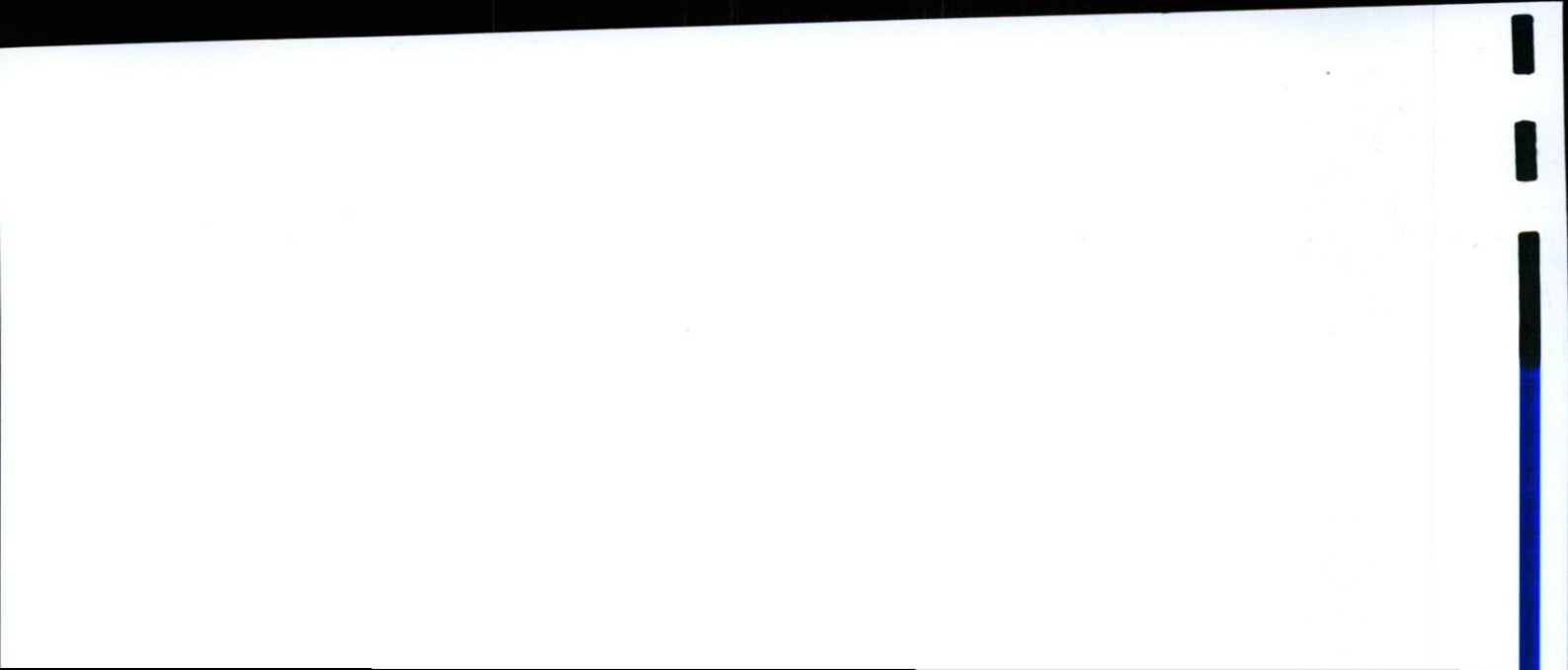


# 报 告 书





广西至胜土地房地产评估有限公司  
广西至胜测绘有限公司

# 房地产估价报告

估价报告编号：至胜房地（估）字第 1912002LZ 号

估价项目名称：卓勇光位于合山市红河路南面红河时代广场小区  
6-3-1-1 号住宅房地产市场价值评估

估价委托人：合山市人民法院

房地产估价机构：广西至胜土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：黄农飞（注册号 4520040056）

林 剑（注册号 4520040097）

估价报告出具日期：二〇一九年十二月三日



## 致估价委托人函

至胜房地(估)字第 1912002LZ 号

合山市人民法院:

受贵单位的委托, 我公司估价人员对卓勇光所有的位于合山市红河路南面红河时代广场小区 6-3-1-1 号进行了实地查勘以及相关资料的收集, 并对其房地产市场价值进行了估价, 估价基本事项及估价结果如下:

**估价目的:** 为估价委托人办理案件提供房地产市场价值参考依据而评估房地产市场价值。

**估价对象:** 位于合山市红河路南面红河时代广场小区 6-3-1-1 号, 用途为住宅, 建筑面积为 124.70 平方米住宅房地产的房屋所有权及其相应分摊的国有土地使用权。

**价值时点:** 二〇一九年十一月二十九日。

**价值类型:** 市场价值。

**估价方法:** 比较法、收益法。

**估价结果:** 经过房地产估价师实地查勘、调查和资料收集, 遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)等国家现行有关法律、法规和技术标准, 结合估价目的, 遵循独立、客观、公正、合法等估价原则, 在合理假设及认真分析影响估价对象价值诸因素的基础上结合估价委托书, 采用比较法、收益法, 按照估价程序, 对影响房地产市场价格因素进行了综合分析、测算和判断, 最终确定估价对象房地产价值时点的市场价值如下:

房地产市场价值估价结果汇总表

币种: 人民币

估价对象	面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(元)
合山市红河路南面红河时代广场小区6-3-1-1号	124.70	2386	297534
房地产评估总价 (人民币)	297534元; (大写: 贰拾玖万柒仟伍佰叁拾肆元整)		

广西至胜土地房地产评估有限公司

评估机构法定代表人:

致函日期: 二〇一九年十一月二十九日

# 目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、房地产估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	10
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
四、附 件.....	12
1、《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 263 号之二; (复印件).....	12
2、《广西壮族自治区合山市人民法院执行裁定书》(2019)桂 1381 执 263 号之二; (复印件).....	12
3、《房屋所有权证》(复印件).....	12
4、查勘记录表(复印件).....	12
5、估价对象照片(外部状况、内部状况、周围环境状况).....	12
6、估价对象位置示意图.....	12
7、注册房地产估价师资格证书(复印件).....	12
8、房地产估价机构营业执照(复印件).....	12
9、房地产估价机构资质证书(复印件).....	12

## 一、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,但到本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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《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。

5、注册房地产估价师黄农飞于二〇一九年十一月二十九日已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘,但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、未暴露及难以接触到的部分,依据估价委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构、设施质量进行调查的责任,也不承担对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师签名:

姓名	注册号	签名	签名日期
黄农飞	4520040056		2019年12月3日
林剑	4520040097		2019年12月3日

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 估价假设条件

#### 1、一般假设

(1) 估价对象交易双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益, 在适当合理的交易洽谈期完成谈判和交易, 洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

(2) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场, 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。

(3) 市场供应关系、市场结构保持稳定, 政策环境、经济环境及社会环境未发生重大变化或实质性改变, 不会出现不可抗力严重影响房地产价值的状况。

(4) 本公司房地产估价师对估价委托人提供的《房屋所有权证》等复印件等资料进行了必要的审验, 但未到相关部门核验其真实性和合法性, 估价对象的权属界定、数据准确性以有关权属管理部门确认的为准。

(6) 我公司房地产估价师已对估价对象的外貌进行实地查勘, 并在可能的范围内对其内部进行查看, 但未接受进行结构性测试和房地产任何附属设施检验、测试的要求, 本报告假设建筑结构、附属设施是安全、无缺损的, 能满足估价对象合法、持续使用。

#### 2、未定事项假设

本估价对象无未定事项, 本次评估无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设

在价值时点, 估价对象已被合山市人民法院查封且存在其他优先受偿款, 本次估价不考虑估价对象上述因素的影响。

#### 4、不相一致假设

本估价对象状况之间无不一致, 本次评估无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

(1) 委托人未提供估价对象的建成年月资料, 本估价报告所核算的估价对象成新度由我公司房地产估价师根据实地查勘情况并结合工作经验综合确定。

### (二) 估价限制条件

(1) 本估价报告有关资料由估价委托人提供, 委托人对资料的真实性负责。如因资料不实而导致估价失实、失误、错误, 估价机构和房地产估价师不承担相应的责任。

(2) 本报告的估价结果是反映估价对象在本报告估价目的下的市场价格参考,



估价时未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑未来市场供应关系变化、市场结构转变，以及特殊交易方式（如短期强制处分）下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(3) 本次估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施的价值。

## 2、估价报告使用的限制条件

(1) 本估价报告受到估价目的的限制，不得用作其他用途。

(2) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向本估价委托人、报告使用机构和估价报告审查部门之外的单位及个人提供。

(3) 本估价报告必须全文使用，未经我公司书面同意，本估价报告的全部或部分内容，也不得以任何形式发表、肢解本估价报告。凡因使用估价报告不当引起的后果，估价机构和房地产估价师不承担相应责任。

### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

委托人名称: 合山市人民法院  
联系地址: 广西合山市八二路西段  
联系电话: 18172270918  
邮政编码: 546500

#### (二) 房地产估价机构

受托估价机构: 广西至胜土地房地产评估有限公司  
机构地址: 玉林市广场东路 832 号  
机构资质级别: 国家贰级  
资格证书号: 2018 桂建房评备字 4509A0001  
估价机构资质证书有效期限: 2018 年 1 月 16 日至 2021 年 1 月 16 日  
统一社会信用代码: 91450900785227781T  
法人代表: 黄农飞  
联系电话: 0775-2800512

#### (三) 估价目的

为估价委托人办理案件提供房地产市场价值参考依据而评估房地产市场价值。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象

我公司受合山市人民法院委托,拟对申请执行人谭富尹与被执行人罗新良、卓勇光民间借贷纠纷执行一案中,位于合山市红河路南面红河时代广场小区6-3-1-1号进行房地产价值评估。2019年11月29日我公司注册房地产估价师和法院工作人员一起对合山市红河路南面红河时代广场小区6-3-1-1号房屋进行了实地查勘。

##### 2、估价对象名称及范围

本次估价对象为合山市红河路南面红河时代广场小区 6-3-1-1 号住宅房地产,评估范围为估价对象地上建筑物及其占用范围内的土地。

##### 3、估价对象区位状况

估价对象位于合山市红河路南面红河时代广场小区 6-3-1-1 号,毗邻合山市广场公园、合山市政府、合山市体育馆、汇景新城,距离市级商业中心约 0.5 公里,商业繁华度较高,公共设施配套较完备,基础设施较完备,周围环境、景观良好,生活方便,交通较便捷。

##### 4、估价对象土地基本状况

###### (1) 土地实物状况描述

估价对象所在宗地坐落于合山市红河路南面红河时代广场小区 6-3-1-1 号,规划土地用途为住宅,宗地总体形状规则,宗地四至为:北接八二路,南接绿化带,西

接合山市广场公园, 东接绿化带, 地势平坦, 承载力大, 无不良地质现象。土地开发程度达到宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、通供水、通排水), 红线内场地平整, 地面道路水泥硬化, 余地绿化。

## (2) 土地权益状况:

至价值时点, 估价委托人未提供《国有土地使用证》, 本次估价设定估价委托人合法有偿获得估价对象的土地使用权, 并设定为国有出让土地, 如本假设与事实不符, 应根据实际权属情况重新进行估算。

## 5、估价对象建筑物基本状况

### (1) 建筑物权益状况:

根据委托人提供的《房屋所有权证》记载, 估价对象的房屋权益状况如下:

房屋所有权证号: 合房权证岭南镇字第 43017100 号;

房屋所有权人: 卓勇光;

共有情况: 共同共有

规划用途: 住宅;

房屋性质: 商品房;

坐落: 合山市红河路南面红河时代广场小区 6-3-1-1 号;

登记时间: 2013-4-8

结构: 钢混结构

房屋总层数: 6 层

所在层数: 1 层

建筑面积: 124.70 平方米;

套内建筑面积: 112.44 平方米;

附记: 该房屋为: 覃英芬, 卓勇光共同共有。

产权来源: 购买合山市景泰房地产开发有限责任公司商品房。

### (2) 他项权利状况:

根据估价委托人提供的《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263号之二、《广西壮族自治区合山市人民法院执行裁定书》(2019)桂1381执263号之二记载: 合山市人民法院查封了合山市红河路南面红河时代广场小区6-3-1-1号不动产。本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

根据委托人提供的资料及调查了解, 估价对象在价值时点已设立他项权利(抵押权), 本次评估不考虑他项权利状况对房地产价值的影响。

### (3) 建筑物实物状况描述

估价对象为合山市红河路南面红河时代广场小区 6-3-1-1 号住宅房地产, 所在建筑物为一幢 6 层钢混结构的住宅楼, 建于 2013 年, 估价对象位于第 1 层, 层高约为 3 米, 楼宇外墙为贴砖, 供水和排水均采用 PVC 水管, 供水方式为市政自来水直

供用户, 排水方式为雨污合流; 由市政电网供电。

估价对象室内装修及基本设施为:

坐落	合山市红河路南面红河时代广场小区 6-3-1-1 号				
建筑结构	钢混	用途	住宅	总层数/所处楼层	6/1
建筑层高	3 米	建成时间	2013 年	建筑面积	124.70 平方米
建筑规模	规模较大	外墙	贴砖	空间布局	三房两厅
通风采光	较好	朝向	南北	物业管理	管理较规范
使用及维护	已查封	装修情况	简单装修	综合成新	90%
装修情况	厅楼地面为抛光砖, 内墙涂料, 顶棚涂料; 入户门为一般防盗门。 房间楼地面为抛光砖, 内墙涂料, 顶棚涂料; 铝合金窗, 实木房门。 厨、卫楼地面铺 30×30cm 防滑地板砖, 内墙贴瓷砖到顶, 塑扣板铝扣吊顶;				

#### (五) 价值时点

根据《房地产估价规范》规定, 以完成估价对象实地查勘之日作为本次价值时点, 即二〇一九年十一月二十九日。

#### (六) 价值类型

本次估价对象的价值类型为估价对象房地产的市场价值。

市场价值是指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额。

#### (七) 估价原则

本估价报告是依据规范的估价原则, 结合估价目的对估价对象进行估价。具体估价原则如下:

1、独立、客观、公正原则: 该原则是要求房地产估价应站在中立的立场上, 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: 该原则是要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值和价格的原则。房地产估价应以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分等合法权益为前提进行估价。

3、价值时点原则: 该原则是要求房地产估价结果应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。由于房地产市场是不断变化的, 在不同价值时点, 同一宗房地产往往具有不同的价格水平, 对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定, 均以其在价值时点已知或假设状况为准。

4、替代原则: 该原则是要求房地产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。估价中应遵循替代规律, 有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争, 使其价格相互牵制而趋于一致, 房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳利用原则: 该原则是要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利

用状况下价值或价格的原则。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。

#### (八) 估价依据

##### 1、国家法律法规、政策及地方法律法规文件

- 1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(从1995年1月1日起实施)
- 2) 《中华人民共和国土地管理法》(从1999年1月1日起实施)
- 3) 《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)
- 4) 《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第23号)
- 5) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号)
- 6) 《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第50号)
- 7) 《中华人民共和国营业税暂行条例》
- 8) 《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)
- 9) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号)

##### 2、规范、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/T 50899—2013

##### 3、委托人提供的估价对象有关资料

- 1) 《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263号之二;
- 2) 《广西壮族自治区合山市人民法院执行裁定书》(2019)桂1381执263号之二;
- 3) 《房屋所有权证》(复印件)

##### 4、调查收集的资料

- 1) 实地查勘记录、影相资料和收集的有关资料
- 2) 《合山市建设工程造价信息》
- 3) 人民银行公布的资金存、贷款利率

#### (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》,常用的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。通过实地查勘,并对委托人提供的资料认真分析,根据价值时点委估房地产用途、估价目的、资料状况和房地产市场实际情况,本次估价采用比较法和收益法进行评估,然后综合两种方法的测算结果,结合房地产估价师经验,确定最终的估价结果。

1、比较法:是指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。

比较法估价步骤:

- (1) 搜集交易实例;

- (2) 选取可比实例;
- (3) 建立价格可比基础;
- (4) 进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整;
- (5) 求取比准价格;

2、收益法: 是指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。

收益法估价步骤:

- (1) 收集有关房地产收入和费用的资料;
- (2) 估算潜在毛收入;
- (3) 估算有效毛收入;
- (4) 估算运营费用;
- (5) 估算净收益;
- (6) 选用适当的报酬率或资本化率;
- (7) 选用适宜的计算公式求取收益价格。

(十) 估价结果

本评估根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 采用科学合理的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过测算, 结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析, 确定估价对象房地产于价值时点的市场价值为:

房地产市场价值估价结果汇总表 币种: 人民币

估价对象	面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (元)
合山市红河路南面红河时代广场小区6-3-1-1号	124.70	2386	297534
房地产评估总价 (人民币)	297534元; (大写: 贰拾玖万柒仟伍佰叁拾肆元整)		

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 CIREA 有效期至	签名日期
黄农飞	4520040056	黄农飞 4520040056 有效期至 20220704	2019年12月3日
林剑	4520040097	林剑 4520040097 有效期至 20200312	2019年12月3日

(十二) 实地查勘期

二〇一九年十一月二十九日至二〇一九年十一月二十九日

(十三) 估价作业期

二〇一九年十一月二十九日至二〇一九年十二月三日

广西至胜土地房地产评估有限公司

二〇一九年十二月三日



## 四、附 件

- 1、《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 263 号之二；（复印件）
- 2、《广西壮族自治区合山市人民法院执行裁定书》（2019）桂 1381 执 263 号之二；（复印件）
- 3、《房屋所有权证》（复印件）
- 4、查勘记录表（复印件）
- 5、估价对象照片（外部状况、内部状况、周围环境状况）
- 6、估价对象位置示意图
- 7、注册房地产估价师资格证书（复印件）
- 8、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 9、房地产估价机构资质证书（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 263 号之二

广西至胜土地房地产评估有限公司：

申请执行人谭富尹与被执行人罗新良、卓勇光民间借贷纠纷一案，本院作出的（2019）桂 1381 民初 280 号民事判决书已发生法律效力，因被执行人卓勇光没有在规定的期限内履行法律文书确定的义务，申请执行人向本院申请强制执行，本院已依法立案执行。本院受理后向被执行人送达执行通知书，责令被执行人自收到执行通知书之日起，履行生效法律文书确定的义务。

因执行案件的需要，拍卖被执行人卓勇光名下的广西合山市红河小区 6 栋 3 单元 1-1 号（产权证号：合房权证岭南镇字第 43017100 号）。现委托你单位对被拍卖的房屋进行现行市场价格评估，并将书面评估报告一式六份二十日内报送我院。



二〇一九年十一月一日

广西壮族自治区合山市人民法院  
执行裁定书

(2019)桂1381执263号之二

申请执行人谭富尹，男，1988年12月7日出生，壮族，住广西合山市岭南镇古城村第十五组308号，公民身份证号码452201198812070012。

被执行人罗新良，男，1970年6月13日出生，壮族，住广西合山市合山矿务局里兰八区16栋4号，公民身份证号码452226197006134512。

被执行人卓勇光，男，1973年12月30日出生，汉族，住广西合山市红河小区6栋3单元1-1号，公民身份证号码452201197312301254。

申请执行人谭富尹与被执行人罗新良、卓勇光民间借贷纠纷一案，本院(2019)桂1381民初280号民事调解书已发生法律效力，因被执行人罗新良、卓勇光没有在规定的期限内履行法律文书确定的义务。申请执行人谭富尹于2019年8月19日向本院申请强制执行，本院于同日立案执行。本院受理后向被执行人发出执行通知书，责令被执行人罗新良、卓勇光自收到执行通知书之日起履行生效法律文书确定的义务，但被执行人罗新良、卓勇光至今未履行。

本院在执行过程中，查封了被执行人卓勇光所有的位于合山市红河小区6栋3单元1-1号房产，产权证43017100号。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：

拍卖被执行人卓勇光所有的位于合山市红河小区6栋3单元1-1号房产。

本裁定书送达后立即生效。

审 判 长 李桂勇

审 判 员 罗宝龙

审 判 员 农于宁



二〇一九年九月十八日

书 记 员 蓝田龙

#### 附：法律条文

1、《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条 被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权查封、扣押、冻结、拍卖、变卖被执行人应当履行义务部分的财产。但应当保留被执行人及其所扶养家属的生活必需品。

采取前款措施，人民法院应当作出裁定。

2、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第一条 人民法院查封、扣押、冻结被执行人的动产、不动产及其他财产权，应当作出裁定，并送达被执

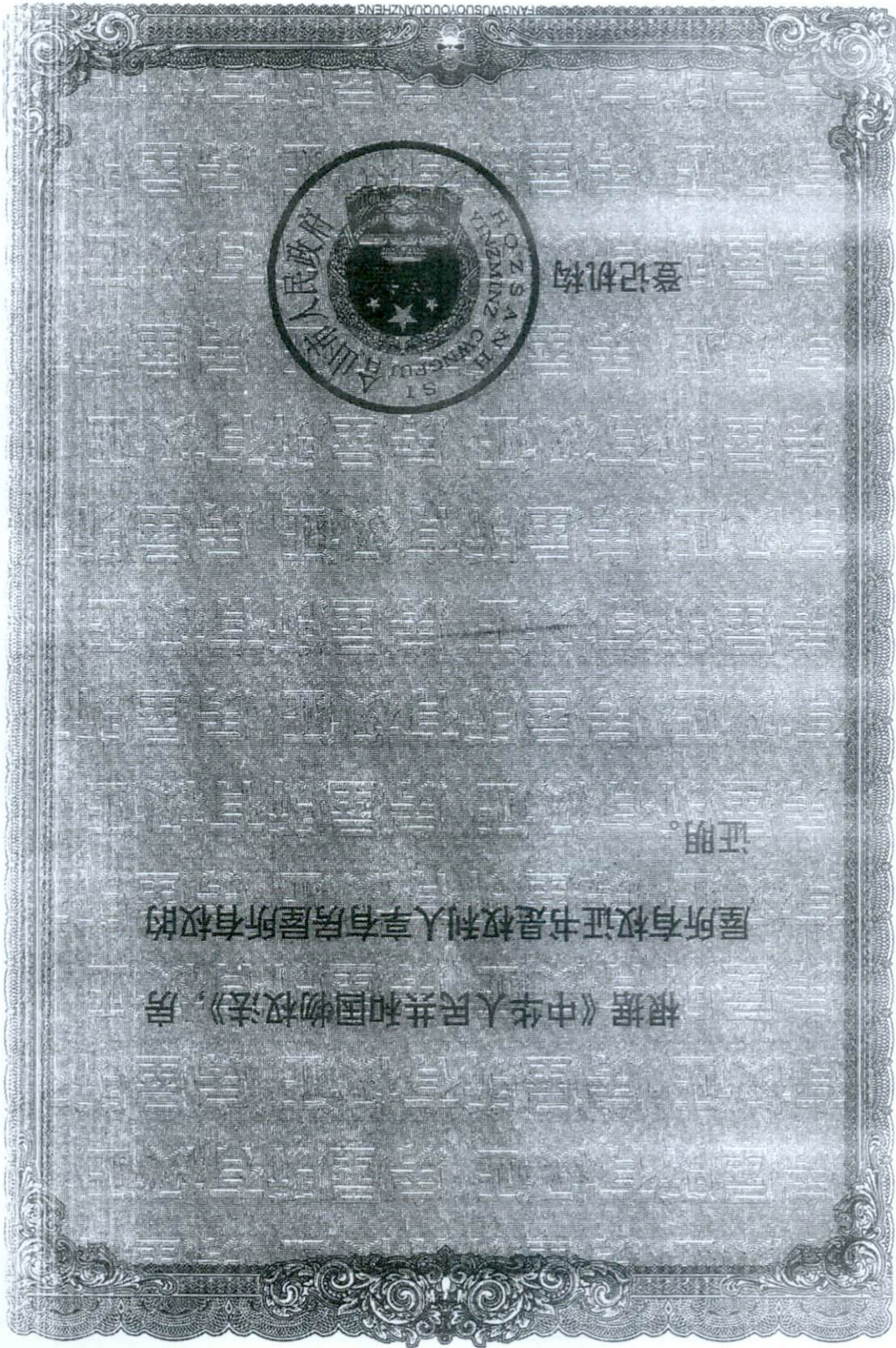
行人和申请执行人。

采取查封、扣押、冻结措施需要有关单位或者个人协助的，人民法院应当制作协助执行通知书，连同裁定书副本一并送达协助执行人。查封、扣押、冻结裁定书和协助执行通知书送达时发生法律效力。

3、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条 人民法院冻结被执行人的银行存款的期限不得超过一年，查封、扣押动产的期限不得超过两年，查封不动产、冻结其他财产权的期限不得超过三年。

申请执行人申请延长期限的，人民法院应当在查封、扣押、冻结期限届满前办理续行查封、扣押、冻结手续，续行期限不得超过前款规定的期限。

人民法院也可以依职权办理续行查封、扣押、冻结手续。



FANGWUSUOYOUQUANZHENG



登记机构

根据《中华人民共和国物权法》，房  
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的  
证明。

合 房权证<sup>岭南镇</sup> 字第 43017100 号

房屋所有权人		卓勇光		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		合山市红河路南面红河时代广场小区 6-3-1-1号		
登记时间		2013-4-8		
房屋性质		商品房		
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
	6	124.70	112.44	
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
				至 止

附

记

该房屋为：覃英芬，卓勇光共同共有。

产权来源：购买合山市景泰房地产开发有限公司商品房。

填发单位

(盖章)

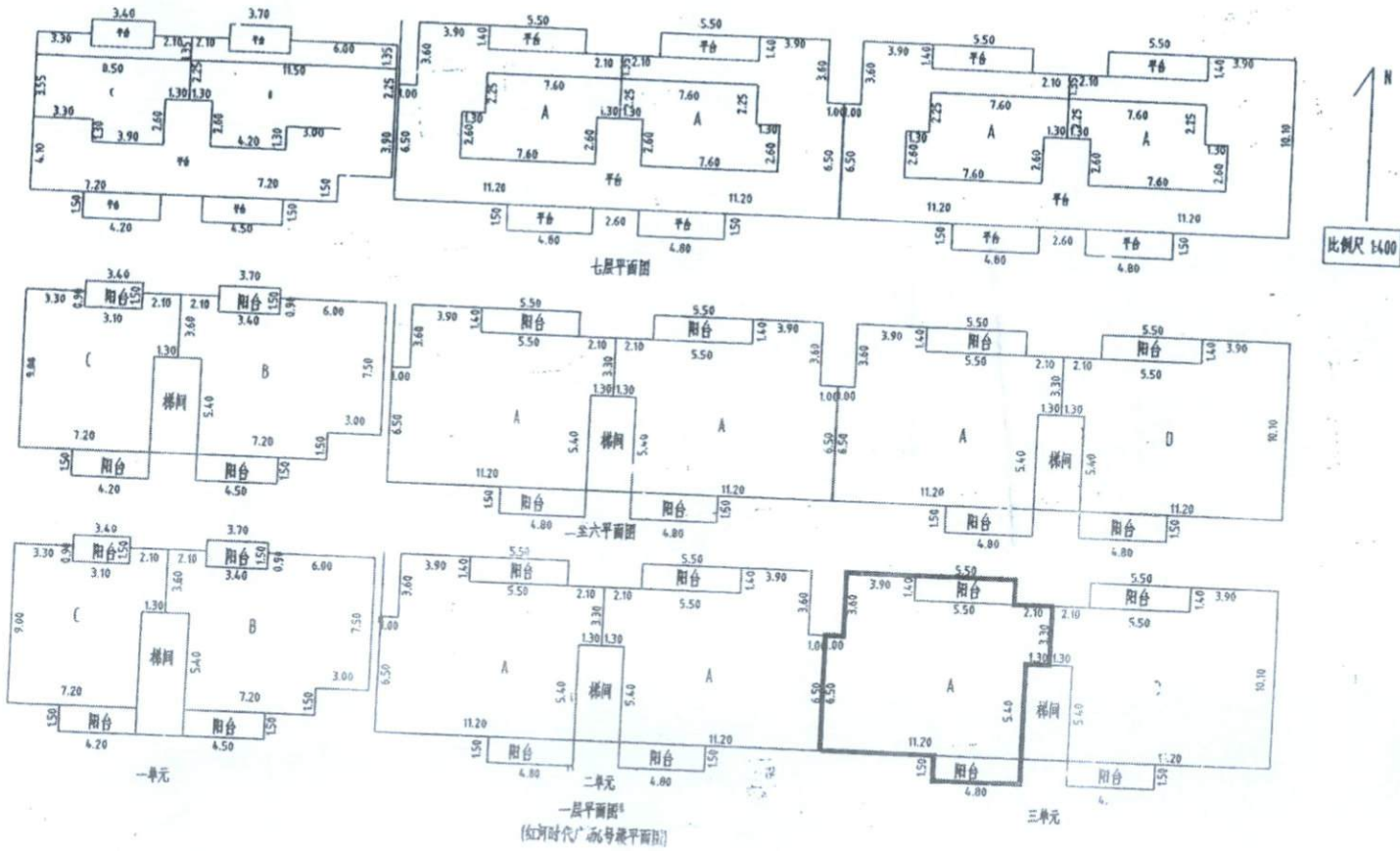


几构依法查

除有证据证  
为准。


在本证上注

可申请补发





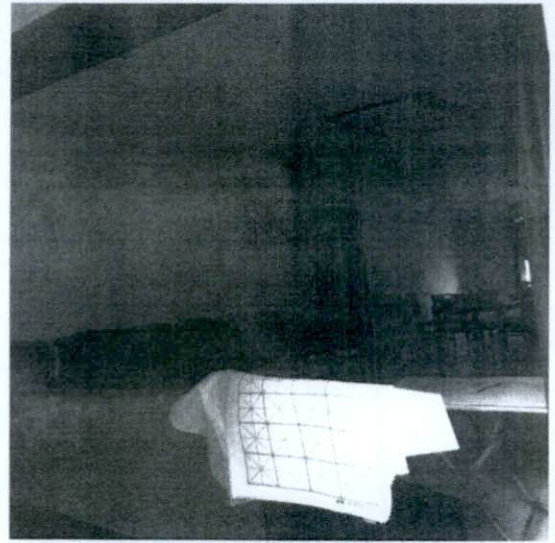
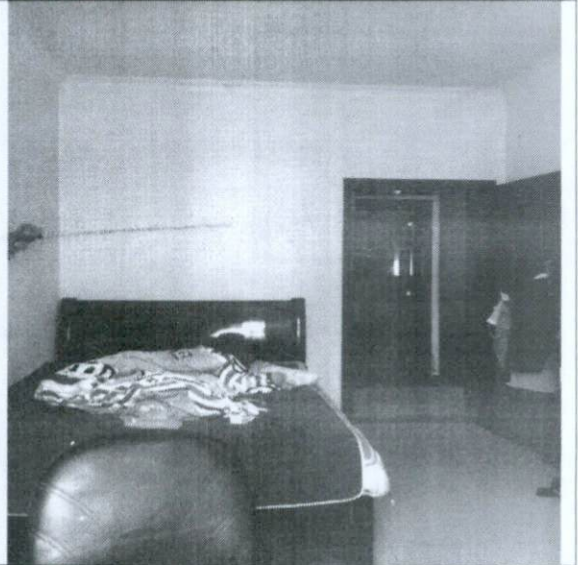
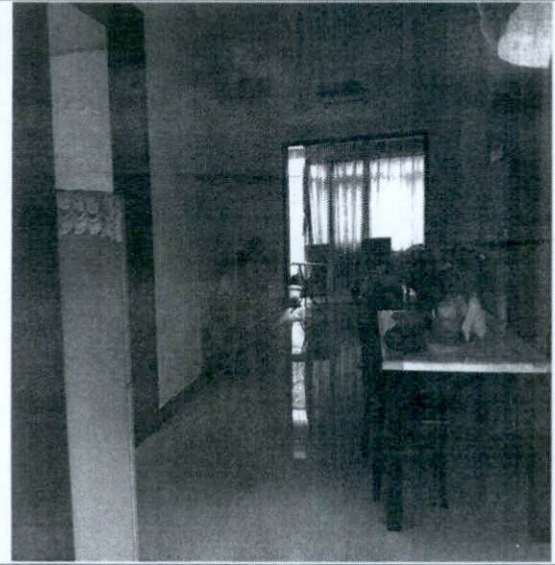
# 房地产实勘调查表

产 权 人	卓勇光	估 价 目 的	
房 屋 坐 落	合山市红河路南面红河时代广场小区 6-3-1-1		
土 地 证 号		所有权证号	合房权证岭南镇字第 43017100 号
准 建 证 号		共有权证号	
用 地 面 积		建 筑 面 积	124.70 平方米
使用权类型		成 新 率	
土 地 用 途		产 别	私 有 集 体
结构、层数	钢混结构；第 1/6 层	建筑年代	2013 年
朝 向	南北朝向	高 度	米
土地级别		四 至	东： 自墙 共墙 借墙
交通状况	不便 一般 较便 便利 ✓		南： 自墙 共墙 借墙
采光通风	稍差 一般 较好 好 ✓		西： 自墙 共墙 借墙
周围环境	稍差 一般 较好 好 有物业 ✓		北： 自墙 共墙 借墙
砌体、间隔	红砖/空心砖/泥砖		
楼 地 面	抛光砖/复合木/实木/花岗岩/大理石/水磨石/釉面砖 ✓/马赛克/耐磨砖/水泥		
外 墙	欧式造型/玻璃幕墙/条形砖/涂料/石米/大理石/花岗岩/马赛克 ✓/抹灰/清水		
内 墙	涂料/壁纸/腻子 ✓/抹灰/砂浆抹平/清水/贴 米墙裙砖/贴 米合板墙裙		
门 窗	入户： 防盗门 ✓/卷闸门/大木门； 室内： 实木门/普通木门 ✓/合板套门 窗： 铝合金窗 ✓/木窗； 防盗网： 隐形/不锈钢 ✓/铁		
天 花 天 面	现浇/预制/抹灰/涂料/腻子 ✓/合板吊顶/塑扣板吊顶/石膏饰边/厨卫铝扣板集成吊顶		
辅 助 建 筑	楼梯： 现浇/预制/木 踏步： 水泥/耐磨/花岗岩/水磨石/抛光砖/大理石/马赛克/釉面砖 扶手： 无/铁枝/实木/砖砌/不锈钢 楼梯墙裙： 抹灰/贴墙裙砖 米		
水 电	明敷/暗敷 ✓/未装		
厨、卫装置	有 ✓/无 装配 ✓/未装配		
查 勘 人 员			
备 注			
查 勘 日 期			

# 估价对象区位图



估价对象勘查图片



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. 00180796

姓名 / Full name

黄农飞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

45232319700224581X

注册号 / Registration No.

4520040056

执业机构 / Employer

广西至胜土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

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. 00148858

姓名 / Full name

林剑

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

110108197110186090

注册号 / Registration No.

4520040097

执业机构 / Employer

广西至胜土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-3-12

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations



备注 / Observations



统一社会信用代码

91450900785227781T

# 营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

名称 广西至胜土地房地产评估有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2006年03月24日

法定代表人 黄农飞

营业期限 2006年03月24日至2056年03月23日

经营范围 房地产评估(贰级)、土地评估、资产评估、房地产信息咨询、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。)

住所 玉林市玉州区广场东路832号



登记机关

2019年11月21日

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：广西至胜土地房地产评估有限公司

法定代表人：黄农飞

(执行事务合伙人)

住 所：玉林市玉州区广场东路832号

统一社会信用代码：91450900785227781T

备案等级：贰级

证书编号：2018桂建房评备字4509A0001

有效期限：2018年1月16日至2021年1月16日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



机构名称	广西至胜土地房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	黄农飞
住所	玉林市玉州区广场东路832号
邮政编码	
联系电话	0775-2800512
统一社会信用代码	91450900785227781T
组织形式	有限责任
成立日期	2006年3月24日
注册资本 (出资数额)	---
备案等级	贰级
证书编号	2018桂建房评备字4509A0001
有效期限	2018年1月16日至2021年1月16日



## 业务范围

- \* 资产评估
- \* 房地产评估
- \* 土地专项评估
- \* 物业抵押评估
- \* 拆迁补偿评估
- \* 司法鉴定评估
- \* 房地产测绘
- \* 地籍测绘

广西至胜土地房地产评估有限公司

广西至胜测绘有限公司

地址：玉林市玉州区广场东路832号

电话：0775-2800512    2806700