

****

Report No.：45ZH2FCFB2020002674

Total pages：17

### 

### **范任名下的坐落于玉林市玉州区中山路202号华商国际**

### **E区14幢204室房屋价值**

**评**

**估**

**报**

**告**

地址：合肥市高新区创新大道2800号创新产业园G4楼A区6-7层 邮编： 230031

电话： (86 551)62918985 传真： (86 551) 63662610

**目 录**

**一、**申明事项

二、评估报告书摘要

三、评估报告书

四、备查文件

五、评估机构执业登记证书复印件

六、评估人员资格证复印件

**申明事项**

我们以我们的知识和信誉申明：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实的和准确的，报告中恪守了独立、客观和公正的原则，遵循了有关法律、法规和资产评估准则的规定。

2、本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制，未邀其他专家提供专业帮助。

3、我们与本评估报告中的评估对象及委托人没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系及偏见。

4、我们依照《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国物权法》（2007年10月01日施行）、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行）以及案件事实进行分析，形成意见、结论和编制评估报告。

5、评估人员已对本评估报告评估对象进行了实地查看，并对其进行了实地查勘记录和其实际状况的拍摄，评估人员对实地查看的客观性、真实性、公正性承担责任；但评估人员对评估对象的实地查勘，仅限于可见现状，并尽职对其评估对象状况进行了解。

6、本评估报告所得出的结论仅作为委托方在本次评估目的下使用。未经本评估机构和评估人员的同意，本评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估公司所有。

7、本评估报告所得出的评估结果，仅供委托方参考，报告结论本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎规范要求负责。

8、本报告书须经本公司盖章才有法律效力。

9、本报告应用有效期为报告出具之日起一年，自报告出具之日2020年06月18日至2021年06月17日止有效，如果使用本报告结论的时间超过了报告应用的有效期，我们对此造成的损失等不承担责任。如果房地产的市场状况等变化较大，建议在使用本报告结论时对结论进行修正或重新评估。

10、如发现本报告中文字或数字因校对或类似原因出现差错时，请通知本公司及时更正。委托方接到本公司报告后，如有异议，请及时与本评估公司联系。

**评估报告书摘要**

中衡保险公估股份有限公司应玉林市玉州区人民法院的委托，根据国家有关评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法，为满足其审理案件的需要，依法对范任名下坐落于玉林市玉州区中山路202号华商国际E区14幢204室房屋的价值进行了评估工作，并对评估标的在评估基准日所表现的数量和市场价格做出了公允反映。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估标的实施了实地查勘、核实；对委托方提供的评估资料进行了必要的验证审核；在充分市场调查与询证的基础上对评估范围内的范任名下的坐落于玉林市玉州区中山路202号华商国际E区14幢204室房屋的价值进行了评估工作。目前我们的评估工作已经结束，在评估假设条件成立的前提下，委托评估范围内的评估标的范任名下的坐落于玉林市玉州区中山路202号华商国际E区14幢204室房屋的价值为CNY53.02万元（大写：人民币伍拾叁万零贰佰元整）。

本评估报告自本报告出具之日起有效期为一年，自报告出具之日2020年06月18日至2021年06月17日止有效，逾期需聘请评估机构重新评估。本评估报告结论仅供委托方为评估目的使用和送交主管部门审查使用。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表在任何媒体上。

**评估报告书**

玉林市玉州区人民法院：

中衡保险公估股份有限公司应贵院委托，根据国家有关评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法，为满足其审理案件的需要，依法对范任名下的坐落于玉林市玉州区中山路202号华商国际E区14幢204室房屋的价值进行了评估工作，并对评估标的在评估基准日所表现的数量和市场价格做出了公允反映。根据贵院提供的有关资料，结合评估人员的经验和对影响价格因素的分析，形成以下专业意见，现将评估具体情况综述如下：

1. **评估标的**

评估标的：范任名下的坐落于玉林市玉州区中山路202号华商国际E区14幢204室房屋的价值。

1. **评估目的**

本次评估是受玉林市玉州区人民法院的委托，依法对范任名下的坐落于玉林市玉州区中山路202号华商国际E区14幢204室房屋的价值进行了评估，为法院审理案件提供评估标的市场价值参考。

1. **评估范围**

根据委托方的委托，本次评估的范围为范任名下的坐落于玉林市玉州区中山路202号华商国际E区14幢204室房屋的价值进行了评估，并出具评估报告。

1. **评估基准日**

本项目评估基准日为2020年06月16 日（现场勘验日）。

评估基准日是为满足评估目的的需要而确定，确定的评估基准日与评估工作日及评估目的实现日有一定的间隔，但一般不会对评估结果产生正常影响。

本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

五、**评估原则**

本次评估遵循国家规定及行业公认的原则：

1、独立性：维护各有关方的合法权益；

2、客观性：从实际出发，选用与评估目的相匹配的价值类型和方法；

3、科学性：选用规范的评估程序和方法，用相关评估原理进行评估操作；

4、产权利益主体变动原则，充分考虑产权主体的持续经营，合理选用评估依据和参数；

5、资产替代性原则、假设性原则和公开市场原则等操作性原则。

**六、评估依据**

1、国家和地方有关法律、法规、政策和文件：

（1）、《中华人民共和国价格法》1997年版；

（2）、《中华人民共和国资产评估法》2016年版；

（3）、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1995 年1月1日施行)；

（4）、《中华人民共和国土地管理法》(1999年1 月1日施行)；

（5）、《中华人民共和国物权法》(2007年10月1 日施行)；

（6）、《广西壮族自治区建筑装饰装修工程概算定额》；

2、评估相关技术规程：

（1）、中华人民共和国国家标准《房地产评估规范》(GB/T 50291-2015)；

（2）、中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》(GB/T18508-2014)；

（3）、原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》(城住字E1984］第6724 号)；

（4）、《房地产评估基本术语标准》(GB/T50291-2015)。

3、评估委托人提供的资料：

（1）、广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院《评估委托书》（2020）桂0902执520号；

（2）、广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院《执行裁定书》（2020）桂0902执520号；

（3）、委估方提供的案件相关材料；

4、受托评估方掌握的资料：

（1）、玉林市房地产市场价格基础资料及市场动态信息；

（2）、评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料，主要包括影响房地产的区域因素和个别因素资料、房地产开发等资料；

（3）、评估工作人员调查收集的有关评估对象装修情况等方面的资料；

（4）、现场实地勘察和实物检测的有关数据及国家现行规范、规程、标准等。

**七、评估方法**

根据本次评估的评估目的、评估范围、评估假设及评估人员可收集获取的资料情况等相关条件，确定采用市场比较法和收益法对评估标的进行价格评估。

**八、评估过程**

我们公司接受委托后，成立了以评估人员为主的评估小组，制定了评估作业方案，通过现场勘查，对评估标的进行评估。

（一）、具体评估过程如下：

1、接受委托方委托，确定评估目的及范围，拟定评估作业方案和评估工作人员；

2、听取有关人员对评估标的情况介绍；

3、对评估标的实物进行资料收集，了解评估标的基本情况；

4、开展市场调查和询价工作；

5、对委托评估标的的初步评估结果进行核实分析，确定评估工作中没有发生重复和遗漏的情况，并根据分析情况对评估结论进行调整、修改和完善；

6、根据评估工作情况，起草评估结论书，经过逐级审核后，向委托方提交正式《评估报告书》。

（二）、评估标的基本情况如下：

我司评估人员按照法定的程序，于2020年6月16日到达玉林市玉州区中山路202号华商国际E区14幢204室进行实地勘验，到达现场后我司评估人员对评估对象进行了勘验、记录、测量、拍照等评估工作，房屋状况如下：

1、区位状况描述与分析

（1）地理区位

估价对象为玉林市玉州区中山路202号华商国际E区14幢204室。

（2）交通区位

道路状况：估价对象主要临近道路为生活型主干道江南路、民族南路，该道路车流量、人流量较大，周边道路有苗园路、万良路等，距离玉林汽车总站约4公里，距离玉林火车站约3公里，区域内交通总体便利度较高；

公共交通便利度：公交便利度较高，出租车流量较大，公共交通便利度较高；

交通管制情况：所临道路无交通管制；

停车方便程度：估价对象所在小区地上停车位较多，基本满足业主停车要求。

（3）周围环境

自然环境：估价对象所在区域自然环境较好，空气质量优良，无噪声污染；

人文环境：估价对象所在街区为住宅社区，居民素质较高，治安状况较好；

景观：周围无显著景观。小区内绿化较好，小区外绿化主要是街头绿地；

（4）朝向与楼层：总层数6层，标的所在层数第2层，阳台朝北，采光通风较好。

（5）临街状况：估价对象所在建筑物不临街，无过往车辆噪声及其他噪音污染，适宜居住。

（6）配套设施描述

商业繁华度：估价对象距市级商业中心约3.5公里，附近有银丰广场、玉林市禽畜水产专业市场、玉林国际会展中心、江南公园等，还有银行、餐饮、超市等公共配套设施，周边房地产以商住为主，至价值时点止，估价对象所在区域的车流量、人流量较大，商业气氛较好，综合判断估价对象所在区域的商业繁华度较高。

住宅社区成熟度：周边分布有上海城、香港城、盛世江南、等住宅小区，该片区住宅成熟度较高，入住率较高，综合判断其住宅社区成熟度较高。

公共设施及基础配套设施：区域内基础设施开发程度为“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整，以下同），基础配套设施较完备，医院、学校（玉州区万秀小学、玉林市玉州区第八中学）、银行、文体等生活服务配套设施完备度较高。

2、实物状况描述与分析

经估价人员实地查勘，估价对象建筑物实物状况如下：

1）建筑物名称：玉林市玉州区中山路202号华商国际E区14幢204室；

2）建筑规模：建筑面积113.19平方米；

3）用途：住宅；

4）建筑结构：混合结构，工程质量好；

5）楼层状况：总层数6层，所在层数第2层，南北朝向，采光通风较好；

6）外观：外墙面抹灰层；

7）设施设备：供水、排水、通信、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好；

8）装饰装修情况：根据估价人员实地查勘，本次估价对象室内装修为普通装修：客厅楼地面铺瓷砖，内墙面、天面刷乳胶漆；房间楼地面铺瓷砖，内墙面、天棚面刷乳胶漆，厨房、卫生间楼地面铺瓷砖，内墙瓷砖至顶，天棚面为铝扣板吊顶；入户为实木门，卧室门为普通木门，窗为铝合金窗，室内水电设施齐全，阳台为玻璃门窗，阳台外约有100㎡的大露台可以使用。

9）建筑功能：估价对象为住宅，功能配套较为齐全、平面利用率较高、空间利用率较高；建筑物防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照都较好；对估价对象的价值产生有利的影响。

10）空间布局：估价对象户型为三房二厅，空间分区以及各个空间的交通流线合理。

11）建成年月：据估价人员现场调查估价对象所在建筑物于2015年建成，结合估价对象实勘成新状况，测算综合成新率为85%。

12）物业管理：物业公司负责日常管理，维护管理情况较好。

13）工程质量及维护状况：至价值时点止，现场查勘基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，地面、墙面、窗等完好，维护保养较好。

3、权益状况描述与分析

根据委托人提供的(2020)桂0902执520号《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》及评估人员向估价委托方调查了解，评估对象房地产已被查封，至本次评估价值时点估价对象房地产尚未解除查封；由于本次评估是为委托人司法拍卖提供价值参考依据，因此，本次估价不考虑估价对象已设定抵押权及查封情况对评估价值的影响。提请报告使用者特别关注。

（三）、评估方法及评估过程说明

1、评估方法说明

评估方法通常有成本法、市场比较法、基准地价系数修正法、成本逼近法、收益法、 假设开发法等。市场比较法适用于同类房地产交易案例比较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；成本法适用无市场依据或市场依据不充分而不宜釆用市场比较法、收益法、基准地价系数修正法、成本逼近法、假设开发法进行评估的情况下房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产评估。

2、评估方法实用性分析

由于本次评估是为审理案件提供评估标的的房地产市场价值，评估人员根据当地房地产市场发育状况并结合评估对象的实际状况，并研究了委托人提供的及所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为：评估对象为住宅，近期相似区域类似的房地产交易案例较多，本次评估可采用市场比较法和收益法进行评估。

市场比较法：在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对以案例成交价格进行市场状况、交易情况、权益状况、区位状况、实物状况修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。计算公式：

估价对象价格=可比实例价格×市场状况调整系数×交易情况修正系数×权益状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数

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为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3、评估步骤及评估结果

3.1比较法估价方法测算步骤

①搜集交易实例；

②选取可比实例；

③建立比较基础；

④进行交易情况修正；

⑤进行市场状况调整；

⑥进行房地产状况调整；

⑦计算比较价值。

3.2收益法估价方法测算步骤

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）4.3.2的规定，在收益法的报酬资本化法和直接资本化法两种具体方法，优先使用报酬资本化法。报酬资本化法又有全剩余寿合模式和持有加转售模式，由于估价对象为普通商品住宅用房，在其所在区域，权属人对该类房地产的持有期不明显，大部分房屋都用于自己使用，因此不适合使用持有期加转售模式，但适合用全剩余寿命模式，因此本次估价选用剩余寿命模式的报酬资本化法。估价对象处于玉林市较成熟的住宅区，结合对玉林市过去房地产价格及租金水平的变化趋势及未来房地产价格及租金水平的长期趋势分析，估价对象的净收益将会按一定比例递增，此时全剩余寿命的报酬资本化法公式：

V=A/(Y-g)×[(1-(1+g)n/(1+Y)n)]

式中V:房地产价格；A：年净收益；Y：资本化率；g：递增比例；n：房地产的收益年限。

（3）估价方法测算步骤

①估计未来收益期或持有期；

②测算未来净收益；

③测算报报酬率或资本化率、收益乘数；

④计算收益价值。

4、估价结果

估价人员根据估价的目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

房屋总建筑面积：113.19平方米；

房地产单价：4684.18元/平方米；

房地产总价：53.02万元（大写：人民币伍拾叁万零贰佰元整）。

**九、评估结论**

评估标的范任名下的坐落于玉林市玉州区中山路202号华商国际E区14幢204室房屋的价值为CNY53.02万元（大写：人民币伍拾叁万零贰佰元整）。

**十、评估假设和限定条件**

1、委托方对提供资料的真实性、完整性、合法性及其产生的后果负责；

2、本评估报告须经评估人员、评估机构加盖机构业务专用章，作为一个整体时有效，复印无效；

3、本评估报告自报告出具日起有效期为壹年，自报告出具之日2020年06月18日至2021年06月17日止有效，本报告需在设定的有效期限内使用，超过有效期使用，本机构不承担任何责任；

4、如发现本报告内的文字、数字因校印或其他原因出现误差，请委托人通知我们更正，否则误差部分及受影响部分无效。

**十一、评估作业日期**

2020年06月16日至2020年06月18日

**十二、评估机构**

机构名称：中衡保险公估股份有限公司

许可证代码：皖J0037

负责人：杜佐岭

**十三、报告出具日期**

2020年06月18日

**十四、评估机构及人员签章**

中衡保险公估股份有限公司 评估人员（签章）：



2020年06月18日

评估人员（签章）：

总经理（签章）：