

# 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：吴国辉单独所有的位于贵港市覃塘区三里镇  
三里正街的房地产市场价格评估

估 价 委 托 人：贵港市港北区人民法院

房地 产 估 价 机 构：广西中天银房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地 产 估 价 师：刘永勤 注册号：4520040144

陈博文 注册号：4520060041

估价报告出具日期：二〇一九年二月十四日

估 价 报 告 编 号：桂中天银房评字[2019]第 1023 号

## 致估价委托人函

贵港市港北区人民法院：

受贵单位的委托，我们对吴国辉单独所有的位于贵港市覃塘区三里镇三里正街的房地产价值进行了评估。

**估价目的：**核定委估房地产的市场价值，为委托方进行司法程序提供价值参考。

**估价对象：**吴国辉单独所有的位于贵港市覃塘区三里镇三里正街的房地产，即建筑面积为 318.70 平方米的住宅用房房屋所有权及相应占有的 64 平方米的国有土地使用权。

**价值时点：**二〇一九年一月二十八日

**价值类型：**市场价值

**估价结果：**经实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，选用收益法和比较法进行了分析、测算和判断，确定委估房地产在价值时点的估价结果如下：

### 房地产价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象		贵港市覃塘区三里镇三里正街
项目及结果	估价对象	贵港市覃塘区三里镇三里正街
建筑面积	m <sup>2</sup>	318.70
总价（万元）		76.7748
单价（元/m <sup>2</sup> ）		2409
总价大写：		柒拾陆万柒仟柒佰肆拾捌元整

特别提示：①本估价报告中的分析、意见和结论受到本估价报告已说明的假设和限制条件的限制；②本估价报告书从 2019 年 2 月 14 日至 2020 年 2 月 13 日止壹年内应用有效。

广西中天银房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：

致函日期：二〇一九年二月十四日

## 目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	12
十四、估价报告应用的有效期.....	12
十五、估价机构.....	12
<b>附 件.....</b>	<b>13</b>
一、 评估委托书;	
二、 《房屋所有权证》《土地登记卡》复印件;	
三、 估价对象图片;	
四、 估价对象位置图;	
五、 估价机构营业执照复印件;	
六、 估价机构资质证书复印件;	
七、 估价人员资格证书复印件。	

## 估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

一、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。

二、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。

三、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。

四、我们依照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、估价人员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看并进行了记录，但仅限于对评估标的物外观与目前维护管理状况。估价人员不承担对评估对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

七、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

八、本估价报告所依据的有关估价对象建筑面积和权益等相关估价资料由委托方提供，委托方对资料的真实性、可靠性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

九、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以有权管理部门认定为准。

十、参加本次估价的专职注册房地产估价师：刘永勤、陈博文。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘永勤	4520040144		2019年2月14日
陈博文	4520060041		2019年2月14日

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### （一）一般假设

1. 估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》《土地登记卡》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
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. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
5. 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，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

#### （二）未定事项假设：无。

（三）背离事实假设：根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》，委估对象存在抵押及查封情况。本次估价目的是为委托方进行司法程序提供价值参考而评估房地产的价值。依据上述描述假设估价对象不存在以上权利。

#### （四）不相一致假设：无。

（五）依据不足假设：委估对象的建成年份为评估人员、法院现场勘查时得知确定的。

### 二、本估价报告使用的限制条件

（一）本估价结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不得用于其他用途。

(二) 未经本估价机构书面同意, 任何人不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供本估价报告书的内容或部分内容, 也不得发表于任何公开媒体上。

(三) 估价报告需加盖评估公司公章、注册房地产估价师签字后方可生效, 我公司仅对估价报告原件承担责任, 对任何形式的复印件、电子扫描件均不认可并不承担任何责任。

(四) 本次估价是以估价对象在价值时点上的房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产价值评估, 价值时点后, 估价报告有效期内, 估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化时, 均会对估价结果产生一定的影响。如对估价对象评估价值产生明显影响时, 估价报告使用者不能直接使用该估价报告, 应对本估价结果进行必要的调整或重新进行评估。

(五) 本次估价没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式, 以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

(六) 本估价机构不承担对估价对象权属真实性确认的义务, 如估价对象的权属事实与估价委托人提供的资料不符, 由此产生的后果由估价委托人负责, 本估价机构不承担任何责任。

(七) 本估价报告书从估价报告出具之日起壹年内有效, 即 2019 年 2 月 14 日至 2020 年 2 月 13 日止, 如超过有效期, 或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化, 对估价结果产生明显影响时, 委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

## 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

估价机构名称：广西中天银房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：刘永勤

单位地址：南宁市新民路4号华星时代广场名仕阁9楼916号房

资质等级：贰级

资质证书编号：[2017]桂建房评备字4501A0007

### 三、估价目的

核定委估房地产的市场价值，为委托方进行司法程序提供价值参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

本次估价范围为吴国辉所有的位于贵港市覃塘区三里镇三里正街的房地产价值，包含房屋所有权及其相应占有的国有土地使用权价值，不包含构筑物、杂物房、树木、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

#### （二）估价对象基本状况

- 1、名称：住宅房地产。
- 2、坐落：贵港市覃塘区三里镇三里正街
- 3、规模：建筑面积 318.70 m<sup>2</sup>，土地面积为 64 平方米。
- 4、用途：规划用途为商住，实际用途为商住。
- 5、权属：房屋所有权、土地使用权。

#### （三）估价对象权益状况

- 1、委托人提供估价对象的《房屋所有权证》，具体登记信息如下：

房屋所有权证号：贵港房权证覃塘区字第 10104923 号

房屋所有权人：吴国辉

房屋坐落：贵港市覃塘区三里镇三里正街

房屋性质：自建房

规划用途：商住

建筑面积：318.70 m<sup>2</sup>

## 2、土地登记状况

委托人未提供《国有土地使用证》，提供了《土地登记卡》，具体登记信息如下：

地号：450804102001GB01665

图号：50.50-88.75

宗地面积：64 平方米

坐落：贵港市覃塘区三里镇三里正街

土地用途：商务金融用地

权利人：吴国辉

权属性质：国有建设用地使用权

使用权类型：出让

终止日期：2048 年 12 月 12 日

使用期限：40 年

3、他项权利设立情况：根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》，委估对象存在抵押及查封情况。本次估价目的是为委托方进行司法程序提供价值参考而评估房地产的价值。依据上述描述假设估价对象不存在以上权利。

## （四）估价对象实物状况

### 1、估价对象所在小区状况

委估对象所在的小区为贵港市覃塘区三里镇三里正街，住宅区内楼房布局整齐，绿化一般，无物业管理，居住环境一般，商业繁华程度较好。

### 2、估价对象状况

#### （1）建筑物基本状况

建筑面积：318.70 平方米

朝向：正北向

规划用途：商住

实际用途：商住

建成时间：2008 年

建筑结构：混合

总层数：5层

所在层数：1-5层

户型：天地楼

装饰装修：估价对象在价值时点为简单装修。

外墙：墙砖；

门窗：入户门为卷闸门，窗为铝合金窗；

我公司估价人员在法院工作人员的陪同下，已对评估对象进行实地查勘。本次评估受条件限制，估价人员勘查了物业外观及周边环境，未能进入物业室内，本次评估室内状况按同类物业普通状况进行评估。

设施设备：步梯，水电到户，各项设施设备均可正常使用。

维护状况：建筑物基础稳固，无沉降，各项基础设施齐全完好，估价对象整体维护较好，确定其综合成新率为78%。

## （2）土地基本状况

土地四至：西临严国辉用地；南临巷道；北临街道；东临区翰飞用地。

土地形状：规则

地势：平坦

地质：无沉降

土地开发程度：五通一平

## （五）位置与区域环境

### 1、位置状况

（1）坐落：贵港市覃塘区三里镇三里正街。

（2）方位：位于贵港市西部覃塘区，临三里镇街道。

（3）与重要场所（设施）的距离：临近大福源购物广场、覃塘区三里镇政府。

（4）临街（路）状况：估价对象一面临街。

（5）楼层：估价对象产权核准总层数为5层，估价对象位于第1-5层。

（6）朝向：正北向。

估价对象距大福源购物广场较近，一面临街，总体判断位置较好。

### 2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在小区临三里镇街道，车流量、人流量较大。

(2) 出入可利用的公共交通工具：距离 209 国道约 400 米，有快巴通往市区，区域内交通路网发达，对内对外交通便利度较好。

(3) 交通管制情况：无交通限制。

(4) 停车方便程度：住宅区域内为街区，停车便捷度较难。

估价对象周边有多路公交车上下站，道路为区域次干道，交通便捷。

### 3、外部配套设施

(1) 基础设施：所在区域道路通达度较好，供水、排水、供电、通讯、有线电视设施齐全。

(2) 公共服务设施：附近有新世纪幼儿园、三里镇卫生院、三里信用社、中国邮政储蓄银行、大福源购物广场等，外部公共服务设施较完善。

估价对象周边为成熟地段，基础设施和公共设施较完善。

### 4、周围环境

(1) 自然环境：无噪声、空气、水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况一般，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所，整体环境一般。

(2) 人文环境：所在区域的治安状况一般，相邻房地产的用途主要为住宅、商业。

(3) 景观：无山景、无江景。

估价对象周边自然环境一般、人文环境一般，整体判断环境一般。

### 5、商业繁华程度

估价对象所在区域为三里镇三里正街，商业配套、氛围较好，人流量较好，区域商业繁华程度较好。

## 五、价值时点

价值时点为二〇一九年一月二十八日。

本次评估委托人未对价值时点作特别要求，根据《房地产估价规范》等规定，以估价人员对估价对象实地查勘日作为价值时点。

## 六、价值类型

本报告所指的房地产价值类型为市场价值。

房地产市场价值指房地产在公开市场上最有可能形成的价格，它要求在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件并不具有排他性。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### （二）合法原则

应以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为估价前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### （三）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

### （四）价值时点原则

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。

### （五）替代原则

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。同一供求范围内，因在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规和政策性文件

- 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》(1995年1月9日施行);
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(1999年1月9日施行);
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日施行);
- 5、《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》(法释[2004]16号)
- 6、《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》(法办发[2007]5号)
- 7、《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》(法释[2009]16号)
- 8、《司法鉴定程序通则》(司法部令[2015]第132号)

### (二) 技术标准、规程、规范

- 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);

### (三) 委托人提供的相关资料

- 1、《房屋所有权证》《土地登记卡》;
- 2、《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》。

### (四) 估价人员调查收集的相关资料

- 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、《广西壮族自治区建筑装饰工程消耗量定额》(2013版);
- 4、《贵港市建设工程造价信息》;
- 5、《土地定级与基准地价更新成果的通知》;
- 6、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料;
- 7、估价委托人提供估价相关资料。

## 九、估价方法

### (一) 方法的选择

房地产估价方法常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法和基准地价法，评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。本次评估中运用的估价方法是按照《房地产估价规范》的规定，根据贵港市房地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。

估价对象为商住用房，该区域相类似的房地产市场交易相对活跃，可收集到相应实例，故采用比较法进行估价。

考虑估价对象亦可出租取得收益，相关租金及费用情况资料较易收集，故评估人员决定采用收益法测算。

估价对象为已开发完成的房地产，不宜运用假设开发法估价。

估价对象建筑物为收益性物业，而成本法仅能反映估价对象的重置成本，不能反映应市场供求、周边环境等因素对估价对象价格的影响，故不选用成本法估价。

经按以上两种方法测算得估价结果，后根据估价对象的特点、房地产市场行情，并结合估价师的经验，最终确定估价对象市场价格。

## （二）方法简述

1、比较法：比较法是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。

计算公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×房地产状况修正系数

2、收益法：收益法是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。

收益法基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中：V -----收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）

$A_i$  -----未来第  $i$  年的净收益（元或元/ $m^2$ ）

$r$  -----未来第  $i$  年的报酬率（%）

$n$  -----收益期（年）

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护状况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定估价对象在价值时点 2019 年 1 月 28 日的估价结果：

### 房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象		贵港市覃塘区三里镇三里正街
项目及结果		
建筑面积	$m^2$	318.70
总价（万元）		76.7748
单价（元/ $m^2$ ）		2409
总价大写：		柒拾陆万柒仟柒佰肆拾捌元整

## 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	签名	签名日期
刘永勤	4520040144		2019年2月14日
陈博文	4520060041		2019年2月14日

## 十二、实地查勘期

二〇一九年一月二十八日

### 十三、估价作业期

二〇一九年一月二十八日至二月十四日

### 十四、估价报告应用的有效期

自报告出具之日起计,本报告有效期为壹年,即自报告完成之日 2019 年 2 月 14 日至 2020 年 2 月 13 日止。

### 十五、估价机构

广西中天银房地产土地资产评估有限责任公司

二〇一九年二月十四日

## 附 件

- 一、 评估委托书；
- 二、 《房屋所有权证》《土地登记卡》复印件；
- 三、 估价对象图片；
- 四、 估价对象位置图；
- 五、 估价机构营业执照复印件；
- 六、 估价机构资质证书复印件；
- 七、 估价人员资格证书复印件。