



价格评估报告书

国宏信（桂·来宾）（评）字 2018 第 003 号

北京市国宏信价格评估有限公司广西来宾分公司

二〇一八年四月十七日



摘 要

北京市国宏信价格评估有限公司广西来宾分公司接受来宾市兴宾区人民法院的委托，依法对位于南宁市青秀区凤翔路6号蓝山上城2号楼2单元402号房产进行价格评估。

价格评估标的：南宁市青秀区凤翔路6号蓝山上城2号楼2单元402房产。

价格评估目的：确定价格评估标的在价格评估基准日的价格，为委托方办理执行案件提供价格参考。

价格评估基准日：2018年3月9日。

价格定义：价格评估标的在价格评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

价格评估方法：市场法。

价格评估结论：价格评估标的在价格评估基准日的评估价格为：
¥2,215,100.00元（人民币贰佰贰拾壹万伍仟壹佰元整）。

评估结论只能用于评估结论书载明的评估目的和用途。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告书正文。

目 录

一、价格评估标的	1
二、价格评估目的	1
三、价格评估基准日	1
四、价格定义	2
五、价格评估依据	2
六、价格评估方法	3
七、价格评估过程	3
八、价格评估结论	6
九、价格评估限定条件	6
十、声明	7
十一、价格评估作业日期	7
十二、价格评估机构	7
十三、价格评估人员	8
十四、附件	8
(一) 价格评估明细表	
(二) 价格评估标的区位图	
(三) 现场照片	
(四) 价格评估委托书复印件	
(五) 执行裁定书复印件	
(六) 价格评估人员资质复印件	
(七) 价格评估机构资质证书(副本)复印件	
(八) 价格评估机构营业执照(副本)复印件	

北京市国宏信价格评估有限公司

国宏信（桂·来宾）（评）字 2018 第 003 号

关于南宁市青秀区凤翔路 6 号蓝山上城 2 号楼 2 单元 402 号房产的价格评估报告

来宾市兴宾区人民法院：

根据你院《广西壮族自治区来宾市兴宾区人民法院评估委托书》“（2018）兴法委评字第 8 号”的委托，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，我公司依法对南宁市青秀区凤翔路 6 号蓝山上城 2 号楼 2 单元 402 号房产进行价格评估。现将价格评估情况综述如下：

一、价格评估标的

南宁市青秀区凤翔路 6 号蓝山上城 2 号楼 2 单元 402 号房产。

二、价格评估目的

确定价格评估标的在价格评估基准日的价格，为委托方办理执行案件提供价格参考。

三、价格评估基准日

按照委托，本次价格评估基准日为 2018 年 3 月 9 日。

价格评估标的的市场价格会随着市场条件的变化而不断改变，在价格评估时，必须假定市场条件固定在某一时点，这一时点就是价格评估

基准日。

四、价格定义

价格评估结论所指价格是：价格评估标的在价格评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

五、价格评估依据

(一) 国家有关价格评估方面的法律、法规、文件

1. 《中华人民共和国价格法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《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》（法释〔2011〕21号）；
4. 《最高人民法院关于人民法院执行过程中若干问题的规定（试行）》；
5. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
6. 《广西壮族自治区涉案资产价格鉴定技术规程》；
7. 北京价格评估师协会《北京价格评估人员资格规范（试行）》（京协价评〔2016〕001号）；
8. 北京价格评估师协会《北京价格评估机构资质管理规范（试行）》（京协价评〔2016〕002号）；
9. 北京价格评估师协会《北京价格评估行为规范（试行）》（京协价评〔2016〕004号）；
10. 其他相关法律、法规、政策。

(二) 委托方提供的有关资料

1. 《广西壮族自治区来宾市兴宾区人民法院评估委托书》“（2018）兴法委评字第8号”

2. 《广西壮族自治区来宾市兴宾区人民法院执行裁定书》“（2016）桂1302执326号”

3. 《房屋共有权证存根》“邕房权证字第01819815号”

4. 《房屋共有权证存根》“邕房共字第107907号”

5. 《房屋共有权证存根》“邕房共字第107908号”

6. 《房屋分层（分户）平面图》

（三）价格评估方收集的有关资料

1. 现场勘验记录；

2. 市场价格调查资料。

六、价格评估方法

根据本次价格评估目的、委托方提供价格评估资料的情况与特点，采用的评估方法为市场法。

市场法是指利用市场上同样或类似标的的近期交易价格，经过直接比较或类式比较得到评估标的价格的各种技术方法的总称。

七、价格评估过程

接受价格评估委托后，我公司成立了价格评估小组，制定了价格评估作业方案，并于2018年3月30日与委托方共同对价格评估标的进行现场勘验，开展了相关市场调查，确定采用市场法对标的进行价格评估测算、撰写价格评估报告及按程序申报审核，最终出具送达价格评估报告。现结合委托材料，综述如下：

（一）价格评估标的情况：

1. 蓝城小区基本情况：蓝山上城小区整体建成于 2011 年，共三个出入口即正南门出入口、东南角出入口和北出入口，小区南为云景路，西临凤翔路，北距长湖路约 200 米，四周均有住宅小区；小区内共有 18 栋框架结构中高层住宅楼，地下还有三层地下停车场，总户数 2379 户，绿化率达 46%，容积率 2.00，环境质量较好，物业管理规范；小区附近有凤岭儿童公园、石门森林公园，2 公里范围内有南宁市 47 中、青秀区凤翔社区卫生站、琅东农贸市场、航洋国际城、招商银行、农业银行、浦发银行，教育、医疗、商业、金融、休闲公共服务设施完善度高；临近南宁地铁一号线会展中心站约 1000 米，有 1 路、29 路、45 路、W9 路等多路公交车通过，出租车往来频繁，对内对外交通条件较好。价格评估标的所在的 2 号楼位于蓝山上城小区西北角，是一栋南北向的住宅楼，框架结构，共 17 层（不含负 1 至负 3 地下停车场层），2 个单元，每单元均为 2 电梯 4 户。该楼栋装修情况：外墙立面装修瓷砖、单元门为钢框全玻门、有门禁系统，楼梯间天棚为涂料，地面地砖、墙面墙砖、二部电梯。

2. 价格评估标的位于 2 单元第 4 层的 0402 号，据委托方提供的房产登记材料显示，该标的房屋购买于 2009 年 9 月，2011 年入住，建筑面积共 143.27 平方米，其中套内面积 123.72 平方米，共有分摊面积 19.55 平方米，整体平面布局是四房两厅一厨两卫两阳台。现场勘验看到该标的装修大致情况：入户门为防盗铁门；大厅、小厅、大房小房地板为木地板，四周墙壁及天顶均为刮白腻子粉刷环保漆，主要家电家具

有鞋柜、桌、木茶几茶具、博古架、沙发、玻璃茶几、电视条柜、液晶电视、柜式空调等；大厅阳台、厨房、公共卫生间、大房卫生间地板、墙壁均为贴瓷砖或马赛克，厨房内有厨柜、洗菜盆、管道燃气灶，厨房阳台装设管道燃气表伐、燃气热水器、洗衣机，两个卫生间内装设便盆（主卧为马桶）、喷浴花洒、毛巾架、洗漱盆；整套房屋水电安装齐备。

（二）价格评估思路及相关测算公式：

1. 估价对象周边类似房地产交易较活跃，适宜采用市场比较法进行评估。

2. 价格评估人员在同一供需圈内（同一小区内）选取三个可比实例后与评估标的进行比较分析，求取修正后的比准单价。即，

$$\text{评估价格} = \text{可比实例市场价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{其它因素修正系数}$$

（三）评估测算：

1. 可比实例：本次价格评估测算选取了同一小区内的三个交易案例与待估标的进行比较修正，具体是第13号第9层（共9层）、第15号楼第17层（共17层）、2号楼第6层（共17层），这三套房的交易单位价格分别为：15734.00元/平方米、15493.00元/平方米、16084.00元/平方米。

2. 比较因素修正系数综合：经对待估标的与交易实例进行一般因素、区域因素及个别因素的综合比较及修正，最终确定三个交易实例修正系数分别为：98.00%、99.99%、97.07%，对应的三个比准价格分别为：

15426.00 元、15343.00 元、15613.00 元。

3.采用算术平均法求取平均比准价格：

平均比准单价= (15426.00+15343.00+15613.00) ÷3

=15461.00 元/平方米

4. 价格评估标的评估总价=143.27 平方米×15461.00 元/平方米

=2, 215, 100.00 元

价格评估测算的具体过程及相关说明记载于本案《价格评估测算说明》中。

八、价格评估结论

价格评估标的在价格评估基准日的评估价格为：¥2, 215, 100.00 元（人民币贰佰贰拾壹万伍仟壹佰元整）。

九、价格评估限定条件

（一）委托方提供的资料客观、真实、全面；

（二）价格评标的基本信息以委托方所提供的相关房产材料等委托材料为准。若此条件发生变，需重新进行价格评估评估；

（三）进行现场勘验时没有对标的进行内在的检测检验或鉴定，仅会同委托方简单查看了价格评估标的的基本情况，本报告书对价格评估标的的描述或数据采用如与实际有差异，均与实际为准；

（四）本次价格评估均没有考虑未来因素对评估价格的升或降的实际影响；

（五）鉴于价格评估标的已进行过抵押贷款，法院执行该案时可能会影响到申请人的受偿顺序及所得数额。

十、声明

- (一) 价格评估结论受报告中已说明的限定条件限制;
- (二) 资料的真实性、全面性由资料提供方负责;
- (三) 本价格评估报告书中的分析、意见和结论是按照独立、客观、公正的原则做出的;
- (四) 我们依照《广西壮族自治区涉案资产价格鉴定技术规程》进行分析, 形成意见和结论, 撰写本价格评估结论;
- (五) 价格评估结论仅对本次委托有效, 不做它用;
- (六) 评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系, 也与有关当事人没有利害关系;
- (七) 评估结论的使用仅限于评估报告书载明的评估目的, 因使用不当造成的后果与签字注册价格鉴证师及评估机构无关;
- (八) 本价格评估报告书有效期为自发文之日起 1 年。

十一、价格评估作业日期

2017 年 3 月 30 日至 2018 年 4 月 17 日。

十二、价格评估机构

总公司名称: 北京市国宏信价格评估有限公司

总公司资质证书证编号: 国 J01000030

总公司法定代表人: 云金平

总公司地址: 北京市丰台区南三环西路 88 号春岚大厦

分公司名称: 北京市国宏信价格评估有限公司广西来宾分公司

联系电话: 13237879981

分公司负责人: 宾素娥

十三、价格评估人员

审核人：宾素娥 (签章)



评估人员：韦世章 (签章)



评估人员：周克坚 (签章)



十四、附件

- (一) 价格评估明细表;
- (二) 价格评估标的区位图;
- (三) 现场照片;
- (四) 评估委托书复印件;
- (五) 执行裁定书复印件;
- (六) 价格评估人员资质复印件;
- (七) 价格评估机构资质证书 (副本) 复印件;
- (八) 价格评估机构营业执照 (副本) 复印件。

北京市国宏信价格评估有限公司广西来宾分公司

二〇一八年四月十七日



价格评估明细表

项目名称	单位	数量	评估单价(元)	评估金额(元)	评估现值(元)
蓝山上城 2号楼402 号房地产	平方米	143.27	15461	2,215,100.00	2,215,100.00
合计					2,215,100.00

说明：最终评估现值百位数取整。

估价对象位置图

