



报告真伪查询

# 房地产估价报告

估价报告编号：桂国泰房[2019]N0178C 号

估价项目名称：卢雄基位于贵港市港北区铁路新村小区 68 号  
第 1-4 层住宅房地产司法鉴定价值评估

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：广西国泰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：杨 鸿 （注册号 4520180017）

唐富民 （注册号 4520160050）

估价报告出具日期：二〇一九年十一月十三日

# 致估价委托人函

广西壮族自治区贵港市港北区人民法院：

受贵院的委托，我公司估价人员对卢雄基位于贵港市港北区铁路新村小区 68 号第 1-4 层住宅进行了实地查勘以及相关资料的收集，并对其房地产市场价值进行了评估，评估的基本事项及估价结果如下：

**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。

**估价对象：**估价对象为贵港市港北区铁路新村小区 68 号第 1-4 层住宅房地产，评估范围为估价对象地上建筑物及其占用范围内的土地。房屋、土地权属状况如下表：

**估价对象房屋权属状况表**

房屋所有权证号	未提供		
房屋所有权人	卢雄基		
总层数	4层	所在层数	第1-4层
设计用途	住宅	建筑面积	369.18平方米
建成年份	未登记，据调查建于2003年	房屋结构	混合结构

**估价对象土地权属状况表**

土地使用权证号	未提供		
土地使用权人	卢雄基		
土地权属性质	国有		
终止日期	未登记		
土地用途	住宅		
土地面积	97.50平方米		

**价值时点：**二〇一九年十月三十一日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**经过房地产估价师实地查勘、调查和资料收集，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等国家现行有关法律、法规和技术标准，结合估价目的，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，采用比较法和收益法，按照严谨的估价程序，对影响房地产市场价格因素进行了综合分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

估价建筑面积：369.18平方米；

房地产市场价值：1111232元，人民币大写为壹佰壹拾壹万壹仟贰佰叁拾贰元



整；

评估单价：3010 元/平方米，人民币大写为每平方米叁仟零壹拾元（详见《估价对象评估结果明细表》）。

**估价对象评估结果明细表**

序号	估价对象	评估楼层	建筑结构	房屋用途	建筑面积 (m²)	单价 (元/m²)	总价 (元)
1	贵港市港北区铁路新村小区 68 号	第 1-4 层	混合结构	住宅	369.18	3010	1111232

**特别提示：**报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

广西国泰房地产土地资产评估有限公司

评估机构法定代表人：

致函日期：二〇一九年十一月十三日



# 目 录

一、估价师声明 .....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、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.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
四、    附 件.....	14
(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（复印件） .....	14
(二) 广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行裁定书（复印件） .....	14
(三) 《房屋（分层）分户平面图》（复印件） .....	14
(四) 《土地登记卡》（复印件） .....	14
(五) 《宗地图》（复印件） .....	14
(六) 估价对象照片（外部状况、内部状况、周围环境状况） .....	14
(七) 估价对象位置示意图.....	14
(八) 注册房地产估价师资格证书（复印件） .....	14
(九) 房地产估价机构营业执照（复印件） .....	14
(十) 房地产估价机构资质证书（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估价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)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师杨鸿于二〇一九年十月三十一日已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，但对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构、设施质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

房地产估价师	注册号	签 名	签名日期
--------	-----	-----	------

杨 鸿	4520180017	_____	年 月 日
-----	------------	-------	-------

唐富民	4520160050	_____	年 月 日
-----	------------	-------	-------



## 二、估价假设和限制条件

### (一) 估价假设条件

#### 1、一般假设

(1) 估价对象没有产权纠纷及司法约束，手续齐全且已付清取得产权所需的全部税费，无未发现的他项权利限制，可以在公开市场上自由转让。

(2) 估价对象交易双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当合理的交易洽谈期完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

(3) 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，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。

(4) 市场供应关系、市场结构保持稳定，政策环境、经济环境及社会环境未发生重大变化或实质性改变，不会出现不可抗力严重影响房地产价值的状况。

(5) 估价对象所在区位不会受到城市总体规划调整的实质性影响，也不会受重大基础设施及公共服务设施规划实施的影响，在可预计的未来不会因公共利益而被征收，同时假设周边关联房地产不发生重大变化，不需要调整。

(6) 本公司房地产估价师对委托人提供的房屋权属证件进行了必要的审验，但未到相关部门核验其真实性和合法性，估价对象的权属界定、数据准确性以有关权属管理部门确认的为准。

(7) 我公司房地产估价师已对估价对象的外貌进行实地查勘，并在可能的范围内对其内部进行查看，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。

#### 2、未定事项假设

本估价对象无未定事项，本次评估无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设

估价设定的对象状况与估价对象实际状况无不一致，本次评估无背离事实假设。

#### 4、不相一致假设

本估价对象状况之间无不一致，本次评估无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

(1) 估价对象的建筑面积应以估价对象的权属证明所载面积为准，由于委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》，估价报告中所采用的建筑面积以委托人提供



的《房产（分层）分户平面图》登记结果为准，并假设其真实、准确、合法、有效。。

（2）委托人未提供估价对象的建成年份资料，本估价报告所核算的估价对象成新度由我公司房地产估价师根据实地查勘情况并结合工作经验综合确定。

## （二）估价限制条件

### 1、估价结果正确的限制条件

（1）本估价报告有关资料由委托人提供，委托人对资料的真实性负责。如因资料不实而导致估价失实、失误、错误，估价机构和房地产估价师不承担相应的责任。

（2）本报告的估价结果是反映估价对象在本报告估价目的下的市场价格参考，估价时未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑未来市场供应关系变化、市场结构转变，以及特殊交易方式（如短期强制处分）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，估价结果一般亦会发生变化。

（3）本次估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施的价值。

### 2、估价报告使用的限制条件

（1）本估价报告受到估价目的的限制，估价结果仅为估价委托人司法鉴定提供房地产市场价值参考依据使用，不得用作其他用途。

（2）本估价报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向本估价委托人、报告使用机构和估价报告审查部门之外的单位及个人提供。

（3）本估价报告必须全文使用，未经我公司书面同意，本估价报告的全部或部分内容，也不得以任何形式发表、肢解本估价报告。凡因使用估价报告不当引起的后果，估价机构和房地产估价师不承担相应责任。

（4）本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年，即自二〇一九年十一月十三日起至二〇二〇年十一月十二日止；如在本估价报告使用期限内，房地产市场状况和估价对象自身情况发生较大变化，则估价对象的市场价值将发生较大变化，估价结果也需要做相应的调整或对房地产价值进行重新评估。

（5）估价报告需加盖评估公司公章、注册房地产估价师签字后方可有效，复印件无效。我公司仅对估价报告的原件承担责任，对任何形式的复印件、电子扫描件均不认可并不承担责任。

（6）本报告解释权为本评估公司所有。



## 三、估价结果报告

### （一）估价委托人

委托人名称：广西壮族自治区贵港市港北区人民法院

委托人住所：广西贵港市港北区荷城路 1038 号

联系人：梁晋瑜

联系电话：0775-4557003、18078001600

邮 编：537100

### （二）房地产估价机构

估价机构名称：广西国泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王 竹

机构地址：南宁市青秀区金浦路 18-2 号风尚 80·住宅楼 1111 号

统一社会信用代码：9145030072306581XK

机构资质等级：壹 级

资质证书编号：桂建房估备证字[2017]002 号

资质证书有效期：2018 年 12 月 13 日至 2021 年 12 月 13 日

联系电话：（0773）2800866、2800188

### （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

#### 1、估价对象财产范围

本次估价对象为贵港市港北区铁路新村小区 68 号第 1-4 层住宅房地产，评估的财产范围为估价对象地上建筑物及其占用范围内的土地，不包含动产、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

根据估价委托人提供的相关材料，以及估价人员的调查资料，估价对象基本状况如下：

- （1）名称：估价对象为贵港市港北区铁路新村小区 68 号第 1-4 层住宅房地产；
- （2）坐落：位于贵港市港北区铁路新村小区 68 号；
- （3）规模：估价对象所在建筑物为一幢 4 层混合结构的住宅楼。估价对象位于第 1-4 层，为整栋建筑，建筑面积为 369.18 平方米；





- (4) 用途：住宅；
- (5) 权属：房屋所有权人为卢雄基；
- (6) 宗地四至：东临道路、南接水沟、西接水塘用地、北接刘锦添宅用地；
- (7) 开发程度：达到宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水），红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、通供水、通排水、场地平整）；
- (8) 形状：估价对象的土地形状规则；
- (9) 地形、地势、地质：估价对象土地地势较平坦，工程地质条件较优，地基承载力较强，无不良地质现象；
- (10) 建筑结构：估价对象所在建筑物为共4层的混合结构建筑物；
- (11) 设施设备：楼宇设置有步梯上下楼，由市政电网供电、市政自来水供水，排水方式为雨污分流；估价对象室内水电、照明、消防设施较完善，水电设施均采用明装方式；
- (12) 装饰装修：  
楼宇：外墙贴瓷砖；  
估价对象室内装饰装修：估价对象为整栋房地产，其室内（楼）地面局部铺瓷砖、局部抹水泥砂浆，内墙局部刮腻子、局部贴瓷砖，顶棚局部为木吊顶、局部刮腻子、局部为埃特板吊顶；室内步梯的踏步、平台铺瓷砖，铁艺扶手；入户为多开木门，包木房门，铝合金窗，安装有铁防盗网，室内水、电、有线电视、宽带齐全。
- (13) 建成时间：据调查，房屋建于2003年；
- (14) 维护状况：估价对象的楼宇基础无沉降，主体结构承载力较好，工程质量较好，梁柱板无裂缝，屋面无渗漏；估价对象内墙面粉刷一般，无脱落现象，门漆面保存一般，水电卫照线路装置、绝缘较好。估价对象整体通风、采光较好，维护保养情况一般；
- (15) 新旧程度：估价对象外观、结构、工程质量较好，外观造型设计一般，房屋使用状况较好，综合成新率为68%。

### 3、估价对象区位状况

#### (1) 位置状况描述

- ①坐落：贵港市港北区铁路新村小区68号。
- ②方位：城市市区地带，港北区东部；东临道路，南邻水沟、近居民住宅楼，西邻水塘，北邻居民住宅楼。
- ③与重要场所（设施）距离：距离贵港市级商业中心约3.8公里，距离贵港高铁站约1.8公里，距离贵港汽车总站约1.6公里；附近有大展汇超市、石柱岭小区、



沙塘小区、葫芦局小区、湖畔人家住宅小区等，所在区域商业繁华程度较高。

④临街（路）状况：东临道路，属于支路。

⑤楼层：总楼层为4层，估价对象位于第1-4层。

⑥朝向：楼宇主朝向为东西朝向。

## （2）交通现状描述与分析

①道路状况：区域内有登龙桥路、同济大道等主次干道，道路通达度较高。

②出入可利用的交通工具：附近有3、K3路等多路公交车途经，紧靠公交车站，公交便捷度较高。

③交通管制情况：区域属于城市城区地带，附近主要为住宅区及商业区，交通管制程度较多。

④停车方便程度：区域属于城市城区地带，周边小区停车位较充足，停车方便程度较高。

## （3）外部配套设施状况描述与分析

①**基础设施**：估价对象所在区域范围内供水、排水、供电、通信、燃气和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用，基础设施完备度较高。

供水：区域内由市政供水，给水网络以环状为主，辅以支网，用水保证率高。

排水：区域排水与接市政管网相联，为雨污分流方式，排污管分区铺设，以污水处理厂为终结，呈辐射状分布，排水通畅。

供电：区域内电源接市政电力管网，电压合格率高，供电可靠率高，供电能满足日常生活需要。

通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，通讯线路畅通。

②**公共服务设施**：估价对象附近有医院、学校、银行、宾馆、文体、生活等市政配套设施，公共服务设施完备程度较高，区域内有：

学校：近震塘小学、东湖小学、贵港市港北区第三初级中学、贵港市港北五中；

银行：区域内有工行、农行、建行、交行、北部湾银行等多家银行储蓄网点；

农贸市场：近新村市场；

医院：近贵港市中西医结合骨科医院。

## （4）周围环境状况描述

①自然环境：估价对象所在区域属于城市城区地带，现在已大部分开发为高楼大厦，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境一般。

②人文环境：估价对象所在区域主要人群为工薪阶层及当地城镇居民，治安状



况较好，卫生条件较好，人文环境较好。

③景观：区域内主要为城市景观、街景，区域内有东湖公园等，周围景观较好。

### （五）价值时点

根据《房地产估价规范》规定，以完成估价对象实地查勘之日作为本次价值时点，即价值时点为二〇一九年十月三十一日。

### （六）价值类型

本次估价对象的价值类型为估价对象房地产的市场价值。市场价值是指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

本估价报告是依据规范的估价原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体估价原则如下：

1、独立、客观、公正原则：该原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，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：该原则是要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值和价格的原则。房地产估价应以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分等合法权益为前提进行估价。

3、价值时点原则：该原则是要求房地产估价结果应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。由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

4、替代原则：该原则是要求房地产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。估价中应遵循替代规律，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，房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳利用原则：该原则是要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下价值或价格的原则。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

#### 1、国家法律法规、政策及地方法律法规文件

（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，



2007年8月30日修改版)

(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, 2004年8月28日修改版)

(3) 《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)

(4) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号)

(5) 《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第23号)

(6) 《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第50号)

(7) 《中华人民共和国资产评估法》(从2016年12月1日起实施)

(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》(国务院令第55号)

(9) 《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)

(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) 《中华人民共和国营业税暂行条例》(国务院令第540号)

(12) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)

(13) 关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告2016年第14号)

(14) 关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告2016年第16号)

(15) 贵港市人民政府关于公布实施贵港市中心城区土地级别及基准地价更新成果的通告(贵政通[2016]13号)

## 2、技术标准、规范

(1) 《房地产估价规范》GB/T 50291—2015

(2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899—2013

(3) 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)

## 3、估价委托人提供的估价对象有关资料

(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[编号:(2019)港北委评字第112号]

(2) 广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行裁定书[编号:(2019)桂0802



执 475 号之二]

- (3) 《房屋（分层）分户平面图》
- (4) 《土地登记卡》
- (5) 《宗地图》
- (6) 委托人提供的其它有关权证资料

#### 4、调查收集的资料

- (1) 实地查勘记录、影相资料和收集的有关资料
- (2) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）
- (3) 2016 年《广西壮族自治区建设工程费用定额》
- (4) 《贵港市建设工程造价信息》
- (5) 人民银行公布的资金存、贷款利率

#### （九）估价方法

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，常用的房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。通过实地查勘，并对委托人提供的资料认真分析，根据价值时点委估房地产用途、估价目的、资料状况和房地产市场实际情况，本次估价采用比较法和收益法进行评估，然后综合两种方法的测算结果，结合房地产估价师经验，确定最终的估价结果。各估价方法的定义如下：

1、比较法：是指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：是指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。

#### （十）估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经估价人员测算，确定在符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件下，估价对象在价值时点二〇一九年十月三十一日的估价结果如下：

估价建筑面积：369.18 平方米；

房地产市场价值：1111232 元，人民币大写为壹佰壹拾壹万壹仟贰佰叁拾贰元整；

评估单价：3010 元/平方米，人民币大写为每平方米叁仟零壹拾元。





## 四、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（复印件）
- (二)广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行裁定书（复印件）
- (三)《房屋（分层）分户平面图》（复印件）
- (四)《土地登记卡》（复印件）
- (五)《宗地图》（复印件）
- (六)估价对象照片（外部状况、内部状况、周围环境状况）
- (七)估价对象位置示意图
- (八)注册房地产估价师资格证书（复印件）
- (九)房地产估价机构营业执照（复印件）
- (十)房地产估价机构资质证书（复印件）

