
贵港市港北区人民法院委托的丘驹位于贵港市覃塘区樟木乡樟木圩振兴街一宗住宅房
地产市场价值评估

博文房估字（2019）第 03562 号

贵港市港北区人民法院

（2018）港北委评字第 111 号

房地产司法鉴定估价报告

博文房地产评估造价集团有限公司

王子奇 注册号：2220150016

李丙乾 注册号：3320140025

2019 年 3 月 19 日



致估价委托人函

贵港市港北区人民法院：

受贵院委托〔（2018）港北委评字第 111 号〕，我公司依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），《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》等有关法律法规政策规定，对丘驹位于贵港市覃塘区樟木乡樟木圩振兴街一宗住宅房地产（证载为六层建筑面积为 485.13 m²，经过实地查勘，确定现状为 5 层，本次评估建筑面积 397.41m²，土地使用权面积 82.27m²）市场价值进行了评估，估价目的是为估价委托人执行案件提供参考依据而评估估价对象房地产市场价值。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法、成本法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2019 年 1 月 4 日的市场价值为房地产总价 **90.05** 万元，大写人民币**玖拾万零伍佰元整**（具体结果详见下表 1）。

表1 估价结果一览表

估价对象	权利人	产权证号	面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价值(万元)
建筑物	丘驹	/	397.41	1131	44.95
土地		贵国用(2011)第 2039 号	82.27	5482	45.10
合计					90.05

表2 估价对象土地状况一览表

座落	国有土地使用证证号	地号	地类(用途)	使用权类型	使用权面积 (m ²)	终止日期
贵港市覃塘区樟木乡樟木圩振兴街	贵国用(2011)第 2039 号	/	住宅	出让	82.27	2081 年 10 月 16 日



备注：

- 1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，但不包括动产、构筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。
- 2、本评估报告价值为未设立法定优先受偿权利下的市场价值。
- 3、估价结果报告随函发送，当事人、利害关系人如有异议，可以在收到报告后5日内书面提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

法定代表人：

二〇一九年三月十九日



目录

致估价委托人函	1
目录	2
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、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业日期.....	13
附件	13
<u>1. 房地产评估委托函 2. 估价对象权属材料复印件 3. 估价对象照片 4. 区域位置示意图 5. 估价机构营业执照复印件 6. 估价机构资格证书复印件 7. 估价师资格证书复印件</u>	



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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。

3、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。

4、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《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》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
王子奇	2220150016		2019年3月19日
李丙乾	3320140025		2019年3月19日



估价假设和限制条件

1、一般假设：

(1) 本次估价委托人提供了估价对象《国有土地使用证》、《房产分户图》、《土地登记卡》复印件。经过对估价对象两次实地查勘，估价对象现状为5层混合结构房地产，与委托人提供的《房产分户图》证载权属层数不一致。经过与委托人沟通，按照现状进行评估，本公司出具《房屋建筑面积测绘成果报告书》（编号 20190306）中的建筑面积仅作为重新评估的参考依据，不作为估价对象实际合法登记面积，估价对象实际合法登记面积以房产相关部门新测量为准。

(2) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：

(1) 本次估价委托人提供《国有土地使用证》、《房产分户图》，未记载其房屋建成年代，经估价师实地查勘，房屋建筑年代约为2007年，本次估价房屋建筑年代以实际调查为准。

(2) 本次估价对象由估价委托人及相关人员现场指认，假定与产权登记房屋一致，若与实际不符应重新估价。

3、背离事实假设：

(1) 在价值时点，估价对象存在抵押权，本次估价不考虑估价对象存在抵押权的影响。

(2) 在价值时点，估价对象已被贵港市港北区人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

(3) 本次估价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、遇有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，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。



4、不相一致假设：本估价项目经估价师实地查勘及《房屋建筑面积测绘成果报告书》（编号 20190305）中记载的建筑物的实际楼层与房屋产权证的登记楼层不一致，本次评估设定按建筑物实际总层数 5 层，建筑面积 397.41m²。故本估价报告存在不相一致假设。

5、依据不足假设：

（1）本估价项目由于被执行方的不配合，未进入室内查看，经估价人员和委托方协商，本次估价按照简单装修来估价。

（2）由于估价对象建筑物现状与其证载权属面积不一致，本次以本公司出具的《房屋建筑面积测绘成果报告书》（编号 20190305）中建筑物面积、结构等进行估价，仅作为本次评估计算依据，不作为权属认证依据，有关权属界定以当地房产管理部门审定为准。故本估价报告存在依据不足假设。

6、估价报告使用限制：

（1）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年，即 2019 年 3 月 19 日至 2020 年 3 月 18 日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（2）估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（3）本估价报告估价结果仅为司法拍卖（变卖）提供价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司鉴定后作必要调整甚至重新估价。

（4）本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分，估价结果报告提供给估价委托人，估价技术报告根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给相关主管部门审查使用。

（5）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部和部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（6）如估价对象中未登记权属的建筑物的实际合法登记面积与本次估价中的测量面积不一致，且对估价结果造成较大影响导致估价报告不能正常使用时，则本次评估结果无效，须重新进行评估。



估价结果报告

博文房估字（2019）第 03562 号

一、估价委托人

姓名：贵港市港北区人民法院

电话：0775-4557083

联系人：梁晋瑜

二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街 6、8、10、12、16、18 号 6 号楼 8 层 804

联系电话：025-84699006

传真：025-84715108

网址：<http://www.bwjtcn.cn>

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2015]025 号

有效期限：2018 年 9 月 26 日至 2021 年 9 月 25 日

统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估、土地评估、房地产咨询、工程监理、工程造价咨询、工程招标代理、地理信息系统工程设计、工程测量、不动产测绘、不动产权属登记代理

分公司名称：博文房地产评估造价集团有限公司贵港分公司

分公司地址：贵港市港北区盛世名都南 16 幢 16-3 号商铺

联系电话：0775-4585076

三、估价目的

为估价委托人执行案件提供参考依据而评估估价对象房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象为丘驹位于贵港市覃塘区樟木乡樟木圩振兴街房地产及其占用范围内土地使用权，本次评估建筑面积 397.41m²，土地使用权面积 82.27m²。

2、估价对象土地实物状况

估价对象所在宗地位于贵港市覃塘区樟木乡樟木圩振兴街，宗地



东至振兴街、西至覃塘区樟木乡樟木村村民委员会、南至谢宣宏户、北至郑小宁户；宗地地势平坦，形状规则。实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及场地平整。估价对象土地使用面积为82.27m²，土地使用权类型为出让，土地用途为住宅，终止日期为2081年10月16日。

3、估价对象建筑物实物状况

估价对象所在建筑物实际共5层，估价对象位于第1-5层，混合结构，正常层高，建成年代约为2007年。估价对象具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话，排水通畅，设施设备能满足生活需要。具体装修情况如下：外墙贴瓷砖，入户大门为木大门，铝合金窗，安装有防盗网。由于被执行方不配合，未进入室内查看，与委托人协商，本次估价按照简单装修评估。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象外部维护状况较好，成新度较高。

4. 土地权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》“贵国用（2011）第2039号”记载，土地使用权人为丘驹，座落：贵港市覃塘区樟木乡樟木圩振兴街，地类（用途）为：住宅用地，土地登记面积为82.27m²，使用权类型：出让，终止日期：2081年10月16日。

5、建筑物权益状况描述与分析

估价对象房屋所有权证证号：10071228，由于估价委托人提供的《房产分户图》与估价对象实际建筑规模不一致，本次以本公司出具的《房屋建筑面积测绘成果报告书》（编号20190306）中建筑物权利人、面积、用途、结构等进行估价：房屋所有权人：丘驹，坐落于贵港市覃塘区樟木乡樟木圩振兴街，结构：混合，层数：5层，本次评估：第1-5层，建筑面积397.41m²，现状用途：住宅。

6、他项权状况

在价值时点，根据估价委托人提供的资料和估价师调查了解的情况，估价对象已设定抵押他项权，同时也被贵港市港北区人民法院查封。根据本次估价目的及委托方要求，故不考虑估价对象的查封、抵押、租赁、典权等他项权利状况对其价值的影响。

五、价值时点

2019年1月4日（实地查勘之日）



六、价值类型

(一) 价值标准：市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

(二) 价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，证载住宅用途，在价值时点 2019 年 1 月 4 日于现状的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权价值，但不包括动产、构筑物、以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价未考虑司法查封、抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：要求估价结果是在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：要求估价结果是在根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：要求估价结果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在合理范围内。

5、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。

八、估价依据

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；



4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布）；

5. 《中华人民共和国拍卖法》（第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于1996年7月5日审议通过，自1997年1月1日起施行。2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

6. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）；

7. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；

8. 《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）；

9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；

10. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）。

（二）本次估价依据的技术标准

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/T50899-2013）；

3. 《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）；

（三）委托人提供的有关资料

1. 《评估委托书》（（2018）港北委评字第111号）

2. 《房产分户图》《测绘成果报告书(编号：20190306)》

3. 《国有土地使用证》《土地登记卡》

4. 《执行裁定书》

（五）房地产估价机构掌握的有关资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2. 估价对象所在地统计资料；

3. 估价对象所在地城市规划资料；

4. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

（六）注册房地产估价师实际查勘、调查所获取的资料



1. 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；
2. 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；
3. 估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；
4. 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和调查了解，本次估价采用比较法求出整幢房地产的价值，用成本法对地上建筑物进行评估，最终采用比较法和成本法进行评估，并根据两种方法的估价结果，并综合分析，最后确定估价对象在假设未设立法定优先受偿权利下的市场价值，然后再减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款以求取房地产抵押价值。

（二）估价方法定义与技术路线

1、市场法：是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

市场法估价步骤：

- （1）搜集交易实例；
- （2）选取可比实例；
- （3）建立价格可比基础；
- （4）进行交易情况、交易日期、区位状况、实物状况修正；
- （5）求取比准价格；

2. 成本法：即求估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，



然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。所谓重新购建价格，是指假设在估价时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。所谓折旧，是指各种原因造成的房地产价值减损，其金额为房地产在估价时点的市场价值与在估价时点的重新购建价格之差。

成本法估价步骤：

- (1) 弄清估价对象房地产的价格构成，搜集相关资料；
- (2) 测算估价对象重新购建价格；
- (3) 测算建筑物折旧；
- (4) 求取估价对象积算价格。

成本法最基本的公式为：房地产价值=重新购建价格-折旧

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用比较法和成本法测算，最终确定估价对象在价值时点 2019 年 1 月 4 日的市场价值为房地产总价 **90.05** 万元，大写人民币**玖拾万零伍佰**元整。（具体估价结果见表 1）

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王子奇	2220150016		2019 年 3 月 19 日
李丙乾	3320140025		2019 年 3 月 19 日



十二、实地查勘期

2019年1月4日

十三、估价作业日期

2018年12月12日至2019年3月19日

附件

1. 房地产评估委托书
2. 估价对象照片
3. 区域位置示意图
4. 权属资料复印件
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构资格证书复印件
7. 估价师资格证书复印件



估价对象照片



估价对象外观



估价对象外观



估价对象周边



估价对象周边



估价对象位置示意图

