



报告真伪查询

房地产估价报告

估价报告编号：桂国泰房[2020]B0005C号

估价项目名称：广西泰竹集团房地产开发有限公司位于贵港市港北区港宝商贸街H区第1-7层商住房地产司法鉴定价值评估

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：广西国泰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：唐富民（注册号：4520160050）

王钱祥（注册号：4520110021）

估价报告出具日期：二〇二〇年八月二十一日

致估价委托人函

广西壮族自治区贵港市港北区人民法院：

受贵院的委托，我公司估价人员对广西泰竹集团房地产开发有限公司位于贵港市港北区港宝商贸街H区第1-7层商住楼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格价值进行了评估，评估的基本事项及估价结果如下：

估价目的：为估价委托人司法鉴定提供房地产市场价格参考依据。

估价对象：估价对象为贵港市港北区港宝商贸街H区第1-7层商住房地产，评估范围为估价对象地上建筑物及其占用范围内的土地。房屋、土地权属状况如下：

估价对象房屋权属状况表

房屋所有权证号	贵房权证字第032831号		
房屋所有权人	广西泰竹集团房地产开发有限公司		
总层数	7层	所在层数	第1-7层
设计用途	商住	建筑面积	3651.44平方米
建成年月	未登记（据调查为2004年）	房屋结构	钢混结构

估价对象土地权属状况表

土地使用权证号	贵国用（2006）第0245号		
土地使用权人	广西泰竹集团房地产开发有限公司		
土地权属性质	国有出让土地		
终止日期	2072年4月15日		
剩余土地使用年限	51.7年		
土地用途	住宅		
土地使用权面积	442.13平方米		

价值时点：二〇二〇年八月七日。

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《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《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，按照严谨的估价程序，对影响房地产市场价格因素进行了综合分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的房地产价值如下：

估价建筑面积：3651.44平方米；

房地产市场价格：11027349元，人民币大写为壹仟壹佰零贰万柒仟叁佰肆拾玖元整；



房地产单价：3020 元/平方米，人民币大写为每平方米叁仟零贰拾元。

详见《估价对象评估结果明细表》

估价对象评估结果明细表

序号	估价对象	评估楼层	建筑 结构	房屋 用途	建筑 面积 (m ²)	单 价 (元/m ²)	总 价 (元)
1	贵港市港北区港宝商贸街 H区	第 1-7 层	钢混 结构	商住	3651.44	3020	11027349

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

广西国泰房地产土地资产评估有限公司

评估机构法定代表人：

致函日期：二〇二〇年八月二十一日



目 录

一、	估价师声明.....	4
二、	估价假设和限制条件.....	5
三、	估价结果报告.....	7
	(一) 估价委托人.....	7
	(二) 房地产估价机构.....	7
	(三) 估价目的.....	7
	(四) 估价对象.....	7
	(五) 价值时点.....	10
	(六) 价值类型.....	10
	(七) 估价原则.....	10
	(八) 估价依据.....	10
	(九) 估价方法.....	12
	(十) 估价结果.....	12
	(十一) 注册房地产估价师.....	13
	(十二) 实地查勘期.....	13
	(十三) 估价作业期.....	13
四、	附 件.....	14
	(一) 房地产估价委托书(复印件).....	14
	(二) 执行裁定书(复印件).....	16
	(三) 《房屋所有权证》(复印件).....	18
	(四) 《国有土地使用证》(复印件).....	21
	(五) 估价对象照片.....	23
	(六) 估价对象位置示意图.....	26
	(七) 注册房地产估价师资格证书(复印件).....	27
	(八) 房地产估价机构营业执照(复印件).....	28
	(九) 房地产估价机构资质证书(复印件).....	29



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，但受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)、(建住房[2006]8号)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师唐富民于二〇二〇年八月七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：

房地产估价师	注册号	签 名	签名日期
--------	-----	-----	------

<u>唐富民</u>	<u>4520160050</u>	_____	年 月 日
------------	-------------------	-------	-------

<u>王钱祥</u>	<u>4520110021</u>	_____	年 月 日
------------	-------------------	-------	-------



二、估价假设和限制条件

(一) 估价假设条件

1、一般假设

(1) 估价对象没有产权纠纷及司法约束，手续齐全且已付清取得产权所需的全部税费，无未发现的他项权利限制，可以在公开市场上自由转让。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 估价对象所在区位不会受到城市总体规划调整的实质性影响，也不会受重大基础设施及公共服务设施规划实施的影响，在可预计的未来不会因公共利益而被征收，同时假设周边关联房地产不发生重大变化，不需要调整。

(6) 本公司房地产估价师对委托人提供的房屋权属证件进行了必要的审验，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。

(7) 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

估价设定的对象状况与估价对象实际状况无不一致，本次评估无背离事实假设。

4、不相一致假设

委托人提供的《国有土地使用证》登记估价对象的土地用途为住宅，据我公司房地产估价师实地查勘估价对象的实际用途为商住。本次估价目的是为估价委托人司法鉴定提供房地产市场价值参考依据，根据合法原则，本次估价以估价对象的登记用途作为评估的依据。



5、依据不足假设

委托人未提供估价对象的建成年份资料，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、估价结果正确的限制条件

（1）本估价报告有关资料由委托人提供，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，估价结果仅为估价委托人司法鉴定提供房地产市场价值参考依据使用，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、报告使用金融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。

（4）本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年，即自二〇二〇年八月二十一日起至二〇二一年八月二十日止；如在本估价报告使用期限内，房地产市场状况和估价对象自身情况发生较大变化，则估价对象的市场价值将发生较大变化，估价结果也需要做相应的调整或对房地产价值进行重新评估。

（5）估价报告需加盖评估公司公章、注册房地产估价师签字后方可有效，复印件无效。我公司仅对估价报告的原件承担责任，对任何形式的复印件、电子扫描件均不认可并不承担责任。

（6）本报告解释权为本评估公司所有。



三、估价结果报告

（一）估价委托人

委托人名称：广西壮族自治区贵港市港北区人民法院

委托人住所：广西贵港市港北区荷城路1038号

联系人：黄银华

联系人电话：0775-4557022

（二）房地产估价机构

估价机构名称：广西国泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王竹

机构地址：南宁市青秀区金浦路18-2号风尚80·住宅楼1111号

营业执照注册号：9145030072306581XK

机构资质等级：壹级

资质证书编号：桂建房估备证字[2017]002号

资质证书有效期：2018年12月13日至2021年12月13日

联系电话：（0771）5583168、（0773）2800866、2800188

（三）估价目的

为估价委托人司法鉴定提供房地产市场价值参考依据

（四）估价对象

1、估价对象财产范围

本次估价对象为贵港市港北区港宝商贸街H区第1-7层商住房地产，评估的财产范围为估价对象地上建筑物及其占用范围内的土地，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

根据估价委托人提供的贵房权证字第032831号《房屋所有权证》、贵国用(2006)第0245号《国有土地使用证》的复印件记载，以及估价人员的调查资料，估价对象基本状况如下：

- （1）名称：估价对象为贵港市港北区港宝商贸街H区第1-7层商住房地产；
- （2）坐落：位于贵港市港北区港宝商贸街H区；
- （3）规模：估价对象所在建筑物为一幢7层钢混结构的商住楼。估价对象位于第1-7层，为整栋建筑，建筑面积为3651.44平方米；
- （4）用途：商住；
- （5）权属：房屋所有权人为广西泰竹集团房地产开发有限公司，产别为自管产；



(6) 宗地四至：东临通道，南接卢媛屋用地，西临道路，北接陈燕梅屋用地；

(7) 土地使用期限：土地使用终止日期为 2072 年 4 月 15 日，剩余土地使用年限为 51.7 年；

(8) 规划条件：根据估价委托人提供的贵房权证字第 032831 号《房屋所有权证》、贵国用(2006)第 0245 号《国有土地使用证》的复印件记载，估价对象建筑面积为 3651.44 平方米，土地面积为 442.13 平方米，据此计算容积率为 8.26；

(9) 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)，宗地红线内“五通一平”(通路、通电、通讯、通供水、通排水、场地平整)；

(10) 形状：估价对象的土地形状规则；

(11) 地形、地势、地质：估价对象土地地势较平坦，工程地质条件较优，地基承载力较高，无不良地质现象；

(12) 建筑结构：估价对象所在建筑物为共 7 层的钢混结构建筑物；

(13) 设施设备：楼宇设置有步梯上下楼，并安装有一部电梯、中央空调及智能烟感自动喷淋消防系统，由市政电网供电、市政自来水供水，排水方式为雨污分流；估价对象室内水电、照明、消防设施较完善，水电设施均采用暗装方式；

(14) 装饰装修：

楼宇：外墙涂料；

估价对象室内装饰装修：室内(楼)地面局部铺瓷砖、局部铺木地板、局部铺地毯，内墙局部贴瓷砖到顶、局部刮腻子、局部贴墙纸，顶棚局部木吊顶、局部刮腻子；卫生间(楼)地面铺瓷砖，内墙贴瓷砖到顶，塑扣板吊顶；入户玻璃地弹门，包木房门，铝合金窗，局部安装有不锈钢防盗网，室内水电、宽带、有线电视齐全。

(15) 建成时间：据调查，房屋建于 2004 年；

(16) 维护状况：估价对象的楼宇基础无沉降情况，主体结构承载力较好，工程质量较好，梁柱板无裂缝，屋面无渗漏；估价对象整体通风、采光较好；

(17) 新旧程度：估价对象外观、结构、工程质量较好，外观造型设计一般，房屋使用状况良好，综合成新率为 73%；

3、估价对象区位状况

(1) 位置状况描述

①坐落：贵港市港北区港宝商贸街 H 区。

②方位：城市市区地带，港北区中部；东临通道、南邻卢媛屋、西临道路、北邻陈燕梅屋。

③与重要场所(设施)距离：距离市级商业中心约 0.3 公里；距贵港高铁站约 1.2 公里，距贵港汽车总站约 1.5 公里；附近有新港商贸城、丰宝商业城、凤凰商贸



城、丽桐园、丰宝小区、凤凰城、聚龙城等，所在区域商业繁华程度较高。

④临街（路）状况：临港宝街，属于生活型次干道。

⑤所处楼幢：估价对象位于贵港市港北区港宝商贸街H区。

⑥楼层：总楼层为7层，估价对象位于第1-7层。

⑦朝向：楼宇主朝向为东西朝向。

（2）交通现状描述与分析

①道路状况：区域内有港宝街、江北大道、中山路等主次干道，道路通达度较高。

②出入可利用的交通工具：附近有1、2、8、15、22、101、303、y1、y2路等公交线路途经，公交便捷度较高。

③交通管制情况：区域属于城市市区地带，附近主要为住宅及商业区，交通管制较高。

④停车方便程度：区域属于城市市区地带，周边小区停车位较紧张，停车方便程度一般。

（3）外部配套设施状况描述与分析

①**基础设施**：估价对象所在宗地的基础设施完备度较高，供水、排水、供电、通信、燃气和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用。

供水：区域内由市政供水，给水网络以环状为主，辅以支网，用水保证率高。

排水：区域排水与接市政管网相联，为雨污分流方式，排污管分区铺设，以污水处理厂为终结，呈辐射状分布，排水通畅。

供电：区域内电源接市政电力管网，电压合格率高，供电可靠率高，供电能满足日常生活需要。

通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，通讯线路畅通。

②**公共服务设施**：估价对象附近有医院、学校、银行、宾馆、文体、生活等市政配套设施，公共服务设施完备程度较高，区域内有：

学校：近西江中心小学、港北第四初级中学；

银行：区域内有工行、农行、建行、交行、北部湾银行等多家银行储蓄网点；

农贸市场：近石羊塘市场、三合市场，小区附近有小型农贸市场；

医院：近贵港市人民医院。

（4）周围环境状况描述

①**自然环境**：估价对象所在区域属于城市市区地带，现在已大部分开发为高楼大厦，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境一般。



②人文环境：估价对象所在区域主要人群为当地城镇居民，治安状况较好，卫生条件较好。是市内重要的商务办公区，人文环境较好。

③景观：区域内主要为城市景观、街景，区域内有东湖公园、新世纪广场等，周围景观较好。

（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，即价值时点为二〇二〇年八月七日。

（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》(中华人民共和国主席令第 32 号, 2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议通过, 自 2020 年 1 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 32 号, 2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议通过, 自 2020 年 1 月 1 日起施行)

(3) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 29 号, 2019 年 4 月 23 日第二次修正)

(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) 《中华人民共和国资产评估法》(从 2016 年 12 月 1 日起实施)

(8) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第 55 号)

(9) 《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》(法释[2004]16 号)

(10) 《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)

(11) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)

(12) 关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告 2016 年第 14 号)

(13) 关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告 2016 年第 16 号)

(14) 《贵港市人民政府关于公布实施贵港市中心城区土地定级与基准地价更新成果的通知》(贵政通〔2016〕13 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) 原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第 678 号)及建设部、财政部制定的《关于发布〈事业单位会计制度〉的通知》(财预字〔1997〕288 号)

3、估价委托人提供的估价对象有关资料

(1) 《房屋所有权证》(贵房权证字第 032831 号)

(2) 《国有土地使用证》(贵国用(2006)第 0245 号)



(3) 广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书[(2020)桂 0802 执恢 445 号]

(4) 广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行裁定书[(2020)桂 0802 执恢 445 号之一]

(5) 委托人提供的其它有关权证资料

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) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)

(3) 2016年《广西壮族自治区建设工程费用定额》

(4) 《贵港市建设工程造价信息》

(5) 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、收益法进行评估，结合房地产估价师经验，确定最终的估价结果。各估价方法的定义如下：

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。

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。

(十) 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经估价人员测算，确定在符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件下，估价对象在价值时点二〇二〇年八月七日的估价结果如下：

估价建筑面积：3651.44 平方米；

房地产市场价值：11027349 元，人民币大写为壹仟壹佰零贰万柒仟叁佰肆拾玖元整；

房地产单价：3020 元/平方米，人民币大写为每平方米叁仟零贰拾元。



估价对象评估结果明细表

序号	估价对象	评估楼层	建筑结构	房屋用途	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
1	贵港市港北区港宝商贸街H区	第1-7层	钢混结构	商住	3651.44	3020	11027349

(十一) 注册房地产估价师

房地产估价师 注册号 签 名 签名日期

唐富民 4520160050 _____ 年 月 日

王钱祥 4520110021 _____ 年 月 日

(十二) 实地查勘期

二〇二〇年八月七日

(十三) 估价作业期

二〇二〇年八月七日至二〇二〇年八月二十一日

广西国泰房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年八月二十一日



四、附件

(一) 房地产估价委托书（复印件）

广西壮族自治区贵港市港北区人民法院

价格评估委托书

(2020) 桂 0802 执恢 445 号

广西国泰房地产评估有限公司：

我院在执行贵港市港南区农村信用合作联社与广西泰竹集团贵港市装璜有限公司、广西泰竹集团房地产开发有限公司、陈泰竹、杨彩华金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

一、需评估的财产如下：

贵港市港宝商贸街 H 区房地产一宗【房产权证号：贵房权证字第 032831 号、土地使用权证号：贵国用（2006）第 0245 号】。

移送评估材料目录及数量：贵港市港宝商贸街 H 区房地产一宗【房产权证号：贵房权证字第 032831 号、土地使用权证号：贵国用（2006）第 0245 号】财产查询材料复印件。

二、评估费的收取标准及收取方式

1、依照《人民法院委托评估工作规范》第三十一条的规定，评估机构应当根据评估报告中的评估价和在所属全国性评估行业协会报备的收费标准计算预估评估费，并出具预估评估费交纳通知书与评估报告一并提交给人民法院。人民法院应当按照预估评估费用的



50%通知申请执行人垫付。

2、依照《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》第三十二条的规定，人民法院委托评估机构进行评估，财产处置未成交的，按照评估机构合理的实际支出计付费用；财产处置成交价高于评估价的，以评估价为基准计付费用；财产处置成交价低于评估价的，以财产处置成交价为基准计付费用。

人民法院依照《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》第二十九条规定撤回委托评估的，按照评估机构合理的实际支出计付费用；人民法院依照《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》通知原评估机构重新出具评估报告的，按照前款规定的百分之三十计付费用。

三、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字或盖章（并附评估单位、评估人员的资质证明复印件）加盖单位公章后一并寄送给委托人。

2、评估结论制作一式六份邮寄至本院，并把评估报告电子版、现场照片（照片不要编辑成 WORD、PDF 格式）发送至本院 QQ 邮箱（1909692545@qq.com）

四、如你机构不接受上述第二点（评估费的收取标准及收取方式）、第三点（评估中涉及的其他事项），请在接收到委托材料后三日内将退回材料并附不承接说明。



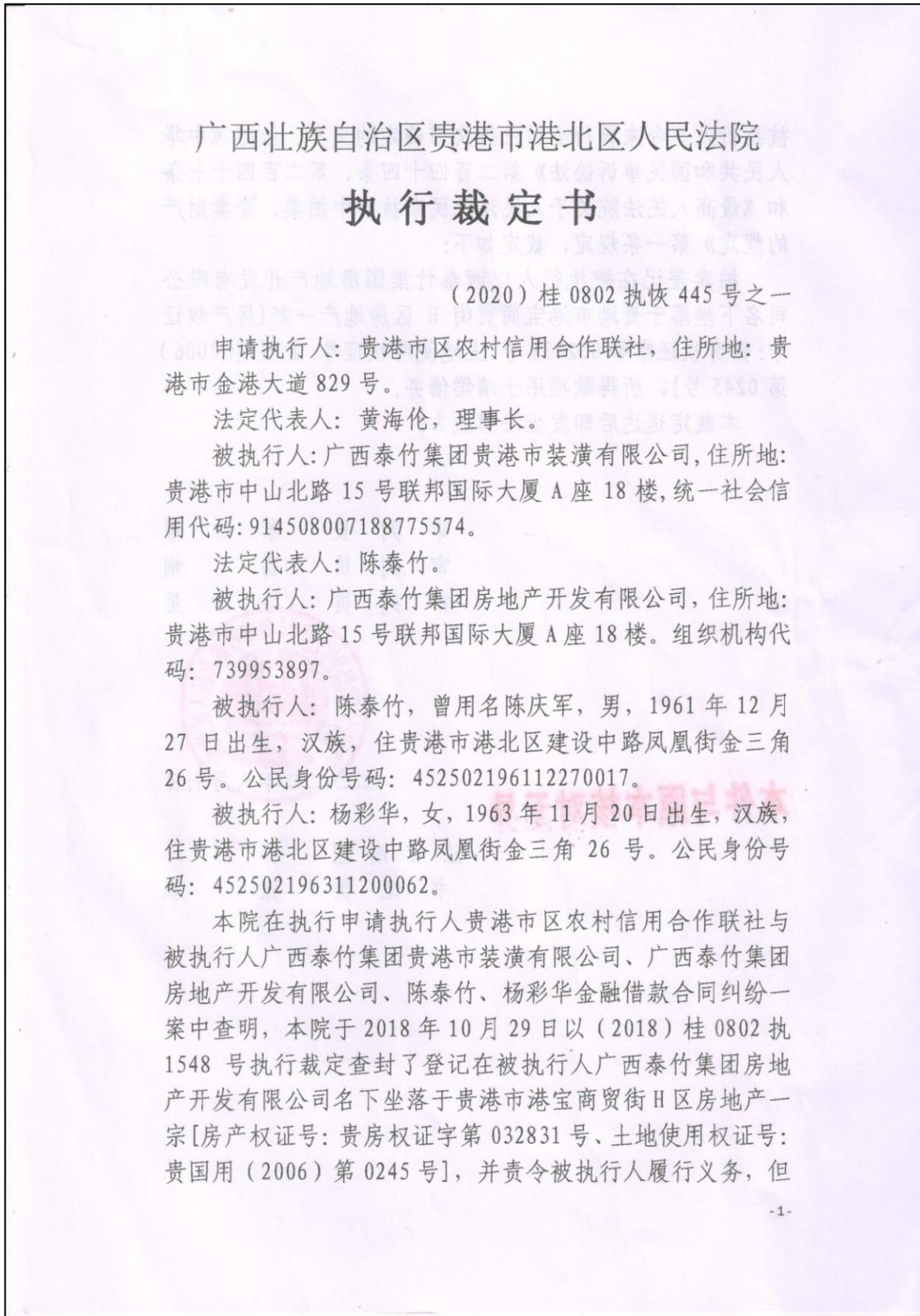
贵港市港北区人民法院

2020年8月7日

联系人：贵港市港北区人民法院执行局 309 办公室：黄银华

电话：0775-4557022

(二) 执行裁定书 (复印件)



被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。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》第一条规定，裁定如下：

拍卖登记在被执行人广西泰竹集团房地产开发有限公司名下坐落于贵港市港宝商贸街H区房地产一宗[房产权证号：贵房权证字第032831号、土地使用权证号：贵国用(2006)第0245号]，所得款项用于清偿债务。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 黎 红 耀
 审 判 员 葛 娟
 审 判 员 温 新 星



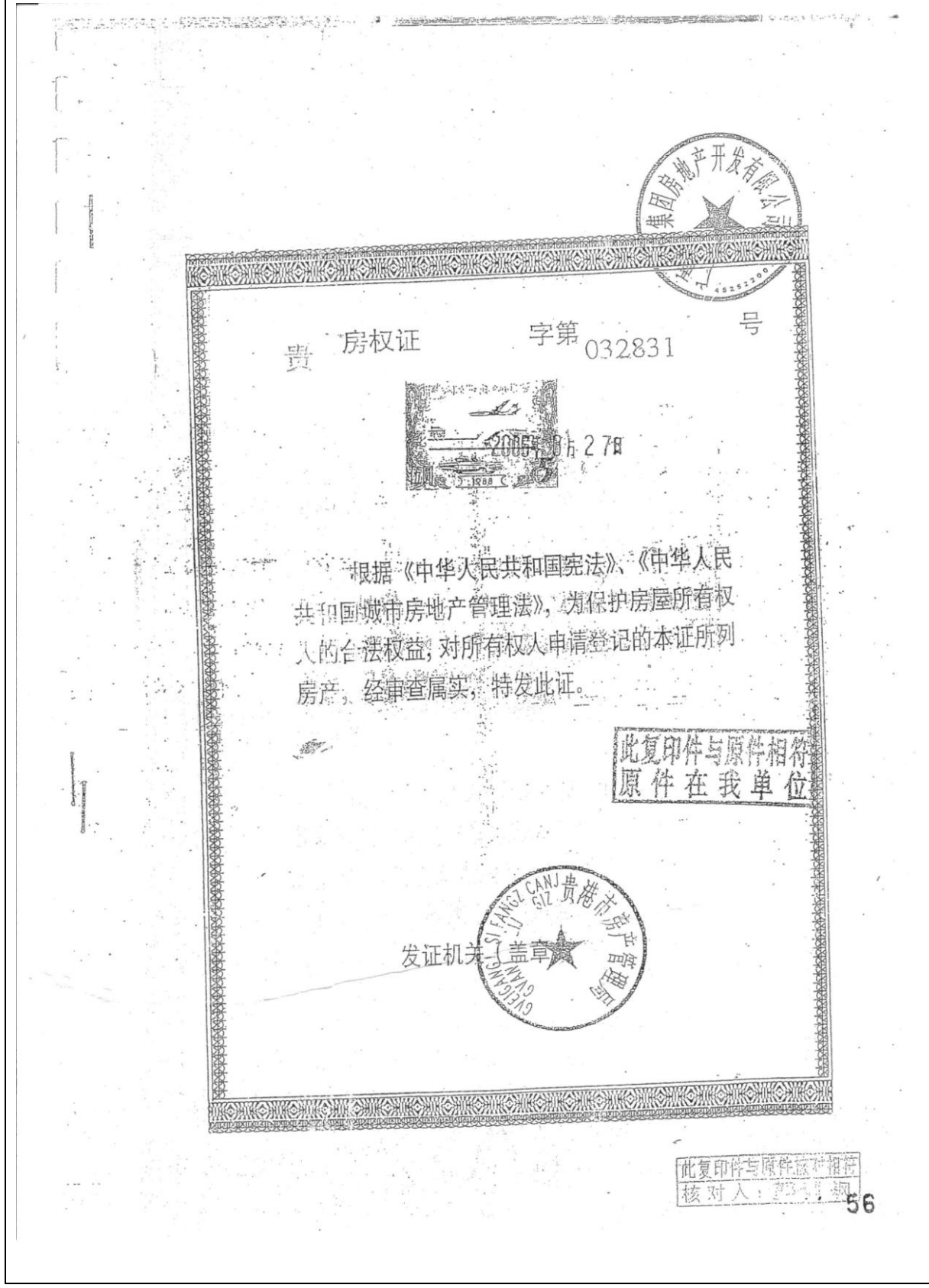
二〇二〇年八月七日

本件与原本核对无异

法 官 助 理 郭 洋 洋
 书 记 员 张 颖

(三) 《房屋所有权证》 (复印件)

(第一页)



(三) 《房屋所有权证》(复印件)

第二页

房屋所有权人		广西泰竹集团房地产开发有限公司				
房屋坐落		贵港市港宝商贸街H区				
丘(地)号		A-03-01983		产别		自管产
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)
			钢混	7		3651.44
共有		人		共有权证号自 至		
土地使用情况摘要						
土地证号		(2006)0245		使用面积(平方米)		442.13
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
贵港市港城农村信用合作社	抵押	部分	双方协议价	2004.4.14	按合同约定期限	
贵港市港城农村信用合作社	抵押	部分	双方协议价	2005.2.4	按合同约定期限	



此复印件与原件相符
原件在我单位


此复印件与原件核对相符
核对人：鄢诚钢

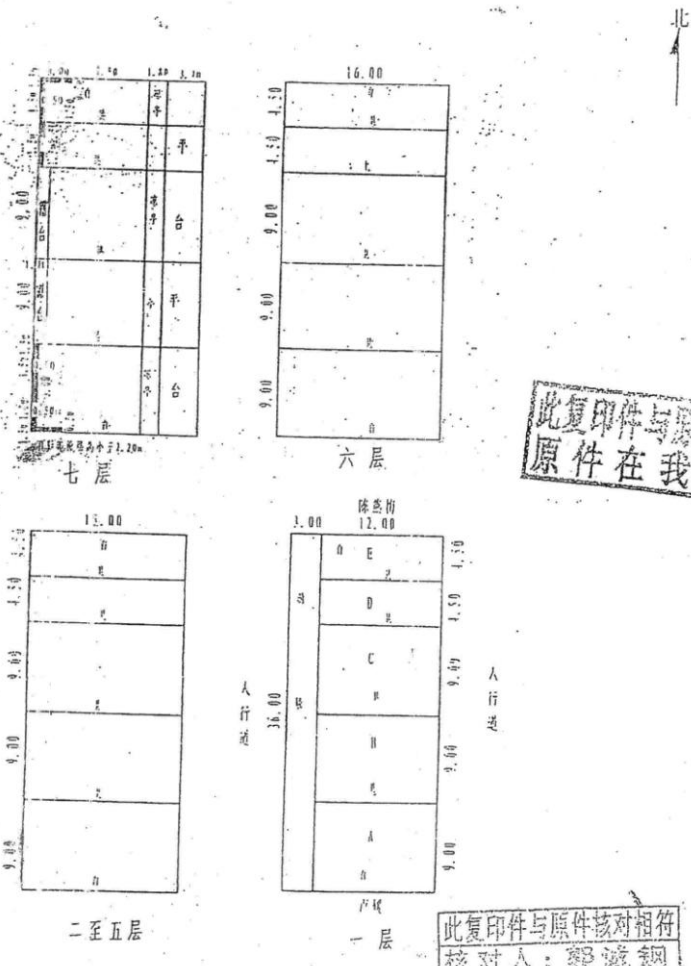


(三) 《房屋所有权证》(复印件)

第三页

房屋(分层)分户平面图

产权人	广西泰竹集团房地产开发有限公司			图幅		
丘号	A-03	结构	钢混	占地面积		441.54
幢号		层数	7	建筑面积		3051.44
房号		层次				
座落	贵港市港宝商贸街H区			比例尺	1:800	



此复印件与原件相符
原件在我单位

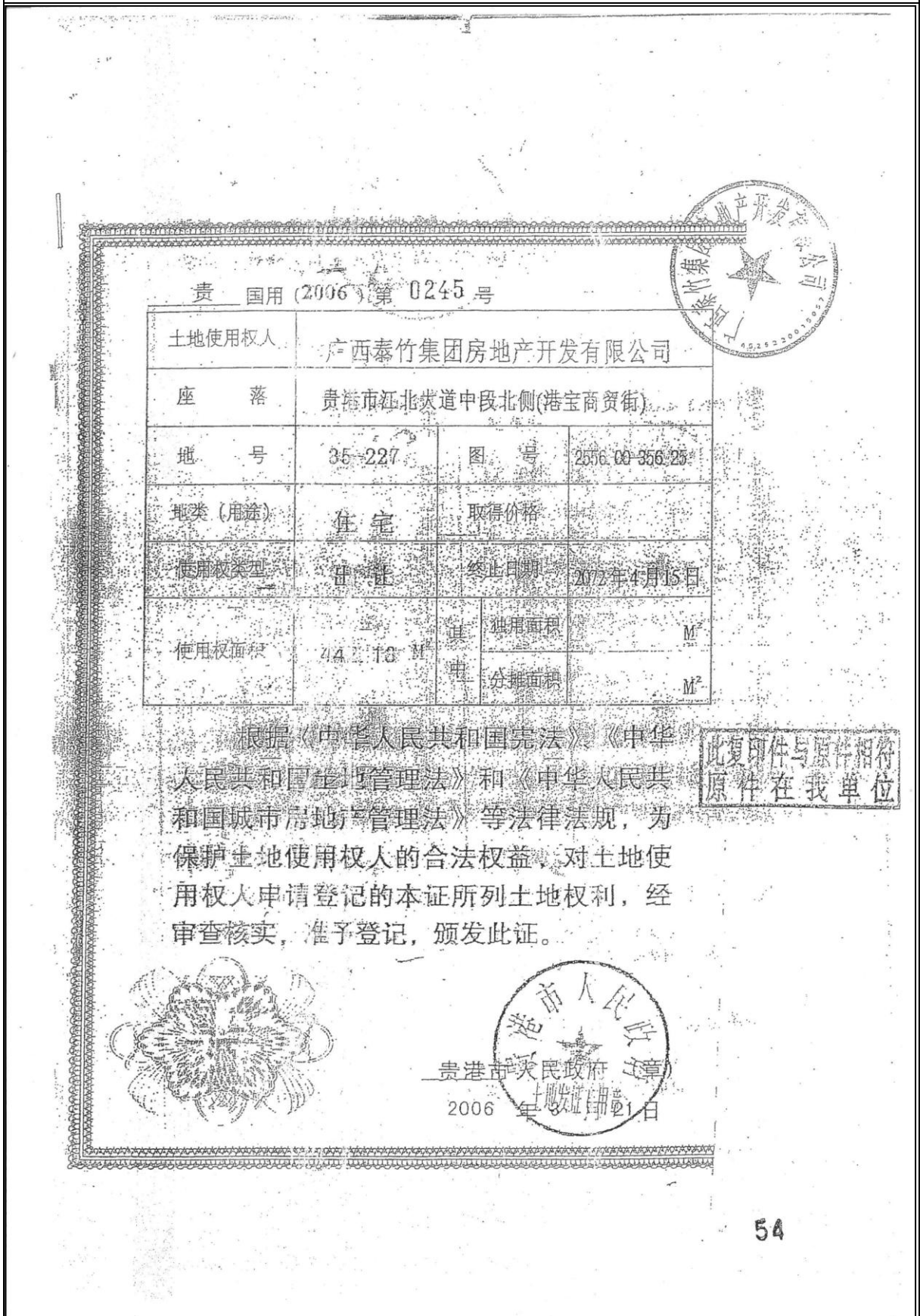
此复印件与原件核对相符
核对人：黎斌钢

测量：李爱容 韦武杰 绘图：何怡帆 2006年03月24日 58



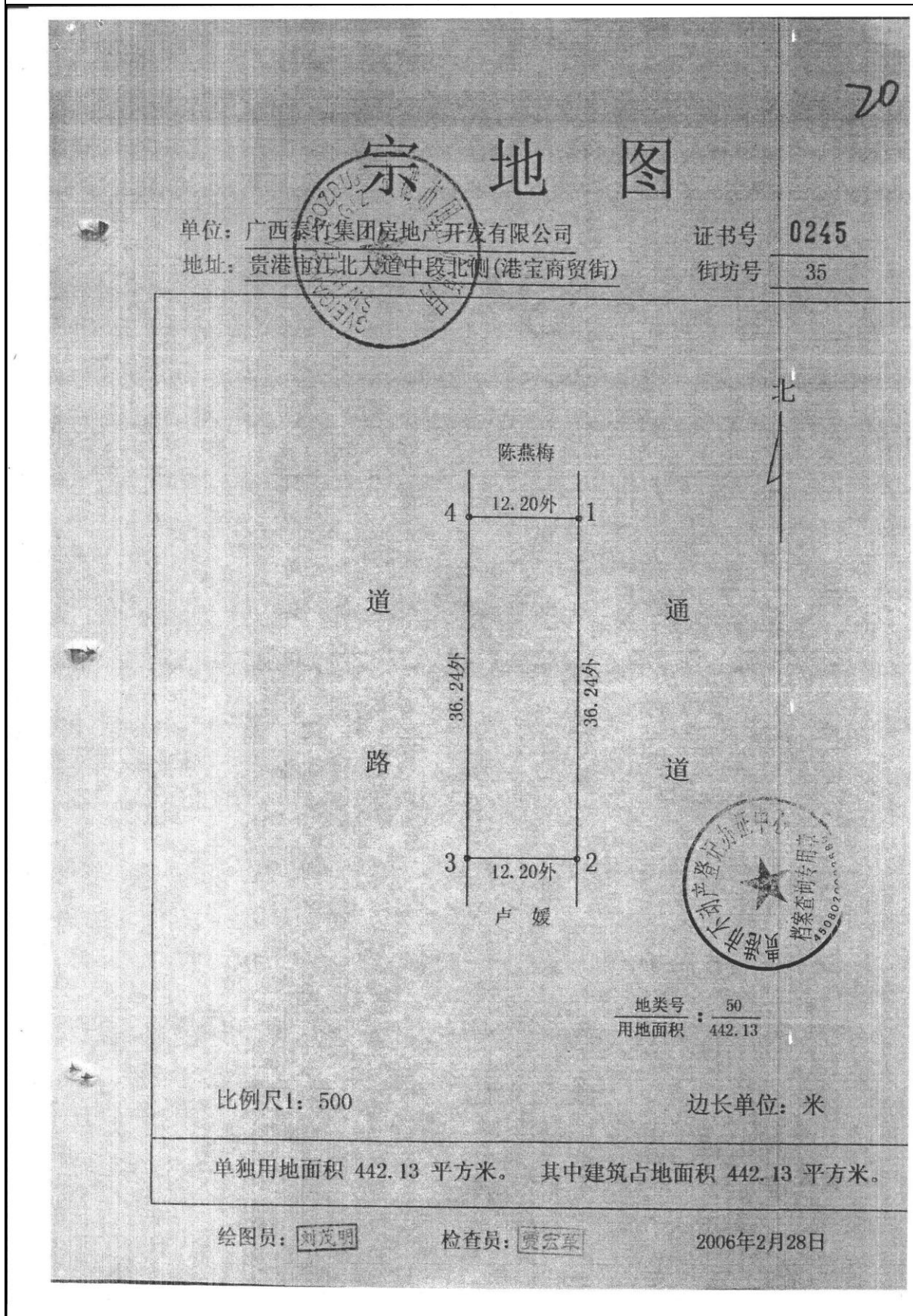
(四) 《国有土地使用证》(复印件)

(第一页)



(四) 《国有土地使用证》(复印件)

(第二页)



(五) 估价对象照片



估价对象外观

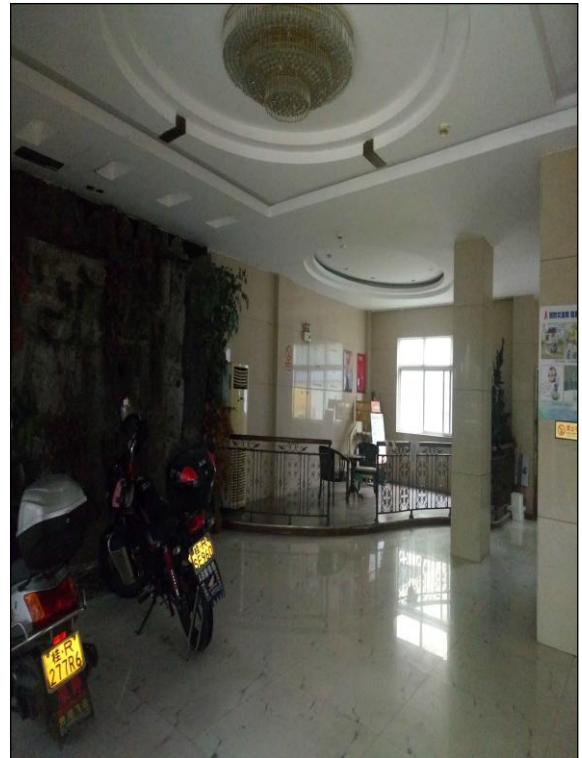


估价对象入户门

估价对象位于贵港市港北区港宝商贸街H区，经现场勘查，估价对象真实存在。



估价对象内部

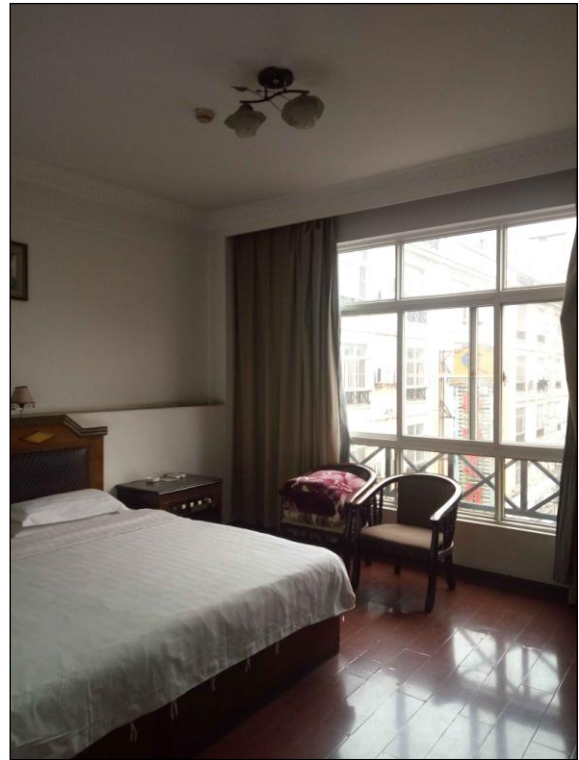


估价对象内部

(五) 估价对象照片



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部

(五) 估价对象照片
(周边照片)



（六）估价对象位置示意图



(七) 注册房地产估价师资格证书 (复印件)

第一报告评估人

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.



发证机关
No. 00179709

姓名 / Full name
唐富民

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
342201198504195635

注册号 / Registration No.
4520160050

执业机构 / Employer
广西国泰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature



第二报告参与人

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.



发证机关
No. 00201699

姓名 / Full name
王钱祥

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
450324198701281990

注册号 / Registration No.
4520110021

执业机构 / Employer
广西国泰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature




(八) 房地产估价机构营业执照 (复印件)



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
9145030072306581XK (2-2)

名称 广西国泰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)

法定代表人 王竹

经营范围 房地产价格评估(壹级)(具体项目以审批部门批准的为准); 房地产咨询及代理; 房地产经纪; 全国范围内从事土地评估业务; 土地规划、设计、论证、咨询业务; 资产评估(具体项目以审批部门批准的为准); 企业改制、重组、收购、兼并、清算相关信息咨询服务; 污染场地环境调查与评估。(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。)

注册资本 叁佰陆拾万圆整

成立日期 2001年02月13日

营业期限 2001年02月13日至2051年02月12日

住所 南宁市青秀区金浦路18-2号风尚80·住宅楼1111号

登记机关

2019年12月05日



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。



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家市场监督管理总局监制



(九) 房地产估价机构资质证书（复印件）

