

价格评估结论书

正意 评字[2019]第 062 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



扫描全能王 创建

目 录

资产价格评估报告.....	1
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.....	3
八、价格评估结论.....	3
九、主要特别事项说明.....	3
十、价格评估限定条件.....	4
十一、声明.....	5
十二、价格评估作业日期.....	5
十三、价格评估机构.....	5
十四、评估师签字盖章、评估机构盖章.....	6
附 件.....	7



资产价格评估报告

正意 评字[2019]第 062 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）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）。

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) 国家有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《中华人民共和国价格法》；
2. 城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
3. 其他有关估价的法规、政策。

(二) 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；
2. 委托方提供的广西壮族自治区房改房评估结果确认通知书(国资房改确认字第3844号)复印件；
3. 实地勘察获得的资料。

(三) 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,决定对房屋价值采用市场法进行评估。

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二〇一九年十月二十九日的评估价格为人民币¥90,950元(大写:玖万零玖佰伍拾元整)。



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:

根据委托方提供的广西壮族自治区房改房评估结果确认通知书(国资房改确认字第 3844 号)等资料,委估资产中房产登记的所有权人为潘利生。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，价格评估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资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、价格评估作业日期

2019年12月5日至2019年12月12日。

十三、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



十四、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. 广西壮族自治区房改房评估结果确认通知书（国资房改确认字第3844号）复印件；
6. 价格评估机构资质证书复印件；
7. 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),煤炭公司3栋401号房屋登记建筑面积53.5 m²。煤炭公司3栋401号房产的用途为住宅,建筑物总层数4层,所在楼层4层。房屋为砖混结构,层高为约3米,1984年建成。房屋外墙为裸露砖混结构,委估房产以两房一厅一厨一卫的格局设计,入户装铁防盗门,内墙、天面均为腻子粉刮面,卫生间、厨房墙面为瓷砖贴面,地面铺设地砖,厨房的门和房间门为木质材料,房间的窗户为铝合金材料,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) 国家有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《中华人民共和国价格法》;
2. 城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
3. 《全国统一建筑工程基础定额广西壮族自治区单位估价表》;
4. 其他有关估价的法规、政策。

(二) 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;
2. 委托方提供的广西壮族自治区房改房评估结果确认通知书(国



资房改确认字第 3844 号) 复印件;

3. 实地勘察获得的资料。

(三) 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

本次评估主要采用市场法。

市场法是指在一定条件下, 选择与估价对象属于同一供需圈, 条件类似或使用价值相同的若干房产交易案例作为比较实例, 就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较, 并对比较实例进行修正, 从而确定估价对象价格的方法。该方法的公式如下:

估价对象价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正

四、评估过程

(一) 收集的买卖实例资料

共调查收集了类似房屋买卖实例数宗, 选出其中较为相近的三宗作为比较实例如下:

实例 A: 位于合山市煤炭公司住宅大院, 区域条件与估价对象相近, 交通便捷; 房屋为框架结构, 外墙粉刷防水漆, 楼高 6 层, 所选案例位于第 4 层, 建筑面积 97 m², 3 室 2 厅 1 卫, 简单装修, 转让



价 1780 元/m²，交易日期为 2018 年 12 月。

实例 B：位于合山市向阳小区，区域条件与估价对象相近，交通便捷；使用年限为 70 年，剩余年限为 68 年，房屋为框架结构，外墙粉刷防水漆，楼高 7 层，所选案例位于第 3 层，建筑面积 81 m²，2 室 2 厅 1 卫，毛坯，转让价 2085 元/m²，交易日期为 2019 年 07 月。

实例 C：位于合山市总公司小区，区域条件与估价对象相近，交通便捷；使用年限为 70 年，剩余年限为 53 年，房屋为框架结构，外墙粉刷防水漆，楼高 6 层，所选案例位于第 2 层，建筑面积 94 m²，3 室 2 厅 1 卫，精装修，转让价 1930 元/m²，交易日期为 2019 年 01 月。

以上案例与委估对象各项情况的比较见附表。



附表一 比较因素条件说明表

类别	影响因素	A	B	C
委估对象座落		煤炭公司 住宅大院	向阳小区	总公司小区
交易价格(元/m ²)		1780	2085	1930
交易情况		正常	正常	正常
交易日期		2018年12月	2019年07月	2019年01月
优 区 域 因 素	距市中心距离	较近	较近	较近
	距区域内商服中心距离	较近	较近	较近
	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷
	区域内文体设施、公共设施完善程度	完备	完备	完备
	环境条件	完善	完善	完善
个 别 因 素	建筑结构	混合	框架	框架
	房屋所处楼层	四	三	二
	临街状况	不临街	不临街	不临街
	室内设备配套	完备	完备	完备
	室外装修	一般	一般	一般
	室内装修	简单装修	毛坯	精装修
	成新率	83%	98%	85%



（二）建立价格可比基础

三个比较实例价格内涵相同，价格可比。

（三）交易情况修正

三个比较实例均为正常买卖价格，与估价对象处置方式不同，需进行交易情况修正。

（四）交易日期修正

估价时点相对于比较实例的交易时间房地产价格有差异，需进行交易日期修正。

（五）区域因素修正

①距市中心距离：根据房屋所处位置与城市中心距离不同进行修正；

②距区域内商服中心距离：根据房屋距区域内商服中心距离程度进行调整；

③交通便捷程度：根据距主干道距离及公交站点的远近、多少及其他影响交通的因素进行修正；

④区域内文体设施、公共设施完善程度：根据附近各类文体设施、公共设施建成情况进行修正；

⑤环境条件：根据所处地段环境污染状况、周围人文环境、绿地覆盖度不同进行修正。

（六）个别因素修正

根据可比实例与委估对象的实际情况存在的差异进行修正。

所有修正均以委估对象的现状为基准，优于委估对象，修正系数



大于 100，劣于委估对象，修正系数小于 100（比较因素条件指数见附表）。

附表二 比较因素条件指数表（%）

类别	影响因素	A	B	C
委估对象座落		煤炭公司住宅大院	向阳小区	总公司小区
交易价格（元/m ² ）		1780	2085	1930
交易情况		100	100	100
交易日期		100	100	100
优 区 域 因 素	距市中心距离	100	100	100
	距区域内商服中心距离	101	101	99
	交通便捷程度	100	101	99
	区域内文体设施、公共设施完善程度	102	101	101
	环境条件	102	102	101
个 别 因 素	建筑结构	102	104	101
	房屋所处楼层	99	101	101
	临街状况	99	99	99
	室内设备配套	103	99	102
	室外装修	102	102	101
	室内装修	101	98	102
	成新率	104	108	104



附表三 比较因素修正系数及比准价格表

类别	影响因素	A	B	C
委估对象座落		煤炭公司住宅 大院	向阳小区	总公司 小区
交易价格(元/m ²)		1780	2085	1930
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
优 区 域 因 素	距市中心距离	100/100	100/100	100/100
	距区域内商服中心 距离	100/101	100/101	100/99
	交通便捷程度	100/100	100/101	100/99
	区域内文体设施、公 共设施完善程度	100/102	100/101	100/101
	环境条件	100/102	100/102	100/101
个 别 因 素	建筑结构	100/102	100/104	100/101
	房屋所处楼层	100/99	100/101	100/101
	临街状况	100/99	100/99	100/99
	室内设备配套	100/103	100/99	100/102
	室外装修	100/102	100/102	100/101
	室内装修	100/101	100/98	100/102
	成新率	100/104	100/108	100/104
比准价格(元/平方米)		1543.23	1802.90	1758.79

(七) 价格确定

三个可比实例的比准价格相差不大(比准价格见表格)。采用加权算术平均法求取委估对象的单价, 计算如下:



平均单价： $(1543.23+1802.90+1758.79) \div 3 \approx 1700.00$ 元/m²

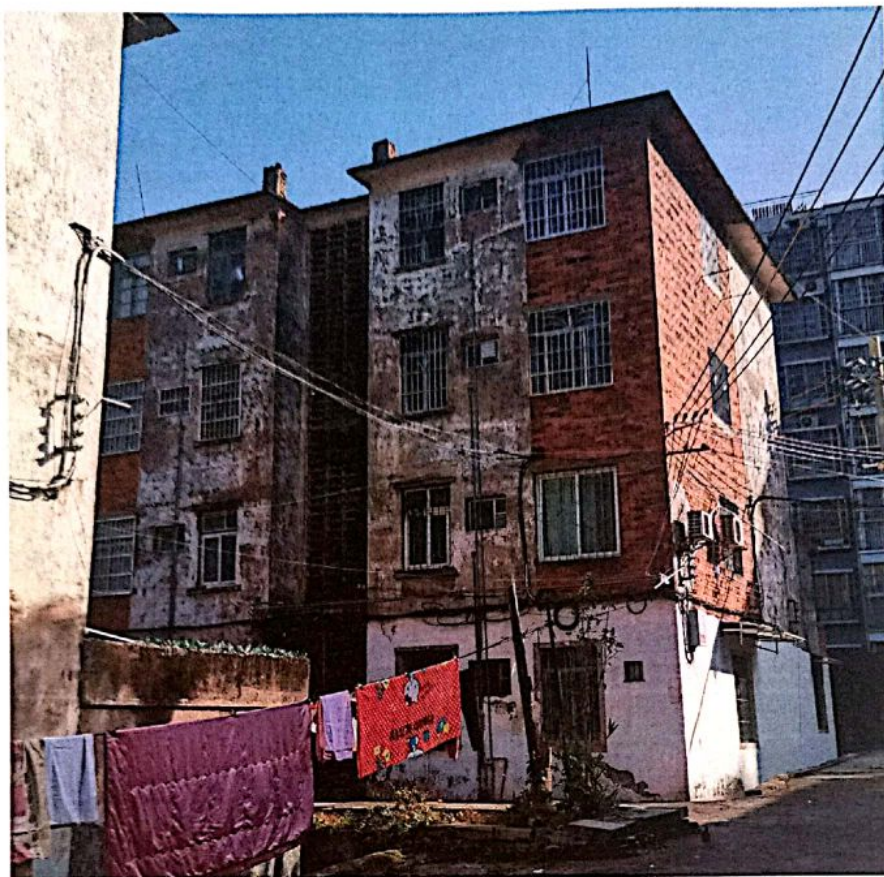
(八) 计算委估房地产的评估值

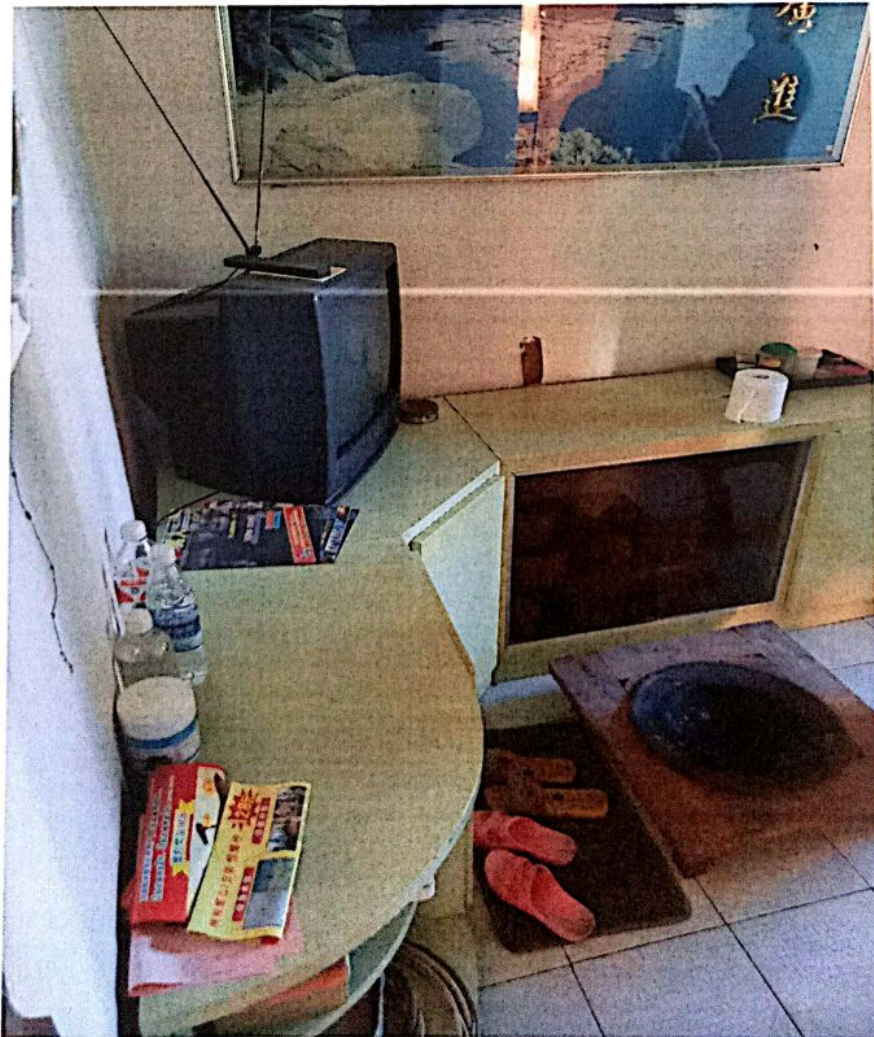
评估值： $53.5 \text{ m}^2 \times 1700.00 \text{ 元/m}^2 = 90,950$ 元（取佰位整数）

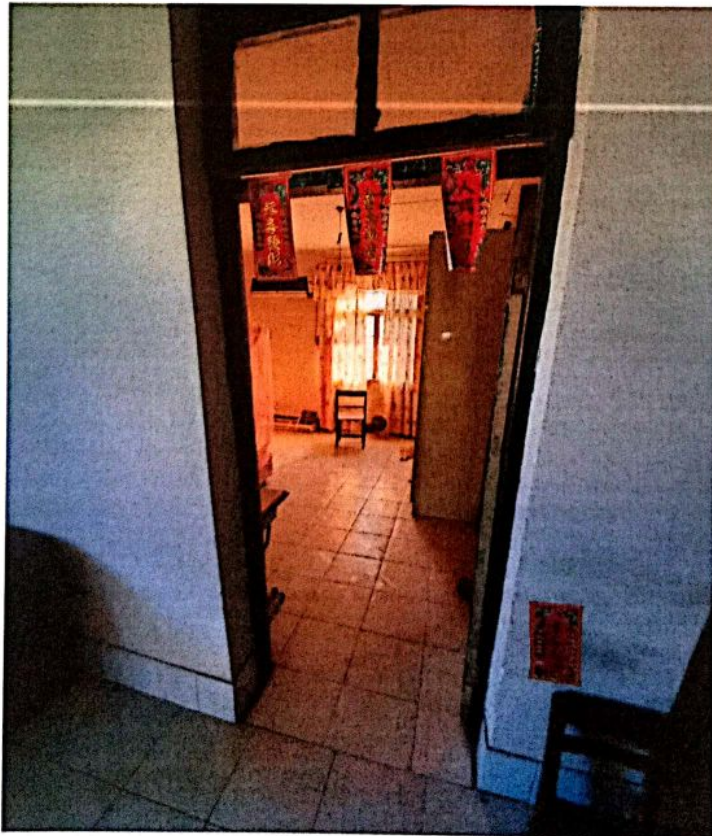
五、评估结果

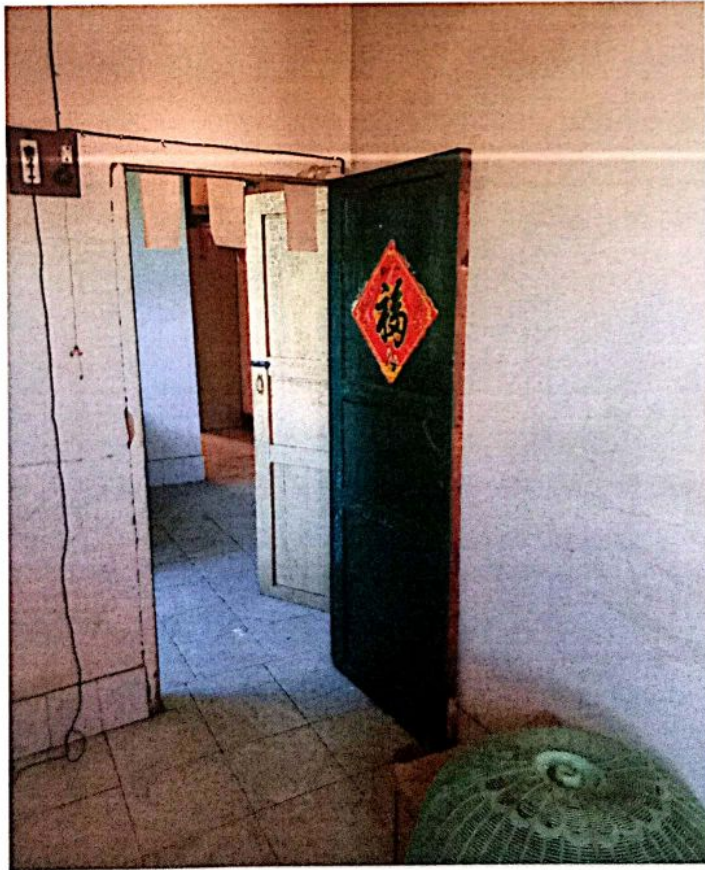
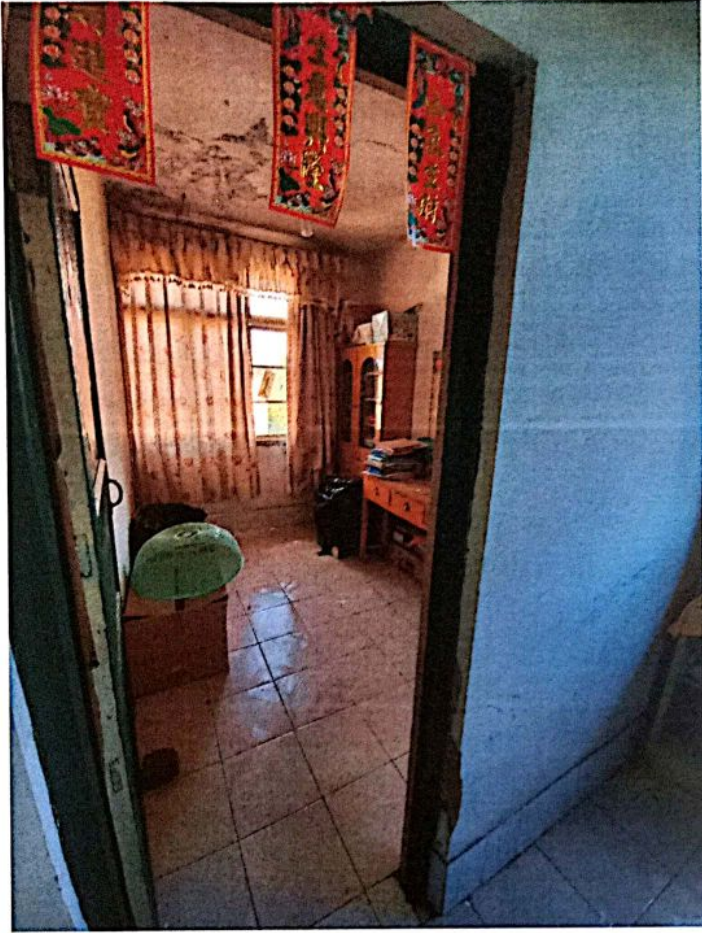
实施了以上评估过程后，确定本次评估的房产于评估基准日二〇一九年十月二十九日的公允价值为人民币¥90,950 元（大写：玖万零玖佰伍拾元整）。

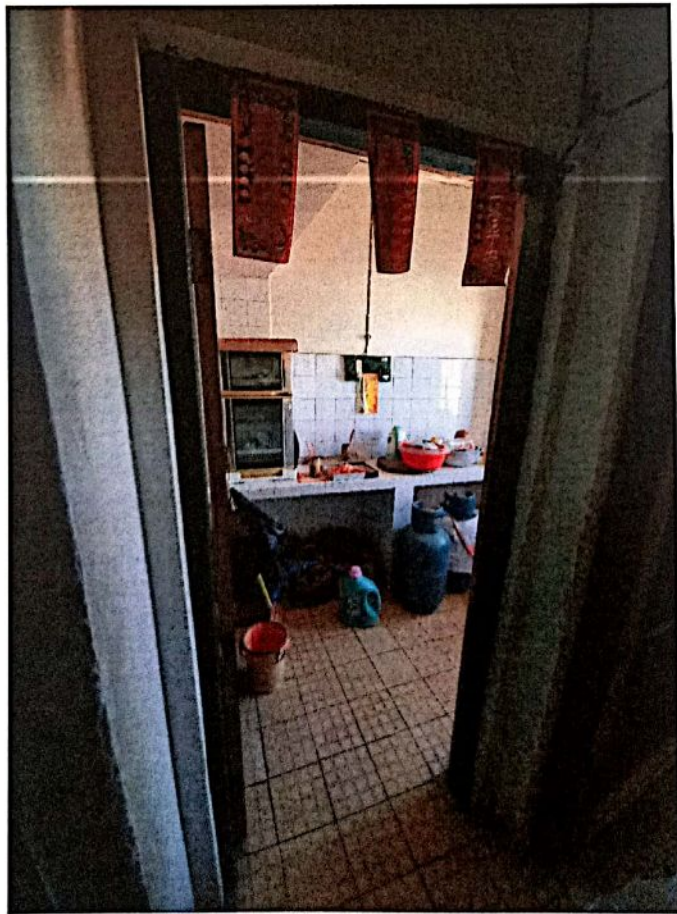












广西壮族自治区合山市人民法院 价格评估委托书

(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。



扫描全能王 创建

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。

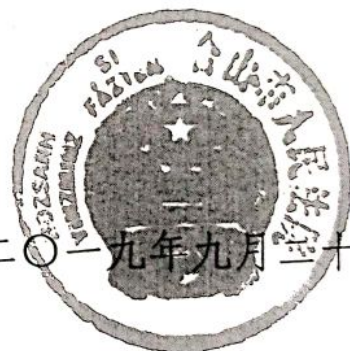
采取前款措施，人民法院应当作出裁定。

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



二〇一九年九月三十日

书 记 员 黄明华
法 官 助 理 韦 龙



广西壮族自治区房改房屋评估结果确认通知书

国资房改确认字第 2628 号

申请售房单位名称: 合山市茅菜公司

购房者: 潘利生

住房地址: 合山市(县) 区人民路(街) 号 宿舍 栋 单元 层 号房	
住房总建筑面积: 50.17 m ² 出售面积: 50.17 m ² 房屋竣工时间: 年 月 日	
房改评估值: X 万 伍 仟 捌 佰 肆 拾 玖 元	验证确认值: 肆 万 肆 仟 捌 拾 玖 元
经办人: 覃桂依 评估机构(章): 1998年12月10日	经办人: 潘利生 国资部门验证确认(章): 1998年12月11日
注: 本表一式四份: 国有资产管理部门、房改评估、购房者、售房单位各一份	

第二联: 购房者存

广西壮族自治区房改房屋评估结果确认通知书

国资房改确认字第 3844 号

申请售房单位名称: 合山市茅菜公司

购房者: 潘利生

住房地址: 合山市(县) 区人民路(街) 号 宿舍 栋 单元 层 号房	
住房总建筑面积: 53.5 m ² 出售面积: 53.5 m ² 房屋竣工时间: 84年7月 日	
房改评估值: 壹 万 柒 仟 零 佰 柒 拾 玖 元	验证确认值: 壹 万 柒 仟 零 佰 柒 拾 玖 元
经办人: 杨文珍 评估机构(章): 97年11月28日	经办人: 潘利生 国资部门验证确认(章): 97年11月28日
注: 本表一式四份: 国有资产管理部门、房改评估、购房者、售房单位各一份	

第二联: 购房者存



合山市职工购买公房全产权补交款通知书

合信字第3844号

产权单价	博发公司	职工姓名	潘利生
建筑面积	53.5 m ²	成本价	17076.00元/套
原已交房款	4451.81元	现应补交房款	9523.00元
现交款大写	肆万玖仟伍佰叁拾叁元		
存入银行	市建行房贷部	交款期限	97年10月29日前
备注	公积金(280.00元) 现金(9243.00元)		
通知日期	97年10月29日	通知单位	市房改办评估所

第二联：购房者存

第一联：收 据

NO 0013481

97年11月24日

合山市博发公司潘利生购房全产权补交款收据

收款人(姓名): 潘利生
 收款人(单位): 博发公司
 收款金额: 肆万玖仟伍佰叁拾叁元
 备注: 现金补交

收款单位(公章): [Red Seal]

第二联：收 据

NO 0015259

97年10月30日

合山市博发公司潘利生购房全产权补交款收据

收款人(姓名): 潘利生
 收款人(单位): 博发公司
 收款金额: 肆万玖仟伍佰叁拾叁元
 备注: 公积金: 280.00
 现金: 9243.00

收款单位(公章): [Red Seal]



扫描全能王 创建



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。)



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。

登记机关

2017年 04 月 17 日

企业信用信息公示系统网址:

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

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



扫描全能王 创建

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J0100000016



发证机构：

签发日期：

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、损害赔偿；机动车、车辆损失、农业产品、经营性损失；企业整体资产；农产品、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。



扫描全能王 创建

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.

补发



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



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

管理号：
File No. :

姓名：唐宝玉
Full Name
性别：女
Sex
出生年月：1979年7月
Date of Birth
专业类别：价格鉴证师
Professional Type
批准日期：2003年9月
Approval Date

签发单位盖章
Issued by

签发日期：2015年12月23日
Issued on



扫描全能王 创建



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、市场调查、数据计算和出庭质证资格。

签发日期: 2016.9.8

Issuing Date

认定有效期: 三年

Duration of Validity

发证机构: 广西价格评估行业协会

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



扫描全能王 创建