

# 房地产估价报告

项目名称：韦七灵位于都安县安阳镇桥仙路的二幢房地  
产市场价值评估

估价委托人：河池市金城江区人民法院

房地产估价机构：广西鑫正房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：严 新(注册号 4520000033)

石洪祥(注册号 4520120014)

估价报告出具日期：2018 年 10 月 29 日

估价报告编号：广西鑫正[2018]房估字第 0489 号

## 致估价委托人函

河池市金城江区人民法院：

受贵院委托，我公司于2018年9月19日至2018年10月29日对韦七灵位于都安县安阳镇桥仙路（房屋建筑面积为337.00平方米，房屋所有权人为韦七灵，土地用途为住宅，土地使用权面积为110.08平方米，土地使用权人为韦七灵；房屋建筑面积为337.00平方米，房屋所有权人为韦七灵，土地用途为住宅，土地使用权面积为110.08平方米，土地使用权人为韦七灵；）的二幢房地产进行市场价值评估；

估价目的：为委托方司法处置估价对象提供房地产市场价值参考依据而评估房地产市场价值；

价值时点：2018年9月19日；

价值类型：市场价值；

估价方法：成本法、剩余法、收益法；

估价结果：我们本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，结合委托方提供的有关资料和我公司掌握的房地产价格基础资料及市场动态信息，全面分析了影响估价对象公开市场价值的因素，根据国家有关房地产估价的规定，按照估价程序，并运用科学的估价方法，对上述估价对象进行了专业分析、测算和判定，确定评估结果如下：

序号	类型	产权人	权证编号	规划用途	评估面积 (M <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	房屋所有权	韦七灵	都房权证安阳字第 2008-05334 号	--	337.00	1091	367667
2	土地使用权		都国用(2008)第 020038 号	住宅	110.08	4179	460024
3	房屋所有权		都房权证安阳字第 2008-05335 号	--	337.00	1091	367667
4	土地使用权		都国用(2005)第 020092 号	住宅	110.08	4179	460024
合 计					---	---	1655382
房地产市场价值为：1655382 元；							
大写：人民币壹佰陆拾伍万伍仟叁佰捌拾贰元整							

**特别提示：**估价的有关情况和相关专业意见详见《房地产估价结果报告》；本估价报告有效期自出具报告之日起壹年内有效；另请特别关注本估价报告中的价值定义和估价假设和限制条件。

广西鑫正房地产评估有限责任公司

法定代表人：

致函日期：二〇一八年十月二十九日

## 目 录

致估价委托人函.....	2
注册房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	13
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
十四、估价机构.....	14
附    件.....	15

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实、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、意见和结论是我们独立、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、我们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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、参加本次估价的注册房地产估价师签名：

房地产估价师	注册号	估价师签章	签名日期
--------	-----	-------	------

<u>严 新</u>	<u>4520000033</u>	_____	_____
------------	-------------------	-------	-------

<u>石洪祥</u>	<u>4520120014</u>	_____	_____
------------	-------------------	-------	-------

二〇一八年十月二十九日

## 估价的假设和限制条件

本报告结论应遵从以下的全部假设和限制条件,在使用本报告时也应当遵从这些全部假设和限定条件:

### (一) 假设条件

#### 1、一般假设

(1) 估价报告中,估价对象的用途是按产权证所注明的设计用途为准,假定估价对象按照设计用途持续利用为前提。

(2) 本次估价所依据的有关估价对象的基础资料均由委托方提供,注册房地产估价师对委托方提供的有关资料原件进行了必要的检查,但未向有关权属部门进行核实,委托方应对其所提供情况和资料的合法性、真实性、完整性负责。

(3) 估价人员对估价对象的面积经过实地非专业测量或目测大体相当,但未进行专业测量;亦未向有关管理部门核实权属情况,估价对象的建筑面积、结构和权属以委托方提供的产权证上记载的为准。

(4) 产权方对估价对象拥有合法产权及处置权,无产权异议。

(5) 注册房地产估价师对估价对象进行了实地勘察,根据注册房地产估价师现场勘查结合产权资料,估价对象现状使用状况良好,建筑物的使用年限尚未达到其设计使用年限,本次估价无相应的专业机构对其进行鉴定、检测,本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范,符合国家有关安全使用标准。

(6) 估价对象所处区域配套设施完善,为住宅集中区,注册房地产估价师向相关部门了解,该区域未来无对环境有重大影响的项目规划,本次估价假定区域条件不会发生重大变化。

(7) 上述评估假设前提条件发生变化时,评估结果应做相应的调整。

1、未定事项假设:本次评估委托方提供估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等,评估中以评估委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》上记载的资料为准,未做其他未定事项假设。

2、本次估价以估价对象的实际状况进行评估,未做背离事实假设。

3、不相一致假设:本次估价以估价对象的实际状况进行评估,未做不相一致假设。

4、依据不足假设：本项评估按委托方提供的资料进行评估，无依据不足假设。

## （二）限制条件

1、本报告对估价对象市场价值的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑未来市场价格变化、短期强制处分、税费率的变化、国家经济政策发生变化以及遇到自然力或其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，也未考虑到任何索赔、担保、产权变更可能承担的费用、税项及其他或有负债对评估价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予以充分考虑。

2、本报告仅为委托方司法处置估价对象提供房地产市场价格参考依据而评估房地产市场价格，不得作其他用途使用。未经本估价机构和估价人员同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

3、本报告书应与估价对象的合法权证一并使用方才有效。

4、本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。本报告经法定代表人签章，注册房地产估价师签字，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

5、根据国家相关规定，在房地产市场比较稳定的状况下，本报告的应用有效期原则上为壹年，即从2018年10月29日始至2019年10月28日止；超过期限需重新进行评估。如超过有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

6、本报告一式陆份，伍份提交委托方，壹份留存评估公司。

7、房地产估价报告备查编号为：广西鑫正[2018]房估字第0489号。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托方：河池市金城江区人民法院；

联系人：邓文锋；

联系电话：0778-2252193、18977888193。

### 二、房地产估价机构

估价机构：广西鑫正房地产评估有限责任公司

机构地址：南宁市民族大道 115-1 号现代国际大厦 18 层 6 号房

房地产资格等级：贰级

注册证书编号：[2015]桂建房评字 4501A0073

法定代表人：石洪祥

联系电话：0771-5512881(传)

### 三、估价目的

为委托方司法处置估价对象提供房地产市场价值参考依据而评估房地产市场价值；

### 四、估价对象

#### 1、估价对象财产范围

本次估价对象为韦七灵所拥有产权的位于都安县安阳镇桥仙路的二幢房地产。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象为韦七灵所拥有的产权位于都安县安阳镇桥仙路的二幢房地产，根据《房屋所有权证》“都房权证安阳字第 2008-05334 号”、《国有土地使用证》“都国用（2008）第 020038 号”记载，房屋建筑面积为 337.00 平方米，房屋所有权人为韦七灵，共有情况为私产，土地用途为

城镇单一住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权面积为 110.08 平方米，土地使用权人为韦七灵；根据《房屋所有权证》“都房权证安阳字第 2008-05335 号”、《国有土地使用证》“都国用（2005）第 020092 号”记载房屋建筑面积为 337.00 平方米，房屋所有权人为韦七灵，共有情况为私产，土地用途为城镇单一住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权面积为 110.08 平方米，土地使用权人为韦七灵。本次评估结果含土地使用权价格。本次估价不考虑法定优先受偿款以及债务纠纷查封等状况对房地产抵押价值的影响。

### 3、土地基本状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》“都国用（2008）第 020038 号、都国用（2005）第 020092 号”记载，土地使用权人均为韦七灵，坐落于都安县桥仙路，土地用途均为城镇单一住宅用地，使用权面积分别为 110.08 平方米、110.08 平方米，使用权类型均为出让，土地使用权终止日期均为 2075 年 06 月 09 日，至价值时点剩余土地使用年限 56.72 年；两处宗地四至东至旱地，南至韦华平宅、韦七灵，西至桥仙路，北至韦锡宝宅；两处宗地形状规则，实际开发程度为宗地外五通（通电、通上水、通下水、通路、通讯），两处宗地内均建成一栋 3 层混合结构的住宅楼，房屋建筑面积均为 337.00 平方米，土地面积均为 110.08 平方米，核算容积率均为 3.06。

### 4、建筑物基本状况

房屋所有权人	坐落	产权证号	建筑面积 ( $m^2$ )	土地面积 ( $m^2$ )	建筑结 构	建筑物具体情况说明
韦七灵	都安县桥仙路	都房权证安阳字第 2008-05334 号、都国用（2008）第 020038 号	337.00	110.08	混合结构	该房屋于 2008 年建成，总楼层为 3 层，经评估人员实地勘察如下：建筑物外墙为条形砖，入户门为防盗门，地面地板砖，内墙刮腻子，顶棚为刮腻子；水电线安装到位、水电设施使用正常。该房屋建筑物其综合成新率为 77%。
	都安县桥仙路	都房权证安阳字第 2008-05335 号、都国用（2005）第 020092 号	337.00	110.08	混合结构	该房屋于 2008 年建成，总楼层为 3 层，经评估人员实地勘察如下：建筑物外墙为条形砖，入户门为防盗门，地面地板砖，内墙刮腻子，顶棚为刮腻子；水电线安装到位、水电设施使用正常。该房屋建筑物其综合成新率为 77%。

### 5、估价对象区位状况

(1) 地理位置：估价对象位于都安县安阳镇桥仙路，属于安阳镇，

安阳镇为都安县委、县府驻地，镇党委政府驻县城商业街 66 号。镇东、南面与澄江乡接壤，西和地苏乡毗邻，北界高岭镇，是都安县的政治、经济、文化和交通中心。辖 4 个社区，16 条街道，70 个居(村)民小组。全镇总面积 16.7 平方公里，耕地 3501 亩，其中水田 1607 亩，旱地 1894 亩。

全镇总人口 31784 人，其中农业人口 9798 人，非农业人口 21997 人。2002 年国内生产总值为 8617 万元，其中：农业增加值 642 万元，第二产业增加值 1953 万元，第三产业增加值 4760 万元。财政总收入 1262 万元，农民人均纯收入 2024 元。

镇直单位有安阳中学、安阳一小、二小、三小、四小、安阳财政所、安阳镇派出所等 14 个单位。全镇以发展制造业、商贸、服务行业为主。共有个体工商户 1940 户、私营企业 13 家，年纳税总额为 615 万元。制造业以多功能拖拉机生产为支柱，目前全镇共有多功能拖拉机生产厂家 10 家，年产量 11540 台，销售额 22690 万元。农业主要分布在镇北、巴谭两个社区。多年来，镇党委政府不断加大农业投入，水利渠道等基础设施逐步完善，优质高效农业生产初具规模。

安阳镇地理位置优越，交通便捷，210 国道贯穿其中，在建的西南出海大通道水任(河池)至南宁高等级公路从镇北穿越而过，该公路建成后，安阳镇将成为南宁的“卫星城镇”。

估价对象位于都安县安阳镇桥仙路，具体位置见位置图。

(2) 商服条件：估价对象位于都安县安阳镇桥仙路，该区域内设有便利店、餐饮店、美容美发、五金店等服务类型的中小型临街商铺，估价对象所临的街道人流量一般、车流量一般，综合评价估价对象所在区域商业繁华程度较一般。

(3) 交通条件：估价对象位于都安县安阳镇桥仙路，临桥仙路，区域有都港大道等市政道路，区域路网发达，道路通达度较好，区域居民出入交通工具主要为摩托车、电动车、三轮车等便捷交通工具，综合评定交通条件较好。

(4) 基础设施状况：区域的供水接供水管网，供电接供电网，区域道路接市政道路；区域道路、供水、供电等市政配套较齐全，功能正常运

转，较能满足生活、生产的需要，综合评价估价对象所处区域基础设施配套较完善。

(5) 公共配套设施状况：估价对象位于都安县安阳镇桥仙路，区域内有都安瑶中、屏翠休闲广场、安阳镇第二小学、药店、便利店、餐饮店及各大银行网点等公共配套设施，公共配套设施较完善。

(6) 综合环境质量：估价对象所在区域为居民住宅区，区域自然环境及市政绿化条件一般，建筑布局较好，人文环境一般，无明显污染源，综合评价估价对象所在区域环境条件一般。

综上所述，估价对象所在区域商服繁华度较一般，基础设施较完善，公共配套设施较完善，交通条件较好，环境条件一般，综合评价区位状况较好。

## 五、价值时点

根据本次估价目的，本次评估价值时点以委托之日为准，确定本报告价值时点为 2018 年 9 月 19 日。

## 六、价值类型

根据本项估价的目的，本报告所指的房地产价值为房地产公允价值。

1、市场价值：本估价评估的估价对象房地产价值是估价对象于价值时点在本报告的全部限制条件下，设定都安县房地产市场为自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值。所称房地产价格包括房屋所有权价格及其占用范围内的土地使用权价格。

2、土地使用权价格：土地使用权类型均为国有出让土地，土地批准用途均为城镇住宅用地；土地使用终止日期均为 2075 年 06 月 09 日，土地剩余使用年限均为 56.72 年（从价值时点起算）。宗地开发程度达到“五通一平”（即为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水，宗地内场地平整）。

3、本报告价格货币单位均为人民币元。

## 七、估价原则

根据国家房地产评估的有关规定，遵循①独立、客观、公正原则；②合法原则；③最高最佳使用原则；④价值时点原则；⑤替代原则。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，对估价对象据实评估，本次评估为房地产市场价格评估，应遵循以下估价原则：

**独立、客观、公正原则：**要求房地产估价师站在中立的立场上，独立、客观、公正地完成估价业务，评估出对各方当事人都是公平合理的价值。

**合法原则：**要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：①在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；②在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；③在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；④其他方面。

**最高最佳利用原则：**要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用具体包括下列3个方面：①最佳用途；②最佳规模；③最佳集约度。

**价值时点原则：**要求房地产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。价值时点是评估房地产价格的时间界限。

**替代原则：**要求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。在实现房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与类似房地产进行比较，任何卖者不会接受比市场上的正常价格过低的价格成交，最终是类似的房地产，价格相互牵制，相互接近。

## 八、估价依据

1、国家及地方相关法律、法规、行政规章、政策文件

- ①《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日施行）；
- ②《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日施行）；

③《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日施行）及最高人民法院的司法解释；

④《中华人民共和国担保法》（由中华人民共和国第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议于1995年6月30日通过，自1995年10月1日起施行）；

⑤《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日）

⑥《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）；

⑦《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《广西壮族自治区高级人民法院委托拍卖工作管理办法（试行）的通知》（桂高法[2011]327号）。

⑨其他有关规定、文件

## 2、估价相关技术规程

①中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

②中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；

③中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

④原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）；

## 3、委托方提供资料

①《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件）；

②河池市金城江区人民法院《司法评估委托书》；

③其他估价相关资料。

## 4、房地产估价机构掌握的资料：

①都安县房地产市场价格基础资料及市场动态信息；

②广西鑫正房地产评估有限责任公司资料库；

③估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料，主要包括影响房地产的

区域因素和个别因素资料、房地产开发等资料；

④估价人员实地勘察笔录。

## 九、估价方法

估价人员在实地勘察的基础上,对委托方提供的各种资料进行了认真分析,根据估价时点委估房地产用途、估价目的、资料状况和委估对象的实际情况,采用房与地分估,分别通过求取地价及建筑物价格;最后采用房、地加和法得出委估房地产总价。如下:

对于地上建筑物部分,根据当地房地产市场状况,可通过成本法测算出房屋建筑物的价值。

对于土地部分,考虑到待估宗地所在区域类似地上建筑物出租案例较多,因此可以参照类似经营模式,采用收益还原法评估;另考虑到待估宗地为已建房地产项目,规模适中,所在区域有类似待估宗地地上建筑物的交易案例,能够比较容易预测待估房地产整体售价,适宜选用剩余法评估。本次估价通过收益还原法和剩余法测算的结果综合确定估价对象土地使用权价格。

最后用土地评估价值加上建筑物价值即得出委估房地产的评估价值,即: 房地产评估价值=建筑物评估价值 +土地评估价值

## 十、估价结果

本公司根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,选取科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,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 2018 年 9 月 19 日的估价结果:

序号	类型	产权人	权证编号	规划用途	评估面积 (M <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	房屋所有权	韦七灵	都房权证安阳字第 2008-05334 号	—	337.00	1091	367667
2	土地使用权		都国用(2008)第 020038 号	住宅	110.08	4179	460024

3	房屋所有权		都房权证安阳字第 2008-05335 号	--	337.00	1091	367667
4	土地使用权		都国用(2005)第 020092 号	住宅	110.08	4179	460024
合 计					---	---	1655382
房地产市场价值为：1655382 元； 大写：人民币壹佰陆拾伍万伍仟叁佰捌拾贰元整							

### 十一、注册房地产估价师

房地产估价师          注册 号          估价师签章          签名日期

  严  新                      4520000033                    \_\_\_\_\_                  \_\_\_\_\_

  石洪祥                      4520120014                    \_\_\_\_\_                  \_\_\_\_\_

### 十二、实地查勘期

2018 年 9 月 19 日。

### 十三、估价作业期

2018 年 9 月 19 日至 2018 年 10 月 29 日。

### 十四、估价机构

广西鑫正房地产评估有限责任公司

法人代表：

二〇一八年十月二十九日

## 附 件

- 一、《司法评估委托书》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；
  - 二、现场勘察照片、位置示意图；
  - 三、估价机构营业执照；
  - 四、估价机构资质证书；
  - 五、估价人员资格证书。
- （以上均为复印件）