

# 房地产估价报告

估价项目名称：合浦县廉州镇廉东红四队就业用地 34 号价值评估

委 托 方：合浦县人民法院

估 价 方：广西三赢房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李 勇（注册证号：4520150043）

彭咏嘉（注册证号：4519980027）

估价报告出具日期：二〇一九年九月十日

估价报告编号：三赢评(B)字第 20190049 号

## 目 录

注册估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	3

附件：（以下均为复印件）

- 1、《司法评估委托书》（2019）桂 0521 委执评 24 号；
- 2、《国有土地使用证》合国用（2009）第 16904 号
- 3、《房屋所有权证》合房权证合浦字第 008940 号 2-1；
- 4、《房地产平面图》
- 5、估价对象位置示意图；
- 6、实景照片；
- 7、广西三赢房地产评估有限公司营业执照；
- 8、广西三赢房地产评估有限公司资格证书；
- 9、估价师注册证书。

## 致估价委托人函

合浦县人民法院：

受贵院委托，我公司于 2019 年 09 月 05 日至 2019 年 09 月 10 日对位于北海市合浦县廉州镇廉东红四队就业用地 34 号（现合浦县廉州镇金河路 3 号）（房屋建筑面积 466.03 平方米，土地面积 87.6 平方米）进行了估价，该估价结果仅供贵院进行司法处置提供价格参考。

估价人员经对估价对象的实地查勘，广泛收集资料，并根据估价目的，遵循公开、公平、公正的原则，按照估价程序，选取比较法和收益法，估算确定估价对象的房地产价值如下：

评估单价：2770 元/m<sup>2</sup>

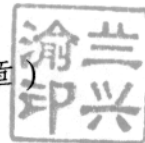
评估总价：129.09 万元

人民币大写：壹佰贰拾玖万零玖佰元整



广西三赢房地产评估有限公司

法定代表人：（盖章）



致函日期：二〇一九年九月十日

## 注册估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告(估价报告编号为：三赢评(B)字第20190049号)中对事实的说明是真实和准确的，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说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已于2019年09月05日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

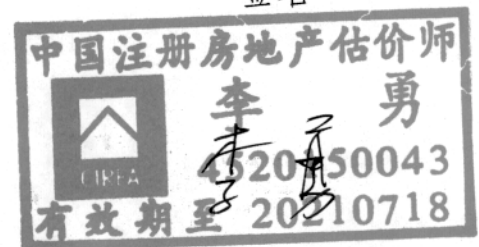
注册房地产估价师

注册证号

签名

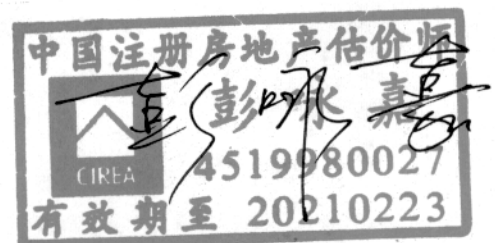
李 勇

4520150043



彭咏嘉

4519980027



二〇一九年九月十日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

1、本次估价是以估价对象能够合法，持续拥有为前提。

2、本估价报告假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整，资料的合法性、真实性、准确性和完整性由估价委托人负责，不考虑委估房地产的连带负债及评估范围外的法律问题。

3、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致，并且估价对象在本报告有效期内建（构）筑物的质量合格，未考虑在有效期内建（构）筑物质量出现严重问题等原因对估价结果造成的影响。

### 二、估价的限制条件

1、本估价报告的估价结果仅供合浦县人民法院司法处置案件提供估价对象价格参考，不具其他效力。

2、我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，未对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行深度查看和鉴定。

3、本报告对估价对象市场价值的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑未来市场价格波动、税费率变化、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。

4、本次估价对象办理有《房屋所有权证》和《国有土地使用证》等相关权属证件，未办理《不动产权证》；委估房屋第5楼西面一间房屋已出租给移动公司安装移动设备使用。

5、本估价结果是在满足上述假设条件及限制条件下估价对象于价值时点的房地产市场价格，若价值时点、估价目的、估价对象用途、面积等影响房地产价值的因素发生变化，则应重新进行评估。

6、估价委托人在使用本报告时，可公开使用本报告的结果。但涉及本报告的其他内容未经本估价机构和估价人员同意，不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7、本估价报告的全部或其部分内容未经本估价机构同意不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

8、本估价报告的有效期为一年，自2019年09月10日至2020年09月09日止，随着时间的推移，该房地产的估价结果应作相应调整。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托单位：合浦县人民法院  
单位地址：合浦县廉州镇迎宾大道 138 号  
联系人：郭法官  
联系电话：（0779）7195390

### 二、房地产估价机构

单位名称：广西三赢房地产评估有限公司  
资格等级：贰 级  
法定代表人：兰兴渝  
地 址：南宁市青秀区教育路 22 号金凤凰·南湖御景临江阁 2903 号  
证书编号：2015 桂建房评字 4501A0066  
联系人：毛业勤  
联系电话：(0779)2037771、(0771)4602758

### 三、估价目的

北海市合浦县人民法院因申请执行人合浦县农村信用合作联社与被执行人曾宪琼、庞芳宇借款合同纠纷一案，需要对位于北海市合浦县廉州镇廉东红四队就业用地 34 号（现合浦县廉州镇金河路 3 号）进行估价，特委托广西三赢房地产评估有限公司对此次司法处置所涉及的房地产价值进行评估，为委托估价方司法处置提供价格参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象区域状况

本次估价对象为北海市合浦县廉州镇廉东红四队就业用地 34 号（现合浦县廉州镇金河路 3 号），土地面积为 87.6 平方米，建筑面积为 466.03 平方米；估价对象位于北海市合浦县廉州镇东较场路与廉州大道交汇处东北角约 200 米，估价对象距离合浦汽车客运中心、美人鱼商业广场较近，位于合浦县城东老城区域内，周边有廉州大道、东较场东路、龙门西路，交通较为方便，现有各项生活和基础设施较完备，区域内主要以自建私房为主。区域内有公园、学校、商场、银行、酒店、加油站等生活配套设施，区域内小区整体入住率较高，人员聚集度较好。

#### （二）建筑物状况

1. 建筑规模：估价对象建筑面积为 466.03 平方米。

2. 用途：住宅。

3. 层数：共 5 层。

4. 权属：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《土地使用证》等权属证件记载，房屋所有权人为庞芳宇、曾宪琼共同共有，房屋所有权证件号为“合房权证合浦字第 008940 号”。

5. 建筑结构：砖混结构。

### （三）土地状况

1. 名称：北海市合浦县廉州镇廉东红四队就业用地 34 号。

2. 座落：证载为北海市合浦县廉州镇廉东红四队就业用地 34 号，现有门牌号为合浦县廉州镇金河路 3 号，具体位于东较场东路与廉州大道交汇处东北角约 200 米，位于合浦县城区较东位置。

3. 宗地面积：87.6 平方米（地宽 5.84 米，深度 15 米）。

4. 宗地四至：东至道路，南至墙，西至道路，北至墙。

5. 形状：矩形。

6. 开发程度：区域内供电、供水、排污、电讯、消防等市政公用设施都已较完善。

7. 使用权类型：国有出让用地。

8. 剩余使用年限：约 60 年（终止日期 2079 年 11 月 2 日）。

9. 土地证编号：合国用（2009）第 16904 号。

10. 土地使用权人：庞芳宇。

### （四）建筑状况

#### 1. 装修情况

外墙刷墙漆，罗马柱条装饰；内墙及顶棚刮腻子，部分瓷砖墙裙；地面铺设地板砖；楼梯设有木扶手栏杆，瓷砖墙裙，瓷砖梯面；入户大门为折叠铁门，室内为木包门；铝合金窗外设不锈钢防盗网；厕所瓷砖墙裙至顶，陶瓷便盆、防滑地砖；水电线路明设。

#### 2. 空间布局及利用现状

整栋楼房东西朝向，两面见光，房屋进深较大，中部设回旋楼梯，一楼为大厅及厨房，二楼以上主要为卧室，三楼以上分隔为小房间；一楼层高 4.1 米，二楼以上层高 3.2 米整体空间布局一般。

3. 工程质量：外观工程质量一般。

4. 新旧程度：房屋约建成于 2011 年，房屋整体外观较新，综合成新率

85%。

5. 维护情况：估价对象有人员居住，有正常的维护保养。

## 五、价值时点

2019年09月05日（以现场勘查时间为准）。

## 六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足本报告的假设限制条件下于价值时点的市场价值。市场价值，是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

1、客观、独立、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：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。

最高最佳利用：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、国家和地方有关法律、法规、政策和文件

- 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 《中华人民共和国土地管理法》；
- 《房地产估价规范》；
- 《房地产估价基本术语规范》；
- 《中华人民共和国拍卖法》；
- 《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》；
- 《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》。

### 2、估价委托人提供的资料(复印件)



- 《司法评估委托书》2019 桂 0521 委执评 16 号；
- 《国有土地使用证》合国用（2009）第 16904 号；
- 《房屋所有权证》合房权证合浦字第 008940 号 2-1；
- 《房地产平面图》；

3、估价机构和估价人员掌握和实地查勘获取的有关资料

## 九、估价方法及技术路线

### 1、估价的方法的确定

根据《房地产估价规范》，通行的房地产估价的方法有：比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法。比较法是最能体现房地产估价的基本原理、最直观、适用性最广的一种估价方法，有条件时，应当首选比较法。

估价人员经调查，根据估价对象状况和估价目的的要求，参考现有资料，本次估价中估价对象的类似房地产交易的案例较多，故我们直接选用比较法进行测算，估价对象区域内存在较多的房地产出租案例，故可选用收益法进行辅助计算。

### 2、选定估价方法的定义及公式

（1）比较法：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。

计算公式：
$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X<sub>i</sub>--第 i 个可比实例的价格

a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>--第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

（2）收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：

V--表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

A<sub>i</sub>--表示未来第 i 年的净收益

R--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，选取科学的方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，选取比较法和收益法估算确定估价对象房地产价值如下：

评估单价：2770 元/m<sup>2</sup>

评估总价：129.09 万元

人民币大写：壹佰贰拾玖万零玖佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李勇	4520150043	李勇	2019年09月10日
彭咏嘉	4519980027	彭咏嘉	2019年09月10日
毛业勤	-	毛业勤	2019年09月10日

十二、实地查勘期

2019年09月05日

十三、估价作业日期

2019年09月05日至2019年09月10日。

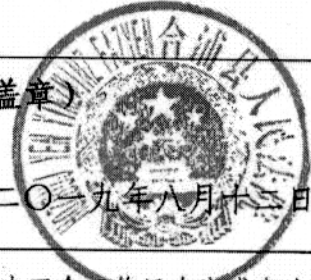
广西壮族自治区合浦县人民法院  
司法评估委托书

(2019)桂 0521 委执评 24 号

受委托单位	广西三赢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：hpfysfg1@163.com
案件名称	关于申请执行人合浦县农村信用合作联社与被执行人曾宪 琼、庞芳宇借款合同纠纷一案
评估费用承 担人	合浦县农村信用合作联社
申请执行人：合浦县农村信用合作联社	
被执行人：曾宪琼、庞芳宇	广西三赢房地产评估有限公司 附件专用章
案情摘要：详见材料	
评估要求：对合浦县廉州镇廉东红四队就业用地 34 号的房地产的价值进行 评估。	
送检材料清单：房产登记信息查询情况说【房屋所有权证号：合房权证合浦字第 008940 号 2-1、2-2；国有土地使用权证号：合国用（2009）第 16904 号】（以	

上均为复印件)

受委托单位 (盖章)	委托单位 (盖章) 委托时间: 二〇一九年八月十三日
------------	-------------------------------



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。

广西一赢房地产评估有限公司  
附件专用章

台 国用(2009第16904号)

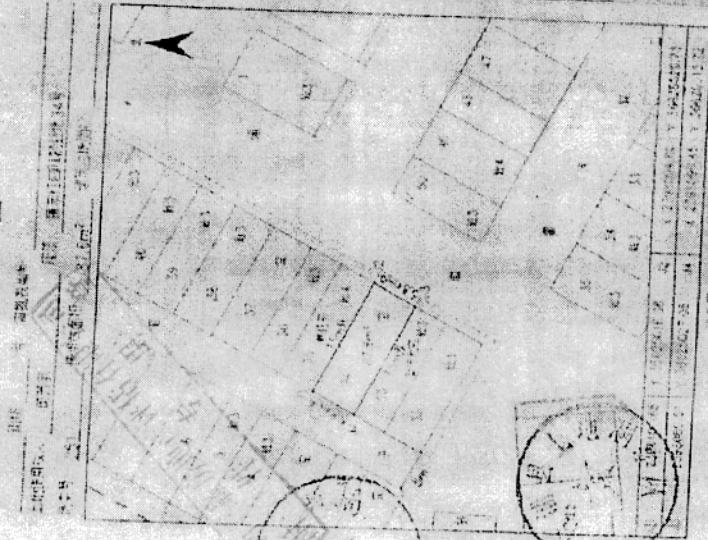
土地使用权人	庞芳宇		
座 落	鄂州铁厂东边红四队就业用地04号		
地 号	图 号		
地类(用途)	宗地用途	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2079年11月22日
使用权面积	87.6 M <sup>2</sup>	租用面积	M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2009年11月24日

宗 地 图

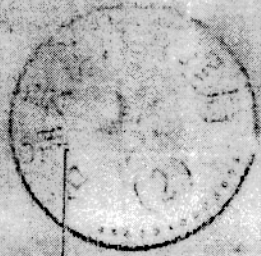


宗地号: 鄂州铁厂东边红四队就业用地04号  
 宗地用途: 工业用地  
 取得价格: 2009年11月24日

合 房权证合浦 字第 008940 号2-1

房屋所有权人		庞芳宇、曾宪琼		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		廉州镇廉东红四队就业用地34号		
登记时间		2011年09月28日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	5	466.03		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	2079年11月2日 至 止	

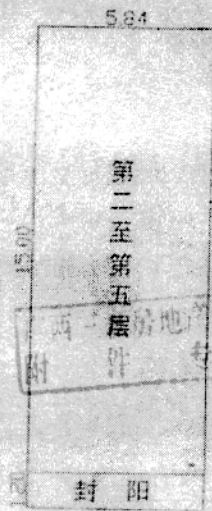
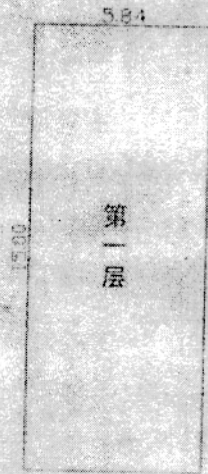
房屋登记专用章



# 房地产平面图

图幅号: \_\_\_\_\_

西



比例尺: 1: 200      单位: 米

# 估价对象位置示意图





实景照片

