

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：田林县乐里镇环城路富裕小区内（城市管理办公室  
住宅区）一栋住宅房地产市场价值评估

估价委托人：田林县人民法院

房地产估价机构：广西华元房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：甘亭亭（4520140015）

张 涛（4520180039）

估价报告出具日期：2019年10月14日

估价报告编号：（田林县）华元房估字第[2019]桂L103102号

## 致估价委托人函

田林县人民法院：

承蒙贵院的委托，本公司秉着独立、客观、公正的原则于 2019 年 10 月 10 日至 2019 年 10 月 14 日对坐落于田林县乐里镇环城路富裕小区内（城市管理办公室住宅区）一栋住宅房地产市场价值进行了评估。

**估价对象：**位于田林县乐里镇环城路富裕小区内（城市管理办公室住宅区）的一栋住宅房地产【根据估价委托方提供的《房屋所有权证》复印件：产权证号：田房权证田林县字第 00012474 号；房屋所有权人：罗建华；估价建筑面积：168 平方米；总层数：二层；建筑结构：混合结构；用途：住宅。《国有土地使用证》复印件：产权证号：田国用（2000）字第 0102222 号；土地使用者：罗建华；用途：住宅；使用权面积：88.0 m<sup>2</sup>】。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**2019 年 10 月 10 日，为估价对象实地查勘完成之日。

**价值类型：**估价对象的市场价值，即估价对象经适当营销后，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，选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出。

我公司估价人员根据估价委托人的估价目的，依据中华人民共和国国家标准《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）的行业标准，在对现场进行实地查勘、针对估价对象广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法和收益法、成本法，并在综合分析影响估价对象价格各种因素的基础上，结合估价人员的专业经验对估价对象的市场价值进行了估算和判定，确定估价对象于价值时点 2019 年 10 月 10 日的房地产估价结果如下：

估价对象	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
房产	168	1081	181600
土地	88	5820	512200
合计	/	/	693800
房地产单价：4130 元/平方米			
房地产市场价值：¥693800 元			
房地产市场价值大写 (人民币)：陆拾玖万叁仟捌佰圆整。			

特别提示：1. 估价结果取整至百位；2. 估价结果为估价对象在价值时点状况下的房地价值，包含该建筑物及其占用国有出让土地使用权的价值；3. 因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对结果产生影响；4. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；5. 报告使用人应该按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；6. 本估价结果仅供参考，评估结果不等于处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。7. 估价标的物不包括家具、电器及其他可拆卸但不影响房屋整体结构及使用（包括楼面、墙体、地板、门窗、楼梯等）的添置物品。8. 至价值时点，估价对象已办理抵押登记且尚未注销。特此提请报告使用人注意。

广西华元房地产土地资产评估有限公司



法定代表人：

周平



二〇一九年十月十四日

## 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
一、一般假设 .....	5
二、未定事项假设 .....	5
三、背离事实假设 .....	5
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
估价结果报告 .....	7
一、估价委托人 .....	7
二、房地产估价机构 .....	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、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	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、估价对象位置示意图 .....	15
二、估价对象查勘照片 .....	15
三、《广西壮族自治区田林县人民法院委托评估、鉴定书》（（2018）桂 1029 执 375 号）（复印件） .....	15
四、《房屋所有权证》（田房权证田林县字第 00012474 号）（复印件） .....	15
六、估价机构的营业执照（复印件） .....	15
七、估价机构的备案证书（复印件） .....	15
八、估价人员资质证书（复印件） .....	15

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

(一). 估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情况，房地产权属无纠纷、土地使用权符合法定的转让条件为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场自由转让、抵押等处分为假设前提。

(二). 本次估价在价值时点所处房地产市场为自由开放、完全竞争状态下的公开市场为假设前提。在公开市场条件下，买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

(三). 估价委托人提供了估价对象权属证明复印件（见附件），本公司房地产估价人员对估价委托人提供的权属证明进行了必要的审验，但未到相关部门核对其真实性和合法性，其真实性和合法性由估价委托人负责；注册房地产估价师仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

(四). 估价对象土地面积和建筑面积分别来源于估价委托人提供的《国有土地使用证》《房屋所有权证》，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经注册房地产估价师现场查勘观察，估价对象土地面积房屋建筑面积与《国有土地使用证》《房屋所有权证》记载面积相当，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

(五). 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。

(六). 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。

(七). 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(八). 估价假定估价对象不存在欠缴物业费、水电费等税费。

### 二、未定事项假设

(一). 本次估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；我公司估价人员已于价值时点对估价对象的外观进行实地查勘，并在可能的范围内对其内部进行查勘，但未接受进行结构性测试和房地产任何附属设施检验、测试的要求，本报告假设建筑结构、附属设施是安全、无缺损的，能满足估价对象合法、持续使用。

(二). 估价委托人提供的资料未记载估价对象的容积率，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

(一). 估价时没有考虑国家经济宏观政策发生变化、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评估价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦发生变化。

(二). 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响，也未考虑权利人的资信状况对其价值的影响。

(三). 根据委托方提供的估价资料记载，估价对象已设定抵押权，至价值时点未注销。本次估价假设估价对象无抵押权等他项权利限制，估价结果未扣除已抵押的权利价值。在此提请报告使用人注意。

#### 四、不相一致假设

估价委托人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用证》复印件记载与注册房地产估价师实地查勘状况一致，本次估价无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

《房屋所有权证》未记载房屋建成年份及建筑结构，经估价人员现场查勘、询问，估价对象所在建筑物约建成于 2000 年，建筑结构为混合。本次估价房屋竣工时间及建筑结构以实地调查时间为准。

#### 六、估价报告使用限制

(一). 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，不得将本估价报告用于本估价目的以外的用途。

(二). 本估价报告使用期限为壹年(即 2019 年 10 月 14 日至 2020 年 10 月 13 日)，超过壹年，需重新进行估价。

(三). 本报告专为估价委托人所使用，未经本公司书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供；本估价报告的全部或部分内容也不得发表于公开媒体之上。

(四). 本报告必须经房地产估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字、盖章后方可使用，房地产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。

(五). 本估价报告仅对估价对象价值的公允性负责，并未考虑房地产处置及重估增值可能承担的税费等对其价值的影响。

(六). 估价委托人自接到本评估机构按国家房地产评估行业估价规范规定的标准格式出具的房地产估价报告后十日内，未提出异议的，视同承认本评估机构出具的估价报告中有关估价师声明、房地产估价的假设、限制条件以及估价结果报告、估价技术报告内容。

(七). 房地产估价报告备查编号：(田林县)华元房估字第[2019]桂 L103102 号。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：田林县人民法院  
地址：田林县乐里镇迎宾路 64 号  
联系人：黄法官  
联系电话：18977691800

### 二、房地产估价机构

机构名称：广西华元房地产土地资产评估有限公司  
法定代表人：周平  
住 所：南宁市青秀区民族大道 93 号新兴大厦 A 栋写字楼 20 层 A1 号房  
统一社会信用代码：91450300759751408K  
备案等级：壹级  
证书编号：桂建房估备证字[2018]006 号  
有效期限：2018 年 7 月 17 日至 2021 年 7 月 17 日  
联系电话：0771-5873565

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一). 估价对象财产范围

本次估价对象为田林县乐里镇环城路富裕小区内（城市管理办公室住宅区）一栋住宅房地产，估价对象财产范围包含地上建筑物及其占用国有出让土地使用权的价值，估价对象地上建筑物面积为 168 平方米，占用的宗地面积 88 平方米。

#### (二). 实物状况描述

##### 1. 建筑物实物状况

估价对象位于田林县乐里镇环城路富裕小区内（城市管理办公室住宅区），估价对象建筑物为一栋 2 层混合结构建筑物，南北朝向，估价对象所在楼层为 1-2 层，建筑面积为 168 平方米，层高约 3 米，使用现状为住宅。

估价对象的装饰装修情况：建筑物外墙为瓷砖；入户门为防盗门，房间门为夹板门，窗为铝合金窗；客厅及卫生间地面铺瓷砖，内墙面为瓷砖墙裙，天棚刮腻子；房间地面铺瓷砖，内墙面及天棚刮腻子；厨房地面为水泥抹平，内墙面及天棚刮腻子；室内水电设施齐全，均为明装；属于一般装修。估价对象主体结构承载力好，无下沉现象；梁柱板无裂缝，外墙面有渗水，室内墙面出现少许破损，

水电卫照线路装置、绝缘较好。估价对象整体保养、维护一般，通风采光较好。估价委托方提供的《房屋所有权证》未记载建筑物竣工时间，经估价人员现场查勘及询问，估价对象竣工于2000年，结合房屋建成年代，确定估价对象综合成新率为70%。

## 2. 土地实物状况

估价对象宗地坐落于田林县乐里镇城区绕城路富裕小区，用途为住宅用地，土地使用权面积为88.0平方米，现状容积率为1.91，土地使用期限为2070年5月8日，土地剩余年限为50.58年。宗地呈矩形，形状规则，地势平坦，地质状况较好，与周边道路无落差，自然排水状况良好，无内涝忧患，土壤未受到污染，无不良地质现象。土地开发程度为宗地红线外“五通”、宗地红线内“场地平整”。宗地四至：东面及西面临居民住宅楼，南面临空地，北面临街道。

### (三). 权益状况描述

#### 1. 建筑物权益状况

根据估价委托方提供的《房屋所有权证》复印件所载：

《房屋所有权证》证号：田房权证田林县字第00012474号；

房屋所有权人：罗建华；

共有情况：单独所有

坐落：田林县乐里镇环城路富裕小区内（城市管理办公室住宅区）；

登记时间：2015年10月26日；

规划用途：住宅；

房屋状况：

总层数：二

建筑面积：168.00 m<sup>2</sup>；

附记：加层扩建后变更登记，原产权证号为：田房权证2000字第00002261号。

#### 2. 土地权益状况

根据估价委托方提供的《国有土地使用证》复印件所载：

《国有土地使用证》证号：田国用（2000）字第0102222号；

土地使用者：罗建华

座落：田林县乐里镇城区绕城路富裕小区

地号：0102222

图号：/

用途：住宅



土地等级：/

使用权类型：转让

终止日期：2070年5月8日

使用权面积：88.0 m<sup>2</sup>；

根据委托人提供的资料，至价值时点，估价对象已设立抵押权。本次评估不考虑他项权利对房地产价格的影响。

#### （四）. 区位状况描述

**地理位置：**估价对象坐落于田林县乐里镇环城路富裕小区内（城市管理办公室住宅区），四至：东面及西面临居民住宅楼，南面临空地，北面临街道。据此判断估价对象所处地理位置较优。

**交通便捷度：**估价对象临支路，无特殊交通管制现象，区域内有1路、3路等公交车及三轮车从估价对象附近经过，因此出行方便度较优，交通便捷度较便利。

**公共服务设施：**估价对象所在区域分布富源农贸市场、吉康药店、乐里镇卫生院、小苗苗幼儿园、田林县第一小学、田林县农村商业银行（城东支行）等，配套设施较齐全，生活配套设施和公共配套设施较完备，生活方便度较高，社区成熟度较高。

**商服条件：**临近支路，估价对象商业辐射范围内商业服务设施齐全度一般，商业繁华度一般，综合评价估价对象所在区域商业繁华度一般。

**基础设施状况：**估价对象市政基础设施完善，区域内的水、电、通讯、宽带、燃气等管网均已接通。

**环境状况：**估价对象所在区域多为居民自建房，人文环境和自然环境一般。

#### 五、价值时点

根据本次估价目的，以估价对象实地查勘完成之日作为本次估价价值时点，即2019年10月10日，报告中一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

#### 六、价值类型

(一). 本评估报告所指的房地产市场价格，即估价对象经适当营销后，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。指估价对象房地产在所述权属、维护、装修和使用状况下于价值时点2019年10月10日的房地产市场价格估计数额，该价值包括房屋建筑物所有权价值及其所占用的国有出让土地使用权价值。

(二). 本估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

#### 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、

## 附件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象查勘照片
- 三、《广西壮族自治区田林县人民法院委托评估、鉴定书》（（2018）桂1029 执 375 号）（复印件）
- 四、《房屋所有权证》（田房权证田林县字第 00012474 号）（复印件）
- 五、《国有土地使用证》（田国用（2000）字第 0102222 号）复印件
- 六、估价机构的营业执照（复印件）
- 七、估价机构的备案证书（复印件）
- 八、估价人员资质证书（复印件）

### 估价对象位置示意图

