

价格评估结论书

正意 评字[2019]第 061 号



评估机构：广西正意价格评估有限公司

资格证书编号：桂 J010000016

机构地址：南宁市青秀区民族大道 63-1 号欧景城市广场 T 段

裙楼住宅 A-0502 号房

联系电话：0771-3195234

目 录

资产价格评估报告.....	3
一、价格评估标的.....	3
二、价格评估目的.....	3
三、价格评估基准日.....	4
四、价格定义.....	4
五、价格评估依据.....	4
六、价格评估方法.....	6
七、价格评估过程.....	7
八、价格评估结论.....	7
九、主要特别事项说明.....	7
十、价格评估限定条件.....	8
十一、声明.....	9
十二、特别事项说明.....	9
十三、价格评估作业日期.....	11
十四、价格评估机构.....	12
十五、评估师签字盖章、评估机构盖章.....	12
附 件.....	13

资产价格评估报告

正意 评字[2019]第061号

广西壮族自治区合山市人民法院：

广西正意价格评估有限公司接受贵院的委托，于二〇一九年十月二十九日对被执行人潘利生所有的位于广西合山市岭南开发区建设路5号房屋（房屋产权证号：合房权证岭南字第4305405号）的价值进行评估工作。根据国家现行有关法律、法规和政策条例及委托方提供的各种资料，遵循独立、客观、公正的原则，以反映委估资产的公允价值，为广西壮族自治区合山市人民法院提供价值参考依据为目的。经评估人员实地勘察核实、收集资料，分析计算委估资产价值，并与评估基准日当地同类资产市场价格水平相比较后，对委估资产于评估基准日二〇一九年十月二十九日所表现的公开市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、价格评估标的

委估标的为（2019）桂1381执163号广西壮族自治区合山市人民法院价格评估委托书涉及的被执行人潘利生所有的位于广西合山市岭南开发区建设路5号房屋（房屋产权证号：合房权证岭南字第4305405号）。

二、价格评估目的

为广西壮族自治区合山市人民法院执行案件提供价格依据。

三、价格评估基准日

2019 年 10 月 29 日。

四、价格定义

价格评估结论所指价格是：评估标的在评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

五、价格评估依据

（一）行为依据

1. 委托方出具的价格评估委托书；
2. 委托方提供的执行裁定书。

（二）法律法规依

1. 中华人民共和国国务院（1991）第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
2. 原国家国有资产管理局国资办发[1992] 36 号文《国有资产评估管理办法施行细则》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《中华人民共和国物权法》；
6. 《中华人民共和国担保法》；
7. 国家有关部门颁布的其它法律法规。

（三）评估准则依据

1. 财政部财企（2004） 20 号文关于印发《资产评估准则—基本

准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知；

2. 中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日中评协[2007]189 号关于印发《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知：（包括《资产评估准则——评估报告》《资产评估准则——评估程序》《资产评估准则——业务约定书》《资产评估准则——工作底稿》《资产评估准则——不动产》《资产评估价值类型指导意见》等）（中评协[2011]230 号修订部分）；

3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

4. 国家有关部门颁布的行业指导文件和规章制度等。

（四）产权依据

1. 委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（合国用（2001）字第 0099 号）复印件；

2. 委托方提供的房屋所有权证（房屋产权证号：合房权证岭南字第 4305405 号）复印件。

（五）取价依据

1. 中国人民银行公布的评估基准日银行利率表；

2. 2018 年版《广西建筑装饰装修工程消耗量定额》及其计价相关规定；

3. 2018 年版《广西建筑装饰装修工程费用定额》及其计价相关规定；

4. 住房和城乡建设部、财政部关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知（建标[2018]44 号）；

5. 来宾市人民政府关于城镇国有土地的有关规定以及当地的房地产交易数据;

6. 资产评估常用数据与参数手册;

7. 评估机构收集的国家发布的统计资料和技术标准资料等;

8. 评估人员对委估资产的现场勘察分析资料;

9. 其他调查资料。

(六) 委托方提供的资料

1. (2019)桂1381执163号广西壮族自治区合山市人民法院价格评估委托书复印件;

2. 委托方提供的房屋所有权证(房屋产权证号:合房权证岭南字第4305405号)复印件;

3. 委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》(合国用(2001)字第0099号)复印件;

4. 实地勘察获得的资料。

(七) 鉴定方收集的有关资料

1. 鉴定方现场勘察收集的资料;

2. 鉴定方网上收集的询价有关资料;

3. 委托方提供的相关资料。

六、价格评估方法

评估人员在实地勘察的基础上,对委托方提供的各种资料进行了认真分析。根据估价期日委估资产用途、估价目的、资料状况等,决

定对土地使用权的评估采用市场比较法,对房屋建筑物的评估采用重置成本法。

七、价格评估过程

本公司接受委托后,成立了价格评估小组,小组成员对委估房产进行现场勘验、拍照,并对标的物进行详细记录。价格评估人员经市场调查,查询标的目前的市场等价格,结合委托方提供资料,采用上述方法进行价格评估。

八、价格评估结论

根据价格评估依据和价格评估方法,确定评估标的在评估基准日的评估价格结果如下:委估资产总评估值为人民币¥1,588,300元(大写:壹佰伍拾捌万捌仟叁佰元整)。其中:广西合山市岭南开发区建设路5号房屋(房屋产权证号:合房权证岭南字第4305405号)的房屋建筑物评估值为人民币¥958,300元,土地使用权评估值为人民币¥630,000元。

九、主要特别事项说明

评估报告使用者应注意评估报告中特别事项对评估结论的影响。主要事项如下:

根据委托方提供的房屋所有权证(房屋产权证号:合房权证岭南字第4305405号)、《中华人民共和国国有土地使用证》(合国用(2001)字第0099号)等资料,委估资产中房产证登记的所有权人为潘利生,

土地使用证登记的使用人也为潘利生。我们仅根据委托方提供的资料进行评估，供委托方处理案件作参考，委估资产的权属关系由委托方负责。我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。在此提请本报告有关使用方注意核实资产权属及资产状况。同时须说明，根据财政部财企（2004）20号文《资产评估准则—基本准则》的规定，评估师不得明示或暗示具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，不得对评估对象的法律权属提供保证，所以，对评估对象法律权属确认或发表意见不属于本评估报告的范围，我们仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

十、价格评估限定条件

1. 本报告所依据的有关部门法律证明文件及基础资料由委托方提供，其真实性、合法性由委托方负责；评估范围仅以委托方委估的资产为限，对资产占有方存在的有可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托评估时未作特殊说明而评估人员受专业经验限制，一般不能获知的情况下，评估机构及估价人员不承担相关责任；

2. 本报告仅对委估资产的价值进行评定，报告未对资产的产权另行界定，价格鉴证师对权属已作必要关注，但不对权属进行保证，亦未考虑该因素对资产价值的影响；

3. 本报告所含若干附件，与报告具有同等法律效力；
4. 广西正意价格评估有限公司对本报告具有最终解释权。

十一、声明

1. 价格评估结论受结论书中说明的限定条件限制；
2. 委托方提供的资料的真实性由委托方负责；
3. 本价格评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者和交财产评估主管机关审查使用本次委托有效，不作它用，未经本公司同意，不得向委托方之外的任何单位和个人提供结论书的内容，任何机构或个人不能由于得到本评估报告而成为评估报告的使用者；
4. 未征得评估机构的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披于公开媒体；
5. 评估机构和评估人员与评估标的及当事人没有利害关系；
6. 委托方若发现本结论中文字、数据等错误，请及时书面通知评估机构，经本公司确认后更正；
7. 评估结论的使用有效期：为自评估基准日起一年内有效，即从2019年10月29日起到2020年10月28日止的期限内有效。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项说明（包括但不限于）：

1. 根据委托方提供的房屋所有权证（房屋产权证号：合房权证岭南字第4305405号）、《中华人民共和国国有土地使用证》（合国用

(2001)字第0099号)等资料,委估资产中房产证登记的所有权人为潘利生,土地使用证登记的使用人也为潘利生。我们仅根据委托方提供的资料进行评估,供委托方处理案件作参考,委估资产的权属关系由委托方负责。我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注,对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验,并对已经发现的问题进行了如实披露,且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。在此提请本报告有关使用方注意核实资产权属及资产状况。同时须说明,根据财政部财企(2004)20号文《资产评估准则—基本准则》的规定,评估师不得明示或暗示具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力,不得对评估对象的法律权属提供保证,所以,对评估对象法律权属确认或发表意见不属于本评估报告的范围,我们仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

2. 因委托方提供的资料无法体现土地使用性质,故本次评估的土地使用权评估按划拨性质得出评估结论、不含土地出让金。若基准日后发生产权变动,则有关各方应按国家有关规定交纳相关税费。

3. 评估机构及参加该项目的评估人员与评估报告所涉及的所有资产都没有任何现实的或潜在的直接利害关系,评估工作不受外界干扰和委托者意图的影响,但可能受到本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

4. 委托方及产权持有者提供给评估机构及评估人员的产权依据等和与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托方对其提供资

料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方负责，本机构不承担相关的法律责任。

5. 委托方对存在的可能影响资产评估结论的有关事项，在委托时未作特殊说明且在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本机构及评估人员不承担相关责任。

6. 本评估结果未考虑委估资产是否存在抵押、担保等事项对评估价值的影响。

7. 评估基准日至评估报告提出期间委托方未提供，评估人员也未获知对评估结果有重大影响的其他事项。若发生其他评估基准日期后事项，并对评估结果产生明显影响时，不能直接使用评估结论。评估基准日后有效期内如资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生重大变化，并对资产价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。委托方应合理使用评估结论，本评估结论不应当被视为是对可实现价格的保证。

8. 评估报告使用者应注意前述特别事项对评估结论的影响。

十三、价格评估作业日期

2019年12月5日至2019年12月12日。

十四、价格评估机构

机构名称：广西正意价格评估有限公司

机构资质证书编号：桂 J010000016

十五、评估师签字盖章、评估机构盖章

评估师：



证书编号：0014471

评估员：



证书编号：桂 Y01000093

广西正意价格评估有限公司

二〇一九年十二月十二日

附件

1. 价格评估技术说明；
2. 现场勘察相片；
3. 价格评估委托书复印件；
4. 《广西壮族自治区合山市人民法院执行裁定书》复印件；
5. 委托方提供的房屋所有权证（房屋产权证号：合房权证岭南字第 4305405 号）；
6. 委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（合国用（2001）字第 0099 号）复印件；
7. 价格鉴证机构资质证书复印件；
8. 价格评估人员资质证书复印件。

价格评估技术说明

一、价格评估对象概况

委估房产位于广西合山市岭南开发区建设路5号房屋(房屋产权证号:合房权证岭南字第4305405号),其中岭南开发区建设路5号房屋登记建筑面积547.60 m²,土地使用面积140.00 m²。岭南开发区建设路5号商品房的用途为商住,建筑物总层数4层,共4层。房屋为砖混结构,层高为约3.5米,1998年建成。房屋外墙为瓷砖贴面,委估房产共有四厅十三房一厨十五卫一门面一平台一雨棚,入户装铁闸门,内墙、天面均为乳胶漆面墙,卫生间、厨房墙面为瓷砖贴面,地面铺设地砖,厨房的门和房间的窗户均为铝合金材料,房内有独立的水表、电表。房内整体采光、通风良好。

二、价格评估依据

(一) 行为依据

1. 委托方出具的价格评估委托书;
2. 委托方提供的执行裁定书。

(三) 法律法规依

1. 中华人民共和国国务院(1991)第91号令《国有资产评估管理办法》;
2. 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号文《国有资产评估管理办法施行细则》;
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;

4. 《中华人民共和国土地管理法》;
5. 《中华人民共和国物权法》;
6. 《中华人民共和国担保法》;
7. 国家有关部门颁布的其它法律法规。

（三）评估准则依据

1. 财政部财企（2004） 20 号文关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知;

2. 中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日中评协[2007]189 号关于印发《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知:（包括《资产评估准则——评估报告》《资产评估准则——评估程序》《资产评估准则——业务约定书》《资产评估准则——工作底稿》《资产评估准则——不动产》《资产评估价值类型指导意见》等）（中评协[2011]230 号修订部分);

3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
4. 国家有关部门颁布的行业指导文件和规章制度等。

（四）产权依据

1. 委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（合国用（2001）字第 0099 号）复印件;

2. 委托方提供的房屋所有权证（房屋产权证号：合房权证岭南字第 4305405 号）复印件。

（五）取价依据

1. 中国人民银行公布的评估基准日银行利率表;

2. 2018 年版《广西建筑装饰装修工程消耗量定额》及其计价相关规定；

3. 2018 年版《广西建筑装饰装修工程费用定额》及其计价相关规定；

4. 住房和城乡建设部、财政部关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知（建标[2018]44 号）；

5. 来宾市人民政府关于城镇国有土地的有关规定以及当地的房地产交易数据；

6. 资产评估常用数据与参数手册；

7. 评估机构收集的国家发布的统计资料和技术标准资料等；

8. 评估人员对委估资产的现场勘察分析资料；

9. 其他调查资料。

（六）委托方提供的资料

1. （2019）桂 1381 执 163 号广西壮族自治区合山市人民法院价格评估委托书复印件；

2. 委托方提供的房屋所有权证（房屋产权证号：合房权证岭南字第 4305405 号）复印件；

3. 委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（合国用（2001）字第 0099 号）复印件；

4. 价格评估委托方提供其他资料；

5. 实地勘察获得的资料。

（七）鉴定方收集的有关资料

1. 鉴定方现场勘察收集的资料；
2. 鉴定方网上收集的询价有关资料；
3. 委托方提供的相关资料。

三、价格评估方法

房地产评估方法通常有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等。市场比较法适用于类似房地产交易案例较多的房地产评估；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产评估。

本次评估，委托方拟处置涉案资产，委估资产将进行公开出售或拍卖。评估人员在实地勘察的基础上，对委托方提供的各种资料进行了认真分析。根据评估基准日评估对象用途、评估目的、资料状况和合山市房地产实际情况，结合评估师收集的有关资料，考虑到本地房地产市场的发育程度，因难以确定和量化委估资产未来的获利能力或净现金流量，不宜采用收益法进行评估，故选择对房屋土地分开进行评估。

考虑当地土地交易市场比较活跃，可获取多个同类型宗地的二手交易案例价格，适宜采用市场比较法；则本次土地使用权的评估方法采用市场比较法。而当地二手房屋交易市场不发达不活跃，难以获取多个同类型房屋的二手交易价格，不宜采用市场法；但房屋建筑物的重置成本易于获取，故本次房屋的评估采用重置成本法。具体如下：

四、评估过程

(一) 土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》以及委估对象的具体条件，用地性质及评估目的，结合评估师收集的~~的~~有关资料，考虑到本地土地市场的土地交易案例较多，故选择市场比较法进行评估。

(1) 基本原理：

市场比较法即是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出委估对象在评估期日地价的一种方法。

计算公式为：

估价对象价格=比较实例宗地价格

估价对象交易情况指数

× $\frac{\text{—————}}{\text{—————}}$

比较实例宗地交易情况指数

估价对象估价期日地价指数

× $\frac{\text{—————}}{\text{—————}}$

比较实例宗地交易日期地价指数

估价对象区域因素条件指数

× $\frac{\text{—————}}{\text{—————}}$

比较实例宗地区域因条件指数

估价对象个别因素条件指数

×—————

比较实例宗地个别因素条件指数

(2) 经过计算分析后,当比较实例比准价格差异不大时,再对比准价格采用算术平均法求取待估宗地评估单价,最后根据评估单价和宗地面积之乘积确定土地评估价值。

(二) 房屋建筑物的评估

评估公式为: 评估值=重置价值×成新率

(1) 重置价值的确定

经过卖地勘察,了解房屋建筑物的建筑结构、建筑材料及建筑装修标准等情况,根据广西现行的建筑安装工程预算定额、建设工程费用定额等有关文件,并考虑相关税费、前后期费用等因素,计算确定重置价值。

(2) 成新率的确定

根据专业评估人员现场查勘记录,房屋建筑物的耐用年限、已使用年限及使用、维护、保养等情况,同时结合委估房屋建筑物的特点,考虑结构、设施、装修的分别使用年限及所占的权重,综合确定成新率。

(3) 最后以重置价值乘以综合成新率确定房屋建筑物的评估值。

五、评估过程

1. 我们接受委托后,派评估小组进入委估资产现场,了解评估对象及具体评估范围;

2. 编制评估计划，制定资产评估实施方案；
3. 对权属及相关技术资料等加以核实，同时对各种资产进行清查核实，并勘察、判断其技术性能和成新状况，调查各种资产价格信息，调查了解有关房地产交易信息资料；
4. 分析评估对象，选定计价标准和评估方法，填制工作底稿，进行评定估算；
5. 整理汇总评估数据，确定资产评估结果；
6. 对初步评估结果进行综合分析、修改和完善，形成最终评估结论，编写资产评估技术说明和评估报告，经内部审核确定后提交正式评估报告。

六、评估假设

本评估报告成立的前提条件适用于继续使用假设和公开市场假设。即对评估的资产都是在继续使用和公开市场的价格标准下进行的估价评定。

在评估中所采用的主要假设为：

1. 进行资产评估时，以及本次评估目的中的经济行为实现后的近期内，被评估资产无论在产权发生变动或资产业务发生变动后，都将保留其现行的结构状况和用途继续使用。委估资产将在公开市场处置，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制或不受限制的条件下去进行的。

2. 在评估基准日后的本报告有效期内被评估方所在的地区及中国的社会经济政策、政治、法律环境和金融条件不产生大的变化；

3. 中国当前的税收法律将不发生大的变化,所有有效的法律法规将被遵守;

4. 委托方及相关当事人提供的资料是真实合法的;

5. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成对被评估资产重大不利影响。

七、评估结论

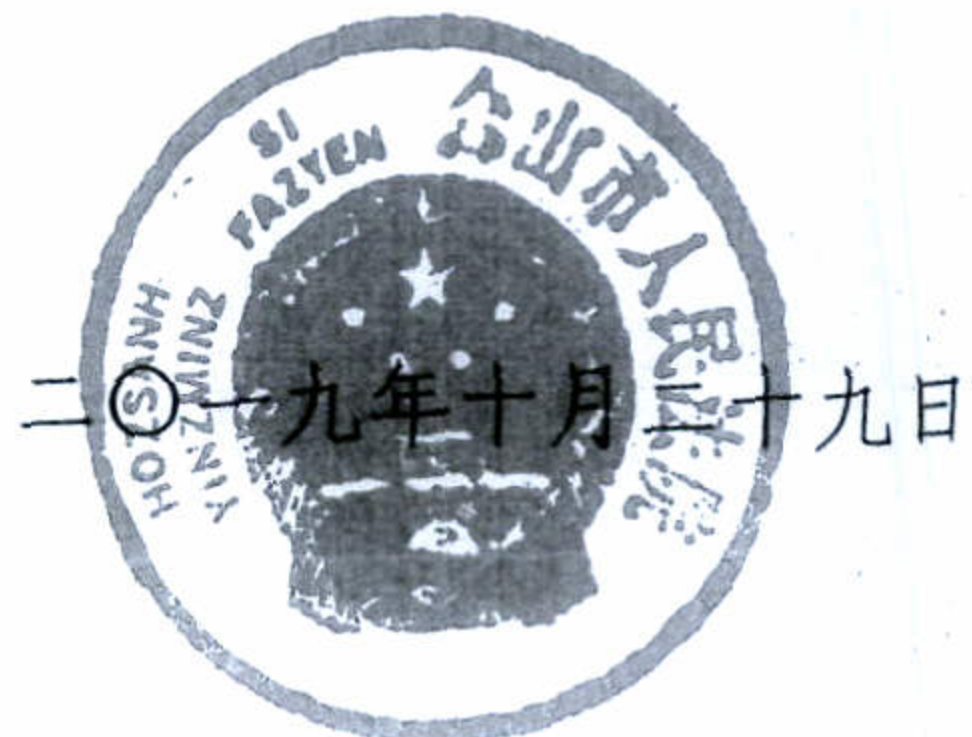
实施了以上评估过程后,确定本次评估的房产于评估基准日二〇一九年十月二十九日的公允价值为人民币¥1,588,300元(大写:壹佰伍拾捌万捌仟叁佰元整)。其中:广西合山市岭南开发区建设路5号房屋(房屋产权证号:合房权证岭南字第4305405号)的房屋建筑物评估值为人民币¥958,300元,土地使用权评估值为人民币¥630,000元。

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163号

广西正意价格评估有限公司：

我院执行的申请执行人何卉与被执行人潘利生民间借贷纠纷一案，现需对被执行人潘利生名下位于广西合山市岭南开发区建设路5号房屋（房屋产权证号：合房权证岭南字第4305405号）、位于广西合山市煤炭公司3栋401号房屋（房屋产权证号：合房权证岭南字第9880828号）两套房屋进行拍卖或变卖。依照《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）》第47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》第四条的规定，请你单位对被执行人潘利生名下位于广西合山市岭南开发区建设路5号房屋（房屋产权证号：合房权证岭南字第4305405号）、位于广西合山市煤炭公司3栋401号房屋（房屋产权证号：合房权证岭南字第9880828号）两套房屋进行现行市场价格评估，并将书面评估报告一式六份于20日内报送我院。



广西壮族自治区合山市人民法院

执行裁定书

(2019)桂1381执163号之一

申请执行人何卉，女，1968年9月8日出生，汉族，住广西合山市岭南镇人民中路227号，公民身份号码：652325196809083220。

被执行人潘利生，男，1961年5月22日出生，壮族，住广西合山市人民北路27号合山市煤炭住宅大院内5栋4楼1号。公民身份号码：452201196105220019。

申请执行人何卉与被执行人潘利生民间借贷纠纷一案，本院于(2018)桂1381民初8号民事调解书已经发生法律效力。申请执行人于2019年5月6日向本院申请强制执行，本院于同日立案执行。本院于2019年6月18日向被执行人发出执行通知书，责令被执行人支付借款本金400000元，支付迟延履行期间的加倍债务利息，并承担案件受理费4272.5元，申请执行费5964元。但被执行人潘利生至今未履行。

本院在执行过程中查明，被执行人潘利生名下的位于广西合山市岭南开发区建设路5号房屋（房屋产权证号：合房权证岭南字第4305405号）已于2018年1月5日被本院依法查封。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：

拍卖被执行人潘利生名下的位于广西合山市岭南开发区建设

附法律条文：

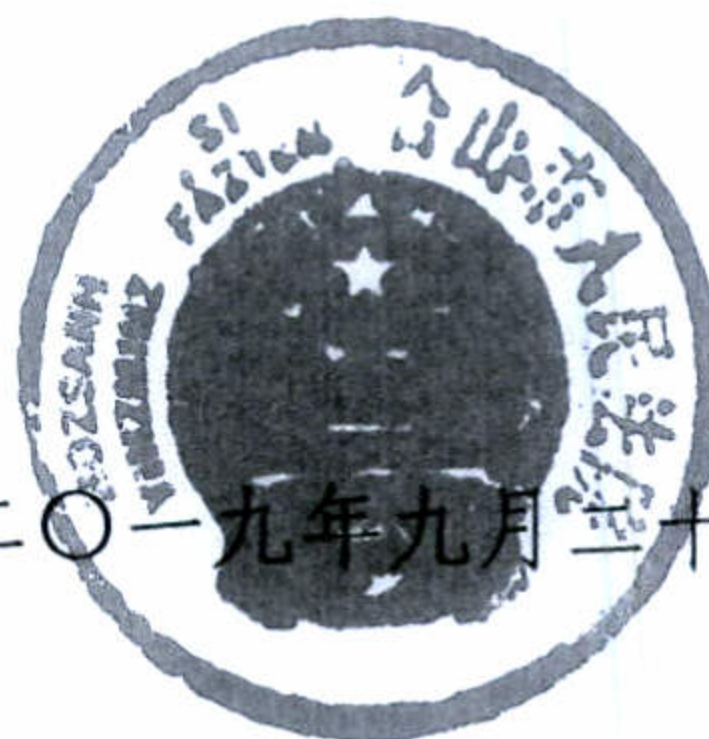
1、《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条 被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权查封、扣押、冻结、拍卖、变卖被执行人应当履行义务部分的财产。但应当保留被执行人及其所扶养家属的生活必需品。

采取前款措施，人民法院应当作出裁定。

2、《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十七条 财产被查封、扣押后，执行员应当责令被执行人在指定期间履行法律文书确定的义务。被执行人逾期不履行的，人民法院应当拍卖被查封、扣押的财产；不适于拍卖或者当事人双方同意不进行拍卖的，人民法院可以委托有关单位变卖或者自行变卖。国家禁止自由买卖的物品，交有关单位按照国家规定的价格收购。

路5号房屋（房屋产权证号：合房权证岭南字第4305405号）。
本裁定书送达后立即生效。

审 判 长 李桂勇
审 判 员 黄雪莲
审 判 员 农于宁



二〇一九年九月二十日

书 记 员 黄明华
法 官 助 理 韦 龙

合 房权证 岭南 字第 4305405 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关（盖章）：



房屋所有权人		潘利生					
房屋坐落		台山市岭南开发区					
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		砖混	4	1-4	547.60	商住
共有人		等人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号	台国用(2001)字第0099号		使用面积(平方米)		140.00M ²		
权属性质	国有		使用年限		1998年12月29日至2048年12月29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	
中国工商银行台山市支行	抵押	547.60	70000.00	2001.9.24	2002.9.23	已注销	
中国工商银行台山市支行	抵押	547.60	70000.00	2002.10.11	壹拾年	2012.8.16	
台山市房屋资产管理行有限责任公司	抵押	547.60	740000.000	2007.4.26	15年	2010.5.16	
				2010-9-3	至2022-09-03	2016.2.12	

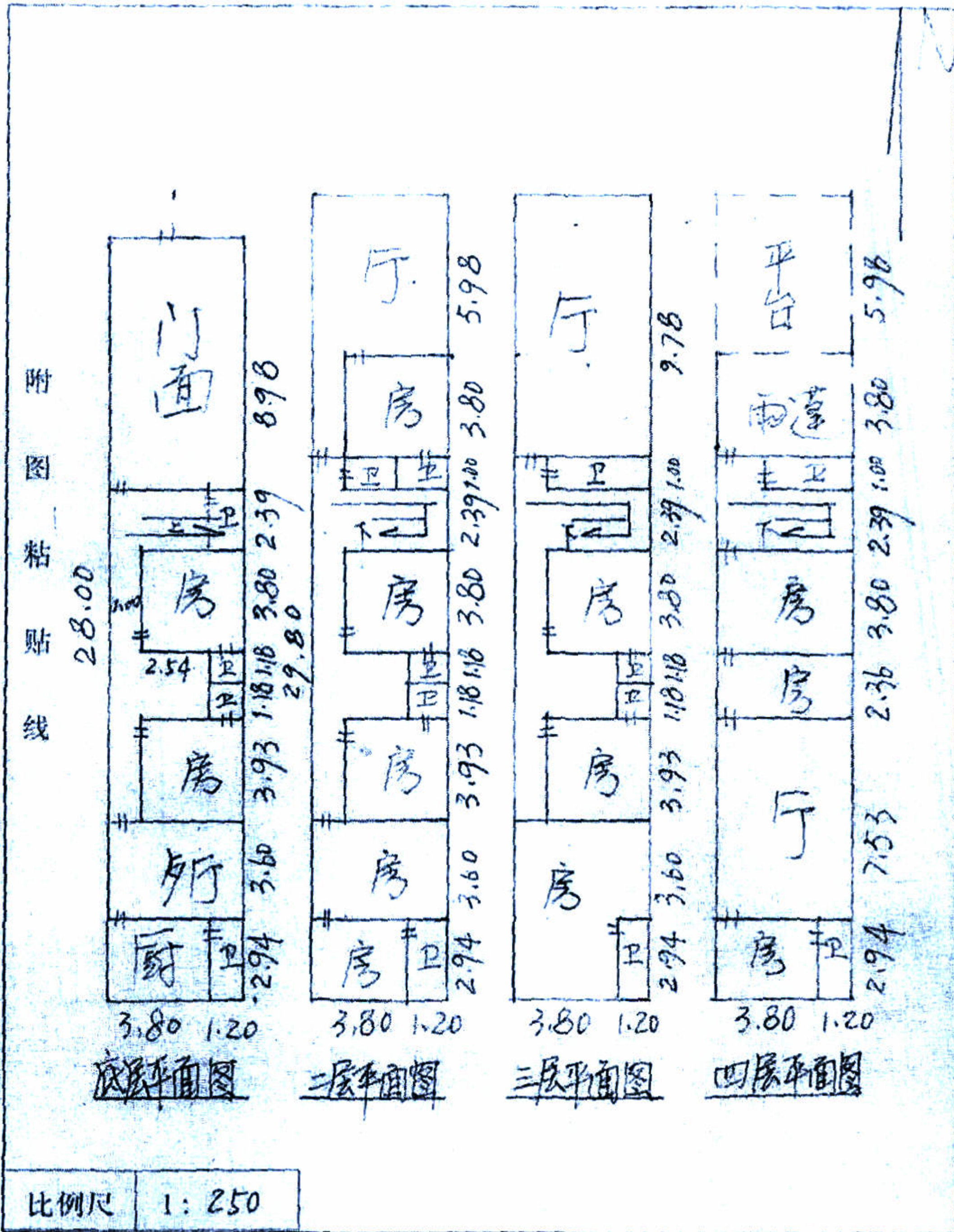
设计用途
商任
0M ²
1月29日
注销日期
2010.9.21
2010.8.16
2010.8.16
2010.2.2

附 记

填发单位 (盖章):
 填发日期: 2001年8月20日

房地产平面图

图幅号:



合 国用 (2001) 字第 0099 号

中华人民共和国 国有土地使用证



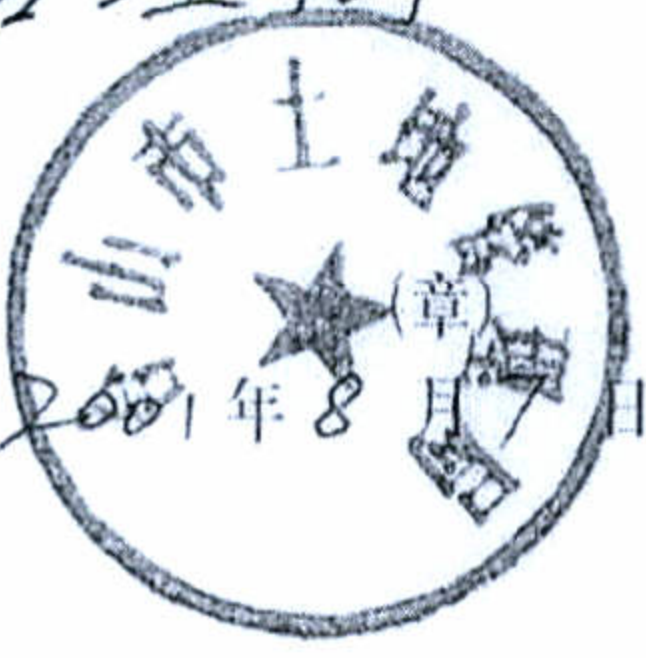
中华人民共和国国土资源部制

№ 012208286 简

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

合山市



土地使用者	潘利生		
座落	合山市建设路5号		
地号	1-20-5	图号	34400-91500
用途	商住	土地等级	Ⅱ
使用权类型	出让	终止日期	二〇四八年十二月二十九日
使用权面积	140.0m ²		
其中共用分摊面积			
填证机关	合山市土地管理局 		

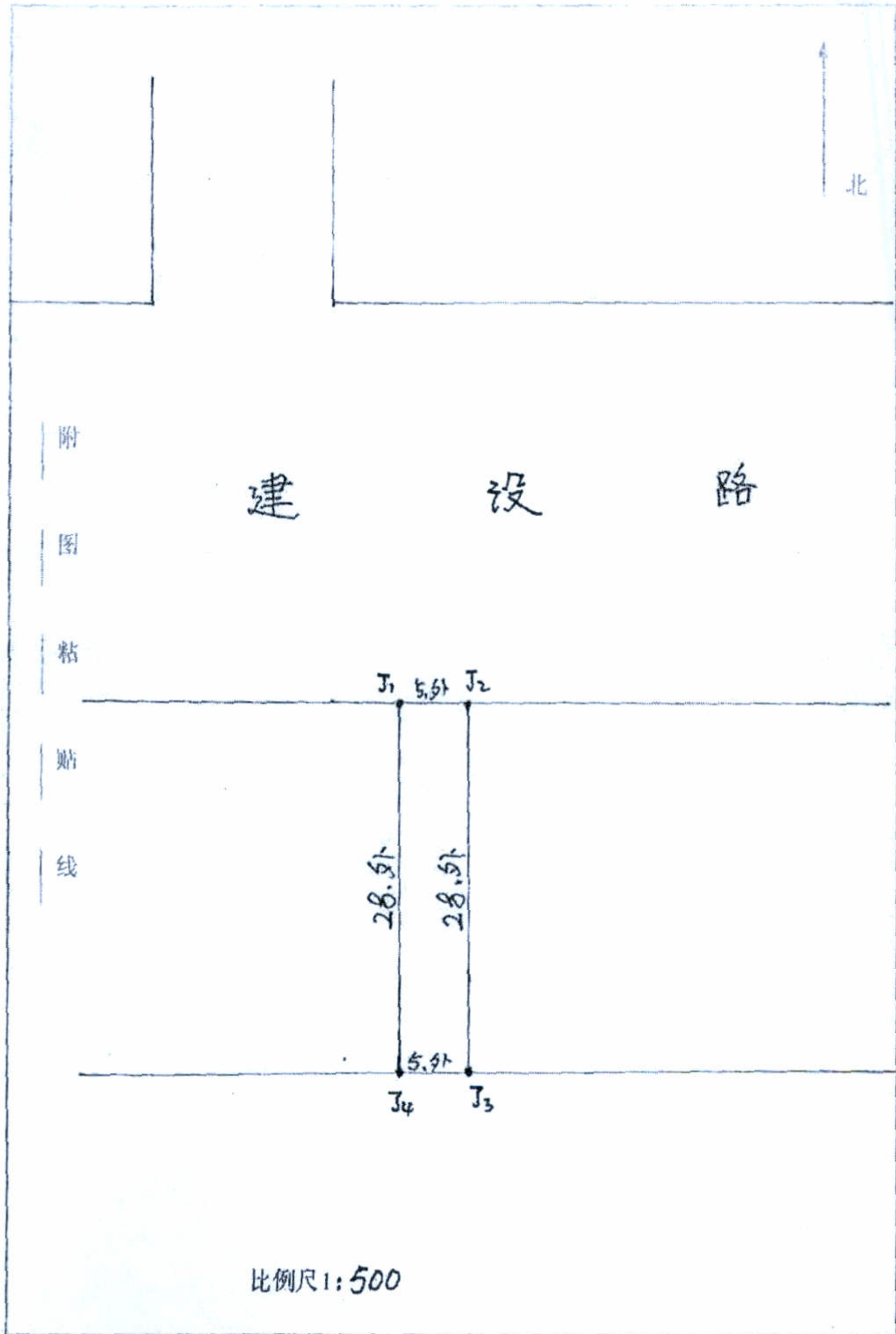
日
 2001.8
 2002.
 2007.4
 2010.
 2010.
 2016.

1500

月二地

记 事	
日期	内 容
2001.9.27	该宗地自2001年9月24日至2002年9月23日在中国工商银行柳州分行抵押贷款。
2002.9.24	该宗地已还清在工商银行柳州分行贷款
2007.4.27	本宗地土地使用权设定抵押权。 抵押权人：中国工商银行股份有限公司来宾市支行。 抵押面积：140.0m ² 。 抵押贷款：9万元。 抵押贷款期限：15年。
2010.8.16	中国工商银行股份有限公司来宾市支行在该宗地上的国有土地使用权抵押权终止。
2010.9.13	本宗地国有土地使用权设定抵押权。 抵押权人：中国邮政银行广西来宾市分行。 抵押贷款：74万元。抵押面积：140.0m ² 。抵押期限：12年。
2016.2.2	中国邮政银行广西来宾市分行在该宗地上的国有土地使用权抵押权终止。

注明边长 (米)





营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码91450100MA5KE4BL31



名称	广西正意价格评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人独资)
住所	南宁市青秀区民族大道63-1号欧景城市广场T段裙楼住宅A-0502号房
法定代表人	陆美仁
注册资本	壹仟万圆整
成立日期	2016年09月23日
营业期限	长期
经营范围	价格评估机构(凭价格评估机构资质证书经营)。(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 04月 17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。

广西壮族自治区价格评估行业协会
价格评估机构资质证书
(副本)

证书编号：桂J010000016

发证机构：广西价格评估行业协会

签发日期：2018年09月26日

有效日期：2018年09月26日至2021年09月25日止

机构名称：广西正意价格评估有限公司

法定代表人：陆美仁

机构地址：南宁市青秀区民族大道63-1号欧景城市广场T段裙楼住宅A0502号房

资质等级：AAAA

资质类别：综合诉讼类

执业范围：价格评估及涉案财物价格评估与鉴定，包括土地、房地产、工程造价；无主物、扣押物、拍卖物、抵押物、理赔物、索赔物、购件物；机动车、车辆损失、经营性损失；企业整体资产；农业产品；矿业、海洋、森林资源；古董、字画、珠宝、债券、经营权、股权、商标、商誉；无形资产及确定单位价格等。



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。

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.



Ministry of Human Resources and Social Security
The People's Republic of China

补发



National Development and Reform Commission
The People's Republic of China

编号:
No.: 0014471



持证人签名:

Signature of the Bearer

唐宝玉

姓名:

Full Name

唐宝玉

性别:

Sex

女

出生年月:

Date of Birth 1979年7月

专业类别:

Professional Type 价格鉴证师

批准日期:

Approval Date 2003年9月

签发单位盖章

Issued by

签发日期:

Issued on



管理号:
File No.:



姓名: 彭曲波
Name

性别: 男
Sex

身份证号码: 45223019811028355X
ID No.

执业单位: 广西正意价格评估有限公司
Practising Unit

职业资格: 价格评估员
Vocational Qualification

证书编号: 桂 Y 01000093
No.

执业范围: 具有价格评估现场勘查、市场
Practising Scope 调查、数据计算和出庭质
证资格。

发证机构: 广西价格评估行业协会

签发日期: 2016.9.8
Issuing Date

认定有效期: 三年
Duration of Validity

继续认定 Renewal of Certification

经审查合格,准予继续执业,有效期
至 2022年 9 月 7 日止。

After examined qualifications by the authorities,
renewal of practice is approved and duration of validity
comes from --- to ---.



2019年 9 月 8 日
Year/Month/Day

继续认定 Renewal of Certification

经审查合格,准予继续执业,有效期
至 年 月 日止。

After examined qualifications by the authorities,
renewal of practice is approved and duration of validity
comes from --- to ---.

认定机构(章)
Authority(Seal)

年 月 日
Year/Month/Day