

房地产估价报告

项目名称： 崇左市环山路（龙峡山小区北区）第 C-27 栋
202 号房住宅房地产司法鉴定市场价值评估



估价委托人： 南宁市邕宁区人民法院

房地产估价机构： 广西万宇房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 丁丽声（注册号 4520070013）
谭荣仲（注册号 4520160004）

估价报告出具日期： 2019 年 3 月 18 日

估价报告编号： (崇左市)广万房地估字 F[2019]第 041 号

致估价委托人函

南宁市邕宁区人民法院：

承蒙委托，我公司根据现行有关法律、法规及国家规定的技术标准和程序，遵循独立、客观、公正的原则，对估价对象于二〇一九年三月十二日进行了实地查勘，并对估价对象于价值时点二〇一九年三月十二日的房地产市场价值进行了评估。

估价目的：南宁市邕宁区人民法院执行申请执行人南宁市邕宁区农村信用合作联社与被执行人陆朵朵、宋传燎、张红花的金融借款合同纠纷一案，委托广西万字房地产评估有限公司对宋传燎、张红花共同共有的位于崇左市环山路（龙峡山小区北区）第C-27栋202号房进行房地产司法鉴定市场价值评估，为估价委托方执行案件提供参考依据。

估价对象：位于崇左市环山路（龙峡山小区北区）第C-27栋202号房住宅房地产，根据《房屋所有权证》崇房权证字第S2012030002号、崇房权证字第G2012030002号记载，建筑物建筑面积为141.36 m²，建筑物设计用途为住宅，混合结构，房屋竣工时间为2007年，估价对象包括房屋及所占有的土地使用权。

价值时点：二〇一九年三月十二日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与推断，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	金额 (元)	人民币大写
崇左市环山路（龙峡山小区北区）第C-27栋202号房	141.36	4319	610500	陆拾壹万零伍佰元整

特别提示：

(1)本次评估结果单价取整至个位，总价取整至佰位；

(2)据委托方提供的《房屋所有权证》崇房权证字第S2012030002号、崇房权证字

第 G2012030002 号显示，估价对象设计用途为住宅，估价对象实际用途为住宅；根据估价对象现状及周边同类型建筑物的使用状况，本次评估设定估价对象用途为住宅。

(3)根据委托方提供的《房屋所有权证》崇房权证字第 S2012030002 号、崇房权证字第 G2012030002 号未载明估价对象建筑物建成年份，本次评估根据估价师所掌握的资料和现场调查及相关人员建议确定建筑物建成年份，如与实际不符，估价结果须做相应调整。

(4)根据委托方提供的《房屋他项权证》崇房他证字第 T2012030048 号记载，估价对象至价值时点已设立抵押权，至价值时点未注销，本次估价不考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权及查封因素的影响；

(5)本估价报告一式肆份；

(6)本估价报告必须整体使用，并请特别关注本估价报告中的价值类型和估价的假设和限制条件；

(7)估价报告使用期限自本报告出具之日起一年（即 2019 年 3 月 18 日至 2020 年 3 月 17 日）。

广西万宇房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年三月十八日



目 录

房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	10
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十、注册房地产估价师	13
十一、实地查勘期	15
十二、估价作业期	15
附 件	16

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的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、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 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师谭荣仲、助理人员全锦凤已于价值时点二〇一九年三月十二日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、内部、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

六、估价委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，我们及所在公司不承担相应责任。

七、估价过程中除参与本次估价的人员外，没有其他单位和个人等方面的专家对估价报告提供专业帮助。

八、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人应对资料的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性负责。

九、参加本次估价的注册房地产估价师签名：



姓名	注册号	签名	签名日期
丁丽声	4520070013		
谭荣仲	4520160004		

估价的假设和限制条件

一、本项估价的假设条件

(一)一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价委托人提供的本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，但未对这些资料的合法性、真实性、准确性和完整性予以核实，又没有理由怀疑这些资料的合法性、真实性、准确性和完整性，因此假定这些资料是合法、准确、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素予以了关注。估价委托人未提供房屋安全、环境污染等相应专业机构的鉴定、检测资料，且估价过程中又无相应的专业机构进行鉴定、检测。但估价师又无理由怀疑估价对象存在安全隐患，因此，假定估价对象是安全的。

3. 实地勘察时，对房屋建筑物仅进行一般性查看，未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，因此假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

4. 假设委估对象保持批准的用途在未来可预见的使用年限内不改变。

5. 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

6. 假设委估对象用途满足所采用的城市规划用途管制和限制条件。

7. 假设估价对象房地产在本报告有效期内：

①环境因素不变；②当地的物价指数的变化不至于引起委估房地产价值的显著变化；③估价对象房地产的状况及使用性质不变。

本次估价结果是在现有市场状况分析得出的结论，未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、政策优惠及遇到自然力和其他不可抗力时可能对委估房地产价格产生的影响；也未考虑强制处分、快速变现等特殊交易方式对委估房地产价值带来的影响。

8. 如果在市场上进行交易，则交易双方都拥有完全的市场信息，对交



易对象具有必要的专业知识，并且不存在特殊的交易方式对交易价格产生影响。

(二)未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

(三)背离事实假设

1、本报告仅对委托评估的房地产价值公允性负责，未考虑房地产处置时可能承担的费用、税项等对其价值的影响，也未考虑房地产重估增值可能承担的税项对其价值的影响。

2、根据委托方提供的《房屋所有权证》崇房权证字第 S2012030002 号、崇房权证字第 G2012030002 号未载明估价对象建筑物建成年份，本次评估根据估价师所掌握的资料和现场调查及相关人员建议确定建筑物建成年份，如与实际不符，估价结果须做相应调整。

3. 根据委托人提供的资料，估价对象已查封，在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。

(四)不相一致假设

本次估价委托人为南宁市邕宁区人民法院与产权人不一致，并请报告使用者特别注意。

(五)依据不足假设

根据委托方提供的《房屋所有权证》崇房权证字第 S2012030002 号、崇房权证字第 G2012030002 号未载明估价对象建筑物建成年份，本次评估根据估价师所掌握的资料和现场调查及相关人员建议确定建筑物建成年份，如与实际不符，估价结果须做相应调整；

二、估价报告使用限制

1. 本估价报告必须完整使用，不得肢解使用。同时，未经本估价机构书面同意，估价委托人不得以任何形式公开发表或应用于与本次估价目的不符的其他用途。对于估价委托人违规或不当使用本估价报告和估价结果而引起的法律责任，本估价机构不承担责任。

2. 估价对象的房屋建筑面积房地产权属状况是根据估价委托人提供的《房



屋所有权证》崇房权证字第 S2012030002 号、崇房权证字第 G2012030002 号、《国有土地使用证》南宁国用(2009)第 509201 号复印件登记情况为依据,我们无法确保本报告估价对象的建筑面积和房地产权属状况与实际情况有无差异,故本报告不能作为确定估价对象权属和面积的依据。

3. 本估价报告仅作为执行案件提供参考,不得用作其他用途。

4. 本估价报告使用者为估价委托人。

5. 本估价报告自出具之日起,使用有效期为一年,即从 2019 年 3 月 18 日至 2020 年 3 月 17 日。本报告有效期内若国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设前提条件发生重大变动,且这些变动会对估价结果产生重大影响时,本估价结果无效,应重新委托估价。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：南宁市邕宁区人民法院；
地址：广西南宁市邕宁区龙华路60号；
联系电话：0771-4711399。

二、房地产估价机构

受托估价机构：广西万字房地产评估有限公司；
住所：南宁市青秀区滨湖路42号宁汇大厦1702C号房；
备案等级：贰级；
证书编号：2017桂建房评备字4501A0014；
法人代表：丁丽声；
联系人：全锦凤；
联系电话：0771-5570355；
邮政编码：530022。

三、估价目的

南宁市邕宁区人民法院执行申请执行人南宁市邕宁区农村信用合作联社与被执行人陆朵朵、宋传燎、张红花的金融借款合同纠纷一案，委托广西万字房地产评估有限公司对宋传燎、张红花共同共有的位于崇左市环山路（龙峡山小区北区）第C-27栋202号房进行房地产司法鉴定市场价值评估，为估价委托方执行案件提供参考依据。

四、估价对象

位于崇左市环山路（龙峡山小区北区）第C-27栋202号房住宅房地产，根据《房屋所有权证》崇房权证字第S2012030002号、崇房权证字第G2012030002号记载，建筑物建筑面积为141.36 m²，建筑物设计用途为住宅，混合结构，房屋竣工时间为2007年，估价对象包括房屋及所占有的土地使用权。

(一)估价对象实物状况

1. 土地实物状况

- (1)名称：崇左市环山路（龙峡山小区北区）第C-27栋202号房住宅房地产。
- (2)四至：委托方未提供估价对象的分户国有土地使用证，据估价人员现场



查看，估价对象所在宗地东临友谊大道、北邻空地、西邻空地、南临环山路。

(3)形状：形状呈正方形，形状规则。

(4)规划条件：估价对象所在区域的土地利用类型主要为居住兼容商业用地。

(5)地形、地势、水文及工程地质：宗地地形平坦，无影响建筑修建的不良地势、地质和水文状况。

(6)开发程度：宗地外开发程度达到“五通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯)，宗地内开发程度达“五通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整)。

(7)土地使用期限：估价委托人未提供《国有土地使用证》，无法获知对估价对象的土地剩余年限。

2. 建筑物实物状况

(1)名称：崇左市环山路(龙峡山小区北区)第C-27栋202号房住宅房地产。

(2)建筑规模：估价对象总建筑面积为141.36 m²。

(3)建筑结构：混合结构。

(4)用途：住宅；

(5)权属：宋传燎、张红花共同共有

(6)建成时间及综合成新率：根据估价人员现场了解到估价对象房屋建筑物的建成时间在二〇〇七年，至价值时点估价对象完整度较好。以年限法和观察法综合确定其成新率为76%。

(7)设施设备：供水、排水、供电、通信、卫生、照明、消防等系统和设备的配置齐全。

(8)装饰装修：外墙涂料，入户门为防盗门，窗为铝合金窗，室内装修为毛坯状态。

(9)户型及空间布局：1厅4房1卫，1步梯2户，空间布局合理。

(10)利用状况：现作为住宅用房处于毛坯状态，未能投入正常使用。

(二)估价对象权益状况

1. 土地权益状况

(1)土地用途：估价委托人未提供《国有土地使用证》，故估价对象分摊土地用途不详，本估价设定分摊的土地使用权用途为住宅；

(2)规划用地条件：容积率2.44，绿化率为30%；



(3)土地所有权状况：国家所有；

(4)土地使用权类型：估价委托人未提供估价对象所分摊的《国有土地使用证》，结合估价人员的调查了解，估价对象应分摊的土地使用权类型为出让用地。故本报告设定估价对象分摊的土地使用权类型为出让用地；

(5)共有状况：全体业主所有；

(6)目前土地利用状况：至价值时点，估价对象作为居住用地使用；

(7)他项权利状况（用益物权状况、担保物权状况、租赁或占用情况）：估价委托人未提供《国有土地使用证》，故估价对象分摊土地的他项权利状况不详；

(8)查封等形式限制权力情况：不详；

(9)其他特殊情况：无；

(10)权属清晰状况：清晰。

2. 建筑物权益状况

(1)房屋所有权状况：根据委托方提供的《房屋所有权证》崇房权证字第S2012030002号、崇房权证字第G2012030002号，房屋所有权人为宋传燎、张红花共同共有。

(2)房屋共用权状况：共同共有；

(3)他项权利设立状况：根据委托人提供的资料，估价对象已设立抵押，抵押权人为南宁市邕宁区农村信用合作联社，上述抵押至价值时点尚未注销，他项权利受限。

(4)其他特殊情况：无。

(5)权属清晰状况：清晰。

（三）估价对象区位状况

1. 位置状况

(1)坐落：崇左市环山路（龙峡山小区北区）第C-27栋202号房房屋，详见附件中的估价对象位置示意图。

(2)方位：位于崇左市江州区。

(3)临街（路）状况：两面临路。

(4)朝向、楼层：南北朝向，总楼层为6层。



2. 交通状况

(1)道路状况：周边道路有2路、4路、4路延长线、7路、8路、10路等多路公交车及出租车停靠。

(2)交通管制情况：无交通管制。

(3)停车方便程度：停车方便程度较高。

3. 周围环境和景观

(1)自然环境：无空气、辐射、水、固体废物等污染，总体环境卫生状况较好。

(2)人文环境：该区域有崇左市托玛斯国际幼儿园(总园)、江州区江南第四小学、广西民族师范学院附属小学、广西民族师范学院附属第二小学、崇左市江州区江南中学、广西民族师范学院、广西城市职业学院(崇左校区)等，人文环境较好。

(3)景观：无特殊景观，景观条件一般。

4. 外部配套设施

(1)外部基础设施：供水、排水(雨水、污水)、供电、通信、有线电视、因特网等设施的完备程度较好。

(2)外部公共服务设施：该区域配套有崇左农贸市场、新荣粮油、江州区姐弟蔬菜店、江州区姐妹嘉苑菜店、国宝超市、美多多超市、世纪华联超市、广西北部湾银行崇左支行、中国农业银行崇左东源名城支行、中国工商银行自助银行、中国建设银行自助银行等公共配套设施，总体公共服务设施较齐全，生活便利度较高，商业繁华度一般。

五、价值时点

二〇一九年三月十二日，即实地查勘之日。

六、价值类型

(一)价值类型：本报告价值类型为市场价值。

本报告提供的市场价值是指估价对象在估价期日现状利用条件下，满足全部假设和限制条件，崇左市房地产市场自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值。所谓公开市场价值是在公开市场最可能形成的价格；采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

(二)价值内涵：



1. 用途：住宅。
2. 权利状况：房地产权属为宋传燎、张红花共同共有。
3. 使用年限：估价对象建筑物于 2007 年建成使用，混合结构经济耐用年限为 50 年，房屋已使用 12 年，剩余使用年限为 38 年；由于估价委托人未提供的《国有土地使用证》，估价对象宗地剩余土地年限不详，根据估价遵循的谨慎原则，本次估价根据建筑物的剩余使用年限确定收益年限。故确定房地产收益年限为 38 年。
4. 房屋建筑结构及装修装饰：混合结构；该建筑物外墙为涂料，根据现场勘查所得建筑内部为毛坯状态。

七、估价原则

(一)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的原则。

(二)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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

(三)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的原则。最高最佳利用指的房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

(四)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的原则。

(五)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的原则。

八、估价依据

(一)行为依据

《南宁市邕宁区人民法院鉴定委托书》(2018)桂 0109 司鉴 51 号。

(二)法律法规和房地产估价相关技术规程

1. 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第四十六号)；
2. 《中华人民共和国物权法》(主席令第六十二号)；



3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第七十二号);
4. 《中华人民共和国土地管理法》(国务院令第256号);
5. 《城市房地产转让管理规定》;
6. 《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》法释〔1998〕15号;法释〔1998〕15号;
7. 《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;
8. 《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;
9. 广西壮族自治区高级人民法院印发《关于委托鉴定评估工作的管理规定(试行)》的通知桂高法〔2012〕469号;
10. 《广西壮族自治区司法鉴定收费管理办法(试行)》(桂价费〔2010〕89号)
11. 《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》(最高法,〔法释〔2002〕8号)
12. 《司法鉴定程序通则》(司法部令 第107号, 2007年10月)
13. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
14. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2012)。

(三)取价依据

1. 崇左市房地产市场交易和出租实例资料;
2. 崇左市市场上同类结构、位置、规模、装饰标准大致相同建筑物的工程造价水平;
3. 《全国统一建筑工程基础定额广西壮族自治区单位估价表》。

(四)产权依据

1. 《房屋所有权证》崇房权证字第 S2012030002 号、崇房权证字第 G2012030002 号;
2. 《房屋他项权证》崇房他证字第 T2012030048 号。

(五)其他依据

估价师实地查勘、调查获取的资料。

九、估价方法

(一)适用估价方法分析

根据《房地产估价规范》的规定，对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价。评估时应根据估价对象的实际情况、估价目的等选择适合的估价方法。本次估价采用比较法和收益法进行评估，理由如下：

估价方法	是否选用	说明理由
比较法	是	估价对象用途为住宅，所在区域及相邻区域类似的交易实例较多，较易获取其交易资料。
收益法	是	由于估价对象可对外出租，具有潜在收益，且估价对象周边有类似物业出租实例，估价对象收益可以量化。
成本法	否	估价对象为住宅用房，在房地产交易和租赁较活跃的市场，成本累加价格不能真实反映估价对象房地产价值。
假设开发法	否	估价对象法定用途为住宅，已建成投入使用，从经济和环保的角度来看，不具有开发或者再开发潜力，因此不宜采用假设开发法进行估价。

(二)选用的估价方法介绍

1. 比较法

(1)比较法的定义：是指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的估价对象价值或价格的方法。

(2)比较法的步骤

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立比较基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行市场状况调整；
- ⑥进行房地产状况调整；

⑦计算比较价值，即把多个可比实例成交价格经过处理得到的多个比较价值综合为一个比较价值。

(3)比较法的公式

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V：估价对象价格；

VB: 可比实例价格;

A: 估价对象交易情况指数/可比实例交易情况指数;

B: 估价对象市场状况指数/可比实例市场状况指数;

C: 估价对象区位状况指数/可比实例区位状况指数;

D: 估价对象权益状况指数/可比实例权益状况指数;

E: 估价对象实物状况指数/可比实例实物状况指数。

2. 收益法

(1)收益法的定义: 是指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。

(2)收益法的步骤

- ①选择具体估价方法;
- ②测算收益期或持有期;
- ③测算未来收益;
- ④确定报酬率或资本化率、收益乘数;
- ⑤计算收益价值。

(3)收益法的公式

$$V = (A/Y) * [1 - 1 / (1+Y)^N]$$

其中: V—评估值;

A—一年净收益;

Y—报酬率;

N—收益年限。

十、估价结果

估价人员通过对估价对象的充分调查, 根据估价目的和估价原则, 按估价程序, 采用适宜的估价方法, 在认真分析现有各种资料的基础上, 经周密、细致的测算, 并结合当地房地产市场行情, 确定估价对象于价值时点二〇一九年三月十二日在满足价值类型、估价假设和限制条件下的估价结果如为:

估价对象市场价值结果表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	610500	394500

	单价 (元/m ²)	4319	2791
评估价值	总价 (元)	610500 (人民币陆拾壹万零伍佰元整)	
	单价 (元/m ²)	4319	

注：由比较法测算出的比较价格为 4319 元/m²，由收益法测算出的收益价格为 2791 元/m²，差异率 44.32% (以 2791 为基准)，两者相差较大。比较法是通过区域内近期成交的可比实例进行交易情况修正、交易时间、区域因素和个别因素等条件的修正求得估价对象的房地产价值，能真实反映市场价格水平，可信度较高；收益法是通过已实现的区域不动产的经营效益状况预测估价对象的客观收益，再扣除经营过程中发生的经营成本、一般平均费用、税费，通过房地产还原率将其房地产收益还原而得的价格，与该区域同等房地产但考虑到就目前房地产市场行情现状，即房地产价格较高，租金收益相对较低，可信度较低。根据价值时点房地产市场的实际，结合估价人员经验，最终的房地产单价以比较法测算出的价格为准，收益法仅作参考（起验证作用）。最终评估结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

项目	单价 (元/m ²)	面积 (m ²)	金额 (元)	人民币大写
房地产	4319	141.36	610500	陆拾壹万零伍佰元整

特别提示：

- (1)本次评估结果单价取整至个位，总价取整至佰位；
- (2)据委托方提供的《房屋所有权证》崇房权证字第 S2012030002 号、崇房权证字第 G2012030002 号显示，估价对象设计用途为住宅，估价对象实际用途为住宅；根据估价对象现状及周边同类型建筑物的使用状况，本次评估设定估价对象用途为住宅。
- (3)根据委托方提供的《房屋所有权证》崇房权证字第 S2012030002 号、崇房权证字第 G2012030002 号未载明估价对象建筑物建成年份，本次评估根据估价师所掌握的资料和现场调查及相关人员建议确定建筑物建成年份，如与实际不符，估价结果须做相应调整。
- (4)根据委托方提供的《房屋他项权证》崇房他证字第 T2012030048 号记载，估价对象至价值时点已设立抵押权，至价值时点未注销，本次估价不考虑拍卖

房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权及查封因素的影响；

(5)本估价报告一式肆份；

(6)本估价报告必须整体使用，并请特别关注本估价报告中的价值类型和估价的假设和限制条件；

(7)估价报告使用期限自本报告出具之日起一年(即2019年3月18日至2020年3月17日)。

十、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
丁丽声	4520070013		
谭荣仲	4520160004		

十一、实地查勘期

2019年3月12日至2019年3月12日。

十二、估价作业期

2019年3月12日至2019年3月18日。

广西万宇房地产评估有限公司

二〇一九年三月十八日



附 件

- 一、《南宁市邕宁区人民法院鉴定委托书》(2018)桂 0109 司鉴 51 号;
 - 二、估价对象位置示意图;
 - 三、估价对象实地查勘照片;
 - 四、《房屋所有权证》崇房权证字第 S2012030002 号、崇房权证字第 G2012030002 号;
 - 五、《房屋他项权证》崇房他证字第 T2012030048 号;
 - 六、估价机构的营业执照及估价机构的资质证书;
 - 七、注册房地产估价师资质证书。
- (以上附件均为复印件)