

罗城仫佬族自治县人民法院委托的罗彩霞位于罗城县东门镇长春路金万利商住楼
1-701号住宅房地产市场价格评估

博文房估字(2019)第20786号

(2019)罗法委评字第7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

杜美英 注册号: 11201900486

李卫民 注册号: 3220100012

2019年9月3日





致估价委托人函

罗城仫佬族自治县人民法院：

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确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）、《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》以及河池市有关法律法规政策规定，对罗城县东门镇长春路金万利商住楼 1-701 号住宅房地产（含其所分摊的土地及装饰装修，不含动产、债权债务）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、收益法，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 2019 年 8 月 22 日的市场价值为房地产总价 51.16 万元，大写人民币伍拾壹万壹仟陆佰元整，房地产单价：3901 元/m²。

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 ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
罗房权证东门 字第 3532 号	罗城县东门镇 长春路金万利 商住楼 1-701 号	罗彩霞	7/7	住宅	131.14	3901	51.16

备注：

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，委托人如有异议，请委托人于报告送达之日起 5 日内向我公司提交评估机书面异议；当事人、利害关系人在收到委托人发送的评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等有异议的，可以向人民法院提交书面异议，人民法院审核后可在 5 日内提交评估机构。逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

法定代表人：

二〇一九年九月三日



目录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附件.....	15
1、罗城仫佬族自治县人民法院评估委托书 2、广西壮族自治区罗城仫佬族自治县人民法院执行裁定书 3、不动产登记资料查询结果证明 4、房屋（分层）分户平面图 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确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）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
杜美英	11201900486	杜美英	2019年9月3日
李卫民	3220100012	李卫民	2019年9月3日



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：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《自然资源部房地产权结果信息一览表》，无法获悉估价对象土地用途和使用权性质，经估价人员实地走访和调查，按照房地合一原则，假设估价对象土地用途为城镇住宅用地，土地使用权性质为出让，所以本估价报告存在未定事项假设。

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格参考依据，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：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：由于估价委托人未提供《国有土地使用证》，无法获知土地使用年限，根据估价委托人提供的相关资料和估价人员实地调查，估价对象规划用途和实际用途都为住宅用途，照房地合一原则，设定土地使用权人为罗彩霞，土地用途为住宅用地，土地使用权性质为出让，假设土地出让年限按住宅用地法定最高出让年限设定



为 70 年。根据委托方提供的《房屋权属申请登记审批表》记载，房屋建成年份为 2009 年，房屋已使用 10 年，假设房屋在土地取得 2 年内开发建设完成，则土地已使用年期为 12 年，则土地剩余使用年期为 58 年，所以本估价报告存在依据不足假设。

6、估价报告使用限制：

(1) 本估价报告是受罗城仫佬族自治县人民法院的委托，评估估价对象的房地产市场价格，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。(2019 年 9 月 3 日 -2020 年 9 月 2 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(2019) 第 20786 号

一、估价委托人

名称：广西壮族自治区罗城仫佬族自治县人民法院

住所：罗城县东门镇一平路 9 号

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

法定代表人：徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街 6、8、10、12、16、18 号 6 号楼 8 层 804

联系电话：025-84699006 邮编：100054

网址：<http://www.bwjt-cn.cn>

资质等级：一级 证书编号：建房估证字[2015]025 号

有效期限：2018 年 9 月 26 日至 2021 年 9 月 25 日

统一社会信用代码：911100007394033502

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

分公司名称：博文房地产评估造价集团有限公司河池分公司

负责人：李笃刚

联系电话：15607762111

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、估价对象范围

估价对象位于罗城县东门镇长春路金万利商住楼 1-701 号的房地产(含



其所分摊的土地及装饰装修,不含动产、债权债务),建筑面积为 131.14 m²,用途为住宅,房屋所有权人为罗彩霞。

2.估价对象土地状况

估价对象所处宗地位于罗城县东门镇长春路金万利商住楼1-701号,宗地东至罗城中学、南至罗城教师进修学校、西至长春路、北至解放路;宗地地势平坦,形状较规则。估价对象所占用土地登记用途为城镇住宅用地,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7层。所在楼层第7层,建筑面积为131.14m²,东西朝向,混合结构,正常层高。法定用途为住宅,根据委托方提供的《房屋权属申请登记审批表》记载建成年代为2009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:外墙为涂料;入户门为防盗门,客厅地面铺瓷砖,墙面贴瓷砖至墙裙,其余为乳胶漆,天面为乳胶漆;房间地面铺瓷砖,墙面为乳胶漆,天面为乳胶漆;厨房地面铺瓷砖,墙面贴瓷砖至顶,天面为刮腻子;卫生间地面铺瓷砖,墙面瓷砖至墙裙,其余为刮腻子,天面为刮腻子;铝合金窗。根据注册房地产估价师现场勘察,估价对象维护状况较好,成新度较高。

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》,房屋所有权人为罗彩霞,设计用途和实际用途都为住宅。

由于估价委托人未提供分摊的《国有土地使用证》,据估价委托人提供相关资料和估价人员实地调查,按照房地合一原则,设定土地使用权人为罗彩霞,土地用途为住宅用地,土地使用权性质为出让,假设土地出让年限按住宅用地法定最高出让年限设定为70年。估价



对象为混合结构，根据《房地产估价规范》及建设部规定，此类混合结构建筑物经济耐用年限为 50 年，房屋建成年份为 2009 年，房屋已使用 10 年，至价值时点尚可使用年限为 40 年。假设房屋在土地取得 2 年内开发建设完成，则土地已使用年期为 12 年，则土地剩余使用年期为 58 年，根据孰短原则，本次估价收益年限取 40 年，不考虑土地剩余使用年限价值对估价结果的影响。

在价值时点，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，估价对象已设定抵押权，未注销。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

2019 年 8 月 22 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 2019 年 8 月 22 日于现状条件下的市场价值，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。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。只是因为是在房地产市场中，每位房地产共同共有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。本次估价依据合法确定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



国主席令第 62 号公布)；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 9 月 3 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)；

5.《中华人民共和国拍卖法》(第八届全国人民代表大会常务委
员会第二十次会议审议于 1996 年 7 月 5 日审议通过,自 1997 年 1 月
1 日起施行。2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委
员会第十四次会议修正)；

6.《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)；

7.《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号)；

8.《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》(法释〔2004〕16 号)；

9.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》
(法释〔2011〕21 号)；

10.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的
规定》(法释〔2018〕15 号)。

11.《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)。

(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/T50899-2013)；

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.罗城仫佬族自治县人民法院评估委托书；
- 2.广西壮族自治区罗城仫佬族自治县人民法院执行裁定书；
- 3.房屋权属申请登记审批表；
- 4.房屋所有权证；

(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。注册房地产估价师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和调查了解，最终选择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；

与其同一供求范围内多为自用型住宅房地产，周边出租案例极少且租金偏低，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；

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；



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。

比较法技术路线为：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，最终确定估价对象于价值时点 2019 年 9 月 3 日的市场价值为房地产总价 51.16 万元，大写人民币**伍拾壹万壹仟陆佰元整**，房地产单价：3901 元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杜美英	11201900486	杜美英	2019 年 9 月 3 日
李卫民	3220100012	李卫民	2019 年 9 月 3 日

十二、实地查勘期

2019 年 8 月 22 日

十三、估价作业期

2019 年 8 月 22 日至 2019 年 9 月 3 日



附件

- 1、 罗城仫佬族自治县人民法院司法评估委托书
- 2、 广西壮族自治区罗城仫佬族自治县人民法院执行裁定书
- 3、 房屋权属申请登记审批表
- 4、 房屋所有权证
- 5、 现场查勘表
- 6、 估价对象照片及区域位置示意图
- 7、 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 8、 注册房地产估价师估价资格证书复印件



罗城仫佬族自治县人民法院 司法评估委托书

(2019)罗法委评字第7号

委托单位 罗城仫佬族自治县人民法院 委托日期 2019年7月10日

案由 金融借款合同纠纷

受委托单位 博文房地产评估造价集团有限公司 评估时限 10日

简要案情 原告罗城仫佬族自治县农村信用合作联社与被告罗城仫佬族自治县农村信用合作联社(2018)桂1225民初818号民事判决书发生法律效力。被告拒不履行承担偿还借款本金、利息及手续费共计300756.00元义务。原告遂向法院起诉。

提供材料 1. 委托书、委托材料清单

主办人 王秋华 罗城

评估要求 对被评估房产，依据《资产评估执业准则—不动产》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》、《资产评估操作规范意见(试行)》、《资产评估价值类型指导意见》、《资产评估程序规范》等有关规定进行评估。

受委托单位

盖章 博文房地产评估造价集团有限公司 (公章)

2019年7月10日

(院印)



注 意 事 项

一、有下列情形之一的，评估人应当回避：

- 1、评估人系案件的当事人，或者当事人的近亲属；
- 2、评估人或鉴定人的近亲属与案件有利害关系；
- 3、评估人担任过本案的证人、勘验人、辩护人、诉讼代理人；
- 4、评估人对评估人名册中的评估人有异议且理由充分的；
- 5、评估人与本案当事人有其他关系可能影响司法评估公正的；
- 6、其他可能影响准确评估的情形。

二、评估机构在接受委托后，初步审查评估材料，按物价、财政部门规定的标准估计算出大致评估费用，开具《评估费用预收通知》一式两份（并注明银行开户帐号），在接受委托后五日内与本委托书一份交到或寄回我院司法技术室。评估完成后，确定最终评估费用，多退少补。

三、评估过程中，需要实地勘验、检测、清查、调查取证的，由相关业务庭负责配合或是通知有关当事人予以协助。

四、本委托书一式两份，委托人与受托人各持一份。评估结束后，所出具的评估报告书应制一式四份提交给我院司法技术室。

五、评估机构如果不接受此项委托，则请将本委托书寄回我院司法技术室。

六、我院司法技术室联系人：吴琅，联系电话：0778-8211750，手机：13877810911，传真号：0778-8219420，电子邮箱：lcfy1750@163.com。



广西壮族自治区罗城仫佬族自治县人民法院 执行裁定书

（2019）桂0324执100号

申请执行人：罗城仫佬族自治县住房和城乡建设局，住所地：罗城仫佬族自治县罗城街道办罗城路10号。

被执行人：罗城仫佬族自治县住房和城乡建设局，住所地：罗城仫佬族自治县罗城街道办罗城路10号。

被执行人：罗城仫佬族自治县住房和城乡建设局，住所地：罗城仫佬族自治县罗城街道办罗城路10号。

被执行人：罗城仫佬族自治县住房和城乡建设局，住所地：罗城仫佬族自治县罗城街道办罗城路10号。

被执行人：罗城仫佬族自治县住房和城乡建设局，住所地：罗城仫佬族自治县罗城街道办罗城路10号。

被执行人：罗城仫佬族自治县住房和城乡建设局，住所地：罗城仫佬族自治县罗城街道办罗城路10号。

被执行人：罗城仫佬族自治县住房和城乡建设局，住所地：罗城仫佬族自治县罗城街道办罗城路10号。

被执行人：罗城仫佬族自治县住房和城乡建设局，住所地：罗城仫佬族自治县罗城街道办罗城路10号。

被执行人：罗城仫佬族自治县住房和城乡建设局，住所地：罗城仫佬族自治县罗城街道办罗城路10号。

被执行人：罗城仫佬族自治县住房和城乡建设局，住所地：罗城仫佬族自治县罗城街道办罗城路10号。

被执行人：罗城仫佬族自治县住房和城乡建设局，住所地：罗城仫佬族自治县罗城街道办罗城路10号。



本案在执行过程中,本院查封了被执行人罗彩霞名下房屋一套(该房屋位于罗城仫佬族自治县东门镇长春路金万利1-701号,房屋产权证书号:罗房权证东门字第3532号),有一定的履行能力,但被执行人至今未按期履行。为维护当事人的合法权益,根据案件执行需要,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》第一条规定,裁定如下:

评估、拍卖被执行人罗彩霞名下的位于罗城仫佬族自治县东门镇长春路金万利1-701号房屋一套(该房屋产权证书号:罗房权证东门字第3532号)。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 蒙桂峰
 人民陪 审 员 谢继朗
 人民陪 审 员 潘常璨



本件与原本核对无异

法官助理 覃永扬
 书 记 员 石 俊



土地用途与房产性质相符



房屋所有权人		罗彩霞					
房屋坐落		东门镇长春路金万利商住楼					
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
		1-701	混合	七	七	131.14	住宅
	产权登记专用章						
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
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	
罗城信用联社	抵押	131.14 壹拾柒万				其他权利注销	
罗城信用联社	抵押	131.14	33,700		20 2年		

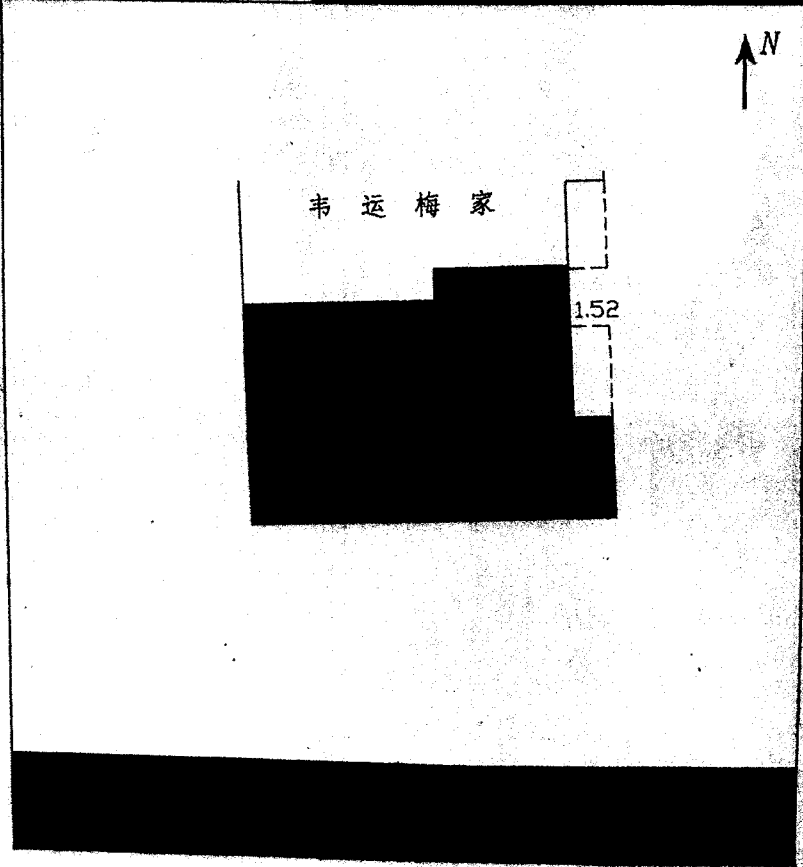


此复印件与原件核对相符

房产分户平面



1-701	七	
1:200	七	产权面积
罗彩霞		



此复印件与原件核对相符
核对人: 张阳吕平



房屋权属申请登记审批表

收件编号		登记日期 2009 年 11 月 日	
业务宗号	档案号		
房屋座落	东内镇(乡) 表粉 街(路) 金利源住楼		
房屋四邻	东	南	
	西	北	本区村委会
房屋四邻	东	南	
	西	北	
原业主姓名	新业主姓名		
法人代表	所有权性质	法人代表	所有权性质
居民身份证号		居民身份证号	
共有人姓名及居民身份证号		共有人姓名及居民身份证号	
委托代理人		委托代理人	
房屋情况	原房屋情况	新房屋情况	
结构	钢筋混凝土		
层次	七(2)		
使用性质	住宅		
间数			
有证面积	131.14		
无证面积			
建筑年代	2002		
房屋价值			
房屋质量			
房屋用途	A(住宅) B(1.工业 2.交通 3.仓库 4.商业 5.服务 6.教育 7.医疗 8.科研 9.文 10.体育 11.娱乐 12.办公 13.其他)		
所属行业	1.农业 2.工业 3.建筑 4.地勘 5.交邮 6.商业 7.金融 8.房地产 9.商务 11.其他		

装订线



博文房地产评估造价集团有限公司

外勤堪估调查一览表

编号:

外堪时间: 2019.8.22

房屋座落	东门桥, 长青路, 不利高位楼				
所有权人	罗彩霞	委托方		联系电话	
房屋结构		实际用途	住宅	层次/层数	7/1
建筑面积	131.14m ²	土地级别		建造年月	
改、扩建情况	1、无 2、有	土地使用年限		堪估成新率	80%
估价目的		交易值		税费负担	1、买方 2、卖方(业主)
交易原因	1、买卖 2、抵押 3、继承 4、租赁 5、其他				
个别因素	装修情况	外墙: 1、普通抹灰; 2、清水墙; 3 贴瓷砖 4、涂料; 5、刷乳胶漆; 6、	门: 1、拉闸门; 2、防盗门; 3、木门; 4、窗: 1、铝合金窗; 2、木窗; 3、钢窗; 4、		
		内墙: 1、刮腻子; 2、普通抹灰; 3、贴瓷砖; 4 刷乳胶漆; 5、	厨房地面: 瓷砖 墙面: 瓷砖 天面: 刮腻子		
		天面: 1、刮腻子; 2、涂料; 3、刷乳胶漆	卫生间地面: 瓷砖 墙面: 瓷砖 天面: 刮腻子		
		客厅地面: 1、水泥; 2、瓷砖; 3、木地板 4、; 5、	卧室地面: 1、水泥; 2、瓷砖; 3、木地板 4、地板胶 5、		
	平面布置	房 厅 卫 阳; 动静分区合理(是/否 一般); 其他			
	朝向	1、南北 2、东西 3 其他 4、是否西晒			
	采光通风	1、好 2、较 3、一般 4、较 5、差(原因:)			
	噪音灰尘	1、严重 2、较严重 3、一般(原因:)			
	其他				
	区域因素	该房屋位于: 小区(大院内), 底层为: (0、住宅; 1、杂物房; 2、铺面; 3、车库; 4、其他) 属(多层、小高层、高层、商住楼、自建房)			
四至		东至	基础设施		
		西至	公用设施	医院	学校
		南至	交通情况	道路	公交
		北至	环境绿化		
规划及景观	楼距: 视野:	物业管理	收费:	停车: 其他:	
出租情况					
堪估说明	堪估人员: 黄艳英, 顾叶青				

罗彩霞 2019.8.22. 黄艳英 2019.8.22



估价对象相关照片



估价对象建筑物外观



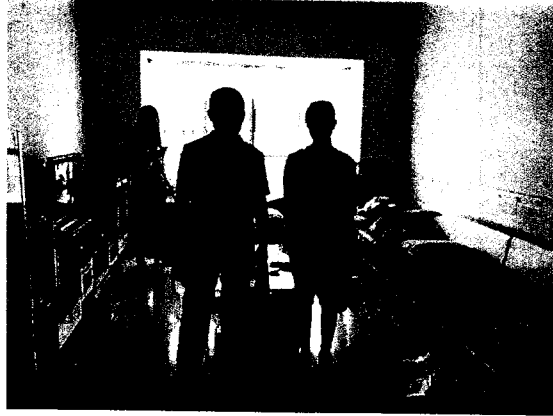
估价对象小区大门



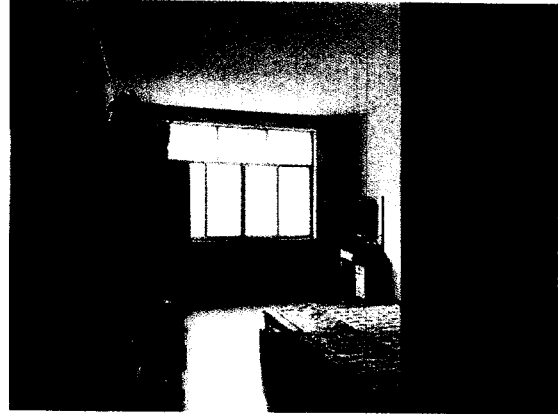
估价对象单元入口



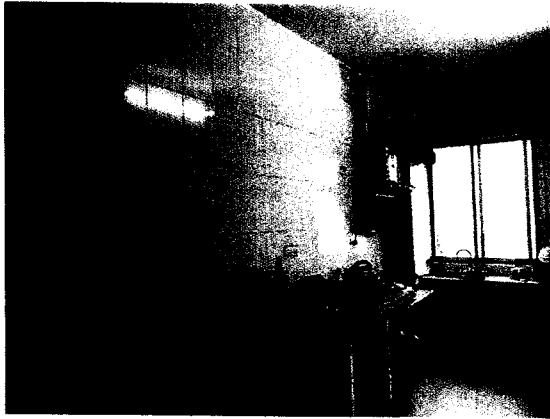
估价对象入户门



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



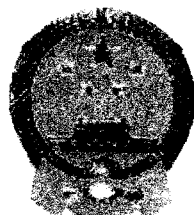
估价对象室内



估价对象位置示意图

罗城县东门镇长春路金万利商住楼 1-701 号





110104384532

营业执照

统一社会信用代码: 911101043845323000

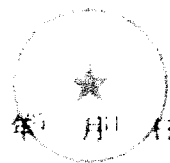
名称	博文房地产评估造价集团有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市西城区永定门内大街101号16层1601室
法定代表人	徐文非
注册资本	7000万元
成立日期	2002年05月27日
营业期限	2002年05月27日至长期
经营范围	从事房地产经纪、房地产评估、工程造价、工程咨询、工程管理等业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018

年 月 日





目
录

目
录

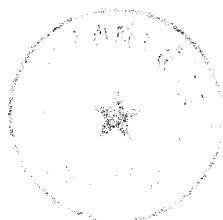


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. B0180747

姓名 Name

刘美英

性别 Sex

女

身份证件号码 ID No.

35071919650724726

注册号 Registration No.

20190048

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

2022 08 07

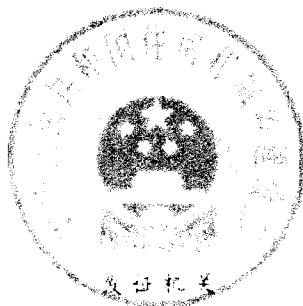
持证人签名 Bearer's signature



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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. B0180747

姓名 Name

王其文

性别 Sex

男

身份证件号码 ID No.

350821196006111138

注册号

20190042

执业机构

博文房地产评估造价集团有限公司

有效期至

2022 08 07

持证人签名

