

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：广西科正(2020)房估字第 6052202 号

估价项目名称：广西防城港迎宾路 1 号金海湾小区 B2 组团第 5
幢 3 单元 301 号房住宅房地产市场价值评估

估价委托人：防城港市港口区人民法院

房地产估价机构：广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：伍海燕（注册号：4520160035）

李德忠（注册号：4520070028）

估价报告出具日期：二〇二〇年六月三日



致估价委托人函

防城港市港口区人民法院：

承蒙委托，我公司于2020年6月1日至2020年6月3日对位于广西防城港迎宾路1号金海湾小区B2组团第5幢3单元301号房住宅的房地产市场价值进行了估价。

估价目的：估价委托人在执行郑斯佩与朱懋国、陈甲玲房屋买卖合同纠纷一案中，需确定财产的处置参考价，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产市场价值。

估价对象：

商品房买卖合同编号	FCG2018076415		
买受人	朱懋国	共有情况	单独所有
竣工时间	2013年		
名称	广西防城港迎宾路1号金海湾小区B2组团第5幢3单元301号房		
坐落	广西防城港迎宾路1号金海湾小区B2组团第5幢3单元301号房		
财产范围	包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。		
规划用途	住宅	建筑面积	261.24 m ²

价值时点：2020年6月1日。

价值类型：市场价值。

估价方法：采用比较法、收益法。

估价结果：注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

房地产市场价值评估结果表

项目	估价对象	广西防城港迎宾路1号金海湾小区B2组团第5幢3单元301号房
建筑面积		261.24 m ²
市场价值评估单价		3943 元/m ²
市场价值评估总价		人民币：壹佰零叁万零壹佰元整 (¥103.01 万元)

报告使用特别提示：

- 1、敬请完整阅读报告全文，关注估价假设和限制条件及特殊说明事项。
- 2、本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2020年6月3日起至2021年6月2日止。



微信扫一扫 报告辨真伪

广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

2020年6月3日



科学 高效 公平 公正
网址：<http://www.gxkz.cn>

地址：南宁市青秀区东葛路161号绿地中央广场A2号楼1单元5层505号

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、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	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	11
(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
(十四) 估价报告应用的有效期	13
四、附件	14
附件一、防城港市港口区人民法院委托书（2019）桂 0602 执 1477 号（复印件）	14
附件二、估价对象及可比实例区位图	14
附件三、估价对象实地查勘情况和相关照片	14
附件四、可比实例小区照片	14
附件五、估价对象《商品房买卖合同》、《商品房买卖合同备案证明》（复印件）	14
附件六、房地产评估机构营业执照（复印件）	14
附件七、房地产估价机构备案证书（复印件）	14
附件八、国家注册房地产估价师注册证书（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、意见和结论是我们自己独立、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. 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，也对估价报告中的估价对象、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依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
伍海燕	4520160035		
李德忠	4520070028		

二、估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 估价对象尚未办理《不动产权证书》，根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：FCG2018076415）、《商品房买卖合同备案证明》，本次估价假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(6) 本次估价未考虑除已披露事项及可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(7) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(8) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(9) 注册房地产估价师于 2020 年 6 月 1 日对估价对象进行了实地查勘，但注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观、使用状况及设施设备情况，未能做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

2. 未定事项假设

1. 本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点，房屋产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2. 估价对象房屋尚未办理《不动产权证书》，本次评估范围面积依据委托方提供的《商品房买卖合同》（合同编号：FCG2018076415）记载的建筑面积为准，如与最终的权属面积有差异，则以相关部门确定的权属面积为准，本次估价结果需调整或重新评估。

3. 背离事实假设

根据《商品房买卖合同》记载，买受人为一次性付款购买的房屋。由于估价委托方未提供估价对象的抵押权利证明，故本次评估设定估价对象无抵押权。估价对象存在被依法查封的权利限制。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）规定：“司法拍卖估价评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估假设估价对象不存在被查封的权利限制，也不存在任何担保物权和其他优先受偿权。

4. 不相一致假设

本报告无不相一致假设。

5. 依据不足假设

估价委托人未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2013年，本次估价设定估价对象建筑物建成于2013年，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为估价委托人在执行郑斯佩与朱懋国、陈甲玲房屋买卖合同纠纷一案提供价值参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2020 年 6 月 3 日起至 2021 年 6 月 2 日止为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：防城港市港口区人民法院

地址：防城港市港口区渔洲坪建政路1号（执行局五楼）

联系人：罗丹（网拍办公室）

电话：0770-2863070

（二）房地产估价机构

单位名称：广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：李晓峰

住所：南宁市青秀区东葛路161号绿地中央广场A2号楼1单元5层505号

统一社会信用代码：91450103718897558X

备案等级：壹级

证书编号：桂建房估备证字[2017]0016号

有效期限：2017年11月22日至2020年11月22日

联系电话：0771-5885551 5885552

（三）估价目的

估价委托人在执行郑斯佩与朱懋国、陈甲玲房屋买卖合同纠纷一案中，需确定财产的处置参考价，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产市场价值。

（四）估价对象

1. 估价范围

本次评估的对象为位于广西防城港迎宾路1号金海湾小区B2组团第5幢3单元301号房房地产，具体估价对象范围为包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。详细情况说明如下：

2. 估价对象土地基本状况

(1) 土地权益状况

估价对象所在宗地为共用宗地，根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》记载，广西防城港红树湾房地产开发有限公司以出让方式取得位于广西防城港迎宾路 1 号地块的建设用地使用权，该地块国有土地使用权证号为防城港国用（2010）第 0150 号，土地使用权面积为 41274.2 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为 2078 年 10 月 15 日。至价值时点，土地剩余使用年限为 58.41 年。

(2) 土地实物状况

名称	金海湾小区项目用地	形状	较规则
四至	东至圣文路，南至西湾大道，西至道路，北至空地		
地形地势	地块为平地，与相邻的土地、道路的相对高差较小，自然排水状况较好，被洪水淹没的可能性较小。		
地质	地质条件良好，地基承载力大，对建筑物无影响。		
开发程度	达到“五通一平”。		

3. 估价对象建筑物基本情况

(1) 建筑物权益状况

商品房买卖合同编号	FCG2018076415		
买受人	朱懋国	共有情况	单独所有
规划用途	住宅	合同签订日期	2018 年 10 月 10 日
产权来源/他项权利状况	2018 年 10 月 10 日向广西防城港红树湾房地产开发有限公司购买。根据《商品房买卖合同》记载，买受人为一次性付款购买的房屋。由于估价委托方未提供估价对象的抵押权利证明，故本次评估设定估价对象无抵押权。		
限制权利状况	估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况，估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围。估价对象存在被依法查封的权利限制，不属于法律、行政法规规定可以抵押或者作为出资、转让的财产。		
是否权属清晰	未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。		
是否拖欠税费	估价人员无法核实产权人是否存在拖欠相关税费、物业费用等的情况，本次估价不考虑该事项对评估价值的影响。		

(2) 建筑物实物状况

名称	广西防城港迎宾路 1 号金海湾小区 B2 组团第 5 幢 3 单元 301 号房		
坐落	广西防城港迎宾路 1 号金海湾小区 B2 组团第 5 幢 3 单元 301 号房		
建筑面积	261.24 平方米	实际用途	住宅

建筑结构	钢、钢筋混凝土结构	层 高	2.8 米，客厅挑高 5.6 米
总 层 数	12 层	所在层数	3 层
空间布局	空间分区以及各个空间的交通流线合理		
建成时间	2013 年	新旧程度	综合成新率 88%
目前使用状况	自用	使用及维护	维护保养较好
设施设备	供水、排水、供电、通信、卫生、照明、步梯、电梯、消防设施防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。		
装饰装修	估价对象为楼中楼户型布局（其中一层两房两厅两卫一厨房，二层三房一厅两卫），室内简单装修，具体如下：厅楼地面铺普通地砖，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆；房间楼地面铺普通地砖，内墙为乳胶漆，顶面为乳胶漆；厨房地面铺地板砖，墙面为瓷砖墙面，顶面为乳胶漆；卫生间地面铺地板砖，墙面为瓷砖墙面，顶面为乳胶漆，入户门为普通防盗门，窗户为铝合金窗，水电设施齐全。		
建筑功能	满足人自身尺度和活动所需的尺度，朝向、保温隔热、隔声、防潮、防水、通风采光条件良好，能满足人的生活要求。		
工程质量	建筑物已通过验收，工程质量符合标准。		
外 观	建筑物外墙以涂料为主，风格为现代风格。		
物业管理	服务企业信誉良好，服务费符合标准，管理规约较明确，物业管理较好。		

4. 估价对象区位状况

(1) 位置状况：

①坐落：估价对象位于广西防城港迎宾路 1 号金海湾小区 B2 组团第 5 幢 3 单元 301 号房；

②方位：估价对象位于防城港市港口区；

③与重要场所（设施）的距离：估价对象距离防城港火车北站约 6.5 公里；

④临街（路）状况：估价对象所在小区临西湾大道；

⑤楼层：估价对象处于一栋总楼层为 12 层住宅楼内的第 3 层；

⑥朝向：估价对象的朝向为正南向。

(2) 交通状况：估价对象路面状况良好，交通流量较大，有 3 路等公交车经过，无交通管制，有停车场，停车位较充足，停车方便，对内（外）交通条件较便捷。

(3) 外部基础设施及公共服务设施：

①外部基础设施：估价对象所在区域有给水、排水、电力、通信（电话、互联网、有线电视）、燃气等设施，外部基础设施完备；

②公共服务设施：估价对象附近有金海湾幼儿园、金湾小学、港口区沙潭江街道

金海湾社区卫生服务中心、双子座商业广场、欧亚达广场、金海湾农贸市场、中国邮政储蓄银行、中国农业银行、广西农村信用社，周边教育、医疗卫生、休闲体育、商业、金融、邮政等公共服务设施较完备。

（4）周围环境状况：

①自然环境：估价对象所在区域噪音污染较小，空气质量较好，环境卫生较好，自然环境较好；

②人文环境：估价对象所在区域治安状况较好，居民的收入水平较高，文化程度较高，相邻房地产多为住宅，整体人文环境较好；

③景观环境：估价对象所在区域有北部湾海洋文化公园，景观环境较好。

（五）价值时点

本次评估估价委托人未对价值时点作特别要求，本次评估以实地查勘日 2020 年 6 月 1 日为价值时点。

（六）价值类型

根据估价目的，本报告所指的房地产价值类型是指估价对象在价值时点、法定剩余使用年限下、包含国有土地使用权价值的住宅用途房地产市场价格。该价值中包含证载合法建筑面积房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值。

本报告中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

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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2. 合法原则

要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

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。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的价值。

本次评估中，运用比较法时，对不同案例的交易日期修正体现了价值时点原则，运用收益法时，租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，遵循了价值时点原则。

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应在合理范围内的原则。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，遵循了替代原则。

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。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

（八）估价依据

一）有关法律法规

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1999年1月1日起施行，2004年8月28日第二次修正）；

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1995年1月1日起施行，2009年8月27日第二次修正）；

3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自2007年10月1日起施行）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，自2008年1月1日起施行）；
6. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第656号，自2015年3月1日起施行）；
7. 《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日施行）；
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》（2007年9月1日施行）；
9. 《司法鉴定程序通则》（2007年10月1日施行）；
10. 《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》（2018年9月1日施行）；
11. 国家及自治区、市人民政府颁布的其他有关房地产政策及税费标准；
12. 广西壮族自治区政府相关部门制定的有关规定、文件；
13. 地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知。

二）有关技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
2. 房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013）；
3. 广西房地产业协会《广西房地产估价报告评审标准试行通知》；

三）估价委托人提供的有关资料

1. 防城港市港口区人民法院委托书（2019）桂0602执1477号；
2. 《商品房买卖合同》（编号FCG2018076415）、《商品房买卖合同备案证明》；
3. 其他有关资料。

四) 其他

1. 城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
2. 《广西建筑装饰装修安装园林绿化工程费用定额》;
3. 《广西建筑工程消耗量定额》;
4. 《防城港市建设工程造价信息》;
5. 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料;
6. 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

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。对一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价。

本项目的估价技术思路与方法为：由于估价对象用途为住宅，周边区域以及同等类似地段类似房地产交易实例较多，且可以出租，存在稳定潜在收益，通过实地勘查和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象的特点和实际情况，采用比较法和收益法评估估价对象房地产价值，其中收益法有三种评估模式，分别为静态租赁模式、租金增长模式、持有加转售模式，考虑到当地房地产市场上最常见的投资方式是持有一定期限后转售，即持有加转售模式，故本次评估采用收益法持有加转售评估模式，最后综合分析两种估价结果来求取估价对象房地产最终价值。

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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。假设年净收益每年以一定比例递增

长，持有加转售的收益法公式如下：

$$V = \frac{A}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right] + V \left(\frac{1+g'}{1+r} \right)^n$$

其中：

V：房地产的收益价值；A：房地产的未来净运营收益，通常简称净收益；r：房地产的报酬率；n：房地产的持有期；g：持有期净收益年增长率；g'：持有期房地产年增长率。

3. 估价技术路线：

(1) 运用比较法求取估价对象房地产价值；(2) 运用收益法求取估价对象房地产价值；(3) 将比较法和收益法求取的价值结果进行加权平均，确定估价对象房地产价值。

(十) 估价结果

注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 6 月 1 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产市场价值评估结果表

项目	估价对象	广西防城港迎宾路 1 号金海湾小区 B2 组团 第 5 幢 3 单元 301 号房
建筑面积		261.24 m ²
市场价值评估单价		3943 元/m ²
市场价值评估总价		人民币：壹佰零叁万零壹佰元整 (¥103.01 万元)

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
伍海燕	4520160035		
李德忠	4520070028		

(十二) 实地查勘期

2020年6月1日

(十三) 估价作业期

2020年6月1日至2020年6月3日。

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告有效期为壹年，自2020年6月3日至2021年6月2日。

广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

2020年6月3日



四、附 件

附件一、防城港市港口区人民法院委托书（2019）桂 0602 执 1477 号（复印件）

附件二、估价对象及可比实例区位图

附件三、估价对象实地查勘情况和相关照片

附件四、可比实例小区照片

附件五、估价对象《商品房买卖合同》、《商品房买卖合同备案证明》（复印件）

附件六、房地产评估机构营业执照（复印件）

附件七、房地产估价机构备案证书（复印件）

附件八、国家注册房地产估价师注册证书（复印件）