



# 正意集团

国正价桂估字【2019】523-430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【2019】523-430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，对刘宇名下位于合山市人民中路市府大院内 17 栋 4 层 401 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

刘宇名下位于合山市人民中路市府大院内 17 栋 4 层 401 号房产，建筑面积为 55.58 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

2019 年 6 月 5 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、《房屋所有权证》等材料。

## （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2019年6月5日对评估标的进行了现场勘查，拍照存档。

### （一）标的概况

评估标的为坐落于广西合山市人民中路市府大院内17栋4层401号房产，标的概况如下：

根据《房屋所有权证》记载，产权证号为合房权证岭南证字第43016281号，坐落于合山市人民中路市府大院内17栋4层401号房，所有权人为刘宇，房屋结构为混合结构，总层数为4层，评估层为第4层，步梯楼，规划用途为住宅，建筑面积为55.58 m<sup>2</sup>。根据现场勘查，标的户型为四房一厅一厨一卫，房屋室内地面约有一半贴瓷砖，墙面刮白，房间天花刮白，厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷到顶。周边交通便利，基础设施配套较齐全。

评估标的位于合山市市府大院内，小区地段及内部环境较好。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、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 2600 元/m<sup>2</sup>,评估总值为:

评估总值=评估单价×建筑面积=2600 元/m<sup>2</sup>×55.58 m<sup>2</sup>=144508 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壹拾肆万肆仟伍佰零捌元整(¥144508 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《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

2019年6月5日至2019年6月12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
-----	---------	---------



罗海姗	执业价格评估员	桂 Y01000009
-----	---------	-------------



## 十四、附件

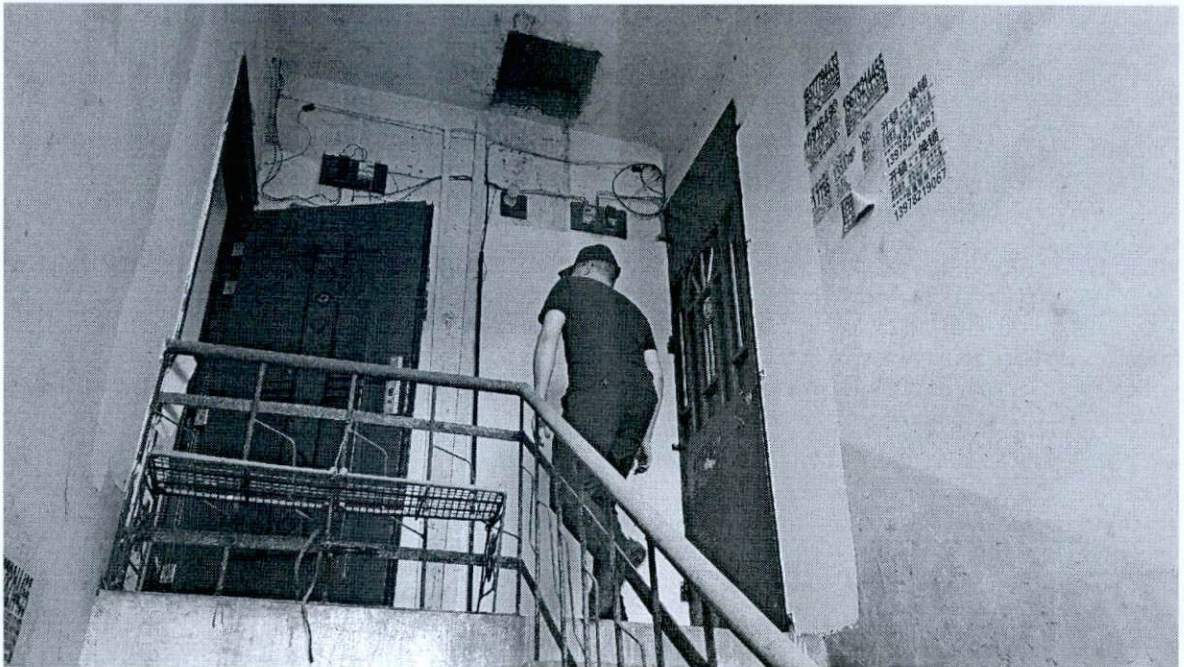
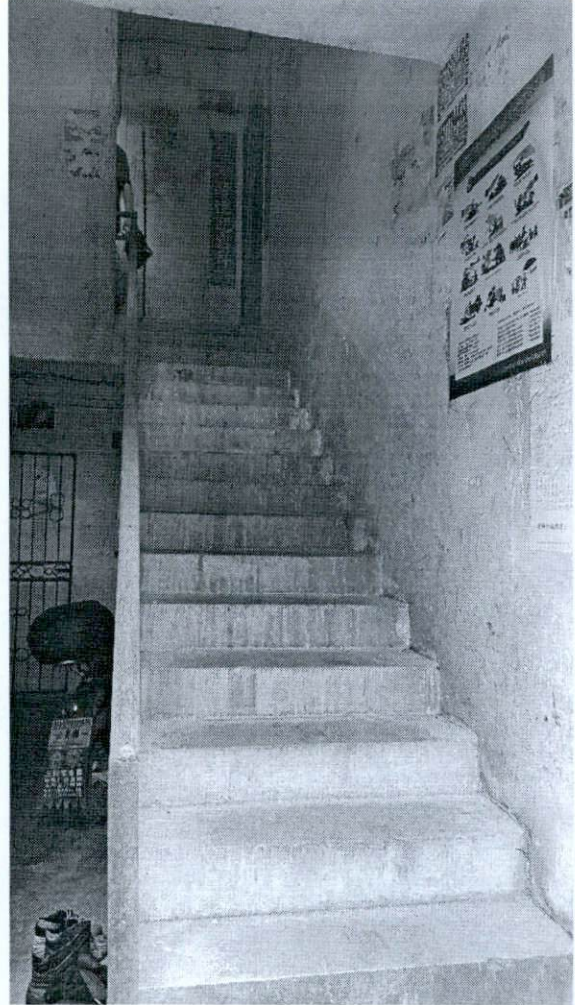
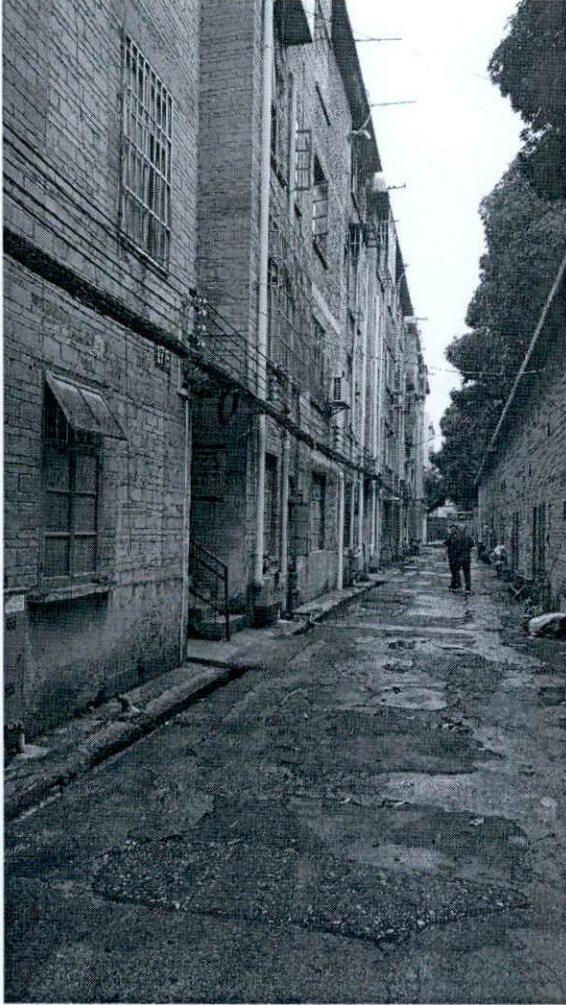
- 1、评估标的相片；（第 5-8 页）
- 2、价格评估委托书复印件；（第 9 页）
- 3、房屋所有权证复印件；（第 10-11 页）
- 4、价格评估机构资质证书复印件；（第 12 页）
- 5、营业执照（副本）复印件；（第 13 页）
- 6、价格评估人员执业资格证书复印件。（第 14-15 页）

正意价格评估集团有限公司

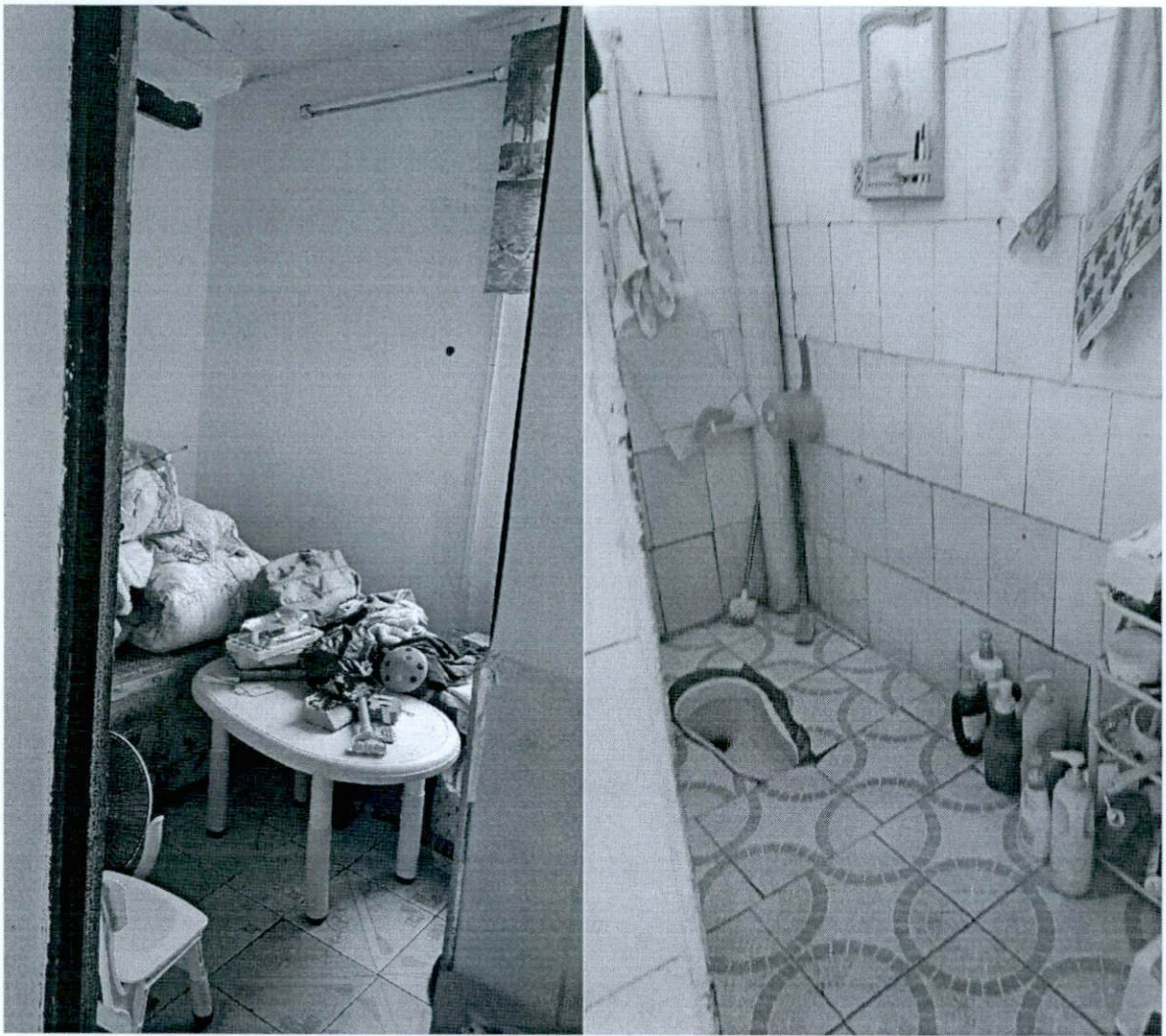
二〇一九年六月十二日



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

(2019)桂 1381 执 1 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韦乃金与被执行人刘宇民间借贷纠纷一案，现需对被执行人刘宇名下位于广西合山市政府大院内 17 栋 401 号[房产证号：合房权证岭南镇字第 43016281 号，土地证号：合国用(2013)第 100131 号]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中若干问题的规定(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，请你单位对被执行人刘宇名下位于广西合山市政府大院内 17 栋 401 号[房产证号：合房权证岭南镇字第 43016281 号，土地证号：合国用(2013)第 100131 号]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。



附件 3: 房屋所有权证复印件

合 房权证 南镇 字第 43016281 号

房屋所有权人	刘宇			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	合山市人民中路市府大院内17栋4层401号			
登记时间	2012-5-30			
房屋性质	房改上市房			
规划用途	住宅			
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	4	55.58	50.28	
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

合 国用 ( 2013 ) 第 100131 号

土地使用权人	刘宇		
座 落	合山市人民中路 ( 市府大院内 )		
地 号	1-2-17-92	图 号	32800-91200
地类 (用途)	住宅	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2082 年 7 月 3 日
使用权面积	12.57 M <sup>2</sup>	其 中 使用面积	/ M <sup>2</sup>
		分摊面积	12.57 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。

合山市人民政府 (章)

2015 年 5 月 20 日



# 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: 北京市通州区兴贸一街5号2幢1层106室  
 资质范围:

该机构曾经国家发展和改革委员会批准, 取得价格评估机构资质证书, 证书号: 国 J20000004。根据《价格法》、《资产评估法》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 2021 年 12 月 24 日止

发证单位:



附件 5: 营业执照 (副本) 复印件

编号: 1 04949465

	
<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	北京市通州区兴贸一街5号2幢1层106室
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;不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
	
登记机关	
	
2018 年 09 月 14 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。	

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: [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





姓名: 罗海珊  
Name

性别: 女  
Sex

身份证号码: 450821198702064080  
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 01000009  
No.

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

发证机构: 广西价格评估行业协会  
Issuing Authority

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**  
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 ---.



机关(章)  
Authority(Seal)

2019年 3月 30日  
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





总部地址：北京市昌平区温都水城宏福大厦九楼  
广西地址：南宁市青秀区民族大道141号中鼎万象·东方D座202  
电话：400 0606 213  
网址：[www.gxzyyg.com](http://www.gxzyyg.com)