

房地产估价报告

估价项目名称：广东省中山市第二人民法院拟财产处置涉及
位于梧州市蒙山县滨江路一期一阶段河东 A3-2
号地一栋 5 层住宅楼房地产市场价格价值评估报告

估价报告编号：中实房估（桂）[2021]字第 07173 号

估价委托人：广东省中山市第二人民法院

房地产估价机构：广西中实房地产评估顾问有限公司

注册房地产估价师：骆伟玲（房地产估价师注册号：4520140032）

黄 莉（房地产估价师注册号：4520180015）

估价报告出具日期：二〇二一年七月二十二日



致估价委托人函

广东省中山市第二人民法院：

承蒙委托，我们对吴飞扬、黄献芳位于梧州市蒙山县滨江路一期一阶段河东 A3-2 号地一栋 5 层住宅楼【依据委托方提供的《房产登记信息查询情况说明》所载内容：《不动产权证书》证号：蒙国用（2014）第 305 号、蒙房权证蒙山字第 1027565 号、蒙房权证蒙山字第 1027566 号，建筑面积：572.26 平方米，规划用途：住宅】的房地产市场价值进行评估。

价值时点：二〇二一年七月十二日（该日期为项目实地查勘之日）

价值类型：房地产市场价值

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供估价对象价值参考依据。

根据国家现行有关法律、法规和政策条例及估价委托人提供的各种资料，遵循依法、公正、科学、准确和适度的原则，经注册房地产估价师实地收集资料、分析计算，并与价值时点房地产市场价值水平相比较后，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，采用及收益法及比较法，经严谨测算，确定估价对象在价值时点及在满足本报告各项假设和限制条件下的估价结果（估价结果取整到百位）：

房地产评估结果汇总表

币种：人民币

建筑面积 (m^2)	评估单价 (元/ m^2)	总价取整 (元)	人民币大写
572.26	3658	2093300	贰佰零玖万叁仟叁佰元整

特别提示：

1. 本报告仅限于本次估价目的服务，不作其他估价目的之用，如果估价目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2. 估价报告应用的有效期为自二〇二一年七月二十二日至二〇二二年七月二十一日。

3. 至价值时点，委托方未提供估价对象的《不动产权证书》，本报告中的建筑面积按《房产登记信息查询情况说明》所载数据。

4. 依据委托方提供估价对象的《房产抵押信息》，估价对象已设定抵押权，抵押权人为广西蒙山农村商业银行股份有限公司城中支行，权利价值为 610000 元，抵押期限为 2020 年 12 月 17 日至 2023 年 12 月 16 日止，至价值时点，未有明确的资料显示上述按揭贷款已还清。评估依据估价目的假设估价对象无已抵押担保债权，在此提请报告使用人注意。

5. 经现场勘察估价对象一层整体、二层部分房间已出租。至价值时点，未获得租赁合同，无法知悉其租金、租赁期等详细情况，故本次评估不考虑现有租赁对房地产价值的影响，在此提请报告使用人注意。



6. 《房产登记信息查询情况说明》登记房屋坐落为梧州市蒙山县滨江路一期一阶段河东 A3-2 号地。经估价人员实地查勘，实际为梧州市蒙山县高垌巷 13 号。本次评估依据《房产登记信息查询情况说明》登记房屋坐落为准，在此提请报告使用人注意。

7. 本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解，以免使用不当，造成损失。

广西中实房地产评估顾问有限公司

法定代表人：

二〇二一年七月二十二日



目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
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	6
七、估价原则	6
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业日期	10
附 件	11
一、 估价对象现状图、估价对象位置示意图	11
二、 《广东省中山市第二人民法院价格评估委托书》（（2021）桂 0821 执恢 64 号）	11
三、 《房产登记信息查询情况说明》	11
四、 《产权证信息》	11
五、 《查封详细信息》	11
六、 《房产抵押信息》	11
七、 《蒙山县滨江路一期恭城 A3-2 号地建设规划红线图》	11
八、 《私人住宅建设工程规划审批单》	11
九、 估价机构营业执照	11
十、 估价机构资格证明	11
十一、 注册房地产估价师资格证书	11

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、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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《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）及关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办【2018】273号）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们于二〇二一年七月十二日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，查勘人员为注册房地产估价师骆伟玲。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
骆伟玲	4520140032		2021年7月22日
黄 莉	4520180015		2021年7月22日

估价的假设和限制条件

一、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外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、本次估价包含建筑物所占土地使用权价格。
- 8、本次估价对象的房屋权属情况均以《房产登记信息查询情况说明》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- 9、本次估价对象的土地权属情况均以《房产登记信息查询情况说明》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- 10、估价人员于二〇二一年七月十二日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、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。
- 11、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，估价机构和估价人员不承担相应责任。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

1、依据委托方提供估价对象的《房产抵押信息》，估价对象已设定抵押权，抵押权人为广西蒙山农村商业银行股份有限公司城中支行，权利价值为610000元，抵押期限为2020年12月17日至2023年12月16日止，至价值时点，未有明确的资料显示上述按揭贷款已还清。评估依据估价目的假设估价对象无已抵押担保债权，在此提请报告使用人注意。



2、经现场察勘估价对象一层整体、二层部分房间已出租。至价值时点，未获得租赁合同，无法知悉其租金、租赁期等详细情况，故本次评估不考虑现有租赁对房地产价值的影响，在此提请报告使用人注意。

四、不相一致假设

1、《房产登记信息查询情况说明》登记房屋坐落为梧州市蒙山县滨江路一期一阶段河东 A3-2 号地。经估价人员实地查勘，实际为梧州市蒙山县高垌巷 13 号。本次评估依据《房产登记信息查询情况说明》登记房屋坐落为准，在此提请报告使用人注意。

五、依据不足假设

1、依据委托方提供的资料，未载明估价对象建筑物建成年份，本次评估根据估价委托人指认及估价师现场调查确定建筑物建成年份为 2014 年，如与实际不符，估价结果须做相应调整。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供估价对象价值参考依据，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，且本估价报告自评估完成之日起有效期限为壹年。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、本次估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施的价值。

6、估价报告应用的有效期为自二〇二一年七月二十二日至二〇二二年七月二十一日。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：广东省中山市第二人民法院

联系人：李帆

联系电话：22588627

二、房地产估价机构

机构名称：广西中实房地产评估顾问有限公司

法定代表人：覃慧

单位住址：桂林市中山中路文化大厦3楼

统一社会信用代码：91450300759771169B

备案等级：贰级

证书编号：2018桂建房评备字4503A00011

有效期限：2018年11月21日至2021年11月21日

联系电话：0773-2889608、2889609

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供估价对象价值参考依据。

四、估价对象

1、估价范围：

本次估价范围为梧州市蒙山县滨江路一期一阶段河东A3-2号地一栋5层住宅楼住宅用房，房屋用途为住宅，建筑面积572.26平方米，土地使用权面积126平方米。估价对象范围包含证载面积房地产。

2、估价对象基本状况：

名称	梧州市蒙山县滨江路一期一阶段河东A3-2号地一栋5层住宅楼
坐落	梧州市蒙山县滨江路一期一阶段河东A3-2号地
权利人	吴飞扬、黄献芳
建筑面积 (平方米)	572.26
土地使用权面积 (平方米)	126
规划用途	住宅
实际用途	住宅



3、权益状况：

不动产权益状况	依据《房产登记信息查询情况说明》，不动产登记内容如下：	
	不动产权证号	蒙国用（2014）第305号、蒙房权证蒙山字第1027565号、蒙房权证蒙山字第1027566号
	权利人	吴飞扬、黄献芳
	共有方式	共同共有
	房屋坐落	蒙山县滨江路一期一阶段河东A3-2号地
	房屋性质	自建房
	房屋结构	钢筋混凝土结构
	总层数	5层
	建筑面积	572.26平方米
	规划用途	住宅
	宗地代码	450423 100001 GB10995
	宗地面积	126平方米
	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
	土地用途	城镇住宅用地
	起始终止日期	2009-11-27至2059-11-26
出租或占用情况	一层整体、二层部分房间出租，其余自用	
他项权利设立情况	依据委托方提供估价对象的《房产抵押信息》，估价对象已设定抵押权，抵押权人为广西蒙山农村商业银行股份有限公司城中支行，权利价值为610000元，抵押期限为2020年12月17日至2023年12月16日止，至价值时点，未有明确的资料显示上述按揭贷款已还清。评估依据估价目的假设估价对象无已抵押担保债权。	
其他特殊情况	根据委托方提供的资料，于价值时点，因买卖合同纠纷，估价对象将被进行财产处置，在此期间，估价对象不符合转让条件也不可以用于抵押或者作为出资的财产。	

4、建筑物、土地基本状况

建筑物基本状况	名称	梧州市蒙山县滨江路一期一阶段河东A3-2号地一栋5层住宅楼。
	层数	处于一栋5层住宅楼的第1至5层。
	建筑结构	钢筋混凝土结构。
	空间布局	一层开放式布局整体使用，二层四房一厅两卫，三、四层三房一厅两卫，五层一厅一厨带露台，其中第四层客厅挑高与第五层持平。
	竣工日期	依据《房产登记信息查询情况说明》未载明估价对象建筑物建成年份，本次评估根据估价委托人指认及估价师现场调查确定建筑物建成年份为2014年，根据估价对象的保养及维护情况，确定综合成新率为90%。
	物业管理	无物业管理。
	外观	建筑物外墙贴外墙砖。
	装饰装修	一层：地面铺地砖，墙面刷乳胶漆。 二层：厅地面铺地砖，墙面刷乳胶漆；房间地面铺地砖，墙面刷乳胶漆；卫生间：地面铺地砖，墙面贴瓷砖。 三、四、五层：厅地面铺地砖，墙面刷乳胶漆；房间地面铺木地板，墙面贴墙纸；卫生间：地面铺地砖，墙面贴瓷砖。 正面入户卷闸门，背面入户防盗大门，室内钢木门，铝合金窗，不锈钢防盗网，水电齐全。
	设施设备	供水、排水、通信、卫生、照明、空调、防灾等系统和设备的配置较齐全，性能较良好。
	其他功能	估价对象所在建筑物防水、保温、隔热、隔音等状况较好，通风、采光情况良好，日照充足。



	维护情况及完损程度	现场勘查基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，地面、墙面、门窗等完好。
土地基本状况	四至	东邻广西鑫达新世纪房地产开发有限责任公司用地，南、北邻通道，西邻邹开贵用地
	面积	126 平方米
	土地开发程度	土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通供水、通排水、通电、通讯），宗地红线内“五通一平”（通路、通供水、通排水、通电、通讯及场地平整）。
	形状	规则。
	地形	地形平坦。
	地势	地势较高。
	地质	地质环境条件良好。

5、房地产区位状况

土地区位	估价对象位于梧州市蒙山县滨江路一期一阶段河东 A3-2 号地，处于一栋 5 层住宅楼的第 1 至 5 层，南北朝向。
商业繁华度	估价对象位于梧州市蒙山县；附近有蒙山滨江大酒店，还有碧河佳园、华美·水岸明珠等住宅小区，还有银行、超市及农贸市场等，周边房地产以商业、住宅为主，商业繁华程度较优。
交通便捷程度	估价对象距离蒙山汽车站约 2 公里，周边道路有滨江中路、康宁路等，县内有蒙山城乡公交 1 路，但距估价对象较远，交通便利度一般。
外部配套设施	区域内基础设施开发程度为“五通一平”（通路、通电、通讯、通供水、通排水及场地平整），基础配套设施较完备；商业服务、医院、学校、银行、文体等公共服务设施较完备。
周围环境与景观	1、大气、声觉、卫生环境：在区域环境较优，空气质量较优，人、车流量一般，噪音污染不明显，清洁卫生状况较优。 2、人文环境：区域治安状况较优。 3、景观：区域绿化率一般，景观一般。

五、价值时点

二〇二一年七月十二日（该日期为项目实地查勘之日）

六、价值类型

1、本次评估价格是指对估价对象在登记用途、状态不变并持续经营，于价值时点的房地产市场价格。

2、本次估价包含建筑物所占土地使用权价格。

七、估价原则

根据国家房地产评估的有关规定，以评估房地产的实际状况为基础，以产权明晰为条件，以国家法律、法规为准绳，遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则及谨慎原则，并在实际操作中结合具体评估项目的特点综合运用以上原则，对委估对象据实评估。

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，



公平合理地进行估价。

2、合法原则：合法原则是指房地产价格评估必须以估价对象的合法利用为前提，具体是指估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。

3、价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

4、替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳使用原则：最高最佳使用原则要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

八、估价依据

（一）经济行为依据

《中山市第二人民法院委托书》（（2021）粤2072执恢414号）

（二）法律法规及有关政策文件依据

1、《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）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第8号，全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过），自2020年1月1日起施行）；

3、《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，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）；

5、《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》（法释【2018】15号，自2018年9月1日起施行）。

（三）技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）

3、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办【2018】273号）

(四)其他估价依据

- 1、估价委托人提供的有关权证资料
- 2、注册房地产估价师实地查勘、掌握和收集的有关资料
- 3、当地市场上同类结构、位置、规模、装饰标准大致相同建筑物的市场价格水平

九、估价方法

(一) 估价方法选用

根据《房地产估价规范》，常用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。且对一估价对象宜选用两种以上（含两种）的估价方法进行估价。

本项目的估价技术思路与方法为：

由于估价对象建筑物为收益性物业，而且区域内还有与其规模和经营类型相同的物业，能够获得其客观收益资料，可采用收益法估价。

根据估价对象的具体条件、性质及估价目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地房地产市场发育程度较成熟，估价对象区域内成交案例充裕，适宜采用比较法估价。

估价对象为已开发完成的房地产，不宜运用假设开发法估价。

估价对象建筑物为收益性物业，而成本法仅能反映估价对象的重置成本，不能反映市场供求、周边环境等因素对估价对象价格的影响，故不选用成本法估价。

因此，本次估价决定采用收益法和比较法进行估价，然后综合两种的方法的估价结果，结合注册房地产估价师的经验，确定最终的估价结论。

(二) 估价方法

1、收益法

(1)、收益法的定义：

求取估价对象未来正常净收益，选用适应的资本化率，将其折现到价值时点后累加，以此求取估价对象客观合理价格或价值的方法。

(2)、步骤：

- ①、搜集该区域同类、同用途房地产租金、运营费用、税费等资料；

- ②、估算潜在毛收入和有效毛收入；
- ③、估算运营费用；
- ④、估算净收益；
- ⑤、选用适当的报酬率；
- ⑥、选用适宜的计算公式求出收益价格。

(3)、收益还原法的公式：

$$V = a / (r - g) * [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$

式中：V——收益价格

a——未来净收益

r——报酬率

g——净收益逐年递增比率

n——未来可获收益的年限

2、比较法

(1)、比较法定义：

简要地说，比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。具体地说，它是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

(2)、步骤：

①搜集交易实例，即搜集大量发生过交易的房地产及其成交价格、成交日期、付款方式等信息。

②选取可比实例，即从搜集的大量交易实例中选取一定数量符合一定条件的交易实例。；

③对可比实例成交价格进行处理。根据处理的内涵不同，分为价格换算、价格修正和价格调整。

④计算比较价值，即把多个可比实例成交价格经过处理得到的多个比较价值综合为一个比较价值。

(3)、市场比较法的公式：

$$\begin{aligned} \text{比准价值} &= \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{可比实例成交价格}} \times \frac{\text{交易情况修正 } 100}{(\quad)} \times \frac{\text{市场状况调整 } (\quad)}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整 } 100}{(\quad)} \\ &= \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{可比实例成交价格}} \times \frac{\text{正常价格}}{\text{实际成交价格}} \times \frac{\text{估价时点价格}}{\text{成交日期价格}} \times \frac{\text{对象状况价格}}{\text{实例状况价格}} \end{aligned}$$



十、估价结果

估价对象在价值时点及在满足本报告各项假设和限制条件下的估价结果为（估价结果取整到百位）：

估价结果汇总表

币种：人民币

建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价取整 (元)	人民币大写
572.26	3658	2093300	贰佰零玖万叁仟叁佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
骆伟玲	4520140032		2021年7月22日
黄莉	4520180015		2021年7月22日

十二、实地查勘期

二〇二一年七月十二日

十三、估价作业日期

二〇二一年七月十二日至二〇二一年七月二十二日

广西中实房地产评估顾问有限公司

二〇二一年七月二十二日



附 件

- 一、 估价对象现状图、估价对象位置示意图
 - 二、 《广东省中山市第二人民法院价格评估委托书》（（2021）桂 0821 执恢 64 号）
 - 三、 《房产登记信息查询情况说明》
 - 四、 《产权证信息》
 - 五、 《查封详细信息》
 - 六、 《房产抵押信息》
 - 七、 《蒙山县滨江路一期恭城 A3-2 号地建设规划红线图》
 - 八、 《私人住宅建设工程规划审批单》
 - 九、 估价机构营业执照
 - 十、 估价机构资格证明
 - 十一、 注册房地产估价师资格证书
- 以上均为复印件