



价格评估报告书

国宏信（河池）（价）字【2019】第00107号

国宏信价格评估集团有限公司河池分公司

二〇一九年七月二十九日



摘 要

国宏信价格评估集团有限公司河池分公司接受忻城县人民法院的委托，依法对位于忻城县城关镇城南新区综合楼、车库及土地的市场价格进行评估。

价格评估标的：位于忻城县城关镇城南新区综合楼、车库及土地。

价格评估目的：确定价格评估标的在价格评估基准日的价格，为司法机关审理案件提供价格参考依据。

价格评估基准日：2019年7月9日。

价格定义：价格评估标的在价格评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

价格评估方法：基准地价系数修正法、市场法及成本法。

价格评估结论：价格评估标的在价格评估基准日的市场价格为¥5,529,000.00元（人民币伍佰伍拾贰万玖仟元整）。

评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告书正文。

目 录

一、价格评估标的	1
二、价格评估目的	1
三、价格评估基准日	2
四、价格定义	2
五、价格评估依据	2
六、价格评估方法	3
七、价格评估过程	4
八、价格评估结论	6
九、价格评估限定条件	6
十、声明	7
十一、价格评估作业日期	7
十二、价格评估机构	7
十三、价格评估人员	8
十四、附件	8
(一) 现场勘查图片	
(二) 位置示意图	
(三) 广西壮族自治区忻城县人民法院司法评估委托书复印件	
(四) 房屋所有权证复印件	
(五) 国有土地使用证复印件	
(六) 价格评估人员资格证书复印件	
(七) 价格评估机构资质登记证书复印件	
(八) 价格评估机构营业执照复印件	

国宏信价格评估集团有限公司河池分公司

国宏信（河池）（价）字【2019】第 00107 号

关于忻城县城关镇城南新区的住宅用地 及建筑物的价格评估报告书

忻城县人民法院：

根据贵院《广西壮族自治区忻城县人民法院司法评估委托书》（〔2019〕忻委评字第 6 号）的委托，我公司遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，依法对金融借款合同纠纷一案涉及的位于忻城县城关镇城南新区综合楼、车库及土地进行价格评估。现将价格评估情况综述如下：

一、价格评估标的

（一）忻城县忻乐饮用水有限公司所有的位于忻城县城关镇城南新区综合楼，建筑面积合计 4117.68 平方米；

（二）忻城县忻乐饮用水有限公司所有的位于忻城县城关镇城南新区综合楼车库，建筑面积为 798.03 平方米；

（三）忻城县忻乐饮用水有限公司位于忻城县城关镇城南新区 3886.63 平方米住宅用地的国有土地使用权。

二、价格评估目的

确定价格评估标的在价格评估基准日的价格，为司法机关审理案件提供价格参考依据。

三、价格评估基准日

根据现场勘查日期，本次价格评估基准日设定为 2019 年 7 月 9 日（价格评估标的的市场价格会随着市场条件的变化而不断改变，在价格评估时，必须假定市场条件固定在某一时点，这一时点就是价格评估基准日）。

四、价格定义

价格评估结论所指价格是：价格评估标的在价格评估基准日，依据国家有关部门文件规定，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）国家及地方有关价格评估方面的法律、法规及文件

1. 《中华人民共和国价格法》（1997 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，中华人民共和国主席令第 92 号公布，自 1998 年 5 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，中华人民共和国主席令第四十六号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

3. 《价格评估机构资质认定管理办法》（国家发展和改革委员会令第 32 号，自 2005 年 7 月 1 日起施行）；

4. 《价格鉴定行为规范（2010 年版）》（发改价证办〔2010〕103 号，自 2010 年 5 月 1 日起执行）；

5. 《广西壮族自治区涉案资产价格鉴定技术规程》（桂价认〔2006〕157 号，自 2006 年 3 月 1 日起执行）；

6. 北京价格评估师协会《价格评估机构资质管理办法》（京价评协〔2016〕001 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

7. 北京价格评估师协会《价格评估专业人员管理办法》（京价评协〔2016〕002 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

8. 北京价格评估师协会《价格评估行为规范(试行)》(京价评协(2016)004号,自2016年12月1日起执行);

9. 北京价格评估师协会《涉案(涉诉)资产价格评估技术规范(试行)》(京价评协(2018)001号,自2018年1月12日起实施);

10. 其他相关法律、法规及政策。

(二) 委托方提供的有关资料

1. 《广西壮族自治区忻城县人民法院司法评估委托书》((2019)忻委评字第6号);

2. 《房屋所有权证》(忻房权证忻字第2016000969号、忻房权证忻字第2016000970号、忻房权证忻字第2016000971号)复印件;

3. 《国有土地使用证》(忻国用(2014)第451321100209GB00072号)复印件;

4. 委托方提供的其他相关材料。

(三) 价格评估方收集的有关资料

1. 现场勘查资料;

2. 市场调查资料。

六、价格评估方法

根据价格评估标的行业及评估标的本身特点,本次价格评估采用的评估方法为基准地价系数修正法、市场法及成本法。

基准地价系数修正法:是指用待估宗地所在的已公布的同类用途同级别或同一区域土地基准地价,通过对待估宗地地价影响因素的分析,利用宗地地价修正系数,对待估宗地所在的已公布的同类用途同级别或同一区域土地基准地价进行修正,估算待估宗地客观价格的方法。

市场法:是指利用市场上同样或类似标的的近期交易价格,经过直接比较或类比分析得到评估标的价格的各种技术方法的总称。

成本法：是指首先估测被评估标的的重置成本，然后估测被评估标的已存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到评估标的价格的各种技术方法的总称。

七、价格评估过程

我公司接受委托后，成立了价格评估小组，制定了价格评估作业方案，通过现场勘查和市场调查，确定采用市场法和成本法对综合楼及车库进行价格评估，采用基准地价系数修正法对国有土地使用权进行价格评估。现结合委托材料，综述如下：

（一）估价范围

1. 忻城县忻乐饮用水有限公司所有的位于忻城县城关镇城南新区综合楼，建筑面积合计 4117.68 平方米；
2. 忻城县忻乐饮用水有限公司所有的位于忻城县城关镇城南新区综合楼车库，建筑面积为 798.03 平方米；
3. 忻城县忻乐饮用水有限公司位于忻城县城关镇城南新区 3886.63 平方米住宅用地的国有土地使用权。

（二）实体状况

1. 综合楼。共 6 层，外墙一面水泥砂浆抹平，另三面刷涂料，内墙抹灰未完成，水电、门窗未安装。
2. 综合楼车库。共 1 层，建于 2015 年，框架外墙水泥砂浆抹平，内墙及天花板刮腻子。
3. 国有土地使用权。该宗地面积 5.83 亩，西面及北面临道路，东面及南面临用地边界，地块形状规则，土地用途与区域规划相协调，开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通上下水、通电、通讯），宗地红线内场地平整。根据《忻城县城镇土地级别与基准地价更新报告》（基准日 2015 年 6 月 30 日）显示，该宗地处于住宅四级地范围。目前宗地上有 2 幢建筑

物，即已确权的综合楼和综合楼车库。

（三）权益状况

1. 综合楼。根据《房屋所有权证》的记载，房屋所有权人：忻城县忻乐饮用水有限公司，共有情况：单独所有，房屋坐落：忻城县城关镇城南新区综合楼，登记时间：2016年1月26日，房屋性质：自建房，规划用途：住宅，房屋总层数：6层，1-3层建筑面积2071.44平方米，4-6层建筑面积2046.24平方米。该房产于2016年2月5日办理了抵押登记，权利人为忻城县农村信用合作联社。

2. 综合楼车库。根据《房屋所有权证》的记载，房屋所有权人：忻城县忻乐饮用水有限公司，共有情况：单独所有，房屋坐落：忻城县城关镇城南新区综合楼车库，登记时间：2016年1月26日，房屋性质：自建房，规划用途：住宅，建筑面积798.03平方米。

3. 国有土地使用权。根据《国有土地使用证》的记载，土地使用权人：忻城县忻乐饮用水有限公司，坐落：忻城县城关镇城南新区，地号：72，地类（用途）：城镇住宅用地，使用权类型：出让，使用权面积：3886.63平方米。

（四）区位状况

1. 区位条件

评估标的位于忻城县城关镇城南新区，临S209主干道，目前人流量及车流量一般，总体判断区位条件一般。

2. 交通便捷度

评估标的二面临路，附近有S209道路及巷道经过，距忻城汽车总站约5公里，总体判断交通便捷度一般。

3. 基础设施条件

评估标的所处区域内具备通路、供水、供电等市政基础设施，能满足日常生产生活需要，基础设施配套优。区域内主要为待开发建设用地，各

项公共服务设施待配套完善。

4. 环境条件

评估标的所处区域绿化环境一般，空气条件一般，无工业污染，噪声影响度较小，卫生条件一般，总体判断区域人文环境和自然环境条件一般。

5. 城市规划限制

评估标的所处区域有忻城薰衣草庄园、城南工业园及聚福新城住宅小区，相关聚集程度较优，从规划角度分析，评估标的用地性质与规划相符且无特别限制，可以较充分体现土地的利用价值，总体评价较优。

（五）评估结果

参考《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》及市场价格调查情况，经评估人员分析计算，确定忻城县城关镇城南新区综合楼、车库及土地的市场价格合计¥5,529,000.00元；其中综合楼市场价格为650元/平方米，4117.68平方米合计¥2,676,000.00元（取整）；综合楼车库市场价格为750元/平方米，798.03平方米合计¥599,000.00元（取整），土地使用权市场价格为580元/平方米，3886.63平方米合计¥2,254,000.00元（取整）。

八、价格评估结论

价格评估标的在价格评估基准日的市场价格为¥5,529,000.00元（人民币伍佰伍拾贰万玖仟元整）。

九、价格评估限定条件

- （一）委托方及当事人提供的资料客观、真实、全面；
- （二）价格评估标的基本信息以委托方提供的委托材料及现场勘查记录等相关资料为准，若此条件发生变化，需重新进行价格评估；
- （三）本次评估不考虑抵押他项权利限制因素的影响。

十、声明

- (一) 价格评估结论受报告中已说明的限定条件限制；
- (二) 资料的真实性、全面性由资料提供方负责；
- (三) 本价格评估报告书中的分析、意见和结论是按照独立、客观、公正的原则做出的；
- (四) 我们依照《广西壮族自治区涉案资产价格鉴定技术规程》进行分析，形成意见和结论，撰写本价格评估报告；
- (五) 价格评估结论仅对本次委托有效，不做它用；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，报告书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上；
- (六) 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；
- (七) 评估结论的使用仅限于评估报告书载明的评估目的，因使用不当造成的后果与评估机构及评估人员无关；
- (八) 本价格评估报告书有效期为自发文之日起 1 年。

十一、价格评估作业日期

2019 年 7 月 9 日至 2019 年 7 月 29 日。

十二、价格评估机构

机构名称：国宏信价格评估集团有限公司河池分公司

机构资质登记证书编号：中 J010003

机构法定代表人：云金平

地址：广西河池市金城江区拥军路 38 号（商贸城内）

联系电话：13977129952，17776488952，18376631108

邮箱：guohongxin_hc@163.com

广西河池分公司负责人：梁向军

十三、价格评估人员

评估人员：梁向军

(签章)



评估人员：周克坚

(签章)



十四、附件

- (一) 《现场勘查图片》；
- (二) 《位置示意图》；
- (三) 《广西壮族自治区忻城县人民法院司法评估委托书》复印件；
- (四) 《房屋所有权证》复印件；
- (五) 《国有土地使用证》复印件；
- (六) 价格评估人员资格证书复印件；
- (七) 价格评估机构资质登记证书复印件；
- (八) 价格评估机构营业执照复印件。

国宏信价格评估集团有限公司河池分公司

二〇一九年七月二十九日

现场勘查图片



位置示意图



广西壮族自治区忻城县人民法院
司法评估委托书

(2019)忻委评字第 6 号

委托单位	忻城县人民法院		
受委托评估机构	国宏信价格评估集团有限公司河池分公司		
案由	金融借款合同纠纷		
委托评估承办人	潘正萍	电话	0772—5521525
案情摘要	忻城县农村信用合作联社申请执行黄勇明、冯霞金融借款合同纠纷一案，忻城县人民法院 2018 年 6 月 8 日作出的 (2018) 桂 1321 民初 158 号民事判决书已经发生法律效力，申请执行人忻城县农村信用合作联社向本院申请强制执行。2019 年 6 月 3 日我院执行局提交司法评估移送表，要求对被执行人房产证号：忻房权证忻字第 2016000969 号、忻房权证忻字第 2016000970、忻房权证字第 2016000971 号；国有土地使用证号：忻国用 (2014) 第 451321100209GB00072 号进行评估。		
评估目的及要求	评估目的：对被执行人房产证号：忻房权证忻字第 2016000969 号、忻房权证忻字第 2016000970、忻房权证字第 2016000971 号；国有土地使用证号：忻国用 (2014) 第 451321100209GB00072 号进行评估。 要求：接受本委托书后请指派专业人员进行评估，由评估部门和评估人员在三十个工作日内作出书面评估意见。将评估意见书一式五份寄送我院司法技术管理工作小组，评估费用请与申请人忻城县农村信用合作联社商谈收取。		
移送评估材料	评估委托书、送达回证原件各一份，评估申请书复印件一份，评估材料组 (详见清单)、当事人及委托代理人的通信地址原件一份。		
备注	结案后请将所移送的评估材料寄回我院。		



房权证 忻 字第 2016000969 号

权利人	忻城县忻乐饮用水有限公司		
情况	单独所有		
坐落	忻城县城关镇城南新区综合楼4-6层		
登记时间	2016年01月26日		
房屋性质	自建房		
划用途	住宅		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
6	2046.24	2046.24	
(产权登记专用章)			
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		至 止	

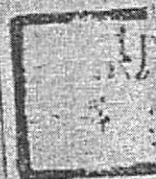


经审查与原件相符合法有效

黄广君

房权证 忻 字第 2016000970 号

权利人	忻城县忻乐饮用水有限公司		
状况	单独所有		
坐落	忻城县城关镇城南新区综合楼1-3层		
时间	2016年01月26日		
性质	自建房		
用途	住宅		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	6	2071.44	2071.44
产权登记专用章			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



经审核与原件相符合法有效

表厂考

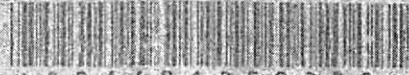
根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构



忻 房权证 忻 字第 2016000971 号

房屋所有权人		忻城县忻乐饮用水有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		忻城县城关镇城南新区综合楼车库		
登记时间		2016年01月26日		
房屋性质		自建房		
规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	6	798.03	798.03	
	(产权登记专用章)			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	



* 2 0 1 6 0 1 2 5 0 2 3 2 *

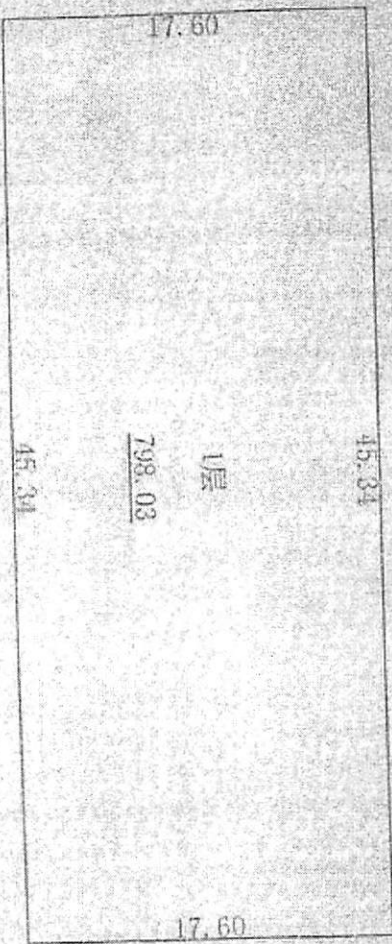
附 记

1、产权来源：自建

填发单位（盖章）

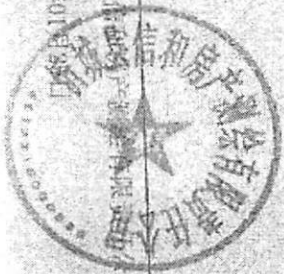
房屋幢平面图

丘号	01060902	结构	框架	建成年份	2015	绘图人员	莫笛
幢号	车库1#	层数	1	建筑面积, m ²	798.03	审核人员	韦亮亮
座落	忻城县城南新区						



1 : 300

制图单位: 忻城县恒盛资产评估有限公司
 制图日期: 2016年01月28日



忻 国用 2014) 第 451321100209GB00072 号

土地使用权人	忻城县忻乐饮用水有限公司		
座 落	忻城县城关镇城南新区		
地 号	72	图 号	
地类 (用途)	城镇住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	
使用权面积	3886.63 M ²	其中	独用面积 M ²
			分摊面积 M ²

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。




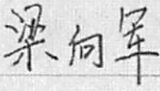

记 事



东：J2-J3-J4以界址点连线为界接耕作区；西：J5-J6-J7-J8-J9-J1以界址点连线为界接人行道至忻合二级公路；南：J4-J5以界址点连线为界接广西忻城永安房地产开发有限责任公司；北：J1-J2以界址点连线为界接耕作区。

登记机关

证书监制机关



	姓名: <u>梁向军</u> Full Name
	性别: <u>男</u> Sex
	出生年月: <u>1981年03月</u> Date of Birth
	专业类别: _____ Professional Type
	批准日期: <u>2009年09月</u> Approval Date
持证人签名: _____ Signature of the Bearer 	签发单位盖章: _____ Issued by 
管理号: <u>09244552409450038</u> File No.:	签发日期: <u>2010年09月28日</u> Issued on

<p>本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、国家发展和改革委员会批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得价格鉴证师的执业资格。</p> <p>This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Price Appraiser.</p>	 <p>Ministry of Human Resources and Social Security The People's Republic of China</p>
	 <p>National Development and Reform Commission The People's Republic of China</p>
	编号: <u>0012834</u> No.:



持证人签名:
Signature of the Bearer

周克坚

姓名:
Full Name 周克坚
性别:
Sex 男
出生年月:
Date of Birth 1963年7月
专业类别:
Professional Type 价格鉴证师
批准日期:
Approval Date 2000年4月16日

签发单位盖章:
Issued by 
签发日期:
Issued on, 2000 年 10 月 26 日

本证书由中华人民共和国人事部和国家
发展计划委员会批准颁发。它表明持证人通
过国家统一组织的考试合格，取得价格鉴证
师的注册资格。

This is to certify that the bearer of the certificate
has passed the uniform examination organized by
the Chinese government authorities, and has
gained required qualifications for Price Appraiser.



Ministry of Personnel
The People's Republic of China



State Development Planning Commission
The People's Republic of China

编号: 0001123
No.



价格评估机构资质登记证书

证书编号： 中 J010003

机构名称： 国宏信价格评估集团有限公司
机构类别： 综合涉诉讼类
机构地址： 北京市丰台区南三环西路 88 号 1 层 1028、1230 室
资质范围：

该机构曾经国家发展和改革委员会批准，取得价格评估机构甲级资质证书，证书号：国 J01000030。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 2022 年 01 月 24 日止

发证单位：



2019 年 01 月 26 日



营业执照

(1-1)

(副本)统一社会信用代码91451200MA5KAJ0P5K

名称 国宏信价格评估集团有限公司河池分公司

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

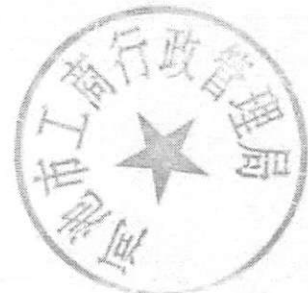
营业场所 河池市金城江区拥军路38号(商贸城内)

负责人 梁向军

成立日期 2015年12月25日

营业期限 2015年12月25日至2028年07月28日

经营范围 受总公司委托在总公司经营范围内从事价格评估及当事人委托的涉诉讼财物价格评估;企业管理咨询;经济贸易咨询(以上“咨询”均不含中介服务);市场调查。(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09月07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。

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

国宏信价格评估集团有限公司河池分公司 国宏信(河池)(价)字【2019】第00107号 附件