

# 房地产价格评估 意见书

国正价桂估字【2019】5-3号

合山市人民法院：

根据贵院的委托，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，对曾萍萍名下所有的坐落合山市红河时代广场小区13栋3单元7层3号房产进行价格评估。现将价格评估意见综述如下：

## 一、价格评估标的

曾萍萍名下所有的坐落合山市红河时代广场小区13栋3单元7层3号房产，建筑面积为127.59 m<sup>2</sup>。

## 二、价格评估目的

为委托方提供价格参考。

## 三、价格评估基准日

2018年12月27日（现场勘查日）。

## 四、价格定义

价格评估意见所指价格是：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、《不动产权证书》。

## （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于2018年12月27日对评估标的进行了现场勘查，拍照存档。

### （一）标的概况

评估标的为坐落于合山市红河时代广场小区13栋3单元7层3号房产，标的概况如下：

根据《不动产权证书》记载，不动产权证号为《桂（2018）合山市不动产权第0000695号》，坐落于合山市红河时代广场小区13栋3单元7层3号房产，所有权人为曾萍萍，房屋结构为混合结构，总层数为7层，评估所在层为第7层，规划用途为住宅，建筑面积为127.59 m<sup>2</sup>。根据现场勘查，标的户型为复式楼中楼，房屋室内厅、房间地面、楼梯铺木地板，墙面刮白，厅天花安装吊顶、房间天花刮白，厨房、卫生间安装吊顶，地面铺地砖、墙面贴瓷到顶，露天阳台地面贴地砖。周边交通便利，基础设施配套较齐全。

评估标的位于来宾市合山市，所在区域通路、通电、给水、排水、通讯等各项基础设施配套齐全，交通便利，所处区域附近有幼儿园、人民公园及各个银行网点等，公共服务配套设施较齐全。

### （二）计算过程

评估人员查阅相关产权证明材料,对委托人员进行询问了解并进行了广泛的市场调查,根据评估标的特点和评估目的,决定采用市场法进行评估。经过市场调查,确定标的房地产评估单价为 2430 元/m<sup>2</sup>,评估总值为:

评估总值=评估单价×建筑面积=2430 元/m<sup>2</sup>×127.59 m<sup>2</sup>=310043.7 元,取整按 310044 元。

#### 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叁拾壹万零肆拾肆元整(¥310044 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、本评估意见有效期自本意见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《不动产权证书》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、价格评估意见受意见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、价格评估意见对本次委托有效,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。意见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、如对本意见书有异议,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11月23日至2019年元月2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	执业价格鉴证师	0001151	
-----	---------	---------	---

卢丽华	执业价格评估员	桂Y 01000010	
-----	---------	-------------	--

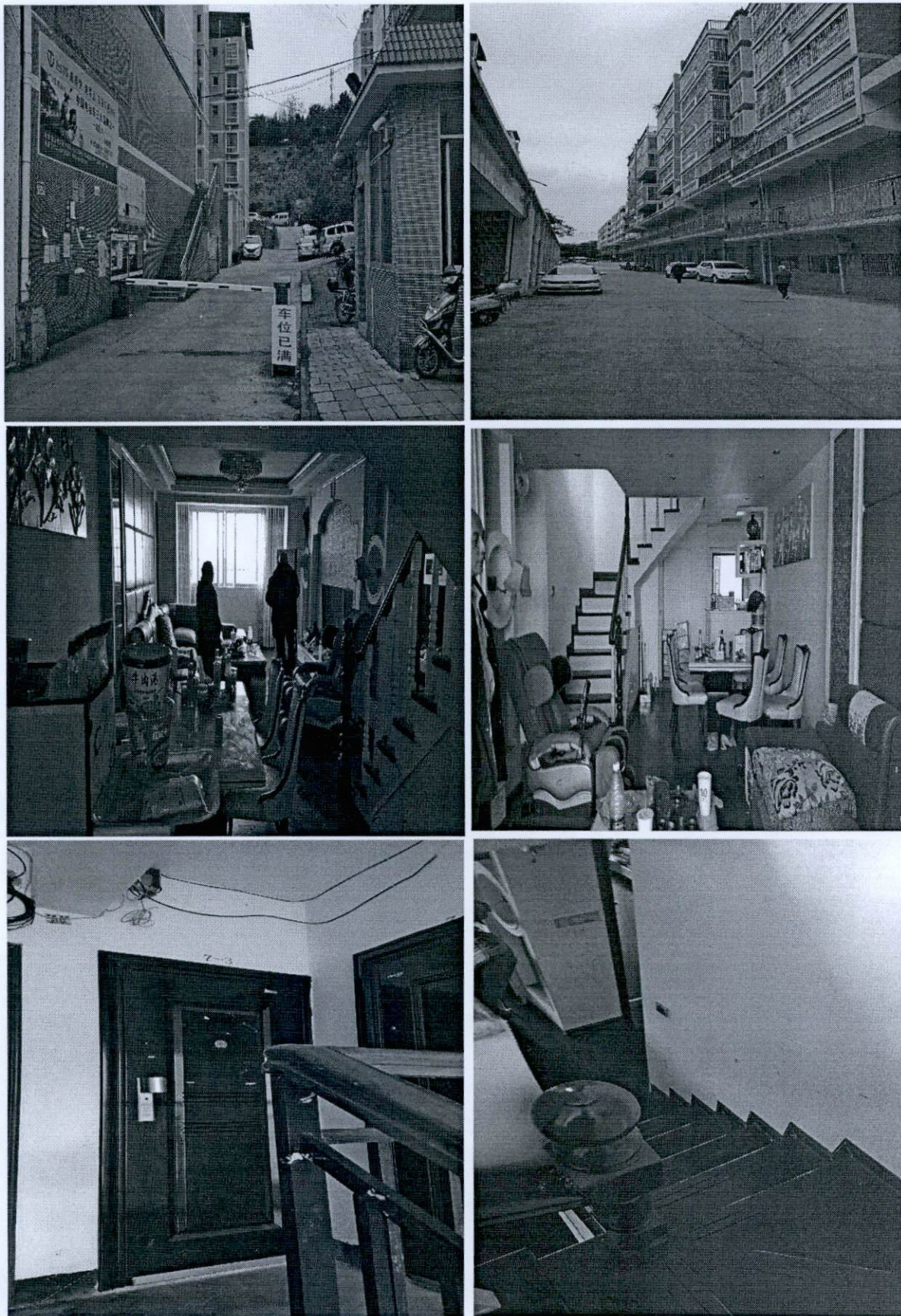
### 十四、附件

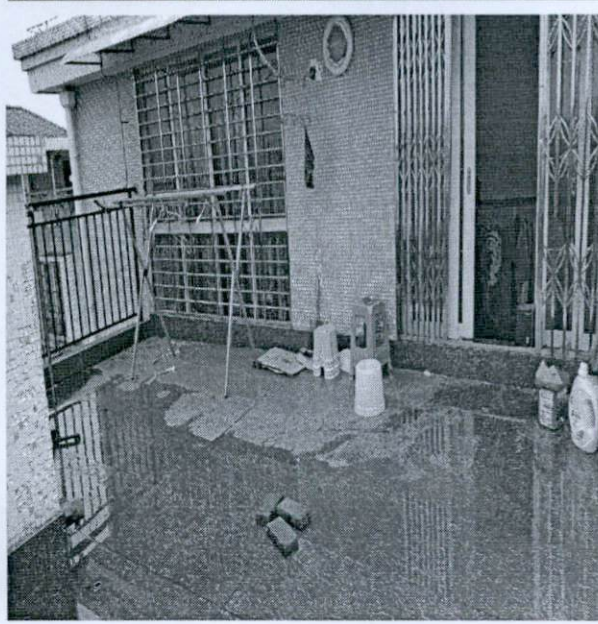
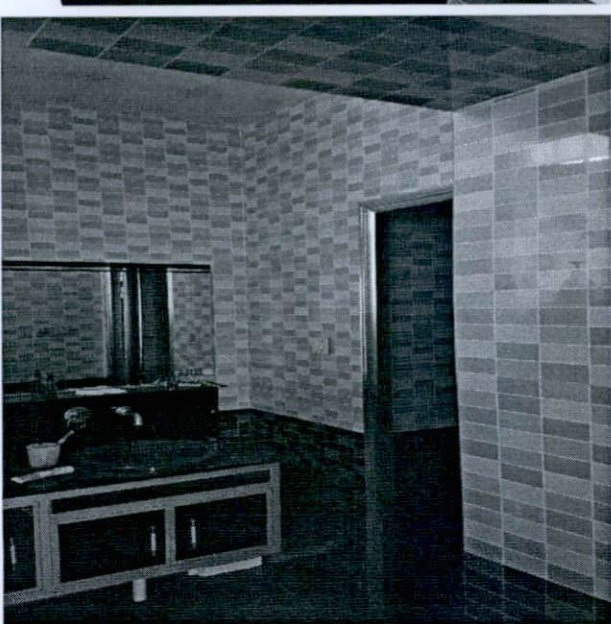
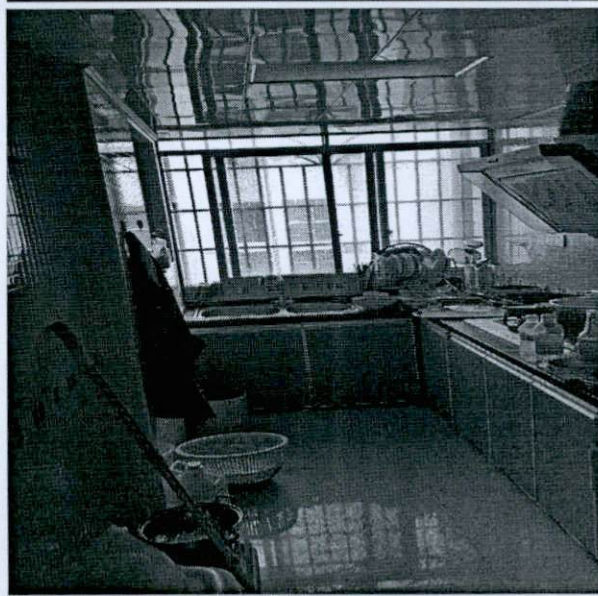
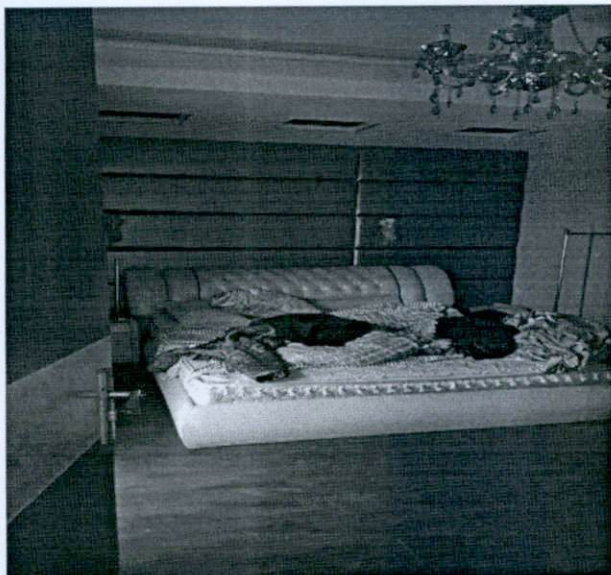
- 1、评估标的相片；（第5-6页）
- 2、价格评估委托书复印件；（第7页）
- 3、不动产权证书复印件；（第8-10页）
- 4、价格评估机构资质证书复印件；（第11页）
- 5、营业执照（副本）复印件；（第12页）
- 6、价格评估人员执业资格证书复印件。（第13-14页）

正意价格评估集团有限公司

二〇一九年元月二日

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)桂 1381 执 361 号

正意价格评估集团来宾分公司：

我院执行的申请执行人谭兆模与被执行人曾萍萍民间借贷纠纷一案，现需对被执行人曾萍萍的房产进行拍卖或变卖。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（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，请你单位对登记在被执行人曾萍萍名下的坐落合山市红河时代广场小区 13 栋 3 单元 7 层 3 号。房屋进行现行市场价格评估，并将书面评估报告一式六份于 20 日内报送我院。

二〇一八年十一月二十三日

The seal of the He Shan City People's Court is circular, featuring the court's name in Chinese characters '合山市人民法院' and its English translation 'HE SHAN SHI RENMIN FAYUAN' around the perimeter. In the center, there is a smaller emblem with the characters 'SI FA ZHEN'.

附件 3：不动产证书复印件

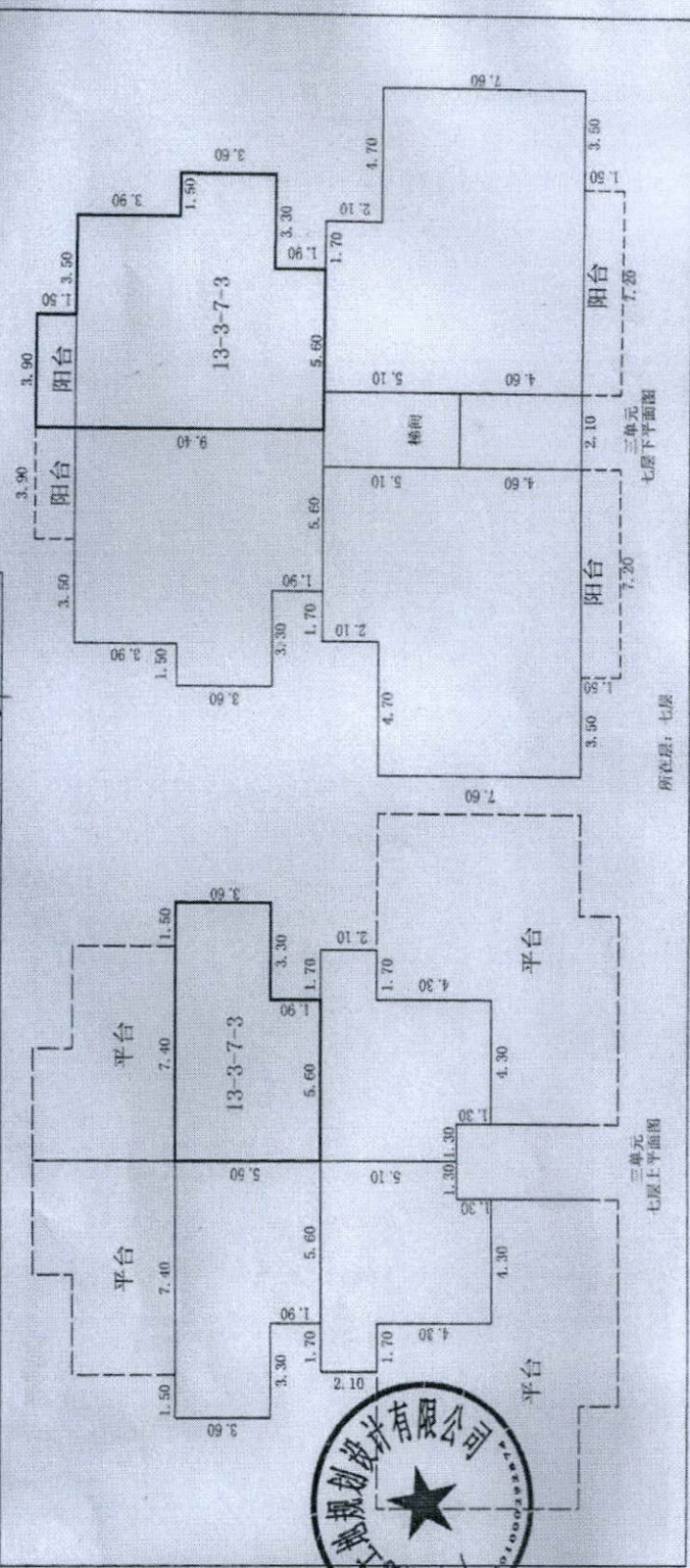




桂 ( 2018 ) 合山市 不动产权第 0000695 号		附 记
业务编号: 2018000857		
权利人	曾萍萍	
共有情况	单独所有	
坐 落	合山市红河路红河时代广场小区13栋3单元7层3号	
不动产单元号	451381 100017 6B000007 F00010047	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用 途	城镇住宅用地/住宅	
面 积	宗地面积: 3064.49m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 127.59m <sup>2</sup>	
使用期限	2004年04月29日起2074年04月28日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 22.14m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 117.24m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 10.35m <sup>2</sup> 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 7, 房屋所在层: 7	

房屋分户图

宗地代码		结构	混合	专有建筑面积	117.24
丘号		总层数	7	分摊建筑面积	10.35
幢号	13	所在层次	7	总建筑面积	127.59
户号	13-3-7-3	土地分摊面积	22.14	作图者	邓志远
坐落	合山市红河路红河时代广场小区13栋3单元7层3号 产权面积审核人 廖英俊				



所在层: 七层

1:200

绘制时间: 2018年06月01日

广西铭德土地规划设计有限公司

附件 4：价格评估机构资质证书复印件



# 价格评估机构资质登记证书

证书编号：中 J010002

机构名称：正意价格评估集团有限公司  
机构类别：综合类  
机构地址：北京市昌平区宏福大厦 9 层  
资质范围：

该机构曾经国家发展和改革委员会批准，取得价格评估机构综合类（甲）级资质证书（证书号：国 J00000004）。根据《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、工程造价、工程造价、资产评估、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、资源性资产、应缴税费、车辆、船舶及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。

发证单位：  
2017年1月20日

证书有效期：至 2019 年 1 月 19 日止

再次复印无效  
正意价格评估集团有限公司

附件 5: 营业执照 (副本) 复印件

编号: 1 01903879

	
<h1>营 业 执 照</h1>	
(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。)
	
在线扫码获取详细信息	
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。	
登记机关	
2016 年 03 月 16 日	

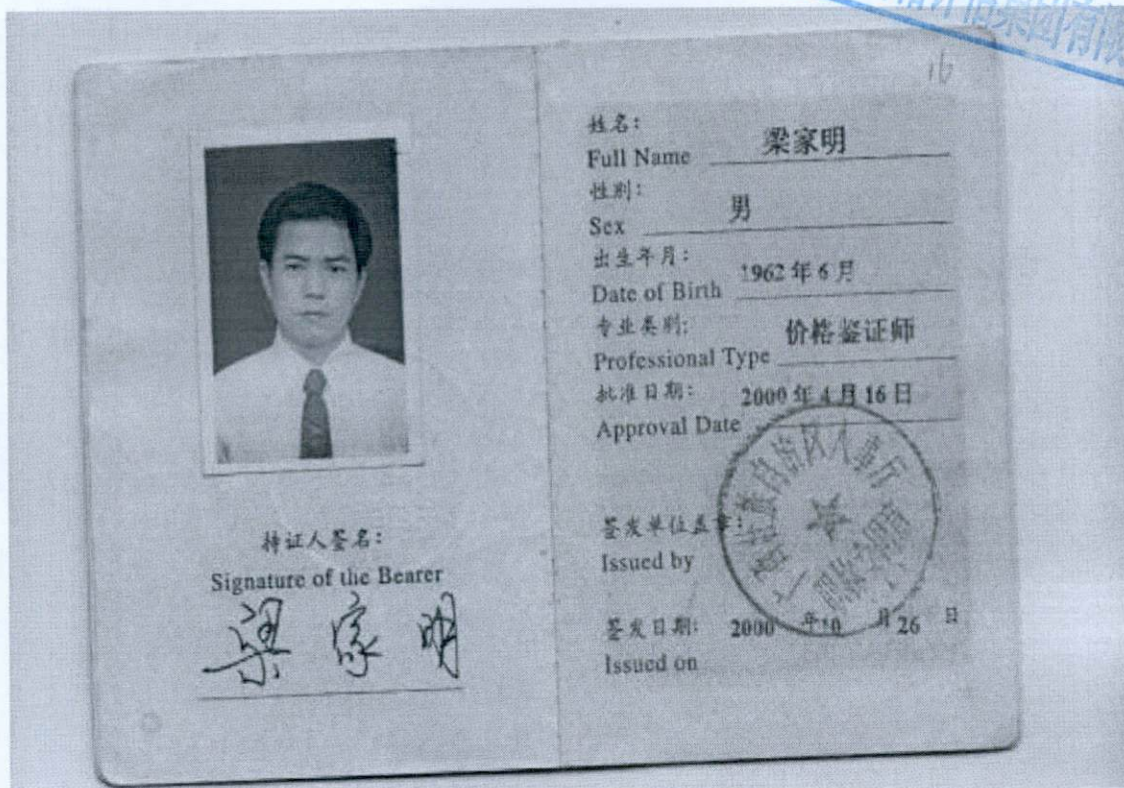
企业信用信息公示系统网址: [qyxy.baic.gov.cn](http://qyxy.baic.gov.cn)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附件6：价格评估人员执业资格证书复印件



正意价格评估集团有限公司  
次复印无效





姓名: 卢丽华  
Name

性别: 女  
Sex

身份证号码: 452123198802103549  
ID No.

执业单位: 正意价格评估集团有限公司  
Practising Unit

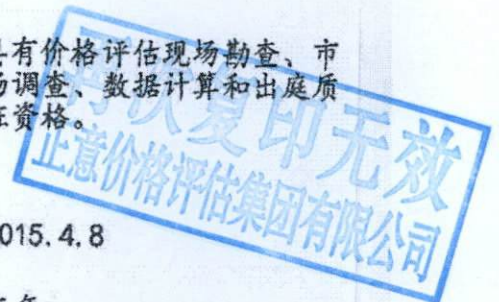
职业资格: 价格评估员  
Vocational Qualification

证书编号: 桂 Y 01000010  
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 ---



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