

# 房地产估价报告

估价报告编号：国联贵估字 20190011A 号

估价项目名称：周小林位于贵港市港北区大圩镇商业街 E-0162 号 1 栋  
4 层住宅楼房地产司法鉴定房地产价值评估

估价委托人：贵港市港北区人民法院

房地产估价机构：广西国联房地产评估有限公司

注册房地产估价师：粟海燕（注册号 4519980032）

邹 浩（注册号 4520030039）

估价报告出具日期：二〇一九年五月三十日

## 致估价委托人函

贵港市港北区人民法院：

承贵院委托，我公司对周小林位于贵港市港北区大圩镇商业街 E-0162 号 1 栋 4 层住宅楼房地产（建筑面积 228.69 平方米，土地面积 60.63 平方米，以下简称估价对象）进行了司法鉴定房地产价值评估。

估价目的：为估价委托人司法鉴定提供房地产市场价值参考依据。

价值时点：二〇一九年五月十六日

价值类型：本次估价对象的价值类型为市场价值。市场价值是指估价对象适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：收益法、基准地价系数修正法、成本法

估价结果：我公司房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》和《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正，合法等估价原则，在合理假设及认真分析影响估价对象价值诸因素的基础上结合估价委托书，采用收益法、基准地价系数修正法、成本法进行了综合分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：

<b>估价对象</b>		贵港市港北区大圩镇商业街 E-0162 号 1 栋 4 层住宅楼房地产
<b>项目</b>		
总建筑面积		228.69 m <sup>2</sup>
土地面积（出让住宅用地）		60.63 m <sup>2</sup>
房地产价值	总价	人民币：柒拾伍万壹仟玖佰叁拾叁元整 (¥751933 元)
	单价	3288 元/m <sup>2</sup>

**特别说明**：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是《估价假设和限制条件》部分认真阅读，以免使用不当，造成损失。

广西国联房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年五月三十日

## 目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	13
十一、估价人员.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
十四、估价报告使用期限.....	14
附 件.....	15
一、《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》：（2019）港北委评字第 042 号（复印件）	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象照片	
四、《房屋所有权证》（贵房权证字第 007617 号）（复印件）	
《国有土地使用证》（贵国用[2016]字第 0434 号）（复印件）	
五、估价机构营业执照（复印件）	
六、房地产估价机构备案证书（复印件）	
七、估价人员注册证书（复印件）	

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，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、我们依据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/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、估价机构对估价委托人所提供资料的合法性、真实性、有效性不承担任何法律责任。

6、参加本次估价的注册房地产估价师为粟海燕、邹浩，其他估价人员为张爱连、林雁，其中粟海燕、张爱连、林雁于二〇一九年五月十六日对估价对象进行了实地查勘。我们对查勘记录的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于反映估价对象外观和使用的一般状况，不属于专业检测和鉴定范畴，亦不承担相关的专业检测鉴定义务或责任。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、我们在估价报告中，对所有已知悉的相关客观事实已有所披露，因忽略这些事项而产生的责任由报告使用人自行承担。

9、参加本次估价的注册房地产估价师签字：粟海燕、邹浩

\_\_\_\_\_（注册号 4519980032）日期： 年 月 日

\_\_\_\_\_（注册号 4520030039）日期： 年 月 日

二〇一九年五月三十日

# 估价假设和限制条件

## 一、估价的假设条件

### （一）一般假设

1. 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）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）具备公开市场条件，交易对象本身具有市场性；
- （6）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2. 在估价报告有效期内，假设当地房地产市场保持平稳发展状态，没有重大影响事项发生。

3. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》（贵房权证字第 007617 号，下同）和《国有土地使用证》（贵国用[2016]字第 0434 号，下同），我们未向政府有关部门及相关单位进行核实，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。

4. 我公司估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积相当。

5. 我公司估价人员已对房屋安全、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安全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。

6. 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。

7. 估价对象保持现状用途和使用方式，在正常存续期内持续正常使用。

8. 本报告的估价目的是为估价委托人司法鉴定提供房地产市场价值参考依据，根据《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》（法释[2009]16 号）的第十三条规定：拍卖财产经过评估的，评估价即为第一次拍卖的保留价；未作评估的，保留价由人民法院参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见。

9. 本次估价的时点为二〇一九年五月十六日，与实地查勘日期一致。

### （二）未定事项假设

1. 估价委托人未提供其房屋建成年份相关资料，经我公司注册房地产估价师实地

调查，以其房屋建成年份约为 1999 年为准。

2. 估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，则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**

在价值时点，估价对象存在金融借款合同纠纷，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、担保物权、租赁权或其他优先受偿款因素的影响。

### **（四）不相一致假设**

估价对象《国有土地使用证》记载土地坐落为“贵港市港北区大圩镇商业街（粮所对面）”，《房屋所有权证》记载的座落为“港北区大圩镇商业街 E-0162 号”，两者不一致。经调查了解，不一致的原因是先后登记期间城市变更街道地址编号，则结合实地查勘，以《房屋所有权证》证载坐落为准。

### **（五）依据不足假设**

本次估价不存在依据不足假设。

## **二、估价报告使用限制**

### **（一）估价报告使用期限**

本估价报告有效使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即从二〇一九年五月三十日至二〇二〇年五月二十九日止。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，则估价结果需要做相应调整或委托估价机构重新进行估价。

### **（二）价值类型限制**

本次估价对象的价值类型为市场价值。市场价值是指估价对象适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### **（三）估价报告用途限制**

本报告仅为人民法院执行涉案房地产提供司法鉴定意见而评估房地产市场价值，不得用于估价目的之外的用途，若需改变估价目的及使用条件，需经本公司许可并作出必要调整，甚至重新估价。若估价委托人将估价报告擅作其他用，行为后果自行负责。

### **（四）使用者限制**

本估价报告一式柒份，陆份提交估价委托人，壹份留存在本公司（房地产估价报告备查号：国联贵估字 20190011A 号）。所出具的报告仅供估价委托人和相关主管部门使用，其他人使用无效。

### **（五）使用方式限制**

1. 估价报告分为《估价结果报告》、《估价技术报告》两部分，其中《估价结果报告》可以独立使用，《估价技术报告》必须依附于《估价结果报告》共同使用。同时，在使用时不可对这些内容随意分割、断章取义。

2. 估价当事人均有义务对本报告内容保密，未经我公司书面同意，任何人不得将报告原文的全部或部分内容向他人提供，或公开发表于任何媒体上（依据法律需公开情形除外）。

### **（六）报告生效条件限制**

1. 本估价报告经我公司法定代表人签（章），注册房地产估价师签字，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

2. 本估价报告应与估价对象的合法产权证明一并使用方可有效。

### **（七）其他特殊使用提示**

1. 本次估价所依据的有关产权资料均由估价委托人提供，估价委托人需对这些资料的合法性、真实性、完整性和准确性负责。若因这些资料的合法性、真实性、完整性和准确性存在问题，导致估价报告失实，则估价报告无效，且责任不在估价机构和注册房地产估价师。

2. 本公司对估价报告的科学、规范、合理、公平、公正承担责任，并依法享有与之相应的解释权。估价委托人如果对估价报告有疑问的，可向估价机构咨询；如果对估价报告有异议的，可在自估价报告出具之日起 15 天内向估价机构书面提出，否则视为无异议。

3. 本次估价未考虑未来国家政策重大变化、自然灾害、人为灾祸等不可预知、不可抗力的因素对估价对象的影响。若在估价报告使用期限内此类情况发生，则估价报告自行失效。

4. 地质检测鉴定、房屋检测鉴定、设备专业鉴定、法律尽职调查等，不属于估价机构执业许可范围事项，因此本次估价中对权属证明资料、法定优先受偿等他项权利资料的核查，以及对估价对象进行的实地查勘，仅是出于审慎义务和客观了解和反映估价对象状况的需要，不能替代专业鉴定结论。如有需要，估价委托人或相关当事人应另行委托相关专业鉴定机构，对相关事项进行专业鉴定，我们将在估价报告中声明引用，对估价报告进行调整。

5. 本估价报告的评估价值，不包含竞拍人竞拍成功后需缴纳的拍卖佣金、办理估价对象转让过户需缴纳房产和土地过户税费（如契税）等。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：贵港市港北区人民法院

地址：贵港市港北区荷城路

联系人：梁晋瑜

联系电话：0775-4557003

## 二、房地产估价机构

机构名称：广西国联房地产评估有限公司

法定代表人：邹浩

住所：南宁市滨湖路 46 号国海大厦 16 楼

统一社会信用代码：91450103732204703Q

资质等级：贰级

证书编号：2018 桂建房评备字 4501A00010

联系电话：0771-5537681

## 三、估价目的

为估价委托人司法鉴定提供房地产市场价值参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围界定

估价对象为贵港市港北区大圩镇商业街 E-0162 号 1 栋 4 层住宅楼，包括建筑面积 228.69 平方米的房地产，包含应分摊占用的国有出让土地 60.63 平方米使用权权益。

### （二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料，经估价人员实地查勘，估价对象基本状况如下：

#### 1. 估价对象权益状况

土地权益状况	
座落	贵港市港北区大圩镇商业街（粮所对面）
土地证号	贵国用（2016）字第 0434 号

**广西国联房地产评估有限公司**  
**GUANGXI GUOLIAN REAL ESTATE APPRAISAL LIMITED COMPANY**

土地使用权人	周小林		
地号	450802101201 GB03346	图号	66.30-25.90
使用权类型	出让	终止日期	2086年1月20日
用途	住宅	使用权面积	60.63平方米
记事	/		
<b>建筑物权益状况</b>			
房屋所有权证号	贵房权证字第 007617 号		
房屋坐落	贵港市港北区大圩镇商业街 E-0162 号		
房屋结构	混合	设计用途	住宅
房屋总层数	4 层	所在层数	1-4 层
建筑面积	228.69 平方米	丘（地）号	E-01-00168
产别	私产	建成年代	约建成于 1999 年
附记	/		
他项权利限制	存在金融借款合同纠纷，已设定抵押权，至价值时点止未注销。		

## 2. 区位状况

### （1）地理区位

估价对象为贵港市港北区大圩镇商业街 E-0162 号 1 栋 4 层住宅楼房地产，位于贵港市中部。该区域属于贵港市港北区，为该区域成熟住宅区。

### （2）交通区位

道路状况：估价对象主要临近道路有商业大街，交通车流较高、人流较高，距离大圩客运站约 0.7 公里，距离高铁站约 20 公里。区域内交通总体便利度较优。

公交线路及站点情况：公交设施不完善，出入可利用交通工具主要为小型汽车、乡镇巴士车及自主交通工具，如电车、摩托车等。

交通管制情况：估价对象主要临近道路有商业大街。

停车方便程度及收费标准：估价对象为独栋居民自建房，未设有停车位；周边道路无停泊车位设置，停车较为紧张，费用一般。

### （3）周围环境

自然环境：估价对象所在区域自然环境一般，空气质量较优，无噪声污染。

人文环境：估价对象所在街区为成熟住宅社区，居民素质较高，治安状况较好。

景观：周围无显著景观。小区内无绿化，小区外绿化主要是街头绿地。

(4) 朝向与楼层：总层数 1-4 层，所在层数第 1-4 层，南北朝向，采光通风一般。

(5) 临街状况：估价对象临街，无过往车辆噪声及其他噪音污染，适宜居住。

(6) 配套设施描述

商业繁华度：估价对象位于区域中心，附近有新日电动车、客家饮食店、家家乐不锈钢制作、爱民药店等，还有超市（孔府超市）、市场等公共配套设施。周边房地产以住宅社区为主，至价值时点止，估价对象所在区域的车流量较高、人流量较高，综合判断估价对象所在区域的商业繁华度较高。

住宅社区成熟度：周边分布主要以居民自建房为主，该片区住宅成熟度较高，入住率较高，综合判断其住宅社区成熟度较高。

公共设施及基础配套设施：区域内基础设施开发程度为“五通一平”，基础配套设施完备度较高，医院、学校、银行、宾馆、文体等生活服务配套设施完备程度较高。

### 3. 实物状况

(1) 经估价人员实地查勘，估价对象土地实物状况如下：

- 1) 土地名称：贵港市港北区大圩镇商业街（粮所对面）。
- 2) 土地四至：东面邻黄思思户，南面临道路，西面邻周新俭户，北面临排水沟。
- 3) 土地面积：60.63 平方米。
- 4) 形状：形状规则。
- 5) 地形：平地。
- 6) 地势：自然排水状况良好、无洪水淹没的可能性。
- 7) 地基（地质）：地基的承载力和稳定性好，地下水位和水质良好。
- 8) 土地开发程度：基础设施完备程度较好，区域内基础设施开发程度为“五通一平”。
- 9) 土地级别：估价对象属贵港市乡镇（大圩镇）一等一级住宅用地。
- 10) 使用年限：估价对象法定证载为出让住宅用地，土地使用剩余年限为 66.68 年。

(2) 经估价人员实地查勘，估价对象建筑物实物状况如下：

- 1) 建筑物名称贵港市港北区大圩镇商业街 E-0162 号 1 栋 4 层住宅楼房地产。
- 2) 建筑规模：228.69 平方米。
- 3) 建筑结构：混合结构。
- 4) 楼层状况：总层数 1-4 层，所在层数第 1-4 层。1-3 层层高约为 4 米，4 层层高约为 3.5 米。
- 5) 外观：外墙贴瓷砖。
- 6) 设施设备：供水、排水、通信、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，

性能一般。

7) 装饰装修情况：客厅地面铺瓷砖，内墙面刮腻子贴 1.46 米瓷砖墙裙，天棚刮腻子；房间地面铺瓷砖，内墙面、天棚面刮腻子；厨房、卫生间地面铺瓷砖，内墙面刮腻子贴 1.8 米瓷砖墙裙，天棚面刮腻子；入户门、室内门为普通木门，门窗为木窗，室内水电配套设施齐全。

8) 建筑功能：建筑物防水、保温、隔热、隔音等状况一般；通风、采光情况一般。

9) 空间布局：估价对象为独栋自建房，空间分区以及各个空间的交通流线合理。

10) 建成年月：约于 1999 年竣工，结合估价对象实勘成新状况测算综合成新度为 71%。

11) 物业管理：估价对象为独栋自建房，无完善的物业管理服务。

12) 工程质量：现场查勘基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，地面、墙面、窗等完好，维护保养一般。

#### 4. 估价对象的其他权益状况

根据估价委托人提供的估价资料，在价值时点，估价对象存在金融借款合同纠纷，已被贵港市港北区人民法院查封。本次估价目的是为估价委托人司法鉴定提供房地产市场价值参考依据，即评估结果的价值内涵为完全产权状况下的房地产市场价值，则本次评估不考虑他项权利状况对其房地产市场价值的影响。当委估房地产拍卖变现时，抵押的债权属于优先受偿权，变现时清偿债务的优先顺序按相关的法律法规操作，在此提请报告使用人注意。

### 五、价值时点

经与估价委托人确认，本次估价价值时点为实地查勘期，即二〇一九年五月十六日。

### 六、价值类型

本次估价对象的价值类型为市场价值。市场价值是指估价对象适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 七、估价原则

本次估价遵循的估价原则有：

#### 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

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

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

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。其中，最高最佳利用，是指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。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规及规章依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）
3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）
5. 《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第 75 号）
6. 《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》（法释[2009]16 号）
7. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291--2015）
8. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899--2013）
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

### （二）行为依据

估价委托人与估价机构签定的《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》：(2019)港北委评字第 042 号

### （三）产权证明依据

估价委托人提供的资料：

- （1）《房屋所有权证》（贵房权证字第 007617 号）
- （2）《国有土地使用证》（贵国用[2016]字第 0434 号）

### （四）其他依据

1. 《贵港市本级乡镇土地级别与基准地价更新报告》（2016 年 12 月）
2. 《广西壮族自治区地方税务局关于调整个人转让和租赁房产有关税收政策问题

的公告》（广西壮族自治区地方税务局公告 2016 年第 2 号）

3. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政[2016]36 号）
4. 《全国统一建筑工程基础定额广西壮族自治区单位估价表》
5. 《全国统一安装工程预算定额广西壮族自治区单位估价表》
6. 《广西壮族自治区建筑工程消耗量定额》、《广西壮族自治区装饰装修工程消耗量定额》、《广西壮族自治区园林绿化工程消耗量定额》
7. 估价机构及人员所掌握的，或实地查勘、调查获取的资料。

## 九、估价方法

经估价人员实地查勘，根据掌握的资料结合估价目的、估价对象现状、市场状况分析，确定采用收益法、基准地价系数修正法、成本法进行估价，其中：

**收益法**是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。

**基准地价系数修正法（土地）**是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等估价成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件等与其所处区域的平均条件相比较，对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

**成本法（房产）**是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

## 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，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与影响房地产价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值如下：

<b>估价对象</b>	贵港市港北区大圩镇商业街 E-0162 号 1 栋 4 层住宅楼房地产	
<b>项目</b>		
总建筑面积	228.69 m <sup>2</sup>	
土地面积（出让住宅用地）	60.63 m <sup>2</sup>	
房地产价值	总价	人民币：柒拾伍万壹仟玖佰叁拾叁元整 (¥751933 元)
	单价	3288 元/m <sup>2</sup>

### 十一、估价人员

参加本次估价的中国注册房地产估价师为：栗海燕、邹浩

\_\_\_\_\_（注册号 4519980032）日期： 年 月 日

\_\_\_\_\_（注册号 4520030039）日期： 年 月 日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为二〇一九年五月十六日。

### 十三、估价作业期

二〇一九年五月十六日至二〇一九年五月三十日

### 十四、估价报告使用期限

本估价报告应用有效期为壹年，即报告完成之日二〇一九年五月三十日至二〇二〇年五月二十九日止。

广西国联房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年五月三十日

## 附 件

- 一、《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》：（2019）港北委评字第 042 号（复印件）
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象照片
- 四、《房屋所有权证》（贵房权证字第 007617 号）（复印件）  
《国有土地使用证》（贵国用[2016]字第 0434 号）（复印件）
- 五、估价机构营业执照（复印件）
- 六、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 七、估价人员注册证书（复印件）