

房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：南宁金土（2022）估字第 YL05007 号

估价项目名称：郭彬彬位于玉林市玉东新区石牛路东侧、人民路
路北侧天元·翡翠国际商住小区 3#2504 号房的房
地产市场价值评估

估价委托人：玉林市玉州区人民法院

房地产估价机构：广西金土资产房地产不动产评估有限公司

注册房地产估价师：丁汉龙（注册号：4520060025）

陈 勳（注册号：4520160054）

估价报告出具日期：2022 年 5 月 30 日



房地产估价报告摘要

(估价报告编号：南宁金土(2022)估字第YL05007号)

估价机构		广西金土资产房地产不动产评估有限公司		
委托方名称		玉林市玉州区人民法院		
估价目的		为法院处置估价对象提供价值参考而评估房地产市场价格。		
价值时点		2022年5月16日		
估价作业日期		2022年5月16日至2022年5月30日		
提交报告日期		2022年5月30日		
价值时点 估价对象 状况	估价对象名称		郭彬彬位于玉林市玉东新区石牛路东侧、人民东路北侧天元·翡翠国际商住小区3#2504号房	
	《不动产查档结果证明书》	不动产权证号： 00002191	权利人	郭彬彬
	实际用途	住宅	户型	三房二厅
	建筑面积 (m ²)	116.09	套内建筑面积 (m ²)	——
	结构	钢混	所在层数/总层楼	25/32
	朝向	西	层高 (m)	3.0米
	建成时间	2015年	综合成新率	90%
	装修状况	入户门为防盗门。室内厅地面贴瓷砖，墙面涂料及贴瓷砖踢脚线；天棚装饰夹板吊顶面刷涂料；室内房间地面贴瓷砖，墙面涂料及贴瓷砖踢脚线，天棚涂料。厨房及卫生间地面贴瓷砖，墙面全墙贴瓷砖，天棚装饰铝扣板集成吊顶；室内门为实木门、窗为铝合金窗、不锈钢防盗网；水电、照明设施齐全，水电路为暗装。属于普通装修。		
估价设定	房屋用途		住宅	
	房屋尚可使用年限		53年	
估价方法		比较法、收益法		
估价结果	市场	单价	5609元/平方米	
	价值	总价	65.11万元 (大写：人民币陆拾伍万壹仟壹佰元整)	
说明：估价的有关情况和相关专业意见详见《房地产估价报告》。本估价结果受估价假设和限制条件以及价值定义限制。				



致估价委托人函

玉林市玉州区人民法院：

受贵单位的委托，我公司选派注册房地产估价师对位于玉林市玉东新区石牛路东侧、人民路北侧天元·翡翠国际商住小区3#2504号房（实际用途为住宅，建筑面积为116.09平方米，权利人为郭彬彬）的房地产进行估价。

估价目的：为法院处置估价对象提供价值参考而评估房地产市场价格。

价值时点：2022年5月16日。

价值类型：房地产市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：我们本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，结合委托方提供的有关资料和我公司掌握的房地产价格基础资料及市场动态信息，全面分析了影响估价对象公开市场价值的因素，根据国家有关房地产估价的规定，按照估价程序，并运用科学的估价方法，对上述估价对象进行了专业分析、测算和判定，确定评估结果如下：

房地产市场价格

房地产单价：5609元/平方米；

房地产总价：65.11万元（大写：人民币陆拾伍万壹仟壹佰元整）。

特别提示：估价的有关情况和相关专业意见详见《房地产估价报告》；本估价报告有效期自出具报告之日起壹年内有效；另请特别关注本估价报告中的价值定义和估价假设和限制条件。

广西金土资产房地产不动产评估有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇二二年五月三十日



目 录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	6
三、房地产估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业日期	14
四、附件	15



一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们独立、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、我们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、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）的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5、我公司房地产估价师于2022年5月16日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查，并对勘查的客观性、真实性、公正性承担责任，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限外观和使用状况，未进行任何结构测试和设施检验，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任；

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

房地产估价师	注册号	签名	签名日期
--------	-----	----	------

丁汉龙	4520060025	_____	_____
-----	------------	-------	-------

陈 勳	4520160054	_____	_____
-----	------------	-------	-------



二、估价假设和限制条件

（一）假设条件

1、一般假设

（1）估价报告中，估价对象的用途是按产权证所注明的规划用途为准，假定估价对象按照规划用途持续利用为前提。

（2）本次估价所依据的有关估价对象的基础资料均由委托方提供，委托方未提供估价对象的《不动产权证》，仅提供了《不动产查档结果证明书》，注册房地产估价师对委托方提供的有关资料原件进行了必要的检查，但未向有关权属部门进行核实。

（3）估价人员对估价对象的面积经过实地非专业测量或目测大体相当，但未进行专业测量；亦未向有关管理部门核实权属情况，估价对象的建筑面积、结构和权属以委托方提供的产权证上记载的为准。

（4）产权方对估价对象拥有合法产权及处置权，无产权异议。

（5）本次估价的时点为现场勘查之日。根据注册房地产估价师现场勘查结合产权资料，估价对象现状使用状况良好，建筑物的使用年限尚未达到其设计使用年限，本次估价无相应的专业机构对其进行鉴定、检测，本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

（6）估价对象所处区域配套设施完善，为商住集中区，注册房地产估价师向相关部门了解，该区域未来无对环境有重大影响的项目规划，本次估价假定区域条件不会发生重大变化。

（7）上述评估假设前提条件发生变化时，评估结果应做相应的调整。

2、根据委托方提供仅有的《不动产查档结果证明书》中未记载估价对象用途，经估价师现场勘察及走访不动产证登记处等相关部门，估价对象现状为住宅，评估设定时按现状设定用途为住宅，如设定用途与规划用途不一致，需重新委托评估公司评估，在此提请报告使用者注意！

3、背离事实假设

根据估价委托方提供的《不动产查档结果证明书》及《执行裁定书》记载，估价对象已被法院查封，本次估价目的是为法院处置提供价值参考依据，即评估结果的价值内涵为完全产权状况下的房地产市场价格，则本次评估不考虑抵押权、租赁权、居住权等他项权利及查封限制对其房地产市场价值的影响。当委估房地产拍卖变现时，抵押的债权属于优先受偿权，变现时清偿债务的优先顺序按相关的法律法规操作。



4、本次估价以估价对象的实际状况进行评估，未做不相一致假设。

5、依据不足假设

估价委托方未能提供估价对象所在宗地的《国有土地使用证》，结合估价人员实地查勘，估价对象实际使用用途为住宅，本次估价设定估价对象所占用分摊的土地为国有出让土地，用途为住宅用地进行测算，估价结果包含土地使用权出让金。仅为本次估价依据，不作权属认证。估价对象所在建筑物无竣工牌，且《不动产查档结果证明书》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2015年，本次估价设定房屋建成年份为2015年。

（二）限制条件

1、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、短期强制处分、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。

2、本报告仅为法院处置估价对象提供价值参考而评估房地产市场价格，不得作其他用途使用。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、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。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不承担相应的责任。

3、本报告书应与估价对象的合法权证一并使用方才有效。

4、本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。本报告经法定代表人签章，注册房地产估价师签字，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

5、根据国家相关规定，在房地产市场比较稳定的状况下，本报告的应用有效期原则上为一年，即从2022年5月30日始至2023年5月29日止；超过期限需重新进行评估。如超过有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。



三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：玉林市玉州区人民法院

联系人：徐伟隆

联系电话：18276000854

(二) 房地产估价机构

估价机构：广西金土资产房地产不动产评估有限公司

统一社会信用代码：914501037852050136

机构地址：南宁市青秀区民族大道136-2号南宁华润中心西写字楼1202号

备案等级：贰级

注册证书编号：2021桂建房评备字4501A0008

有效期限：2021年5月10日至2024年5月10日

法人代表：丁汉龙

联系电话：0771-5556085

邮政编码：530022

(三) 估价目的

为法院处置估价对象提供价值参考而评估房地产市场价格。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象为郭彬彬位于玉林市玉东新区石牛路东侧、人民东路北侧天元·翡翠国际商住小区3#2504号房的房地产(含分摊土地使用权)。

2、估价对象基本状况

估价对象位于玉林市玉东新区石牛路东侧、人民东路北侧天元·翡翠国际商住小区3#2504号房的房屋使用权(含分摊土地使用权)，根据《不动产查档结果证明书》记载，权利人为郭彬彬，不动产权证证号为：00002191，共有情况为单独所有，登记时间无记载，规划



用途为住宅，实际用途为住宅，幢号为3幢，总层数为32，所在层为25，房号为04号，结构为钢混，建筑面积为116.09平方米。根据委托方提供的资料：房屋无抵押；无查封；无异议；无限制。

3、土地基本状况

根据委托方提供的资料，估价对象至价值时点未取得其分摊土地的《国有土地使用证》，本次评估结果含估价对象所应分摊的土地使用权价格。

估价对象位于玉林市玉东新区石牛路东侧、人民东路北侧天元·翡翠国际商住小区内，所在小区东临43号路、南临人民东路、西临石牛路、北临金盾路，土地形状较规则，地势平坦，地质较好，土地开发程度达到宗地外“五通”，宗地内已建有5幢建筑物。小区内绿化环境一般，物业管理一般，小区内地下一层设有停车位，地上设有少量临时停车位，停车位紧缺。

4、建筑物基本情况

估价对象所在商住楼的状况：估价对象位于玉林市玉东新区石牛路东侧、人民东路北侧天元·翡翠国际商住小区3#楼内，该幢住宅楼外墙为贴瓷砖，总楼层为32层，3梯6户，钢混结构。幢内配备3台升降电梯，候梯间地面贴瓷砖，内墙面全墙贴瓷砖，天面涂料；步行楼梯间为水泥抹灰踏步，内墙及天面涂料，钢管扶手。

估价对象状况：估价对象位于玉林市玉东新区石牛路东侧、人民东路北侧天元·翡翠国际商住小区3#2504号房，所在楼层为25层，建筑面积为116.09平方米，层高约为3.0米，朝向朝西，户型为三房二厅，其室内装修情况如下：入户门为防盗门。室内厅地面贴瓷砖，墙面涂料及贴瓷砖踢脚线；天棚装饰夹板吊顶面刷涂料；室内房间地面贴瓷砖，墙面涂料及贴瓷砖踢脚线，天棚涂料。厨房及卫生间地面贴瓷砖，墙面全墙贴瓷砖，天棚装饰铝扣板集成吊顶；室内门为实木门、窗为铝合金窗、不锈钢防盗网；水电、照明设施齐全，水电线路为暗装。属于普通装修。

根据委托方提供的资料及估价人员的现场调查，估价对象于2015年竣工，至价值时点已使用7年，经估价人员现场勘察，估价对象维护保养较好，根据建设部有关钢混结构房屋的耐用年限为60年的规定，结合现场查看的维护情况，确定估价对象的综合成新率为89%。

综上所述，估价对象作为住宅用房，面积为116.09米（适中），所在楼层为25层（较好），室内装修为普通装修，维护保养情况较好，估价对象已取得《不动产权证书》。综合评价实物状况条件较好。



5、估价对象区位状况

(1) 地理位置：估价对象位于玉林市玉东新区石牛路东侧、人民东路北侧天元·翡翠国际商住小区内，属玉林市玉东新区管辖。玉州区位于广西东南部，是玉林市人民政府所在地，玉林市政治、经济、文化的中心。玉州背靠大东北，面向粤港澳，处于中国—东盟自由贸易区、泛珠三角经济圈、西部大开发和北部湾开放开发等多个经济区的叠加结合部，是我国大东北出海最便捷的通道。境内交通便捷，G80广昆高速公路、G59呼北高速公路（玉林至铁山港段）环城而过并有北、东、南三个主要出入口，324线国道纵贯全境，黎湛铁路、洛湛铁路在这里交汇。南宁至玉林城际铁路、玉林民用机场、玉林-荔浦高速公路、玉林-湛江高速公路已于建成投入使用。南宁经玉林至珠海高速公路（广西段）已开工建设。与市内各县（市、区）有高等级公路连接，半小时可到达。

估价对象位于玉林市玉东新区石牛路东侧、人民东路北侧天元·翡翠国际商住小区6幢2单元内，小区临人民东路、石牛路、金盾路，具体位置见位置图。

(2) 商业繁华度：估价对象所在小区临人民东路、石牛路、金盾路，所在小区北面距奥园广场约500米，所处位置为玉东区核心商圈地带，周边有奥园广场、万盛中央公园、万盛中央公馆、伴山壹号、盛东和馨园、华泰城等商住小区，沿人民东路、石牛路、金盾路分布有小型临街商铺，区域人流量一般，车流量一般，周边商业配套完善度一般，综合评价估价对象所在区域商服条件一般。

(3) 交通条件：区域内分布有人民东路、石牛路、石棠路、金盾路、好邦支路、翠环路等市政道路，区域内路网较发达，道路通达能力较好；区域内有5路、7路、19路等多路公交车线路通过，出行较方便，公交便捷度高，综合评价估价对象所在区域交通条件较好。

(4) 公共配套设施程度：区域内有玉东小学、玉东第二小学、名山中学、玉林市图书馆、金桂幼儿园、市政广场、玉林市博物馆、客润佳超市及银行网点等，综合评价当前估价对象所在区域的公共配套设施较完备。

(5) 基础设施完备程度：区域内道路、供水、排污、供电、电讯等市政配套齐全，功能正常运转、保障率高，能较好地满足区域人们生产、生活所需，估价对象所在区域基础设施完善。

(6) 环境条件：估价对象位于玉林市玉东新区石牛路东侧、人民东路北侧天元·翡翠国际商住小区内，所在区域自然环境一般，市政绿化条件一般，附近有奥园广场、万盛中央公园、万盛中央公馆、伴山壹号、盛东和馨园、华泰城等商住小区，人文环境一般，综合评



价估价对象所在区域环境条件一般。

综上所述，综合评价区域内商服条件一般，区域交通条件较高，区域公共配套设施较完备，基础设施完备，环境条件一般，总体来说，估价区域因素较好。

（五）价值时点

2022年5月16日注册房地产估价师对估价对象进行了现场勘查，本次估价价值时点确定为现场勘查日2022年5月16日。

（六）价值类型

1、本估价评估的估价对象房地产价值是估价对象于价值时点在本报告的全部限制条件下，设定玉林市房地产市场为自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值。所称房地产价格包括房屋所有权价格及其所分摊的土地使用权价格。

2、本报告价格货币单位均为人民币元。

（七）估价原则

根据国家房地产评估的有关规定，遵循①独立、客观、公正原则；②合法原则；③最高最佳使用原则；④价值时点原则；⑤替代原则。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，对估价对象据实评估。

独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，独立、客观、公正地完成估价业务，评估出对各方当事人都是公平合理的价值。

合法原则：要求房地产估价应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。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：①在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；②在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；③在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；④其他方面。

最高最佳利用原则：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。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、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。最高最佳使用具体包括下列3个方面：①最佳用途；②最佳规模；③最佳集约度。



价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限。

替代原则，要求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。在实现房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与类似房地产进行比较，任何卖者不会接受比市场上的正常价格过低的价格成交，最终是类似的房地产，价格相互牵制，相互接近。

（八）估价依据

1、国家及地方相关法律、法规、行政规章、政策文件

- ①《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日施行）；
- ②《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日施行）；
- ③《中华人民共和国担保法》（1995年10月1日施行）；
- ④《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起施行）；
- ⑤本次评估中涉及的国家及地方相关法律、法规及条例、政策。

2、估价相关技术规程

- ①中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- ②中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；
- ③中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- ④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[1984]第678号）；

3、委托方提供资料

- ①《价格评估委托书》[(2022)桂0902执662号]、《执行裁定书》[(2022)桂0902执662号]、《不动产查档结果证明书》等（复印件）；
- ②估价相关资料。

4、房地产估价机构掌握的资料：

- ①玉林市房地产市场价格基础资料及市场动态信息；
- ②广西金土资产房地产不动产评估有限公司资料库；
- ③估价人员现场勘察、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；



④估价人员实地勘察笔录。

（九）估价方法

估价思路：根据估价对象的实际情况选择恰当的估价方法，综合确定估价对象于价值时点，在所有的假设和限制条件下未设立法定优先受偿权的房地产市场价格。

估价方法：根据《房地产估价规范》，通常的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法几种，假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象为已建成项目，本次评估按现状评估，因此不适宜选用假设开发法对其进行评估。估价对象作为住宅，成本法无法体现估价对象的市场价值，估价对象所在区域内有类似的房地产交易案例，可用比较法进行评估测算。类似估价对象的房地产属于具有收益或潜在收益的房地产，可以采用比较法计算估价对象的客观租金，然后用收益法对估价对象进行评估。

比较法：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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。在此采用报酬率测算。

（十）估价结果

根据对当地房地产市场的了解，结合估价目的及估价人员的经验，采用比较法和收益法对郭彬彬位于玉林市玉东新区石牛路东侧、人民路北侧天元·翡翠国际商住小区3#2504号房的房地产进行了评估测算，估价对象用途为住宅，建筑面积为116.09平方米，于价值时点2022年5月16日的评估结果为：

房地产市场价格

房地产单价：5609元/平方米；

房地产总价：65.11万元（大写：人民币陆拾伍万壹仟壹佰元整）。



(十一) 注册房地产估价师

房地产估价师	注册号	签名	签名日期
丁汉龙	4520060025	_____	_____
陈 勳	4520160054	_____	_____

(十二) 实地查勘期

2021年5月16日

(十三) 估价作业日期

2022年5月16日至2022年5月30日

广西金土资产房地产不动产评估有限公司

二〇二二年五月三十日



四、附件

- 附件一、估价委托书；
- 附件二、估价对象位置图；
- 附件三、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 附件四、估价对象权属证明复印件；
- 附件五、估价所依据的其他文件资料；
- 附件六、房地产估价机构营业执照复印件；
- 附件七、房地产估价机构资质证书复印件；
- 附件八、注册房地产估价师资格证书复印件。