

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

(田林县) 华元房估字第[2022]桂L061301号

项目名称： 田林县乐里镇东丈片泓湾里小区1幢1单元
12层1202号房一套住宅房地产市场价格价值评
估

估价委托人： 田林县人民法院

房地产估价机构： 广西华元房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师： 甘亭亭(注册号:4520140015)
陈春叶(注册号:4520070024)

报告备案编号： 202206140253

报告出具日期： 2022年05月30日



房地产估价报告

估价报告编号：（田林县）华元房估字第[2022]桂 L061301 号

估价项目名称：田林县乐里镇东文片泓湾里小区 1 幢 1 单元 12 层
1202 号房一套住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：田林县人民法院

房地产估价机构：广西华元房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：甘亭亭（注册号：4520140015）

陈春叶（注册号：4520070024）

估价报告出具日期：2022 年 5 月 30 日

致估价委托人函

田林县人民法院：

承蒙贵单位的委托，本公司秉着独立、客观、公正的原则于 2022 年 5 月 20 日至 2022 年 5 月 30 日对坐落于田林县乐里镇东丈片泓湾里小区 1 幢 1 单元 12 层 1202 号房一套住宅房地产市场价值进行了评估。

估价对象：位于田林县乐里镇东丈片泓湾里小区 1 幢 1 单元 12 层 1202 号房的一套住宅房地产【《不动产查档结果证明书》；权利人：韦汉康、岑秀珍；估价建筑面积为 123.08 平方米；所在楼层/总层数：12 层/共 18 层；建筑结构：钢筋混凝土结构；用途：住宅】。

估价目的：为人民法院审理案件提供价值参考依据。

价值时点：2022 年 5 月 20 日。

估价方法：比较法、收益法

价值类型：市场价值。

估价结果：我公司估价人员根据估价委托人的估价目的，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），在对现场进行实地查勘、针对估价对象广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，遵循估价原则，按照估价程序，在综合分析影响估价对象价格各种因素的基础上，结合估价人员的专业经验对估价对象的市场价值进行了估算和判定，确定估价对象于价值时点 2022 年 5 月 20 日的房地产估价结果如下：

房地产市场价值评估结果一览表

项目及结果		估价对象	田林县乐里镇东丈片泓湾里小区 1 幢 1 单元 12 层 1202 号房
房地产市场价值	单价(元/m ²)		5172
	总价(元)		636570
	总价大写		人民币陆拾叁万陆仟伍佰柒拾元整

特别提示：1. 估价结果取整至个位，结果所涉及币种均为人民币。2. 估价结果为估价对象在价值时点状况下的房地产价值，包含该建筑物及其分摊国有土地使用权的价值。3. 本次估价不考虑抵押、查封、租约限制等他项权利对房地产价值的影响。4. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失，特此提请报告使用人注意。

广西华元房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：周平

二〇二二年五月三十日

目 录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
一、本次估价的估价假设.....	4
二、估价报告使用限制.....	5
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.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
十四、估价报告使用期限.....	13
附件.....	14
一、田林县人民法院价格鉴定评估委托书（复印件）；.....	14
二、估价对象位置示意图；.....	14
三、估价对象查勘照片；.....	14
四、估价委托人提供的权属证明资料（复印件）；.....	14
五、估价机构的营业执照（复印件）；.....	14
六、估价机构的备案证书（复印件）；.....	14
七、估价人员资质证书（复印件）。.....	14

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本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. 本估价报告中的分析、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，但受到本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本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依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师甘亭亭（注册号：4520140015）、陈春叶（注册号：4520070024）已于2022年5月20日对本估价报告中的估价对象建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行了记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，尤其因提供资料有限，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。



6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7. 本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖房地产估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

8. 本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误差的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9. 本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误差的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

10. 参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名、盖章	签章日期
甘亭亭	4520140015		2022年5月30日
陈春叶	4520070024		2022年5月30日

估价假设和限制条件

一、本次估价的估价假设

(一) 一般假设

1. 估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情况，房地产权属无纠纷、土地使用权符合法定的转让条件为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场自由转让、抵押等处分为假设前提。

2. 本次估价在价值时点所处房地产市场为自由开放、完全竞争状态下的公开市场为假设前提。在公开市场条件下，买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

3. 估价委托人提供了估价对象权属证明复印件（见附件），本公司房地产估价人员对估价委托人提供的权属证明进行了必要的审验，但未到相关部门核验其真实性和合法性，其真实性和合法性由估价委托人负责；注册房地产估价师仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

4. 本次估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；我公司估价人员已于价值时点对估价对象的外观进行实地查勘，并在可能的范围内对其内部进行查勘，但未接受进行结构性测试和房地产任何附属设施检验、测试的要求，本报告假设建筑结构、附属设施是安全、无缺损的，能满足估价对象合法、持续使用。

5. 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦发生变化。

6. 估价对象建筑面积来源于估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》复印件，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经注册房地产估价师实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产查档结果证明书》复印件记载建筑面积相当，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

7. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

8. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权；

(二) 未定事项假设

估价委托人提供的资料未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》复印件记载及相关调查，估价对象有抵押预告、有查封，本次评估应估价委托人要求，本次不考虑原有抵押权、被查封等因素对估价对象价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅为人民法院审理案件提供价值参考依据，未考虑快速变现等处方式带来的影响，不得将本估价报告用于本估价目的以外的用途。

（二）本估价报告使用期限为壹年（即2022年5月30日至2023年5月29日止），超过壹年，需重新进行估价。

（三）本报告专为估价委托人所使用，未经本公司书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供；本估价报告的全部或部分内容也不得发表于公开媒体之上。

（四）本报告必须经房地产估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字、盖章后方可使用，房地产估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

（五）本估价报告仅对估价对象价值的公允性负责，并未考虑房地产处置及重估增值可能承担的税费等对其价值的影响。

（六）估价委托人自接到本评估机构按国家房地产评估行业估价规范规定的标准格式出具的房地产估价报告后十日内，未提出异议的，视同承认本评估机构出具的估价报告中有关估价师声明、房地产估价的假设、限制条件以及估价结果报告、估价技术报告内容。

（七）房地产估价报告备查编号：（田林县）华元房估字第[2022]桂L061301号。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：田林县人民法院

联系人：蒙平

二、房地产估价机构

机构名称：广西华元房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：周平

住 所：南宁市青秀区民族大道 93 号新兴大厦 A 栋写字楼 20 层 A1 号房

统一社会信用代码：91450300759751408K

备案等级：壹级

证书编号：桂建房估备证字[2021]007 号

有效期限：2021 年 7 月 6 日至 2024 年 7 月 6 日

联系电话：0771-5873685

三、估价目的

为人民法院审理案件提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为田林县乐里镇东文片泓湾里小区 1 幢 1 单元 12 层 1202 号房一套住宅房地产，估价对象财产范围包含地上建筑物及其分摊国有土地使用权的价值，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象实物状况说明

1. 建筑物实物状况说明

（1）名称：田林县乐里镇东文片泓湾里小区 1 幢 1 单元 12 层 1202 号房；

（2）坐落：田林县乐里镇东文片泓湾里小区；

（3）规模：估价对象为成套住宅，建筑面积为 123.08 平方米；

（4）户型：三房二厅一厨二卫；

（5）用途：法定用途及实际用途均为住宅；

（6）权属：为韦汉康、岑秀珍所有；

（7）新旧程度：房屋建成时间为 2018 年 12 月 7 日，结合房屋维护保养状况，确定估价对象综合成新率为 95%；

（8）建筑结构：钢混结构，结构等级较高，抗震性能较好；

（9）楼层：总楼层 18 层（地下 1 层，地上 17 层），估价对象位于地上第 12 层；

(10) 设施设备：楼宇配备电梯，供水、排水、供电、通信、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置较好，性能较好；

(11) 装饰装修：建筑物外墙面为涂料；入户门为防盗门，室内门为实木门；窗为铝合金窗；客厅地面铺瓷砖，墙面贴墙砖，天面为吊顶；房间地面铺瓷砖，墙面及天面均为乳胶漆；厨房及卫生间地面铺瓷砖，墙面为墙砖，天面为铝扣板吊顶；水电设施均为暗装；属于精装修；

(12) 维护状况：估价对象房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，门窗及五金配件等齐全完整，现状较好，为完好房；

(13) 利用状况：目前作为住宅使用。

2. 土地状况说明

(1) 四至：东至乐里河，南至百花寨路，西至泓湾路，北至百花寨路；

(2) 用途：城镇住宅用地；

(3) 形状：形状较规则；

(4) 地形地势及地质条件：地形平坦，地势较高，地质条件良好，地基承载力大，对建筑物无影响；

(5) 开发程度：具备宗地红线外“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯）及红线内场地平整；

(6) 利用状况：目前开发作为住宅小区使用。

(三) 估价对象权益状况说明

1. 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》复印件记载：

权利人：韦汉康、岑秀珍；

不动产权证号：桂（2018）田林县不动产权证明第 0000266 号；

坐落：田林县乐里镇东丈片泓湾里小区 1 幢 1 单元 12 层 1202 号房；

建筑面积：123.08 m²；

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权；

登记时间：2018 年 03 月 20 日；

权利性质：出让；

2. 他项权利状况(用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况)：

(1) 根据估价委托人提供的资料及相关调查，估价对象没有用益物权的设立；

(2) 根据估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》复印件记载及相关调查，估价对象有抵押预告，存在 1 笔抵押预告登记信息，抵押预告信息如下：

1、抵押权人：中国农业银行股份有限公司田林县支行，抵押人：广西熙禾房地产开发有限公司，不动产登记证明号：桂（2018）田林县不动产证明第 0000267 号，抵押登记时间：2018 年 03 月 20 日，抵押金额：313000 元，抵押期限：2018 年 03 月 07 日至 2032 年 03 月 20 日，抵押不动产类型：土地和在建建筑物。

本次评估应估价委托人要求，本次不考虑抵押权等形式限制情况的影响；

（3）根据注册房地产估价师现场查勘及询问，目前为业主自住，未设立居住权，本次评估不考虑租赁或租约影响与限制。

3. 拖欠税费情况

根据估价委托人提供的资料及相关调查，未发现估价对象有拖欠税费的情况。

4. 查封等形式限制情况

根据估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》复印件记载及相关调查，至价值时点，估价对象有查封，存在一笔查封登记信息，查封信息如下：

1、查封机关：田林县人民法院，查封文号：（2021）桂 1029 执 414 号，查封登记时间：2021 年 09 月 09 日，查封类型：查封；查封期限：2021 年 09 月 09 日至 2024 年 09 月 08 日。应估价委托人要求，本次不考虑查封等形式限制情况的影响。

5. 权属清晰状况

未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。

（四）区位状况描述

1. 地理位置

估价对象坐落于田林县乐里镇东丈片泓湾里小区 1 幢 1 单元 12 层 1202 号房，位于第 12 层，为西南朝向，估价对象小区东至乐里河，南至百花寨路，西至泓湾路，北至百花寨路，地理位置较优。

2. 交通便捷度

估价对象小区临泓湾路，无交通管制现象，区域内有 3 路、4 路、12 路等公交车从估价对象附近经过，因此出行方便度较好，交通便捷度较优。

3. 公共服务设施

估价对象小区所在区域分布汇客隆生活超市（泓湾里店）、盛辉百货（田林店）、田林县第二幼儿园、田林县农村商业银行（城西支行）、乐里镇卫生院等，生活配套设施和公共配套设施较齐全、较完善，生活方便度较高，社区成熟度较高。

4. 商服条件

估价对象区域内多为小区临街商铺，综合评价商业繁华度较高。

5. 基础设施状况

估价对象小区市政基础设施较完善，区域内的水、电、通讯、宽带等管网均已接通。

6. 环境状况

估价对象小区周边分布御景龙庭、金辰郡、环球公寓等住宅小区，人文环境和自然环境较优。

五、价值时点

根据本次估价目的，以估价对象实地查勘完成之日作为本次估价价值时点，即 2022 年 5 月 20 日，报告中一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

六、价值类型

（一）本评估报告所指的房地产市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。指估价对象房地产在前述权属、维护、装修和使用状况下于价值时点 2022 年 5 月 20 日的房地产市场价值估计数额，该价值包括房屋建筑物所有权价值及其所分摊的国有出让土地使用权价值。

（二）本估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价应站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则

合法原则要求估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。房地产估价应以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分等合法权益为前提进行估价。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。由于房地产市场处于不断变化之中，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同价值时点，同一宗房地产往往会有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

（四）替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。房地产估价中应遵循替代规律，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，房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。所谓最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

总之，在评估过程中，要按国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价值评估，做到评估过程合法合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

八、估价依据

（一）行为依据

《田林县人民法院价格鉴定评估委托书》〔（2021）桂1029执414号〕；

（二）法律、法规和政策性文件

1. 《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；自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号；根据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第三次修正；执行日期为2020年1月1日）；

3. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第29号；根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正；自2008年1月1日起施行）；

4. 《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32号；根据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第三次修正；本决定自2020年1月1日起施行）；

5. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，2019年3月24日国务院710号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订，自2015年3月1日起施行）；

6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

7. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，自2016年5月1日起施行）；

8.《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发〔2007〕5号,自2007年8月23日起施行);

9.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16号,自2009年8月24日起施行);

10.《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号,2018年12月10日印发);

11.《最高人民法院印发〈关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定〉的通知》(法〔2020〕202号,自2020年9月1日起施行)。

(三) 技术标准、规程、规范

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015,自2015年12月1日起施行);

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013,自2014年2月1日起实施);

3. 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〔1984〕第678号,自1985年1月1日起试行)。

(四) 有关部门、地方性政府规章

1. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)(自2017年8月1日起执行);

2. 《田林县城镇土地定级与基准地价更新报告》(2019年8月公布)。

(五) 估价人员调查收集的相关资料

1. 百色市建设工程造价信息;

2. 2017年《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》;

3. 田林县房地产交易价格资料;

4. 估价人员实地查勘记录;

5. 中国人民银行2015年10月24日公布的资金存、贷款利率。

(六) 产权依据

估价委托人提供的资料:《不动产查档结果证明书》复印件。

九、估价方法

(一) 估价思路

首先结合估价对象房地产的特点分析选择适当的估价方法,然后根据选择的不同估价方法对估价对象房地产的市场价值进行估价测算,并根据不同方法的估价测算结果综合确定得出估价对象房地产在现状权属、装修、使用和维护状态下的房地产市场价格。

(二) 估价方法的选择