

广西壮族自治区北海市海城区人民法院 回函

(2019)桂0502执1241号

广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司：

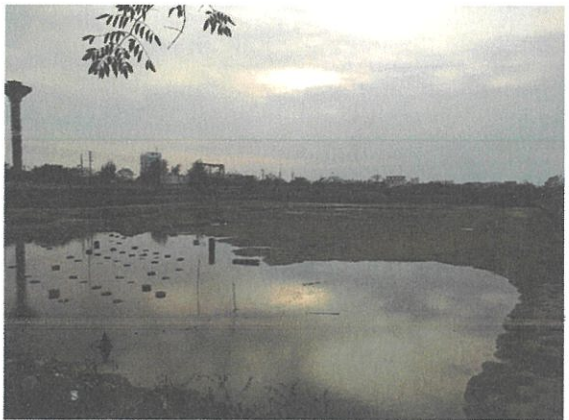
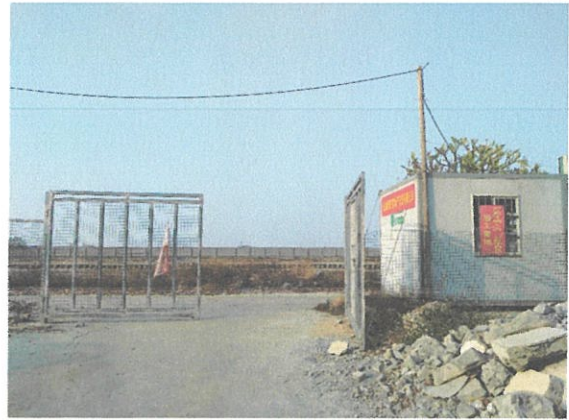
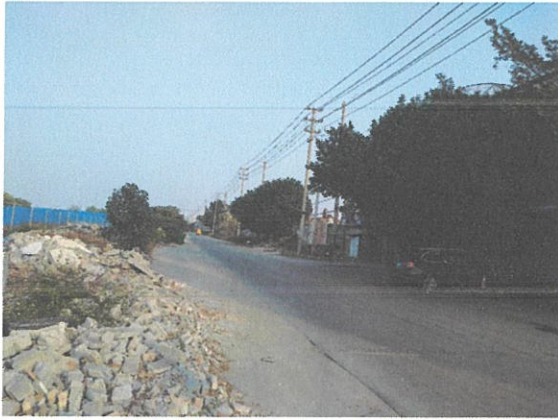
贵司司法评估工作联系函及说明已收悉，现回复如下：

一、对于在建附属工程的造价审计报告问题，经咨询被选的广西明冠房地产评估有限公司，其明确表示不具备在建隐蔽工程的造价审计的资质。另经双方当事人共同指定，本院委托广西衡泰房地产不动产资产评估有限公司对隐蔽工程的造价进行审计核算，广西衡泰房地产不动产资产评估有限公司表示隐蔽工程核算难度大，而且费用高昂。经征求双方当事人的意见，其表示隐蔽工程核算成本和费用太高昂，双方决定采用议价方式确定拍卖参考价。因此贵司只需对土地进行评估，并单独出具土地评估报告；二、关于现场勘查测绘，同意贵司测量方法；三、对于须补充资料，本院通知当事人协助提供。



二一九年十二月二十八日

估价对象现场查勘照片



签署报告承诺书

本人按照《城镇土地估价规程》及有关土地估价的技术要求编写本报告，已对估价对象进行实地勘察，报告中所采用的相关数据真实可靠，愿意对签署的土地估价报告承担相应法律责任。

承诺土地估价师签字：

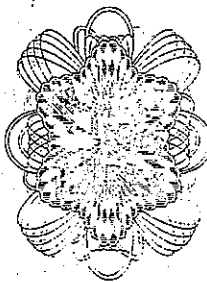


签署日期：2017年 12月 30日

北 国用 (2013) 第 B42100 号

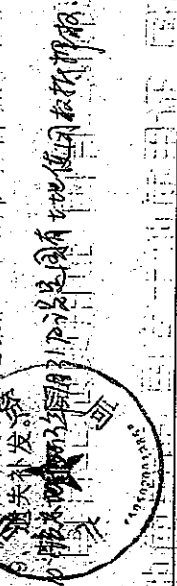
土地使用权人	北海新四方房地产开发有限公司		
座 落	北海市外沙一路北侧		
地 号	3-1-26	图 号	477.80-558.35
地类 (用途)	城镇住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2032年10月17日
使用权面积	20689.3 M ²	其中	
		建设用地	0.00 M ²
		分摊面积	0.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《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》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



1. 权属来源：北国用 (2009) 第 S00905 号；
2. 《国有土地使用权出让合同》合同编号：合同编号：北国用 (2006) 34 号；
3. 《国有土地使用权出让合同变更协议》北国土合更字 (2008) 11 号；

4. 东：界址点连线至云南路；
5. 南：界址点连线至外沙二一路；
6. 西：界址点连线至北海新长江房地产开发有限公司；
7. 北：界址点连线至海禧；
8. 备注：按《土地利用现状分类》该宗地用途登记为：城镇住宅用地，可依据规划该宗地用途（商业、城市绿地、住宅用地）建设。



登记机关 证书监制机关

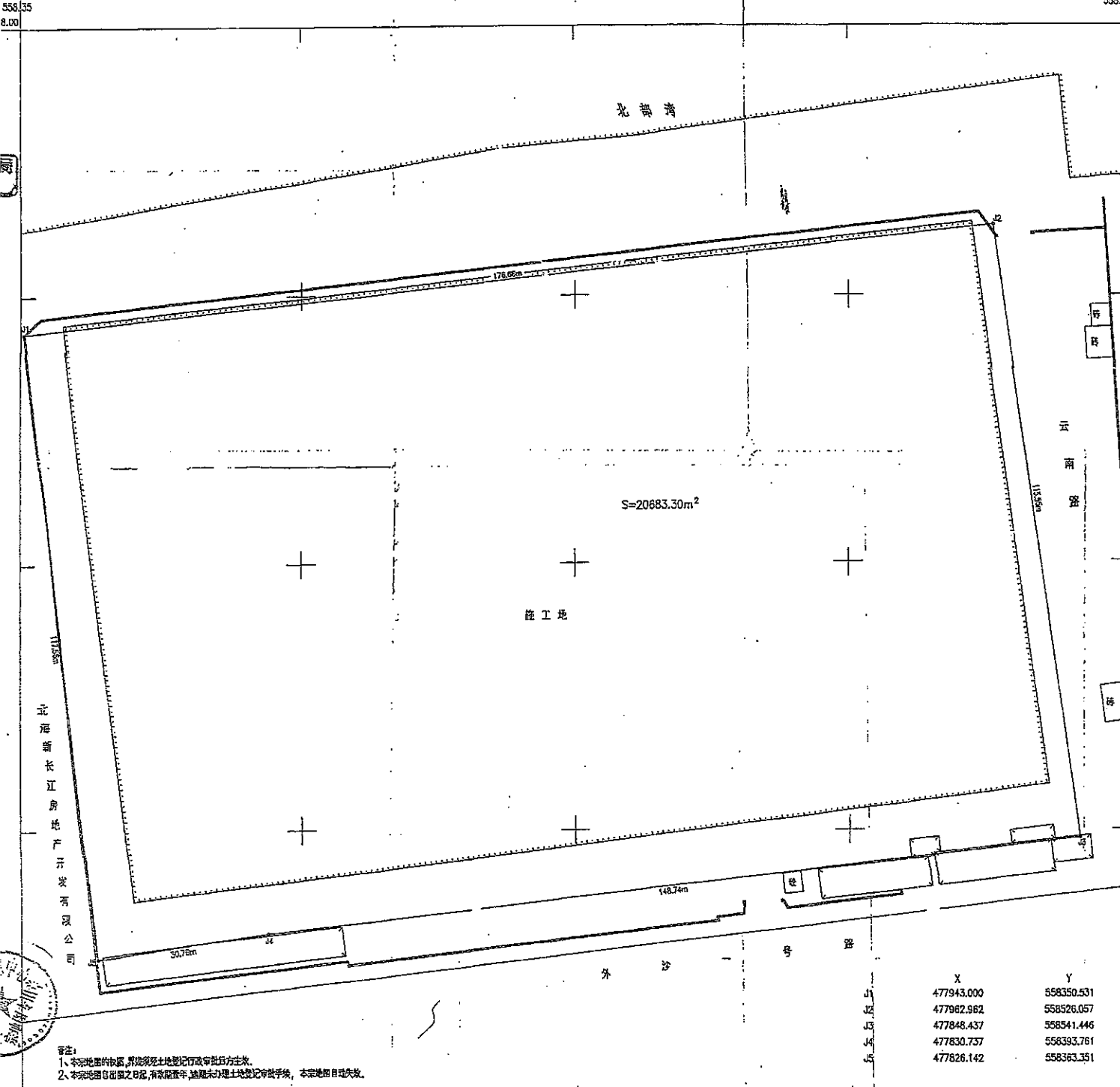


北海新四方房地产开发有限公司宗地图
477.80-558.35

测绘单位资质：甲测资字4500201
产品编号号：BHTDJS-412120
坐落：北海市外沙一路路北

宗地号：3-1-26

558.35
47



	X	Y
J1	477943.000	558350.531
J2	477962.982	558526.057
J3	477848.437	558541.446
J4	477830.737	558393.761
J5	477826.142	558363.351

备注：
1、本宗地里的红线，属规划局土地登记行政窗口后注发。
2、本宗地自出图之日起，有效期五年，逾期未办理土地登记发证手续，本宗地图自动失效。

558.35

北海坐标系
2007年版图式
2012年12月测制

1:500

测量员：杨
绘图员：
检查员：梁

2008/04/15

国有土地使用权出让合同变更协议

北国土合更字(2008) // 号

甲方: 北海市国土资源局

乙方: 北海新四方房地产开发有限公司

根据北海市人民政府《关于北海新四方房地产开发有限公司土地用途变更问题的批复》(北政土字[2008]32号)及双方商谈, 现就变更该宗土地用途和出让金签订本变更协议:

第一条 本变更协议是北国土合(2005)34号《国有土地使用权出让合同》的附件之一;

第二条 北国土合(2005)34号《国有土地使用权出让合同》约定该宗土地用途为商业用地, 现土地用途变更为商业、城镇单一住宅用地;

第三条 该宗用地的容积率变更为2.8, 最大建筑密度为20%, 最小绿地率变更为35%;

第四条 乙方需补交土地出让金的数额: 土地用途差价按67元/m²计收, 共138.5781万元;

第五条 该宗用地原北国土合(2005)34号《国有土地使用权出让合同》约定的其他条款不变。

第六条 本变更协议未尽事宜, 双方协商解决

第七条 本变更协议一式叁份, 甲方执两份, 乙方执一份。

第八条 本变更协议甲、乙双方签字盖章之日起生效。

甲方: 北海市国土资源局

乙方: 北海新四方房地产开发有限公司

委托代理人:

法定代表人:



2008年4月15日

广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

司法评估工作联系函

北海市海城区人民法院：

贵院委托书（2019）桂 0502 执 1241 号之一收悉，现有评估有关事项沟通函告如下：

一、 关于在建附属工程

在建附属工程均为地下隐蔽工程，对于工程量、已完工程投资额需要具有造价审计资质的机构出具造价审计报告，明确项目已完工程的工程量、工程造价等数据。

二、 关于项目出具报告的形式

建议出具房地产评估报告，报告中列明土地评估结果、在建工程评估结果。如果贵院认为在建工程已经经过造价审计，可以用于拍卖底价需要，我公司也可以直接出具土地评估报告即可。

三、 关于现场查勘

因该项目比较特殊，工程量的确定是个难点。在工程造价以其专业手段进行明确的情况下，我公司现场核实工作，主要采取工程测量的手段。需要公司工程测量人员进行测绘。

特此函告，请予以明确答复为盼！

广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

2019年12月27日



广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

司法评估工作补充说明

北海市海城区人民法院：

贵院委托书（2019）桂 0502 执 1241 号之一收悉，现有评估涉及收费及提供资料清单补充说明如下：

一、 关于收费

按照出具报告的形式，以出具报告的金额，按照国家规定的标准收取。另外，需要收取现场测绘费用壹万元整。

二、 关于补充资料的问题

按照《人民法院委托评估工作规范》（最高人民法院办公厅法办〔2018〕273号）附件提出以下清单：

1、 在建工程

《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、规划总平面图、施工总承包合同、工程预算资料、征收及市政配套协议、房屋设计说明、施工进度安排及实际进度（可以提供监理月报进行替代）、隐蔽工程图纸、地价付款凭证、工程付款凭证、《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》。

2、 土地类

《国有建设用地使用证》《国有建设用地使用权出让合同》出让金及契税发票、规划条件函等规划批复文件（规划总平图）；抵押等其他项权证明；法院查明的财产权属、质量瑕疵等材料，以及关于财产的特殊情况说明。

特此说明，请予以明确答复及提供为盼！

广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

2019年12月27日





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码91450103718897558X

名称	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	南宁市青秀区东葛路161号绿地中央广场A2号楼1单元5层505号
法定代表人	李晓峰
注册资本	叁佰万圆整
成立日期	2000年09月19日
营业期限	长期
经营范围	房地产价格评估、土地评估业务、不动产信息咨询服务、房地产中介、资产评估(具体项目以审批部门批准的为准)、资产管理。(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。)

再复印无效



登记机关

2018年02月26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。

广西壮族自治区自然资源厅

桂土估备字〔2019〕0071号

广西壮族自治区自然资源厅关于广西科正 房地产土地资产评估咨询有限公司 备案情况的函

广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2019年7月24日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司。

备案编号：2019450071。

法定代表人：李晓峰。

评估师：李晓峰（土地估价师 证书尾号：0070），刘立明（土地估价师 证书尾号：0161），梁柳林（土地估价师 证书尾号：0078），李德忠（土地估价师 证书尾号：0009），黎俏华（土地估价师 证书尾号：0013），程雪梅（土地估价师 证书尾号：0003），廖霞（土地估价师 证书尾号：0001），梁家新（土地估价师 证书尾号：0035），周明（土地估价师 证书尾号：0020），李长春（土地估价师 证书尾号：0012），伍海燕（土地估价师 证书尾号：0099），陈文锦（土地估价师 证书尾号：0018），易耀

文（土地估价师 证书尾号：0158），黄翠萍（土地估价师 证书尾号：0020），陆波（土地估价师 证书尾号：0114），彭洁（土地估价师 证书尾号：0005）。

原印发的（桂土估备字〔2018〕0104号）作废。

与原件一致
再复印无效



广西壮族自治区自然资源厅

2019年08月05日

公开方式：主动公开

土地评估机构备案登记证书

REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY REGISTRATION CERTIFICATE

机构名称：广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司
法定代表人：李晓峰
(执行事务合伙人)
统一社会信用代码：91450103718897558X
工商注册地：南宁市青秀区东葛路161号绿地中央广场A2号楼1单元5层505号
执业范围：执业范围不受限
有效期限：至2020年3月31日
登记证书编号：桂土协2018450014



登记单位：广西土地估价师协会
二〇一九年四月一日

致效

本证书与行政部门印发的备案公函一并使用

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号 No. 2004650114

姓名: 陆斌
Full Name



性别: 男
Sex

身份证号码:
I.D. No. 654323197010230019

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 01 月 01 日
Date of Issue

有效期至: 2023 年 12 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



注册情况
Registering Status
(注册内容为注册号、注册时间、解除注册时间和注册机构章)

2010650015

注册情况
Registering Status

变更执业机构: 拟由新疆喀什天成土地评估
有限责任公司变更为广西科正
房地产资产评估咨询有限公司

2018年8月28日

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号 No. 2014450099

姓名: 伍海燕
Full Name

性别: 女
Sex



身份证号码: 452123198904154101
I.D. No.

持证人签名: _____
Signature of the bearer

发证日期: 2014 年 12 月 25 日
Date of Issue

有效期至: 2034 年 12 月 24 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



注册情况

Registering Status

(注册内容为注册号、注册时间、解除注册时间和注册机构章)

全国统一注册号: 2017450164

注册机构: 广西科地土地资产评估咨询有限公司
(原广西科地土地资产评估有限公司)



注册情况

Registering Status