

# 房地产价格评估 意见书

国正价桂估字【2018】1160-853号

合山市人民法院：

根据贵院（2018）合法委评第11号评估委托书的委托，本公司遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，对被执行人张耀华所有的位于来宾市祥和路1018号（建设小区）1单元3302号房产进行价格评估。现将价格评估情况综述如下：

## 一、价格评估标的

来宾市祥和路1018号（建设小区）1单元3302号房产。

## 二、价格评估目的

为委托方办案提供价格参考。

## 三、价格评估基准日

2018年11月23日。

## 四、价格定义

价格评估意见所指价格是：评估标的房产在评估基准日，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、国家及地方有关法律、法规；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

#### 4、《房地产估价规范》。

#### (二) 委托方提供的资料

- 1、《评估委托书》;
- 2、《执行裁定书》;
- 3、《商品房网签备案信息查询结果》。

#### (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11月25日对评估标的进行了现场勘查，拍照存档备案。

1、标的为位于来宾市祥和路1018号（建设小区）1单元3302号房产。根据《商品房网签备案信息查询结果》，面积：199.61 m<sup>2</sup>。标的房屋所在幢共33层，标的位于第33层，房型为楼中楼，毛坯房。该房屋采光较好，出入方便。附近交通便利，临近市政府，周边有来宾市六中，政和小学，周边商服配套较齐全。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。经测算后，确定房屋单价为4379元/m<sup>2</sup>，则该房屋评估价格为：4379元/m<sup>2</sup> × 199.61 m<sup>2</sup> = 874092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价格为人民币捌拾柒万肆仟零玖拾贰元整（¥874092元）。



## 九、价格评估限定条件

1、委托方应对其提供资料的真实性、完整性、合法性以及由此产生的后果自负；

2、评估标的能够按照现有用途继续使用，并且合法权益能够实现；

3、评估标的权属无争议；

4、本评估报告有效期自价格评估报告出具之日起壹年内。

## 十、声明

1、价格评估报告受报告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。报告书的全部内容，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、如对报告意见有异议，可于报告书送达之日起15日内向价格评估机构提出重新评估、补充评估。

## 十一、价格评估作业日期

2018年11月23日至2018年11月26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	

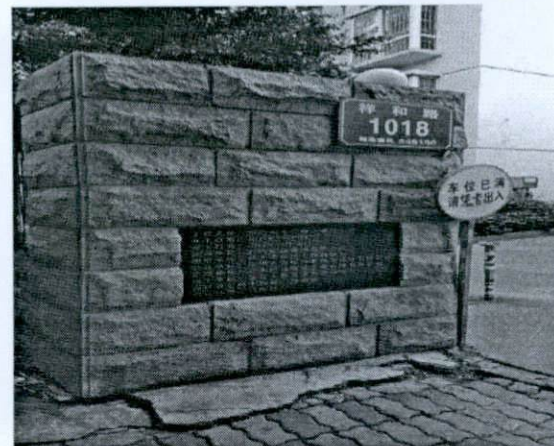
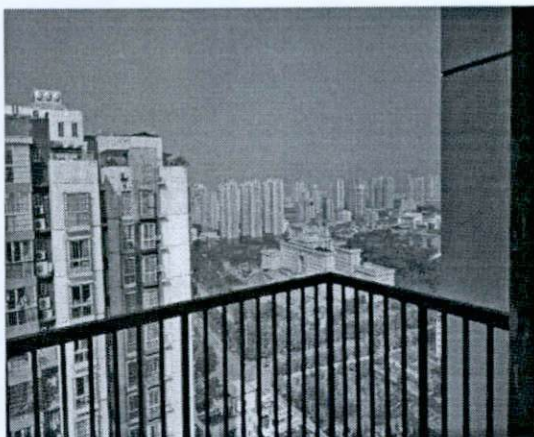
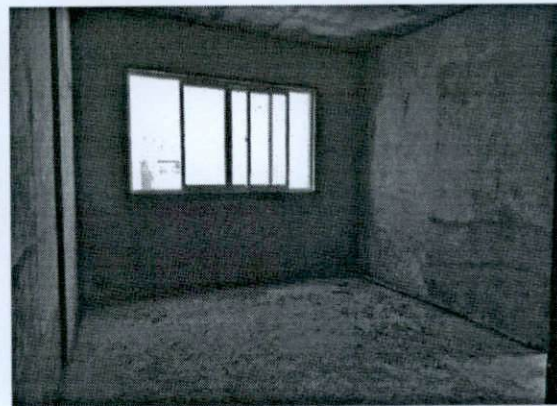
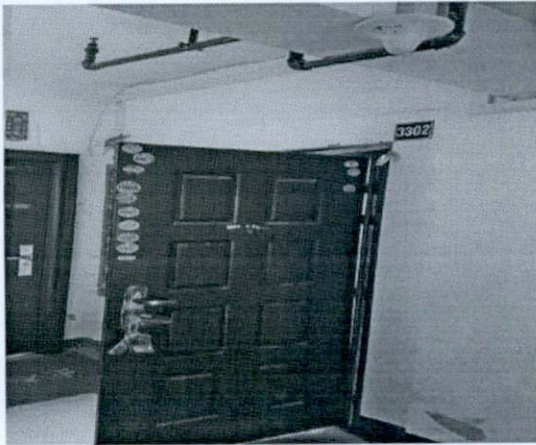
### 十四、附件

- 1、标的物相片；（第 5 页）
- 2、委托评估书复印件；（第 6 页）
- 3、委托方提供材料复印件；（第 7-8 页）
- 4、价格评估机构资质证书（副本）复印件；（第 9 页）
- 5、营业执照（副本）复印件；（第 10 页）
- 6、价格评估人员资格证书复印件。（第 11-13 页）

正意价格评估集团有限公司  
二〇一八年十一月二十六日



附件 1: 标的物相片





附件 2: 委托评估书复印件

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 11 号

正意价格评估集团有限公司来宾分公司:

我院执行的申请执行人刘传京与被执行人张耀华买卖合同纠纷一案, 本院作出的(2016)桂 1381 民初 128 号民事调解书已发生法律效力, 因被执行人张耀华没有在规定的期限内履行法律文书确定的义务, 申请执行人刘传京于 201 年 8 月 17 日向本院申请强制执行, 本院于同日依法立案执行。本院在执行过程中, 查封了被执行人张耀华所有的位于来宾市祥和路 1018 号(建设小区)1 单元 3302 号的房产。现根据执行案件的需要, 委托你机构对被执行人张耀华所有的位于来宾市祥和路 1018 号(建设小区)1 单元 3302 号的房产进行现行市场价格评估, 你机构于二十日内将书面评估报告一式六份报送我院。



二〇一八年十月二十日



附件 3: 委托方提供材料复印件

广西壮族自治区合山市人民法院  
执行裁定书

(2016)桂 1381 执 222 号

申请执行人刘传京,男,1964年3月4日出生,汉族,住广西兴安县兴安镇城区三台路47号。

被执行人张耀华,男,1970年8月18日出生,壮族,住广西来宾市兴宾区柳来路305号。

申请执行人刘传京与被执行人张耀华买卖合同纠纷一案,本院作出的(2016)桂1381民初128号民事调解书已发生法律效力,因被执行人张耀华没有在规定的期限内履行法律文书确定的义务,申请执行人刘传京于2016年8月17日向本院申请强制执行,本院于同日依法立案执行。

本院在执行过程中,查封了被执行人张耀华所有的位于来宾市祥和路1018号(建设小区)1单元3302号的房产。现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,裁定如下:

拍卖被执行人张耀华所有的位于来宾市祥和路1018号(建设小区)1单元3302号的房产。

本裁定书送达后立即生效。

审 判 长 李桂勇  
审 判 员 农于宁  
审 判 员 黄雪莲  
二〇一八年十月三十日  
书 记 员 蓝田龙



## 商品房网签备案信息查询结果

根据商品房合同网签备案系统，截至2018年11月21日，查询到张耀华（身份证号：452226197008189218）购买的位于来宾市祥和路1018号（建设小区）1单元3302号房于2010年2月5日办理了商品房买卖合同备案手续，房屋面积199.61平方米，总价款357302元。





附件 4: 价格评估机构资质证书 (副本) 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: 综合涉诉讼类  
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涉诉讼(甲)级资质证书(证书号:国 J20000004)。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、工程审价、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、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评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。

证书有效期: 至 2019 年 1 月 19 日止

发证单位:






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	

再次复印无效  
正意价格评估集团有限公司

企业信用信息公示系统网址: [qxyy.baic.gov.cn](http://qxyy.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: 价格评估人员资格证书复印件







姓名: 卓永高  
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

再次复印无效  
正意价格评估集团有限公司  
继续认定

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 ...



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)  
Authentify(Seal)

年 月 日  
Year/Month/Day



 <p>证书编号: 桂 Y 01000020 No.</p> <p>发证机构: 广西价格评估行业协会</p>	<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>2018年 4月 30日 Year/Month/Day</p>	<p>再次复印无效 正意价格评估集团有限公司 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>
--	---