

# 房地产估价报告

估价报告编号：至胜房地（估）字第 2007002LZ 号

估价项目名称：蒙妮、韦尚奇位于合山市江滨路水榭石都 B 区 30 栋  
2 单元 6 层 602 号房住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：合山市人民法院

房地产估价机构：广西至胜土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：黄农飞（注册号 4520040056）

林 剑（注册号 4520040097）

估价报告出具日期：二〇二〇年七月一日



扫描全能王 创建

# 致估价委托人函

至胜房地（估）字第 2007002LZ 号

合山市人民法院：

受贵单位的委托，我公司估价人员对蒙妮、韦尚奇所有的位于合山市江滨路水榭石都 B 区 30 栋 2 单元 6 层 602 号房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估价，估价基本事项及估价结果如下：

**估价目的：**为估价委托人办理案件提供房地产市场价值参考依据而评估房地产市场价值。

**估价对象：**位于合山市江滨路水榭石都 B 区 30 栋 2 单元 6 层 602 号房，用途为住宅，建筑面积为 139.53 平方米住宅房地产的房屋所有权及其相应分摊的国有土地使用权。

**价值时点：**二〇二〇年六月十九日。

**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《中华人民共和国房地产管理法》、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）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、收益法，按照估价程序，对影响房地产市场价格因素进行了综合分析、测算和判断，最终确定估价对象房地产价值时点的市场价值如下：

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估总价（元）
合山市江滨路水榭石都B区30栋2单元6层602号房	139.53	2859	398916
房地产评估总价 (人民币)	398916元；（大写：叁拾玖万捌仟玖佰壹拾陆元整）		

广西至胜土地房地产评估有限公司

评估机构法定代表人：

致函日期：二〇二〇年六月十九日



扫描全能王 创建

# 目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、房地产估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
四、附 件.....	13
1、《广西壮族自治区合山市人民法院价格评估委托书》(2020)桂 1381 执 102 号;(复印件).....	13
2、《不动产抵押权证》;(复印件).....	13
3、《不动产权证书》;(复印件).....	13
4、查勘记录表(复印件).....	13
5、估价对象照片(外部状况、内部状况、周围环境状况).....	13
6、估价对象位置示意图.....	13
7、注册房地产估价师资格证书(复印件).....	13
8、房地产估价机构营业执照(复印件).....	13
9、房地产估价机构资质证书(复印件).....	13





## (1) 土地实物状况描述

估价对象所在宗地坐落于合山市江滨路水榭石都B区30栋2单元6层602号房，规划土地用途为住宅，宗地总体形状规则，宗地四至为：北接道路，南接福信路，西接福慧路，东接石都大道，地势平坦，承载力大，无不良地质现象。土地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），红线内场地平整，地面道路水泥硬化，余地绿化。

## (2) 土地权益状况：

根据委托人提供的《不动产权证书》，估价对象的土地权益状况如下：

土地用途：城镇住宅用地/住宅；

权利性质：出让/市场化商品房；

使用期限：2010年01月12日起2080年01月11日止；

剩余土地使用年限：60年；

共用宗地面积：42011.22平方米。

## 5、估价对象建筑物基本状况

### (1) 建筑物权益状况：

根据委托人提供的《不动产权证书》，估价对象的房屋权益状况如下：

不动产权证书号：桂（2018）合山市不动产权第0000263号；

权利人：蒙妮、韦尚奇；

共有情况：共同共有；

坐落：合山市江滨路水榭石都B区30栋2单元6层602号房；

不动产单元号：451381 100011 GB00012 F00030022；

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/市场化商品房；

用途：城镇住宅用地/住宅；

面积：共有宗地面积42011.22平方米 / 房屋建筑面积139.53平方米；

使用期限：2010年01月12日起2080年01月11日止；

权利其他状况：

分摊土地使用权面积：28.14平方米

套内建筑面积：127.29平方米

分摊建筑面积：12.24平方米

房屋结构：钢筋混凝土结构



房屋总层数：7，估价对象所在层：6

房屋竣工时间：2017年05月22日

持证方式：共同持证

持证人：蒙妮、韦尚奇

附记：无。

发证日期：2018年4月3日。

### (2) 他项权利状况：

根据估价委托人提供的《广西壮族自治区合山市人民法院价格评估委托书》

(2020)桂1381执102号记载：合山市人民法院查封了合山市江滨路水榭石都B区30栋2单元6层602号房不动产。本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

根据委托人提供的资料及调查了解，估价对象在价值时点已设立他项权利（抵押权），本次评估不考虑他项权利状况对房地产价值的影响。

### (3) 建筑物实物状况描述

估价对象为合山市江滨路水榭石都B区30栋2单元6层602号房住宅房地产，所在建筑物为一幢7层钢混结构的住宅楼，建于2017年，估价对象位于第6层，层高约为3米，楼宇外墙为贴砖，供水和排水均采用PVC水管，供水方式为市政自来水直供用户，排水方式为雨污合流；由市政电网供电。

估价对象室内装修及基本设施为：

坐落	合山市江滨路水榭石都B区30栋2单元6层602号房				
建筑结构	钢混	用途	住宅	总层数/所处楼层	7/6
建筑层高	3米	建成时间	2017年	建筑面积	139.53平方米
建筑规模	规模较大	外墙	贴砖	空间布局	三房两厅
通风采光	较好	朝向	南北	物业管理	管理较规范
使用及维护	已查封	装修情况	清水房	综合成新	95%
装修情况	地面为水泥砂浆找平，墙面及顶棚为混合砂浆抹平；入户门为一般防盗门，铝合金推拉窗，已预留水电接口。				

### (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，即二〇二〇年六月十九日。

### (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。





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。

收益法估价步骤：

- (1) 收集有关房地产收入和费用的资料；
- (2) 估算潜在毛收入；
- (3) 估算有效毛收入；
- (4) 估算运营费用；
- (5) 估算净收益；
- (6) 选用适当的报酬率或资本化率；
- (7) 选用适宜的计算公式求取收益价格。




(十) 估价结果

本评估根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产于价值时点的市场价值为：

房地产市场价值估价结果汇总表 币种：人民币

估价对象	面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(元)
合山市江滨路水榭石都B区30栋2单元6层602号房	139.53	2859	398916
房地产评估总价(人民币)	398916元；(大写：叁拾玖万捌仟玖佰壹拾陆元整)		

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄农飞	4520040056	 中国注册房地产估价师  黄农飞 4520040056 有效期至 20220704	2020年7月1日
林剑	4520040097	中国注册房地产估价师  林剑 4520040097 有效期至 20230224	2020年7月1日



广西壮族自治区合山市人民法院  
执行裁定书

(2020)桂1381执102号

申请执行人李雪，女，1982年6月12日出生，壮族，住广西合山市城中三街104号，公民身份号码452201198206120040。

被执行人蒙妮，女，1985年6月27日生，壮族，住广西合山市岭南镇人民北路23号1栋401室，公民身份号码452201198506270024。

申请执行人李雪与被执行人蒙妮金融借款合同纠纷一案，本院作出的(2020)桂1381民初79号民事调解书已发生法律效力。申请执行人李雪于2020年3月12日向本院申请强制执行，本院于同日依法立案执行。现根据执行案件需要，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人蒙妮位于合山市江滨路水榭石都B区30栋2单元6层602号房屋(房产证号：桂(2018)合山市不动产权第0000263号)。

本裁定书送达后立即生效。

审判员 农于宁

二〇二〇年五月二十七日

书记员 黄明华

本件与原件核对无异



扫描全能王 创建

附法律条文：

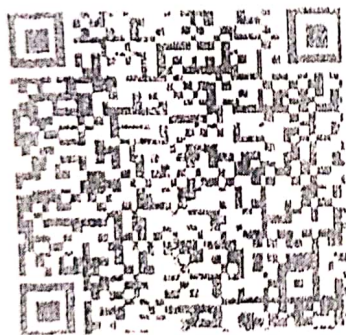
1、《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条 被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权查封、扣押、冻结、拍卖、变卖被执行人应当履行义务部分的财产。但应当保留被执行人及其所扶养家属的生活必需品。

采取前款措施，人民法院应当作出裁定。





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。



已领  
谭凤妹  
2018.4.4

登记机构 (章)

2018 年 4 月 3 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 45000384765



扫描全能王 创建

业务编号: 2018000335

权利人	蒙妮, 韦尚奇	
共有情况	共同共有	
坐落	合山市江滨路水榭石都B区30栋2单元6层602号房	
不动产单元号	451381 100011 G800012 F00030022	
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/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/住宅	
面积	宗地面积: 42011.22m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 139.53m <sup>2</sup>	
权利期限	2010年01月12日起2080年01月11日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 28.14m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 127.29m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 12.24m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 7, 房屋所在层: 6 房屋竣工时间: 2017年05月22日 持证方式: 共同持证 持证人: 蒙妮, 韦尚奇	



# 不动产登记证明



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，对申请不动产登记的事项予以审核，准予登记。颁发

已领  
谭凤群  
2018.4.4



合山市不动产登记中心

2018 年 4 月 3 日

45000424627

## 证明权利或事项 抵押权

权利人(申请抵押人) 中国建设银行股份有限公司来宾分行

义务人 蒙妮, 韦尚奇

坐落 合山市江滨路水榭石都B区30栋2单元6层602号房

不动产单元号 451381 100011 0000012 F040 0012

产权证号: 桂(2018)合山市不动产权第0000263号

抵押方式: 一般抵押

担保债权数额: 269000 元

债权起止时间: 2016年12月1日起 2026年12月31日止

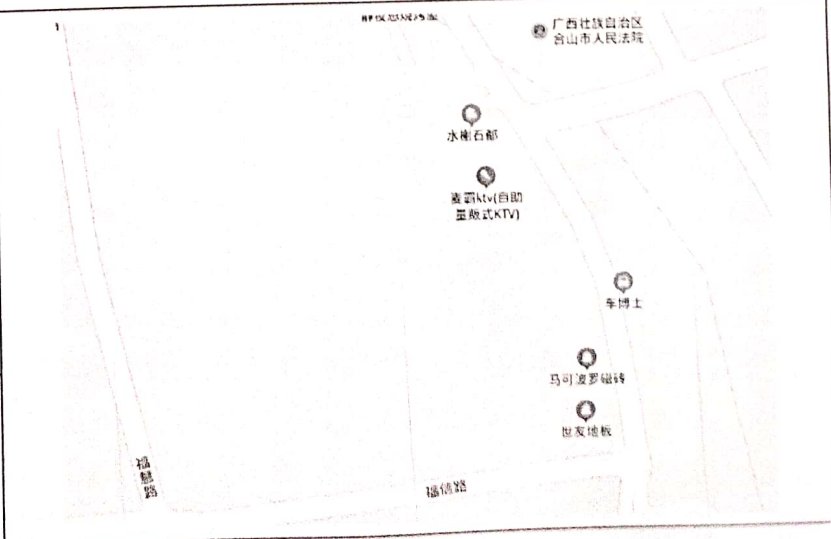
业务编号: 20180000335





# 房地产实地考察表

产 权 人	蒙妮、韦尚奇	估 价 目 的	
房 屋 坐 落	合山市江滨路水榭石都B区30栋2单元6层602号房		
土 地 证 号		所 有 权 证 号	桂(2018)合山市不动产权第0000263号
准 建 证 号		共 有 权 证 号	
用 地 面 积		建 筑 面 积	139.53平方米
使 用 权 类 型		成 新 率	
土 地 用 途		产 别	私 有 集 体
结 构、层 数	钢混结构;第1/6层	建 筑 年 代	2017年
朝 向	南北朝向	高 度	米
土 地 级 别		四 至	东: 自墙 共墙 借墙
交 通 状 况	不便 一般 较便 ✓ 便利		南: 自墙 共墙 借墙
采 光 通 风	稍差 一般 较好 ✓ 好		西: 自墙 共墙 借墙
周 围 环 境	稍差 一般 较好 好 有物业 ✓		北: 自墙 共墙 借墙
砌 体、间 隔	红砖/空心砖 ✓ /泥砖		
楼 地 面	抛光砖/复合木/实木/花岗岩/大理石/水磨石/釉面砖/马赛克/耐磨砖/水泥 ✓		
外 墙	欧式造型/玻璃幕墙/条形砖 ✓ /涂料/石米/大理石/花岗岩/马赛克/抹灰/清水		
内 墙	涂料/壁纸/腻子/抹灰/砂浆抹平/清水 ✓ /贴 米墙裙砖/贴 米合板墙裙		
门 窗	入户: 防盗门 ✓ /卷闸门/大木门; 室内: 实木门/普通木门 ✓ /合板套门 窗: 铝合金窗 ✓ /木窗; 防盗网: 隐形/不锈钢 ✓ /铁		
天 花 天 面	现浇/预制/抹灰/涂料/腻子 ✓ /合板吊顶/塑扣板吊顶/石膏饰边/厨卫铝扣板集成吊顶		
辅 助 建 筑	楼梯: 现浇 ✓ /预制/木 踏步: 水泥/耐磨/花岗岩/水磨石/抛光砖 ✓ /大理石/马赛克/釉面砖 扶手: 无/铁枝 ✓ /实木/砖砌/不锈钢 楼梯墙裙: 抹灰/贴墙裙砖 米		
水 电	明敷/暗敷/ ✓ 未装		
厨、卫 装 置	有/无 ✓ 装配/未装配 ✓		
查 勘 人 员			
备 注			
查 勘 日 期	2020年6月19日		





估价对象勘查图片

