贰佰万元整
登记时间	2011年2月9日起至2014年2月8日止



此复印件与原件相符  
签名: \_\_\_\_\_ 年 月 日



附 记

1. 该栋楼房建筑面积为862.28平方米  
2. 该抵押土地证号为隆国用(2005)第341号,土地使用面积为200.00平方米

填发单位 (盖章)

2005年11月11日

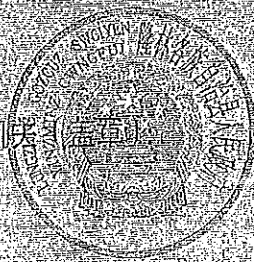
19



房屋权证 字第 8104164 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)



敬告：  
2010.12.18.



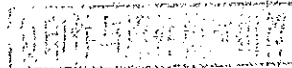
房屋所有权人		于文高					
房屋坐落		吉林省梨树县梨树镇龙山路123号					
丘(地)号		21-24-151		产别		住宅	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
	1		混合	6		862.28	住宅
共有人		等 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号		吉国用(2006)344号		使用面积(平方米)		200.00	
权属性质				使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	
信用联社营业部	抵押	862.28	吉林省权证	2006.9.18	2009.9.18	2007.10.25	
梨树县农村信用社	抵押	862.28	吉林省权证	2007.10.17	2008.10.16	2007.10.26	
农村信用社营业部	抵押	862.28	吉林省权证	2009.10.27	2012.10.27	2010.7.27	



附 记



填发单位(盖章):  
填发日期: 2012年7月11日



卷号  
2012.12.18



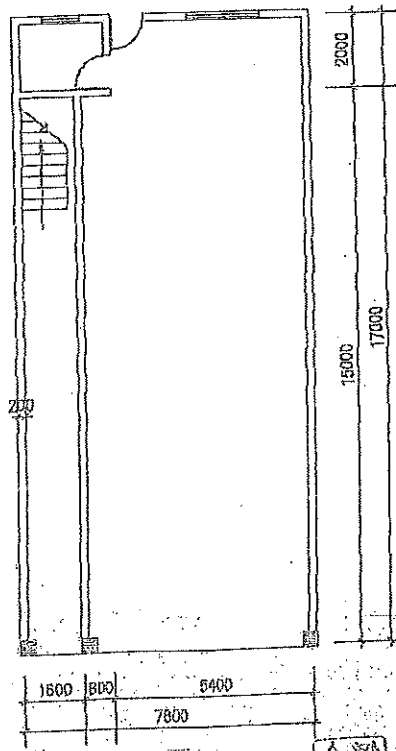
# 房地产平面图

图幅号

071

## 房产分户图

产权人	王文孟	结构	混合	套内建筑面积	M <sup>2</sup>
幢号		层数	6	共有分摊面积	M <sup>2</sup>
房号		层次	1	建筑面积	137.60M <sup>2</sup>
测绘单位	隆林县兴隆房地产服务有限责任公司			比例	1:150



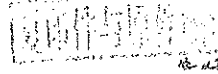
测绘者：刘忠诚

检查者：

印学

年 月 日

阳台所标注尺寸为外尺寸，其他标注的尺寸为中线尺寸。





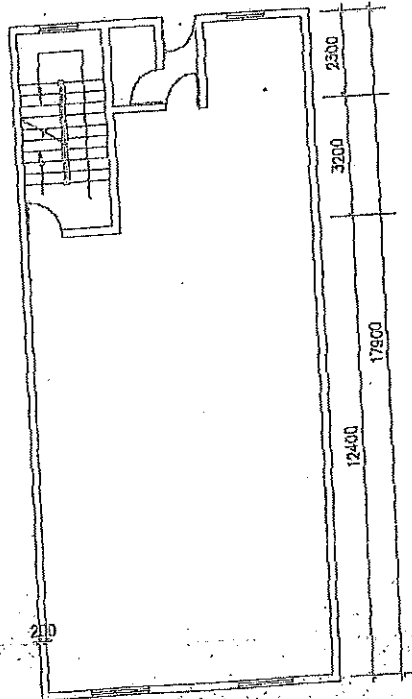


# 房地产平面图

图幅号

## 房产分户图

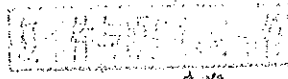
产权人	王文孟	结构	混合	套内建筑面积	M <sup>2</sup>
幢号		层数	6	共有分摊面积	M <sup>2</sup>
房号		层次	2	建筑面积	144.80M <sup>2</sup>
测绘单位	隆林县兴隆房地产服务有限责任公司			比例	1:150



测绘者：刘忠诚  
 检查者：全梁印学 年 月 日

阳台所标注尺寸为外尺寸，其他标注的尺寸为中线尺寸。

2



全梁印学  
2010.12.18

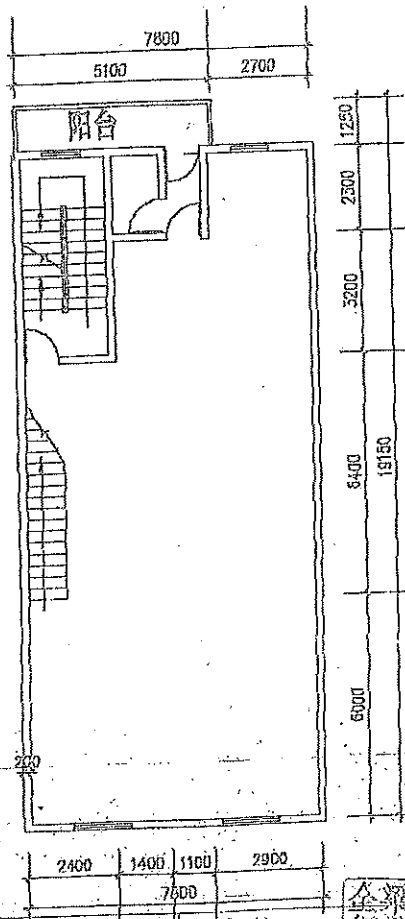


# 房地产平面图

图幅号:

## 房产分户图

产权人	王文孟	结构	混合	套内建筑面积	M <sup>2</sup>
幢号		层数	6	共有分摊面积	M <sup>2</sup>
房号		层次	3	建筑面积	147.98M <sup>2</sup>
测绘单位	隆林县兴隆房地产服务有限责任公司			比例	1:150



测绘者: 刘忠诚

检查者:

印学

年 月 日

阳台所标注尺寸为外尺寸, 其他标注的尺寸为中线尺寸。

日期: 2010.12.28



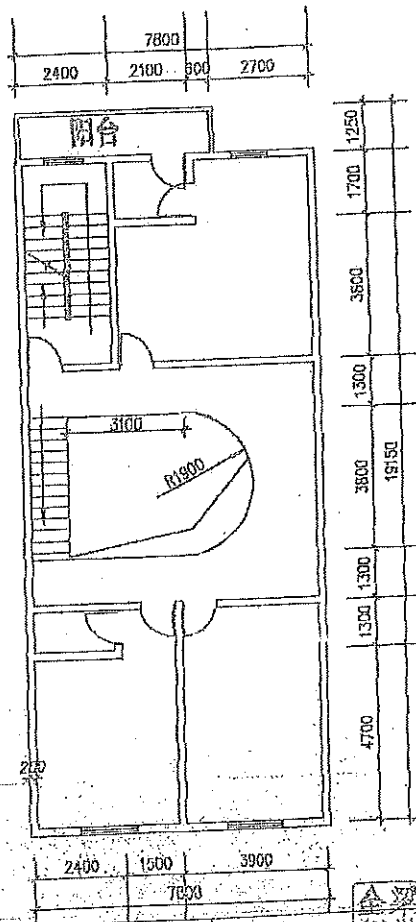
# 房地产平面图

图幅号:

C74

## 房产分户图

产权人	王文孟	结构	混合	套内建筑面积	M <sup>2</sup>
幢号		层数	6	共有分摊面积	M <sup>2</sup>
房号		层次	4	建筑面积	130.54M <sup>2</sup>
测绘单位	隆林县兴隆房地产服务有限责任公司			比例	1:150



测绘者: 刘忠诚

检查者:



年 月 日

阳台所标注尺寸为外尺寸, 其他标注的尺寸为中线尺寸。

2012.11.18



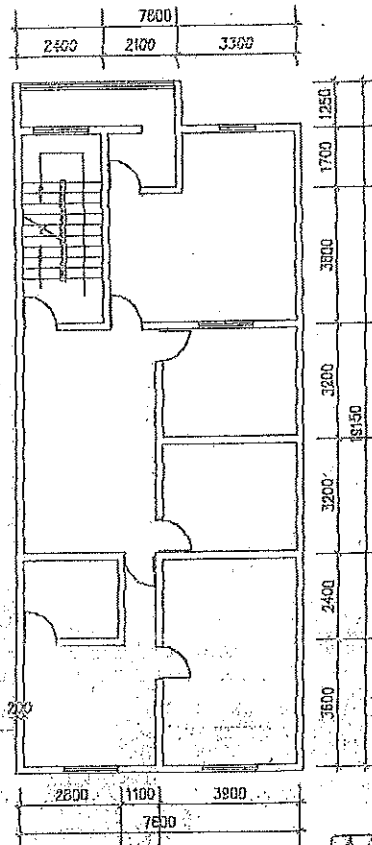
C75

### 房地产平面图

图幅号

### 房产分户图

产权人	王文孟	结构	混合	套内建筑面积	M <sup>2</sup>
幢号		层数	6	共有分摊面积	M <sup>2</sup>
房号		层次	5、6	建筑面积	301.36M <sup>2</sup>
测绘单位	隆林县兴隆房地产服务有限责任公司			比例	1:150



测绘者：刘忠诚

检查者：

印学

年 月 日

阳台所标注尺寸为外尺寸，其他标注的尺寸为中线尺寸。

为略



003

隆 国 用 ( 2 0 0 5 ) 第 3 4 1 号

土地使用权人	王文孟		
座 落	隆林各族自治县新州镇龙山街		
地 号	21-24-151	图 号	
地类(用途)	城镇混合住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2075年11月09日
使用权面积	200.00 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

隆林各族自治县 人民政府 (章)

2005年12月22日

附 图 粘 贴 线

隆



L64

1、2006年12月30日变更登记。

登记机关

证书监制机关

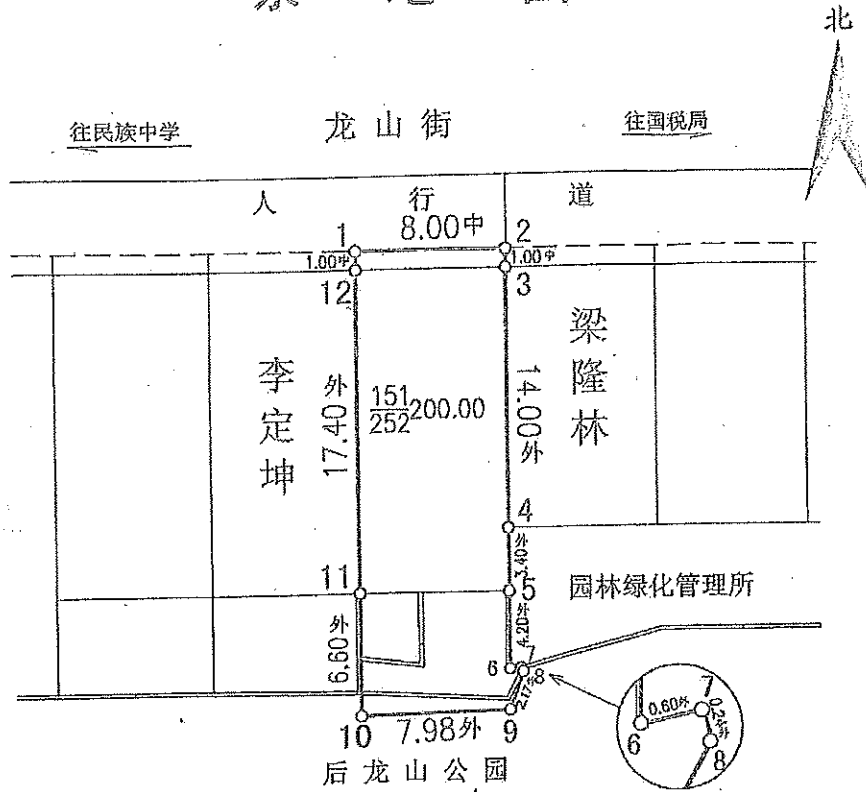


张华



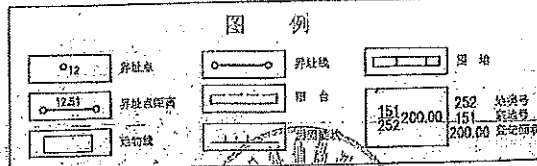
C65

# 宗地



东以自家墙为界接梁隆林家;  
 南以自家墙为界接后龙山公园;  
 西以自家墙为界接李定坤家;  
 北以滴水线为界接人行道。

地名、图号	地号	21-24-151
-------	----	-----------



隆林各族自治县征地利勘测技术服务中心		资质证书	092076
项目	王文孟用地宗地图	绘图	覃尚飞、李朋
图名	宗地图	比例	1:300
		日期	2005.11.08
		审核	关, 胜
		图别	

2010.12.18



### 估价对象相关照片









# 估价对象位置示意图

(广西百色市) 隆林县新州镇龙山街 123 号

酒店

广西壮族自治区百色市隆林县第四小学

隆林民族中学

欣欣花园

中通快递

布鲁格酒店

中国邮政(隆林县邮政局)

龙山街 估价对象

巴山摩托

森马

大东

德宝床垫

黄里双语幼儿园

邮局

宏达宾馆

到站

后龙山公园

中国石化

龙腾宾馆



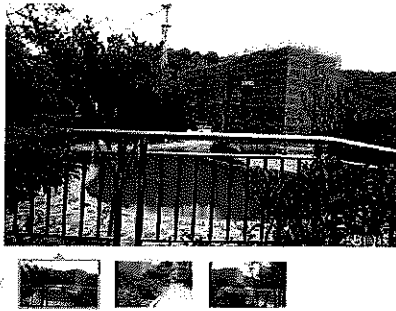
## 可比案例及位置示意图

您当前的位置: 隆林首页 >> 分类信息首页 >> 房产首页 >> 房屋出售 >> 出售信息

### 幸福花园3室2厅2卫122.28平米

发布时间: 2018-07-22 19:04:57 信息关注度: ☆☆☆☆☆

收藏 举报



价 格: 37 万元 ( 3033元/m<sup>2</sup>)

最新

房 贷: 首付约11.10万 月供约1939元 首付成数: 30%

房屋户型: 3 室 2 厅 2 卫 - 122m<sup>2</sup>

所在楼层: /共7层

建筑年份: -

房屋概况: 毛坯 -

所在小区: 幸福花园

所在地址: - 隆林

联系人: 梁姐 (个人)

联系电话: 13877671267 (归属地: 广西 百色市)

该号码发布房屋买卖信息记录

房屋详细信息

价格相近房源

隆林 37万元 122m<sup>2</sup>

户型优势: 楼盘周边环境舒适,可和景观楼共享区域景观,适合居家养老。附近有游泳池,楼前有公共停车位。省去买车库的钱,你也有地方停车。(钥匙在手,完全产权。房产无抵押。)装修优势: 一楼位置毛坯房升值空间;产权情况: 独立产权,买下就能过户。

联系我时请说明是在隆林在线看到的...

您当前的位置: 隆林首页 >> 分类信息首页 >> 房产首页 >> 房屋出售 >> 出售信息

### 隆林江那小区8室4厅5卫535平米

发布时间: 2018-03-03 05:08:26 信息关注度: ☆☆☆☆☆

收藏 举报



价 格: 190 万元 ( 3551元/m<sup>2</sup>)

最新

房 贷: 首付约57.00万 月供约9955元 首付成数: 30%

房屋户型: 8 室 4 厅 5 卫 - 535m<sup>2</sup>

所在楼层: -

建筑年份: -

房屋概况: 简装 -

所在小区: 江那小区

所在地址: -

联系人: - (个人)

联系电话: 13877674357 (归属地: 广西 百色市)

该号码发布房屋买卖信息记录

房屋详细信息

价格相近房源

190万元 535m<sup>2</sup>

楼房占地面积120平米,宽8米,深15米。一楼是门面,二楼是套房,三楼四楼是楼中楼,5楼厨房,六楼为自家菜园子,居住环境好,地理位置佳,在大广场金太阳幼儿园旁。因急需资金周转,所以急售!

联系我时请说明是在隆林在线看到的...

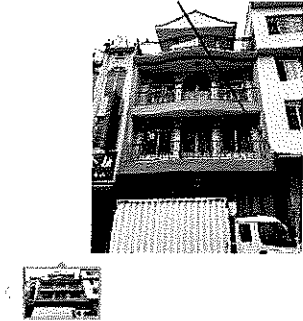


您当前的位置: 陵林首页 >> 分类信息首页 >> 房产首页 >> 房屋出售 >> 出售信息

### 隆林民族中学旁迎宾路自有住房5室3厅4卫

发布时间: 2018-05-08 15:13:30 信息关注度: 10000000

收藏 举报



价格: 150 万元 (3750元/m²)

房 产: 首付约45.00万 月供约7859元 房屋性质: 商品房

房屋户型: 5 室 3 厅 4 卫 - 400m²

所在楼层: /共4层

建筑年份: -

房屋状况: 简装 - 东

所在小区: 隆林民族中学旁迎宾路自有住房

所在地址: -

联系人: -(个人)

联系电话: 18607767687 (归属地: 广西 百色市)

该号码发布房屋买卖信息记录

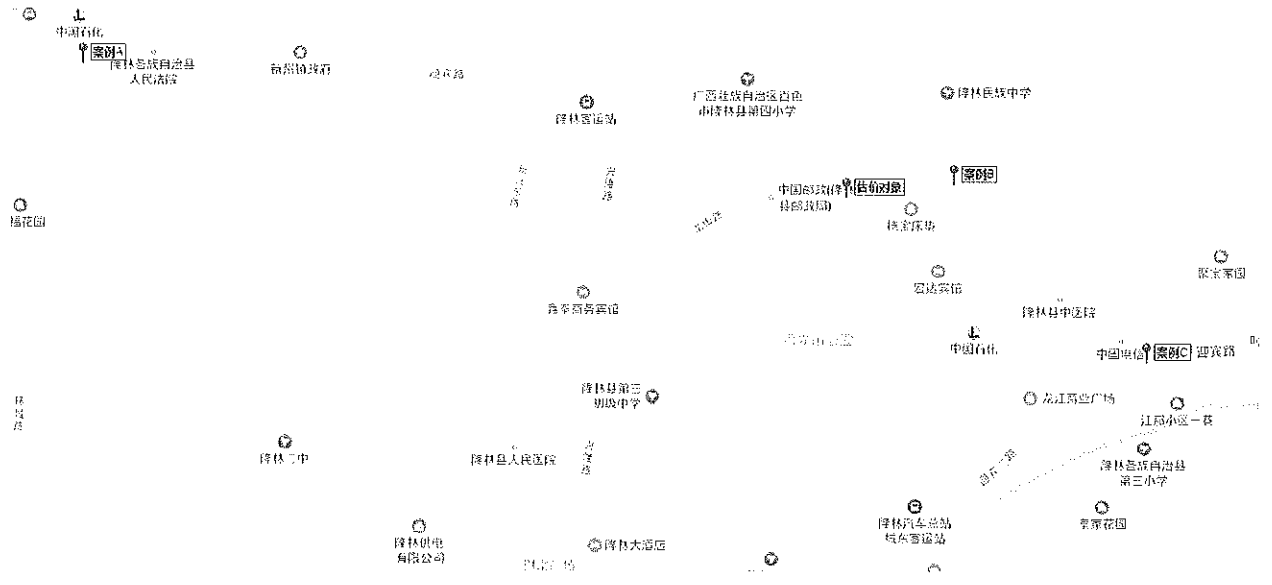
#### 房屋详细信息

#### 价格相近房源

150万元 400m²

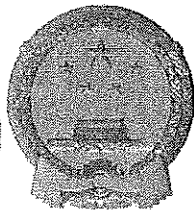
因家庭整体搬迁至百色工作, 所以将原有家庭住房天地楼出售, 欧式复式楼中楼建筑, 地理位置不错, 含有土地证, 一楼可做仓库可做车库, 可放4部车左右, 非诚勿扰, 谢谢。

联系我时请说明是在隆林在线看到的。





# 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件



编号: 0 02057493

## 营 业 执 照

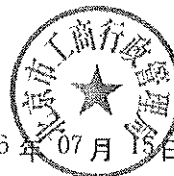
统一社会信用代码 911100007394033502

名 称	博文房地产评估造价集团有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	北京市西城区南线阁街35号京徐宾馆1002室
法定代表人	徐文井
注 册 资 本	7000万元
成 立 日 期	2002年05月27日
营 业 期 限	2002年05月27日至 长期
经 营 范 围	房地产评估; 土地评估; 房地产咨询; 工程监理; 工程造价咨询; 工程招标代理; 地理信息系统工程设计; 工程测量; 不动产测绘; 不动产权属登记代理。(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。)



在线扫码查看详情

登记机关



2016年07月15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](http://qyxy.baic.gov.cn)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



# 中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：  
法定代表人：  
(执行合伙人)  
住所：  
营业执照注册号：  
资质等级：  
行政许可决定书号：  
证书编号：  
有效期：

博文房地产评估造价集团有限公司

徐文井

北京市西城区南线胡同街35号京徐宾馆1002室

320000000045897

一级

建房估证字[2015]025号

2015年9月25日 至 2018年9月25日

行政许可机关(公章)

二〇一五年九月二十五日

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.



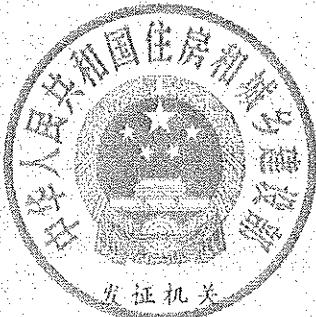
No. 00154980

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. 00109287

姓名 / Full name

王子奇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

220226196008102316

注册号 / Registration No.

3220150016

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司  
南宁分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-23

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

李卫民

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320322196304211138

注册号 / Registration No.

3220100012

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-5-15

持证人签名 / Bearer's signature

