

房地产价格评估 意见书

国正价桂估字【2020】404-305号

合山市人民法院：

根据贵院的委托，本司遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，对被执行人蒋丁生名下位于广西合山矿务局里兰一区19栋3层6号房屋（产权证号：桂（2018）合山市不动产权0000949）价格进行价格评估。现将价格评估情况综述如下：

一、价格评估标的

位于广西合山矿务局里兰一区19栋3层6号房屋（产权证号：桂（2018）合山市不动产权0000949）价格。

二、价格评估目的

为法院执行案件提供价格参考。

三、价格评估基准日

2020年8月28日（现场勘查日）。

四、价格定义

价格评估意见所指价格是：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）有关的法律、法规

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《房地产估价规范》；
- 5、国家及地方的其它有关法律、法规、政策。

(二) 委托方提供的资料

- 1、价格评估委托书；
- 2、执行裁定书；
- 3、《不动产权登记证》复印件。

(三) 评估方收集的有关资料

市场调查得到的资料。

六、价格评估方法

根据本次价格评估标的目的及特点，本次价格评估采用市场法。

七、价格评估过程

接受委托后，本公司委派价格评估人员于2020年8月28日对评估标的进行了现场勘查，拍照存档。

(一) 标的概况

评估标的位于广西合山矿务局里兰一区19栋3层6号房产，标的概况如下：

根据《不动产权登记证》记载，产权证号为桂(2018)合山市不动产权0000949号，坐落于广西合山矿务局里兰一区19栋3层6号房，所有

权人为蒋丁生，房屋结构为混合结构，总层数为5层，评估层为第3层，步梯楼，规划用途为住宅，建筑面积为52.74 m²。根据现场勘查，房屋室内地面贴瓷砖，墙面刮白，房间天花刮白，厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷到顶。周边交通便利，基础设施配套较齐全。

评估标的位于广西合山矿务局里兰一区19栋3层6号房产，小区地段及内部环境一般。所在区域通路、通电、给水、排水、通讯等各项基础设施配套齐全，交通便利。

（二）计算过程

评估人员查阅相关产权证明材料，对委托人员进行询问了解并进行了广泛的市场调查，根据评估标的特点和评估目的，决定采用市场法进行评估。经过市场调查，确定标的房地产评估单价为1700元/m²，评估总值为：

评估总值=评估单价×建筑面积=1700元/m²×52.74 m²=89658元。

八、价格评估意见

评估标的在价格评估基准日的评估价格为人民币捌万玖仟陆佰伍拾捌元整（¥89658元）。

九、价格评估限定条件

- 1、委托方提供资料客观真实；
- 2、评估标的能正常交易；
- 3、本评估意见有效期自本意见书出具之日起壹年内；
- 4、本次评估标的建筑面积是根据委托方提供的《不动产权登记证》所得，评估人员未对标的建筑面积做实地测量。如基础数据变更，则其价

格应相应改变。

十、声明

- 1、价格评估意见受意见书中已说明的限定条件限制；
- 2、委托方提供资料的真实性由委托方负责；
- 3、价格评估意见对本次委托有效，不作他用。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。意见书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上；
- 4、价格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；
- 5、如对本评估意见有异议，可于签收之日起15日内向我评估机构提供新证据并申请重新评估或向广西价格评估行业协会申请复议裁定；
- 6、未结清本评估意见书的评估费，本评估意见书成果所有权归评估机构，委托人和当事人或者第三方，不得将本评估意见书用于评估目的，不得申请评审复核，不得用于他用；
- 7、本次评估收取评估费为人民币贰仟元整。

十一、价格评估作业日期

2020年8月7日至2020年8月31日。

十二、价格评估机构

机构名称：正意价格评估集团有限公司

机构资质证书号：中J010002

十三、价格评估人员

姓名	资格名称	资格证号	签章
刘艳兰	价格鉴证师	0005481	
王伦政	价格评估员	桂 Y01000088	
覃永高	价格评估员	桂 Y01000001	

十四、附件

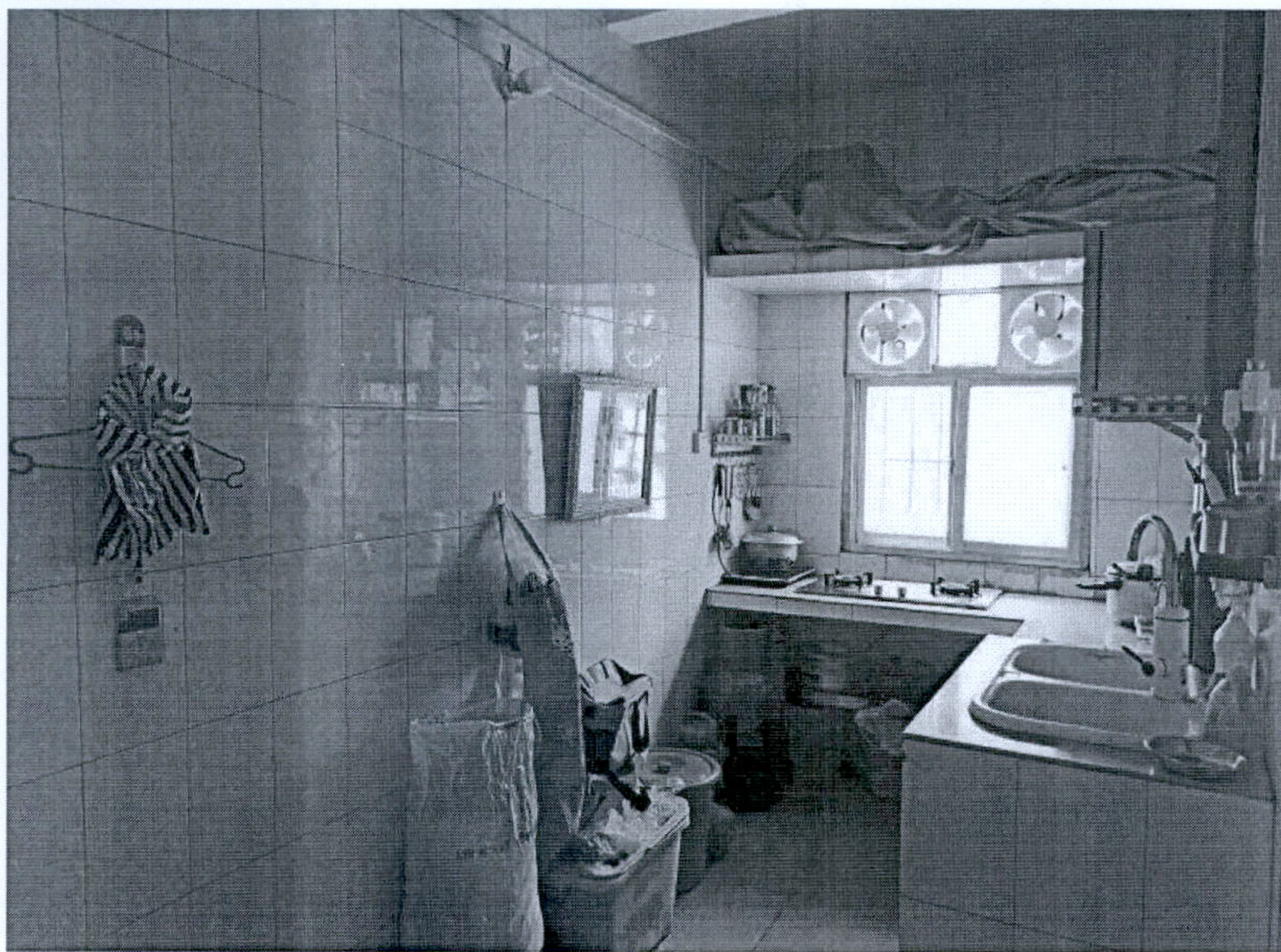
- 1、标的照片；（第 6-9 页）
- 2、价格评估委托书复印件；（第 10 页）
- 3、执行裁定书及不动产权登记证复印件；（第 11-13 页）
- 4、价格评估机构资质证书复印件；（第 14 页）
- 5、营业执照（副本）复印件；（第 15 页）
- 6、价格评估人员执业资格证书复印件。（第 16-18 页）

正意价格评估集团有限公司

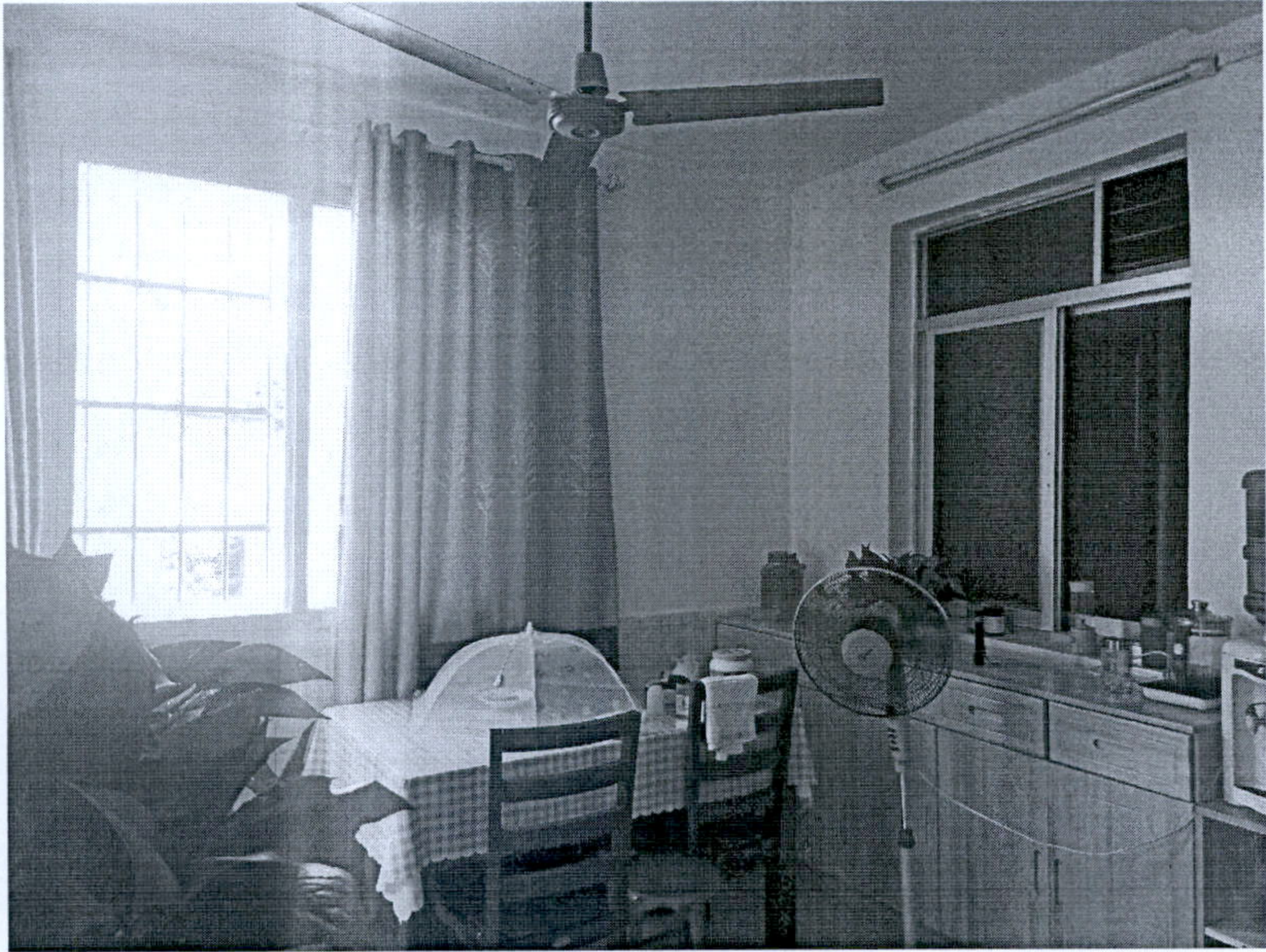
二〇二〇年八月三十一日

附件 1: 标的照片









附件 2: 价格评估委托书复印件

广西壮族自治区合山市人民法院
价格评估委托书

(2020)桂 1381 执 108 号

正意价格评估集团来宾分公司:

申请执行人张规妹与被执行人蒋丁生民间借贷纠纷案, 本院作出的(2019)桂 1381 民初 415 号民事判决书已发生法律效力。因被执行人未按生效法律文书履行义务, 申请执行人张规妹向本院申请强制执行。因执行案件的需要, 本院依法对被执行人蒋丁生名下的广西合山矿务局里兰一区 19 栋 3 层 6 号房屋一套进行拍卖, 需进行现行市场价格评估。

现请你单位对: 被执行人蒋丁生(公民身份号码: 452323195708241379)名下的广西合山矿务局里兰一区 19 栋 3 层 6 号房屋一套(产权证号: 桂(2018)合山市不动产权 0000949 号)。进行现行市场价格评估。并将书面评估报告一式六份十五日内报送我院。



附件 3: 执行裁定书及不动产权登记证复印件

广西壮族自治区合山市人民法院
执行裁定书

(2020)桂 1381 执 108 号

申请执行人张规妹,女 1957 年 8 月 4 日生,壮族,住广西合山矿务局东矿八区 20 楼 19 号,公民身份号码 452201195708041226。

被执行人蒋丁生,男,1957 年 8 月 24 日生,汉族,住广西合山矿务局里兰一区 19 栋 3 层 6 号,公民身份号码 452323195708241379。

申请执行人张规妹与被执行人蒋丁生民间借贷纠纷案,本院于作出的(2019)桂 1381 民初 415 号民事判决书已发生法律效力。因被执行人未按生效法律文书履行义务,申请执行人张规妹向本院申请强制执行。因执行案件的需要,本院依法对被执行人蒋丁生名下的广西合山矿务局里兰一区 19 栋 3 层 6 号房屋一套进行拍卖。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:

拍卖被执行人蒋丁生(公民身份号码:452323195708241379)位于广西合山矿务局里兰一区 19 栋 3 层 6 号房屋一套(产权证号:桂(2018)合山市不动产权 0000949 号)。

本裁定书送达后立即生效。

审 判 长 李桂勇
审 判 员 农于宁
审 判 员 黄雪莲
一〇三〇年八月七日
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、《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。

2018-7-27 已领张桃妹



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证



登记机构 (章)

年 月 日

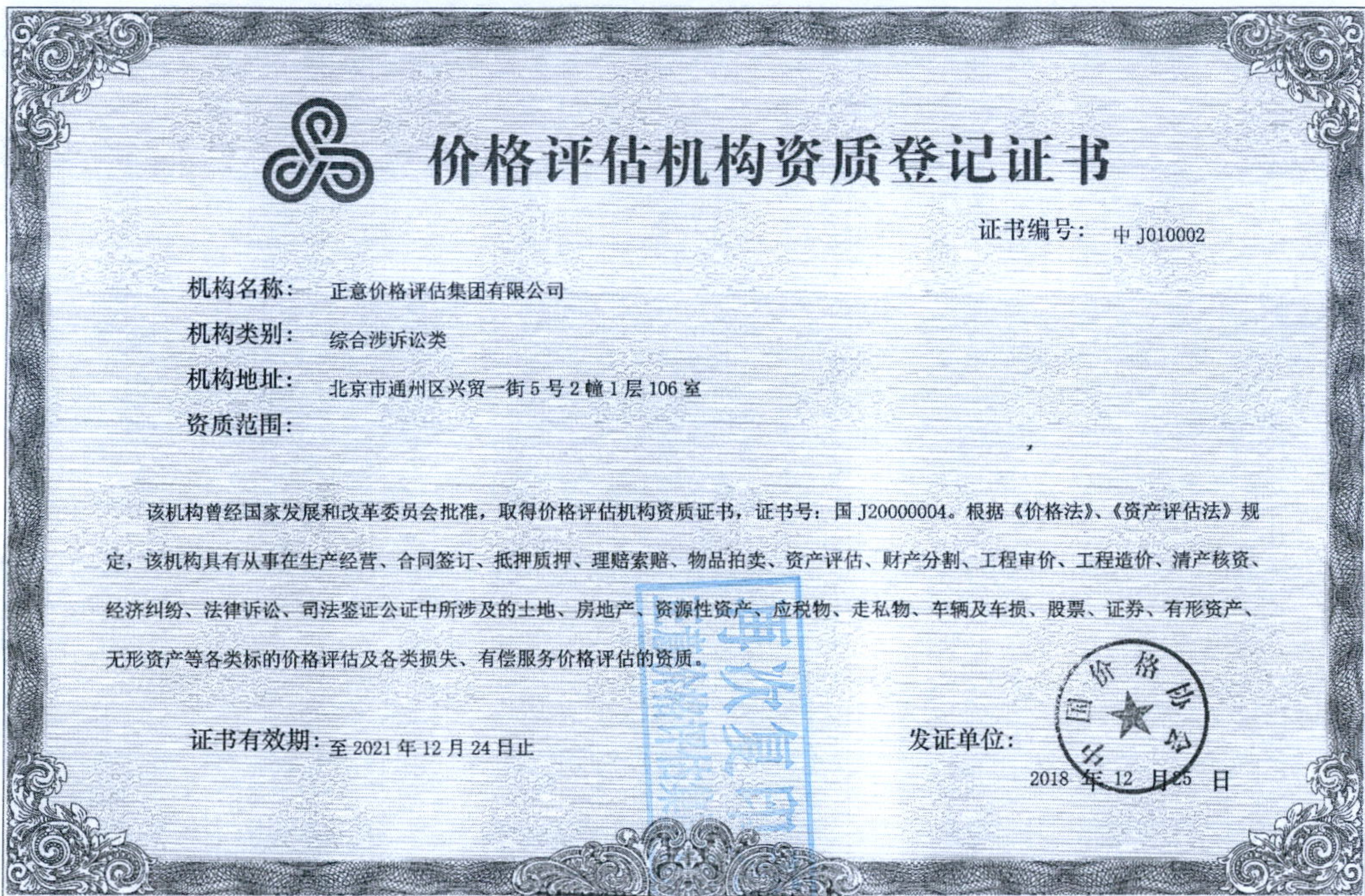
中华人民共和国国土资源部监制
编号 No D 45000385456

() 山市 不动产权第 000949 号

附 记

权利人	张桃妹
共有情况	单独所有
坐落	合山市东一区19栋3层6号
不动产单元号	151001 100011 0000117 00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	占地面积: 30.40m ² /房屋建筑面积: 52.74m ²
使用期限	2011年11月03日起至2061年11月04日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 10.00m ² 专有建筑面积: 45.42m ² 分摊建筑面积: 7.32m ² 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 9 房屋所在层: 3 房屋竣工时间: 1991年06月30日

业务编号: 201800121



附件 5: 营业执照 (副本) 复印件

编号: 1 04949465



营 业 执 照

(副 本) (1-1)

统一社会信用代码 911100007821429690

名 称 正意价格评估集团有限公司
类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所 北京市通州区兴贸一街5号2幢1层106室
法定代表人 谭定
注 册 资 本 10000万元
成 立 日 期 2006年01月11日
营 业 期 限 2006年01月11日至 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)。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

再次复印无效
正意价格评估集团有限公司



在线扫码获取详细信息

登 记 机 关



2018 年 09 月 14 日

提示: 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并公示。

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附件 6: 价格评估人员执业资格证书复印件

	姓名: <u>刘艳兰</u>
	Full Name <u>刘艳兰</u>
	性别: <u>女</u>
	Sex <u>女</u>
持证人签名: Signature of the Bearer	出生年月: <u>1962年10月</u>
	Date of Birth <u>1962年10月</u>
	专业类别: Professional Type _____
	批准日期: <u>2002年05月</u>
	Approval Date <u>2002年05月</u>
	签发单位盖章: Issued by 
	签发日期: <u>2002年5月</u> 日
	Issued on _____

再次复印无效
正意价格评估集团有限公司


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.	
 approved & authorized by Ministry of Personnel The People's Republic of China	 State Development Planning Commission The People's Republic of China
	编号: No. <u>0005481</u>

 	姓名: 王伦政 Name
	性别: 男 Sex
	身份证号码: 450802198903047819 ID No.
	执业单位: 正意价格评估集团有限公司 Practising Unit
	职业资格: 价格评估员 Vocational Qualification
证书编号: 桂Y 01000088 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。 Practising Scope
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 1 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)


再次复印无效
正意价格评估集团有限公司
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



姓名: 章永高
Name

性别: 男
Sex

身份证号码: 450104198004061531
ID No.

执业单位: 正意价格评估集团有限公司
Practising Unit

职业资格: 价格评估员
Vocational Qualification

证书编号: 桂Y 01000001
No.



发证机构: 广西价格评估行业协会

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

签发日期: 2015.4.8
Issuing Date

认定有效期: 三年
Duration of Validity

再次复印无效
正意价格评估集团有限公司

继续认定
Renewal of Certification

经审查合格,准予继续执业,有效期
至 2021年 3月 31日止。

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



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 ...

认定机关(章)
Authority(Seal)

年 月 日
Year/Month/Day