



房地产估价报告

估价项目名称：广西壮族自治区合浦县人民法院为执行司法程序
(财产处置) 涉及合浦县廉州镇廉田路 129 号财富
广场 13 幢一单元 403 号房的房地产市场价格评估

估价委托人：广西壮族自治区合浦县人民法院

房地产估价机构：广西广证房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：韩伟春(注册证号：4520000071)

柳 昊(注册证号：4520060048)

估价报告出具日期：2019 年 10 月 12 日

估价报告编号：合广证(2019)估字第 FY1001 号

致估价委托人函

尊敬的广西壮族自治区合浦县人民法院：

承蒙委托，本公司秉着独立、客观、公正等估价原则，对合浦县廉州镇廉田路 129 号财富广场 13 幢一单元 403 号房住宅房地产进行了实地查勘，并对估价对象在价值时点 2019 年 10 月 12 日的房地产市场价格价值进行了评估。

估价对象：合浦县廉州镇廉田路 129 号财富广场 13 幢一单元 403 号房，财产范围为房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权，不包含动产、债权债务及其他权益或财产，建筑面积为 143.85 平方米，法定用途为住宅，权属人为周全、吴常凤。

估价目的：为估价委托人执行司法程序(财产处置)提供房地产市场价格参考依据。

价值时点：2019 年 10 月 12 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

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，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与推断，确定估价对象在价值时点的估价结果。

估价对象	面积 (m ²)	总价 (元)	单价 (元/m ²)
合浦县廉州镇廉田路 129 号财富广场 13 幢一单元 403 号房	143.85	552800	3843
房地产市场价格：¥552800 元（人民币大写伍拾伍万贰仟捌佰元整）			

特别提示：1.估价结果总价取整至佰位。2.本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。3.本估价报告受到估价目的的限制，不得用作其他用途。4.本次估价结果不包括拍卖时应缴纳的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等款项。5.估价报告使用期限自本报告出具之日起一年（即 2019 年 10 月 12 日至 2020 年 10 月 11 日）。

广西广证房地产土地资产评估有限公司



目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
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.....	11
十、估价结果.....	13
十一、使用本报告的提示.....	14
十二、注册房地产估价师.....	15
十三、实地查勘期.....	15
十四、估价作业期.....	15
房地产估价技术报告.....	16
一、区位状况描述与分析.....	16
二、实物状况描述与分析.....	17
三、权益状况描述与分析.....	18
四、市场背景描述与分析.....	18
五、最高最佳利用分析.....	22
六、估价方法适用性分析.....	23
七、估价测算过程.....	24
八、估价结果.....	38
附件.....	40
附件一：(2019)桂 0521 委执评 30 号《广西壮族自治区合浦县人民法院司法评估委托书》；	40
附件二：估价对象实地勘察相片和估价对象位置示意图；	40

 广西广证房地产土地资产评估有限公司

附件三：合房权证合浦字第 011240 号 2-01、2-02 《房屋所有权证》；	40
附件四：估价机构营业执照；	40
附件五：房地产价格评估机构备案证书；	40
附件六：注册房地产估价师执业资格证明；	40
以上附件资料均为影印件/复印件。	40

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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师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. 我们是依照中华人民共和国国家标准（GB/T50291—2015）《房地产估价规范》、《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. 我公司注册房地产估价师韩伟春已于价值时点 2019 年 10 月 12 日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并进行记录。我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 估价委托人对本次估价所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8. 估价委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本公司以及注册房地产估价师不承担相应责任。

9. 参加本次估价的注册房地产估价师：韩伟春、柳 昊。

估价师姓名	注册证书号	签 字	签名日期
韩伟春	4520000071		2019 年 10 月 12 日
柳 昊	4520060048		2019 年 10 月 12 日

估价假设和限制条件

一、本次估价的估价假设

1、一般假设：

- (1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (2) 在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (3) 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- (4) 本次估价以估价对象能够按估价设定的用途不变并持续正常使用为估价前提。
- (5) 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。

(6) 估价委托人提供的(2019)桂 0521 委执评 30 号《广西壮族自治区合浦县人民法院司法评估委托书》未约定本次估价价值时点，本次估价以估价对象实地查勘之日 2019 年 10 月 12 日作为价值时点。

(7) 本次估价对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性但未予以核实的情况下，本次估价时假定估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。

(8) 本次估价对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的因素予以了关注，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检测或鉴定的情况下，假定估价对象是安全的。

2、未定事项假设：本次估价不存在未定事项，无未定事项假设。

3、背离事实假设：根据估价人员实地查勘，估价对象已被查封。本次估价目的是为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供房地产市场价格参考依据，因此本次估价不考虑拍卖房地产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

4、不相一致假设：本次估价不存在不相一致事项，无不相一致假设。

5、依据不足假设：

(1) 估价委托人提供的资料中未涉及估价对象建成年代，且估价对象所在建筑物自身没有建筑铭牌证明其建成年代，无法确定估价对象具体的建成年代。根据估价人员现场查勘及询问了解，估价对象的建成年代约为 2010 年。结合本次估价目的，设定估价对象的建成年代为 2010 年。

(2) 本次估价由于当事人未到现场，无法进入估价对象室内进行查勘，故本次估价不对估价对象的室内装修装饰、保养、维护，通风采光、户型布局等情况进行描述，结合本次估价目的，设定估价对象室内装修情况为简单装修。如与实际装修不一致，须进行重新估价，此点提请报告使用者注意。

(3) 估价委托人提供的资料中未涉及估价对象建筑结构，无法确定估价对象具体

的建筑结构。根据估价人员现场查勘了解，估价对象所在建筑物总楼层为 12 层，设有一道步行楼梯和一部箱型电梯，本次估价设定估价对象的建筑结构为钢混结构。

当上述估价假设条件发生变化时，估价结果将会失效，需重新估价。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告受到估价目的的限制，仅限为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供房地产市场价值参考依据，不得用作其他用途，本公司只对估价结果本身符合职业规范要求负责，而不对业务定价决策负责。

2、本报告的全部内容或部分内容仅供估价委托人为本报告所列评估目的使用。未经估价委托人许可，本公司不得向他人提供或公开有关评估资料；本报告完整使用方为有效，未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部。除依据法律需公开情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

3、本估价报告书从估价报告出具之日起一年内有效，即2019年10月12日起至2020年10月11日止，超过这一期限，应当视当地房地产市场的变化和发展，重新对估价对象进行房地产价值估价。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由报告使用者承担。如由于国家政策、经济环境及房地产物理状况发生变化，且此变化将对估价结果产生重大影响，须委托本评估公司重新估价。

4、本次估价是以估价对象在价值时点上的房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产市场价值评估，价值时点后，估价报告使用期限内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化时，均会对估价结果产生一定的影响。如对估价对象评估价值产生明显影响时，估价报告使用者不能直接使用该估价报告，应对本估价结果进行必要的调整或重新进行评估。

5、本报告书应与评估对象的合法权属证件一并使用方才有效，本公司仅对正确使用本报告者负责。

6、本公司不承担对估价对象权属真实性确认的义务，如估价对象的权属事实与估价委托人提供的资料不符，由此产生的后果由估价委托人负责，本公司不承担任何责任。

7、本次估价结果不包括未来发生转让时应缴纳的税、费等款项。

8、本报告的估价货币单位为人民币元。

9、估价报告使用者应在综合考虑各种风险因素的前提下，认真通读估价报告全文，合理参考使用评估价值。

10、如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现差错时，请通过本公司进行更正。

11、本报告计算过程中出现数字的微小误差，是计算过程中取整位数不同所引起的，但不影响评估结果的使用。

12、由于估价对象将进行拍卖处置，处置过程中可能产生的费用包括：a. 增值税、

城市建设维护税、教育费附加、地方教育附加及个人所得税，约为变现价值的 6.6%；b. 拍卖佣金，约为变现价值的 3%-5%左右；c. 印花税约为变现价值的 0.05%；d. 交易手续费，按建筑面积计算，约为 4 元/平方米；e. 其他评估咨询费用、登记费、合同公证费等，按实际发生额计算；f. 土地出让金，依据当地相关政策文件规定支付。具体拍卖的费用以当地有关部门核定金额为准。综上所述，房地产拍卖费用较高，特提请报告使用人注意。

估价对象所在建筑物为一栋 12 层钢混结构建筑物，楼栋的建筑功能为住宅楼，2 梯 4 户（1 部箱型电梯，1 道步行楼梯），估价对象位于第 4 层，建筑面积为 143.85 平方米。估价对象室内装修情况为简单装修。根据估价人员现场查勘及询问了解，估价对象所在建筑物约建成于 2010 年。结合房屋建成年代，确定估价对象综合成新率为 85%。

五、价值时点

2019 年 10 月 12 日，此价值时点为估价对象实地查勘期。

六、价值类型

1. 本估价结果是估价对象在价值时点公允的房地产市场价值。

市场价值是指估价对象在价值时点现状利用条件下，满足全部假设和限制条件，房地产市场自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值。所谓公开市场价值是在公开市场最可能形成的价格；采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

2. 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、最高最佳利用原则、谨慎原则等房地产估价原则。

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：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。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。

6. 谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

1. 法律、法规政策性文件

①《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，自 2004 年 8 月 28 日起施行）；



房地产估价结果报告

一、估价委托人

姓名：广西壮族自治区合浦县人民法院

住址：合浦县廉州镇迎宾大道 138 号

联系电话：0779-7195390

二、房地产估价机构

房地产估价机构：广西广证房地产土地资产评估有限公司

住所：南宁市青秀区民族大道 82 号嘉和·南湖之都 29 层 2905 号房

法定代表人：柳昊

备案等级：壹级

证书编号：桂建房估备证字[2017]0015 号

有效期限：2017 年 12 月 26 日至 2020 年 12 月 26 日

联系电话：0779-3233729

三、估价目的

为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供房地产市场价格参考依据。

四、估价对象

1、估价对象财产范围

估价对象为合浦县廉州镇廉田路 129 号财富广场 13 幢一单元 403 号房，估价对象财产范围为该住宅房地产房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权，不包含动产、债权债务及其他权益或财产，产权所有人为周全、吴常凤，建筑面积为 143.85 平方米（其中专有建筑面积 127.71 平方米，分摊建筑面积 16.14 平方米）。

2、估价对象基本状况

估价对象为合浦县廉州镇廉田路 129 号财富广场 13 幢一单元 403 号房，产权所有人为周全、吴常凤，共有情况：共同共有；房屋坐落：合浦县廉州镇廉田路 129 号财富广场 13 幢一单元 403 号房；房屋总层数：12，房屋所在层：4；规划用途：住宅；实际用途为住宅；房屋建筑面积：143.85 平方米；套内建筑面积：127.71 平方米。

3、土地基本状况

估价对象为合浦县廉州镇廉田路 129 号财富广场 13 幢一单元 403 号房，位于合浦县廉州镇廉田路 129 号，所在宗地东至相邻房屋、南至廉田路、西至通道、北至华新路。估价对象所在宗地形状较规则，地势平坦，地质状况较好，土地开发程度为宗地红线外达到“五通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水），红线内“四通”（通电、通讯、通供水、通排水）。

4、建筑物基本状况

②《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,自2007年8月30日起施行);

③《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号,自2007年10月1日起施行);

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,自2008年1月1日起施行);

⑤《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,自2016年12月1日起施行)。

2. 国家技术规范

①中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291—2015];

②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);

3. 有关部门、地方性政府规章和规范性文件

①《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》(2004年10月26日,法释〔2004〕16号);

②《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》(2007年8月23日,法办发〔2007〕5号);

③《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,自2009年8月24日起施行);

④《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号);

⑤《广西壮族自治区建筑装饰装修工程概算定额》(2017年版);

4. 估价委托人提供的相关资料

①(2019)桂0521委执评30号《广西壮族自治区合浦县人民法院司法评估委托书》;

②合房权证合浦字第011240号2-01、2-02《房屋所有权证》;

5. 估价人员调查收集的相关资料

①估价人员现场查勘估价对象位置图;

②估价对象现状照片;

③实地查勘记录;

④国家统计局公布的相关价格指数;

⑤估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料,并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后,根据估价目的和《房地产估价规范》,以及目前该区域房地产市场发展状况,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,本次估价对象适合

采用比较法和收益法进行估算。估价方法适用性分析如下：

估价方法适用性分析

评估目的	为执行司法程序（财产处置）提供参考依据而评估房地产是市场价值。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	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。	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。	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。	求得估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
是否选取	选取	选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象为住宅房地产，所在区域房地产交易活跃，且交易实例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法	可收集到估价对象所在区域租金收益资料，通过五年内持有出租第五年末转售收益法模型测算的结果，能客观反映估价对象的价值	估价对象为住宅房地产，存在潜在收益，成本法仅从成本角度测算出价格，与客观实际存在较大偏差，故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法

最后综合两种测算方法的结果确定估价对象价值。

1. 比较法：收集交易实例，选取可比实例，建立比较基础，进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，计算比较价值。

采用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

2. 收益法：模拟估价对象投资人未来持有出租和加期末转售的投资模式，选择N年内出租然后转售的收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来N年内每年租金净收益及第N年末转售净收益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。

选用持有加转售模式进行测算，考虑了租金和转售价值两部分收益，相比预测未来

几十年的租金收益情况，预测短期内的租金和价格更精确，因此，在短期内租金、价格预测合理的情况下，租赁后转售模型的适用性最强。

基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V——收益价值；
 A_i——期间收益（元）；
 V_t——期末转售收益；
 Y_i——未来第 i 年的报酬率；
 Y_t——期末报酬率；
 t——持有期。

当持有期净收益变化时，公式：

$$V = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

$$V_t = V \times (1+i)^t \times (1-q)$$

式中：V——估价对象于价值时点的收益价值；

A₁——持有期第一年年净收益；

V_t——期末转售净收益；

Y_i——持有期内报酬率；

Y_t——期末报酬率；

t——持有期；

i——房价增长率；

q——转售税率；

g——净租金每年递增比率。

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，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与推断，确定估价对象在价值时点的估价结果。

估价对象	面积 (m ²)	总价 (元)	单价 (元/m ²)
合浦县廉州镇廉田路 129 号财富广场 13 幢一单元 403 号房	143.85	552800	3843
房地产市场价值：¥552800 元（人民币大写伍拾伍万贰仟捌佰元整）			

特别提示：1. 估价结果总价取整至佰位。2. 本估价报告必须整体使用，敬请估价委

托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。3. 本估价报告受到估价目的的限制，不得用作其他用途。4. 本次估价结果不包括拍卖时应缴纳的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等款项。5. 估价报告使用期限自本报告出具之日起一年（即 2019 年 10 月 12 日至 2020 年 10 月 11 日）。

十一、使用本报告的提示

(1) 本估价报告受到估价目的的限制，仅为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供房地产市场价值参考依据，不得用作其他用途，本公司只对估价结果本身符合职业规范要求负责，而不对业务定价决策负责。

(2) 价值时点后，估价报告使用期限内由于估价对象的质量及价格标准发生变化，经济、自然或其他因素的变动，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。我公司保留对报告中观点、分析或结论的修正权。

(3) 本报告与 (2019) 桂 0521 委执评 30 号《广西壮族自治区合浦县人民法院司法评估委托书》、合房权证合浦字第 011240 号 2-01、2-02《房屋所有权证》一并使用方才有效，本公司仅对正确使用本报告者负责。

(4) 本报告的全部内容或部分内容仅供估价委托人为本报告所列评估目的使用。未经估价委托人许可，本公司不得向他人提供或公开有关评估资料；本报告完整使用方为有效，未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部。除依据法律需公开情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

(5) 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现差错时，请通过本公司进行更正。否则，报告差错部分无效。

(6) 本估价报告书从估价报告出具之日起一年内有效，即 2019 年 10 月 12 日至 2020 年 10 月 11 日止，超过这一期限，应当视当地房地产市场的变化和发展，重新对估价对象进行房地产价值估价。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由报告使用者承担。如由于国家政策、经济环境及房地产物理状况发生变化，且此变化将对估价结果产生重大影响，须委托本评估公司重新估价。

(7) 估价报告使用者应在综合考虑各种风险因素的前提下，认真通读估价报告全文，合理参考使用评估价值。

(8) 本报告计算过程中出现数字的微小误差，是计算过程中取整位数不同所引起的，但不影响评估结果的使用。

(9) 报告相关使用方若对本次估价结果存在异议，可自提交报告之日起五个工作日内提出书面意见，否则视为无异议。

(10) 本次估价由于当事人未到现场，无法进入估价对象室内进行查勘，故本次估价不对估价对象的室内装修装饰、保养、维护，通风采光、户型布局等情况进行描述，结合

 广西广证房地产土地资产评估有限公司

本次估价目的，设定估价对象室内装修情况为简单装修。如与实际装修不一致，须进行重新估价，此点提请报告使用者注意。。

十二、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：韩伟春、柳 昊。

估价师姓名	注册证书号	签 字	签名日期
韩伟春	4520000071		2019 年 10 月 12 日
柳 昊	4520060048		2019 年 10 月 12 日

十三、实地查勘期

2019 年 10 月 12 日。

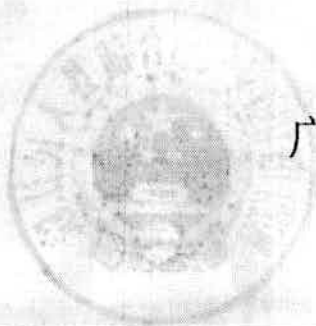
十四、估价作业期

2019 年 9 月 2 日至 2019 年 10 月 12 日。

广西广证房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年十月十二日





广西壮族自治区合浦县人民法院

司法评估委托书

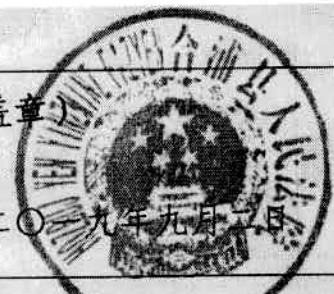
(2019)桂 0521 委执评 30 号

受委托单位	广西广证房地产土地资产评估有限公司
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	申请执行人洪小萍与被执行人吴常凤、周全民间借贷纠纷一案
鉴定费用承担人	洪小萍
原告：洪小萍	
被告：吴常凤、周全	
案情摘要：详见民事判决书	
鉴定要求：对吴常凤、周全名下位于合浦县廉州镇廉田路 129 号财富广场 13 幢一单元 403 号房的房产进行价值评估	
送检材料清单：房产证复印件。	



受委托单位(盖章)

委托单位(盖章)



委托时间: 二〇一九年九月二日

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五份及评估费发票。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。

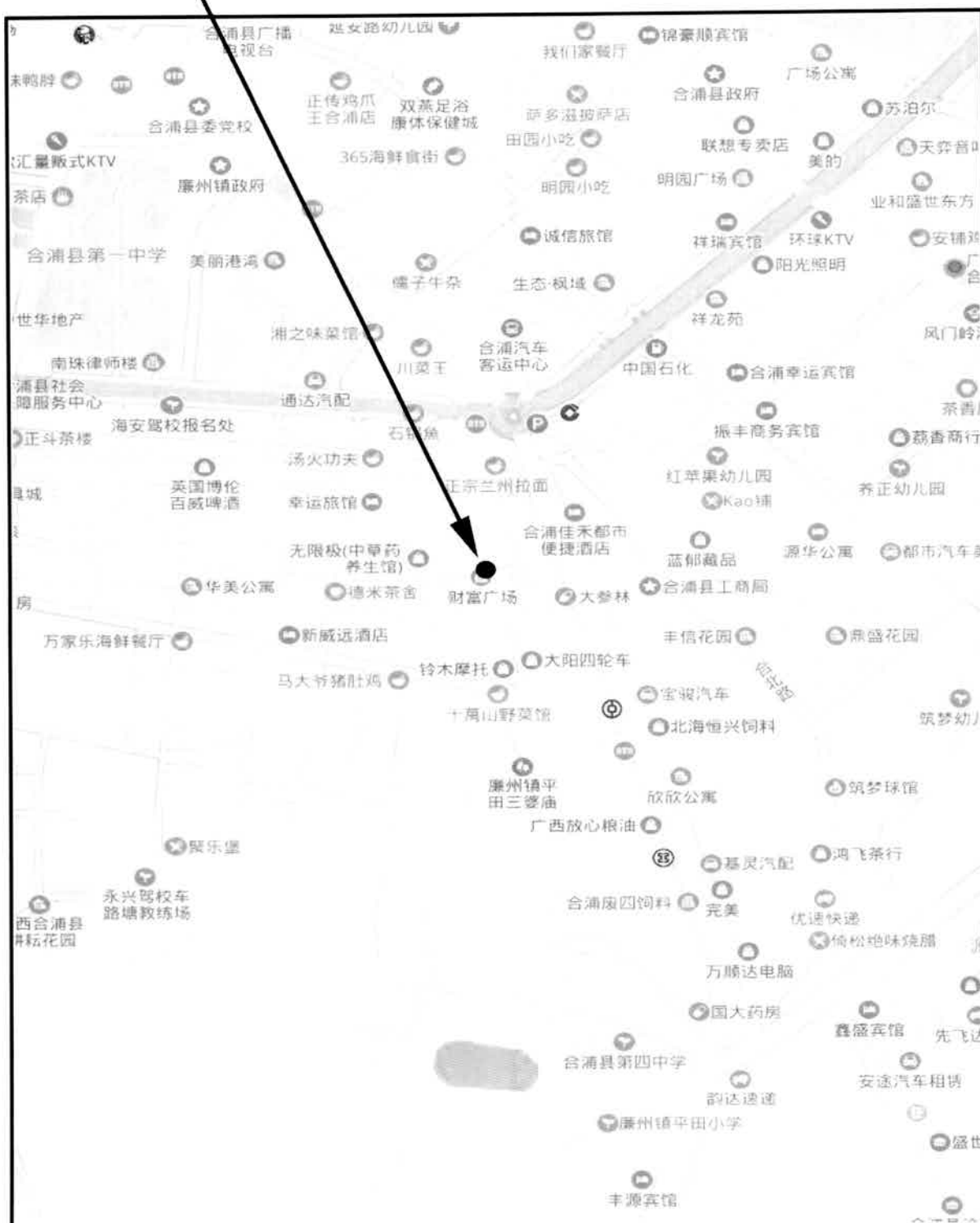
估价对象照片



广西广证房地产土地资产评估有限公司



估价对象



估价对象位置示意图

合浦权证 合浦 字第 011240 号 2 01

房屋所有权人	周全		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	合浦县廉州镇廉田路129号财富广场13幢单元403号房		
登记时间	2012/5/24		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	12	143.85	127.71
其他			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

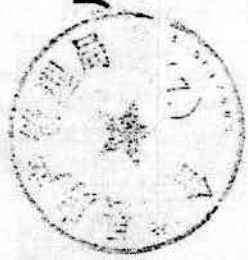
房屋登记专用章

附 记	
吴常凤	
东至 共用端	南至 共用端
	西至 共用端
	北至 共用端
取得方式：购买	



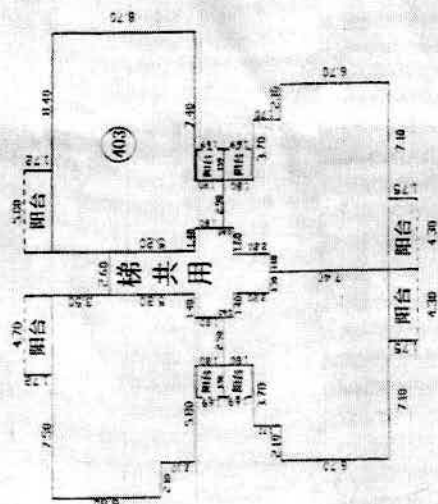
填发单位

与原件相符
2019.7.8



房地产平面图

图幅号: _____



注: 本幢房屋面积为 1.22m²;
阳台尺寸为外墙尺寸至另一侧的外边沿长度;
其它尺寸均为中轴尺寸至墙的中线至另一侧中轴之间的长度。

比例尺: 1: 350 单位: 米

注 意 事 项

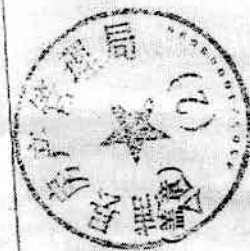
- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的, 除有证据证明房屋登记簿确有错误外, 以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外, 其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管, 如有遗失、损毁的, 可申请补发。

编号: 00045574

合房权证 合浦 字第 011240 号 2-02

房屋所有权人	吴常凤		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	合浦县廉州镇廉田路129号财富广场13幢单元403号房		
登记时间	2012/5/24		
房屋性质	住宅		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	12	143.85	127.71
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限 至 止

附 记	东至 共用墙	南至 共用墙	西至 共用墙	北至 共用墙
取得方式: 购买				



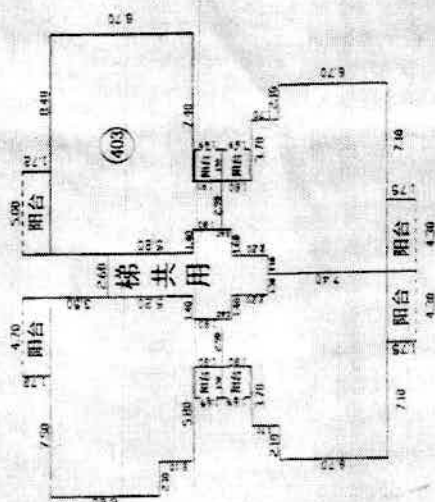
填发单位



图幅号:

项
事
意
注

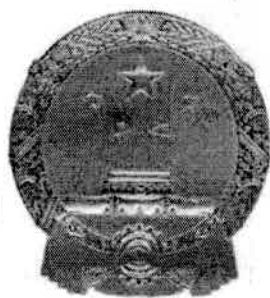
- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。



注:本城房屋墙厚为 $0.22a$;
阳台尺寸为外尺寸,是墙的外边沿至另一墙的外边沿长度;
其它尺寸均为中线尺寸,是墙的中线至另一墙中线之间的长度。

比例尺: 1: 350 单位: 米

编号: 00045574



营业执照

统一社会信用代码91450103756544569R

名称	广西广证房地产土地资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	南宁市青秀区民族大道82号嘉和·南湖之都29层2905号房
法定代表人	柳昊
注册资本	叁佰万圆整
成立日期	2004年02月20日
营业期限	2004年02月20日至2034年02月19日
经营范围	房地产评估、项目可行性研究、房地产咨询, 全国范围内从事土地评估业务, 各类单项资产评估、企业整体资产评估及市场所需的其他资产评估或项目评估(以上项目涉及许可的, 具体项目以审批部门批准的为准)。(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

2017年 11月 06日

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

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

机构名称：广西广证房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：柳昊
(执行事务合伙人)

住所：南宁市青秀区民族大道82号嘉和·南湖之都29层2905号房

统一社会信用代码：91450103756544569R

备案等级：壹级

证书编号：桂建房估备证字[2017]0015号

有效期限：2017年12月26日至 2020年12月26日



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. 00148111

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. 00157698

姓名 / Full name

韩伟春

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

450521196902160012

注册号 / Registration No.

4520000071

执业机构 / Employer

广西广证房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-12-15

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

柳昊

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

120527198110295359

注册号 / Registration No.

1520060048

执业机构 / Employer

广西广证房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature

