
广西来宾市城南新区兴宾区人民法院委托的黄娟、谢志辉位于武宣县武宣镇西
环路鸿城瑞景花园 10 栋 5 号商业房地产市场价值评估
博文房估字(2018) 第 13694 号
(2018) 兴法委评字第 17 号

房地产司法鉴定估价报告

博文房地产评估造价集团有限公司
刘贤祥 注册号 3220050080
廖亚琴 注册号 4420090073
2018 年 06 月 04 日





致估价委托人函



广西来宾市城南新区兴宾区人民法院：

受贵院委托【(2018)兴法委评字第17号】，我公司依据国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《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》以及来宾市有关法律法规政策规定，对黄娟、谢志辉位于武宣县武宣镇西环路鸿城瑞景花园10栋5号商业房地产(建筑面积42.79m²)市场价值进行了评估，估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点2018年05月18日的市场价值为房地产总价64.90万元，大写人民币陆拾肆万玖仟元整，房地产单价15166元/m²。

表1 估价结果一览表

房屋所有权证	房屋所有权人	结构	所在层数/总层数	规划用途	建筑年代	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
武房权证武字第2014001074号	黄娟、谢志辉	框混	1/7	商业	2012年	42.79	15166	64.90

备注：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，但不包括动产、构筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本评估报告价值为未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

3、估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于报告送达之



日起 15 日内向我公司提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

法定代表人：





目录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地勘察期	14
十三、估价作业日期	14
1.广西来宾市城南新区兴宾区人民法院鉴定委托书 2.房屋所有权证、查询结果状况一览表复印件 3.估价对象照片、区域位置示意图及现场勘查表 4.案例照片和位置图 5.估价机构营业执照复印件 6.估价机构资格证书复印件 7.估价师资格证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明:

1、我们在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、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、我们是按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《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》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们的房地产估价人员已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
刘贤祥	3220050080	 中国注册房地产估价师 刘贤祥 3220050080 有效期至 20200604	2018年6月4日
廖亚琴	4420090073	 中国注册房地产估价师 廖亚琴 4420090073 有效期至 20181214	2018年6月4日



估价假设和限制条件

1、一般假设:

(1) 本次估价委托人提供了估价对象权属证明的复印件, 注册房地产估价师对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予以核实, 本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 本次估价对房屋安全、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, 注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测, 本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设: 由于估价委托人未提供《国有土地使用证》, 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和估价人员实地调查, 本次假定房屋用途与土地用途一致, 估价对象为商品房, 通常以出让方式取得, 故此次假设土地使用权人为黄娟、谢志辉, 土地登记用途为城镇住宅用地, 土地使用权性质为出让, 所以本估价报告存在未定事项假设。

3、背离事实假设: 本次估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据, 在房地产司法拍卖估价中, 不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素, 因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭, 查封因拍卖而解除, 本次估价不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

4、不相一致假设: 本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途, 不同权属证明上的权利人, 估价对象的名称或地址之间无不一致, 故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设: 本估价项目所必需的反映估价对象状况的资料齐全, 故本估价报告无依据不足假设。

6、估价报告使用限制:



(1) 本估价报告是受广西来宾市城南新区兴宾区人民法院的委托,评估估价对象的房地产市场价格,为估价委托人执行相关案件提供房地产市场价格参考依据,不适用于其他目的和用途。

(2) 本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用,未经估价机构书面同意,本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他任何方式公开发表。

(3) 本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起一年。(2018年06月04日-2019年06月03日)但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象自身情况的变化,估价结果应作相应调整或重新评估。

(4) 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程,将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见,而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

(5) 本次估价结果未考虑未来可能发生的强制处分、快速变现等因素,提请估价委托人和报告使用人注意。



估价结果报告

博文房估字(2018) 第 13694 号

一、估价委托人

单位名称: 广西来宾市城南新区兴宾区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称: 博文房地产评估造价集团有限公司

住所: 北京市西城区南线阁街 35 号京徐宾馆 1002 室

法定代表人(执行合伙人): 徐文井 资质等级: 一级

证书编号: 建房估证字[2015]025 号 联系电话: 025-84732269

传真: 025-84715108 网址: <http://www.bwjt-cn.cn>

三、估价目的

为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象为黄娟、谢志辉位于武宣县武宣镇西环路鸿城瑞景花园 10 栋 5 号房地产及其占用范围内土地使用权, 建筑面积 42.79m²。

2、估价对象土地状况

估价对象所在宗地东至呼北线、西至西环路、南至头窝西路、北至巷道, 宗地地势平坦, 形状较规则, 实际开发程度为宗地外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯), 宗地内“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及场地平整。

3、估价对象建筑物状况

估价对象所在建筑物共 7 层, 估价对象位于第 1 层, 框混结构, 正常层高, 建成年代为 2012 年。估价对象所在单元具备供水、供电及卫生洁具设备, 通电话、有线电视, 排水通畅, 设施设备能满足生活需要。具体装修情况如下: 墙面刮腻子至顶, 地面为地砖铺设; 厨房、卫生间地面均为地砖铺设, 墙面为面砖贴饰至顶, 天棚为铝扣板



吊顶。据注册房地产估价师现场勘察，估价对象内部维护状况较好，成新度约为 85%。

4、估价对象权益状况

(1) 土地权益状况

由于估价委托人未提供《国有土地使用证》，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和估价人员实地调查，本次假定房屋用途与土地用途一致，估价对象为商品房，通常以出让方式取得，故此次假设土地使用权人为黄娟、谢志辉，土地登记用途为城镇住宅用地，土地使用权性质为出让。

(2) 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，证载权利人为黄娟，共有人为谢志辉，共有情况为共同共有，权利类型为房屋（构筑物）所有权，权利性质为市场化商品房，用途为商业，房屋建筑面积为 42.79m²。

五、价值时点

2018 年 05 月 18 日（实地查勘之日）

六、价值类型

1、价值名称：根据本次估价的目的，本估价报告中的评估价值是指估价对象在价值时点 2018 年 05 月 18 日现状利用条件下用途为商业的房地产抵押价值。

2、价值内涵：本报告估价结果所涉估价对象土地，取得方式为有偿出让，土地用途为城镇住宅用地，开发程度为宗地内外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及场地平整；所涉估价对象建筑物，用途为商业，建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上评估



出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

2、合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）；本次估价按估价对象证载用途进行估价就是其合法性的体现。

3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格。房地产市场是不断变化的，房地产价值具有很强的时间性，它是某一时点上的价值。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价值。价值日期原则是指求取某一时点上的价值，所以在评估一宗房地产的价值时，必须假定市场停止在价值日期上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。



4、替代原则

估价结果应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。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。如果两个以上价格不同的商品同时存丰，理性的买者会购买其中价格最低的；反之，价格相同的相似商品同时存大，理性的买者会购买其中效用最大的。在房地产估价中当存在一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这此相似房地产价格通过与估价对象进行比较，根据与估价对象的差异进行适当的修正和调整推算出估价对象的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较。特别是同一估价机构，在同一城市同一时期同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次估价中比较法就是替代原则的体现。

5、最高最佳利用原则

估价结果应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用原则是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。只是因为房地产市场中，每位房地产共同共有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。本次估价依据合法确定按证载用途估价为符合规划条件下的最高最佳利用。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；
- 2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；



3.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布);

4.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日国务院令第256号,1999年1月1日施行,根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正);

5.《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布,2008年1月1日施行);

6.《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,1990年5月19日起施行);

7.《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号,2007年10月1日施行);

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》(2011年9月11日)

9.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布,2016年12月1日起施行)

(二) 地方有关部门颁布的法规及相关文件

1.《广西壮族自治区建筑与装饰工程计价表》和《广西壮族自治区建设工程工程量清单计价项目指引》(2004年4月1日起实行);

2.《广西壮族自治区建筑工程预算定额文件汇编》

(三) 本次估价依据的技术标准

1.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

2.《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

3.《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第678号);

(四) 委托人提供的有关资料

1.广西来宾市城南新区兴宾区人民法院鉴定委托书((2018)兴法委评字第17号);



2. 《房屋所有权证书》复印件;
3. 估价委托人提供的基本情况资料。

(五) 房地产估价机构掌握的有关资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料;
2. 估价对象所在地统计资料;
3. 估价对象所在地城市规划资料;
4. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料;

(六) 房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

1. 房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料;
2. 房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料;
3. 估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料;
4. 房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

(一) 估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平,只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同,需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析,并进行了认真的实地勘察和调查了解,最终选择采用比较法,测算估价对象房地产价值。分析如下:

估价对象为商业房地产,与估价对象位于同一供求范围内,并与其相类似的房地产交易案例较多,根据替代原则可选用比较法进行评估;

与其同一供求范围内多为自用型商业房地产,周边出租案例极少



十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师见下表：

姓名	注册号	签名	签名日期
刘贤祥	3220050080	 中国注册房地产估价师 刘贤祥 3220050080 有效期至20210604	2018年6月4日
廖亚琴	4420090073	 中国注册房地产估价师 廖亚琴 4420090073 有效期至20181214	2018年6月4日

十二、实地查勘期

2018年05月18日

十三、估价作业日期

2018年05月18日至2018年06月04日