



扫一扫，查真伪

房地产估价报告

贵广证（2019）估字第082346号

项目名称：广西壮族自治区贵港市港北区人民法院
执行司法程序（财产处置）涉及梁鸿眉
所有的位于贵港市港南区桥圩镇桥良路
49号的房地产市场价格价值评估

估价委托人：广西壮族自治区贵港市港北区人民法院
房地产估价机构：广西广证房地产土地资产评估有限公司
注册房地产估价师：蒋媛媛（注册号：4520180046）
王文娟（注册号：4520190010）

报告备案编号：201910310314

报告出具日期：2019年09月23日

房地产估价报告

估价项目名称：广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行司法程序（财产处置）涉及梁鸿眉所有的位于贵港市港南区桥圩镇桥良路 49 号的房地产市场价格评估

估价委托人：广西壮族自治区贵港市港北区人民法院

房地产估价机构：广西广证房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：蒋媛媛（注册证号：4520180046）

王文娟（注册证号：4520190010）

估价报告出具日期：2019 年 9 月 23 日

估价报告编号：贵广证（2019）估字第 082346 号

致估价委托人函

广西壮族自治区贵港市港北区人民法院：

承蒙委托，本公司秉着独立、客观、公正等估价原则，对梁鸿眉所有的位于贵港市港南区桥圩镇桥良路 49 号房地产进行了实地查勘，并对估价对象在价值时点 2019 年 9 月 20 日的房地产市场价格进行了评估。

估价对象：估价对象为贵港市港南区桥圩镇桥良路 49 号，财产范围为房屋所有权及所占的国有土地使用权，不包含动产、债权债务及其他权益或财产，房屋建筑面积为 401.94 平方米，土地使用权面积为 74.8 平方米，规划用途为住宅，现状用途为住宅，房屋所有权人为梁鸿眉。

估价目的：为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供参考依据而评估房地产市场价格。

价值时点：2019 年 9 月 20 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与推断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

估价对象	建筑面积 (m ²)	总价 (元)	单价 (元/m ²)
贵港市港南区桥圩镇桥良路 49 号自建房	401.94	1197917	2980

房地产市场价格：¥1197917 元（人民币大写壹佰壹拾玖万柒仟玖佰壹拾柒元整）

特别提示：1. 估价结果总价取整至个位。2. 本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。3. 本估价报告受到估价目的的限制，不得用作其他用途。4. 本次估价结果不包括拍卖时应缴纳的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等款项。5. 估价报告使用期限自本报告出具之日起一年（即 2019 年 9 月 23 日至 2020 年 9 月 22 日）。6. 估价报告一式六份。

广西广证房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年九月二十三日



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	5
七、估价原则	5
八、估价依据	5
九、估价方法	7
十、估价结果	8
十一、使用本报告的提示	8
十二、注册房地产估价师	9
十三、实地查勘期	9
十四、估价作业期	9
十五、估价报告使用期限	9
附件	10
附件一：估价对象实地查勘相片和估价对象位置示意图	10
附件二：广西壮族自治区广西壮族自治区贵港市港北区人民法院《价格评估委托书》（2019）港北委评字第 020 号	10
附件四：贵国用（2001）字第 2618 号《国有土地使用证》	10
附件五：估价机构营业执照	10
附件六：估价机构备案证书	10
附件七：注册房地产估价师执业资格证明	10

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们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。

4. 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5. 我们是依照中华人民共和国国家标准（GB/T50291—2015）《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



6. 我公司注册房地产估价师蒋媛媛已于价值时点 2019 年 9 月 20 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、房屋状况进行了实地查勘并进行记录。我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 估价委托人对本次估价所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9. 估价委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本公司以及注册房地产估价师不承担相应责任。

10. 参加本次估价的注册房地产估价师：蒋媛媛、王文娟。

估价师姓名	注册证书号	签 字	签名日期
蒋媛媛	4520180046	 蒋媛媛 4520180046 有效期至 20210704	2019年9月23日
王文娟	4520190010	 王文娟 4520190010 有效期至 20220605	2019年9月23日

估价假设和限制条件

一、本次估价的估价假设

1. 一般假设：

(1)估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2)在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(3)估价委托人提供的广西壮族自治区贵港市港北区人民法院《价格评估委托书》(2019)港北委评字第020号未约定本次估价价值时点，故本次估价以估价人员现场查勘之日2019年9月20日作为价值时点。

(4)市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(5)交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

(6)本次估价对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性但未予以核实的情况下，本次估价时假定估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。

(7)本次估价对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的因素予以了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构检测或鉴定的情况下，假定估价对象是安全的。

2. 未定事项假设：本次估价不存在未定事项，无未定事项假设。

3. 背离事实假设：本次估价不存在背离事实事项，无背离事实假设。

4. 不相一致假设：本次估价不存在不相一致事项，无不相一致假设。

5. 依据不足假设：估价委托人未能提供本次估价对象房屋建成年代信息，且建筑物无竣工铭牌，根据估价人员现场查勘及询问了解，估价对象房屋约建成于2001年，故本次估价设定估价对象建成年代为2001年。

当上述估价假设条件发生变化时，估价结果将会失效，需重新估价。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告受到估价目的的限制，仅限为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供房地产市场价值参考依据，不得用作其他用途，本公司只对估价结果本身符合职业规范要求负责，而不对业务定价决策负责。

2、本次估价是以估价对象在价值时点上的房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产市场价值评估，价值时点后，估价报告使用期限内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化时，均会对估价结果产生一定的影响。如对估价对象评估价值产生明显影响时，估价报告使用者不能直接使用该估价报告，应对本估价结果进行必要的调整或重新进行评估。

3、本公司不承担对估价对象权属真实性确认的义务，如估价对象的权属事实与估价委托人提供的资料不符，由此产生的后果由估价委托人负责，本公司不承担任何责任。

4、本报告书应与广西壮族自治区贵港市港北区人民法院《价格评估委托书》(2019)港北委评字第020号、贵房权证字第026951号《房屋所有权证存根》、贵国用(2001)字第2618号《国有土地使用证》等一并使用方才有效，本公司仅对正确使用本报告者负责。

5、本次估价结果包含划拨土地使用权的权益价值，但不包括拍卖时应缴纳的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等款项，本报告的估价货币单位为人民币元。

6、本估价报告书从估价报告出具之日起一年内有效，即2019年9月23日至2020年9月22日止，超过这一期限，应当视当地房地产市场的变化和发展，重新对估价对象进行房地产价值估价。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由报告使用者承担。如由于国家政策、经济环境及房地产物理状况发生变化，且此变化将对估价结果产生重大影响，须委托本评估公司重新估价。

7、本报告的全部内容或部分内容仅供估价委托人为本报告所列评估目的使用。未经估价委托人许可，本公司不得向他人提供或公开有关评估资料；本报告完整使用方为有效，未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部。除依据法律需公开情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

8、由于估价对象将进行拍卖处置，处置过程中可能产生的费用包括：a. 增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育附加及个人所得税，约为变现价值的 6.29%；b. 拍卖佣金，约为变现价值的 3%-5%左右；c. 印花税约为变现价值的 0.05%；d. 交易手续费，按建筑面积计算，约为 4 元/平方米；e. 其他评估咨询费用、登记费、合同公证费等，按实际发生额计算。具体拍卖的费用以当地有关部门核定金额为准。综上所述，房地产拍卖费用较高，特提请报告使用人注意。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位：广西壮族自治区贵港市港北区人民法院

联系人：梁晋瑜

联系电话：0775-4557003

二、房地产估价机构

房地产估价机构：广西广证房地产土地资产评估有限公司

住所：南宁市青秀区民族大道82号嘉和·南湖之都29层2905号房

法定代表人：柳昊

估价机构备案等级：壹级

备案证书编号：桂建房估备证字[2017]0015号

有效期限：2017年12月26日至2020年12月26日

联系电话：0771-5839543

三、估价目的

为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象财产范围

估价对象为贵港市港南区桥圩镇桥良路49号自建房，财产范围为房屋所有权及其所占的国有土地使用权，不包含动产、债权债务及其他权益或财产，房屋建筑面积为401.94平方米，土地使用权面积为74.8平方米，规划用途为住宅，权属人为梁鸿眉。

2、估价对象基本状况

估价对象为贵港市港南区桥圩镇桥良路49号自建房。根据估价委托人提供的贵房权证字第026951号《房屋所有权证存根》记载，房屋所有权人为梁鸿眉，结构为混合结构，总层数为5层，建筑面积为401.94平方米；贵国用（2001）字第2618号《国有土地使用证》所载：土地使用权人为梁鸿眉；用途：住宅，土地面积为74.8平方米，使用权类型为划拨。

3、土地基本状况

估价对象位于贵港市港南区桥圩镇桥良路49号自建房，地类用途为住宅，使用权类型为划拨，使用权面积为74.8平方米。估价对象所在土地东南至桥良路，西南至48号，西北至农田，东北至50号。估价对象所在土地形状规则，地势平坦，地质状况较好，土地开发程度为宗地红线外达到“五通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水），红线内

“四通”（通电、通讯、通供水、通排水）。

4、建筑物基本状况

估价对象为一栋 5 层混合结构建筑物，建筑面积为 401.94 平方米。估价对象外墙正面贴瓷砖，入户门为不锈钢门，窗为铝合金窗，室内装修情况为普通装修，室内地面贴瓷砖，墙面刷乳胶漆，部分墙面贴有瓷砖墙裙，天面刷乳胶漆，部分天面饰有吊顶，厨房及卫生间地面贴瓷砖，墙面贴瓷砖至顶，天面为铝扣板吊顶。估价对象约建成于 2001 年，结合估价对象的建成年代及现状利用，确定估价对象综合成新率为 75%。估价对象所在楼栋的建筑功能为住宅楼，建筑外观维护较好，未发现明显瑕疵。估价对象基础配套设施较齐全，房屋工程质量较好，整体保养、维护较好。

五、价值时点

2019 年 9 月 20 日，此价值时点为估价对象实地查勘期。

六、价值类型

1. 本估价结果是估价对象在价值时点公允的房地产市场价格。

市场价值是指估价对象在价值时点现状利用条件下，满足全部假设和限制条件，房地产市场自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值。所谓公开市场价值是在公开市场最可能形成的价格；采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

2. 本估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正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：最高最佳利用是指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。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。

八、估价依据

1. 法律、法规政策性文件

①《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

②《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，自2004年8月28日起施行）；

③《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，自2007年8月30日起施行）；

④《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，自2007年10月1日起施行）；

⑤《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行）。

2. 国家技术规范

①中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291—2015]；

②中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

3. 有关部门、地方性政府规章和规范性文件

①《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》（2004年10月26日，法释〔2004〕16号）；

②《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日，法办发〔2007〕5号）；

③《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》（法释〔2009〕16号，自2009年8月24日起施行）；

④《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，自2018年9月1日起施行）；

⑤《广西壮族自治区建筑装饰装修工程概算定额》（2017年版）；

⑥《贵港市人民政府关于重新确定个人国有划拨住宅用地补交土地出让金标准的通知》（贵政发〔2015〕16号）；

⑦《贵港市本级乡镇土地级别与基准地价更新报告》（2016年12月）。

4. 估价委托人提供的相关资料

①广西壮族自治区贵港市港北区人民法院《价格评估委托书》（2019）港北委评字第020号；

②贵房权证字第026951号《房屋所有权证存根》；

③贵国用（2001）字第2618号《国有土地使用证》；

5. 估价人员调查收集的相关资料

①估价人员现场查勘估价对象位置图；

②估价对象现状照片；

- ③实地查勘记录;
- ④国家统计局公布的相关价格指数;
- ⑤估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料,并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后,根据估价目的和《房地产估价规范》,以及目前该区域房地产市场发展状况,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,本次估价对象适合采用收益法进行估算。估价方法适用性分析如下:

估价方法适用性分析

评估目的	为估价委托人执行司法程序提供房地产市场价值参考依据。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	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	预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法
是否选取	不选取	选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象为自建房,且土地使用权为划拨。估价对象所在区域类似房地产交易不活跃,较难收集到三个可比实例,故本次估价不考虑比较法	估价对象为住宅房地产,所在区域租赁市场较活跃,租金收益较稳定,适宜采用收益法	估价对象为住宅房地产,存在潜在收益,成本法仅从成本角度测算出价格,与客观实际存在较大偏差,故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋,暂无拆除重建的规划,故本次估价不考虑采用假设开发法

收益法: 预计估价对象未来的正常收益,选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式:

$$V = \frac{a}{r - g} \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right] + \frac{a(1 + g)^{n-1}}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1 + r)^{N-n}} \right] / (1 + r)^n$$

(式中: V为收益价格; a=年净收益; r=资本化率; N=收益期; n=净收益递增变化年限; g=净收益每年递增的比率。)

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与推断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

估价对象	建筑面积 (m ²)	总价 (元)	单价 (元/m ²)
贵港市港南区桥圩镇桥良路 49 号自建房	401.94	1197917	2980
房地产市场价值：¥1197917 元（人民币大写壹佰壹拾玖万柒仟玖佰壹拾柒元整）			

特别提示：1. 估价结果总价取整至个位。2. 本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。3. 本估价报告受到估价目的的限制，不得用作其他用途。4. 本次估价结果不包括拍卖时应缴纳的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等款项。5. 估价报告使用期限自本报告出具之日起一年（即 2019 年 9 月 23 日至 2020 年 9 月 22 日）。6. 估价报告一式六份。

十一、使用本报告的提示

(1) 本估价报告受到估价目的的限制，仅为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供房地产市场价值参考依据，不得用作其他用途，本公司只对估价结果本身符合职业规范要求负责，而不对业务定价决策负责。

(2) 价值时点后，估价报告使用期限内由于估价对象的质量及价格标准发生变化，经济、自然或其他因素的变动，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。我公司保留对报告中观点、分析或结论的修正权。

(3) 本报告书应与广西壮族自治区贵港市港北区人民法院《价格评估委托书》（2019）港北委评字第 020 号、贵房权证字第 026951 号《房屋所有权证存根》、贵国用（2001）字第 2618 号《国有土地使用证》等一并使用方才有效，本公司仅对正确使用本报告者负责。

(4) 本报告的全部内容或部分内容仅供估价委托人为本报告所列评估目的使用。未经估价委托人许可，本公司不得向他人提供或公开有关评估资料；本报告完整使用方为有效，未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部。除依据法律需公开情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

(5) 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现差错时，请通过本公司进行更正。否则，报告差错部分无效。

(6) 本估价报告书从估价报告出具之日起一年内有效，即 2019 年 9 月 23 日至 2020 年 9 月 22 日止，超过这一期限，应当视当地房地产市场的变化和发展，重新对估价对

象进行房地产价值估价。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由报告使用者承担。如由于国家政策、经济环境及房地产物理状况发生变化，且此变化将对估价结果产生重大影响，须委托本评估公司重新估价。


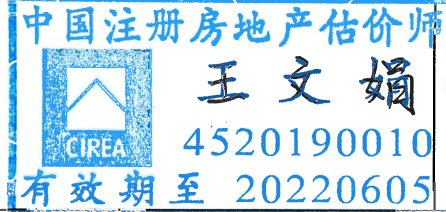
(7)估价报告使用者应在综合考虑各种风险因素的前提下，认真通读估价报告全文，合理参考使用评估价值。

(8)本报告计算过程中出现数字的微小误差，是计算过程中取整位数不同所引起的，但不影响评估结果的使用。

(9)报告相关使用方若对本次估价结果存在异议，可自提交报告之日起五个工作日内提出书面意见，否则视为无异议。

十二、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：蒋媛媛、王文娟。

估价师姓名	注册证书号	签 字	签名日期
蒋媛媛	4520180046	 蒋媛媛 4520180046 有效期至 20210704	2019年9月23日
王文娟	4520190010	 王文娟 4520190010 有效期至 20220605	2019年9月23日

十三、实地查勘期

2019年9月20日。

十四、估价作业期

2019年8月12日至2019年9月23日。

十五、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为一年，即自报告出具之日2019年9月23日起至2020年9月22日止。如由于国家政策、经济环境及房地产物理状况发生变化，且此变化将对估价结果产生重大影响，须委托本评估公司重新估价。

广西广证房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年九月二十三日



附件

附件一：估价对象实地查勘相片和估价对象位置示意图

附件二：广西壮族自治区广西壮族自治区贵港市港北区人民法院《价格评估委托书》
(2019)港北委评字第 020 号

附件三：贵房权证字第 026951 号《房屋所有权证存根》

附件四：贵国用(2001)字第 2618 号《国有土地使用证》

附件五：估价机构营业执照

附件六：估价机构备案证书

附件七：注册房地产估价师执业资格证明

以上均为复印件。

贵港市桥圩镇桥良路 49 号



估价对象建筑物外观



估价对象入户门



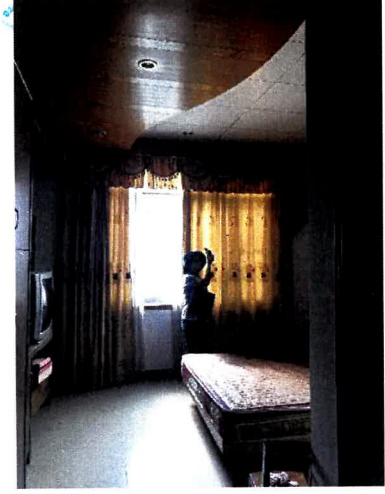
估价对象室内



估价对象室内



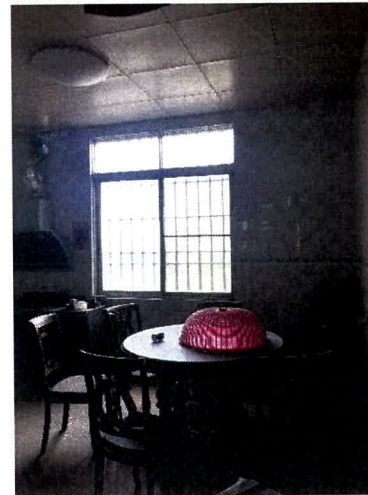
估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



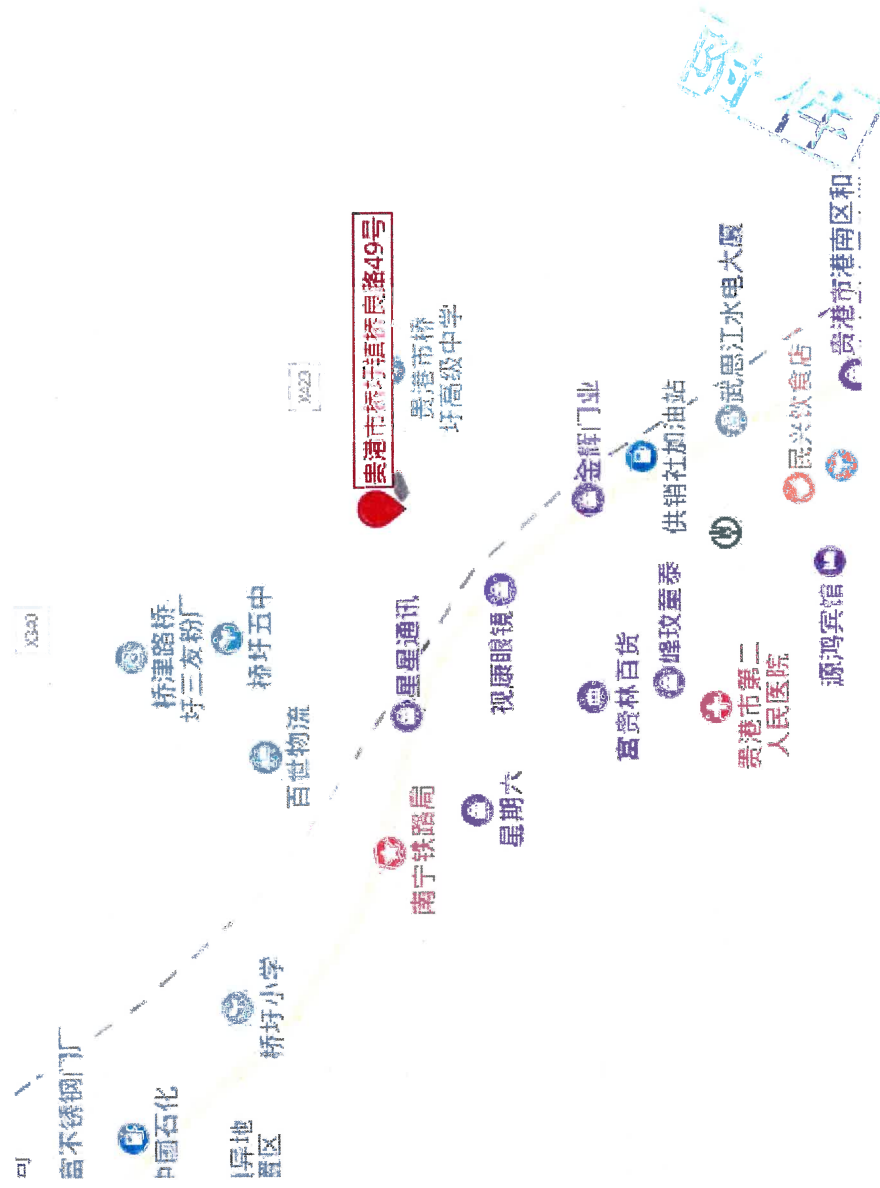
估价对象室内



估价对象室内

贵港市港南区桥圩镇桥良路49号

位置图



广西壮族自治区贵港市港北区人民法院

价格评估委托书

(2019)港北委评字第 020 号

委托人：贵港市港北区人民法院，联系人：梁晋瑜。联系电话：0775-4557003、18078001600，邮编：537100。

受托人：广西广证房地产评估有限公司。地址：贵港市港北区荷城路与民生路交汇处东北 119 号房二层。

一、委托评估的事项及用途

关于谭海斌申请执行梁鸿眉、梁毅德、陈守基民间借贷纠纷一案，需要对被执行人梁鸿眉名下的坐落于贵港市港南区桥圩镇桥良路 49 号房地产一宗【产权证号：026951、土地证号：(2001) 2618】依法进行评估。

(一) 评估用途

为法院执行案件提供参考依据。

二、委托评估要求

(一) 受托人及评估人员有法定回避情形的，应当依法回避。

(二) 受托人及评估人员未经委托人同意，不得擅自与当事人各方接触，不得向当事人及第三人泄露案件情况。

(三) 评估材料仅供本次评估使用。评估中还需补充其他材料，受托人应函告委托人，由委托人向各方收集后移送受托人。

(四) 受托人及评估人员应本着独立、客观、公正的原则作出评估结论。

(五) 受托人因各种因素不能受理本次委托的，应就不能受理的原因函告委托人。

三、移送评估材料的目录及数量

1、(2018)桂 0802 执恢 341 号执行裁定书一份；

2、贵港市港南区桥圩镇桥良路 49 号房地产一宗【房产权证号：026951、土地证号：(2001) 2618】等相关材料。

四、评估费用及收取方式

根据中华人民共和国国务院《诉讼费用缴纳办法》第十二条等的规定，评估费用由受托人直接通知法院，由法院审核后再通知申请人支付，委托人不代收代付。申请人申请缓交、减交、免交评估费用的，是否评估，由受托人直接决定。

五、评估中涉及的其他事项

1、受托人应指派二名以上有资质的专业人员进行评估，由评估人员在评估结论书上签名或盖章（并附评估单位、评估人的资质证书复印件）加盖单位公章后一并寄送委托人。

2、评估结论制作一式陆份。

3、请把评估报告电子版发送至该邮箱：1909692545@qq.com

2019年8月12日

房屋所有权证存根

房屋所有权人		梁鸿眉				
房屋坐落		港南区桥圩镇桥良路				
丘(地)号		C-01-00733		产别	私产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建设面积(平方米)
			混合	5		401.94

共有人 等 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

土地证号	(2001)2618	使用面积(平方米)	74.80
权属性质	国有	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

房屋所有权证存根



贵房权证 字第 02695 号

附 记

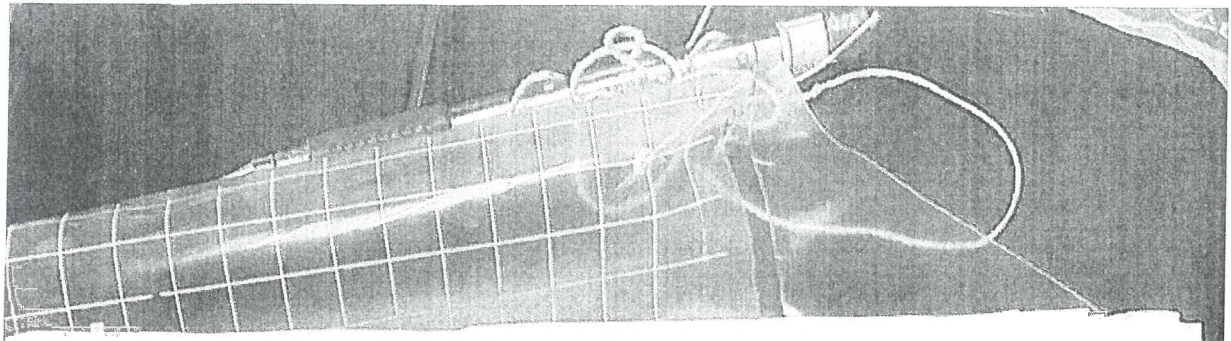


附件

填发单位 (盖章):

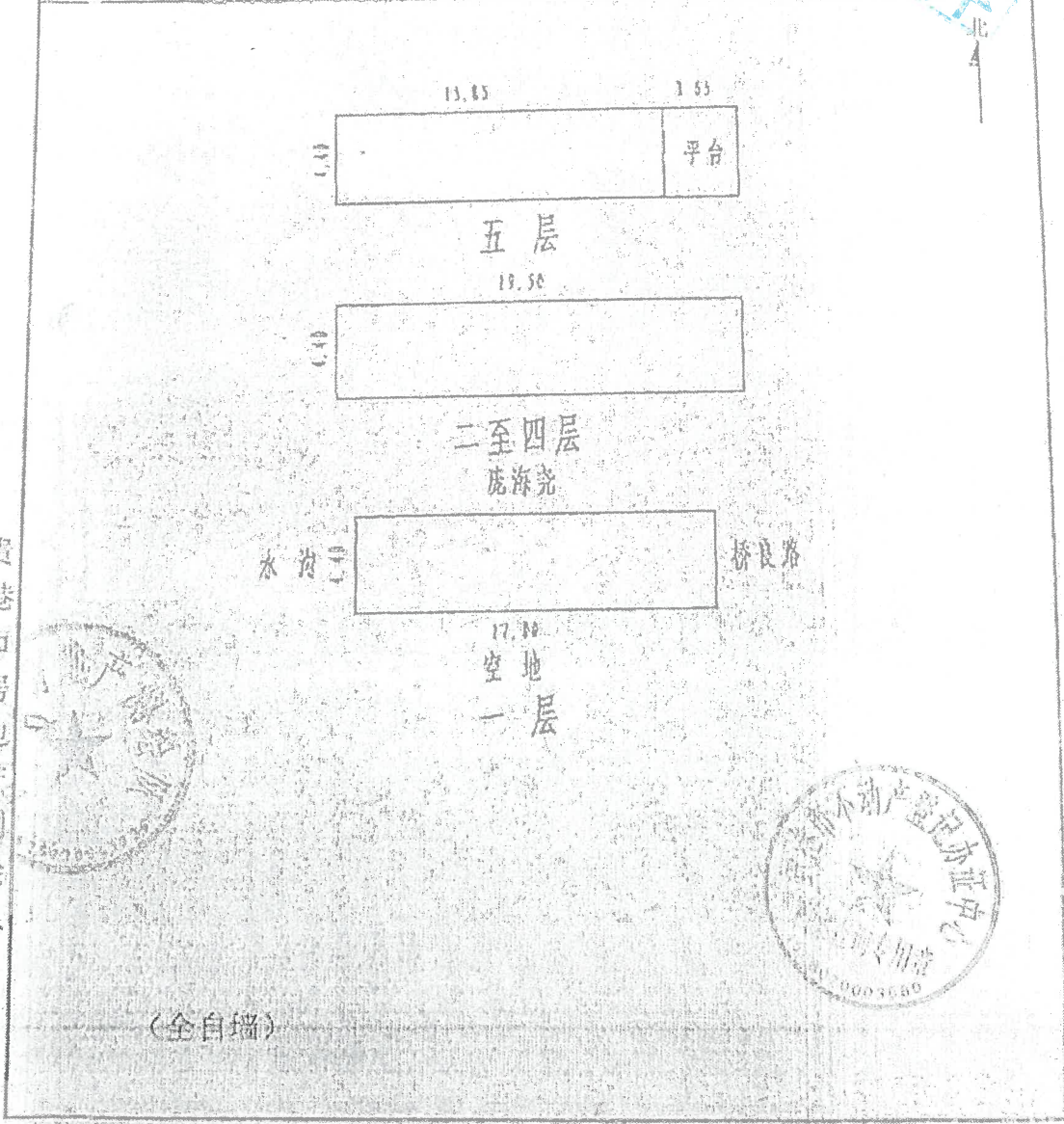
填发日期: 年 月 日

2005 04 11



房屋分层分户平面图

产权人	梁鸿眉			图幅号	1308
丘号	C-01	结构	混合	占地面积 (M ²)	74.80
幢号		层数	5	建筑面积 (M ²)	140.94
房号		层次			
座落	港南区桥圩镇桥良路			比例尺	1:300

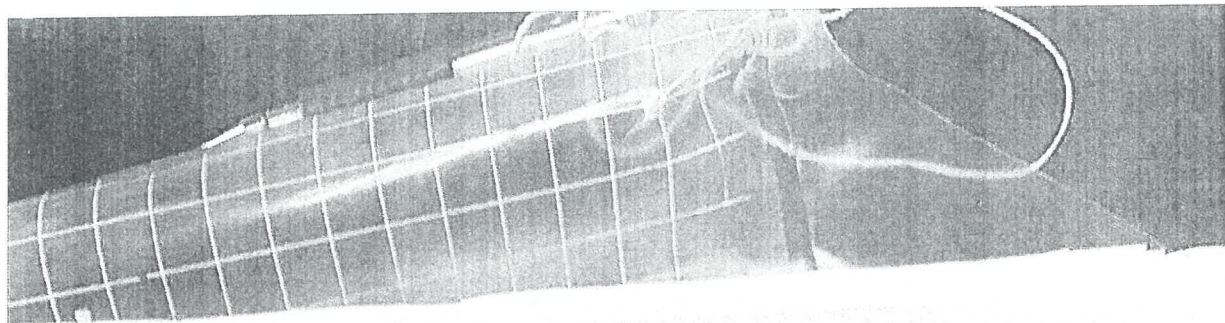


贵港市房地产测绘队



(全自墙)

测量: 蔡耀宁 绘图: 吴 艳 2005年04月01日



发

国用(2001)字第 2618 号

附件

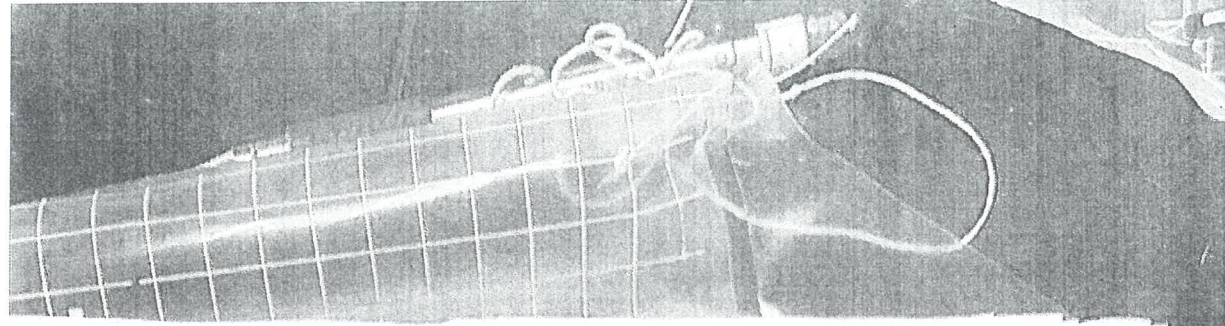
中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

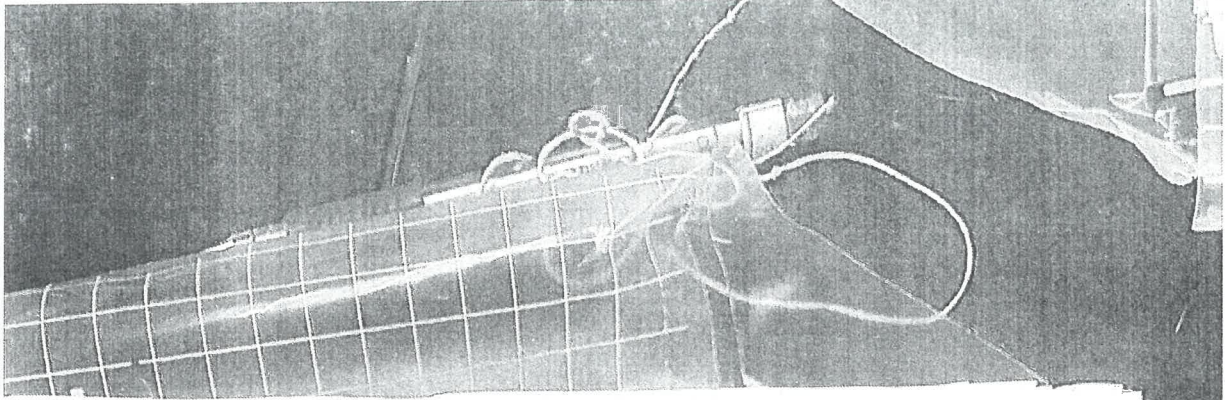
土地证书管理专用章

Nº 011407802 简



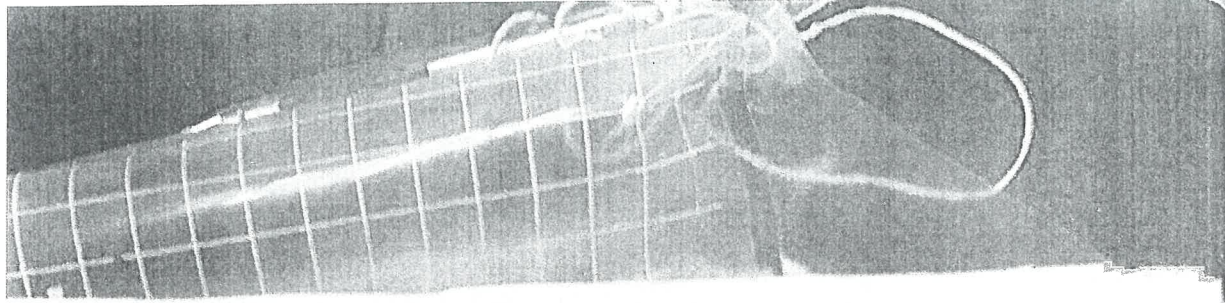
土地使用者	梁鸿眉		
座落	桥圩镇桥良路		
地号		图号	
用途	住宅	土地等级	二等三级
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	柒拾肆点捌零平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关			

附件



记事	
日期	内容
2007年 10月25日	<p>黄浦区土地证书2007 年度年检合格 (1)</p> <p>经办: 戴汝维</p>

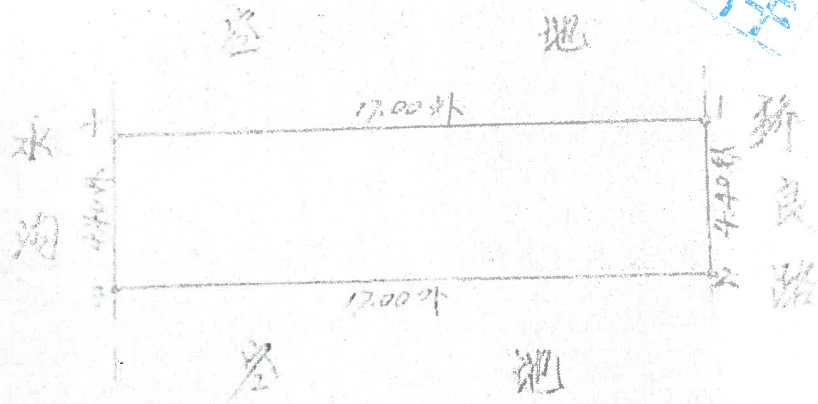




宗地
桥好(四) 桥路落



附件



$$\frac{50}{74.80}$$

比例尺 1:200

边长单位: 米

宗地用地面积	74.80	m ²	共有使用权面积	m ²
宗地所占用地面积	74.80	m ²	其中分摊面积	m ²

绘图员 袁以雄

繪畫員 梁錫英



营业执照

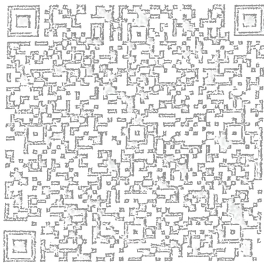
(副本) (1-1)

统一社会信用代码91450103756544569R



名称 广西广证房地产土地资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 南宁市青秀区民族大道82号嘉和·南湖之都29层2905号房
 法定代表人 柳昊
 注册资本 叁佰万圆整
 成立日期 2004年02月20日
 营业期限 2004年02月20日至2034年02月19日
 经营范围

房地产评估、项目可行性研究、房地产咨询, 全国范围内从事土地评估业务, 各类单项资产评估、企业整体资产评估及市场所需的其他资产评估或项目评估(以上项目涉及许可的, 具体项目以审批部门批准的为准)。(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



2017年 11月 06日

提示

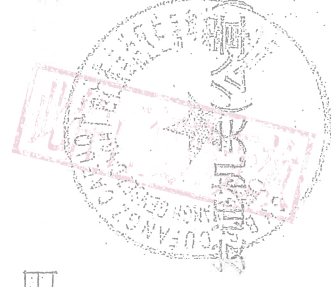
1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告;
 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成之日起20个工作日内, 通过企业信用信息公示系统向社会公示。

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：广西广证房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：柳昊
(执行事务合伙人)

住所：南宁市青秀区民族大道82号嘉和·南湖之都29层2905号房
统一社会信用代码：91450103756544569R
备案等级：壹级
证书编号：桂建房估备证字[2017]0015号
有效期限：2017年12月26日至 2020年12月26日



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. 00158240

姓名 / Full name

蒋媛媛

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

450325199104021526

注册号 / Registration No.

4520180046

执业机构 / Employer

广西广证房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations

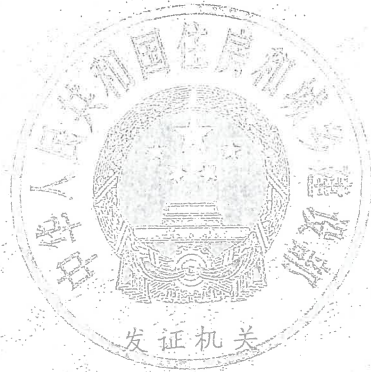
备注 / Observations

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. 00177789

姓名 / Full name

王文娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

452424199004041627

注册号 / Registration No.

4520190010

执业机构 / Employer

广西广证房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-5

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations

备注 / Observations