

房地产估价报告

估价项目名称：合浦县廉州大道以西东较场路南侧 25476.74 平方米土地及地上建（构）筑物价值评估

委 托 方：合浦县人民法院

估 价 方：广西三赢房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李 勇（注册证号：4520150043）

彭咏嘉（注册证号：4519980027）

估价报告出具日期：二〇一九年九月二日

估价报告编号：三赢评(B)字第 20190047 号

目 录

致估价委托人函	1
注册估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	5

附件：（以下均为复印件）

- 1、《司法评估委托书》（2019）桂 0521 委执评 13 号；
- 2、《国有土地使用证》及《宗地图》；
- 3、《建设用地规划许可证审批单存根》；
- 4、《地块分宗图》；
- 5、《总平面定位图》；
- 6、分割后的《宗地图》；
- 7、《复函》；
- 8、建构筑物平面示意图；
- 9、估价对象位置示意图；
- 10、实景照片；
- 11、广西三赢房地产评估有限公司营业执照；
- 12、广西三赢房地产评估有限公司资格证书；
- 13、估价师注册证书。

致估价委托人函

合浦县人民法院：

受贵院委托，我公司于2019年08月19日至2019年09月02日对位于北海市合浦县廉州大道以西约150米、东较场路南侧25476.74平方米土地及地上建(构)筑物(其中房屋建筑面积共约2983平方米，土地面积25476.74平方米)进行了估价，该估价结果仅供贵院进行司法处置提供价格参考。

估价人员经对估价对象的实地查勘，广泛收集资料，并根据估价目的，遵循公开、公平、公正的原则，按照估价程序，选取比较法、假设开发法、成本法，估算确定估价对象的房地产价值如下：

评估结果表

序号	名称	面积(m ²)	总价(万元)	人民币大写
1	土地	25476.74	7663.40	柒仟陆佰陆拾叁万肆仟元整
2	建构筑物	-	16.71	壹拾陆万柒仟壹佰元整
合 计			7680.11	柒仟陆佰捌拾万零壹仟壹佰元整

广西三赢房地产评估有限公司

法定代表人：（盖章）



致函日期：二〇一九年九月二日

注册估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告(估价报告编号为：三赢评(B)字第20190047号)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、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本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、注册房地产估价师是按照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、注册房地产估价师已于2019年08月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

注册证号

签名

李 勇

4520150043



彭咏嘉

4519980027



二〇一九年九月二日

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

- 1、本次估价是以估价对象能够合法，持续拥有为前提。
- 2、本估价报告假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整，资料的合法性、真实性、准确性和完整性由估价委托人负责，不考虑委估房地产的连带负债及评估范围外的法律问题。
- 3、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致，并且估价对象在本报告有效期内建（构）筑物的质量合格，未考虑在有效期内建（构）筑物质量出现严重问题等原因对估价结果造成的影响。
- 4、假设估价对象现状满足所采用的城市规划、用途管制和限制条件，假设估价对象运作程序符合国家和地方有关法律、法规的规定，在当地相关管理部门补办手续后可以取得完整的不动产所有权证件。

二、估价的限制条件

- 1、本估价报告的估价结果仅供合浦县人民法院司法处置案件提供估价对象价格参考，不具其他效力。
- 2、我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，未对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行深度查看和鉴定。
- 3、本报告对估价对象市场价值的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑未来市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。
- 4、本次估价对象地上有房屋及其他构筑物，因委托方提供的材料不全，未能提供房屋的相关材料，本次估价对地上建构筑物的权属不发表意

见。

5、本次估价对象土地没有办理分割后的土地使用证，仅有三个地块合并的《国有土地使用证》，地上建构筑物无相关材料，本次估价采用的建构筑物面积及数量依据现场主办法官和相关当事人认可的房屋建筑面积为准。我们所采用的房屋建筑面积数据仅用于本次测算之用，不作为办理房地产权属的证明；土地使用权面积根据委托方提供的最新测绘宗地图记载面积为准。

6、本估价结果是在满足上述假设条件及限制条件下估价对象于价值时点的房地产市场价格，若价值时点、估价目的、估价对象用途、面积等影响房地产价值的因素发生变化，则应重新进行评估。

7、估价委托人在使用本报告时，可公开使用本报告的结果。但涉及本报告的其他内容未经本估价机构和估价人员同意，不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本估价报告的全部或其部分内容未经本估价机构同意不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

9、本估价报告的有效期为一年，自 2019 年 09 月 02 日至 2020 年 09 月 01 日止，随着时间的推移，该房地产的估价结果应作相应调整。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：合浦县人民法院
单位地址：合浦县廉州镇迎宾大道 138 号
联系人：郭法官
联系电话：（0779）7195390

二、房地产估价机构

单位名称：广西三赢房地产评估有限公司
资格等级：贰 级
法定代表人：兰兴渝
地 址：南宁市青秀区教育路 22 号金凤凰·南湖御景临江阁 2903 号
证书编号：2015 桂建房评字 4501A0066
联 系 人：李勇
联系电话：(0779)2037771、(0771)4602758

三、估价目的

北海市合浦县人民法院因执行申请执行人叶海霞与被执行人合浦县广益房地产开发有限公司、彭继福、彭景均、彭景权借款合同纠纷一案，需要对合浦县广益房地产开发有限公司名下位于北海市合浦县廉州大道以西约 150 米、东较场路南侧 25476.74 平方米土地及地上建（构）筑物进行估价，特委托广西三赢房地产评估有限公司对此次司法处置所涉及的房地产价值进行评估，为委托估价方司法处置提供价格参考。

四、估价对象

（一）土地状况

1、土地来源：根据委托方提供的相关资料记载，合浦县广益房地产开发有限公司于 2005 年 3 月 18 日获得合浦县廉州镇城东新区 A-III-6 号土地使用权，该宗地原有面积约 45000 平方米，合浦县住房和城乡建设局于 2014 年 9 月 25 日规划小组会议议定，同意分宗，分为地块 1、地块 2 和地块 3 共计三宗土地，根据《三宗地块分宗图》记载和现场查勘，本次评估对象主要为地块 2 和地块 3 的土地。

2. 座落：估价对象位于合浦县廉州镇城东新区 A-III-6 号，具体位于合浦

县廉州大道以西约 150 米、东较场路南侧。

3. 宗地面积：根据委托方提供的合国用（2005）第 409 号《国有土地使用证》记载，估价对象所在的整宗地原有面积为 44867.16 平方米，原有土地分为三宗地，经查勘，地块 1 已开发建设为商住房地产并已投入使用，本次评估对象主要为地块 2 和地块 3，根据委托方提供的最新测绘宗地图记载，本次评估的土地面积为 25476.74 平方米。

4. 宗地四至：整宗地东至规划路（已建成并通车），南至私人自建房用地，西至明园北路（未全线建成），北至东较场路。

5. 形状：整宗地除西北角不规整外，其他面界址点平整。

6. 用途：商住用地。

7. 使用权类型：国有出让。

8. 剩余使用年限：从价值时点起约 47 年（终止日期为 2066 年 08 月 14 日）。

9. 土地证号：合国用（2005）第 409 号。

10. 土地使用权人：合浦县广益房地产开发有限公司。

11. 开发程度：区域内供电、供水、排污、电讯、消防等市政公用设施都已较完善，宗地南面和西面建有砖砌围墙，宗地内已达到建筑施工的“三通一平”条件，大部分场地平整长有杂草，估价宗地内建有 14 幢砖木平房，大部分房屋为危房已废弃。

12. 宗地规划条件

根据委托方提供的《建设用地规划许可证审批单存根》记载，原有整宗地规划设计条件如下。

- (1) 最大建筑密度：38%;
- (2) 最大容积率：4.6;
- (3) 最小绿地率：35%;
- (4) 商业建筑面积占总计容建筑面积的比例为 9.4%。

（二）建构筑物状况

1. 基本状况

（1）建筑规模：根据现场查勘，估价对象有 14 幢砖木平房，另有一个水池和南面、西面的砖砌围墙。委托方未能提供建构筑物的相关资料，面积数据及构筑物数量不详，根据委托方主办法官现场确定，本次估价对象建构筑物面积等工程基本数据如下表。

（见下页）

直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果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在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

1、国家和地方有关法律、法规、政策和文件

- 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 《中华人民共和国土地管理法》；
- 《房地产估价规范》；
- 《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013；
- 《中华人民共和国拍卖法》；
- 《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）》；
- 《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》。

2、估价委托人提供的资料（复印件）

- 《司法评估委托书》2019 桂 0521 委执评 13 号；
- 《国有土地使用证》及《宗地图》；
- 《建设用地规划许可证审批单存根》；
- 《地块分宗图》；
- 《总平面定位图》；
- 分割后的《宗地图》；
- 《复函》。

3、估价机构和估价人员掌握和实地查勘获取的有关资料

九、估价方法及技术路线

1、估价的方法的确定

根据《房地产估价规范》，通行的房地产估价的方法有：比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法。比较法是最能体现房地产估价的

建构筑物基本情况表

序号	名称	结构	单位	数量	檐高 (米)	其他说明
1	房屋 1	砖木	m ²	383.76	2.8	内外墙抹灰扫白, 卷闸门, 瓦屋顶木檐条, 水泥砂浆地面, 用于大排档或五金铺面
2	房屋 2	砖木	m ²	505.44	2.5	内外墙抹灰扫白, 木门窗, 瓦屋顶木檐条, 水泥砂浆地面, 已弃用
3	房屋 3	砖木	m ²	210.6	2.3	内外墙抹灰扫白, 木门窗, 瓦屋顶木檐条, 水泥砂浆地面, 已弃用
4	房屋 4	砖木	m ²	155.2	2.2	内外墙抹灰扫白, 木门窗, 瓦屋顶木檐条, 水泥砂浆地面, 大部分屋顶已坏, 已弃用
5	房屋 5	砖木	m ²	159.6	3	内外墙抹灰扫白, 部分卷闸门、部分木门, 木窗, 瓦屋顶木檐条, 水泥砂浆地面, 有人居住
6	房屋 6	砖木	m ²	8	2.2	内外墙清水墙, 木门窗, 瓦屋顶木檐条, 已弃用
7	房屋 7	砖木	m ²	53.04	2.8	内外墙清水墙, 木门窗, 瓦屋顶木檐条, 已弃用
8	房屋 8	砖木	m ²	276	2.5	内外墙清水墙, 木门窗, 瓦屋顶木檐条, 已弃用
9	房屋 9	砖木	m ²	11.25	2.5	内外墙清水墙, 木门窗, 瓦屋顶木檐条, 已弃用
10	房屋 10	砖木	m ²	216	2.5	内外墙清水墙, 木门窗, 瓦屋顶木檐条, 已弃用
11	房屋 11	砖木	m ²	77.76	2.2	内外墙清水墙, 木门窗, 瓦屋顶木檐条, 部分已弃用
12	房屋 12	砖木	m ²	303.98	2.5	内外墙抹灰扫白, 卷闸门, 瓦屋顶木檐条, 部分已弃用
13	房屋 13	砖木	m ²	22.4	2	内外墙抹灰, 瓦屋顶木檐条, 危房已弃用, 原为厕所
14	房屋 14	砖木	m ²	600.24	2.5	内外墙清水墙, 木门窗, 瓦屋顶木檐条, 危房已弃用
15	水池	砌砖	m ²	60	-	原为石灰加工池, 10*6 米, 24 砖墙砌筑深约 1.5 米
16	围墙	砌砖	m ²	712	-	清水墙, 长约 365 米, 平均高 2 米

(2) 权属: 估价委托人未能提供相关材料, 房屋权属资料不详, 本次评估对于房屋权属状况不发表意见。

2. 新旧程度及维护情况: 根据现场查勘, 估价对象大部分已是危房并已弃用, 维护保养较差。

(三) 区域配套及环境情况

本次估价对象位于北海市合浦县廉州大道以西约 150 米、东较场路南侧内, 原为“广益中央公园”小区用地, 地块 1 已建设完成并投入使用; 估价对象位于合浦县城区东面, 该区域近年新建成小区较多, 道路平整, 交通较为方便, 生活配套设施及环境均较好。

五、价值时点

2019 年 08 月 19 日 (以现场勘查时间为准)。

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足本报告的假设限制条件下于价值时点的市场价值。市场价值, 是估价对象经适当营销后, 由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方, 以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金額。

七、估价原则

1、客观、独立、公正原则: 要求站在中立的立场上, 实事求是、公平正

基本原理、最直观、适用性最广的一种估价方法，有条件时，应当首选比较法。

估价人员经调查，根据估价对象状况和估价目的的要求，参考现有资料，本次估价中估价对象的类似整体房地产交易的案例不多，故不适合直接选用比较法对房地产进行整体测算，估价对象主要为宗地，可以采用房地分估进行测算：对于土地使用权，由于估价对象所在区域地产市场发育较成熟，类似待估宗地的土地交易案例较多，适宜选用市场比较法评估；委估宗地为待开发建设用地，区域内建成的类似房地产较多，故可以采用假设开发法进行辅助测算；地上房屋建筑物可以采用成本法测算。最后将土地价格和房屋建筑物价格相加得出本次评估总价。

2、选定估价方法的定义及公式

(1) 比较法

市场比较法原理及测算公式

根据替代原则，选取与委估地产条件相似，基本处于同一供给圈内、可比性强的交易实例作为委估地产的比较实例，将委估地产与比较实例在交易情况、期日、区域因素和个别因素等方面进行对照比较，修正得出委估地地价。

基本公式为： $P = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$

式中 P ：待估宗地价格；

P_b ：实例土地价格；

A ：待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B ：待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C ：待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D ：待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

E ：待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

(2) 假设开发法

假设开发法是将估价对象预期开发后的价值，扣除其预期正常开发成本、销售费用、销售税金及开发的利润，根据假设开发法来确定估价对象价格的估价方法。

计算公式： $V = A - B - C$

式中： V ——委估土地价格

A ——开发完成后的土地总价值或房地产总价值

B ——整个开发项目的开发成本

C ——开发商合理利润

(3) 成本法的定义及公式

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出房地产的重置价格，然后进行成新、装修等方面的系数调整，最后求得委估对象的价格。

计算公式：评估值 = 重置成本 × 成新率

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，选取科学的方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，选取比较法、假设开发法、成本法估算确定估价对象房地产价值如下：

评估结果表

序号	名称	面积 (m ²)	总价 (万元)	人民币大写
1	土 地	25476.74	7663.40	柒仟陆佰陆拾叁万肆仟元整
2	建构筑物	-	16.71	壹拾陆万柒仟壹佰元整
合 计			7680.11	柒仟陆佰捌拾万零壹仟壹佰元整

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
李 勇	4520150043	李 勇	2019 年 09 月 02 日
彭咏嘉	4519980027	彭咏嘉	2019 年 09 月 02 日

十二、实地查勘期

2019 年 08 月 19 日

十三、估价作业日期

2019 年 08 月 19 日至 2019 年 09 月 02 日。

广西壮族自治区合浦县人民法院
司法评估委托书

(2019)桂 0521 委执评 13 号

受委托单位	广西三赢房地产评估有限公司
委托单位	合浦县人民法院
送检人	郭家成, 地址: 合浦县廉州镇迎宾大道 138 号, 联系电话: 13707897958 (办) 0779—7195390, 邮箱: hpfysfgl@163.com
案件名称	关于申请执行人叶海霞与被执行人合浦县广益房地产开发有限公司、彭继福、彭景均、彭景权借款合同纠纷一案
鉴定费用承担人	叶海霞
原告: 叶海霞	
被告: 合浦县广益房地产开发有限公司、彭继福、彭景均、彭景权	
案情摘要: 详见民事判决书	
鉴定要求: 对位于合浦县廉州镇城东新区 A-III-6 号 c 组团西面(c-1、c-2、c-3、c-4、c-8、c-9、c-10、c-11) 及 B 组团土地使用权及地上附属物进行评估。	
送检材料清单: 1、国有土地使用权证号: 合国用《2005》字第 409 号 (以上均为复印件)	

受委托单位 (盖章)

委托单位 (盖章)

委托时间

日

注: 评估机构收到委托三日内请联系送检人交纳评估相关费用, 十五个工作日内完成本次委托, 期限内无法完成请将案件材料退回, 委托书一式两份签收盖章后邮寄一份回本院司法技术室并提前告知双方检查时间, 听证会召开时间及需要补充的材料等, 评估完成后请附评估意见书一式七份及评估费发票, 若评估无法完成, 请尽快将案卷等送检材料退回并函告本院无法完成评估的原因。



10-404

合 国用 (2005 第 409 号)

土地使用权人	合浦县广益房地产开发有限公司		
座 落	廉州镇城东新区A-III-6号		
地 号		图 号	
地类 (用途)	商 住	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	2066年8月14日
使用权面积	44867.16 ^{M²}	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

广西三鑫房地产开发有限公司
附件 专用

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。



标
19
37
49
24
32
02
24
54
56
07
95
36
69
93
56
31

合浦县土地测绘队			用地面积
丙测资字45005002			建筑占地
测量	罗	校核	合浦县广益 用地宗地图
绘图	云	审核	
检查	峰	日期	
		2005. 1. 13	比例尺 1:1000



建设用地规划许可证审批单存根

(2010)地字第 450521201 D 0030 号

建设单位名称	合浦县广益房地产开发有限公司		
建设单位地址			
建设单位负责人		电 话	
建设单位经办人		电 话	
工 程 名 称	广益·中央公园	项 目 性 质	商业用地和居住用地
计 划 批 文	合发改登字[2010]41号	年度计划批文	
工 程 规 模	248234.0平方米	用 地 规 模	44867.16平方米
用 地 位 置	城东新区A-III-6号	建 筑 面 积	
城市 规 划 审 定 行 政 主 管 部 门 见	一、该地块为合浦广益房地产开发有限公司的用地，位于城东新区A-III-6号，已具有合国用(2005)第409号国有土地证。 二、根据合发改登字[2010]41号《登记备案证》和合政函[2009]32号，同意办理。用地面积为44867.16平方米，用地性质为商业用地和居住用地，综合规划指标为：建筑密度$\leq 38\%$，容积率≤ 4.6，绿地率$\geq 35\%$，停车位为0.6-1.0车位/100平方米建筑面积(须设置地下停车场)。 原(2010)地字第450521201000018号收回作废。 盖章 2010-6-11 年 月 日		
许可证编号		发证经办人	朱波3(2)
核发许可证日期		领证经办人	张永芳
附图附件 名 称	用地范围图1: 1200		

遵守事项：一、本单和标明建设用地具体界限的附图、附件是“建设用地规划许可证”的必备配套文件，联用方具法律效力。

二、未经发证机关同意，本单的有关规定不得变更。

三、本单自核发之日起有效期为一年，逾期未经批准延期，本单自行失效。



图例

□	公厕		地下停车出入口
■	垃圾收集点		地面停车
□	设计标高		人防道路线
■	拟建建筑		景观绿化
■	室外台阶		

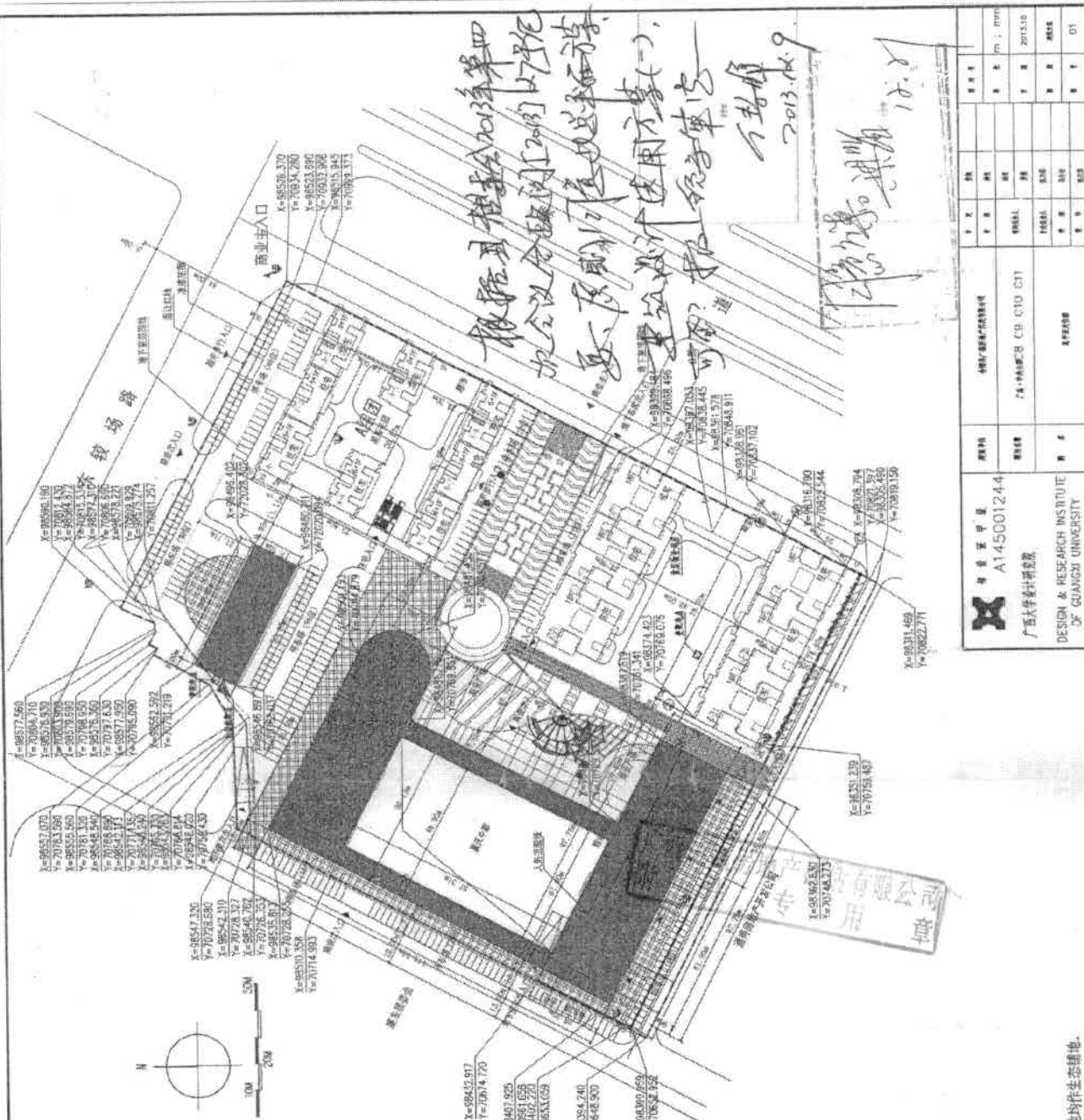
主要经济技术指标表 (总指标)

类别	单位	数值
建设用地面积	平方米	44847.16
建筑占地面积	平方米	16756.16
已建建筑占地面积	平方米	9396.0
新建建筑占地面积	平方米	7360.16
总建筑面积	平方米	248903.68
地下建筑面积	平方米	40957.3
地上建筑面积	平方米	207946.38
住宅面积 (已建)	平方米	62110.1
住宅面积 (新建)	平方米	110479.88
办公面积 (新建)	平方米	13131.6
物业用房 (新建)	平方米	6505.6
商业面积 (已建)	平方米	4173.6
商业面积 (新建)	平方米	6565.8
超市面积 (已建)	平方米	4909.7
容积率	/	4.60
建筑密度	%	38.00
绿地率	%	35.00
住宅总套数	套	1190
停车位	个	1550
其中	个	322
地上	个	1228
地下	个	322
已建地上建筑面积	平方米	71193.4
新建地上建筑面积	平方米	136232.4

总平面图

1:1000

注: 1. 本图单位为m, 坐标系为1954年北京坐标系;
2. 地上停车位为生态停车位, 小区内内部道路用地均作生态用地。



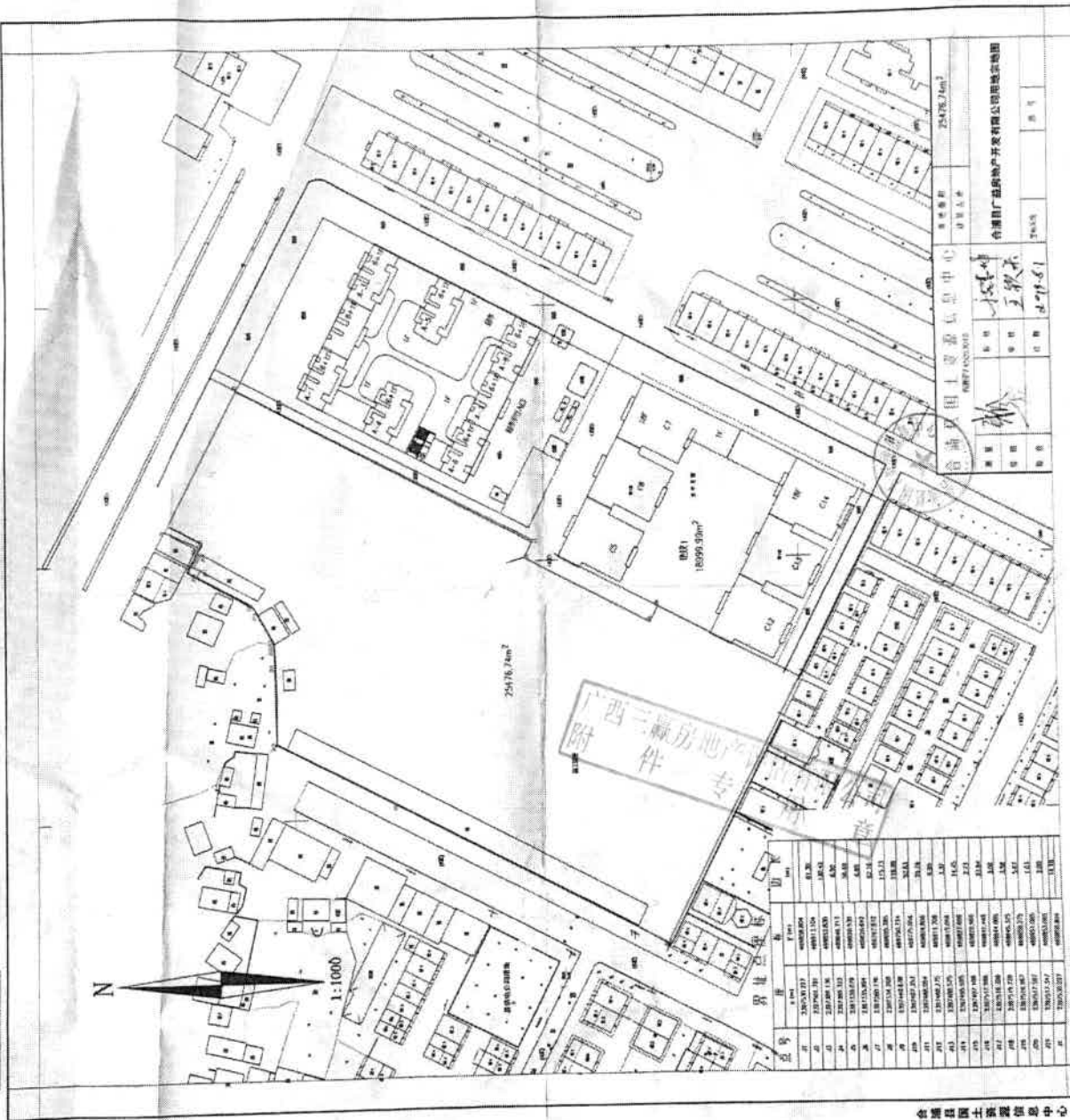
A145001244

设计研究院

DESIGN & RESEARCH INSTITUTE OF GUANGXI UNIVERSITY

合浦县广益房地产开发有限公司用地宗地图

2007.10 - 409.53



序号	宗地编号	宗地名称	宗地面积 (m²)	宗地用途	宗地权利人	宗地坐落	宗地四至	宗地现状	宗地备注
1	2007-10-01	合浦县广益房地产开发有限公司用地	25476.74	商业用地	合浦县广益房地产开发有限公司	合浦县广益房地产开发有限公司用地	合浦县广益房地产开发有限公司用地	合浦县广益房地产开发有限公司用地	合浦县广益房地产开发有限公司用地
2	2007-10-02	合浦县广益房地产开发有限公司用地	18599.53	商业用地	合浦县广益房地产开发有限公司	合浦县广益房地产开发有限公司用地	合浦县广益房地产开发有限公司用地	合浦县广益房地产开发有限公司用地	合浦县广益房地产开发有限公司用地

合浦县国土资源局信息中心

合浦县国土资源局信息中心

2007.10.15

合浦县广益房地产开发有限公司用地宗地图

2007.10.15

2007.10.15

2007.10.15

1:1000

合浦县自然资源局

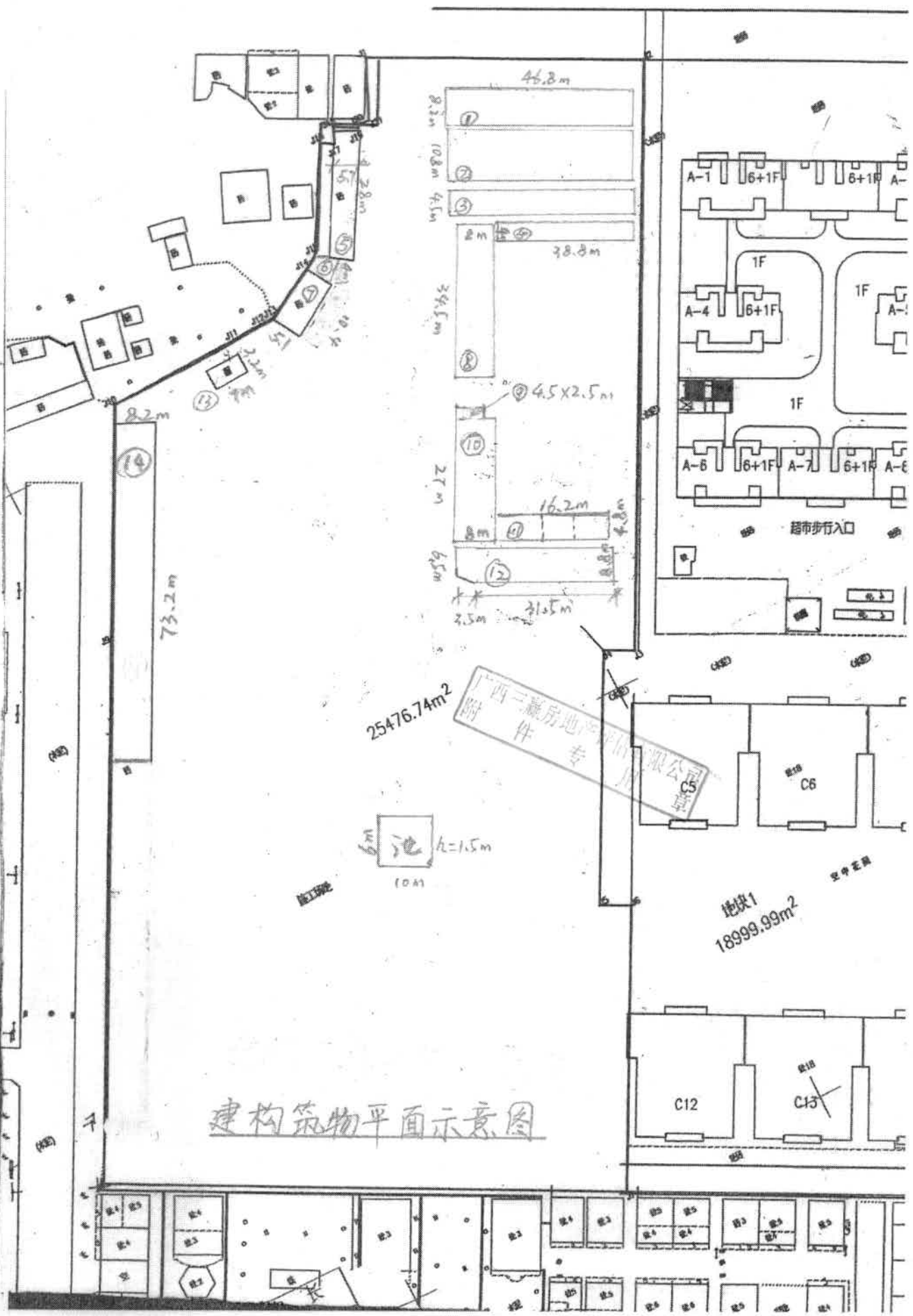
关于合浦县广益房地产开发有限公司“广益·中央公园”规划情况的复函

合浦县人民法院：

来函[(2018)桂0521执985号]收悉。合浦县广益房地产开发有限公司开发的“广益·中央公园”，位于合浦县廉州大道与东较场路交汇西南处，持有合国用(2005)第409号土地证。小区总平面规划方案于2010年第一次县规委会(合政阅[2010]7号)审议通过，小区分A、B、C三个组团建筑，目前A组团和C组团东面(C-5、C-6、C-7、C-12、C-13、C-14、)已建好，并交付业主使用，余下C组团西面(C-1、C-2、C-3、C-4、C-8、C-9、C-10、C-11)和B组团未建。该小区建设必须按2010年审批的规划方案实施，统一规划，统一管理，不得设任何隔离设施。

特此复函。





建构筑物平面示意图

估价对象位置示意图

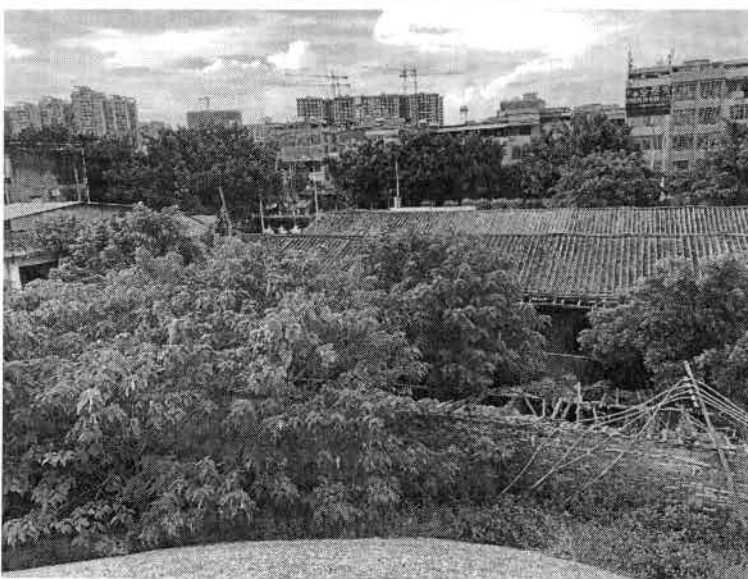
估价对象

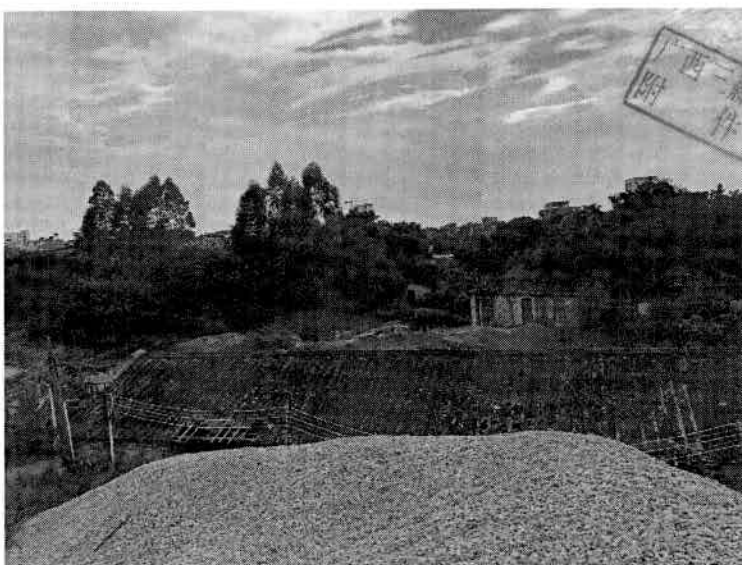


实景照片



地產評估有限公司
專用章

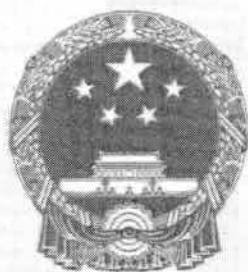




广西三诚房地产评估有限公司
附件 专用章



传世臻品
7227/888



营业执照

(1-1)

(副本) 统一社会信用代码91450103745143022R

名称 广西三赢房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 南宁市青秀区教育路22号金凤凰·南湖御景临江阁2903号
法定代表人 兰兴渝
注册资本 壹佰万圆整
成立日期 2003年01月02日
营业期限 长期
经营范围 房地产价格评估贰级;土地估价(按国家法律法规规定开展经营活动);房地产咨询、房地产经纪。(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。)



提示

1. 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;
2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成之日起70个工作日内,通过企业信用信息公示系统向社会公示。

登记机关



<http://www.gsxyxygs.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

土地评估机构备案登记证书

REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY REGISTRATION CERTIFICATE

机构名称: 广西三赢房地产评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 兰兴渝

统一社会信用代码: 91450103745143022R

工商注册地: 南宁市青秀区教育路22号金凤凰·南湖御景临江阁2903号

执业范围: 执业范围不受限

有效期限: 2018年5月2日至2019年5月2日

登记证书编号: 桂土协2018450046

登记单位: 广西三赢房地产评估有限公司
二〇一八年五月二日



本证书与行政部门印发的备案公函一并使用

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：广西三赢房地产评估有限公司

法定代表人：兰兴渝

(执行合伙人)

住所：

南宁市青秀区星路一巷36号怡景·西湖新天地广场1号楼2401号

营业执照注册号：

45010500011147

资质等级：

贰级

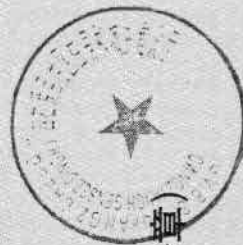
行政许可决定书号：

2015桂建房评字4E01A0066

证书编号：

2015年7月20日至2018年7月20日

有效期限：



行政许可机关(公章)

机 构 名 称	广西三赢房地产评估有限公司
法 定 代 表 人 (执行合伙人)	兰兴渝
住 所	南宁青秀区七星路一巷36号怡景·西湖新天地广场1号楼2401号
邮 政 编 码	530023
联 系 电 话	0771-5635568
营业执照注册号	450100200011147
组 织 形 式	有限责任
成 立 日 期	2003年1月10日
注 册 资 本 (出资数额)	人民币：壹佰万元整
资 质 等 级	贰级
行政许可决定书号	
证 书 编 号	2015桂建房评字4501A0066
有 效 期 限	2015年7月20日 至 2018年7月20日

备 注

经南宁市青秀区工商行政管理局核准，地址变更为：南宁市青秀区教育路 22 号金凤凰·南湖御景临江阁 2903 号；营业执照号变更为：91450103745143022R。

成立时间更正为：2003 年 1 月 2 日

联系电话变更为：0771-4602758。



二〇一五年十二月八日





广西壮族自治区政务服务中心部门办理事项受理通知书

办件名称：广西三赢房地产评估有限公司申请房地产估价机构备案

受理情况：同意受理

受理时间：2019/7/30 10:32:11

承诺时限：10工作日

申请人/机构：广西三赢房地产评估有限公司

联系人：兰兴渝

联系电话：13087999358

受理单位：自治区住房城乡建设厅

受理人：于锡红

受理窗口：F3-36

窗口电话：5595535

投诉电话：07715595845

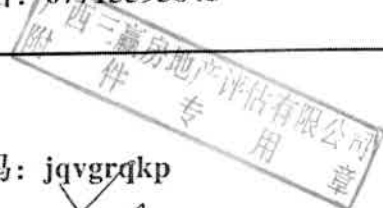
查询网址：<http://www.gxzf.gov.cn>

查询账号：Gxzf-Proj-2019-62535

查询密码：jqvgrqkp

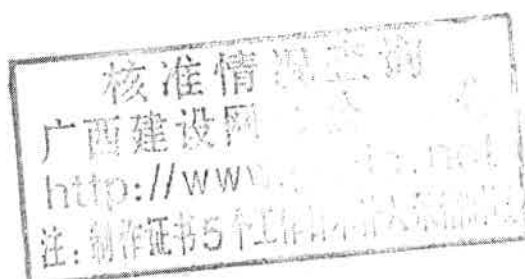
窗口单位签字：于锡红

客户签字：



说明：申请人凭此单和有效证件到受理窗口领取申请结果。

(注：办结通知将以10639123***为前缀的短信号码通知您，希望您收到短信通知后，根据您对本次办理情况感受，用0到100之间的数字回复此信息，对我中心工作人员办理情况给出满意度评分，以便我们不断改进。您的评价信息将严格保密，不对审批人员公开。自治区政管办)



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. 00160163

姓名 / Full name

李勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

511022197309160290

注册号 / Registration No.

4520150043

执业机构 / Employer

广西三赢房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-18

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 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. 00149489

姓名 / Full name

彭咏嘉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

482930197201047878

注册号 / Registration No.

4519980027

执业机构 / Employer

广西三赢房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-2-23

持证人签名 / Bearer's signature

