

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：贵港市中山路教委大院内 1-503 号住宅房地产市场  
价值评估

估 价 委 托 人：贵港市港北区人民法院

房地产估价机构：深圳市国咨土地房地产评估有限公司  
广西分公司

注册房地产估价师：罗勇江（注册号：4520080028）

龙色敏（注册号：4520110023）

估价报告出具日期：2018 年 12 月 15 日

估价报告编号：深国咨房评字[2018]-GG12015 号

## 致估价委托人函

贵港市港北区人民法院：

承蒙委托，我公司指派注册房地产估价师罗勇江、龙色敏对贵港市中山路教委大院内 1-503 号的住宅房地产进行了评估。估价目的是为估价委托人进行执行案件需要提供价值参考依据而评估估价对象房地产市场价格。市场价值是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格或价值。价值时点为完成实地勘察之日 2018 年 12 月 14 日。

根据估价委托人提供的《证明》（编号：20170217007）记载：本次估价的估价对象位于贵港市中山路教委大院内 1-503 号，建筑面积 70.83 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，实际用途为住宅，建筑结构为混合。估价对象于 1990 年建成。

估价人员本着独立、客观、公正、合法原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适合的估价方法（比较法、收益法）进行了专业分析和评估测算，最终确定本次估价对象在价值时点及在满足本报告各项假设和限制条件下的评估结果如下：

| 项目 \ 估价对象 | 房地产价值                     |
|-----------|---------------------------|
| 估价对象建筑面积  | 70.83 m <sup>2</sup>      |
| 估价对象评估单价  | 3536 元/m <sup>2</sup>     |
| 估价对象评估总价  | 大写：人民币贰拾伍万零伍佰元整（25.05 万元） |

注：1、上述估价结果真伪请扫描报告首页左上角二维码验证。

2、本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自 2018 年 12 月 15 日起至 2019 年 12 月 14 日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。

深圳市国咨土地房地产评估有限公司广西分公司

法定代表人：

2018 年 12 月 15 日

# 目 录

|                   |    |
|-------------------|----|
| 估价师声明             | 3  |
| 估价假设和限制条件         | 4  |
| 估价结果报告            | 5  |
| 一、估价委托人           | 5  |
| 二、估价机构            | 5  |
| 三、估价目的            | 5  |
| 四、估价对象            | 5  |
| 五、价值时点            | 8  |
| 六、价值类型            | 8  |
| 七、估价原则            | 8  |
| 八、估价依据            | 9  |
| 九、估价方法            | 10 |
| 十、估价结果            | 11 |
| 十一、注册房地产估价师       | 12 |
| 十二、实地查勘期          | 12 |
| 十三、估价作业日期         | 12 |
| 十四、估价报告的使用期限      | 12 |
| 附件                | 13 |
| 一、估价委托书复印件        | 13 |
| 二、估价对象位置图         | 13 |
| 三、估价对象照片          | 13 |
| 四、权属证明复印件         | 13 |
| 五、房地产评估机构营业执照复印件  | 13 |
| 六、房地产评估机构备案证书复印件  | 13 |
| 七、注册房地产估价师注册证书复印件 | 13 |

## 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和准确的，并无虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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）进行估价工作，撰写估价报告；

5、我们于 2018 年 12 月 14 日已对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价标的物的查勘，仅限于标的物的外观和使用状况，估价人员无法对估价标的物的建筑结构、质量、其它被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋部分进行检测。

6、没有人对本报告提供了重要专业帮助。

7、参加本次估价的注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名 | 签名日期             |
|-----|------------|----|------------------|
| 罗勇江 | 4520080028 |    | 2018 年 12 月 15 日 |
| 龙色敏 | 4520110023 |    | 2018 年 12 月 15 日 |

# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的假设前提

### 1、一般假设

(1)本次估价所依据的权属资料为估价委托人提供的《证明》，我们对该《证明》进行了审慎检查但未予以核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假设委托人所提供的资料是真实、完整的，没有虚假、隐瞒、缺失。

(2)本次估价对估价对象进行了实地勘查，未发现周围存在环境污染源，估价对象室内外亦无开裂、渗漏现象，但未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，不存在安全隐患。

(3)假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(4)假设估价对象在估价报告有效期内房地产市场价值水平处于静止不变状态。

(5)假设市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(6)不考虑特殊买家的附加出价，假设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。

### 2、未定事项假设

由于被执行人不配合，未能进入室内勘查，本次估价设定户型为二房一厅一厨一卫一阳台，室内地面铺瓷砖，内墙面、顶棚面刮腻子；厨房、卫生间地面铺瓷砖，内墙面贴瓷片，顶棚面刮腻子。水电到位，正常使用。

### 3、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

### 4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### 5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

1、本估价报告受到估价目的的限制，仅为估价委托人进行执行案件需要提供价值参考依据而评估估价对象房地产市场价值，不得用作其它用途。

2、本估价报告使用期限为壹年，即从**估价报告出具日期起计**。

3、本估价报告必须整体使用，敬请仔细阅读报告全文以全面理解本估价报告的内容，切勿断章取义。

4、本估价结果为估价委托人的估价目的服务，估价委托人和有关当事人以及任何单位、个人不得将本估价报告用于本估价目的以外的用途；未经我公司书面同意，不得向估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供本估价报告书的全部或部分内容，也不得发表于公开媒体之上。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：贵港市港北区人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：深圳市国咨土地房地产评估有限公司

法定代表人：龚伟平（执行事务合伙人）

机构地址：深圳市福田区深南中路国际科技大厦 31 楼 3106 室

社会统一信用代码：91440300728565418K

备案登记：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200004

备案证书有效期：2019 年 12 月 8 日止

受托估价机构：深圳市国咨土地房地产评估有限公司广西分公司

类型：有限责任公司分公司（自然人投资或控股）

广西分公司地址：南宁市青秀区东葛路 118 号南宁青秀万达广场东 3 栋 608 号

负责人：罗勇江

成立日期：2011 年 04 月 20 日

经营期限：长期

社会统一信用代码证：914501035718481872

经营范围：凭总公司资质联系业务，经济信息咨询（不含限制项目）。（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。）

联系电话：0771-5652838、5652839

邮政编码：530022

## 三、估价目的

为估价委托人进行执行案件需要提供价值参考依据而评估估价对象房地产市场价值。

## 四、估价对象

### 1、估价对象财产范围

本次估价对象为贵港市中山路教委大院内 1-503 号，建筑面积 70.83 m<sup>2</sup>，建筑结  
构为混合，规划用途为住宅，实际用途为住宅。估价对象范围包含证载面积房地产以  
及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值。

估价对象基本情况说明表

|                  |        |                     |                      |        |                      |
|------------------|--------|---------------------|----------------------|--------|----------------------|
| 基<br>本<br>状<br>况 | 名称     | 贵港市中山路教委大院内 1-503 号 |                      |        |                      |
|                  | 坐落     | 贵港市中山路教委大院内 1-503 号 |                      |        |                      |
|                  | 四至     | 东至                  | 502 号房               | 南至     | 空间                   |
|                  |        | 西至                  | 504 号房               | 北至     | 空间                   |
|                  | 规模     | 建筑面积                | 70.83 m <sup>2</sup> | 套内建筑面积 | 70.83 m <sup>2</sup> |
|                  | 用途     | 规划用途                | 住宅                   | 实际用途   | 住宅                   |
|                  | 房屋所有权人 | 潘金强                 |                      |        |                      |

2、估价对象实物状况

|                  |  |   |
|------------------|--|---|
| 实<br>物<br>状<br>况 | 层数、高度                                      | 估价对象为一栋 5 层混合结构住宅楼内第 5 层，建筑总高度约 15 米。   |
|                  | 外观   | 建筑物外墙洗石米。   |
|                  | 建筑结构                                       | 混合。   |
|                  | 设施设备                                       | 供水、排水、通信、卫生、照明、防灾、燃气等系统和设备的配置齐全，性能良好。   |
|                  | 装饰装修                                       | 估价对象入户为防盗门，铝合金窗，由于被执行人不配合，未能进入室内勘查，本次估价设定户型为二房一厅一厨一卫一阳台，室内地面铺瓷砖，内墙面、顶棚面刮腻子；厨房、卫生间地面铺瓷砖，内墙面贴瓷片，顶棚面刮腻子。水电到位，正常使用。 |
|                  | 建筑功能                                       | 估价对象所在建筑物防水、保温、隔热、隔音等状况一般，通风、采光情况一般，日照充足。   |
|                  | 层高、净高                                      | 层高 4.0 米；净高 3.5 米。  |
|                  | 空间布局                                       | 空间分区以及各个空间的交通流线合理。  |
| 新旧程度             | 估价对象于 1990 年建成，现场勘察房屋维护保养情况良好，综合成新率约为 60%。 |   |

|             |   |
|-------------|---|
| 工程质量及维护保养状况 | 现场勘查基础的稳固性较好,无沉降不均匀情况,工程质量一般;地面、墙面、门窗等完好。 |
|-------------|---|

### 3、估价对象区位状况

|         |  |
|---------|--|
| 位置      | 估价对象位于贵港市中山路教委大院内 1-503 号,朝向南,总层数为 5 层,估价对象位于 5 层,地理位置较优。  |
| 交通状况    | 估价对象临近中山路,该路为混合型主干道,沥清路面,距唐人街公交站约 200 米,有 5、6、8、12、14、y2 路等多路公交车经过,对内交通较便捷;距汽车总站约 2.5 公里,距高铁站约 2.5 公里对外交通较便捷。  |
| 周围环境和景观 | <p>1、自然环境:估价对象位于贵港市中山路教委大院内,区域绿化度一般。附近多为住宅小区,临近中山路,车流量较大,噪音污染程度一般,空气质量较好。</p> <p>2、人文环境:估价对象位于贵港市中山路教委大院内,区域内多为商住小区,居民一般多为周边居民及务工人员,流动人口密集,区域治安状况一般,人文环境一般。</p> <p>3、商业繁华度:估价对象所在区域有唐人街、港福时代广场等大型商业物业,以及街道分布有便利店、服装店、烟酒店、饮食店等临街小商铺,车流量较大,人流量较大,区域商服条件较高。</p> <p>4、景观:估价对象所在地周围主要为居民小区,无特殊景观,景观度一般。</p> |
| 外部配套设施  | 估价对象位于贵港市中山路教委大院内,外部基础设施配套完备,道路、供水、排水(雨水、污水)、供电、供气、通信、有线电视等设施保障度高。外部公共服务设施:估价对象 1 公里范围内有唐人街、港福时代广场、西江中心小学、贵城四中、建行、农行、工行、信用社等公共服务设施,公共服务设施齐全。   |

### 4、估价对象权益状况

|      |   |
|------|---|
| 房产权益 | 根据估价委托人提供的《证明》(编号:20170217007),房屋所有权人为潘金强,房屋坐落为贵港市中山路教委大院内 1-503 号,房产权证号为 030274,建筑面积为 70.83 m <sup>2</sup> ,设计用途为住宅。 |
|------|---|



|          |  |
|----------|--|
| 出租或占用情况  | 自用。  |
| 其他权利设立情况 | 估价委托人提供的《证明》记载： <b>估价对象于价值时点未设定抵押权，请使用者核实。</b> 另外估价委托人提供的资料及估价人员查询，未知悉估价对象设定有其他优先受偿权及地役权等。                 |
| 其他特殊情况   | 1、产权明晰，产权证件齐全，未知悉估价对象有所有权不明确或者归属有争议。<br>2、根据估价委托人提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于已依法公告列入征收、征用范围，但已依法查封，转让、抵押等均受到一定的限制。 |

## 五、价值时点

根据《房地产估价规范》结合估价目的，经估价师与估价委托人协商一致，本次价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日：2018年12月14日。

## 六、价值类型

根据估价目的，本报告所指的房地产价值是指估价对象在价值时点、法定剩余使用年限下、包含国有国有出让土地使用权出让金的住宅用途房地产市场价格。

1、房地产市场价格是指估价对象适当营销后，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。

2、本报告价格货币单位均为人民币。

## 七、估价原则

根据本次估价目的及国家房地产评估的有关规定，本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则，并在实际操作中结合具体评估项目的特点综合运用以上原则，对委估对象据实评估。

### 1、独立、客观、公正原则

所谓“独立”，就是要求房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系没有利害关系，不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求房地产估价机构和注册房地产估价师在估价中不带着自己的感情、好恶和偏见，按照事物的本来面目，实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求房地产估价机构和注册房地产

估价师在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

## 2、合法原则

合法原则是指房地产价格评估必须以估价对象的合法利用为前提，具体是指依法判定估价对象是哪一种状况的房地产，就应该将其作为那种状况的房地产来估价，评估价值应为依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

## 3、价值时点原则

价值时点原则要求评估价值应为在依据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

## 4、替代原则

替代原则要求评估价值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应在合理范围内。

## 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值应为估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。经过充分合理的论证，能使估价对象的价值或价格达到最大的一种可能。

# 八、估价依据

## （一）法律法规和估价标准

- 1、《中华人民共和国物权法》（2007年10月01日施行）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修正施行）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日通过施行）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起实施）；
- 5、《城市房地产转让管理规定》（1997年6月1日施行，2001年8月15日修正）；
- 6、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 7、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

## （二）司法解释

1、最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释（2000年9月29日）；

2、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（2005年1月1日施行）；

3、最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定（2007年9月1日施行）；

4、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（2009年11月20日施行）。

## （二）经济行为依据

《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》：（2017）港北委评字第148号。

## （三）产权证明依据

《证明》（编号：20170217007）；

## （四）估价取价依据

1、城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》；

2、《广西建筑装饰装修安装园林绿化工程费用定额》；

3、《广西建筑工程消耗量定额》；

4、《贵港市建筑造价信息》；

5、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料；

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。市场比较法适用于同类房地产可比实例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。且对一估价对象宜选用两种以上（含两种）的估价方法进行估价。

根据估价对象的特点及所收集的资料分析，估价对象在同一区域内类似房地产交易实例较多，可采用比较法评估；估价对象存在潜在收益，可采用收益法进行评估；

估价对象已经建建好房屋，不适宜采用假设开发法评估；估价对象为住宅，采用成本法难以反映估价对象的市场价值；综上所述，本次估价采用比较法和收益法测算房地产市场价值。

1、比较法：是将估价对象与在价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

具体评估时，根据估价对象的用途和特点，分别选取三个与估价对象类似的近期房地产交易实例，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素四个方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。

2、收益法：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的基本公式如下：

$$V = \frac{a}{r} \times [1 - \frac{1}{(1+r)^n}]$$

其中:a:房地产的未来净运营收益，通常简称净收益；r: 房地产的资本化率，n: 房地产的收益期限。

## 十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适合的估价方法（比较法、收益法）进行了专业分析和评估测算，最终确定本次估价对象在价值时点及在满足本报告各项假设和限制条件下的评估结果如下：

| 项目 \ 估价对象 | 房地产价值                     |
|-----------|---------------------------|
| 估价对象建筑面积  | 70.83 m <sup>2</sup>      |
| 估价对象评估单价  | 3536 元/m <sup>2</sup>     |
| 估价对象评估总价  | 大写：人民币贰拾伍万零伍佰元整（25.05 万元） |

注：上述估价结果真伪请扫描报告首页左上角二维码验证。

### 十一、注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名 | 签名日期        |
|-----|------------|----|-------------|
| 罗勇江 | 4520080028 |    | 2018年12月15日 |
| 龙色敏 | 4520110023 |    | 2018年12月15日 |

### 十二、实地查勘期

估价实地查勘日期为2018年12月14日。

### 十三、估价作业期

2018年12月14日至2018年12月15日。

### 十四、估价报告的使用期限

本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自2018年12月15日起至2019年12月14日止），若房地产市场有较大波动或超一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

## 附 件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象照片
- 四、权属证明文件复印件
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件