

房地产估价报告

估价项目名称：伍世尧所属位于合山市里兰二区8栋2单元
4号的住宅用途房地产市场价格价值评估

估价委托人：广西壮族自治区合山市人民法院

鉴定委托书编号：（2019）桂1381执恢第3号

房地产估价机构：江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：姜璐（注册号：4420160025）

张爱国（注册号：5120020195）

估价报告出具日期：二〇一九年五月十三日

估价报告编号：江中正（桂）评报来（2019）房估字G003号

致估价委托人函

广西壮族自治区合山市人民法院：

依据（2019）桂1381执恢第3号《广西壮族自治区合山市人民法院司法评估委托书》，江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司受贵院的委托，为估价委托人拟对估价对象进行司法鉴定，确定估价对象资产额提供客观、公正的市场价值参考依据。同时估价师根据国家和省市关于房地产估价的有关法律、法规和政策要求，本着客观、独立、公正、科学的原则，注册房地产估价师认真查验贵院提交的相关资料，并进行了实地勘察鉴定工作，全面考虑并分析了影响本次估价对象各项房地产价值的诸多因素，对座落于合山市里兰二区8栋2单元4号住宅房地产（房产建筑总面积为72.64m²及相应分摊的国有建设用地使用权）进行了估价，利用比较法进行测算，确定该估价对象在价值时点二〇一九年二月十五日的市场单价（含国有出让土地使用权价值）为1595元/m²，总价为11.59万元，大写人民币壹拾壹万伍仟玖佰元整。

表1 估价对象估价结果一览表

产权人	座落	结构	建筑年代	权利性质	用途	层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
伍世尧	合山市里兰二区8栋2单元4号	混合	2006年	商品房	住宅	2/5	72.64	1595	11.59

江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

广西分公司

二〇一九年五月十三日



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、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；

2、本估价报告中的分析、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与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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的操作程序进行估价工作，撰写本估价报告；

5、注册房地产估价师姜璐、张爱国已于二〇一九年四月二十六日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象现场勘查的真实性承担责任，但注册房地产估价师对估价对象的勘察仅限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本报告供估价委托人按报告确定的估价目的正常使用，并报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，未经本估价机构允

许，不得将本报告的全部或部分内容提供给除以上部门以外的其它单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

8、估价委托人未能提供估价对象的不动产档案查档申请及查档结果证明书与国有土地使用权证的原件供注册房地产估价师核实，仅提供了“点对点”网络执行查控系统房产查询反馈单复印件。本估价机构依据估价委托人提供的产权资料估价，估价委托人对所提供的资料的真实性负责，因资料的不实造成估价结果有误，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

10、本估价报告的设定条件

(1) 根据现场勘查日期，价值时点确定为二〇一九年二月十五日。

(2) 据估价委托人提供的产权资料复印件，本次估价对象为合山市里兰二区8栋2单元4号的住宅房地产，《不动产档案查档申请及查档结果证明书》记载的建筑面积为72.64m²。

(3) 根据合法性原则，《国有土地使用证》登记的用途不详，故不予考虑。

11、本报告估价结果的价值内涵

(1) 本次评估估价对象价值是指估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下，现状利用条件和正常房地产市场条件下合法

交易的供需价格。

(2) 本次估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及室内不可移动的装修的市场价值。

估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、估价的假设前提

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的权属证明《不动产档案查档申请及查档结果证明书》，注册房地产估价师对权属证明上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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隐患且无相应的专业机构鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期使用为假设前提。我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价独享建筑结构质量进行调查的责任。

4、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场自由转让。

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。

6、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。

7、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产档案查档申请及查档结果证明书》复印件记载建筑面积大体相当。

8、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(二) 未定事项假设

估价对象《不动产档案查档申请及查档结果证明书》未登载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2006 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(三) 背离事实假设：无。

(四) 不相一致假设

根据委托方提供的资料，未能确定该商品房是否在房产部门办理房屋所有权注册登记手续，由此产生的相关法律风险估价机构不

承担责任。

(五) 依据不足假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产档案查档申请及查档结果证明书》权属证书复印件，注册房地产估价师未向有关部门进行核实，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。

2、注册房地产估价师对估价对象实地查勘时，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

上述条件发生变化时，估价结果应作相应调整。

(二) 估价的限制条件

1、本报告为估价委托人拟对估价对象进行司法鉴定，确定估价对象资产额提供客观、公正的市场价值参考依据，不对其它用途负责。

2、本估价结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价结果有效期、估价对象内容和范围以及估价假设条件等估价要素的约束和限制；本估价结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。

3、本估价报告结论是为估价委托人提供的专业性估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，故估价师仅对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

4、本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其它

文字制作本报告的以中文文本为准。

5、本估价报告估价结果自 2019 年 5 月 13 日至 2020 年 5 月 12 日止，一年内有效，超出上述期限，除另行声明或另有政策规定外，估价结果失效。

6、本估价报告的报告解释权为江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司所有。本估价报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司书面同意；未经本估价机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、本估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，估价委托人必须根据《房地产估价规范》使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：广西壮族自治区合山市人民法院

住所：广西来宾市合山市八二路

二、房地产估价机构

江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司是根据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，经江苏省南京市工商行政管理局登记注册、国家建设部批准，依法专业从事房地产评估业务的评估机构。

受托估价机构：江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

估价机构地址：南京市鼓楼区古平岗4号

法定代表人：张克强

估价资格等级：一级

证书编号：苏建房估备（壹）字南京00036号

有效期限：2015年9月11日至2021年9月13日

营业执照编号：320100000201710120021

统一社会信用代码：91320000755082665W

三、估价目的

本次估价目的是为估价委托人核定涉案房地产的资产额，为估价委托人进行司法仲裁，处置涉案资产时提供客观、公正的市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象所处区位状况

估价对象为合山市里兰二区 8 栋 2 单元 4 号住宅房地产，估价对象位于合山市里兰二区 8 栋 2 单元 4 号。估价对象区域内有人民南路、江滨大道等道路，道路通达度较好。估价对象距公交站台约 100 米，公交便利度较优。

（二）估价对象实物状况

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的产权资料并结合估价委托人的要求，本次估价的房地产内涵包含土地、房产以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装修。

2、估价对象所在宗地土地实物状况

估价对象所在共有宗地面积不详，宗地形状较规则，地势较平坦，起伏较小，土壤地基承载力较强。宗地四至：不详。估价对象实际开发条件为宗地红线外“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯），宗地内“六通一平”（通路、通电、通水、排水、通讯、天然气及场地平整），宗地内为 5 层住宅用房，混合结构。

3、估价对象建筑物实物状况

估价对象为合山市里兰二区 8 栋 2 单元 4 号的住宅房地产。估价对象建筑面积为 72.64m²，建筑年代为 2006 年，层高约为 2.8 米。估价对象所在建筑总层数为 5 层，估价对象位于第 2 层。混合结构，三室二厅一卫，简单装修。房屋客厅地面铺设瓷砖，墙体刮腻子粉，客厅和卧室天棚刷白，卧室地板为瓷砖，厨房地面和墙面铺设瓷砖，天棚装合成板，卫生间地面铺防滑瓷砖，墙体贴砖到顶，其余墙体刷白刮腻子粉。估价对象室内水、电、气生活配套设施齐全，布局

合理。建筑物所处基础稳固性较优，整栋建筑物成新度高。

(三) 估价对象登记及权益状况

1、土地登记状况

委托人提供的《不动产档案查档申请及查档结果证明书》相关土地登记信息，估价对象土地《国有土地使用权证》证号为：合国用（2006）第100043号，该地块土地面积、规划用途、土地使用年限、使用权类型均为不详。

2、建筑物登记状况

估价对象位于合山市里兰二区8栋2单元4号，建筑面积为72.64m²。建筑物登记情况如下：

表2 建筑物登记情况一览表

产权人	座落	结构	建筑年代	权利性质	用途	层数
伍世尧	合山市里兰二区8栋2单元4号	混合	2006	商品房	住宅	2/5

3、估价对象权益状况

3.1 土地所有权：待估宗地的土地所有权属国家所有。

3.2 土地使用权：房地产开发商（不详）以出让方式取得待估宗地国有土地使用权。

3.3 土地他项权利：在价值时点，估价对象未设定抵押权，未拖欠相关税费，无查封等限制权利情况。

3.4 建筑物所有权：房屋所有权归伍世尧所有

3.5 建筑物他项权利：在价值时点，估价对象未设定抵押权，未拖欠相关税费，有查封限制权利情况。

五、价值时点

根据现场勘查日期，确定本报告价值时点为二〇一九年二月十五

日。

六、价值类型

(一) 本报告估价结果是估价对象在价值时点的市场价值。本次估价采用公开市场价值标准, 估价对象权益状况为价值时点的权益状况, 估价对象实体状况为价值时点的实体现状。

公开市场价值是指估价对象在估价时点, 市场交易条件充分前提下最可能形成的市场价格。

(二) 本次估价的房地产内涵包含土地、房产以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装修。

七、估价原则

本次估价遵照公正、客观、科学、诚实的原则进行估价, 具体表现在运用了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则

估价师应在中立的立场上, 估价出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说, 独立是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰, 应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求房地产估价师在估价中不应带着自己的好恶、情感和偏见, 应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方, 应当坚持原则、公平正直

地进行估价。

2、合法原则

估价过程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、合法处分三个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

3、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。

4、价值时点原则

影响房地产价值的因素是不断变化的，从而房地产价值也是不断变化的。这就要求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。

5、替代原则

房地产估价结果不能明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指实物、权益、区位状况均与估价对象的实物、权益、区位状况相同或相当的房地产。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在

时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。因此
在同一供求范围内，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、法规和政策文件

1、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令
第46号，自2016年12月1日起施行）

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日
第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据2007
年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议
《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）

4、《中华人民共和国土地管理法》（第二次修正，2004年8
月28日中华人民共和国主席令第28号公布）

5、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的
决定》（法发[2005]12号，2005年2月28日，第十届全国人民代
表大会常务委员会第十四次会议通过）

(二) 技术依据

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

3、《广西壮族自治区建筑与装饰工程计价表》和《广西壮族

《自治区建设工程工程量清单计价项目指引》

- 4、《房屋完损等级评定标准》
- 5、《广西壮族自治区建筑工程预算定额文件汇编》

(三) 估价委托人提供资料

- 1、广西壮族自治区合山市人民法院司法评估委托书
- 2、估价对象《不动产档案查档申请及查档结果证明书》复印件
- 3、其他相关资料复印件

(四) 受托估价方掌握的有关资料

1、来宾市合山市自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

2、来宾市合山市统计资料

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

5、估价对象所在区域房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料

6、估价对象所在区域建筑工程造价信息等方面的资料

7、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

8、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

9、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的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

10、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的估价对象所在区域统计资料

11、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的估价对象所在区域城市基础设施基本情况资料

12、注册房地产估价师调查收集的来宾市合山市建筑工程造价信息等方面的资料

九、估价方法

(一) 估价方法：

根据《房地产估价规范》，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，需根据估价对象的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

我们对收集到的估价对象的相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，本次估价选用比较法进行了估价，排除了其它估价方法。

1、由于成本法只考虑了土地取得成本和房屋的建造成本，过少的考虑市场区位、商业配套和市场供求关系等因素的影响，故不适宜选用成本法进行评估。

2、假设开发法适用于“待开发房地产”，即具有投资开发或再开发潜力的房地产，具体指在建工程或可装修改造或可改用途的旧房。估价对象已开发完成且使用状况良好已近似达到房地产边际效用，若进行改造或再开发，经济、技术上等不可行，故不适宜采用

假设开发法。

3、由于估价对象所在区域具有较为活跃和成熟的类似房地产市场，容易收集到较为丰富的类似房地产交易资料，故适宜采用比较法。

4、估价对象同一供需圈内的住宅用房主要以购后自用为主，房屋租售比失衡，不能真实反映出房产市场价值，故不宜采用收益法。

（二）技术路线及测算步骤：

比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在价值时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

(1)收集可比实例，资料收集范围包括：可比实例位置、面积、用途、成交时间、成交价格、双方当事人、交易情况、交易方式、影响房地产价值的区位和实物状况、权益状况等。应与估价对象处于相同特征的另一区域或邻近地区，或处于同一供需圈内或同一等级土地内。

(2)确定可比实例，应从房地产买卖成交实例中选取符合条件的可比实例作为参照标的，具体要求如下：

- ① 与估价对象的用途相同的交易案例；
- ② 交易案例的价值类型与估价对象的估价目的相同；
- ③ 交易案例必须是正常交易，或者可修正为正常交易；

④交易案例的交易日期与此次估价时点较接近。

(3)建立可比基础

各可比实例应在以下方面统一：各可比实例应在以下方面统一：财产范围、交易方式、付款方式、价值类型、币种和货币单位、面积内涵、面积单位、融资条件及税费负担方式等。

(4)将估价对象与可比实例进行比较,对影响房地产市场价值的交易日期、交易情况、区位状况、实物状况、权益状况等六个方面进行修正,求取估价对象房地产的比准价值。

(5)计算公式为 $V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V-----估价对象价值;

VB-----可比实例价格;

A-----估价对象价值时点房地产价格指数/可比实例交易期日
房地产价格指数;

B-----估价对象交易情况指数/可比实例交易情况指数;

C-----估价对象区位状况条件指数/可比实例区位状况条件指
数;

D-----估价对象实物状况条件指数/可比实例实物状况条件指
数;

E-----估价对象权益状况条件指数/可比实例权益状况条件指
数;

(6)比准价值的确定

所选取三个可比实例价值经过上述各项比较修正后,可选用下列方法之一计算综合结果,作为比准价值:

- ① 简单算术平均法;
- ② 加权平均法;
- ③ 中位数法;
- ④ 众数法

(7)确定待估对象的房地产价值。

十、估价结果

注册房地产估价师通过对估价对象的充分调查,根据估价目的和估价原则,按照估价程序,采用科学的估价方法,在认真分析现有各种资料的基础上,经过比较法综合测算,确定该估价对象(含国有出让土地使用权价值)在价值时点二〇一九年二月十五日的估价单价为 1595 元/m², 总价为 11.59 万元, 大写人民币壹拾壹万伍仟玖佰元整。

表 3 估价结果汇总表

币种: 人民币

估价方法		比较法
相关结果		
测算结果	总价(万元)	11.59
	单价(元/m ²)	1595
评估价值	总价(万元)	11.59
	单价(元/m ²)	1595

十一、注册房地产估价师

表 4 参加估价的注册房地产估价师

姓名	张爱国	姜璐
注册号	5120020195	4420160025
签章		

十二、实地查勘期

2019年4月26日起至2019年4月26日止。

十三、估价作业期

2019年4月26日起至2019年5月13日止。

十四、估价报告应用的有效期

2019年5月13日起至2020年5月12日止。

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

1、位置

估价对象为合山市里兰二区8栋2单元4号住宅房地产，区位条件优。

2、所处楼幢、楼层、朝向

估价对象位于合山市里兰二区8栋2单元4号，临近人民南路、江滨大道等道路；宗地内为5层住宅用房，估价对象所在层为第2层，朝向南北。

3、交通状况

估价对象区域内有人民南路、江滨大道等道路，道路通达度较好。估价对象距公交站台约100米，公交便利度较优。

4、环境状况

估价对象所在区域环境卫生较整洁，周边无高压输电线路等，所在区域无明显大气、噪音等污染。周边治安状况较好，整体人文环境较一般，绿化率较一般；总体环境状况较一般。

5、基础设施条件

5.1 供水

估价对象所在区域由合山市自来水公司供水，供水保证率98%以上，供水状况较优。

5.2 排水