

行业协会温馨提示：本报告已在广西房地产估价行业诚信管理信息平台备案，扫描报告二维码可查验真伪。
请使用者注意防范未经备案报告的潜在风险。



扫一扫，查真伪

房地产估价报告

(桂)方正房[2020] (估)字第A06001号

项目名称：合山市人民法院因执行案件涉及的位于来宾市北二路186号的房地产市场价值评估

估价委托人：合山市人民法院

房地产估价机构：广西方正房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈春叶(注册号:4520070024)
黄映莉(注册号:4520190054)

报告备案编号：202006290295

报告出具日期：2020年06月28日



扫描全能王 创建

致估价委托人函

合山市人民法院：

受贵院的委托，我公司选派估价人员对位于来宾市北二路186号的房地产进行了实地查勘，并对估价对象的市场价值进行了估价，现将房地产估价报告摘录如下：

估价目的：为合山市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据估价委托人提供《不动产权证书》（桂（2017）来宾市不动产权第0008239号）记载，估价对象为位于来宾市北二路186号的房地产（含其相应的出让土地国有土地使用权），房屋建筑面积为189平方米，总层数为5层，估价对象所在层数为第1-5层，房屋建成年代约为1996年，宗地面积32.04平方米，用途为城镇住宅用地/成套住宅，权利性质为出让/自建房，权利人为叶明波、梁惠彬。

价值时点：2020年06月19日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员经过实地查勘和市场调查，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判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

估价结果一览表

项目及结果		估价对象	来宾市北二路186号
		房地产 评估价值	单价(元/㎡)
总价(万元)	90.72		
总价大写	人民币玖拾万零柒仟贰佰元整		

特别提示：：1. 估价结果总价取值至百位。2. 经实地查勘，估价对象第2层与相邻楼栋打通整体使用，敬请报告使用人注意。3. 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“估价结果使用特别提示”，以免使用不当造成损失。4. 本估价报告受到估价目的的限制，仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不得用作其他用途。

广西方正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：_____

二〇二〇年六月二十八日



扫描全能王 创建

目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、本项估价的假设条件	2
二、本项估价的限制条件	3
房地产估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	6
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	11
十一、估价结果使用特别提示	11
十二、注册房地产估价师	12
十三、实地查勘期	12
十四、估价作业期	12
十五、估价报告应用的有效期	12
附件	13
一、《广西壮族自治区合山市人民法院价格评估委托书》复印件；	13
二、估价对象位置图；	13
三、估价对象实地查勘情况及相关照片；	13
四、《不动产权证书》复印件；	13
五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件；	13
六、中国房地产估价师注册证书复印件。	13



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：合山市人民法院
地址：广西合山市人民中路6号
联系电话：0772-8912312

二、房地产估价机构

估价机构：广西方正房地产土地资产评估有限公司
住所：南宁市汇春路4号金湖大厦0309号房
法定代表人：谢芳菲
备案等级：贰级
证书编号：2019桂建房评备字4501A0008
有效期限：2019年12月30日至2022年12月30日
联系电话：0771-5355966

三、估价目的

为合山市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象财产范围

本次评估的对象为叶明波、梁惠彬共同共有的位于来宾市北二路186号的房地产，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、装修装饰及室外附属工程价值，不含动产、特许经营权、债权债务等价值。

2. 估价对象基本状况

名称、坐落	来宾市北二路186号		
小区四至	东至罗世昌宅、南至北二路，西至兰解生宅，北至来宾市疾病预防控制中心		
土地面积	32.04平方米	宗地形状	规则
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		
地质情况	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”，土地上已建有住宅楼		
建筑面积	189平方米	实际用途	1层为铺面，2-5层为住宅
建筑结构	混合结构	层 高	1层约3米，2-5层约3.15米
总层数	5层	所在层数	1-5层
空间布局	估价对象为自建房，空间分区以及各个空间的交通流线合理		
建成时间	1996年	新旧程度	综合成新率52%



目前使用情况	1层出租, 2-5层空置	使用及维护	维护保养较差
设施设备	供水、排水、供电、通信、卫生、照明、消防设施防灾、步梯等系统和设备的配置一般, 性能一般。		
装饰装修	室内装修具体如下: 1层铺面入户门为卷闸门, 地面铺地板砖, 墙面为瓷砖, 天棚为木制吊顶; 2-5层为单间住宅, 入户门为木门, 地面铺地板砖, 墙面、天棚为刮腻子, 部分墙面受潮墙皮脱落, 窗为铝合金窗; 厨房地面为水泥地面, 墙面为瓷砖墙裙, 天面为刮腻子; 楼梯过道地面为水泥地面, 墙面、天面为刮腻子, 楼梯为水泥踏步, 铁质扶手; 水电齐全, 电路为明设。		
建筑功能	满足人自身尺度和活动所需的空间尺度, 朝向、保温隔热、隔声、防潮、防水、通风采光条件良好, 基本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, 维护保养较好。		

3. 权益状况

不动产权证书	桂(2017)来宾市不动产权第0008239号		
坐落	来宾市北二路186号		
权利人	叶明波、梁惠彬	共有情况	共同共有
不动产单元号	451302 001001 GB00685 F00010001		
权利类型	国有建设用地使用权/ 房屋(构筑物)所有权	权利性质	出让/自建房
用途	城镇住宅用地/成套住宅	登记日期	2017年10月24日
宗地面积	32.04平方米	房屋建筑面积	189平方米
使用期限	2000年09月07日起2070年09月06日止		
剩余年限	至价值时点, 土地剩余使用年限50.21年		
权利其他状况	独用土地使用权面积: 32.04 m ² 专有建筑面积: 189 m ² , 分摊建筑面积: 0 m ² 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 5, 房屋所在层: 1-5 持证方式: 共同持证 持证人: 叶明波		
其他权益情况	1. 估价对象产权明晰, 达到了法律、行政法规规定的转让条件或可以用于抵押或者作为出资的财产。 2. 根据委托方提供的资料及估价人员查询, 估价对象不属于已依法公告列入征收、征用范围, 根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件记载, 以及估价人员调查了解和案件申请执行人介绍, 估价对象未申请查封, 故估价对象也不属于依法查封、采取财产保全措施或者以其他形式限制的房地产。 3. 产权明晰, 产权证件齐全, 未知悉估价对象有所有权不明确或者归属有争议。		



用益物权设立情况	根据估价委托人提供的资料及相关调查, 估价对象目前未设立用益物权。
租赁和占用情况	估价对象1层作为商铺出租, 2-5层空置, 限于委托人未提供一层租赁合同且一层以上为空置, 无法体现估价对象的整体收益, 故本次估价不考虑可能存在的租赁权对评估价值的影响。
拖欠税费情况	由于估价委托人未提供估价对象欠缴税费、水电气费等情况及金额的相关情况说明, 本次估价未能掌握欠缴税费、水电气费等情况及金额等相关情况, 本次估价结果未扣除欠缴税费、水电气费金额等其它费用, 仅在本报告中使用, 不作其他任何用途。
他项权利状况	至价值时点估价对象未存在抵押担保等他项权利。

4. 区位状况

位置状况	<p>①坐落: 来宾市北二路186号。</p> <p>②方位: 估价对象所在位置处于北二路北面。</p> <p>③区域繁华程度: 估价对象所在区域较繁华。</p> <p>④与重要场所(设施)的距离: 估价对象所在位置距离来宾火车站约900米。</p> <p>⑤临街(路)状况: 估价对象临北二路。</p> <p>⑥楼层: 总楼层为5层, 估价对象位于第1-5层。</p> <p>⑦朝向: 估价对象为南朝向。</p>
交通情况	<p>①道路状况: 估价对象所在位置临北二路, 交通路网较好, 车辆通达度较好, 该路段车辆流量一般, 无明显的交通限制。</p> <p>②出入可利用的交通工具: 附近有1路、3路、4路、6路、7路、8路、9路、12路、14路、22路、28路、37路公交车; 交通较便利。</p> <p>③交通管制情况: 附近无交通管制。</p> <p>④停车方便程度: 估价对象所在位置停车位充足, 停车便利度好。</p>
外部配套设施状况	<p>①基础设施: 估价对象所在区域基础设施配套较完善, 道路、供水、排水(雨水、污水)、供电、通信、有线电视等设施保障度高。</p> <p>②公共服务设施: 估价对象所在区域公共配套设施较完善, 附近有来宾兴宾区实验小学、来宾一中、来宾市第二中学、来宾市中医院、来宾购物中心、天成百货、来宾市人民公园、来宾火车站、银行营业网点、移动、联通及电信营业厅等。</p>
周边环境状况	<p>①自然环境: 估价对象所处区域绿化环境、空气条件较好, 无工业污染, 噪声影响度小, 卫生条件较好, 自然环境条件较好。</p> <p>②人文环境: 估价对象所在地区为来宾市兴宾区, 区域内居住、活动人口的居民文化程度、综合素质较高, 区域治安状况较好, 人文环境较好。</p> <p>③景观: 估价对象所在区域无特殊景观, 整体区域景观状况一般。</p>

五、价值时点

根据估价目的, 经与估价委托人协商, 价值时点确定为2020年06月19日, 与实地查勘日期一致。



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 2020 年 06 月 19 日的房地产估价结果如下：

估价结果一览表

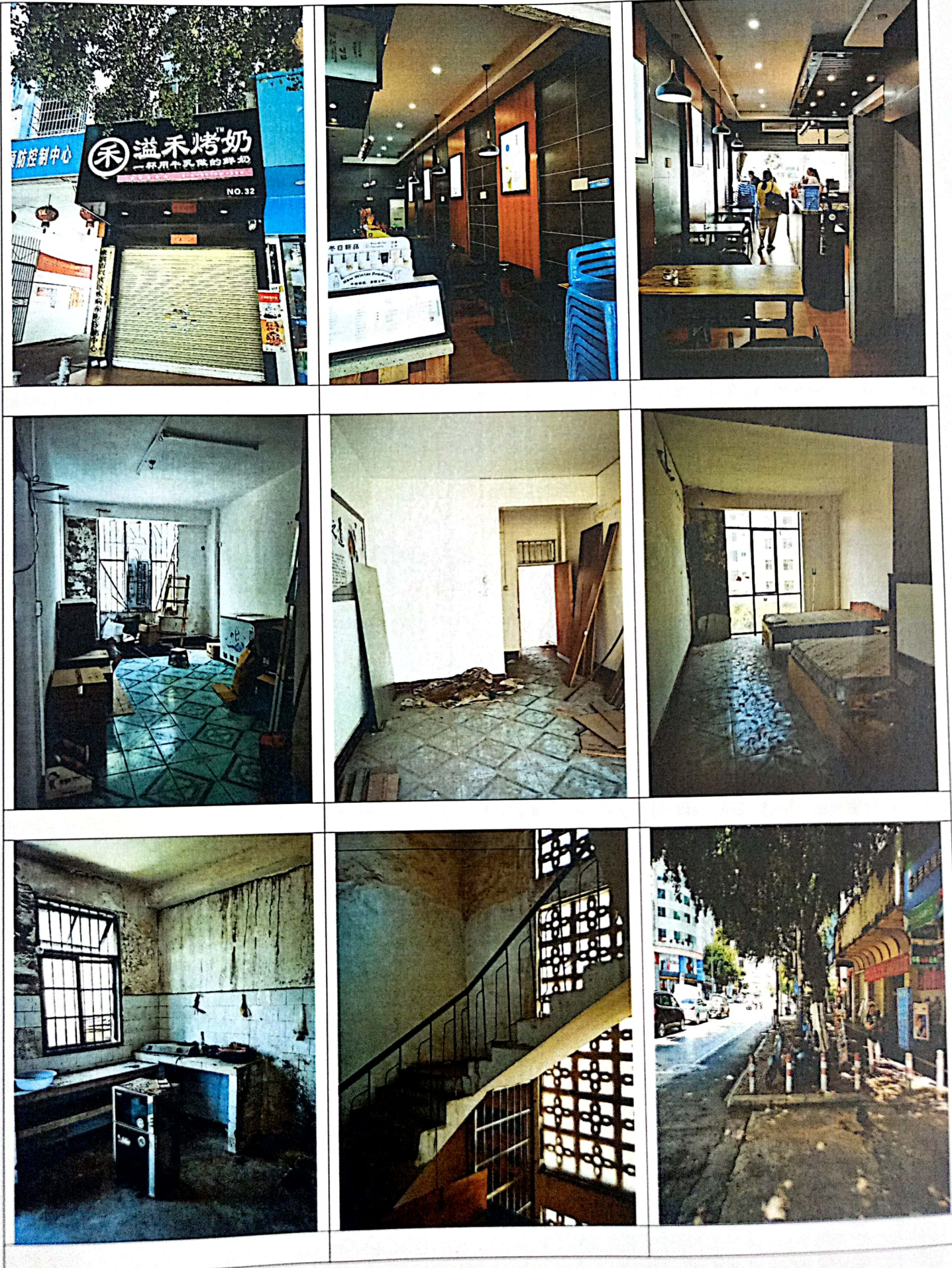
项目及结果		估价对象	来宾市北二路186号
房地产 评估价值	单价(元/m ²)		4800
	总价(万元)		90.72
	总价大写		人民币玖拾万零柒仟贰佰元整

十一、估价结果使用特别提示

1. 财产拍卖（变卖）日期与估价报告载明的价值时点不一致的，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；
2. 在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；
3. 委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
4. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。



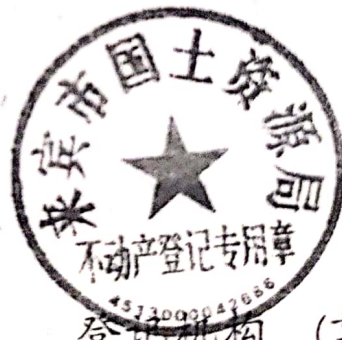
部分现场实勘照片





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

经核刘
年
件相符
黄必亮

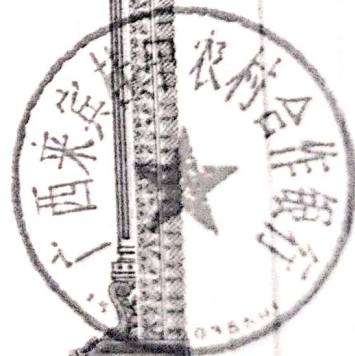


登记机构 (章)

2017年 10月 24日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 45001434550

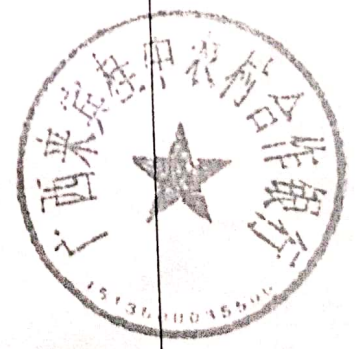


扫描全能王 创建

桂 (2017) 来宾市 不动产权第 0008239 号

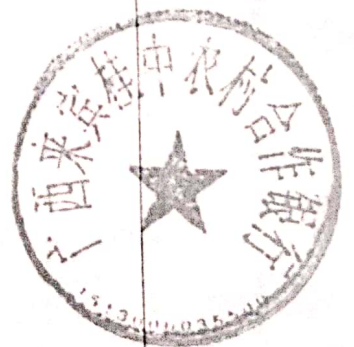
权利人	叶明波, 梁惠彬
共有情况	共同共有
坐落	来宾市北二路186号
不动产单元号	451302 001001 GB00685 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	宗地面积: 32.04m ² /房屋建筑面积: 189m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2000年09月07日起2070年09月06日止
权利其他状况	独用土地使用权面积: 32.04m ² 专有建筑面积: 189m ² , 分摊建筑面积: 0m ² 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 5, 房屋所在层: 1-5 持证方式: 共同持证 持证人: 叶明波

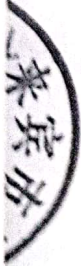
经核对与原件相符
年 月 日 黄必亮



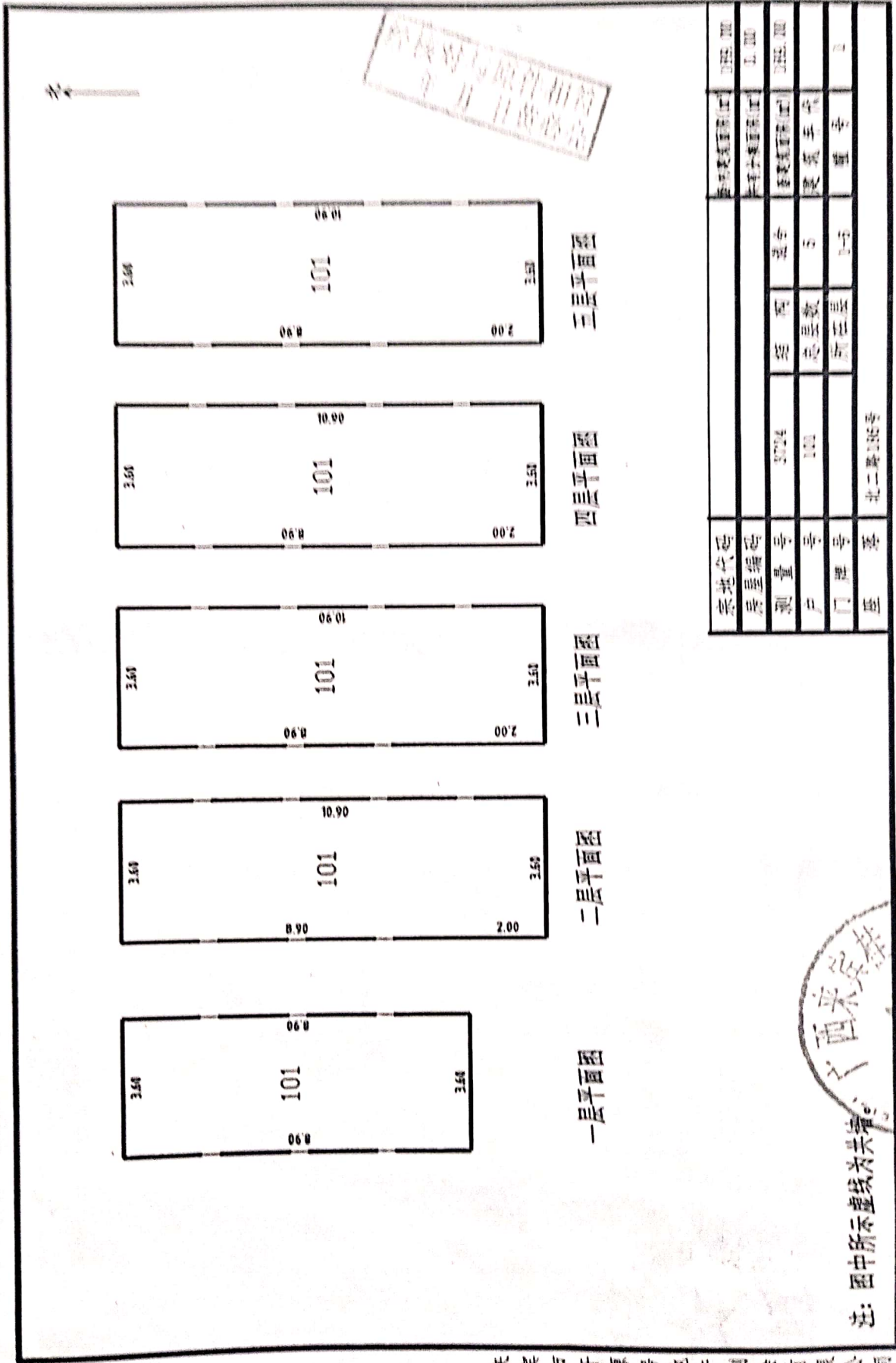
附 记

经核对与原件相符
年 月 日 黄必亮

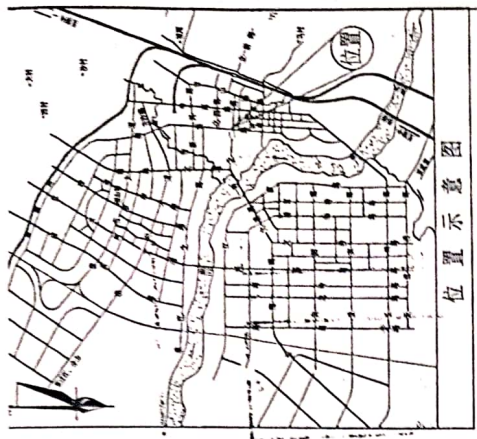




房屋分层分户平面图



经核对与原件相符
年月日黄必亮

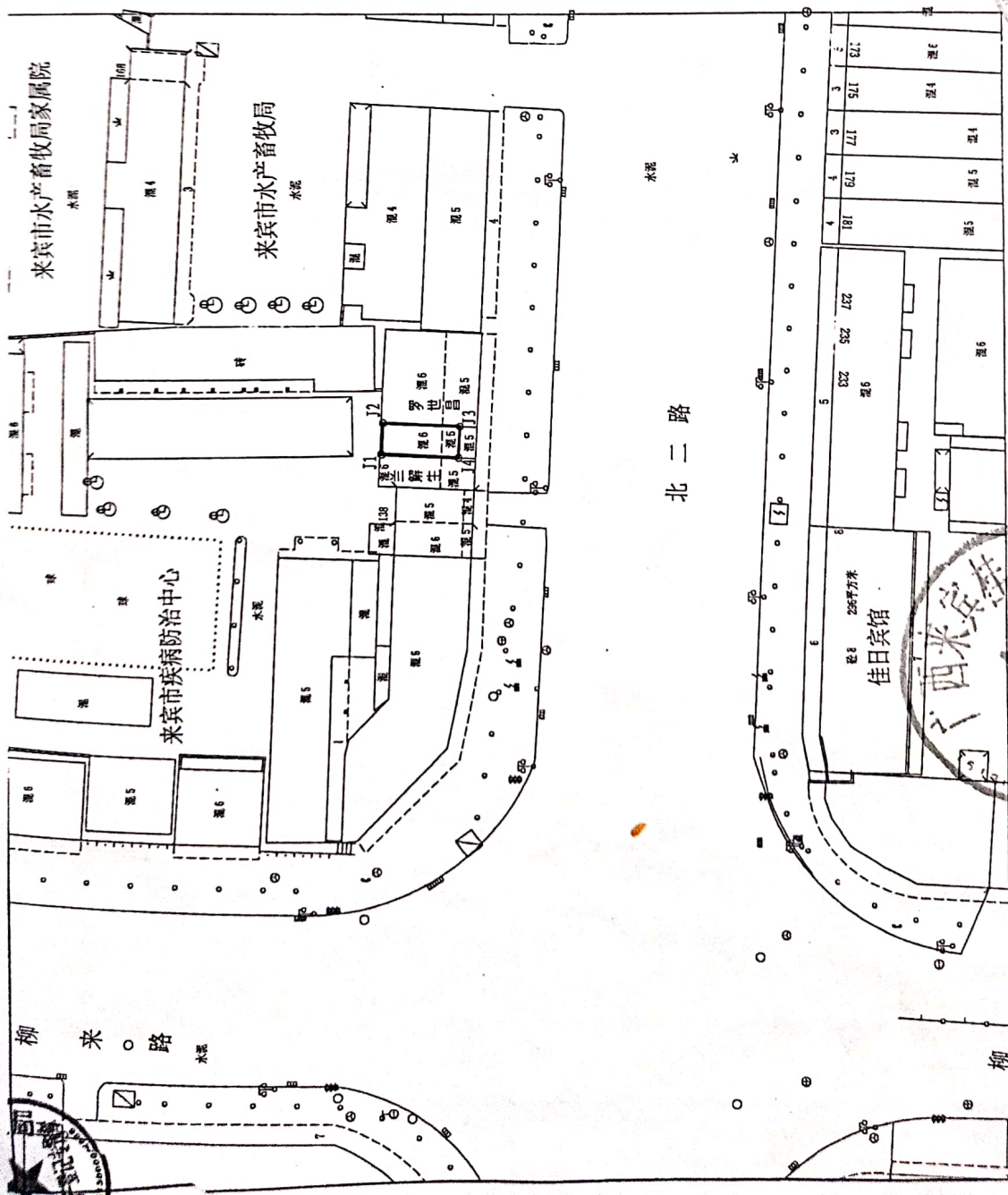


界址点坐标表 (1.5度带)

点号	X	Y	边长
J1	2625704.527	472259.654	3.60
J2	2625704.302	472263.247	8.90
J3	2625695.415	472262.764	3.60
J4	2625695.641	472259.172	8.90
J1	2625704.527	472259.654	
S=32.04 平方米 合0.048亩			

界址点坐标表 (3度带)

点号	X	Y	边长
J1	2626218.065	36625207.648	3.60
J2	2626217.878	36625211.244	8.90
J3	2626208.985	36625210.855	3.60
J4	2626209.172	36625207.259	8.90
J1	2626218.065	36625207.648	
S=32.04 平方米 合0.048亩			



说明

1. 本图为叶明波、梁惠彬建设用地上宗地规划，该用地位于来宾市北二路186号。
2. 本图中J1-J4-J1范围内土地为宗地北用地范围，面积为32.04平方米，折合0.048亩。
3. 本宗地土地证号为“来国用(2011)字第0804030424-1号”，为持旧证换新证。
4. 本图坐标采用1980西安坐标系(1.5度带)，高程采用1985国家高程基准。

广西树维测绘工程有限公司		用地单位	叶明波、梁惠彬
测量	李永学	图属	宗地界
审核	李永学	图号	
制图	曾元来	比例	1:500
审定	李永学	日期	2017年10月



扫描全能王 创建