

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

中正评裁字[2022]013号

项目名称: 宋建国位于北海市广东路以西、杭州路以北金葵领海郡6幢3单元1602号房的房地产司法处置价格评估

估价委托人: 东阿县人民法院

房地产估价机构: 广西中正房地产评估有限公司

注册房地产估价师: 陈本裕(注册号:4520150039)
赵玉兰(注册号:4520190044)

报告备案编号: 202210100005

报告出具日期: 2022年10月08日

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中正评裁字[2022]013号

估价项目名称：宋建国位于北海市广东路以西、杭州路以
北金葵领海郡6幢3单元1602号房的房
地产司法处置价格评估

估价委托人：东阿县人民法院

房地产估价机构：广西中正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：陈本裕（注册号：4520150039）

赵玉兰（注册号：4520190044）

石洪意（评估师助理）

估价报告出具日期：2022年10月08日

致估价委托人函

东阿县人民法院：

贵院通过网上摇号方式，确定我公司为宋建国位于北海市广东路以西、杭州路以北金葵领海郡6幢3单元1602号房的评估机构，我公司按贵院的要求于2022年9月22日对估价对象进行了实地查勘及相关资料的调查，于2022年9月22日至2022年10月08日对贵院委托估价的房地产完成了评估。

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：位于北海市广东路以西、杭州路以北金葵领海郡6幢3单元1602号房
[房屋所有权人：宋建国，共有情况：单独所有，规划用途：住宅，建筑面积：86.85 m²，建成年份：约2014年]。

价值时点：2022年9月22日。

价值类型：公开市场价值。

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规，结合估价目的，按照科学的估价程序，并运用适合的估价方法（比较法、收益法）进行了专业分析和评估测算，最终确定本次估价对象在价值时点及在满足本报告各项假设和限制条件下的评估结果为：

房地产评估结果一览表

面 积	86.85 m ²	
单 价	5794 元/m ²	
总 价	50.32 万元	人民币大写：伍拾万零叁仟贰佰元整

备注：本估价报告估价结果包含分摊土地使用权价格及室内装修价格，室内装修价格详见《室内装修价格评估结果一览表》。本估价报告应用有效期自2022年10月08日起至2023年10月07日止。

广西中正房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月八日

室内装修价格评估结果一览表

估价对象	数量	单位	单价	价格(元)	成新率	现值(元)
抛光砖地板(80*80)	60.99	m ²	165	10063	0.85	8554
防滑瓷砖	11.09	m ²	120	1331	0.85	1131
脚线瓷砖	66.16	m	35	2316	0.85	1969
墙裙瓷砖	37.96	m ²	120	4555	0.85	3872
内墙涂料	232.26	m ²	35	8129	0.85	6910
石膏线	67.22	m	15	1008	0.85	857
铝扣板吊顶	6.23	m ²	180	1121	0.85	953
大理石案台(带橱柜门)	3.10	m	800	2480	0.85	2108
不锈钢洗菜盆(40*70、双盆)	1.00	套	150	150	0.85	128
铝合金玻璃吊趟门	3.28	m ²	800	2624	0.85	2230
入户门指纹锁	1.00	套	1500	1500	0.85	1275
室内套装门(房门)	3.00	扇	1200	3600	0.85	3060
铝合金玻璃门(卫生间)	1.00	扇	800	800	0.85	680
壁柜式洗手盆	1.00	套	1200	1200	0.85	1020
抽水马桶	1.00	套	800	800	0.85	680
卫浴龙头	1.00	套	1000	1000	0.70	700
暗装水电(含开关插座)	86.85	m ²	130	11291	0.85	9597
餐厅吊灯	1.00	盏	200	200	0.65	130
客厅吸顶灯	1.00	盏	600	600	0.65	390
吸顶灯(过道、房间、阳台)	5.00	盏	50	250	0.65	163
吊顶灯(厨房、卫生间)	2.00	盏	65	130	0.70	91
装修现值合计	46498元(人民币大写:肆万陆仟肆佰玖拾捌元整)					

广西中正房地产评估有限公司

二〇二二年十月八日



目 录

房地产估价师声明	4
估价的假设和限制条件.....	5
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	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	15
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业期	18
附 件	19

房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准(GB/T 50899-2013)《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司的注册房地产估价师（陈本裕）及估价师助理（石洪意）已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，没有对估价对象进行任何结构测试及质量技术鉴定，无法确定其内部结构有无缺损。估价人员不承担对估价对象建筑结构和质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触部分进行检测责任。

六、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

七、本估价报告需经估价人员签名并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

八、报告使用人应全面阅读本报告，并特别注意本报告“估价的假设和限制条件”，“价值定义”中所载明的内容，参考本估价报告结果，合理使用本报告。

九、参加本次估价的注册房地产估价师签名：

注册估价师	注册号	估价师印章	签字、日期
陈本裕	4520150039		 2022年10月8日
赵玉兰	4520190044		 2022年10月8日

估价的假设和限制条件

一、估价的假设

(一)一般假设

1、注册房地产估价师已对估价委托人提供的本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，但未对这些资料的合法性、真实性、准确性和完整性予以核实，又没有理由怀疑这些资料的合法性、真实性、准确性和完整性，因此假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对房屋安全、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，估价委托人未提供房屋安全、环境污染等相应专业机构的鉴定、检测资料且估价过程中又无相应的专业机构进行鉴定、检测，但注册房地产估价师又无理由怀疑估价对象存在安全隐患，因此，假定估价对象是安全的。

3、实地勘察时，对房屋建筑物仅进行一般性查看，未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，因此假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

4、估价报告中估价对象在价值时点客观的市场价值的形成依据如下假设：

(1) 存在一个自愿的卖方和买方；(2) 该物业可在公开市场上自由地转让；(3) 买卖双方的行为都是精明和谨慎的，对估价对象具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；(4) 在买卖双方交易行为完成前，应有一段合理的谈判周期，在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；(5) 交易条件公开且不具有排他性；(6) 不考虑特殊买家的附加出价。

5、假设估价对象保持批准的用途在未来可预见的使用年限内不改变。

6、假设估价对象用途满足所采用的城市规划用途管制和限制条件。

7、假设估价对象房地产在本报告有效期内：

(1) 环境因素不变；(2) 当地的物价指数的变化不至于引起估价对象价值的显著变化；(3) 估价对象房地产的状况及使用性质不变。

8、如果在市场上进行交易，则交易双方都拥有完全的市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，并且不存在特殊的交易方式对交易价格产生影响。

9、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

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋

建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询证明》编号：S20222355 等资料均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，房屋约建成年份为 2012 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（三）背离事实假设

背离事实假设是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

根据估价委托人提供的北房权证(2015)字第 001497 号《房屋所有权证》、桂(2018)北海市不动产证明第 0014781 号《不动产登记证明》所载，估价对象不动产设定有抵押登记。抵押方式：一般抵押。担保债权数额：500000 元。债权起止时间：2018 年 04 月 20 日起 2018 年 07 月 19 日止。估价对象已被查封、设定有抵押登记。本次评估目的为司法处置，本估价结果为完全市场价值，故本次估价不考虑该抵押登记及查封对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人提供的北房权证（2015）字第 001497 号《房屋所有权证》、桂（2018）北海市不动产证明第 0014781 号《不动产登记证明》、（2022）鲁 1524 执恢 205 号《东阿县人民法院委托书》及其附件复印件作为此次估价的重要依据，估价委托人应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。在此亦提请报告使用者对估价对象的产权及权益（含他项权利等）状况再次予以核实。

二、估价限制条件

1、本次估价是以估价对象在价值时点上的房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产市场价值评估，在估价报告有效期内，估价对象质量、使用功能布局、基础设

施配套以及房地产市场状况等发生变化时，均会对估价结果产生一定的影响。如对估价对象评估价值产生明显影响时，估价报告使用者不能直接使用该估价报告，应对本估价结果进行必要的调整或重新进行评估。

2、本评估报告仅为估价委托人司法处置房地产提供格参考依据。不得用于本报告所述评估目的之外的其他目的，估价机构不对其他用途负责，估价委托人应对其不当使用估价报告的后果负责。

3、未经本估价机构书面同意，任何人不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供本估价报告书的内容或部分内容，也不得发表于任何公开媒体上。

4、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结论的影响。

5、本报告的估价货币单位为人民币万元。

6、本估价结果仅对估价对象的市场价值做出合理估测，未来市场变化风险和短期强制处分等因素均会对估价对象价值产生一定的影响。

三、评估报告和评估结果使用的特别提示

1、本评估只能作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，报告使用人为东阿县人民法院，适用期限为2022年10月08日至2023年10月07日，否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

- 1、名称：东阿县人民法院
- 2、地址：山东省聊城市东阿县曙光街 277 号
- 3、联系人：夏绪军
- 4、承办人：夏绪军
- 5、联系电话：06353292783

二、房地产估价机构

受托估价机构：广西中正房地产评估有限公司
 机构地址：钦州市子材西大街102号
 法人代表：石 洪
 资质等级：贰级房地产估价机构
 证书编号：2022 桂建房评备字 4507A0003

三、估价目的

根据估价委托人提供的(2022)鲁 1524 执恢 205 号《东阿县人民法院委托书》，因东阿县人民法院在执行申请执行人孙久顺与被执行人宋建国借款合同一案中，需确定宋建国位于北海市广东路以西、杭州路以北金葵领海郡 6 幢 3 单元 1602 号房的处置参考价，特此委托广西中正房地产评估有限公司对宋建国位于北海市广东路以西、杭州路以北金葵领海郡 6 幢 3 单元 1602 号房的房地产进行价格评估，本次评估目的是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

1、估价范围

本次评估范围为宋建国位于北海市广东路以西、杭州路以北金葵领海郡 6 幢 3 单元 1602 号房的房地产，建筑面积为 86.85 m²，钢筋混凝土结构，规划用途为住宅。估价对象范围包含宗地内建构筑物、分摊土地使用权的价值。

2、估价对象基本情况说明

基 本 状 况	名称	宋建国位于北海市广东路以西、杭州路以北金葵领海郡 6 幢 3 单元 1602 号房的房地产			
	坐落	北海市广东路以西、杭州路以北金葵领海郡 6 幢 3 单元 1602 号房			
	四至	东至	通道，红线为界	南至	杭州路，红线为界
		西至	越亚天赐公馆小区用地，红线为界	北至	盛世华府小区用地，红线为界
	规模	共有宗地面积 9872.00 m ² /房屋建筑面积 86.85 m ²			
	用途	城镇住宅用地/住宅			
	房屋所有权人	宋建国			

实体状况	土地	<p>估价委托人未能提供分摊《国有土地使用证》，据估价师实地调查了解，估价对象权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/市场化商品房，用途为城镇住宅用地/住宅，面积为共有宗地面积 9872 m²/房屋建筑面积 86.85 m²，所在宗地土地终止日期为 2079 年 08 月 21 日，至本次价值时点，土地剩余使用年限为 56.91 年。已建成商住小区，地块形状规则，地形地势较平坦，地质条件较好，达到最高最佳利用，所在区域土地开发程度达到“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）。</p>
	层数、层高	位于一栋 26 层钢筋混凝土结构商住楼第 16 层，层高约为 2.8 米。
	外观	建筑物外立面主要以刷涂料装饰为主。
	建筑结构	钢筋混凝土结构。
	设施设备	供水、排水、燃气、通信、宽带、有线电视、卫生、照明、空调、电梯、步梯、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。
	装饰装修	<p>室内装修具体如下：</p> <p>估价对象入户门为防盗门，室内客厅、餐厅、房间楼面铺设抛光瓷砖附 0.12 米高瓷砖踢脚线，内墙、顶棚刷涂料及石膏线；厨房楼地面铺设防滑瓷砖，内墙贴瓷砖墙裙至顶，顶棚铝扣板吊顶，厨房门为铝合金吊趟门，瓷砖橱柜；卫生间楼地面铺设防滑瓷砖，墙面贴瓷砖墙裙至顶，顶棚铝扣板吊顶，卫生间门为铝合金玻璃门；房间门为套装门，窗户为铝合金窗，水电齐全，均为暗设。</p>
	其他功能	估价对象所在建筑物防水、保温、隔热、隔音等状况较好，南北朝向，通风、采光情况较好，日照充足。
	空间布局	估价对象室内设计为三房两厅一厨一卫二阳台，空间分区以及各个空间的交通流线合理。
	建成日期及房龄	委估房地产约于 2014 年建成，至 2022 年房龄为 8 年，现场勘察房屋维护保养情况较好，综合成新率约为 90%。
	物业管理	估价对象属于商住小区，小区内属于封闭管理，聘用专业物业管理公司进行管理。
维护保养状况	现场勘查基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，地面、墙面、门窗等完好。	

3、区位状况描述

位置 状况	<p>估价对象位于北海市广东路以西、杭州路以北金葵领海郡6幢3单元1602号房，该区域临近分布有杭州路、天赐路、广东路、越亚路等城市道路，周边分布有银海区政府、海城区人民法院、北海市司法局、北海市档案馆、北海市博物馆、北海市中级人民法院、北海市公路运输管理处、北海市税务局、银海区教育局、北海市人民检察院、中华人民共和国北海海事法院，中共北海市委党校、北海市森林公安局、北海市公安局、银滩镇政府、银海区国土分局等单位，分布有广西银海国民村镇银行（银滩支行）、中国工商银行（北海广东路银城绿洲支行）、广西北部湾银行（广东路支行）、中国银行（北海市银海区支行）、中国邮政储蓄银行（北海市广东南路支行）、广西农村信用社（北海市区农村信用合作联社银滩信用社）、中国建设银行（北海高新区支行）、桂林银行（北海同和水岸香堤小微支行）等金融机构，分布有天赐幼儿园、北海市机关幼儿园、北海市银滩区实验小学、北海市银滩区第一小学、银滩区第六小学、北海市外国语实验学校、北海市华侨中学、北海市第九中学、北海移速设计学院、博文双语学校、西北师范大学北海附属中学以及北海市北医康复医院、北海市银海区人民医院、银滩中心卫生院、北海市人民医院（银滩医院）、北海市第二人民医院（新院区）等，分布有越亚天赐锦园、越亚天赐良园、同和·水岸香堤、碧海湾花园、港鹏公园印象、中兴金海湾、智弘·银城绿洲、北海盈馨花园、盛世华府、公园1号、中南锦绣花园、圣美阳光家园、嘉福·夏日海湾、彰泰玫瑰郡、融和海韵佳园、逢时海景大厦、碧桂园北海印象等商住小区，分布有万达广场、广东路便民市场、北海吾悦广场、和佳广场、大润发、海丝路广场公园、银海区银滩工业园、北海银滩旅游区、侨港文体公园、北海园博园、北海南珠广场、维也纳酒店（北海银滩店）、品尚主题酒店（北海银滩国际码头店）、维也纳酒店（银滩万达店）、君豪逸园酒店（北海银滩万达广场店）、新世纪农贸市场、北海市侨港渔货交易中心、苏记修车行、安徽正宗牛肉板面、麦香园馅饼、骏发以习性塑料餐具批发、家明手机维修配件批发、拾螺记、童年烧烤店、何家欢东北烧烤好好佳超市、添福东北菜馆等。估价对象该区域距银海区政府约2800米，距海城区人民法院约6300米，距北海市司法局约5400米，距中国银行（北海市银海区支行）约1200米，距广西农村信用社（北海市区农村信用合作联社银滩信用社）约1900米，距中国建设银行（北海高新区支行）约2400米，距天赐幼儿园约460米，距北海市银滩区实验小学约2600米，距银滩区第六小学约2000米，距北海市外国语实验学校约2600米，距北海市华侨中学约2400米，距北海市银海区人民医院约1900米，距北海市第二人民医院（新院区）约4600米，距万达广场约740米，距北海吾悦广场约2000米，距广东路便民市场约1300米，距新世纪农贸市场约2900米，距北海银滩旅游区约4900米。估价对象所在楼宇一面临路，总层数为26层，估价对象所在楼层为第16层，南北朝向。该区域商业繁华度较高，住宅集聚度较高。</p>
----------	---

交通状况	<p>估价对象临近的广东路、杭州路、天赐路、越亚路等，路面较好，距北海市高铁站约 5400 米，距北海市南珠汽车站约 9000 米，附近分布有市内的 12 路、17 路、20 路、22 路、102 路等多路公交车以及出租车经过，附近内道路无交通限制，对内对外交通条件较好。附近未分布有大型停车场，小区设有停车场，相邻街道也可以停靠多辆汽车，停车较方便。</p>
周围环境状况	<p>1、自然环境：委估房地产位于北海市广东路以西、杭州路以北金葵领海郡小区，区域绿化度较高，绿化率达 30%以上，附近多为商住小区，周边商铺林立，车流量、人流量较大，噪音污染不明显，环境较好。</p> <p>2、人文环境：估价对象位于北海市广东路以西、杭州路以北金葵领海郡小区，分布有较多行政事业单位办公，也分布有较多企业办公，流动人口密集，区域治安状况较好，人文环境较好。</p> <p>3、景观：估价对象所在的北海市广东路以西、杭州路以北金葵领海郡小区，小区内绿化较好，附近分布有北海市银滩旅游区、海丝路广场公园等市政景观，景观条件较好。</p>
外部配套设施	<p>估价对象位于北海市广东路以西、杭州路以北金葵领海郡小区，外部基础设施配套完备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施保障度高。</p> <p>外部公共服务设施：估价对象区域范围内教育、医疗卫生、文化体育等公共服务设施以及商业、金融、邮政等设施完备。</p>

4、估价对象权益状况

房屋所有权	<p>估价委托人提供的北房权证(2015)字第 001497 号《房屋所有权证》，房屋所有权人：宋建国，共有情况：单独所有，房屋坐落：北海市广东路以西、杭州路以北金葵领海郡 6 幢 3 单元 1602 号，登记时间：2015 年 1 月 9 日，规划用途：住宅，总层数：26，建筑面积：86.85 m²，套内建筑面积：62.05 m²，登记机构：北海市住房和城乡建设局。</p>
占用情况	<p>自用住宅。</p>
其他权利设立情况	<p>估价委托人提供的(2022)鲁 1524 执恢 205 号《东阿县人民法院委托书》、北房权证(2015)字第 001497 号《房屋所有权证》、桂(2018)北海市不动产证明第 0014781 号《不动产登记证明》，估价对象该宗不动产设定有抵押登记，估价对象现已查封。估价对象除上述抵押权及查封外尚未设定有质押权、租赁权、地上地下权、地役权等其他他项权利。本次评估目的为司法处置，本估价结果为完全市场价值，故本次估价不考虑该抵押权、查封对估价结果的影响。</p>

五、价值时点

本次实地查勘时间为 2022 年 9 月 22 日，经估价师与估价委托人协商一致，本次价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日：2022 年 9 月 22 日。

六、价值类型

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据客观、独立、公开、合法原则对估价对象市场价值内涵包括：

(1)用途：房地产规划用途为住宅，实际用途为住宅，估价设定房地产用途为住宅；

(2)房地产基础设施条件达到红线内外“五通”（通供水、通排水、通电、通信、通路）及场地平整。

(3)房屋建筑物经济耐用年限为 60 年，已使用 8 年，剩余使用年限为 52.00 年，土地剩余使用年限为 56.91 年，土地剩余使用年限长于建筑物剩余使用年限，建筑物经过适当的合理的保养，其实际使用年限可大大延长，在本次估价中，本次估价中确定房地产剩余使用年限为 56.91 年。

(4)他项权利状况：估价委托人提供的(2022)鲁 1524 执恢 205 号《东阿县人民法院委托书》、北房权证（2015）字第 001497 号《房屋所有权证》、桂（2018）北海市不动产证明第 0014781 号《不动产登记证明》，估价对象该宗不动产设定有抵押登记，估价对象现已查封。估价对象尚未设定有质押权、租赁权、地上地下权、地役权等其他他项权利。本次评估目的为司法处置，本估价结果为完全市场价值，故本次估价不考虑该查封对估价结果的影响。

2、本报告估价结果未考虑未来市场变化、短期强制处分等因素对其价格的影响。

3、房地产价格以总价为准，包含分摊土地使用权价格及室内装修价格。

七、估价原则

根据国家房地产评估的有关规定，以评估房地产的实际状况为基础，以产权明晰为条件，以国家法律、法规为准绳，遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则及预期收益原则，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，对委估对象据实评估。

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则：合法原则是指房地产价格评估必须以估价对象的合法利用为前提，

具体是指估价对象的来源合法、利用合法。

3、价值时点原则：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值或价格。

4、替代原则：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。

5、最高最佳使用原则：最高最佳使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，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，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。

6、预期收益原则：房地产估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据测算估价对象的价格。

八、估价依据

(一)有关法律法规

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常务委员会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过[主席令29号]、根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正[主席令第72号]、根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正[主席令第18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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正[主席令第32号]，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过、根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正、1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订、根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正、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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正[主席令第32号]，自2020年1月1日起施

行)；

4、《中华人民共和国拍卖法》自（1996年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》修正）；

5、《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，2016年7月2日）；

6、《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，自2018年9月1日起施行）；

7、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）

8、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行，根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正，根据2019年5月13日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

9、《城市房地产开发经营管理条例》（1998年7月20日国务院令第248号发布，根据2011年1月8日国务院令第589号第一次修订、根据2018年3月19日国务院令第698号第二次修订、根据2019年3月24日国务院令第719号第三次修订）

10、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布 根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

12、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号，2019年3月20日公布，自2019年4月1日起施行）；

13、《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第18号）；

14、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

15、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，自1990年5月19日起施行）；

16、本次估价中涉及的国家及地方相关法律、法规及行政规章、政策文件。

(二)有关技术标准

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013, 自 2014 年 2 月 1 日起施行)；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》，(中房学(2021) 37 号, 自 2021 年 9 月 1 日起施行)

(三)估价委托人提供的资料

- 1、《东阿县人民法院委托书》(2022)鲁 1524 执恢 205 号；
- 2、《房屋所有权证》北房权证(2015)字第 001497 号；
- 3、《不动产登记证明》桂(2018)北海市不动产证明第 0014781 号。

(四)估价人员调查收集的相关资料

- 1、《北海市统计年鉴》、《北海市地方志》；
- 2、《北海市城区土地级别与基准地价更新成果及说明》；
- 3、《全国统一建筑工程基础定额广西壮族自治区单位估价表》、《广西壮族自治区土建工程费用定额》、《工程建设其他费用定额》及北海市建材市场信息价；
- 4、估价委托人提供的有关房地产资料；
- 5、估价人员实地调查勘测资料。

九、估价方法

(一)估价方法的名称、定义

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法。

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。

1、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。

2、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化为价值或价格的方法。

3、成本法：测算估价对象在价值时点重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4、假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折

现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

(二)估价方法适用性分析

估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象同类房地产没有交易或者交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的，应选用成本法。

估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据估价对象的特点和实际情况以及《房地产估价规范》的要求综合分析如下：一是虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时成套住宅价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故不适合选用成本法；二是由于估价对象所在建筑物已经竣工交付使用，符合城市规划，经过分析认为其保持现状继续是利用为最高最佳利用途径，不存在开发或再开发潜力，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法；三是由于估价对象为住宅用房，所在区域近期类似房地产交易市场较为活跃，类似房地产转让成交案例较多，注册房地产估价师通过市场调查，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可得到估价对象价值或价格，故适合选用比较法；四是由于估价对象为住宅用房，所在区域近期类似房地产交易市场较为活跃，类似房地产租赁实例较多，且类似房地产租赁价格的未来发展趋势有一定的规律可循，据此可预测估价对象未来的收益，利用报酬率将未来收益转换为价值或价格得到估价对象价值或价格，故适合选用收益法。

综上所述，在本次估价中，适合选用比较法和收益法对估价对象进行评估，并且以比较法评估结果和收益法评估结果综合确定估价对象房地产价格。

(三)估价方法的技术思路

1、比较法估价

比较法是房地产估价中最重要、最常用的方法之一，其理论依据是房地产中的替

代理原理。所谓比较法是指在求取待估房地产的价格时，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格的方法。

其计算公式：比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×市场状况调整修正系数×交易情况修正系数×区域状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

- (1)搜集交易案例；
- (2)选取 3 个可比实例；
- (3)对可比实例的实际成交价格进行适当处理；
- (4)求取比较价格。

2、收益法估价

收益法是基于预期原理，运用适当的资本化率将预期的估价对象房地产未来各年的正常收益折算到价值时点的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

$$\text{其计算公式： } V = \frac{A}{y-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+y} \right)^n \right]$$

式中：V—估价对象价值，A—未来第一年净收益，y——报酬率，g——年增长率，n——收益期

- (1)选用报酬资本化法，并选用全剩余寿命模式；
 - (2)有效毛收益按出租型求取；
 - (3)估价对象没有租赁合同约束，直接采用市场租金求取收益价值；
 - (4)求取年运营费用，确定报酬率，求得未来第一年的净收益；
 - (5)按收益期内净收益逐年递增的收益法公式，求取估价对象收益价格。
- 3、将两种估价方法的估算结果分析综合后，得出估价对象房地产单价。
- 4、估价对象建筑面积乘以房地产单价，得出估价对象房地产市场价值

(四)估价中技术参数说明

据现场查勘记录，分析了建筑物的设计年限、实际建造质量、现行使用状况和物理寿命等因素，充分考虑建筑物的类型、用途、实际使用时间、环境和条件，以及维修状况、使用效果和完好程度等多种因素。同时考虑功能性损耗和经济性损耗的影响，综合确定建筑物的成新率，利用土地剩余使用年限确定收益年限。

因北海市房地产估价行业组织目前暂未公布报酬率、资本化率、利润率等估价参数值，本评估报告使用本公司经验参数。




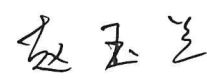

十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适合的估价方法（比较法、收益法）进行了专业分析和评估测算，最终确定本次估价对象在价值时点及在满足本报告各项假设和限制条件下的评估结果为：

房地产评估结果一览表

面 积	86.85 m ²	
单 价	5794 元/m ²	
总 价	50.32 万元	人民币大写：伍拾万零叁仟贰佰元整

十一、注册房地产估价师

注册估价师	注册号	估价师印章	签字、日期
陈本裕	4520150039		 2022年10月8日
赵玉兰	4520190044		 2022年10月8日
估价师助理		估价师助理签名	签字日期
石洪意			2022年10月8日

十二、实地查勘期

2022年9月22日

十三、估价作业期

2022年9月22日至2022年10月08日


 广西中正房地产评估有限公司
 二〇二二年十月八日

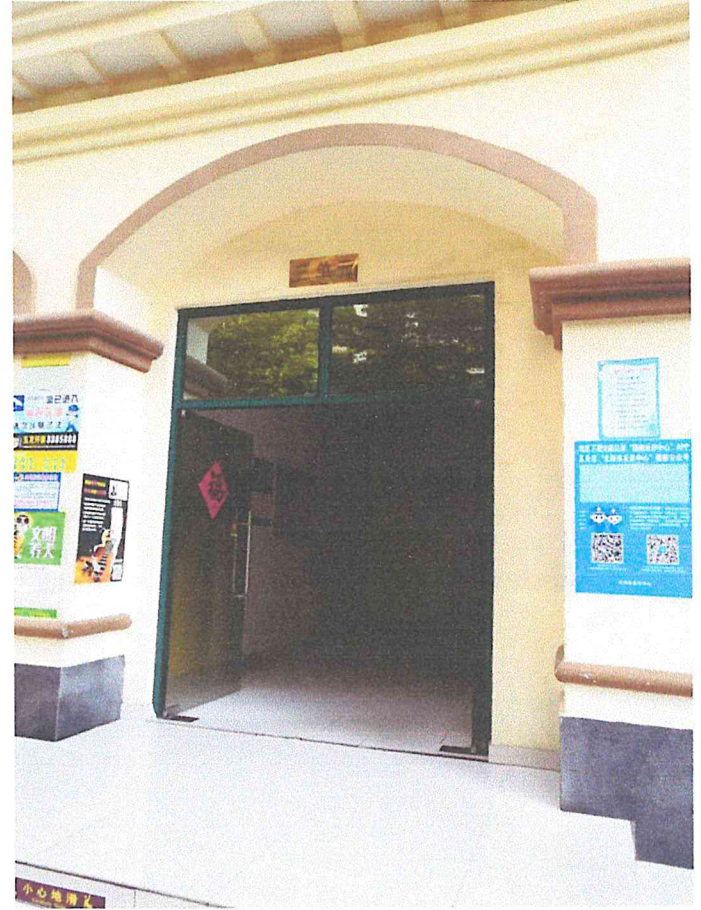
附 件

- 一、委估对象位置示意图；
- 二、委估对象照片资料；
- 三、《东阿县人民法院委托书》(2022)鲁 1524 执恢 205 号；
- 四、《房屋所有权证》北房权证(2015)字第 001497 号；
- 五、《不动产登记证明》桂(2018)北海市不动产证明第 0014781 号；
- 六、估价机构的资质证书及营业执照；
- 七、估价师注册证书。

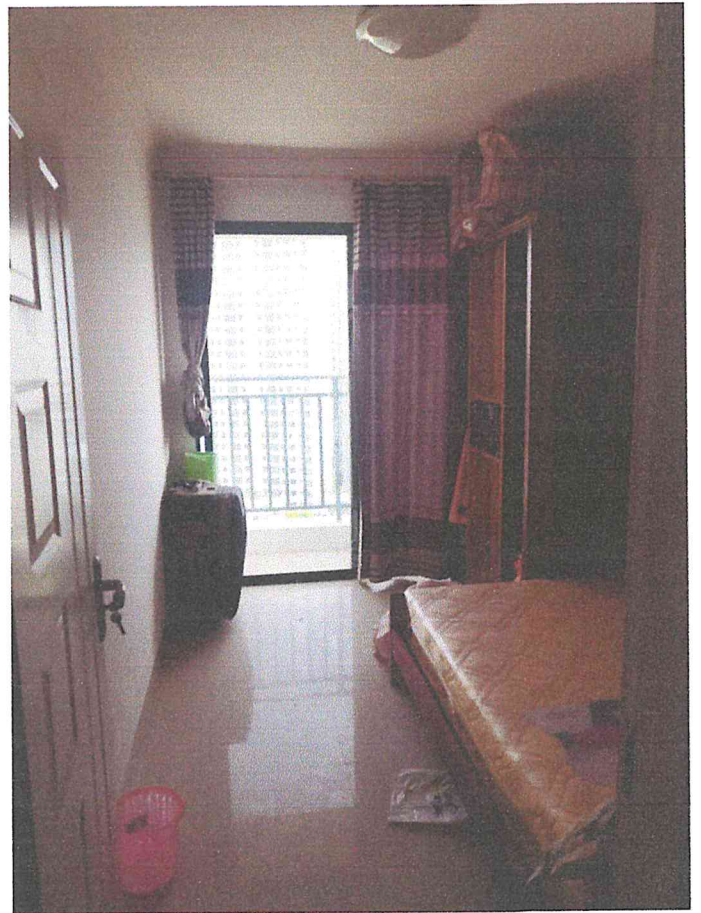
(以上附件均为复印件)

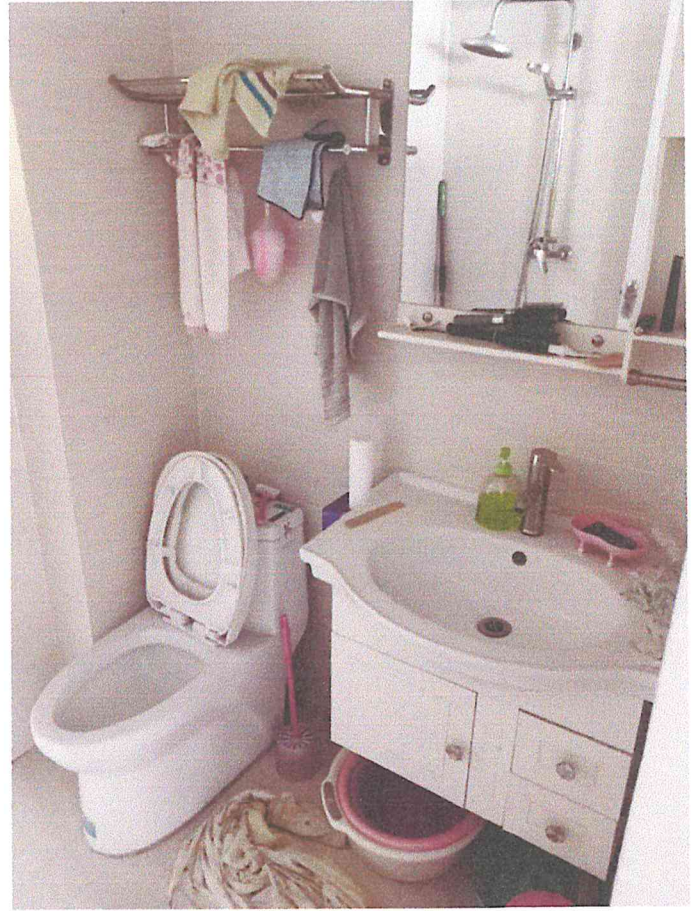
估价对象











东阿县人民法院 委托书

(2022)鲁 1524 执恢 205 号

广西中正房地产评估有限公司：

我院在执行孙久顺与宋建国 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

广西壮族自治区北海市银海区金葵领海郡 6 幢 3 单元
1602 号房产。



承 办 人：夏绪军 联系电话：

联 系 人：夏绪军 联系电话：06353292783

本院地址：

根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。

登记机构



北京市住房和城乡建设委员会

北海房产证 (2015) 字第 001497 号

房屋所有权人		宋廷国		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		北海市广东路以西、杭州路以北金葵领海郡6幢3单元1602号		
登记时间		2015年1月9日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	26	86.85	62.05	
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 产权登记专用章 </div>			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 2079年8月21日 止	

附 记

上手人：北海金采房地产有限责任公司

房屋所有权取得方式： 买受

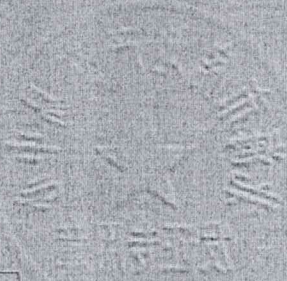
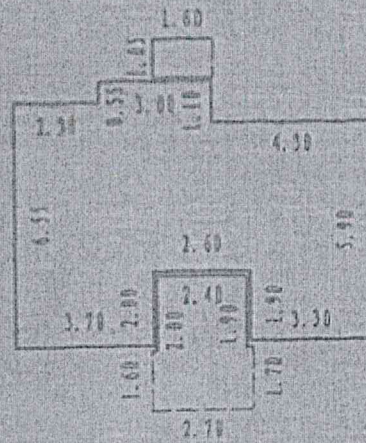
2018 J 2



填发单位(盖章)

房地产平面图

图幅号:

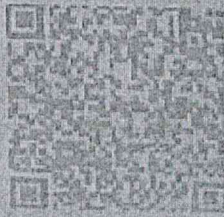


比例尺 1: 200

不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO 45001969752

桂(2018)北海市 不动产证明第 0014781 号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	融广星
义务人	宋建国
坐落	北海市广东路以西、杭州路以北金葵领海郡6幢3单元1602号
不动产单元号	450503 103032 0801976 F00010025
其他	产权证书号: 北海权证(2013)字第001497号 抵押方式: 一般抵押 担保债权数额: 500000 元 债权起止时间: 2015年04月20日起2016年07月19日止
附记	登记编号: 2018016301 债务人: 宋建国

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：广西中正房地产评估有限公司

法定代表人：石洪
(执行事务合伙人)

住所：钦州市子材西大街102号

统一社会信用代码：914507037151143198

备案等级：贰级

证书编号：2022桂建房评备字4507A0003

有效期限：2022年3月2日 至 2025年3月2日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00246250

姓名 / Full name

陈本裕

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

450722197911123813

注册号 / Registration No.

4520150039

执业机构 / Employer

广西中正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-4-20

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00264081

姓名 / Full name

赵玉兰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

450722199105200449

注册号 / Registration No.

4520190044

执业机构 / Employer

广西中正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-07

持证人签名 / Bearer's signature

