

房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：南宁金土（2022）估字第 YL12003 号

估价项目名称：古登健位于兴业县石南镇商贸城政府住宅 B 区盛
强花园第 1 幢 1 单元 103 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 12 月 8 日

房地产估价报告摘要

(估价报告编号：南宁金土(2022)估字第YL12003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值	
价值时点		2022年11月2日	
估价作业日期		2022年11月2日至2022年12月8日	
提交报告日期		2022年12月8日	
价值时点估价对象状况	估价对象名称		古登健位于兴业县石南镇商贸城政府住宅B区盛强花园第1幢1单元103号房
	《房地产权登记信息》	不动产权证号：兴业县房权证(2012)字第XF011528号	房屋所有权人 古登健
	规划用途	住宅	户型 二房二厅
	建筑面积(m ²)	85.16	专用建筑面积(m ²) 78.55
	结构	钢筋混凝土	所在层数/总层楼 1/6
	朝向	南	层高(m) 3.0米
	建成时间	2000年	综合成新率 75%
	装修状况	外墙为涂料，入户门为防盗门，室内未装修，属毛坯房。	
估价设定	房屋用途		住宅
	房屋尚可使用年限		38年
估价方法		比较法、收益法	
估价结果	市场价值	单价	2815元/平方米
		总价	23.97万元(大写：人民币贰拾叁万玖仟柒佰元整)
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兴业县石南镇商贸城政府住宅 B 区盛强花园第 1 幢 1 单元 103 号房（实际用途为住宅，建筑面积为 85.16 平方米，权利人为古登健）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值。

价值时点：2022 年 11 月 2 日。

价值类型：房地产市场价值。

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：

房地产市场价值

房地产单价：2815 元/平方米；

房地产总价：**23.97 万元**（大写：人民币贰拾叁万玖仟柒佰元整）。

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：二〇二二年十二月八日



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
估价对象位置示意图	
估价对象现状照片	



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 11 月 2 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《房地产权登记信息》，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《房地产权登记信息》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《房地产权登记信息》记载，估价对象存在抵押权，至 2022 年 11 月 2 日止，尚未注销，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。

（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 12 月 8 日始至 2023 年 12 月 7 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：郑法官

联系电话：17777552924

(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

本次估价对象为古登健位于兴业县石南镇商贸城政府住宅 B 区盛强花园第 1 幢 1 单元 103 号房的房地产(含分摊土地使用权)。

2、估价对象基本状况

估价对象位于兴业县石南镇商贸城政府住宅 B 区盛强花园第 1 幢 1 单元 103 号房的房屋使用权(含分摊土地使用权)，根据《房地产权登记信息》记载，房屋所有权人为古登健，



不动产权证号为兴业县房权证（2012）字第 XF011528 号，共有情况为单独所有，规划用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土，总层数为 6，所在层为 1，房号为 03，建筑面积为 85.16 平方米，专用建筑面积为 78.55 平方米，分摊建筑面积为 6.61 平方米，竣工时间为 2000 年 02 月 01 日，登记时间为 2013 年 10 月 17 日，该权利未注销。根据委托方提供的资料：估价对象有抵押；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。

估价对象位于兴业县石南镇商贸城政府住宅 B 区盛强花园内，所在小区东临商贸西路、南临现状住宅、西临现状住宅、北临道路，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”，宗地内建成住宅小区。小区内绿化环境一般，物业管理一般，小区内地面设有临时停车位，车位较紧缺。

4、建筑物基本情况

估价对象所在住宅楼的状况：估价对象位于兴业县石南镇商贸城政府住宅 B 区盛强花园第 1 幢内，该幢住宅楼外墙为涂料，总楼层为 6 层，一梯二户，钢筋混凝土结构。幢内配备步梯，步行楼梯间为水泥抹灰踏步，内墙及天面涂料，不锈钢栏杆及扶手。

估价对象状况：估价对象位于兴业县石南镇商贸城政府住宅 B 区盛强花园第 1 幢 1 单元 103 号房，所在楼层为 1 层，建筑面积为 85.16 平方米，层高约为 3.0 米，朝向朝南，户型为二房二厅，其室内装修情况如下：外墙为涂料，入户门为防盗门，室内未装修，属毛坯房。

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 2000 年竣工，至价值时点已使用 22 年，经估价人员现场勘察，估价对象维护保养较好，根据建设部有关钢筋混凝土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 75%。

综上所述，估价对象作为住宅用房，面积为 85.16 米（适宜），所在楼层为 1 层（一般），室内未装修，属毛坯房，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一般。



5、估价对象区位状况

(1) 地理位置：估价对象位于兴业县石南镇商贸城政府住宅 B 区盛强花园内，属兴业县石南镇管辖。兴业县地处广西壮族自治区东南部，玉林市西北，东邻北流市，南靠玉州区，东北接桂平市，西北连贵港市，西南与浦北县为界，在北纬 $22^{\circ} 33' \sim 23^{\circ} 02'$ ，东经 $109^{\circ} 39' \sim 110^{\circ} 14'$ 之间。毗邻粤港澳，面部向东南亚，背靠大西南，南接北部湾，经济腹地广阔，是玉林市东连、西靠、南出海之要冲。石南镇位于玉林市西北部，是兴业县城所在地，是兴业县的政治、经济、文化、交通中心，距玉林市区 33 公里。东接龙安镇，南连大平山镇，西邻葵阳镇，北靠山心镇。总面积 129 平方公里，水田面积 33142 亩，管辖 21 个行政村(街)，319 个农经社，黎湛铁路和国道 324 线纵贯中部。

估价对象位于兴业县石南镇商贸城政府住宅 B 区盛强花园内，对面为商贸城，小区临商贸西路，东面距离玉贵路约 200 米，具体位置见位置图。

(2) 商业繁华度：估价对象所在小区临商贸西路，对面为商贸城，所在区域沿商贸西路分布有小型临街商铺，附近有商贸城、城市花苑等商住小区，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：区域内分布有建设路、玉贵路、商贸西路、商贸中路、商贸东路、兴业大道等市政道路，区域内路网较发达，道路通达能力较好；区域内有 1 路、3 路、5 路、6 路等公交车线路通过，出行较好，公交便捷度较好，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：区域内有盛世幼儿园、石南七团小学、兴业县第二中学、石南市场及银行网点等，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：估价对象位于兴业县石南镇商贸城政府住宅 B 区盛强花园内，所在区域自然环境一般，市政绿化条件一般，附近有商贸城、城市花苑等商住小区，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，环境条件一般，总体来说，估价区域因素一般。

（五）价值时点

2022 年 11 月 2 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 11 月 2 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，设定兴业县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[12693]第 678 号）；

3、委托方提供资料

- ①《评估委托书》[（2022）桂 0902 执 2693 号]、《执行裁定书》[（2022）桂 0902 执 2693 号]、《房地产权登记信息》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兴业县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古登健位于兴业县石南镇商贸城政府住宅 B 区盛强花园第 1 幢 1 单元 103 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 85.16 平方米，于价值时点 2022 年 11 月 2 日的评估结果为：

房地产市场价格

房地产单价：2815 元/平方米；

房地产总价：**23.97 万元（大写：人民币贰拾叁万玖仟柒佰元整）。**



(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

2022 年 11 月 2 日

(十三) 估价作业日期

2022 年 11 月 2 日至 2022 年 12 月 8 日

广西金土资产房地产不动产评估有限公司

二〇二二年十二月八日



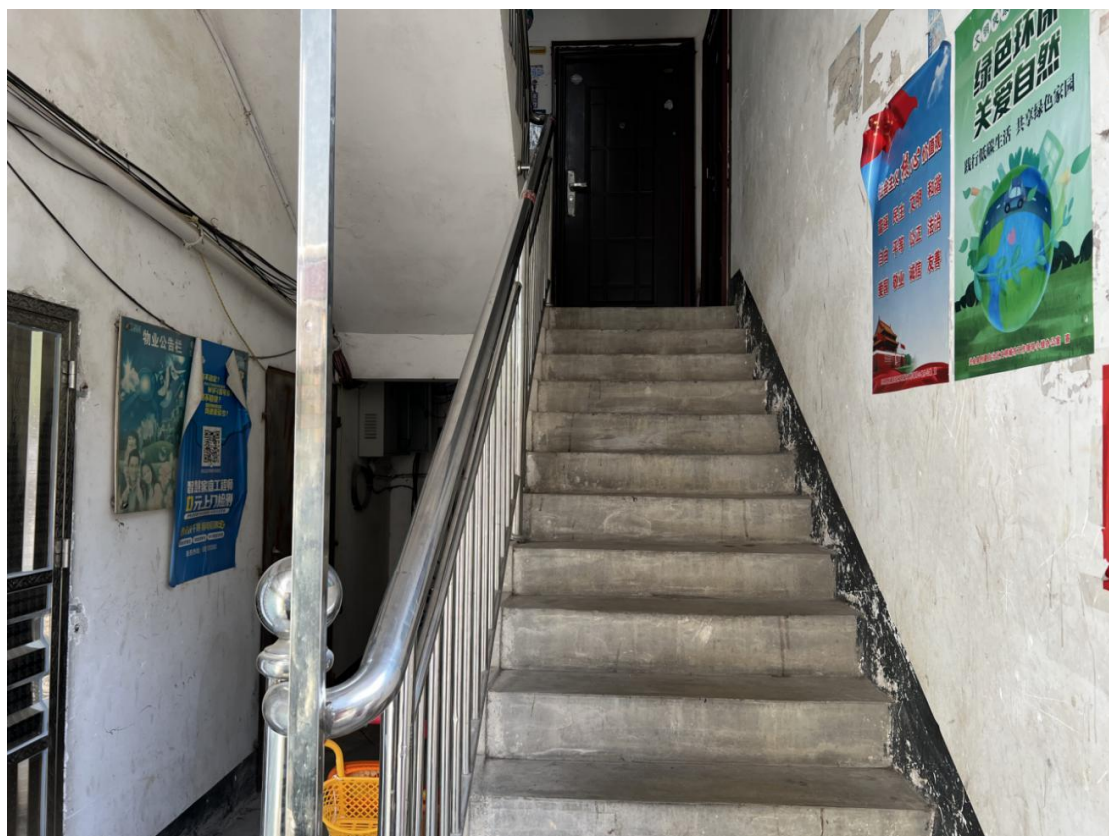
四、附件

- 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。



估价对象现状照片







估价对象位置示意图

