

# 涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：至胜房地（估）字第 W22050956YL 号

估价项目名称：农崇巍位于南宁市金湖路 1 栋 2 单元 702 号房的房地  
产市场价值评估

估价委托人：兴业县人民法院

房地产估价机构：广西至胜房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：谭捷（注册号 4520070025）

张健（注册号 4520040080）

估价报告出具日期：二〇二二年五月三十日



## 致估价委托人函

至胜房地（估）字第 W22050956YL 号

兴业县人民法院：

受贵单位的委托，我公司估价人员对农崇巍位于南宁市金湖路 1 栋 2 单元 702 号房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估价，估价基本事项及估价结果如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**为南宁市金湖路 1 栋 2 单元 702 号房的房地产，评估范围包括房屋实体建筑、隐蔽工程（与房屋不可分割的满足其使用功能的水电、消防等配套设施）、装饰装修不可拆卸部分（防盗网、防盗门、室内门窗、橱柜灶台、蹲厕、洗手台等）及国有土地使用权，但不包括房屋内的动产、可能存在的与估价对象有关的各种债权债务、特许经营权等。

据委托估价人提供的《房屋所有权证存根》记载南宁市金湖路 1 栋 2 单元 702 号房的权利人为农崇巍，房屋所有权证为邕房权证字第 01280319 号，房屋建筑面积 114.2 平方米，所在楼层为 8 层（底层为杂物房），规划用途为住宅。

**价值时点：**二〇二二年五月十八日。

**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《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国房地产管理法》、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）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，最终确定估价对象房地产价值时点的市场价值如下：

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (元)
南宁市金湖路 1 栋 2 单元 702 号房	114.2	21673	2475057
房地产评估总价（人民币）	¥2475057 元（大写：贰佰肆拾柒万伍仟零伍拾柒元整）		

广西至胜房地产土地资产评估有限公司

评估机构法定代表人：黄祖毅

致函日期：二〇二二年五月三十日

# 目 录

一、估价师声明 .....	3
二、估价假设和限制条件 .....	4
三、房地产估价结果报告 .....	6
(一) 估价委托人 .....	6
(二) 房地产估价机构 .....	6
(三) 估价目的 .....	6
(四) 估价对象 .....	6
(五) 价值时点 .....	9
(六) 价值类型 .....	9
(七) 估价原则 .....	9
(八) 估价依据 .....	10
(九) 估价方法 .....	11
(十) 估价结果 .....	12
(十一) 注册房地产估价师 .....	12
(十二) 实地查勘期 .....	12
(十三) 估价作业期 .....	12
(十四) 评估结果使用特别提示 .....	12
四、附 件 .....	14
1、《广西壮族自治区兴业县人民法院执行裁定书》(2020)桂 0924 执 300 号之六 .....	14
2、《兴业县人民法院司法鉴定委托书》(2022)桂 0924 法鉴字 012 号 .....	14
3、《房屋所有权证存根》 .....	14
4、估价对象照片(外部状况、内部状况、周围环境状况) .....	14
5、估价对象位置示意图 .....	14
6、估价对象现场勘察表 .....	14
7、注册房地产估价师资格证书(复印件) .....	14
8、房地产估价机构营业执照(复印件) .....	14
9、房地产估价机构资质证书(复印件) .....	14

## 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）、《中华人民共和国资产评估法》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师张健于二〇二二年五月十八日已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室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、本次估价项目在注册房地产估价师的专业能力胜任范围内，没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
谭捷	4520070025		2022年5月30日
张健	4520040080		2022年5月30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。

（2）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。

（3）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。

（4）本公司房地产估价师对估价委托人提供的《房屋所有权证存根》复印件等资料进行了必要的审验，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。

（5）我公司房地产估价师已对估价对象进行实地查勘，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。

（6）委托方未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金），我公司未掌握相关情况，本次评估设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，不考虑上述因素对房地产价值的影响。

（7）委托方未明确估价对象交易税费负担方式，本次评估按照法律法规规定，设定转让人和买受人各自负担。

（8）估价对象在拍卖变现时主要有评估费、拍卖佣金、诉讼费、律师费等财产处置费用，本估价结果不包含上述费用。

#### 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

在价值时点，估价对象已被兴业县人民法院查封且存在其他优先受偿款，本次估价不考虑上述因素对估价对象的影响。

#### 4、不相一致假设

本估价对象状况之间无不一致，本次评估无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

（1）委托人未提供估价对象的建成年月资料，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。

(2) 接受本次估价委托后，我公司注册房地产估价师于 2022 年 5 月 18 日到达估价对象所在地进行实地查勘，实地查勘时估价人员未能进入估价对象所在房屋内部，因此本次估价假设估价对象室内装修为普通装修，设定外墙为瓷砖，门、窗已装，室内已装修，水、电、通讯等基础设施已接通，今后若能入室查勘且有出入，再对其价值进行调整。

## (二) 估价限制条件

(1) 本估价报告有关资料由估价委托人提供，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，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；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。

## 三、房地产估价结果报告

### （一）估价委托人

委托人名称：兴业县人民法院

联系人：吴远军

电话：18977566096

### （二）房地产估价机构

受托估价机构：广西至胜房地产土地资产评估有限公司

机构地址：玉林市广场东路 832 号

机构资质级别：国家贰级

资格证书号：2021 桂建房评备字 4509A0002

估价机构资质证书有效期限：2021 年 1 月 21 日至 2024 年 1 月 21 日

统一社会信用代码：91450900785227781T

法人代表：黄祖毅

联系电话：0775-2800512

### （三）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象

我公司受兴业县人民法院委托，拟对申请执行人梁雨液与被执行人农崇巍、刘新容借款合同纠纷一案涉及的农崇巍位于南宁市金湖路1栋2单元702号房进行房地产价值评估。2022年5月18日我公司注册房地产估价师对南宁市金湖路1栋2单元702号房进行了实地查勘。

#### 2、估价对象名称及范围

本次估价对象为南宁市金湖路 1 栋 2 单元 702 号房住宅房地产，评估范围包括房屋实体建筑、隐蔽工程（与房屋不可分割的满足其使用功能的水电、消防等配套设施设施）、装饰装修不可拆卸部分（防盗网、防盗门、门窗、橱柜灶台、蹲厕、洗手台等）及国有土地使用权，但不包括房屋内的动产、可能存在的与估价对象有关的各种债权债务、特许经营权等。

#### 3、估价对象区位状况

### (1) 位置现状描述与分析

① 坐落：南宁市金湖路 1 栋 2 单元 702 号房。

② 方位：南宁市青秀区。

③ 与主要设施距离：距离市级商业中心朝阳广场约 5.1 公里；附近有滨湖家园、金源中心住宅楼、金源 CBD 现代城、广西建设大厦、亿东国际广场、富丽华庭、建设五象大酒店、梦之岛水晶城百货等，所在区域商业繁华程度较好。

④ 临街状况：东接金湖北路、属于南北走向区域主干道。

⑤ 朝向：楼宇主朝向为南、北。

⑥ 楼层：总楼层为 8 层，估价对象位于第 8 层。

### (2) 交通现状描述与分析

① 道路状况：区域内有金湖北路、裕宾路等主次干道，道路通达度较高。

② 出入可利用的交通工具：附近 50 米内有 76 路公交线路途经，公交便捷度较高。

③ 交通管制情况：区域属于南宁市青秀区，附近主要为住宅区及商业区，较少有交通管制措施。

④ 停车方便程度：区域属于南宁市青秀区，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：估价对象所在道路与金湖北路、裕宾路等主次干道相接，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，基础设施较完备。

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，公共服务设施较完备，区域内有：

学校：近玉南宁市滨湖路小学、育杰新垠东幼儿园、；

银行：区域内有柳州银行、交通银行、农村信用合作社等多家银行储蓄网点；

农贸市场：近垠东农贸市场；



医院：近广西医大开元垠东医院、南宁市第一人民医院。

#### (4) 周围环境和景观状况描述与分析

① 自然环境：估价对象所在区域属于南宁市青秀区，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，自然环境较好。

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，是市内重要的商业区、住宅区。

③ 景观：区域内主要为城市景观、街景，周围景观较好。

#### (5) 区位状况分析

估价对象位于南宁市金湖路1栋2单元702号房，周边生活配套设施和公共配套设施较齐全，所在区域居住氛围较好，与区域发展规划相协调。鉴于估价对象所在区域有较突出的区位优势，区位状况将有利于估价对象房地产价值的平衡增值。

### 4、估价对象土地基本状况

#### (1) 土地实物状况描述

估价对象所在宗地坐落于南宁市金湖路1栋2单元702号房，规划土地用途为住宅用地，宗地总体形状规则，宗地四至为：北邻金义巷，南邻金源巷，西邻滨湖家园，东邻金湖北路，地势平坦，承载力大，无不良地质现象。土地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），红线内场地平整，地面道路水泥硬化。

#### (2) 土地权益状况：

委托方未提供估价对象的国有土地使用权等相关信息，本次评估设定估价对象为国有出让住宅用地。

本次估价设定估价对象的土地使用权为合法获得，如本假设与事实不符，应根据实际权属情况重新进行估算。

### 5、估价对象建筑物基本状况

#### (1) 建筑物权益状况：

根据委托人提供的《房屋所有权证存根》记载：

权利人：农崇巍；

产权证号：邕房权证字第01280319号；

房屋坐落：南宁市金湖路1栋2单元702号房；

房屋结构：砖混；

建筑面积：114.2 平方米；

(2) 他项权利状况：在价值时点，估价对象已被兴业县人民法院查封且存在其他优先受偿款，本次估价不考虑估价对象上述因素的影响。

### (3) 建筑物实物状况描述

估价对象为南宁市金湖路 1 栋 2 单元 702 号房住宅房地产，所在建筑物为一幢 8 层砖混结构住宅楼（有现浇楼梯，底层为杂物房），估价对象位于第 8 层，层高约为 3 米，楼宇外墙为瓷砖，供水方式为市政自来水直供用户，排水方式为雨污合流；由市政电网供电。

估价对象室内装修及基本设施为：

坐落	南宁市金湖路 1 栋 2 单元 702 号房				
建筑结构	砖混	用途	住宅	总层数/所处楼层	8/8
建筑层高	3 米	建成时间	1997 年	建筑面积	88.9 平方米
建筑规模	规模较小	外墙	瓷砖	空间布局	单元式套房
通风采光	好	朝向	南北	物业管理	管理较规范
使用及维护	正常使用			综合成新	70%
装修情况	接受本次估价委托后，我公司注册房地产估价师于 2022 年 5 月 18 日到达估价对象所在地进行实地查勘，实地查勘时估价人员未能进入估价对象所在房屋内部，因此本次估价假设估价对象室内装修为普通装修，设定外墙为瓷砖，门、窗已装，室内已装修，水、电、通讯等基础设施已接通，今后若能入室查勘且有出入，再对其价值进行调整。				

### (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，即二〇二二年五月十八日。

### (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 72 号，自 2020 年 1 月 1 日起实施）
- 2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，自 2020 年 1 月 1 日起实施）
- 3) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）
- 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) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，从 2021 年 1 月 1 日起施行）
- 6) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）
- 7) 《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》（法释[2018]15 号）
- 8) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273 号)
- 9) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学【2021】

##### 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、委托人提供的估价对象有关资料

- 1) 《广西壮族自治区兴业县人民法院执行裁定书》（2020）桂0924执300号之六
- 2) 《兴业县人民法院司法鉴定委托书》（2022）桂0924法鉴字012号
- 3) 《房屋所有权证存根》

### 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) 《南宁市建设工程造价信息》
- 3) 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和收益法进行评估，然后综合两种方法的测算结果，结合房地产估价师经验，确定最终的估价结果。

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。

比较法估价步骤：

- （1）搜集交易实例；
- （2）选取可比实例；
- （3）建立价格可比基础；
- （4）进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整；
- （5）求取比准价格；

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。

收益法估价步骤：

- （1）收集有关房地产收入和费用的资料；
- （2）估算潜在毛收入；
- （3）估算有效毛收入；
- （4）估算运营费用；
- （5）估算净收益；
- （6）选用适当的报酬率或资本化率；
- （7）选用适宜的计算公式求取收益价格。

**(十) 估价结果**



本评估根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产于价值时点的市场价值为：

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (元)
南宁市金湖路1栋2单元702号房	114.2	21673	2475057
房地产评估总价(人民币)	¥2475057元(大写：贰佰肆拾柒万伍仟零伍拾柒元整)		

**(十一) 注册房地产估价师**

姓名	注册号	签名	签名日期
谭捷	4520070025		2022年5月30日
张健	4520040080		2022年5月30日

**(十二) 实地查勘期**

二〇二二年五月十八日

**(十三) 估价作业期**

二〇二二年五月十八日至二〇二二年五月三十日

**(十四) 评估结果使用特别提示**

1、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

3、财产拍卖或者变买之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变买时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行调整后才可使用。

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

5、委托人未提供估价对象的建成年月资料，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

6、接受本次估价委托后，我公司注册房地产估价师于2022年5月18日到达估价对象所在地进行实地查勘，实地查勘时估价人员未能进入估价对象所在房屋内部，因此本次估价假设估价对象室内装修为普通装修，设定外墙为瓷砖，门、窗已装，室内已装修，水、电、通讯等基础设施已接通，今后若能入室查勘且有出入，再对其价值进行调整。

广西至胜房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年五月三十日



## 四、附件

- 1、《广西壮族自治区兴业县人民法院执行裁定书》（2020）桂0924执300号之六
- 2、《兴业县人民法院司法鉴定委托书》（2022）桂0924法鉴字012号
- 3、《房屋所有权证存根》
- 4、估价对象照片（外部状况、内部状况、周围环境状况）
- 5、估价对象位置示意图
- 6、估价对象现场勘察表
- 7、注册房地产估价师资格证书（复印件）
- 8、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 9、房地产估价机构资质证书（复印件）

# 广西壮族自治区兴业县人民法院 执行裁定书

(2020)桂0924执300号之六

申请执行人：梁雨液，男，汉族，1978年1月6日出生，住广西兴业县石南镇凤山村25组，身份证号码：452501197801063679。

被执行人：刘新容，女，汉族，1978年11月8日出生，住广西桂林市七星区穿山东路22号2栋1单元501室，身份证号码：452426197811080925。

被执行人：农崇巍，男，壮族，1962年10月4日出生，住广西南宁市金湖路65号1栋2-702房，身份证号码：450104196210042076。

关于申请执行人梁雨液与被执行人刘新容、农崇巍民间借贷纠纷一案，本院作出的(2020)桂0924民初52号民事调解书已经发生法律效力。在执行过程中，双方已于2021年8月11日达成执行和解协议。现因被执行人刘新容、农崇巍未按和解协议的内容履行，申请执行人梁雨液向本院申请恢复本案的执行。

本院在执行过程中，已查封了被执行人农崇巍名下的位于南宁市青秀区金湖路1栋2单元702号房的房产。因被执行人至今未

广西至胜房地产土地资产评估有限公司  
再次复印无效



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》第二百五十一条、第二百五十四条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人农崇巍名下的位于南宁市青秀区金湖路1栋2单元702号房的房产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 梁其东  
审 判 员 梁 坚  
审 判 员 覃 源



二〇二二年一月四日

法 官 助 理 叶桂良  
书 记 员 陈 露

# 兴业县人民法院

## 司法鉴定委托书

(2022)桂0924法鉴字012号

广西至胜房地产土地资产评估有限公司：

我院\_\_\_\_\_移送的梁雨液与农崇巍,刘新容借款合同纠纷一案,需要对房产被执行人农崇巍名下位于南宁市青秀区金湖路1栋2单元702号房进行鉴定,根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定,特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后,应当出具鉴定报告,并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料,请一并退还我院。

附1: 《委托鉴定要求》

附2: 《委托鉴定材料清单》



二〇二二年四月十八日

(院印)

督办人: 吴远军

电话: 18977566096 传真: 07753764829

广西至胜房地产土地资产评估有限公司  
再次复印无效

## 委托鉴定要求

1、贵单位应在收到本委托书后五个工作日内向本院递交《鉴定工作计划书》一份，同时附鉴定机构及鉴定人员资质证书复印件和鉴定人承诺书

2、贵单位应按有关规定收取鉴定费用，如协议收费，须在达成协议后，及时将协议收费副本或复印件送交本院；

3、贵单位应在接受鉴定委托后30个工作日内完成鉴定工作，因客观原因不能按期完成的，应在鉴定期限届满前七日向本院提出延期申请，延期申请不得超过两次，否则视为逾期鉴定。法院对逾期鉴定的机构将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。

4、鉴定结束后，需向本院提交《鉴定报告书》5份，同时附鉴定费发票及复印件。

5、鉴定人应当根据审判需要，出庭接受当事人质询，否则将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。

广西至胜房地产土地资产评估有限公司  
再次复印无效

# 房屋所有权证存根

房屋权证 字第 01280319 号

房屋所有权人		衣崇巍					
房屋坐落		金洲路博望里99号附房					
丘(地)号		产别		私有房产			
幢号	房号	房号	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途	
			贰层		114.30		
房屋状况							
共有		人		共有权证号自		至	
土地证号		土地使用状况摘要					
权属性质		使用年限		使用面积(平方米)			
		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	约定日期		
心村地团上	抵押	90000	30000	2009.05	2010.05		
武吉口村地团上	抵押	100000	100000	2008.10.16	2010.10.16		

广西至胜房地产土地资产评估有限公司  
再次复印无效

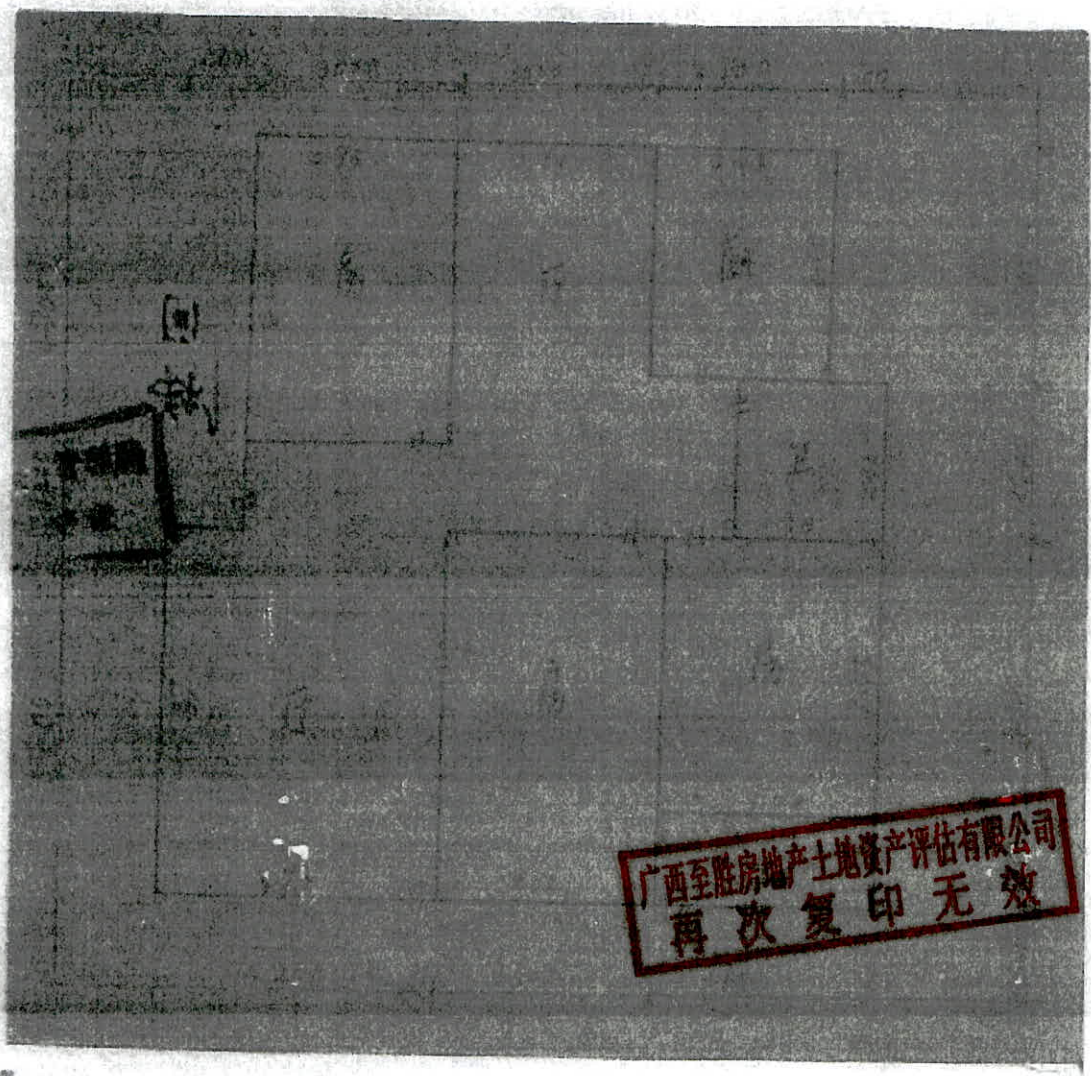
附记	1996年向南宁市工商行政管理局购买房改出售的成本价房,总价款9188.66元。
----	--

南宁市 房屋权证

填发日期:

5

六  
三  
三



广西至胜房地产土地资产评估有限公司  
再次复印无效



农崇巍位于南宁市金湖路 1 栋 2 单元 702 号房



广西至胜房地产土地资产评估有限公司  
再次复印无效

南宁市市场监督管理局

南宁市市场监督管理局

中国人民银行

南宁市政府

南宁市委

南宁市政协

新华通讯社  
(广西分社)

南宁市老干部  
活动中心

正宗马山  
清水羊肉馆

广西医大开元  
城东医院

南宁市老年人  
活动中心

南宁市第十四  
中学(城东校区)

鸡皮果米粉

城东16栋

世纪商都

金湖帝景

金湖帝景

中国农业银行

东方曼哈顿

建银花园

金洲  
东方花园

逸景园

悦宾路

6栋

飞鸟

茗悦轩

建兴苑

中国电信大厦

北部湾保险大厦

3号线

广州美术大厦

川宁大厦

梦之岛广场

喜相逢大酒店

南宁精通  
连锁酒店

世纪君悦大酒店

新宏业大厦

金湖富地广场

祥宾路居民二区

城东村第十三  
小组

供电局宿舍

广西电网  
公司生活区

军创大厦

军创大厦

城东七组

汉尊比萨

多乐士

中国工商银行

公路大厦

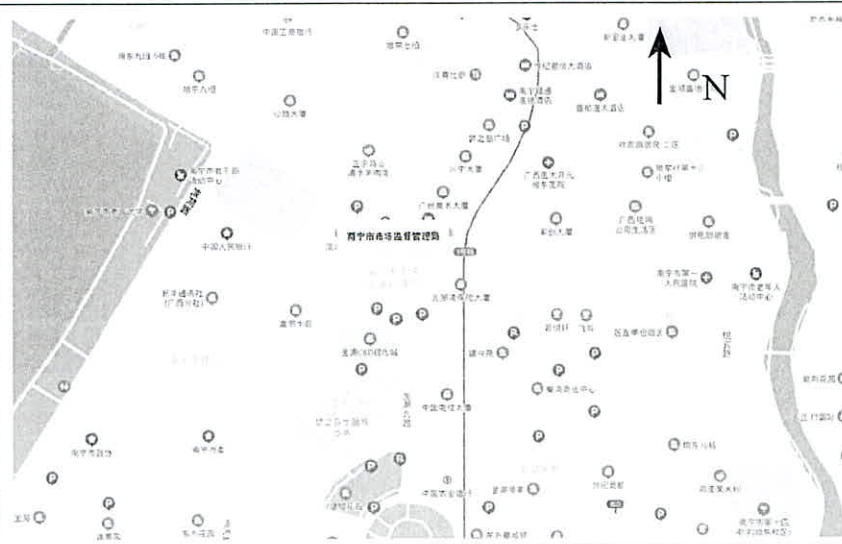
城东九组

城东九组-9栋

A2栋

南宁市老年大学

# 房地产 实勘调查表

产 权 人	农崇巍	估价目的	委托
房 屋 坐 落	南宁市金湖路1栋2单元702号房		
土 地 证 号		所有权证号	邕房权证字第01280319号
准 建 证 号		共有权证号	
用地面积 m <sup>2</sup>		建 筑 面 积	114.2 平方米
使用权类型		成 新 率	70%
土 地 用 途	住宅	产 别	<input checked="" type="checkbox"/> 私有 <input type="checkbox"/> 国有 <input type="checkbox"/> 集体
结 构、层 数	砖混 第8层	建 筑 年 代	1997年
朝 向	南北	高 度	3米
土 地 级 别		四 至	东：自墙 共墙 借墙
交 通 状 况	不便 一般 较便 <input checked="" type="checkbox"/> 便利		南：自墙 共墙 借墙
采 光 通 风	稍差 一般 较好 <input checked="" type="checkbox"/> 好		西：自墙 共墙 借墙
周 围 环 境	稍差 一般 较好 好 有物业		北：自墙 共墙 借墙
砌 体、间 隔	红砖/空心砖/泥砖		
楼 地 面	抛光砖/复合木/实木/花岗岩/大理石/水磨石/釉面砖/马赛克/耐磨砖/水泥		
外 墙	欧式造型/玻璃幕墙/条形砖/涂料/石米/大理石/花岗岩/马赛克/抹灰/清水		
内 墙	涂料/壁纸/腻子/抹灰/砂浆抹平/清水/贴 米墙裙砖/贴 米合板墙裙		
门 窗	入户：防盗门/卷闸门/大木门； 室内：实木门/普通木门/合板套门 窗：铝合金窗/木窗； 防盗网：隐形/不锈钢/铁		
天 花 天 面	现浇/预制/抹灰/涂料/腻子/合板吊顶/塑扣板吊顶/石膏饰边/厨卫铝扣板集成吊顶		
辅 助 建 筑	楼梯：现浇/预制/木/电梯 踏步：水泥/耐磨/花岗岩/水磨石/抛光砖/大理石/马赛克/釉面砖 扶手：无/铁枝/实木/砖砌/不锈钢 楼梯墙裙：抹灰/贴墙裙砖 米		
水 电	明敷/暗敷/未装		
厨、卫 装 置	有/无 装配/未装配		
查 勘 人 员	张健		
备 注			
查 勘 日 期	2022年5月18日		

广西至胜房地产土地资产评估有限公司  
再次复印无效

未能入户



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.



No. 00249941

姓名 / Full name

张健

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

452501197004190229

注册号 / Registration No.

4520040080

执业机构 / Employer

广西至胜房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-6

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations

备注 / Observations

广西至胜房地产土地资产评估有限公司  
再次复印无效

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.



No. 00249943

姓名 / Full name

谭捷

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

452501197202167898

注册号 / Registration No.

4520070025

执业机构 / Employer

广西至胜房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

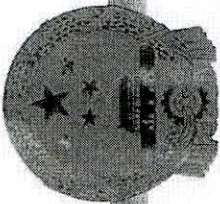
持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations

备注 / Observations

广西至胜房地产土地资产评估有限公司  
再次复印无效



统一社会信用代码

91450900785227781T

# 营业执照



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。

名称 广西至胜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 黄祖毅

经营范围 一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；房地产经纪；不动产登记代理服务；社会调查；房地产咨询；房地产经纪（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2006年03月24日

营业期限 2006年03月24日至2056年03月23日

住所 玉林市玉州区广场东路832号

西至胜房地产土地资产评估有限公司  
再次复印无效



登记机关

2022年02月22日

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

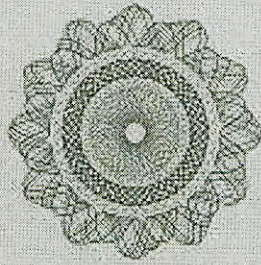
根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

机构名称	广西至胜土地房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	黄衣飞
住所	玉林市玉州区广场东路832号
邮政编码	
联系电话	0775-2800512
统一社会信用代码	91450900785227781T
组织形式	有限责任公司
成立日期	2006年3月24日
注册资本 (出资额)	---
备案等级	贰级
证书编号	2021桂建房评备字4509A0002
有效期限	2021年1月21日至 2024年1月21日

发证机关 (公章)



广西至胜房地产土地资产评估有限公司  
再次复印无效



备 注

公司名称变更为：广西至胜房地产土地资产评估有限公司；

法定代表人变更为：黄祖毅；

\*\*\*\*\*



广西至胜房地产土地资产评估有限公司  
再次复印无效

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：广西至胜土地房地产评估有限公司

法定代表人：黄农飞

(执行事务合伙人)

住所：玉林市玉州区广场东路832号

统一社会信用代码：91450900785227761T

备案等级：贰级

证书编号：2021桂建房评备字4509A0002

有效期：2021年1月21日至2024年1月21日

广西至胜房地产土地资产评估有限公司  
再次复印无效



发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制