

# 价格评估结论书

项目名称：平果县马头镇兴平路 187 号的房、地产价格评估

委托方：平果县人民法院：

估价方：百色德公资产价格评估有限责任公司

联系电话： 17777665366            18077612658

评估人员：玉斌      韦建名

评估作业日期：2018 年 6 月 5 日

评估报告编号：百德估字[2018]64 号

# 摘要

根据平果县人民法院的委托，我公司遵循独立、客观、科学、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，对位于平果县马头镇兴平路 187 号的房地产现行价值进行了价格评估，现将价格评估情况综述如下：

## 价格评估标的

价格评估标的为平果县马头镇兴平路 187 号房地产现状的价值。

## 价格评估目的

为委托方对涉案房屋进行处置提供价格(价值)依据或参考。

## 价格评估基准日

2018 年 5 月 20 日。

## 价格定义

价格评估结论所指价格是：评估标的在评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理价格。

## 价格评估方法

成本法、市场修正法。

## 价格评估结论

经综合评估，在评估基准日时，位于平果县马头镇兴平路 187 号的房地产市场评估价格为人民币（大写）：壹佰伍拾伍万伍仟陆佰捌拾捌元整（¥1555688.00元）。（其中土地使用权价值为 ¥ 1050400.00 元，房屋价值为 ¥ 505288.00 元）



# 目 录

一、价格评估标的	1
二、价格评估目的	1
三、价格评估基准日	1
四、价格定义	1
五、价格评估依据	1
六、价格评估方法	2
七、价格评估过程	2
八、价格评估结论	4
九、价格评估限定条件	4
十、声明	5
十一、价格评估作业日期	5
十二、价格评估机构	5
十三、价格评估人员	5
十四、附件	6

# 百色德公资产价格评估有限责任公司

百德估字〔2018〕64号



## 关于平果县马头镇兴平路 187 号房 地产的价格评估结论书

平果县人民法院：

根据你单位的委托，我公司遵循独立、客观、科学、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，对位于平果县马头镇兴平路 187 号的房地产现行价值进行了价格评估，现将价格评估情况综述如下：

### 一、价格评估标的

价格评估标的为平果县马头镇兴平路 187 号房地产现状的价值。

### 二、价格评估目的

为委托方对涉案房屋进行处置提供价值或价格参考。

### 三、价格评估基准日

2018 年 5 月 20 日。

### 四、价格定义

价格评估结论所指价格是：评估标的在评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理价格。

### 五、价格评估依据

（一）法律法规依据。

1. 《中华人民共和国价格法》；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》;
4. 广西壮族自治区物价局涉案资产价格评估技术规程》(桂价认[2006]157 号);
5. 《房地产评估估价指导意见》;
6. 《房屋完损等级评定标准》、GB/T50291-1999 及房地产估价有关法规、政策之规定;
7. 政府建设部门制定的建安工程定额标准和建材市场信息价;
8. 当地房地产市场信息和对评估对象的市场调查分析。

(二) 委托方提供的相关资料。

1. 《评估委托书》;
2. 平果县国土资源局《土地资料查档结果证书》复印件;
3. 平果县住房和城乡建设局《私人住宅建设用地规划申请表》复印件。
4. 平果县建设局《私人住宅建设用地规划审批单存根》复印件;
5. 平果县房地产管理所《平房要证马头字第 20100947 号》复印件;
6. 平果县人民政府《同意拍卖位于平果县马头镇兴平路 187 号房地产的批复》复印件。

(三) 评估方收集的有关资料。

1. 市场调查资料;
2. 现场勘查资料。

## 六、价格评估方法

成本法、市场修正法。

## 七、价格评估过程

接受委托后，我公司制定了价格评估方案，组成价格评估小组，安排专业评估人员，于最近对平果县马头镇兴平路 187 号房地产现状进行了现场查勘，同时，对周边同类型的房屋交易情况也进行了市场调查，在对政府有关职能部门进行调查咨询以后，对该房地产价格作出评估，价格评估内容、情况如下：

根据调查了解，平果县马头镇兴平路 187 号房地产为苏世爱所有，黄爱英、苏燕萍为房屋共有人。

（一）房地产权属状况：

1. 土地使用状况：该户拥有平果县国土资源局颁发的《土地证》，证号为平国用（2007）第 0101 号，土地使用者苏世爱，座落平果县马头镇巴赖安置户，地号 01-00-1680，使用权类型为划拨，用地面积  $11.11 \times 7.2 = 80$  平方米。

2. 房屋产权登记状况：产权人是苏世爱（平房权证马头字第 20100947 号），房屋共有人是黄爱英、苏燕萍。规划用途为住宅。总层数为 5 层，建筑面积为 451.12 平方米，房屋为双开间。

（二）区域因素：评估对象是坐落平果县马头镇巴赖安置户，该房屋属于平果县城北社区，平果县雅乐居小区斜对面，房屋四至：前兴平路、后空地、左民宅、右民宅。该户所处位置交通便捷，人流量较大。所在区域内均通路、通水、通电、通网络、通信。满足“五通一平”的条件。

（三）个别因素：目前一楼出租与他人作经营摩托车、电动车修理店使用，二楼以上部分为住宅，房间对外出租。

（四）装修情况：（1）、房屋外墙为墙砖外贴，以安置区统一外立面，（2）、内外墙粉刷：该房屋室外一至五楼外墙为抹灰腻子粉，内墙天

花板、内墙面基底为刮腻子(双飞粉),地面是 80×80mm 的釉面瓷砖。  
楼地层面:一楼五楼地面贴 80×80 釉面砖;大门为普通定制的铁门、  
窗户为铝合金玻璃窗,电路是照明线采取暗线和明线布置,水电齐全;  
楼梯为普通现浇结构,扶梯为不锈钢护栏,房产总体上维护保养一般。

(五) 评估原则。根据国家房地产评估的有关规定,遵循独立、  
客观、公正、合法、谨慎原则、估价时点原则、替代原则、最高最佳  
使用原则,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。

#### (六) 影响估价对象价值因素分析

1. 地理位置:一般;
2. 基础设施完备程度:一般;
3. 公共配套设施程度:一般;
4. 交通便利程度:一般;
5. 环境条件:一般;

(七) 土地价格、房屋建筑物评估价值计算过程详见附件 1。

### 八、价格评估结论

经综合评估,在评估基准日时,位于平果县马头镇兴平路 187 号  
的房地产的市场评估价格为大写人民币:壹佰伍拾伍万伍仟陆佰捌拾  
捌元整(¥1555688.00)。(其中土地使用权价值为¥1050400.00 元,房  
屋价值为¥505288.00 元)

### 九、价格评估限定条件

#### (一) 假设前提条件

1. 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,  
所提供资料的合法性、客观性、完整性由委托方负责。

2. 价格鉴证师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；估价对象的面积和权属以委托方提供的产权证明上记载的数据为准。

## （二）价格评估限定条件

1. 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。
2. 评估标的能够按照现有用途继续使用。

## 十、声明

（一）价格评估结论受结论书中已说明的限定条件限制。

（二）委托单位提供资料的真实性由委托单位负责。

（三）价格评估结论仅对本次委托有效，不作他用。未经我公司同意，结论书的全部或部分内容，不得向委托单位和有关当事人之外的任何单位和个人提供（法律、法规有规定的除外），也不得发表于任何公开媒体上。

（四）该评估结论书有效期为6个月，超过6个月以后需重新评估。

（五）评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系。

（六）如对结论有异议，可向本公司提出补充评估或重新评估。

## 十一、价格评估作业日期

二〇一八年五月二十日至二〇一八年六月五日。

## 十二、价格评估机构

百色德公资产价格评估有限责任公司

机构资质证号：中J200006

法定代表人：唐格林

## 十三、价格评估人员



姓名	执业资格名称	资格证号	(签字) 盖章
玉斌	中国注册价格鉴证师	0001093	
韦建平	中国注册价格鉴证师	0001042	

百色德公资产评估有限责任公司

二〇一八年六月五日



#### 十四、附件

- (一) 土地价格、房屋建筑物评估价值计算过程;
- (二) 现场勘察相片;
- (三) 《价格评估委托书》;
- (四) 价格鉴证机构资质资格证书 (复印件);
- (五) 价格鉴证人员资质资格证书 (复印件);
- (六) 评估机构营业执照复印件。

## 附件 1:

## 土地、房屋建筑物评估价值计算过程

## 一、土地的评估价值(市场修正法)

土地价格修正表底稿

因素条件说明表					
比较因素		估价对象及实例	估价对象	实例一(三中路)	实例二(教育路里)
土地面积(平方米)			80	79.5	76
地块形状			7.2x11.11米	4.0x15.00米	7.60x10.00米
交易价格			待估	11900	11800
交易时间			2018年5月	2017年10月	2010年10月
交易方式			正常	正常	正常
使用年限			70	70	70
土地用途			住宅	住宅	住宅
土地使用权类型			划拨	划拨	划拨
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离(米)	较优	一般	较劣
	基础设施完善度	供水	一般	一般	一般
		排水	一般	一般	一般
		供电	一般	一般	一般
		通路	一般	一般	一般
		通讯	一般	一般	一般
	公用设施完善度	中学	一般	一般	一般
		小学	一般	一般	一般
		幼儿园	一般	一般	一般
		医院	一般	一般	一般
		农贸市场	一般	一般	一般
		大学	一般	一般	一般
		宾馆	一般	一般	一般
	交通条件	公园、绿地	一般	一般	一般
		距离汽车站	一般	一般	一般
		距离火车站	一般	一般	一般
		距离主干道	一般	一般	一般
	环境条件	250米范围内公交线路数(条)	一般	一般	一般
		污染(噪音、大气)	一般	一般	一般
		绿地覆盖率	一般	一般	一般
实物因素	自然条件优劣度	较优	较优	一般	
	宗地面积	一般	一般	一般	
	宗地形状	一般	一般	一般	
	临街状况	较优	一般	一般	
	临近道路类型	较优	较优	一般	
	临街宽度	较优	一般	一般	
	宗地进深	一般	一般	一般	
	发展潜力	较优	一般	一般	

比较因素条件指数表

比较因素		估价对象及实例	估价对象	实例一	实例二
		交易价格	待估	11900	11800
		交易时间	100	100	100
		交易方式	100	100	100
		使用年限	100	100	100
		土地用途	100	100	100
		土地使用权类型	100	100	100
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离(米)	102	100	98
	基础设施完善度	供水	100	100	100
		排水	100	100	100
		供电	100	100	100
		通路	100	100	100
		通讯	100	100	100
	公用设施完善度	中学	100	100	100
		小学	100	100	100
		幼儿园	100	100	100
		医院	100	100	100
		农贸市场	100	100	100
		大学	100	100	100
		宾馆	100	100	100
		公园、绿地	100	100	100
	交通条件	距离汽车站	100	100	100
		距离火车站	100	100	100
		距离主干道	100	100	100
		250米范围内公交线路数(条)	100	100	100
	环境条件	污染(噪音、大气)	100	100	100
		绿地覆盖率	100	100	100
自然条件优劣度		100.6	100.6	100	
实物因素	宗地面积	100	100	100	
	宗地形状	100	100	100	
	临街状况	102	100	100	
	临近道路类型	102	102	100	
	临街宽度	102	100	100	
	宗地进深	100	100	100	
	发展潜力	102	100	100	

比较因素修正系数表					
比较因素	估价对象及实例	待估	实例一	实例二	
	交易价格	—	11900	11800	
	交易时间	—	100/100	100/100	
	交易方式	—	100/100	100/100	
	使用年限	—	100/100	100/100	
	土地用途	—	100/100	100/100	
	土地使用权类型	—	100/100	100/100	
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离(米)	—	102/100	102/98
	基础设施完善度	供水	—	100/100	100/100
		排水	—	100/100	100/100
		供电	—	100/100	100/100
		通路	—	100/100	100/100
		通讯	—	100/100	100/100
	公用设施完善度	中学	—	100/100	100/100
		小学	—	100/100	100/100
		幼儿园	—	100/100	100/100
		医院	—	100/100	100/100
		农贸市场	—	100/100	100/100
		大学	—	100/100	100/100
		宾馆	—	100/100	100/100
		公园、绿地	—	100/100	100/100
	交通条件	距离汽车站	—	100/100	100/100
		距离火车站	—	100/100	100/100
		距离主干道	—	100/100	100/100
		250米范围内公交线路数(条)	—	100/100	100/100
	环境条件	污染(噪音、大气)	—	100/100	100/100
		绿地覆盖率	—	100/100	100/100
自然条件优劣度		—	100.6/100.6	100.6/100	
实物因素	宗地面积	—	100/100	100/100	
	宗地形状	—	100/100	100/100	
	临街状况	—	102/100	102/100	
	临近道路类型	—	102/102	102/100	
	临街宽度	—	102/100	102/100	
	宗地进深	—	100/100	100/100	
	发展潜力	—	102/100	102/100	
比准地价(元/㎡)			12881	13374	
估价对象地价(元/㎡)			13130		
宗地价格(元)			1050400		

市场法修正后土地的评估价值为 1050400.00 元。

## 二、计算房屋建筑物和装修部分的评估价值(成本法)

经过实地勘察和了解,该房屋建设竣工于 2010 年 3 月,并搬迁进入,至评估基准日时,已经使用了 8 年以上,根据现场勘察,发现该房屋结构整齐,色泽不鲜,外粉刷少量剥落。依据广西壮族自治区物价局桂价认(2006)157 号文件规定,该房成新率为 70%。根据该房屋的使用

现状和新旧程度，参照平果市场上二手房的成交价格幅度，同时咨询了政府税务局、审计局、住建局物价局等部门对居民自建房屋重置成本价和二手房实际交易的价格水平，综合确定平果当地现时的自建房屋平均成本价格为 1600 元/m<sup>2</sup>（含室内普通装修及水电安装），则：


该房屋建筑物部分的评估价格=建筑面积×重置成本价格×成新率=451.12 m<sup>2</sup>×1600 元/m<sup>2</sup>×70%=505288 元；

合计：1050400.00+505288.00=1555688.00（元）

土地、房屋建筑物评估价值为¥1555688.00 元。



平 房权证 马头 字第 20100947 号

房屋所有权人	苏世登		
共有情况	共同所有		
房屋坐落	平泉县马头镇兴平路		
登记时间	2010年4月2日,		
房屋性质	住宅		
规划用途	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	5	451.12	
房屋状况			
			



此复印件与原件相符  
2012年11月15日

附  
房屋共有人：苏世登、苏燕萍（共2人）



人姓名	苏世爱	工作单位	巴县
别	男	职务	
龄	58	家庭在册人口	
址	巴县	户籍	广西平果

家庭成员构成

称谓	姓名	年龄	工作单位与职务
	苏世爱	58	
	苏世英	20	
子	苏世福	20	
子	苏世林	20	

住宅情况 (房地总计)	土地证号	土地使用面积	违法建筑面积	层数
	房屋所有权证号	房产证面积	底层面积	层数

申请理由

无住房

内容	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	底层占地面积 (m <sup>2</sup> )	层数
	80	452.64	80	五层半

由申请人填写

巴县城市规划局

Handwritten signature and official stamp.

### 土地资料查档结果证明书

经查档，“平国用[2007]第 0101 号”《国有土地使用证》

为我单位填发：

土地使用者：苏世爱

土地座落：平果县马头镇巴赖安置户

地号：01-00-1680

权属性质：国有、商品房

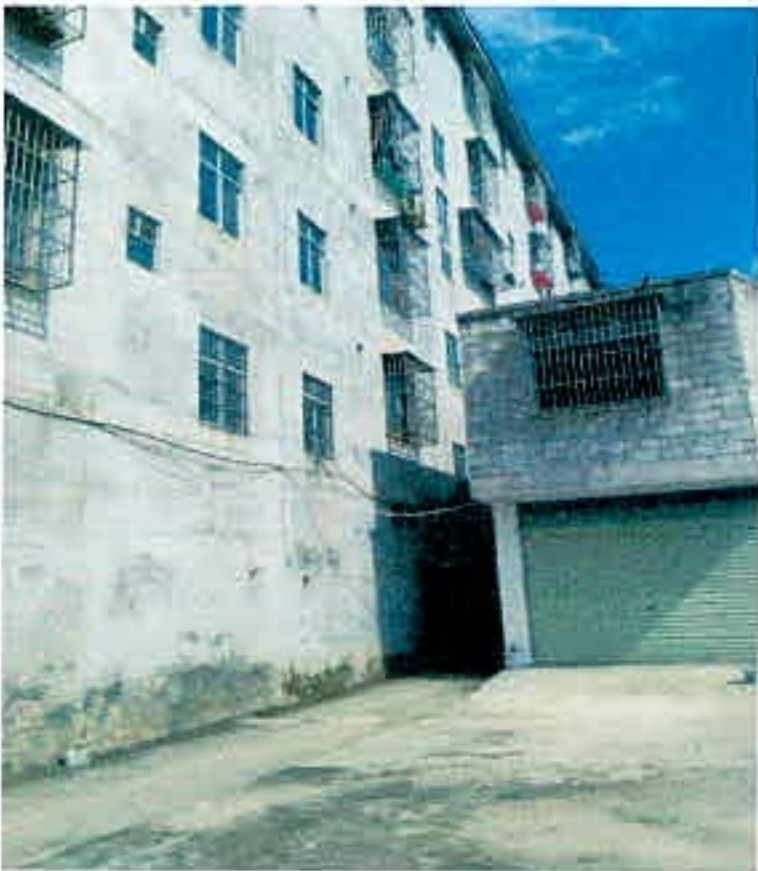
使用权类型：划拨

使用权面积：80 平方米

特此证明







# 广西壮族自治区平果县人民法院

## 评估委托书

(2015)平法执字第 373 号

百色德公资产评估有限责任公司：

申请执行人李春林与被执行人苏燕萍、苏世爱、黄爱英、黄华福宅基地转让合同纠纷一案，现需要对被执行人苏世爱、苏燕萍、黄爱英所有的位于平果县马头镇兴平路的房地产（房屋所有权证号：平房权证马头字第 20100947 号、国有土地使用证号：平国用[2007]第 0101 号）进行处置，请你单位委派专业技术人员对该房产进行评估。

要求自收到本委托书之日起 30 日内完成评估，并作出评估结论送我院一式五份。评估结论应有评估人员和评估机构签字盖章，并附有评估机构资质及评估人员资质证书复印件。

附：房屋所有权证复印件、国有土地使用证复印件



二〇一八年五月二十日



持证人签名:  
Signature of the Bearer

姓名: 玉斌  
Full Name  
性别: 男  
Sex  
出生年月: 1961年7月  
Date of Birth  
专业类别: 价格鉴证师  
Professional Type  
批准日期: 2000年4月16日  
Approval Date

签发单位盖章:  
Issued by



签发日期: 2000年4月26日  
Issued on

复印件与原件相符  
百色德公资产评估咨询有限公司

本证书由中华人民共和国人事部和国家  
发展计划委员会批准颁发。它表明持证人通  
过国家统一组织的考试合格,取得价格鉴证  
师的注册资格。

This is to certify that the bearer of the certificate  
has passed the uniform examination organized by  
the Chinese government authorities, and has  
gained required qualifications for Price Appraiser.



approved and organized  
by  
Ministry of Personnel  
The People's Republic of China



State Development Planning Commission  
The People's Republic of China

编号: 0001093  
No.

登记情况

登记有效期至: 2019-05-02

登记单位印章:

登记日期:



2017-05-03

登记情况

登记有效期至:

登记单位印章:

登记日期:

复印件与原件相符  
百色德公资产评估有限责任公司



姓名: 韦建平  
 Full Name  
 性别: 男  
 Sex  
 出生年月: 1968年4月  
 Date of Birth  
 专业类别: 价格鉴证师  
 Professional Type  
 批准日期: 2000年4月16日  
 Approval Date

持证人签名:  
 Signature of the Bearer

韦建平

签发单位盖章:  
 Issued by  
 签发日期: 2000年10月26日  
 Issued on



复印件与原件相符  
 百色德公资产评估有限责任公司

本证书由中华人民共和国人事部和国家  
 发展计划委员会批准颁发。它表明持证人通  
 过国家统一组织的考试合格，取得价格鉴证  
 师的注册资格。

This is to certify that the bearer of the certificate  
 has passed the uniform examination organized by  
 the Chinese government authorities, and has  
 gained required qualifications for Price Appraiser.



The People's Republic of China



State Development Planning Commission  
 The People's Republic of China

编号: 0001042  
 No.

登记情况

登记有效期至: 2019-05-02

登记单位印章:

登记日期:



登记情况

登记有效期至:

登记单位印章:

登记日期:

复印件与原件相符  
百色德公资产评估有限公司



# 价格评估机构资质登记证书

证书编号:

中 J200006

机构名称: 百色德公资产评估有限责任公司

机构类别: 综合诉讼类

机构地址: 百色市右江区向阳路 7 号阳光新城 B 区第 B 栋 0908 号

资质范围:

该机构曾经国家发展和改革委员会批准,取得价格评估机构综合涉诉讼资质证书,证书号:桂 J05000098。根据《评估法》规定,该机构具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、损害赔偿、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。

证书有效期:至 2019 年 5 月 2 日止

发证单位:

2017

