

编号\_\_\_\_\_

# 房地产估价报告

估价报告编号：万嘉桂房司估字[2019]第 07001 号

估价项目名称：贵港市贵城镇南平路区机电贵港公司 1 幢 308 号房的房地  
产市场价值评估报告

估价委托方：贵港市港北区人民法院

房地产估价机构：广西万嘉浩业房地产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：诸葛萌 4520080018、李秀清 4520060049

估价报告出具日期：2019 年 08 月 08 日

# 致委托估价方函

贵港市港北区人民法院：

受贵院委托，我公司对坐落于贵港市贵城镇南平路区机电贵港公司 1 幢 308 号房的房地产（《房屋所有权证存根》：桂房贵证字第 0011570 号；房屋所有权人：陈小文；建筑面积：54.91 平方米，设计用途：住宅）进行了市场价值评估。

**估价目的：**为委托方进行司法鉴定提供参考依据而评估估价对象市场价值。

**价值时点：**2019 年 07 月 11 日

**价值类型：**市场价值，是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点所具有的客观合理价值。

**估价方法：**采用比较法、收益法

**估价结果：**我公司估价人员依据国家行业标准《房地产估价规范》的有关规定，遵循公正的估价原则，按照严谨的估价程序，根据估价目的，在认真整理、分析影响估价对象价格的各种因素的基础上，采用科学的评估方法，并结合估价人员的专业经验对估价对象进行估算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

房地产市场价格估价结果表

项目 \ 估价对象	贵港市贵城镇南平路区机电贵港公司 1 幢 308 号房
估价对象建筑面积	54.91 m <sup>2</sup>
市场价值评估单价	2424 元/m <sup>2</sup>
房地产总价	人民币：壹拾叁万叁仟壹佰元整 (¥13.31 万元)

**特别提示：**

- 1、估价对象为全产权的房改房，本估价结果不包含其分摊的国有建设用地使用权出让金。
- 2、敬请完整阅读报告全文，关注估价假设和限制条件。
- 3、本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2019 年 08 月 08 日起至 2020 年 08 月 07 日止。

广西万嘉浩业房地产评估事务所有限公司

法 人 代 表：

二〇一九年八月八日

# 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价的假设和限制条件.....	5
（一）一般假设.....	5
（二）未定事项假设.....	6
（三）背离事实假设.....	6
（四）不相一致假设.....	6
（五）依据不足假设.....	6
（六）估价报告使用限制.....	6
三、估价结果报告.....	7
（一）委托方：.....	7
（二）估价方：.....	7
（三）估价目的：.....	7
（四）估价对象：.....	7
（五）价值时点：.....	9
（六）价值类型：.....	9
（七）估价依据：.....	10
（八）估价原则：.....	11
（九）评估方法选择：.....	11
（十）估价结果：.....	12
（十一）估价人员：.....	13
（十二）实地查勘期：.....	13
（十三）估价作业期：.....	13
（十四）估价报告应用的有效期：.....	13
四、附 件.....	14
（一）估价对象实物照片；.....	14
（二）估价对象位置示意图；.....	14
（三）委托方提供的估价对象《房屋所有权证存根》号复印件；.....	14
（四）房地产估价委托书；.....	14
（五）《贵港市港北区人民法院执行裁定书》；.....	14
（六）参与评估的房地产估价师注册证复印件；.....	14
（七）房地产估价机构备案证书复印件；.....	14
（八）企业法人营业执照复印件；.....	14

# 一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或者潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
- 4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、注册房地产估价师诸葛萌、李秀清已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。
- 7、没有人对本评估报告提供重要专业帮助。
- 8、参加本次估价的注册房地产估价师盖章：

注册房地产估价师	注册号	估价师签字	签名日期
<u>诸葛萌</u>	<u>4520080018</u>	_____	____年__月__日
<u>李秀清</u>	<u>4520060049</u>	_____	____年__月__日

二〇一九年八月八日

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托方提供了估价对象的《房屋所有权证存根》，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、用途等复印件资料进行了核实检查，但由于对这些复印件资料的原件的合法性、真实性、准确性和完整性的核查验证已超出了注册房地产估价师的能力范围和职责范围而未激进进行核查验证，又没有理由怀疑这些复印件资料的原件的合法性、真实性、准确性和完整性，因此假定这些复印件资料的原件是合法、真实、准确和完整的。

3、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。

4、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进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

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房；(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、估价对象不存在抵押权、租赁权、典权等他项权利限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

7、注册房地产估价师曾于 2019 年 07 月 11 日对估价对象进行了实地查勘，仅限于对估价对象的外观情况的查勘。

8、本报告的估价结果不包含估价对象办理转让、拍卖等有关手续时应缴纳的各项税费。

### （二）未定事项假设

1、若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、委托人未提供《国有土地使用证》，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

### （三）背离事实假设

根据委托方提供的资料，估价对象已进入司法执行阶段，属于依法查封、采取财产保全措施的房产，本次估价未考虑查封对房地产价值的影响。

### （四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

估价对象所在建筑物无竣工牌，且《房屋所有权证存根》未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查，房屋建成年份为 1995 年，本次估价设定房屋建成年份为 1995 年。

### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告书仅为委托方司法鉴定提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2019 年 08 月 08 日起至 2020 年 08 月 07 日止为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、估价设定的室内装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

6、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

## 三、估价结果报告

### （一）委托方：

委托方：贵港市港北区人民法院

联系电话：0775-4557003

### （二）估价方：

估价机构名称：广西万嘉浩业房地产评估事务所有限公司

法定代表人：李秀清

机构地址：桂林市秀峰区榕荫路 16 号 2 楼

统一社会信用代码：91450300745111637M

机构资格等级：贰 级

资质证书编号：2018 桂建房评备字 4503A0005

有效期限：2018 年 9 月 30 日至 2021 年 9 月 30 日

联系电话：（0773）2850077

### （三）估价目的：

为委托方进行司法鉴定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：

估价对象为位于贵港市贵城镇南平路区机电贵港公司 1 幢 308 号房，房屋总层数 6 层，所在层数 4 层，估价对象建筑面积为 54.91 平方米，设计用途为住宅。本次估价对象范围为证载合法建筑面积及其不可移动的设施设备的价值，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 2、估价对象基本状况：

##### （1）估价对象权益情况

房屋登记状况	
房屋所有权证存根号	桂房贵证字第 0011570 号
房屋所有权人	陈小文
所有权性质	私产
房屋坐落	贵港市贵城镇南平路区机电贵港公司

幢号房号	1幢308号
建筑结构	砖混
层数	第四层
建筑面积	54.91平方米
备注	房改购买
领证日期	1998年6月4日
出租或者占用状况	出租
附记	全部产权
有无查封等限制权利情况	估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围，但属于依法查封、采取财产保全措施的限制。注册房地产估价师未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象不属于法律、行政法规规定可以抵押或者作为出资、转让的财产。

## (2) 估价对象实物状况：

坐落	贵港市贵城镇南平路区机电贵港公司1幢308号房
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	54.91平方米
规划用途	住宅
建筑结构	砖混
总层数	6层
所处楼层	4层
层高	层高约2.8米。
空间布局	空间分区以及各个空间的交通流线较合理。
建成时间	约建于1995年
成新率	委托方提供的《房屋所有权证存根》复印件上未记载估价对象的建成年代，估价人员经实地查勘及询问后知，估价对象约建于1995年，至价值时点已使用24年，确定其综合成新率约为52%。
目前使用状况	出租
使用及维护	小区无物业管理，采光通风一般，维护保养一般。
设施设备	区域供水、排水、供电、通信、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置较齐全，性能良好。
装饰装修及现状	估价对象为楼梯房，建筑物外墙为水刷石，估价对象室内为简单装修，入户防盗门，地面铺瓷砖，内墙面、天棚面刮腻子，厨房、卫生间水泥地面，内墙面、天棚面刮腻子，木门、铝合金窗，水电照明设施齐全。



### （3）估价对象区域状况

①地理交通区位：估价对象位于贵港市贵城镇南平路区机电贵港公司，该区域交通车流、人流一般，距离公交车站约 500 米，有 2 路公交车从估价对象附近经过，交通便利度一般。

②方位、楼层、朝向：估价对象所在小区，东临进港公路、南临南平路、西临街道、北临其他用地，所在单元共 6 层，其位于第 4 层，南北朝向。

③与重要场所（设施）距离：估价对象距离区域商服中心约 2.5 公里，距离贵港汽车东站约 2 公里，距贵港高铁站约 2.5 公里。

④生活便利度：估价对象所在区域人口密度较少，车流量一般，周围有震塘小学、港北区第三初级中学、贵城六中、铁路新村市场、铁路新村、南平小区、东庆小区、石柱岭小区、湖畔人家等多个住宅小区，该区域商业繁华度一般，生活便利度一般。

⑤周围环境状况：估价对象所在区域自然环境一般，空气质量一般，有一定的噪声、卫生等环境污染；所在街区为成熟住宅社区，居民素质一般，治安状况一般。

⑥基础配套设施：外部基础设施配套完善，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视等设施保障度高；所在区域的土地开发程度达到宗地内外“五通一平”的标准，地势平坦，无不良地质现象，地块形状规则，利于使用。

⑦公共服务设施：周围有震塘小学、港北区第三初级中学、贵城六中、铁路新村市场、永盛百汇超市、新华书店、东湖公园、联达广场、农业银行、中国银行等生活配套设施较齐全。

### （五）价值时点：

根据《房地产估价规范》规定，经与估价委托人协商并结合估价目的及估价对象确定价值时点为 2019 年 07 月 11 日，与实地查勘日期一致。

### （六）价值类型：

#### 1、市场价值

本报告所提供的价格为市场价值，不包含所分摊的国有建设用地使用权出让金。采用市场价值标准，是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。而所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并且他们都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。市场交易条件公开并不具有排它性，

即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

2、本报告价格货币单位均为人民币元。

### **（七）估价依据：**

1、法律法规和政策性文件

- ①《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ②《中华人民共和国土地管理法》；
- ③《中华人民共和国担保法》；
- ④《中华人民共和国物权法》；
- ⑤《中华人民共和国城乡规划法》；
- ⑥《中华人民共和国资产法》；
- ⑦《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- ⑧《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- ⑨《城市房地产抵押管理办法》；
- ⑩《自治区地方税务局关于个人转让和租赁房产有关税收政策问题的公告》。
- (11)《不动产登记暂行条例实施细则》；

2、技术标准、规程、规范

- ①《房地产估价规范》；
- ②《城镇土地估价规范》；
- ③《房地产估价基本术语标准》；
- ④《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》；
- ⑤《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》；
- ⑥广西房地产业协会《广西房地产估价报告评审标准试行通知》。

3、委托人提供的相关资料

- ①司法评估委托书；
- ②《房屋所有权证存根》：桂房贵证字第 0011570 号；
- ③（2019）桂 0802 执 1396 号号执行裁定书；
- ④委托人提供的相关资料。

4、其他

- ①城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》；

- ②《广西建筑装饰装修安装园林绿化工程费用定额》；
- ③《广西建筑工程消耗量定额》；
- ④《贵港建设工程造价信息》；
- ⑤估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料；
- ⑥估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## （八）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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。
- 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的原则。
- 3、价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，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。
- 4、替代原则：房地产价格遵循替代规律，价格相互牵掣，相互接近，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。
- 5、最高最佳利用原则：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。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。

## （九）评估方法选择：

估价人员认真分析所掌握的资料，根据《房地产估价规范》及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行估价。

### ①适用的估价方法

本报告估价目的是为委托方进行司法鉴定提供房地产市场价格参考依据，估价对象的设计用途为住宅，实际用途为住宅，考虑到估价目的及估价原则的合法性，本次估价设定用途为住宅，鉴于估价对象所在区域房地产市场发育充分，区域内类似房地产的市场交易案例及市场租赁案例较多，宜采用比较法与收益法进行估价，估价人员对两种方法测算的结果综合分析后，确定估价对象的估价价格。

### ②不适用的估价方法

目前住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不宜采用成本法作为估价方法。另外，估价对象属于建成并已投入使用

的房地产，非待开发建设的房地产，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法作为估价方法。

### ③估价技术路线

#### A、比较法

运用比较法进行测算的基本公式为：

案例修正后单价=可比案例成交单价×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

估价对象估价单价=（案例 1 修正后单价+案例 2 修正后单价+案例 3 修正后单价）÷

#### B、收益法

假设年净收益每年以一定比例递增的收益法公式如下：

$$V = \frac{a}{r-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

其中：a：房地产的未来净运营收益，通常简称净收益；

r：房地产的资本化率；

n：房地产的收益期限；

g：房地产净收益年增长率

## （十）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，运用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密谨慎的判断和估算，确定委托估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 07 月 11 日的估价结果如下：

**房地产市场价值估价结果表**

项目 \ 估价对象	贵港市贵城镇南平路区机电贵港公司 1 幢 308 号房
估价对象建筑面积	54.91 m <sup>2</sup>
市场价值评估单价	2424 元/m <sup>2</sup>
房地产总价	人民币：壹拾叁万叁仟壹佰元整 (¥13.31 万元)
备注：估价对象为全产权的房改房，本估价结果不包含其分摊的国有建设用地使用权出让金。	

**(十一) 估价人员:**

注册房地产估价师	注册号	估价师签字	签名日期
<u>  诸葛萌  </u>	<u>  4520080018  </u>	<u>                    </u>	<u>    </u> 年 <u>    </u> 月 <u>    </u> 日
<u>  李秀清  </u>	<u>  4520060049  </u>	<u>                    </u>	<u>    </u> 年 <u>    </u> 月 <u>    </u> 日

**(十二) 实地查勘期:**

2019年07月11日

**(十三) 估价作业期:**

2019年07月11日至2019年08月08日

**(十四) 估价报告应用的有效期:**

本估价报告有效期为壹年，从2019年08月08日至2020年08月07日止。

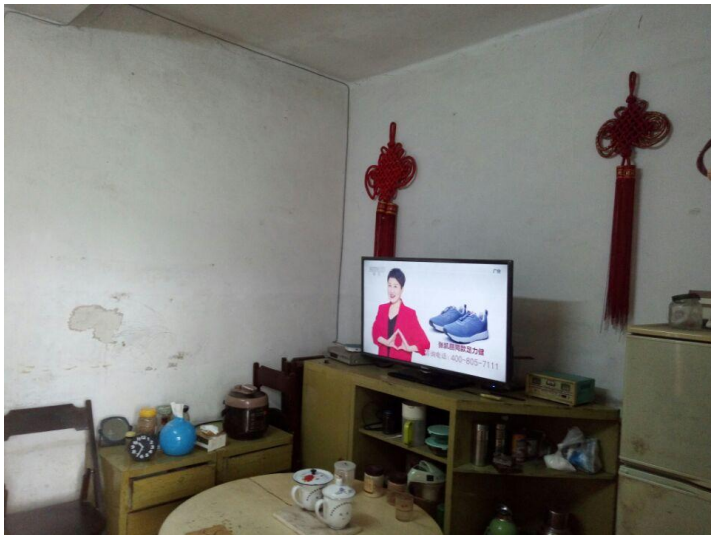
广西万嘉浩业房地产评估事务所有限公司  
二〇一九年八月八日

## 四、附 件

- （一）估价对象实物照片；
- （二）估价对象位置示意图；
- （三）委托方提供的估价对象《房屋所有权证存根》号复印件；
- （四）房地产估价委托书；
- （五）《贵港市港北区人民法院执行裁定书》；
- （六）参与评估的房地产估价师注册证复印件；
- （七）房地产估价机构备案证书复印件；
- （八）企业法人营业执照复印件。

### 估价对象实物照片

房屋坐落：贵港市贵城镇南平路区机电贵港公司 1 幢 308 号房



### 估价对象位置示意图

制图日期：2019年08月08日

