

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：潘继斌、黄娇媛名下位于合山市光明街1号
2幢1单元703号商品房的市场价值。

估价委托人：合山市人民法院

房地产估价机构：江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公
司。

注册房地产估价师：崖莉红（注册号：3220070047）

张克强（注册号：3220060122）

估价报告编号：中正评报字【2018】2701-611127号

估价报告出具日期：二〇一八年十一月二十七日

致估价委托人函

(一) 致函对象：合山市人民法院。

(二) 估价目的：确认价值，为司法拍卖提供价值参考。

(三) 估价对象：潘继斌、黄娇媛名下位于合山市光明街1号2幢1单元703号商品房。

(四) 价值时点：2018年11月26日。

(五) 价值类型：本次估价采用市场价值标准。所谓市场价值，就是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。

(六) 估价方法：比较法和收益法。

(七) 估价结果：估价对象于价值时点2018年11月26日最可能形成的市场价值为人民币壹拾捌万柒仟壹佰捌拾叁元整（¥187183元），房地产单价为1850元/平方米。

江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

2018年11月27日

目 录

致估价委托人函.....	2
注册房地产估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
一、一般假设.....	6
二、未定事项假设.....	6
三、背离事实假设.....	6
四、不相一致假设.....	6
五、依据不足的假设.....	6
六、估价中未考虑的因素及一些特殊处理.....	7
七、估价报告使用限制.....	7
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	16

十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘日期.....	17
十三、估价作业日期.....	17
十四、房地产估价报告附件.....	18

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3. 注册房地产估价师与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、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. 注册房地产估价师是按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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

5. 注册房地产估价师崖莉红、张克强在2018年11月26日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场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资料以及当前建筑行业一般标准和相关规范进行评估。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供的估价对象房地产资料真实、合法，产权清晰，手续齐全，估价对象可持续使用，可在公开市场上自由转让。

2. 交易双方了解交易对象、知晓市场行情、自愿进行交易；交易双方理性而谨慎、有充裕的时间进行交易；不考虑买者因特殊兴趣而给予附加出价。

3. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4. 估价人员现场勘查时未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题。

二、未定事项假设

本次评估没有未定事项。

三、背离事实假设

本次评估没有未定事项。

四、不相一致假设

本次评估没有不相一致事项。

五、依据不足假设

本次评估没有依据不足事项。

六、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1. 本报告出具的评估结果，没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇到自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，如果上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 本次评估报告确定的房地产价格是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价格，未考虑强制处分、快速变现、处置费用，交易税费等因素的影响。

3. 估价对象为商用商品房，此次估价价值为房屋建筑物价值和土地价值合一价格。

七、估价报告使用限制

1. 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，为其审理案件提供价值参考依据，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，甚至重新估价。

2. 本次评估的价格为房屋建筑物价值、土地价值合一价格。

3. 本次报告价值时点为 2018 年 11 月 26 日。估价报告应用有效期自估价报告出具之日 2018 年 11 月 27 日起一年内有效，当市场变化较大或政府有关政策有重大调整以及不可抗力等状况出现时，报告有效期不超过六个月，超过期限，

其价格应作相应调整，甚至重估。

4. 本报告估价结果的计算以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行，如估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

5. 本估价报告仅供估价委托人使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

估价结果报告

一、估价委托人

合山市人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

法人代表：张克强

住 所：南京市鼓楼区古平岗 4 号

资质等级：一级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00036 号

有效期限：2015 年 9 月 11 日至 2021 年 9 月 13 日

营业执照统一社会信用代码：91320000755082665W

三、估价目的

确认价值，为司法拍卖提供价值参考。

四、估价对象

1. 估计对象

潘继斌、黄娇媛名下位于合山市光明街 1 号 2 幢 1 单元 703 号商品房。

2. 估价对象基本状况

（1）权益状况

估价对象位于合山市光明街 1 号 2 幢 1 单元 703 号房，根据合山市不动产权登记资料查询结果显示，该不动产坐落于合山市光明街 1 号 2 幢 1 单元 703 号房；不动产权人为潘

继斌、黄娇媛；不动产权证号为“合房权证岭南字第 43015012 号”；该房屋设计用途为住宅；总层数为 7 层，所在层数 7 层；建筑面积为 101.18 平方米；结构为混合。

(2) 建筑物基本状况

该估价对象位于合山市光明街 1 号 2 幢 1 单元 703 号房，该栋商品楼外墙涂料，标的物入户门为防盗门，窗户为铝合金推拉玻璃窗户，卫生间门均为塑钢门，卧室为仿木门，该屋内客厅、房间、厨房地板均贴瓷砖，卫生间地板均贴防滑瓷砖，卫生间墙体贴砖到顶，其余天花、墙体刷白刮腻子粉，屋内水电明装。经评估人员实地勘察，该房屋均属于简装修，该估价对象基础配套设施较好，整体保养、维护一般，通风采光好，所处位置地段较好。

(3) 区位状况描述与分析

(1) 位置状况

估价对象坐落于合山市光明街 1 号 2 幢 1 单元 703 号房，区域临近有光明街、建设路、人民中路，交通便捷度较好，地理位置较好。

(2) 交通状况

估价对象区域周边主要道路有光明街、建设路、人民中路等主、次干道，出行的交通工具主要有公共汽车、出租车及自驾，距合山汽车总站约 650 米，交通出行便捷，停车有地上停车位。

(3) 环境和景观状况

估价对象所在区域环境卫生较整洁，周边无高压输电线路等，所在区域无明显大气、噪音等污染。周边治安状况较好，整体人文环境较好，绿化率较高。

(4) 外部配套设施状况

经估价人员实地勘察，该区域内基础设施开发程度已达到通路、通电、通讯、通上水、通下水及场地平整“五通一平”，供水供电、通讯等使用保证率较高，区域内无经常性水灾发生。估价对象所处的区域有合山汽车总站（距离约为650米）、中路幼儿园（距离约为250米）、合山市幼儿园溯河分园（距离约为500米）、新华书店（距离约为50米）、市妇幼保健院（距离约为300米）、杨强医院（距离约为550米）、岭南集贸市场（距离约为400米）、超仁大药房（距离约为400米）、合山市岭南镇中心小学（距离约为350米）、金都宾馆（距离约100米）、榕园商厦、鹏飞超市（距离约为550米）等配套设施。

综上所述：估价对象所处位置较好，交通便捷度较好，配套设施齐全，环境较好。

五、价值时点

2018年11月26日，为现场勘察日。

六、价值类型

本次估价采用市场价值标准。所谓市场价值，就是估价

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

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

1. 独立、客观、公正原则；所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，遵循客观公正原则的核心，是估价机构和估价人员在估价应公平正直，不偏袒任何一方，因此，遵循客观公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2. 合法原则：房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律

法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。

3. 最高最佳利用原则：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。最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

4. 替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础。

5. 价值时点原则：房地产市场是不断变化，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。这一具体时间是受估价目的决定的。

八、估价依据

1. 行为依据

委托方出具的询价函。

2. 法律、法规及规范依据

- (1) 《中华人民共和国物权法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
(GB/T50291-2015)；
- (5) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

3. 产权依据

委托方提供的权证。

4. 取价依据

- (1) 本公司收集的市场信息
- (2) 评估人员现场勘察记录

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。

比较法：选取一定数量的可比实例，将他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。

收益法：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格或

价值的方法。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

本次评估采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

十、 估价结果

本次估价采用比较法和收益法测算作为估价对象的市场价值。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适当的估价方法，通过对影响房地产价格因素的分析 and 预算，并结合估价经验，确定比价法测算的价格较为客观、可靠，故估价对象在满足本报告已说明的“估价的假设和限制条件”下，在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的~~最可能形成的~~市场价值为人民币壹拾捌万柒仟壹佰捌拾叁元整（¥187183元）。

房地产估价结果一览表

权利人：潘继斌、黄娇媛

项目名称	证号	用途	权利性质	坐落	评估面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价格(元)
房屋	合房权证岭 南字第 43015012号	住宅	——	合山市光明街 1号2幢1单元 703号	101.18	1850	187183.00
合计		——		——			187183

大写：人民币壹拾捌万柒仟壹佰捌拾叁元整

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章
崖莉红	3220070047	
张克强	3220060122	

十二、实地查勘日期

2018年11月26日实地查勘日。

十三、估价作业日期

2018年11月26日起至2018年11月27日止。

十四、房地产估价报告附件

- 1、合山市人民法院出具的移送评估委托书
- 2、标的物照片及位置示意图
- 3、相关资料复印件
- 4、企业变更通知书
- 5、评估机构资质证书复印件
- 6、评估机构营业执照复印件
- 7、评估人员资格证书复印件