



扫一扫，查真伪

# 房地产估价报告

广明冠房估字[2019]第09006号

项目名称： 高志海、刘春燕位于合浦县廉州镇白云西路1号玫瑰花城E幢三单元701号房的住宅  
房地产司法鉴定市场价值评估

估价委托人： 合浦县人民法院

房地产估价机构： 广西明冠房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 林小钰(注册号:4520080031)  
莫善娜(注册号:4520160043)

报告备案编号： 201909300351

报告出具日期： 2019年09月30日

## 致估价委托人函

### 合浦县人民法院：

受贵单位的委托，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，经房地产估价师实地查勘，对权属于高志海、刘春燕位于合浦县廉州镇白云西路1号玫瑰花城E幢三单元701号房的住宅房地产的市场价值评估进行了分析和测算，现已完成评估工作，特此函告如下：

估价目的：为司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：合浦县廉州镇白云西路1号玫瑰花城E幢三单元701号房的住宅房地产，估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，建筑面积为122.53平方米，权属于高志海、刘春燕。

价值时点：2019年9月24日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：见下表

估价对象房地产价值评估结果表

	估价结果	
	单价（元/平方米）	总价（万元）
市场价值	3331	40.8147（大写人民币肆拾万捌仟壹佰肆拾柒元整）

#### 特别提示：

1. 本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条件的约束。
2. 估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，租赁权和用益物权对其价值的影响。
3. 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。
4. 评估工作成果含估价结果报告、估价技术报告。本次出具肆份结果报告即《房地产估价结果报告》给估价委托人，《房地产估价技术报告》由房地产估价机构存档，供行业主管部门备查。

法定代表人：



广西明冠房地产评估有限公司  
二〇一九年九月三十日



## 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附    件.....	12



## 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、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的约束。





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《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师林小钰于价值时点 2019 年 9 月 24 日对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。

六、没有外部人员和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
林小钰			2019年9月24日
莫善娜			2019年9月30日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### （一）一般假设

1. 本次估价设定价值时点（现场查勘完成之日）所处的房地产市场是公开、平等、自愿的均衡市场，假定合浦县人民法院拍卖（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。

2. 本估价报告是以委托方提供的材料真实、有效的前提下进行的。估价人员对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未进行专业测量，亦未向有关管理部门核实权属情况，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，估价假定其合法、真实、准确和完整。

3. 估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，但对估价对象的实地查勘仅限外观和目前维护管理状况，未进行任何结构测试和设施检验，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任，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，假定估价对象是安全的。

4. 估价对象在可预知的法律、经济和技术条件许可范围内，处于正常、合理、合法的建设、使用及维护状况，并产生相应的房地产收益。

5. 本报告出具的价格包含了国有土地使用权价值，且设定土地使用权类型为出让，可在公开市场上自由转让。如至价值时点止，原产权人尚有任何估价对象的应缴未缴的土地出让金或税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

6. 合浦县人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等），本次估价假定估价对象不存在上述欠缴税费。

#### （二）未定事项假设

无。

#### （三）背离事实假设

根据委托方提供的材料，估价对象尚未被查封。根据委托方提供的《不动产登记证明》（桂（2017）合浦县不动产证明第0005368号）的记载，



估价对象已办理抵押登记，权利人（申请人）为北海市区农村信用合作联社重庆路分社，义务人为高志海、刘春燕，担保债券数额为 20 万元，于价值时点尚未注销。因原有的担保物权及其他法定优先受偿权会因处置而消失，依据《房地产估价规范》对司法拍卖估价相关规定，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权对估价对象的影响。

#### （四）不相一致假设

无。

#### （五）依据不足假设

1、因被执行人不予配合，估价人员无法进入估价对象内进行查勘，无法进入房屋内部进行实地现场勘察及拍照，从而无法知悉房屋户型、内部的装修状况及使用状况，不能确定估价对象有无结构性损坏。根据房地产估价师的调查了解，估价对象为已装修并入住使用的物业，因此本次评估室内按普通装修、正常使用、户型未作改造为估价的假设前提。如果设定的情况与实际的情况不符，对价格产生影响的，应重新委托评估。

2、《不动产权证书》未记载其估价对象房屋建成年份，经现场勘查，所在楼宇没有竣工牌，本次评估以注册房地产估价师实地调查询问得到的房屋实际建成年份为准。

#### （六）重大影响的事项或因素说明

无。

## 二、估价报告使用限制

（一）本报告对估价对象市场价值的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑未来市场价格变化、税费率的变化、国家经济政策发生变化以及遇到自然力或其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，也未考虑到任何索赔、担保、产权变更可能承担的费用、税项及其他或有负债对评估价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予以充分考虑。

（二）本估价报告仅供贵院审理申请执行人刘小萍、黄乃权与被执行人高志海、刘春燕民间借贷纠纷一案中涉及的房地产提供价值参考依据而评估房地产市场价格，不对其他用途负责。

（三）本次评估的房地产价格对应为价值时点 2019 年 9 月 24 日的正常市场价格，未考虑他项权利对正常市场价格的影响。

（四）在估价对象建筑物状况和房地产市场未发生重大变化时，本估价报告使用期限为壹年，即从2019年9月30日至2020年9月29日止。超过期限需重新进行评估。

（五）本报告有关资料由委托方提供，如因资料不全不真实导致估价失实，责任不在受托方。

（六）本报告在注册房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效，报告文本的复印件无效。

（七）未经本估价机构和估价人员同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方和报告审查、使用部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。委托人或者评估报告使用人应当按照法律法规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，或因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员依法不承担责任。

（八）评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是评估对象处置成交价的保证。

（九）本报告由广西明冠房地产评估有限公司负责解释。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人名称：合浦县人民法院

联系地址：合浦县廉州镇迎宾大道 138 号

联系人：郭嘉成

联系电话：0779-7195390

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：广西明冠房地产评估有限公司

住所：南宁市民族大道 88-1 号铭湖经典 B 座 2801 室

资质等级：贰级

资质证书编号：2016 桂建房评字 4501A0084

法定代表人：许晓辉

联系人：林小溪

联系电话：0771-2500806、2500816(传)

### 三、估价目的

为司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价格。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、所在宗地分摊土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据委托方提供的《不动产登记证明》（桂（2017）合浦县不动产证明第 0005368 号）的记载，估价对象已办理抵押登记，权利人（申请人）为北海市区农村信用合作联社重庆路分社，义务人为高志海、刘春燕，担保债券数额为 20 万元，于价值时点尚未注销。本次评估不考虑估价对象被查封及其他优先受偿权对估价对象的影响。



## （二）估价对象基本状况

估价对象坐落于合浦县廉州镇白云西路1号玫瑰花城E幢三单元701号房，所在建筑物为一栋七层的混合结构的住宅楼，估价对象位于第7层，分摊土地面积为16.89平方米，建筑面积为122.53平方米，权属人为高志海、刘春燕。

### 1. 土地基本状况

（1）宗地四至：东面临道路，南面临白云路，西面临道路，北面临沟渠；

（2）土地使用权类型及土地使用期限：出让；2006年10月19日至2046年10月19日；

（3）宗地面积：17530 m<sup>2</sup>；

（4）开发程度：五通一平；

（5）规划条件：无特殊规划限制。

### 2. 建筑物基本状况

（1）建筑结构：混合结构；

（2）设施设备：估价对象通水、电、讯、有线电视、网络设施等配套到位，设施设备齐全，估价对象所在建筑物有步梯；

（3）装饰装修：所在建筑物一至二层外墙贴瓷砖、三至七层刷外墙漆，窗为铝合金玻璃窗外加不锈钢防盗网，估价对象入户门为防盗门；室内装修按照一般考虑，水电暗敷；

（4）建成时间：约于2006年建成；

（5）户型结构：不详；

（6）维护状况：估价对象整体维护较好，使用正常，为完好房。

### 3. 权属登记状况

依据委托方提供的《不动产权证书》（桂（2017）合浦县不动产权第0003688号）所载信息如下：

- (1) 权利人：高志海、刘春燕；
- (2) 共有情况：共同共有；
- (3) 坐落：合浦县廉州镇白云西路1号玫瑰花园E幢三单元701号房；
- (4) 不动产单元号：450521 100022 GB04096 F00060001；
- (5) 权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；
- (6) 权利性质：出让/市场化商品房；
- (7) 用途：城镇住宅用地/住宅；
- (8) 面积：宗地面积：17530 m<sup>2</sup>/房屋建筑面积：122.53 m<sup>2</sup>；
- (9) 使用期限：2006年10月19日起2046年10月19日止；
- (10) 权利其他状况：分摊土地使用权面积：16.89 m<sup>2</sup>；专有建筑面积：111.2 m<sup>2</sup>，分摊建筑面积：11.33 m<sup>2</sup>；房屋结构：混合；房屋总层数：7，房屋所在层数：7；持证方式：共同持证。
- (11) 附记：该次登记是由冯宪华转高志海、刘春燕的转移登记。取得方式：购买。

## 五、价值时点

价值时点为注册房地产估价师实地查勘日，即2019年9月24日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### （二）价值定义

市场价值为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。

## 七、估价原则

### （一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行业准则，要求房地产估价师站在中立的立场上，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

## （二）合法原则

房地产估价必须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、合法处分等方面。合法产权方面应以房地产权属证书和有关证件为依据。合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据。合法处分方面，应以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

## （三）价值时点原则

价值时点原则要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。房地产的价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个时间，估价要求取的是估价对象在某个特定时间上的价格，这一特定时间必须依据估价目的来确定。这一特定时间就是价值时点。

## （四）替代原则

替代原则要求评估价值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应在合理范围内。房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

## （五）最高最佳利用原则

房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行，最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的使用，这种可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

# 八、估价依据

## （一）国家及地方相关法律、法规、行政规章、政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布，自2007年10月1日起施行）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修订，第72号主席令公布）
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民



代表大会常务委员会第十一次会议修订，第 28 号主席令公布）

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会第三十次会议通过，中华人民共和国主席令第 74 号）

5. 《中华人民共和国担保法》（1995 年 10 月 1 日起施行）

6. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号）

7. 《城市房地产转让管理规定》（1995 年 9 月 1 日起施行，2001 年 8 月 15 日修改）

8. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5 号 2007 年 8 月 23 日）

9. 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》（2000 年 12 月 13 日起施行）

10. 《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）

11. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（2005 年 1 月 1 日起施行）

12. 《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）

13. 《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》（自 2012 年 1 月 1 日起施行）

14. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）

15. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）

16. 《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》

## （二）估价标准和指导意见

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

3. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

### （三）委托方提供的资料

1. 《广西壮族自治区合浦县人民法院评估委托书》[（2019）桂 0521 委执评 31 号]；

2. 《不动产权证书》（桂（2017）合浦县不动产权第 0003688 号）；

3. 《不动产登记证明》（桂（2017）合浦县不动产证明第 0005368 号）。

### （四）估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

1. 合浦县社会经济统计资料；

2. 合浦县房地产市场价格基础资料及市场动态信息；

3. 估价人员实地调查、收集的相关资料，现场勘查记录表。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的适宜房地产整体评估的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员在实地查勘的基础上，结合估价对象的具体特点及估价目的，考虑评估方法的适用性，确定采用比较法和收益法对估价对象的价值进行测算。

1、比较法是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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果




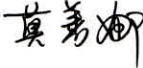
遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据委托人提供的相关资料及本机构和注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点 2019 年 9 月 24 日的估价结果为：

估价对象房地产价值评估结果表

	估价结果	
	单价（元/平方米）	总价（万元）
市场价值	3331	40.8147（大写人民币肆拾万捌仟壹佰肆拾柒元整）

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物、土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”，没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
林小钰	 <p>中国注册房地产估价师 林小钰 4520080031 有效期至 20200814</p>		2019年9月30日
莫善娜	 <p>中国注册房地产估价师 莫善娜 4520160043 有效期至 20220605</p>		2019年9月30日

十二、实地查勘期

2019年9月24日

十三、估价作业期

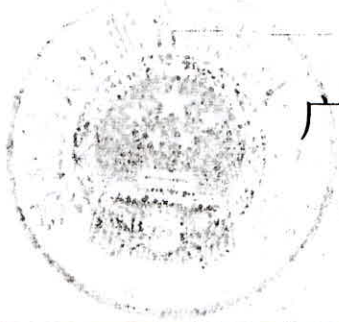
2018年9月24日至2019年9月30日

  
 广西明冠房地产评估有限公司  
 二〇一九年九月三十日



## 附 件

- 一、《广西壮族自治区合浦县人民法院司法评估委托书》；
  - 二、《不动产权证书》；
  - 三、《不动产登记证明》；
  - 四、估价对象实地查勘情况记录表；
  - 五、估价对象外观、内部及周围环境照片；
  - 六、估价对象位置图；
  - 七、估价机构营业执照；
  - 八、估价机构资质证书；
  - 九、注册房地产估价师资格证书。
- （以上均为复印件）

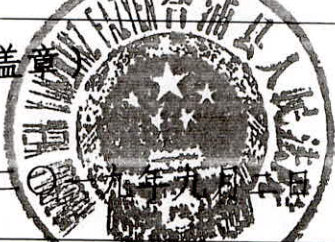


广西壮族自治区合浦县人民法院

司法评估委托书

(2019)桂 0521 委执评 31 号

受委托单位	广西明冠房地产评估有限公司
委托单位	合浦县人民法院
送检人	郭家成，地址：合浦县廉州镇迎宾大道 138 号，联系电话： 13707897958（办）0779—7195390，邮箱：hpfysfgl@163.com
案件名称	申请执行人刘小萍、黄乃权与被执行人高志海、刘春燕民间 借贷纠纷一案
鉴定费用承 担人	刘小萍、黄乃权
原告：刘小萍、黄乃权	
被告：高志海、刘春燕	
案情摘要：详见民事判决书	
鉴定要求：对广西合浦县廉州镇玫瑰花城 E 幢三单元 701 号房屋的房产进行 价值评估。	
送检材料清单：房产登记信息查询情况说明。【不动产权证书号：桂(2017) 合浦县不动产权第 0003688】。	

受委托单位（盖章） 	委托单位（盖章）  委托时间：二〇一六年九月一日
---	--

注：评估机构收到委托三日内请联系送检人交纳评估相关费用，十五个工作日内完成本次委托，期限内无法完成请将案件材料退回，委托书一式两份签收盖章后邮寄一份回本院司法技术室并提前告知双方检查时间、听证会召开时间及需要补充的材料等。评估完成后请附评估意见书一式六份及评估费发票。若评估无法完成，请尽快将案卷等送检材料退回并函告本院无法完成评估的原因。





根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。





法 ( 2017 ) 4 号 不动产权第 0003668 号

权利人	高成海, 刘雪菲
共有情况	共同共有
坐落	台湾基隆市州白安西路1号玫瑰花园E幢三单元701号房
不动产单元号	450521 100022 6804096, F00060001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	宗地面积: 17530m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 132.63m <sup>2</sup>
使用期限	2006年10月19日起至2046年10月19日止
权利其他状况	分套土地面积: 16.59m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 131.2m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 11.33m <sup>2</sup> 房屋结构: 混合结构 房屋层数: 7, 房屋所在层: 7 持证方式: 共同持证

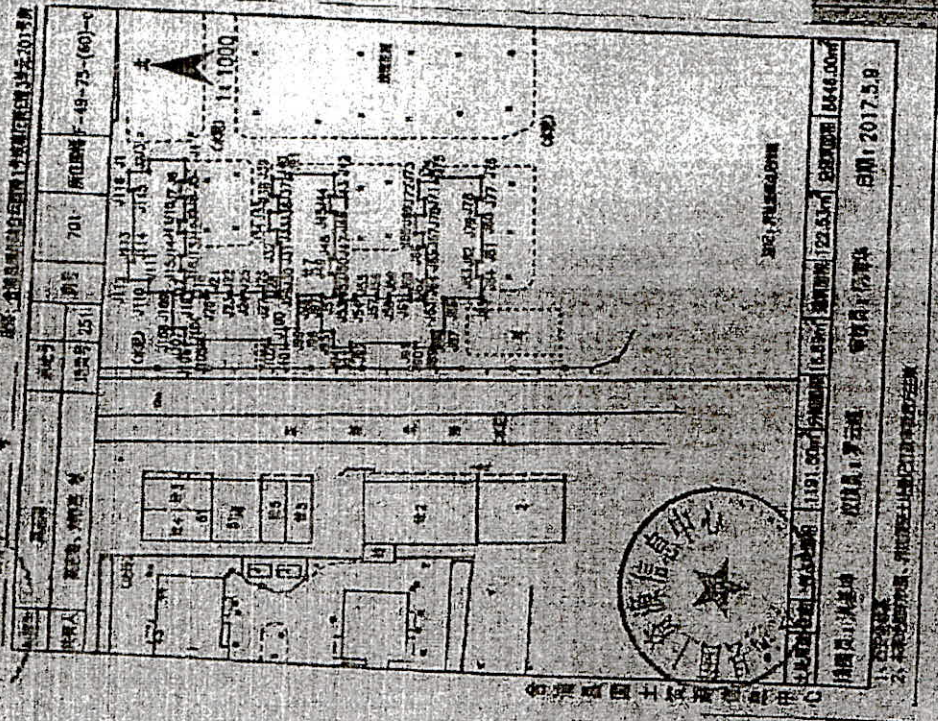
附 记

该次登记原因系转让高成海, 刘雪菲的财产登记, 取得方式: 购买。



附 图 页

宗 地 图



杭州市规划局

宗地内房屋所有权人身份证号: 330102197510100018

宗地内房屋所有权人联系电话: 13957123456

宗地内房屋所有权人联系地址: 浙江省杭州市西湖区文苑路100号

宗地内房屋所有权人电子邮箱: 123456789@163.com

宗地内房屋所有权人身份证号: 330102197510100018

宗地内房屋所有权人联系电话: 13957123456

宗地内房屋所有权人联系地址: 浙江省杭州市西湖区文苑路100号

宗地内房屋所有权人电子邮箱: 123456789@163.com

宗地内房屋所有权人身份证号: 330102197510100018

宗地内房屋所有权人联系电话: 13957123456

宗地内房屋所有权人联系地址: 浙江省杭州市西湖区文苑路100号

宗地内房屋所有权人电子邮箱: 123456789@163.com

日期: 2017.5.9







# 不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO. 450023997

台川县 不动产登记簿 000368 号

权利人(权利人)	北碚区双溪河街道双溪河社区居委会		
义务人	高志祥、刘燕燕		
坐落	合川区南溪河白云西村3号玫瑰花园3楼3单元701号		
不动产单元号	450521	100022	GBD4096 F00060001
其他	产权证号：合(2017)合情票不动产权证0019496 取得方式：一般转移 抵押担保债权：200000.00元 权利终止时间：2017年07月03日起至2019年07月03日止		
附记	该房屋已抵押给重庆农村商业银行股份有限公司，抵押担保债权为200000.00元，抵押期限自2017年07月03日起至2019年07月03日止。		



### 估价对象实地查勘情况

注册房地产估价师林小钰于价值时点 2019 年 9 月 24 日对估价对象进行了实地查勘。实地勘察记录表如下：

#### 住宅房地产实地查看记录表

房屋坐落	合浦县廉州镇玫瑰花园城正街三栋1218			房屋所有权证号	003628
土地证号	使用权类型	用途	面积	土地面积	16.89m <sup>2</sup>
土地形状	房屋登记用途	建筑	建筑面积	122.55m <sup>2</sup>	土地使用终止日期
标的所在楼层/总楼层	7/7层	使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租	层高(米)	3米
现状用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺	户型结构	房 厅 厨 卫 阳	成新率	75%
使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 危房	评估目的	司法鉴定		
维修保养	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	通风采光	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	物管类型	<input type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放
四至：东：	西：	南：	北：		
公交线路	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 共 条线路步行 分钟				
景观	<input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 望江 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无				
物业设施及管理	电梯	<input type="checkbox"/> 部客梯 <input type="checkbox"/> 货梯每层 <input type="checkbox"/> 户 <input checked="" type="checkbox"/> 无	房屋间距	车位	比重
	水电	<input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无	临街状况	使用	状况
	消防	<input checked="" type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无	通讯	<input type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 完好	
	管道煤气	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	管道煤气	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
周边配套	<input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 娱乐休闲				
物业外墙	一至二层贴外墙砖 三层至七层刷外墙漆 装修档次 <input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 简装 <input type="checkbox"/> 精装				
楼梯间、门厅、大堂	地面：	墙面：	顶棚：	其他：	
公共通道	地面：	墙面：	顶棚：	其他：	
内部装修	基本状况 使用现状				
客餐厅	地面	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	墙面	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	顶棚	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	门	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	窗	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
房间	柜体	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	地面	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	墙面	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	顶棚	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
厨房	门	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	窗	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	地面	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	墙面	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
主卫生间	顶棚	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	地面	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	墙面	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
其他	<input type="checkbox"/> 外阳台 2 个 <input type="checkbox"/> 内阳台 个	附属物：	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
法定优先受偿款	<input type="checkbox"/> 拖欠建设工程款 元 <input type="checkbox"/> 拖欠土地出让金 元 <input type="checkbox"/> 拖欠报建费 元 <input type="checkbox"/> 拖欠税费 元 <input type="checkbox"/> 已抵押担保的债权数额 20000 元 <input type="checkbox"/> 其它法定优先受偿款 元				
备注	产权人不配合，无法入内勘察。				

产权人(签字):

委托方或代表(签字):

房地产估价师(签字):

产权人地址及联系方式:

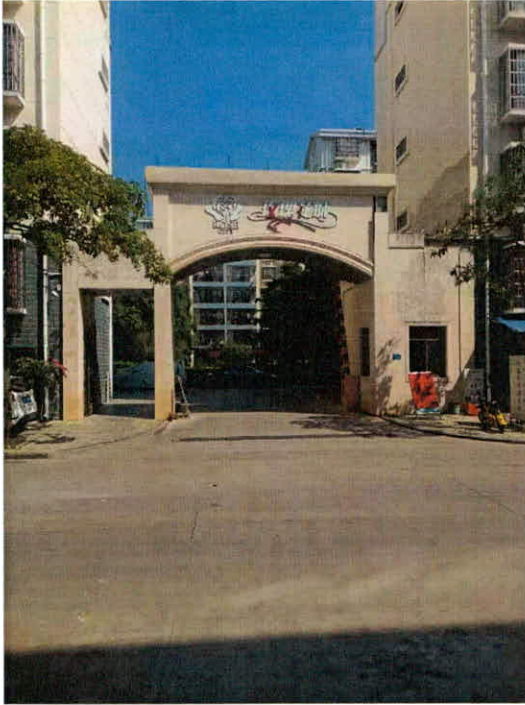
查看日期:

2019.9.24 2019.9.24



估价对象外观、内部照片：

小区大门



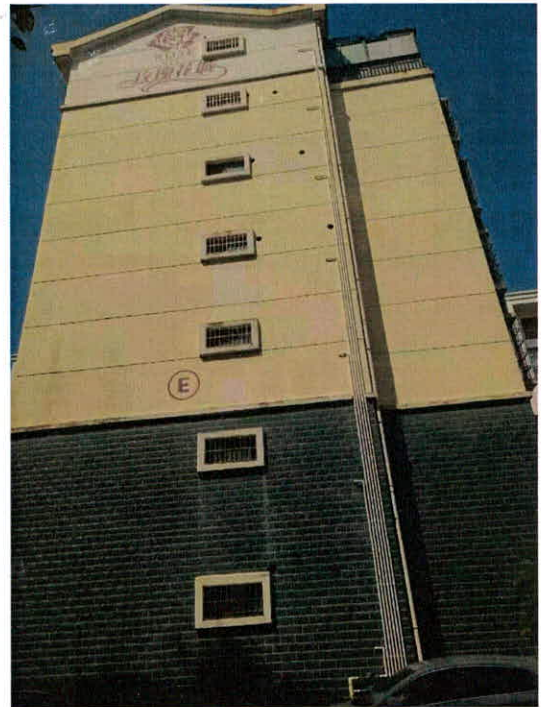
小区环境



估价对象外观



估价对象外观



楼梯间



估价对象入户门





### 估价对象位置图







# 营业执照

(副本) (1-1)  
统一社会信用代码91450100723097555P

名称 广西明冠房地产评估有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 南宁市民族大道88-1号铭湖经典B座28层B2801号房  
 法定代表人 许晓辉  
 注册资本 壹佰万圆整  
 成立日期 2000年12月04日  
 营业期限 长期  
 经营范围 土地评估、房地产评估(贰级)(以上项目凭资质证经营)、房地产咨询服务、土地利用总体规划,土地开发整理规划,耕地保护规划,土地生态建设规划,土地整治工程规划以及土地专项规划的编制、设计、论证、咨询等业务。  
 (依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



**提示**

1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告;  
 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成之日起20个工作日内,通过企业信用信息公示系统向社会公示。

登记机关



<http://www.gxqxygs.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

# 中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：广西明冠房地产评估有限公司  
法定代表人：许晓辉  
(执行合伙人)  
住 所：南宁市民族大道88-1号铭湖经典B座28层B2801号  
营业执照注册号：91450100723097555P  
资质等级：贰级  
行政许可决定书号：  
证书编号：2016桂建房评字4501A0084  
有效期限：2016年11月8日 至 2019年11月8日



中华人民共和国住房和城乡建设部制



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00138358

姓名 / Full name

林小钰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

452332198202170040

注册号 / Registration No.

4520080031

执业机构 / Employer

广西明冠房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-14

持证人签名 / Bearer's signature





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00178507

姓名 / Full name

莫善娜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

452724198703122567

注册号 / Registration No.

4520160043

执业机构 / Employer

广西明冠房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-5

持证人签名 / Bearer's signature

莫善娜

