

房地产估价报告



估价报告编号： 桂同德房(估)字第 191210001 号

估价项目名称： 甘守强、潘琼容位于贵港市港北区贵城镇罗泊湾
二七三地质队大院内 1-3-205 的房地产市场价值
评估

估价委托人： 广西壮族自治区贵港市港北区人民法院

房地产估价机构： 广西同德房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 覃建功 欧朝阳

(注册号： 4520040073、4520000046)

估价报告出具日期： 2019 年 12 月 10 日

房地产估价报告情况摘要表

报告编号	桂同德房(估)字第191210001号		
房地产估价机构	广西同德房地产评估有限公司		
估价委托人	广西壮族自治区贵港市港北区人民法院		
估价目的	为委托方办理司法处置手续提供价值参考依据而评估房地产市场价值		
价值时点	2019年11月26日		
估价作业日期	2019年11月26日至2019年12月10日		
估价对象名称	贵港市港北区贵城镇罗泊湾二七三地质队大院内1-3-205		
一、价值时点估价对象实物状况			
《房屋所有权证》证书号	047567、047567-1	房屋所有人	甘守强、潘琼容
用途	住宅	户型	2房1厅
建筑面积 (m ²)	56.85	套内面积 (m ²)	49.27
结构	混合	所在层数/总层楼	2/4
建成年限	1985年	综合成新率	32%
装修状况	该建筑外墙为干粘米石；入户门为木门；内墙、天面刷乳胶漆；地面铺地砖；内门为木门；铝合金窗。厨卫地面铺地砖、厨房墙面铺砖至顶、卫生间墙面约1.2米瓷砖裙墙，天棚刷乳胶漆。水电设施到户。		
估价方法	比较法、收益法		
二、评估报告结果			
评估单价	3378元/平方米		
评估市场总价	192000元（大写：人民币壹拾玖万贰仟元整）		
<p>特别说明：本摘要经估价机构审核确认，是估价报告的组成部分，不可单独使用，并受估价假设和限制条件以及价值定义限制，具体情况详见《房地产估价报告》。</p>			

一、致估价委托人函

尊敬的广西壮族自治区贵港市港北区人民法院：

受贵院的委托，我公司选派估价人员对《房屋所有权证》证号为“047567、047567-1”，位于贵港市港北区贵城镇罗泊湾二七三地质队大院内1-3-205、用途为住宅的房地产市场价格进行评估。为此，我们遵循国家有关房地产评估的规定，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用科学的估价方法（比较法、收益法），根据估价对象现场勘查的实际状况，搜集相关资料，并结合估价委托人提供的有关资料和我公司掌握的房地产价格基础资料及市场动态信息，经专业分析、测算和判断，最终确定估价对象房地产建筑面积为56.85平方米，在价值时点2019年11月26日的市场价值为：**人民币壹拾玖万贰仟元整(¥192000)**，详见下表。

房地产估价结果表

坐落	用途	结构	评估面积 (m ²)	评估单价 (元/ m ²)	评估市场总价 (元)	备注
贵港市港北区贵城镇 罗泊湾二七三地质队 大院内1-3-205	住宅	混合	56.85	3378	192000	/

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告应用有效期限自提交报告之日起壹年。另请特别关注本估价报告中的价值定义和估价假设和限制条件。

广西同德房地产评估有限公司

法定代表人：

2019年12月10日

目 录

一、致估价委托人函	3
二、估价师声明	5
三、估价的假设和限制条件	6
(一) 假设条件	6
(二) 限制条件	7
四、房地产估价结果报告	8
(一) 委托估价人	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) 估价的技术思路和方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 估价人员	14
(十二) 实地勘察期	15
(十三) 估价作业日期	15
(十四) 估价报告应用的有效期	15
五、附件(均为复印件)	15

二、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的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、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/T50889—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况。本估价报告依据估价委托人提供的相关资料及估价人员实地查看情况进行评估。估价委托人对其所提供资料的合法性、真实性、完整性负责。因资料失实造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师章	估价师签名	签名日期
		2019年12月10日
		2019年12月10日

三、估价的假设和限制条件

(一) 假设条件

1、一般假设

(1) 估价对象的用途是按产权证所注明的设计用途为准，并保持现状持续利用为前提。

(2) 本次估价所依据的有关估价对象的基础资料均由估价委托人提供，估价师对估价委托人提供的有关资料进行了能力范围内的核查，我们无理由怀疑估价委托人提供的有关资料和相关情况的真实性、合法性、完整性，估价委托人应对其所提供资料的合法性、真实性、完整性负责。

(3) 估价师对估价对象的面积经过实地非专业测量或目测大体相当，但未进行专业测量；考虑到当地权属管理的实际情况，估价师亦未向有关管理部门核实权属情况，估价对象的面积和权属来源于估价委托人提供的《房产分户图》、《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》等相关材料，具体应与房产部门颁发的产权证上记载的为准。

(4) 产权方对估价对象拥有合法产权及处置权，无产权异议。

(5) 估价报告中估价对象在价值时点客观的市场价值的形成依据如下假设：

①适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

②熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

③谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

④不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价交易的；

⑤公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的。

(6) 本次评估的价值时点为现场勘查之日。估价人员对估价对象的现场查看仅限于估价对象在查看日（2019年11月26日）的外观和使用状况，我们没有接受进行任何结构测试、设施检验和环境污染情况的要求，因此在对建筑物进行查看时，只能察看其外观、装修、设备情况及环境污染情况，无法确定其内部有无缺损。估价对象建筑物的使用年限尚未达到

其设计使用年限，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准，无环境污染的影响。

(7) 上述评估假设前提条件发生变化时，评估结果应做相应的调整。

2、未定事项假设

估价委托人提供的产权资料记载未记载有估价对象的建成年份，经估价人员的实地勘察，估价对象建成于1985年，具体应以相关房产部门核准为准，仅用于本次评估使用。

3、背离事实假设

本估价无背离事实假设。

4、不相一致假设

本估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

由于估价委托人未提供《房屋所有权证》，本次评估按估价委托人提供的《房产分户图》、《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》等相关材料上记载的为准。

(二) 限制条件

1、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，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予以充分考虑。

2、本报告估价结果为委托方办理司法处置手续提供价值参考依据，仅供估价委托人为本次评估目的使用和送评估报告审查部门审查使用，未经我公司同意，报告的全部或部分内容不得向他人提供或发表于任何公开媒体上。

3、本报告书应与估价对象的合法权证一并使用方才有效。

4、本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。本报告经法定代表人签章，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。

5、根据国家相关规定，在房地产市场比较稳定的状况下，本报告的应用有效期原则上为一年；超过期限需重新进行评估。

四、房地产估价结果报告

(一) 委托估价人

姓名：广西壮族自治区贵港市港北区人民法院

地址：贵港市港北区荷城路 1038 号

(二) 房地产估价机构

机构名称：广西同德房地产评估有限公司

地址：南宁市青秀区金洲路 31 号城市杰座 12 层 1201 号房

法人代表：覃建功

联系电话：0771-5584410

房地产评估机构资格等级：贰级

证书编号：2018 桂建房评备字 4501A0004

(三) 估价目的

为委托方办理司法处置手续提供价值参考依据而评估房地产价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

本次估价的范围为位于贵港市港北区贵城镇罗泊湾二七三地质队大院内 1-3-205，房屋所有人为甘守强、潘琼容，建筑面积 56.85 平方米。规划用途为住宅，实际用途为住宅。

2、建筑物实物状况描述

(1) 名称：贵港市港北区贵城镇罗泊湾二七三地质队大院内 1-3-205；

(2) 建筑规模：房屋建筑面积 56.85 平方米；

(3) 建筑结构：混合结构

(4) 设施设备：未配备升降电梯，水电、照明、消防、通信设施到位

(5) 装饰装修：该建筑外墙为干粘米石；入户门为木门；内墙、天面刷乳胶漆；地面铺地砖；内门为木门；铝合金窗。厨卫地面铺地砖、厨房墙面铺砖至顶、卫生间墙面约 1.2

米瓷砖裙墙，天棚刷乳胶漆。水电设施到户。

(6) 层高、空间布局：层高约 3 米，2 房 1 厅布局，视野、私密性优良，整体布局较合理；

(7) 建筑功能：所在建筑物保温隔热、隔声效果良好，防潮、防水条件一般，采光、通风一般；

(8) 工程质量：合格

(9) 外观：外墙面为干粘米石，维护状况较差

(10) 新旧程度：根据估价人员的实地勘察，估价对象建筑物于 1985 年竣工，至价值时点已使用 34 年，经估价人员现场勘察，估价对象维护保养较差，根据建设部有关混合房屋的耐用年限为 50 年的规定，结合现场查看的维护情况，分析确定估价对象的综合成新率为 32%；

(11) 物业管理：整体物业管理一般。

3、土地实物状况描述

(1) 名称：贵港市港北区贵城镇罗泊湾二七三地质队大院内 1-3-205 所属宗地；

(2) 四至：东至界址、西至界址、南至界址、北至界址；

(3) 面积：估价对象至价值时点尚未办理分摊土地面积分割，也未办理分摊土地的《国有土地使用证》；

(4) 形状：形状较规则；

(5) 地形、地势：地形较平坦，地势与所临道路基本持平；

(6) 地质、土壤、开发程度：所属宗地工程地质较好，土壤地基稳定性较好，宗地内已“五通一平”，整个宗地已开发完成住宅小区并入住；

4、实物状况分析

估价对象简单装修，设备设施基本完善，建筑功能一般，物业管理一般，整体保养维护情况较差，有利于房屋的保值；估价对象所属宗地形状较规则，地形较平坦，地质状况良好，

地基稳定，有利于土地开发利用；

5、权益状况：根据估价委托人提供的《房产分户图》及《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》等相关材料的复印件记载，估价对象已办理“047567、047567-1”《房屋所有权证》（未提供），因开发商原因，至价值时点估价对象尚未办理分摊土地面积分割，也未办理分摊土地的《国有土地使用证》；

（1）用途：《房屋所有权证》的复印件记载规划用途为住宅，实际用途为住宅；故其分摊的土地用途为住宅用地；

（2）规划条件：该共有宗地已规划建设并投入使用；

（3）所有权：房屋所有权为甘守强、潘琼容所有；根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规，确定土地所有权为国家所有；

（4）土地使用权：房屋所有人为甘守强、潘琼容，则其分摊占有的土地使用权人为甘守强、潘琼容；

（5）共有情况：房屋为共同共有，土地为共用宗地；

（6）土地使用年限：房屋规划用途为住宅，其分摊的土地法定最高使用年限为70年，由于未办理分摊土地的《国有土地使用证》，无法了解土地的剩余使用年限；

（7）土地用途管制：未发现特别用途管制；

（8）用益物权设立情况：根据估价委托人提供的资料及估价人员的调查，未发现设立有用益物权；

（9）担保物权设立情况：至价值时点，据估价委托人提供的相关资料复印件记载，他项权利状况未见记载；

（10）租赁或占用情况：自用；

（11）拖欠税费情况：根据估价委托人提供的资料及估价人员的调查，至价值时点估价对象所在小区已完成竣工结算，并按相关规定办理了产权证，未发现拖欠税费情况；

（12）查封情况：根据估价委托人提供的资料及估价人员的调查，未发现查封情况；

6、权益状况分析：估价对象无特殊拖欠相关税费、查封情况，产权清晰；

（五）价值时点

根据《房地产估价规范》规定，并经估价委托人同意，确定现场勘查日 2019 年 11 月 26 日为本次估价的价值时点。

（六）价值类型

1、根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是指估价对象在现状条件下，房地产在价值时点 2019 年 11 月 26 日的房地产市场价格。

2、由于本次评估目的是为委托方办理司法处置手续提供价值参考依据而评估房地产市场价格，不考虑抵押、担保、出租、查封及其它优先受偿款等对本次评估结果的影响。

3、房地产市场价格是指该房地产在公开市场上最可能形成的价格，它要求在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件并不具有排它性。

4、本报告价格货币单位均为人民币元。

（七）估价原则

根据国家房地产评估的有关规定，遵循①独立、客观、公正原则；②合法原则；③最高最佳使用原则；④价值时点原则；⑤替代原则。并在实际操作中结合具体评估项目的特点综合运用以上原则，对估价对象据实评估。

独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象权益下的价值。

最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。

价值时点原则：要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

替代原则：要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

(八) 估价依据

- 1、《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》;
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(1999年1月1日施行);
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1995年1月1日施行,2007年修订);
- 4、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
- 5、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号,2007年10月1日施行);
- 6、《中华人民共和国房屋登记办法》(建设部令第168号,自2008年7月1日起施行);
- 7、原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第678号)及建设部、财政部制定的《房地产单位会计制度—会计科目和会计报表》(建综[1992]349号);
- 8、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年10月1日起施行);
- 9、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号);
- 10、《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);
- 11、《司法鉴定程序通则》(2007年8月7日中华人民共和国司法部令第107号公布);
- 12、委托方提供的《房产分户图》等相关资料;
- 13、房地产估价有关法规,政策之规定;
- 14、本公司掌握的有关房地产市场价格基础资料及市场动态信息。

(九) 估价的技术思路和方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015),常用的估价方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。根据估价对象的特点及所收集的资料分析,估价对象在同一区域内类似房地产交易实例较多;且估价对象存在潜在收益,宜采用比较法和收益法进行评估。估价对象为已建成项目,不适宜选用假设开发法对其进行评估。估价对象作为住宅

用房，市场成交情况较多，具有潜在收益，成本法无法体现估价对象的市场价值。

比较法：是将估价对象与在价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

具体评估时，根据委估房地产的用途和特点，分别选取三个与估价对象类似的近期房地产交易实例，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素四个方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。

收益法：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（十）估价结果

1、评估结果的确定分析：从以上计算可看出比较法、收益法这两种方法的计算结果分别为 3378 元/平方米、1776 元/平方米，两种结果差距较大，比较法是以房地产市场中已发生的可供比较的案例直接和估价对象比较，资料来源于现实市场，结果较为真实、可靠；而收益法是在估算待估房地产在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的收益还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时点收益总和进行估算的，在目前市场普遍存在租售比失衡的状况，在租赁市场中市场资本化率（报酬率）基于市场风险不确定性，较难确定，计算出的结果与实际房地产价值有较大的差距。故比较法的结果比较能反映估价对象的价值，经综合分析决定采用比较法测算的结果做为本次估价的最终结果，收益法只作为一种检验性测算，则：

未设立法定优先受偿款权利下的估价对象的房地产市场价格价值估价结果如下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

相关结果 \ 估价方法		比较法	收益法
房屋建筑面积 (m ²)		56.85	
测算结果	单价 (元/m ²)	3378	1776
	总价 (元)	192000	101000

评估价值	单价(元/m ²)	3378
	总价(元)	192000

估价人员对估价对象的法定优先受偿款进行了询问和了解，并根据委托方提供的资料，估价对象已完成竣工结算并投入使用，并按有关规定办理的产权证，未发现有拖欠承包人的建筑工程价款情况；至价值时点，据委托方提供的相关资料复印件记载，他项权利状况未见记载。

3、根据对当地房地产市场的了解，结合估价目的及估价人员的经验，此次评估的以办理司法处置手续为目的而涉及位于贵港市港北区贵城镇罗泊湾二七三地质队大院内1-3-205的房地产，建筑面积为56.85平方米，于价值时点2019年11月26日的评估结果为：人民币壹拾玖万贰仟元整（¥192000），详见下表。

房地产估价结果表

坐落	用途	结构	评估面积 (m ²)	评估单价 (元/ m ²)	评估市场总价 (元)	备注
贵港市港北区贵城镇 罗泊湾二七三地质队 大院内1-3-205	住宅	混合	56.85	3378	192000	/

(十一) 估价人员

中国注册房地产估价师章	估价师签名	签名日期
		2019年12月10日
		2019年12月10日

(十二) 实地勘察期

2019年11月26日

(十三) 估价作业日期

2019年11月26日至2019年12月10日

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用有效期为壹年，自2019年12月10日始。

广西同德房地产评估有限公司

2019年12月10日

五、附件（均为复印件）

附录一、估价对象位置图及外观、内部照片

附录二、估价对象《房产分户图》等相关材料

附录三、《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》

《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行裁定书》

附录四、房地产评估机构营业执照

附录五、房地产评估机构资质证书

附录六、评估人员资格证书