

房地 产 估 价 报 告

项 目 名 称：司法评估项目涉及的黄裕高、粟莉军位于南宁市良庆区荣光南路 2-C3 号住宅涉执房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：贵港市港北区人民法院

房地 产 估 价 机 构：广西明冠房地产土地资产评估有限公司

注 册 房 地 产 估 价 师：姚增响（注册号：4520190006）

林小钰（注册号：4520080031）

估 价 报 告 出 具 日 期：2022 年 10 月 14 日

估 价 报 告 编 号：广明冠房估字[2021]第 10002 号

致估价委托人函

贵港市港北区人民法院：

受贵院的委托，我公司根据现行有关法律、法规及国家规定的技术标准和程序，遵循独立、客观、公正的原则，经房地产估价师实地查勘，对权属于黄裕高、粟莉军位于南宁市良庆区荣光南路 2-C3 号住宅房地产的市场价值进行了分析和测算，现已完成评估工作，特此函告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于南宁市良庆区荣光南路 2-C3 号的住宅房地产，建筑面积 642.64 平方米【房产证载面积 450 平方米（1-5 层），无产权登记面积 192.64 平方米（6-7 层）】，土地面积 153 平方米，权属于黄裕高、粟莉军。

价值时点：2022 年 9 月 5 日；

价值类型：市场价值；

估价方法：比较法、收益法、成本法；

估价结果：见下表。

估价对象房地产价值估价结果表

估价对象	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	房地产单价 (元/建筑平方米)	房地产总价 (万元)
有产权登记部分	153	450	4303	193.6350
无产权登记部分	—	192.64	934	17.9926
合计				211.6276
大写人民币贰佰壹拾壹万陆仟贰佰柒拾陆元整				

特别提示：

1. 本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条件的约束。
2. 估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对其价值的影响。
3. 评估对象市场价格对应的交易税费负担为全部由买受人负担。
4. 评估工作成果含估价结果报告、估价技术报告。本次出具六份结果报告即《房地产估价结果报告》给估价委托人，《房地产估价技术报告》由房地产估价机构存档，供行业主管部门备查。

法定代表人：

广西明冠房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十月十四日

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	5
一、估价委托方	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附 件	12

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的约束。

三、我们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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师姚增响、估价人员周洪宇于价值时点2022年9月5日对估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

六、没有外部人员和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姚增响			年 月 日
林小钰			年 月 日

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

1. 本次估价设定价值时点（现场查勘完成之日）所处的房地产市场是公开、平等、自愿的均衡市场，假定贵港市港北区人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

2. 本估价报告是以委托方提供的材料真实、有效的前提下进行的。估价人员对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，估价假定其合法、真实、准确和完整。

3. 估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，但对估价对象的实地查勘仅限外观和目前维护管理状况。估价人员无法对估价对象建筑被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘，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，假定估价对象是安全的。

4. 设定估价对象在可预知的法律、经济和技术条件许可范围内，处于正常、合理、合法的建设、使用及维护状况。

5. 本报告估价结果包含了国有土地使用权价值，且设定土地使用权类型为出让。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

根据《国有土地使用证》[南宁国用（2010）第 539471 号]、《房屋所有权证》（邕房权证字第 01812729 号）及《房屋共有权证》（邕房共证字第 104772 号）的记载，估价对象存在抵押权，根据《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行裁定书》[(2022)桂 0802 执 1913 号之三]的记载，

估价对象于 2022 年 6 月 17 日已被查封。因原有的抵押权因拍卖而灭失，查封因拍卖而解除，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）有关房地产司法拍卖估价的相关规定，本次评估不考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他法定优先受偿权的影响。

（四）不相一致假设

根据估价人员现场查勘，估价对象实际地上房屋已建至 7 层，根据《测绘成果报告书》（新图柳 SF2022-009 号），测量该房屋 1-7 层总建筑面积为 642.64 平方米。根据《房屋所有权证》（邕房权证字第 01812729 号）及《房屋共有权证》（邕房共证字第 104772 号），1-5 层产权登记建筑面积为 450 平方米。第 6-7 层无产权登记信息。本次评估考虑到无产权登记部分存在使用价值，针对其特殊性，结合委托方的要求，本次评估该部分价值按建筑重置成本价考虑，无产权登记部分建筑面积 = 642.64 - 450 = 192.64 平方米。

（五）依据不足假设

委托方所提供的材料未记载估价对象房屋建成年份，经现场勘查，所在建筑物未立有竣工牌，本次评估以注册房地产估价师实地调查询问到的房屋建成年份为准。

（六）重大影响的事项或因素说明

无。

二、估价的限制条件

（一）本报告对估价对象市场价值的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑未来市场价格变化、税费率的变化、国家经济政策发生变化以及遇到自然力或其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，也未考虑到任何索赔、担保、产权变更可能承担的费用、税项及其他或有负债对评估价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予以充分考虑。

（二）本估价报告仅供贵港市港北区人民法院在执行广西贵港农村商

业银行股份有限公司申请执行与黄裕高、粟莉军金融借款合同纠纷一案中涉及的房地产处置提供价值参考依据使用，不对其他用途负责。

（三）本次评估的房地产价格对应为价值时点 2022 年 9 月 5 日的正常市场价格，未考虑他项权利对正常市场价格的影响。

（四）在估价对象建筑物状况和房地产市场未发生重大变化时，报告有效期为壹年，即从 2022 年 10 月 14 日至 2023 年 10 月 13 日止。超过期限需重新进行评估。

（五）本报告有关资料由委托方提供，如因资料不全不真实导致估价失实，责任不在受托方。

（六）本报告在注册房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效，报告文本的复印件无效。

（七）未经本估价机构和估价人员同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方和报告审查、使用部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。委托人或者评估报告使用人应当按照法律法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，或因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员依法不承担责任。

（八）评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

（九）本报告由广西明冠房地产土地资产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托方

估价委托方：贵港市港北区人民法院

地 址：贵港市港北区人民法院执行局 310 办公室

联 系 人：黄银华

联 系 电 话：0775-4557023

二、房地产估价机构

估价机构名称：广西明冠房地产土地资产评估有限公司

单 位 地 址：南宁市民族大道 88-1 号铭湖经典 B 座 28 层 B2801 室

备 案 等 级：贰级

备案证书编号：2019 桂建房评备字 4501A0007

法 定 代 表 人：许晓辉

联 系 人：林小钰

联 系 电 话：0771-2500806、2500816(传)

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

估价对象财产范围包括建筑物、出让土地使用权及公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于南宁市良庆区荣光南路 2-C3 号，证载用途为住宅，估价对象房屋结构为混合结构，实际总层数为 7 层，建筑面积为有产权登记第 1-5 层 450 平方米，无产权登记第 6-7 层 192.64 平方米，证载土地面积 153 平方米，权属于黄裕高、粟莉军。

1. 土地基本状况

（1）四至：根据《宗地图》的记载，结合估价人员现场查勘，东面临居民房，南面临通道，西面临通道，北面临道路。

（2）土地使用权类型及土地使用期限：土地使用权类型为出让，土地

终止日期为 2073 年 2 月 19 日，至价值时点，剩余土地使用期限为 50.5 年。

（3）开发程度：宗地红线外“五通”，宗地内已建有一栋 7 层混合结构的住宅楼。

（4）规划条件：按产权登记面积计算容积率=450÷153=2.94。

2. 建筑物基本状况

（1）建筑结构：混合结构。

（2）设施设备：估价对象室内通水、通电、照明、通信、排水等配套设施较齐全。

（3）装饰装修：估价对象建筑外墙贴瓷砖，入户门为不锈钢铁门，窗为铝合金玻璃窗外加不锈钢防盗网。室内 1 层：地面铺瓷砖，墙面瓷砖墙裙及刮腻子，天棚面吊顶；另外，1 层内部有个小隔层，房屋南面配有小院子；2-5 层：通道部分地面铺瓷砖，墙面瓷砖墙裙及刮腻子，天棚面刮腻子；房间地面铺瓷砖，墙面瓷砖踢脚线及刮腻子，天棚面刮腻子；6-7 层：部分为地面铺瓷砖，墙面瓷砖墙裙及刮腻子，天棚面刮腻子，部分为水泥抹面；卫生间：主要为地面铺防滑瓷砖，墙面瓷砖墙裙及刮腻子，天棚面刮腻子。楼梯间：踏面铺瓷砖，墙面瓷砖墙裙及刮腻子，不锈钢护栏及扶手。本次评估设定估价对象装修情况为普通装修。

（4）维护情况：维护一般，正常使用。

3. 权属登记状况

估价对象产权清晰，权属合法，登记状况如下：

土地权益登记状况一览表

编号	南宁国用（2010）第 539471 号	土地使用权人	黄裕高、粟莉军
座落	南宁市良庆区荣光南路 2-C3 号	地号	5002000425
图号	新坡-C-4	地类（用途）	城镇住宅用地
使用权类型	出让	终止日期	2073 年 2 月 19 日
使用权面积	153 m ²	记事	该宗地由（5002000425）黄裕高宗地变更，容积率为 2.94。2015 年 11 月 11 日设定桂（2015）南宁市不动产证明第 0002039 号抵押登记，抵押权人贵港市区农村信用合作联社港北信用社
发证机关	南宁市人民政府	发证时间	2010 年 9 月 2 日

房屋权益登记状况一览表

编号	邕房权证字第 01812729 号、邕房共证字第 104772 号	房屋所有权人	黄裕高、粟莉军
座落	良庆区荣光南路 2-C3 号	结构	混合
房屋总层数	5	房屋所在层	1-5
建筑面积	450 m ²	设计用途	住宅
设定他项权利摘要	权利人：贵港市港北信用社，权利类型：抵押，权利范围：全部，权利价值：681800 元，设定日期 2015 年 10 月 28 日，约定期限：注销日止。	产权来源	自建
填发机关	南宁市房屋产权交易中心	填发时间	2008 年 9 月 8 日

五、价值时点

价值时点为注册房地产估价师实地查勘日，即 2022 年 9 月 5 日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行业准则，要求房地产估价师站在中立的立场上，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。合法产权方面应以房地产权属证书和有关证件为依据。合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据。合法处分方面，应以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。房地产的价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个时间，估价要求取的是估价对象在某个特定时间上的价格，这一特定时间必须依据估价目的来确定。这一特定时间就是价值时点。

（四）替代原则

替代原则要求评估价值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应在合理范围内。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。

（五）最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

八、估价依据

（一）国家及地方相关法律、法规、行政规章、政策文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（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）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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，主席令第32号）
3. 《中华人民共和国城乡规划法》（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）
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，自2021年1月1日起施行）
5. 《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，自2016年12月1日起施行）
6. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号）
7. 《城市房地产转让管理规定》（1995年9月1日起施行，2001年8

月 15 日修改)

8. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(自 2012 年 1 月 1 日起施行)

9. 《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, 2018 年 9 月 1 日起施行)

10. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号, 2018 年 12 月 10 日起施行)

11. 《南宁市地方税务局关于个人转让和出租房产有关税收政策问题的公告》(南宁市地方税务局公告 2017 年 第 2 号)

(二) 估价标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

2. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)

3. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(三) 委托方提供的有关资料

1. 《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》[(2022)桂 0802 执 1913 号]原件;

2. 《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行裁定书》[(2022)桂 0802 执 1913 号之三]复印件;

3. 《国有土地使用证》[南宁国用(2010)第 539471 号]复印件;

4. 《房屋所有权证》(邕房权证字第 01812729 号)及《房屋共有权证》(邕房共证字第 104772 号)复印件;

5. 《测绘成果报告书》(新图柳 SF2022-009 号)原件。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 南宁市社会经济统计资料;

2. 南宁市房地产市场价格基础资料及市场动态信息;

3. 估价人员实地调查、收集的相关资料, 现场勘查记录表。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的适宜房地产整体评估的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员在实地查勘的基础上，结合估价对象的具体特点及估价目的，考虑评估方法的适用性，确定采用比较法和收益法对估价对象的有产权登记部分价值进行测算。无产权登记部分价值采用成本法进行测算。

1、比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3、成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本和重建成本减去折旧得到估价对象建筑物价格或价值的方法。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据委托人提供的相关资料及本机构和注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法、成本法进行了分析、测算，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点 2022 年 9 月 5 日的估价结果为：

估价对象房地产价值估价结果表

估价对象	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	房地产单价 (元/建筑平方米)	房地产总价 (万元)
有产权登记部分	153	450	4303	193.6350
无产权登记部分	—	192.64	934	17.9926
合计				211.6276
大写人民币 贰佰壹拾壹万陆仟贰佰柒拾陆元整				

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物、出让土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，没有扣除预期拍卖产生的处置费用和税金。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姚增响			年 月 日
林小钰			年 月 日

十二、实地查勘期

2022年9月5日

十三、估价作业期

2022年9月5日至2022年10月14日

广西明冠房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十月十四日

附 件

- 一、《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》；
 - 二、《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行裁定书》；
 - 三、《国有土地使用证》；
 - 四、《房屋所有权证》及《房屋共有权证》；
 - 五、《测绘成果报告书》；
 - 六、估价对象实地查勘情况、外观及周围环境照片；
 - 七、估价对象位置示意图；
 - 八、估价机构营业执照；
 - 九、估价机构备案证书；
 - 十、估价人员资格证书。
- （以上均为复印件）

估价对象实地查勘情况和现场勘查照片

注册房地产估价师姚增响、估价人员周洪宇于价值时点 2022 年 9 月 5 日对估价对象进行了实地查勘。实地勘察记录表如下：

住宅房地产实地查看记录表

笔迹记录单

房屋坐落	青山区荣光南路2-13号		房屋所有权人	黄路高、梁萃军		房屋所有权证号	01812729号		
土地证号	南国用(2010)第582071号		使用权类型	出让		土地面积	153 m ²		
土地形状	不规则		房屋登记用途	住宅		建筑面积	450 m ²		
标的所在楼层/总楼层	2021 17/17层		使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租		层高(米)	3米		
现状用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺		户型结构	房 厅 厨 卫 阳		建成时间	3楼		
使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 危房		评估目的	司法鉴定					
维修保养	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		通风采光	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差					
四至：东	荣光化路		西	道路		南	道路		
北	道路								
公交线路	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 共 5 条线路步行 5 分钟								
景观	<input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 望江 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无								
物业设施及管理	电梯	<input type="checkbox"/> 部客梯 货梯每层 户 <input type="checkbox"/> 无		房屋间距			车位		
		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		临街状况			使用		
	水电	<input checked="" type="checkbox"/> 明敷 <input type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无		通讯	<input type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 网络 <input checked="" type="checkbox"/> 完好				
		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		管道煤气	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无				
消防	<input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无		物业管理	<input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统					
	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			<input type="checkbox"/> 小区监控系统 <input type="checkbox"/> 24 小时保安 <input type="checkbox"/> 无保安					
周边配套	<input checked="" type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 娱乐休闲								
物业外墙	脱落		装修档次	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 精装 <input checked="" type="checkbox"/> 精装					
楼梯间、门厅、大堂	地面：		墙面：	顶棚：		其他：			
公共通道	地面：		墙面：	顶棚：		其他：			
内部装修	基本状况		使用现状						
	客餐厅	地面	X 中门为不锈钢门		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	墙面			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏					
	顶棚			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏					
	门	窗为铝合金玻璃窗加装不锈钢		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏					
	窗			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏					
	柜体	防盗门		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏					
房间	地面	防盗门		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏					
	墙面			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏					
	顶棚	室内地面脱落		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏					
	门			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏					
	窗	墙体为瓷砖墙裙，刮腻子		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏					
厨房	地面			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏					
	墙面			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏					
	顶棚	无吊顶 一层吊顶		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏					
	其他			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏					
主卫生间	地面	瓷砖		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏					
	墙面	瓷砖墙裙		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏					
	顶棚	刮腻子		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏					
其他	<input type="checkbox"/> 外阳台 ___ 个 <input type="checkbox"/> 内阳台 ___ 个		附属物	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏					
法定优先受偿款	<input type="checkbox"/> 拖欠建设工程款 ___ 元 <input checked="" type="checkbox"/> 拖欠土地出让金 ___ 元		<input type="checkbox"/> 拖欠报建费 ___ 元		<input type="checkbox"/> 其它法定优先受偿款 ___ 元				
	<input type="checkbox"/> 拖欠税费 ___ 元 <input type="checkbox"/> 已抵押担保的债权数额 ___ 元								
备注									

产权人或代表(签字):

梁萃军

委托方或代表(签字):

郭洋洋

房地产估价师(签字):

姚增响

查看日期:

2022.9.5

估价对象现场查勘照片



建筑外观



建筑外观



建筑外观背面



1层内部



1层楼梯间



1层厨房



1层里面小隔层



1层后小院



2-5 层



2-5 层



6-7 层



6-7 层房间



6-7层厨房



6-7层卫生间

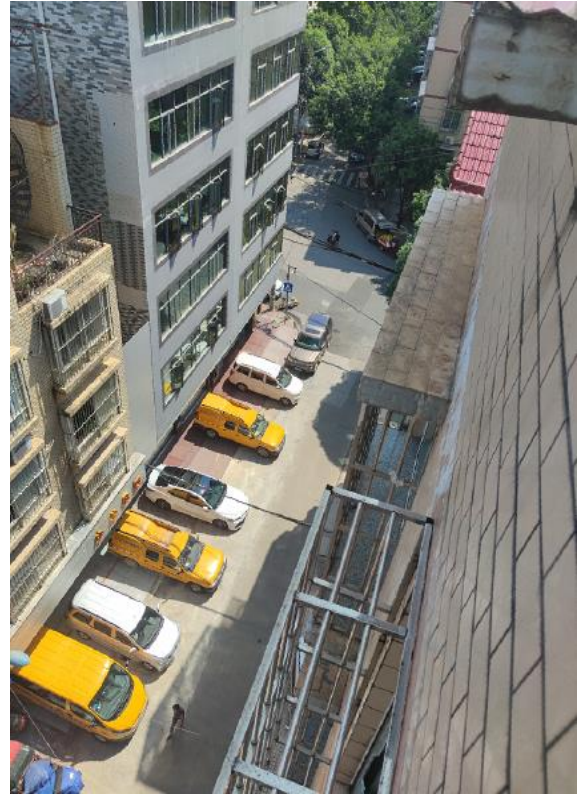


楼顶阳台



楼顶阳台

周边环境:



估价对象位置示意图

