

# 涉执房地产处置司法评估报告

## 房地产估价报告

项目名称：合山市人民法院拟确定财产处置参考涉及的  
位于合山市岭南开发区建设路5号（现门牌为  
建设路26号）房地产市场价格价值评估

估价报告编号：桂祥房评报字(2022)第0004号

估价委托人：合山市人民法院

房地产估价机构：广西祥浩资产土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李景王（注册证号：4520050015）

罗向明（注册证号：4520160058）

估价报告出具日期：2022年2月25日



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人及产权持有人

### (一) 估价委托人

估价委托人：合山市人民法院

住所：合山市一支路水榭石都东北侧

联系人：韦龙

联系电话：0772-8986606。

### (二) 产权持有人

产权持有人：潘利生。

## 二、房地产估价机构

机构名称：广西祥浩资产土地房地产评估有限公司

法定代表人：廖河锋

住所：南宁市金湖路59号地王国际商会中心32层3218、3219房

统一社会信用代码：914501036724751805

资质等级：贰级

证书编号：2021桂建房评备字4501A0010

有效期限：2021年8月4日至2024年8月4日

联系电话：0771-5535506。

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### (一) 估价对象财产范围

估价对象为潘利生持有位于合山市岭南开发区建设路26号土地使用权及地上建筑物，独有宗地面积140平方米，建筑面积547.6平方米，权利人为潘利生；法定用途与实际用途为商住，土地使用权类型为出让；财产范围包含该房屋现状不可移动装修及分摊的土地使用权、配套及附属设施，除此之外不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



## (二) 估价对象基本状况

名称：合山市岭南开发区建设路26号1-4层商住楼；

坐落：合山市岭南开发区建设路26号；

规模：房屋建筑面积为547.6平方米；

用途：商住；

权属：潘利生单独所有。

## (三) 估价对象实物状况

### 1、土地实体状况

估价对象所在宗地的基本状况如下：

坐落：合山市岭南开发区建设路26号；

性质：商住用地；

四至：东至民宅、南至围墙边、西至民宅、北至建设路。

形状：所在宗地形状规则，对土地利用无不良影响。

地形地势：地形地势平坦，对土地利用影响优。

土地开发程度：宗地的土地开发已达到宗地红线外“五通”（即通水、排水、通电、通讯、通路），红线内“五通一平”（即宗地开发完成并投入使用，已为熟地）。

面积：建筑占地面积140平方米。本次估价的价值为房地价值，已包含估价对象的土地使用权价值。

### 2、估价对象房屋的实体状况

名称：合山市岭南开发区建设路26号1-4层商住楼；

用途：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（合房权证岭南字第4305405号）记载，估价对象设计用途为商住，根据《国有土地使用证》记载用途为商住，并结合现场勘察估价对象实际用途为商住；

建筑面积：547.6平方米；

建筑结构：砖混；

楼层：整栋共4层；



层高：一层4.5米，2-4层约3.3米；

外观：正面瓷砖贴面，外观一般；

房屋建成年月及已使用年数：根据现场勘察估价对象涉及的房产竣工日期约为2000年12月，至价值时点已投入使用了约21.16年，剩余房屋收益年限为28.84年。

平面布置（户型）：第一层由北面进门，依次为门面、楼梯、房间、房间、餐厅、厨房及卫生间，第二层为一厅四房五卫、楼梯在中间，第三层为一厅三房四卫，第四层为一厅三房二卫及平台。

工程质量：工程已完工使用，工程质量合格。

设施设备：

室内配套的通上水、通下水、通电、通讯等，保障率高；设施配备能满足估价对象作为住宅用途的需要。

室外门前水泥地面停车方便度一般便捷，配套设施完备程度一般。

装饰装修：

A、所在建筑外部装修：外墙正面为瓷砖；

B、房屋内部装修：

①地面：500\*500地板砖；

②内墙：墙面腻子涂料；

③天花：腻子涂料；

④门窗：入户门为拉闸门和木门，内户门为防盗门，铝合金窗；

⑤厨卫：厨房地面地砖，墙面墙砖贴至1.3米，天花为涂料，水电明装；卫生间地面马赛克，墙面2米高墙砖其余涂料，天花为涂料，水电明装，普通蹲厕、洗面盆。

综合评价估价对象装修为普通装修，维护一般，设施设备较齐全，综合成新率为58%。

（四）估价对象权益状况

1、土地使用权权益状况



(1) 土地所有权状况：国有；

(2) 土地使用权状况：出让国有建设用地使用权，证号为合用(2001)字第0099号，土地使用期限截止日期为2048年12月29日，剩余土地使用年限为26.88年；

(3) 权利人：潘利生；

(4) 面积：建筑物占地面积140平方米；

(5) 其他特殊情况：座落为合山市建设路5号，现场查勘实际门牌号为合山市岭南开发区建设路26号。

## 2、建筑物权益状况

(1) 证号：合房权证岭南字第4305405号；

(2) 共有状况：单独所有；

(3) 出租情况：勘察日估价对象为自用，未出租；

(4) 他项权利设立情况：房屋已抵押给合山市农村信用合作联社；

(5) 其他特殊情况：无。

## (五) 房地产区位状况

### 1、位置描述

(1) 坐落：合山市岭南开发区建设路26号；

(2) 方位：位于合山市岭南开发区南面；

(3) 与相关场所距离：距城区商服中心约1公里，距合山汽车站约1公里；

(4) 临路状况：一面临建设路；

(5) 朝向：建筑物坐南朝北；

(6) 楼层：整栋共4层。

### 2、交通条件描述

(1) 道路状况：区域主要道路有人民中路等为城市道路，路况良好，综合评价交通条件较优规划路网密集度较高，通达性较优；

(2) 出入可利用的交通工具：区域公交线路有1路、2路、5路6路等

