

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

开元行2020（估）字第12051号

项目名称：北京市朝阳区人民法院委托评估的刘飞位于北海市吉林路21号善水湾6幢1804号之房地产价值评估（北海市）

估价委托人：北京市朝阳区人民法院  
房地产估价机构：广西开元行土地房地产评估有限责任公司  
注册房地产估价师：韦彩艳（注册号：4520080041）  
李红宁（注册号：4520060042）  
报告备案编号：202007140075  
报告出具日期：2020年07月10日



# 房地产估价报告

估价报告编号：开元行 2020（估）字第 12051 号

估价项目名称：北京市朝阳区人民法院委托评估的刘飞位于北海市吉林路 21 号善水湾 6 幢 1804 号之房地产价值评估（北海市）

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：广西开元行土地房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：韦彩艳（注册号 4520120002）

李红宁（注册号 4520060042）

估价报告出具日期：2020 年 7 月 10 日

## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵单位的委托，我公司于2019年11月18日至2020年7月10日对刘飞位于北海市吉林路21号善水湾6幢1804号之房地产（以下简称估价对象）进行价值评估，有关估价事项和估价结果如下：

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：位于北海市吉林路21号善水湾6幢1804号之房地产，根据调查估价对象为商品房，设定土地使用权性质为出让，房屋建筑面积为49.85平方米（其中套内面积36.4平方米），房屋用途为住宅，钢混结构，不动产权利人为刘飞，本次评估的房地产价值包含建筑物价值、设定的室内装修价值及其分摊的土地使用权价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2020年6月18日（实地查勘之日）；

价值类型：房地产市场价格；

估价方法：比较法与收益法；

报告使用人及适用范围：本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用；

估价结果：

房地产单价：5284元/平方米；

房地产总价：26.34万元（大写：贰拾陆万叁仟肆佰元整）；

币种：人民币。

特别提示：

1、因财产处置日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

2、本报告有效期从报告出具之日起计为壹年，即从2020年7月10日至2021年7月9日止。在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

5、本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。

6、本报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》两部分，本项目受托估价方仅提供给估价委托人《房地产估价报告》，报告份数壹式伍份。

广西开元行土地房地产评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二〇年七月十日



## 目 录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	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.....	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.....	16
十一、估价人员.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
十四、估价报告应用的有效期.....	17
附    件.....	18
附件一：估价对象位置示意图和现状照片	
附件二：《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》[二〇一九年十一月十八日]	
附件三：《北海市不动产登记资料查询结果证明》[编号：2019900149]（复印件）	
附件四：《不动产登记信息查询证明》（北海市自然资源局，2020年1月14日） （复印件）	
附件五：房地产估价机构《营业执照》（复印件）	
附件六：房地产估价机构备案证书（复印件）	
附件七：注册估价师资格证书（复印件）	



## 估价师声明

我们郑重声明：

(1) 我们在本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) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、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。

(3) 我们与本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《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）、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/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(5) 我公司注册房地产估价师韦彩艳于2020年6月18日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。因无法入户，根据估价委托人提供的《情况说明》，本次评估采用不入户直接评估方式对估价对象按照一般装修标准进行评估，因此估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观状况，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。

(7) 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、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。

(8) 本估价报告由广西开元行土地房地产评估有限责任公司负责解释。

(9) 参与本次估价的注册房地产估价师：韦彩艳、李红宁

估价师姓名	注册证书号	中国注册房地产估价师 签字 CIREA 有效期至	签名日期
韦彩艳	4520080041	韦彩艳 4520080041 有效期至 20210223	2020.7.10
李红宁	4520060042	李红宁 4520060042 有效期至 20220507	2020.7.10

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的假设前提

#### (一) 一般假设

1、本次估价采用公开市场价值标准，即在价值时点所处房地产市场为公开、平等、自愿的均衡市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、估价对象权属清晰无异议，可以在公开市场上自由转让。

3、估价对象可按证载用途合法、持续使用。

4、估价对象建筑物结构、设施状况满足合法、持续使用的估价前提。

5、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当地的物价指数变化不至于引起估价对象房地产价值的显著变化；③估价对象房地产的状况及使用性质不变。

6、报告中有关估价所依据的资料(详见本报告书附件)由估价委托人北京市朝阳区人民法院提供。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。

7、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予以关注，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。

8、本次评估房屋建筑面积依据估价委托人提供的《北海市不动产登记资料查询结果证明》[编号：2019900149]（复印件）为准、房屋用途以《不动产登记信息查询证明》（北海市自然资源局，2020年1月14日）为准，评估人员未进行专业测量；估价人员对估价对象进行了实地查勘，查勘仅限于一般性的查看，未对估价对象建筑物基础、结构、装饰及设施等内在质量或缺陷进行测试鉴定。假设估价对象的建筑质量达到国家或行业规定的标准要求。

9、根据估价委托人提供的《北海市不动产登记资料查询结果证明》[编号：2019900149]（复印件），估价对象于2019年3月18日受北京市朝阳区人民法院来文查封（来文号：（2019）京0105执1827号）。结合本次的评估目的，本次评估不考虑抵押、查封、租赁等他项权利对房地产价值的影响。



## (二) 未定事项假设

估价对象无未定事项, 无未定事项假设。

## (三) 背离事实假设

根据估价委托人提供的《北海市不动产登记资料查询结果证明》[编号: 2019900149] (复印件), 估价对象于 2019 年 3 月 18 日受北京市朝阳区人民法院来文查封(来文号: (2019)京 0105 执 1827 号), 因本项估价的目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况, 因此本次评估视估价对象为未存在查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

## (四) 不相一致假设

本项估价的估价对象无不相一致事项, 因此无不相一致假设。

## (五) 依据不足假设

(1) 估价委托人未提供估价对象的是否欠缴税费(含物业费、供暖费、水电气费等), 根据本次评估目的, 评估设定估价对象无拖欠相关税费情况。

(2) 估价对象无竣工铭牌、委托估价人所提供资料未记载房屋建设年代。根据实地查勘, 估价对象建筑物于 2017 年建成, 因此, 本次评估房屋的建成年代以实地调查为准。

(3) 据估价人员实地查勘及调查了解, 估价对象所在的楼房共 20 层, 钢混结构, 根据建设部、财政部制定的《房地产单位会计制度—会计科目和会计报表》(建综[1992]349 号)及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), 钢混结构房屋的耐用年限为 60 年, 估价对象于 2017 年建成, 至价值时点, 已使用约 3 年, 建筑物剩余经济寿命为 57 年; 估价委托人未提供估价对象土地的相关资料, 根据调查估价对象为商品房, 估价设定估价对象所分摊的土地使用权性质为出让, 土地用途为住宅, 且土地剩余使用年限与建筑物剩余经济耐用年限一致。

(4) 因无法入户, 根据估价委托人提供的《情况说明》, 本次评估采用不入户直接评估方式对估价对象按照一般装修标准进行评估, 本次评估设定的一般装修标准如下: 入户防盗门, 室内地面铺瓷砖, 墙面、天面刮腻子, 水电、照明设施齐全且能正常使用。

本次评估当上述假设条件发生变化时, 估价结果将会失效, 需重新估价。

## 二、本估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用, 不得做其他用途。

2、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。

3、本报告有效期从报告出具之日起计为壹年(即 2020 年 7 月 10 日至 2021 年 7 月 9 日), 估价对象应在到期后、或有效期内估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整或再次评估。

4、我公司拥有本报告的解释权, 未经我公司书面同意, 本报告全部或部分内容均

不得向委托人、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。

5、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

### 三、其它事项说明

(1) 本报告所评估的价值为价值时点之公开市场价值，并未考虑房地产处置时可能承担的费用、税项等对其价值的影响，也未考虑房地产重估增值可能承担的税项对其价值的影响。

(2) 本报告评估的房地产价格包括建筑物价值、设定的房屋装修价值及其分摊的土地使用权价格。

(3) 估价委托人自收到我公司出具的评估报告后十五日内，未提出异议的，视同认可我公司出具的评估报告中有关估价师声明、评估的假设和限制条件以及评估结果等全部内容；如对本评估结果有异议，应于该期限内向我公司提出重新鉴定、补充鉴定或复核裁定。

(4) 本报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》两部分，受托估价方仅提供给委托估价方《房地产估价报告》，《房地产估价技术报告》留作备案及行业行政主管部门检查。估价的有关技术问题由广西开元行土地房地产评估有限责任公司负责解释。

(5) 本评估报告的价格货币种类为人民币。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：北京市朝阳区人民法院；  
住所：北京市朝阳区小红门龙爪树南里；  
联系人：张璐阳；  
联系电话：010-86377533；

### 二、房地产估价机构

机构名称：广西开元行土地房地产评估有限责任公司；  
机构地址：南宁市双拥路36-1号绿城画卷B座709号房；  
统一社会信用代码：91450103782136606R；  
资格等级：贰级；  
证书编号：[2018]桂建房评备字4501A0007；  
资质证书有效期：2018年7月17日至2021年7月17日；  
法人代表：廖建军；  
联系人：陈振强；  
联系电话：0771-5887713、5887995。

### 三、估价目的

北京市朝阳区人民法院在执行（2019）京0105执1827号案中，因案情需要，经最高询价评估系统摇号确定，由广西开元行土地房地产评估有限责任公司对涉及的房地产进行评估，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

#### （一）估价对象及估价范围

本次估价对象为刘飞位于北海市吉林路21号善水湾6幢1804号之房地产，根据调查估价对象为商品房，设定土地使用权性质为出让，房屋建筑面积为49.85平方米，其中套内面积36.4平方米，房屋用途为住宅，钢混结构，不动产权利人为刘飞，本次评估的房地产价值包含建筑物价值、设定的室内装修价值及其分摊的土地使用权价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象实物状况说明

##### 1、估价对象所在小区情况

估价对象所在的善水湾小区占地面积29983.22平方米（约44.97亩），小区共6

栋楼，总建筑面积 113374013 平方米，共 974 户，临吉林路一侧一层（部分一、二层）为商铺。

## 2、估价对象实物状况

根据估价委托人提供的《北海市不动产登记资料查询结果证明》[编号：2019900149]、《不动产登记信息查询证明》（北海市自然资源局，2020年1月14日）记载，以及估价人员的调查资料，估价对象建筑物基本状况如下：

- （1）名称：刘飞位于北海市吉林路 21 号善水湾 6 幢 1804 号房；
- （2）坐落：北海市吉林路 21 号善水湾 6 幢 1804 号房；
- （3）登记时间：未提供；
- （4）规模：房屋建筑面积为 49.85 平方米，其中套内面积 36.4 平方米；
- （5）用途：住宅；
- （6）权属：刘飞所有；
- （7）建筑结构：钢筋混凝土结构；
- （8）设施设备：楼宇设置 2 部升降电梯上下楼；
- （9）层高：约 2.8~3 米；
- （10）空间布局：每层分布有 5 户；
- （11）建筑功能：高层住宅类建筑；
- （12）工程质量：符合国家相关标准；
- （13）外观：估价对象所在建筑外墙贴外墙砖；

（14）装修状况：因无法入户，根据估价委托人提供的《情况说明》，本次评估采用不入户直接评估方式对估价对象按照一般装修标准进行评估，本次评估设定的一般装修标准如下：

入户防盗门，室内地面铺瓷砖，墙面、天面刮腻子，水电、照明设施齐全且能正常使用。

（15）新旧程度：据现场勘查及调查了解，估价对象所在建筑物于 2017 年建成并投入使用，经现场勘察，维护保养情况良好，房屋使用状况较好。根据建设部、财政部制定的《房地产单位会计制度—会计科目和会计报表》（建综[1992]349号）及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）有关钢、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，分析确定其综合成新率约为 95%。

（16）附记：-。

## 3、估价对象土地状况

根据估价委托人提供的《北海市不动产登记资料查询结果证明》[编号：2019900149]、《不动产登记信息查询证明》（北海市自然资源局，2020年1月14日）记载，以及估价人员的调查资料，估价对象土地基本状况如下：

- （1）权利人：刘飞；



- (2) 坐落: 北海市吉林路 21 号善水湾 6 幢 1804 号房分摊的土地使用权;
- (3) 规模: 善水湾小区占地面积 29983.22 平方米(约 44.97 亩), 估价委托人未提供估价对象房屋分摊土地使用权面积;
- (4) 用途: 分摊用途为城镇住宅用地;
- (5) 权属: 分摊的土地使用权为刘飞单独所有;
- (6) 四至: 估价对象所在宗地西面临吉林路, 北面临澳门路, 其余面邻其他宗地;
- (7) 土地使用期限: 据估价人员实地查勘及调查了解, 估价对象所在的楼房为钢混结构, 根据建设部、财政部制定的《房地产单位会计制度—会计科目和会计报表》(建综[1992]349号)及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), 钢混结构房屋的经济耐用年限为 60 年, 估价对象于 2017 年建成, 至价值时点, 已使用约 3 年, 建筑物剩余经济寿命为 57 年; 估价委托人未提供估价对象土地的相关资料, 根据调查估价对象为商品房, 估价设定估价对象所分摊的土地使用权性质为出让, 土地用途为住宅, 且土地剩余使用年限与建筑物剩余经济耐用年限一致;
- (8) 规划条件: 未提供相关规划材料;
- (9) 开发程度: 估价对象所在宗地达到宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、通供水、通排水), 宗地红线内“五通一平”(通路、通电、通讯、通供水、通排水及场地平整);
- (10) 形状: 估价对象所在宗地的土地形状较规则;
- (11) 估价对象所在宗地地形、地势、地质: 估价对象土地地势较平坦, 工程地质条件较优, 地基承载力较高, 无不良地质现象;

### (三) 估价对象权益状况说明

#### 1、土地权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的材料记载, 估价对象的土地权益状况如下:

- (1) 土地用途: 城镇住宅用地;
- (2) 规划条件: 未提供相关规划材料;
- (3) 土地所有权: 根据《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规, 确定为国家所有;
- (4) 土地使用权人: 刘飞;
- (5) 土地使用权类型: 设定为国有出让;
- (6) 土地使用年限: 本次评估设定土地剩余使用年限与建筑物剩余经济耐用年限一致, 土地剩余使用年限设定为 57 年;
- (7) 共有情况: 刘飞单独所有;
- (8) 用益物权设立情况: 根据估价委托人提供的资料及相关调查, 估价对象目前未设立用益物权;
- (9) 担保物权设立情况: 根据估价委托人提供的资料及相关调查, 估价对象为涉执房地产, 涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其

他优先受偿权情况,故本次估价不考虑他项权利对房地产价值的影响;

(10) 租赁或占用情况:因未能入户,无法确定其是否存在出租等情况,因此本次评估设为不存在租赁权、用益物权等权利限制的财产进行评估;

(11) 拖欠税费情况:估价委托人未提供估价对象的是否欠缴税费(含物业费、供暖费、水电气费等),根据本次评估目的,评估设定估价对象无拖欠相关税费情况;

(12) 查封情况:根据估价委托人提供的《北海市不动产登记资料查询结果证明》[编号:2019900149](复印件),估价对象于2019年3月18日受北京市朝阳区人民法院来文查封(来文号:(2019)京0105执1827号)。因涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况,因此本次评估视估价对象为未存在查封的财产进行评估。

## 2、建筑物权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的《北海市不动产登记资料查询结果证明》[编号:2019900149]、《不动产登记信息查询证明》(北海市自然资源局,2020年1月14日)记载,估价对象的房屋权益状况如下:

(1) 房屋用途:住宅;

(2) 规划条件:未提供相关规划材料;

(3) 房屋所有权状况:刘飞所有;

(4) 共有情况:单独所有;

(5) 用益物权设立情况:根据估价委托人提供的资料及相关调查,估价对象目前未设立用益物权;

(6) 担保物权设立情况:根据估价委托人提供的资料及相关调查,估价对象为涉执房地产,涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况,故本次估价不考虑他项权利对房地产价值的影响;

(7) 租赁或占用情况:因未能入户,无法确定其是否存在出租等情况,因此本次评估设为不存在租赁权、用益物权等权利限制的财产进行评估;

(8) 拖欠税费情况:估价委托人未提供估价对象的是否欠缴税费(含物业费、供暖费、水电气费等),根据本次评估目的,评估设定估价对象无拖欠相关税费情况;

(9) 查封情况:根据估价委托人提供的《北海市不动产登记资料查询结果证明》[编号:2019900149](复印件),估价对象于2019年3月18日受北京市朝阳区人民法院来文查封(来文号:(2019)京0105执1827号)。因涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况,因此本次评估视估价对象为未存在查封的财产进行评估。

## (四) 区位状况概述

### 1、地理位置及环境状况

(1) 坐落:估价对象位于北海市吉林路21号,属北海市海城区。海城区是北海市的中心城区,位于北部湾北岸,地处东经 $108^{\circ}5'-109^{\circ}47'$ ,北纬 $20^{\circ}26'-21^{\circ}55'$



之间的北海半岛西部,东连合浦县廉州镇,南接银海区高德、西塘镇,西、北面临海,水路距越南海防 157 海里、香港 425 海里、海口 124 海里、湛江 255 海里、广州 480 海里,陆路距南宁 204 公里、钦州 106 公里、防城港 171 公里。

海城区背靠大西南、面向东南亚,南与海南隔海相望,西濒越南,处于中国东部与西部的结合带和大西南、海南及东南亚的中枢位置,是中国五个少数民族地区和中国西部唯一沿海开放城市北海的中心城区,是中国西南及华南、华中部分省区最便捷的出海口。

(2) 方位:估价对象位于北海市吉林路 21 号善水湾 6 幢 1804 号,位于吉林路与澳门路交汇处。

(3) 与重要场所(设施)的距离:距海边约 900 米,距惠科电子科技产业园约 1.5 公里。

(4) 临街(路)状况:估价对象临吉林路,所在区域主要有吉林路、澳门路、北海大道、G209 等。

(5) 楼层:估价对象所在建筑物总楼层为 20 层,估价对象位于地上第 18 层。

(6) 朝向:南。

## 2、商服繁华度描述

估价对象距北海市工业园区约 600 米,所在区域商业网点较少,人流量较少,综合评价区域商服繁华度相对较低。

## 3、交通状况描述

(1) 道路状况:区域内有吉林路、澳门路、北海大道、G209 等主要交通道路,道路通达度较高。

(2) 出入可利用的交通工具:区域当前暂无公交车通行,公交便捷度较低。

(3) 交通管制情况:区域不存在单行线等交通管制。

(4) 停车方便程度:小区及周边停车位较充足,停车较方便。

## 4、外部配套设施状况描述

(1) 基础设施:估价对象供水接入城市市政供水管网,排水接入城市市政排污管网,供电接城市市政供电网,通讯接城市通讯网,移动电话信号覆盖该区域。区域道路、供水、排污、供电、电讯、等市政配套较齐全,功能正常运转,能满足生活、生产的需要,基础设施完备度较完备。

(2) 公共服务设施:估价对象所在区域分布有北海市第二实验学校桂园校区、北海市第十一中学、工业园区市场等,医院、大型商业、金融服务网点相对较少,综合评价公共设施配套相对较一般。

## 5、环境条件

(1) 自然环境:估价对象距海边约 900 米,自然环境较好。

(2) 人文环境:估价对象所在区域分布有北海市工业园、高德工业园、广西桂能工业园及其他工业企业,有同和泊湾、慧海滨城、观海一品、南地世合园等商住小区,

人群受教育程度相对一般,卫生条件较好,街道整洁度较好,人文环境一般。

(3)景观:距海边约900米,可远眺海景,景观相对较优。

## 6、区位状况分析

估价对象位于吉林路21号,区域分布有北海市工业园、高德工业园、广西桂能工业园、电子科技园及其他工业企业;区域商品住宅小区有同和泊湾、慧海滨城、观海一品、南地世合园等商住小区,分布有工业园区综合市场、幼儿园、小学、中学等,周边生活配套设施和公共配套设施配备完备度相对一般,所在区域居住氛围一般,距海约800米,可远眺海景,景观相对较优。综合评价估价对象房地产具有一定的保值增值性。

## 五、价值时点

2020年6月18日(实地查勘之日)。

## 六、价值类型

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求,本估价报告中的评估价值是指估价对象在现状条件下,用途为住宅,土地使用权类型为出让,在价值时点2020年6月18日的房地产市场价格,包括建筑物价值、设定的房屋室内装修价值及其分摊的土地使用权价值,不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

市场价值是指估价对象在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制条件下,价值时点2020年6月18日所具有的客观合理价值。

## 七、估价原则

此次估价遵循以下原则:

1、独立、客观、公正原则:本次评估房地产估价师始终站在中立的立场上,评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价,而不受任何单位和个人的非法干预;“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发,反映事物的本来面目进行估价,而不要带着自己的好恶、情感和偏见,按照事物的客观规律进行评估;“公正”是要求房地产估价师要公平正直的进行估价,而不要偏袒相关当事人的任何一方。

本次评估我公司及估价师从调查的数据和估价对象的实际情况出发,独立完成价格评估,没有受到任何单位和个人干预;始终坚持该原则,站在中立角度、实事求是、公平正直的进行估价。

2、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。估价对象的权益不是委托人或者估价人员可以随意假定的,评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所称依法,是指不仅要依据有关法律、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,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民



族自治地方应同时依据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府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（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、国有建设用地使用权出让招标文件、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）。

估价对象不动产权为刘飞单独所有，产权来源合法，本次评估遵循合法原则对估价对象进行评估。

3、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利用为前提进行。最高最佳利用是指法律上允许、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。最高最佳利用具体包括下列3个方面：①最佳用途；②最佳规模；③最佳集约度。

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询证明》（北海市自然资源局，2020年1月14日）及估价人员实地查勘，估价对象规划及实际用途均为住宅，城市规划确定该区域房地产用途主要为住宅及商业用途，根据所处位置、地段、周围类似建筑物的用途分析，本次估价按住宅用途为估价对象目前合法使用前提下的最高最佳使用用途。

4、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。

本次评估采用比较法测算估价对象价值及采用比较法测算估价对象年收益等均体现了这一原则。

5、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。对于价格的评估，重要的并非过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。房地产的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右，这就要求估价人员必须了解过去的收益状况，并对房地产市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对房地产市场的影响进行细致分析，准确预测该房地产未来客观有效的预期收益。本次评估采用收益法测算估价对象价值体现了这一原则。

6、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。

本次评估价值时点以估价人员实地查勘之日，即2020年6月18日为价值时点，本报告估价计算的取值均为价值时点有效的价值标准。

## 八、估价依据

### 1、行为依据

(1) 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》[二〇一九年十一月十八日]；

### 2、法律法规依据：

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第32号,自2020年1月1日起施行);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第32号,自2020年1月1日起施行);

(3) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号,2007年10月1日起施行);

(4) 《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,根据2019年4月23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)。

(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12月1日起施行);

(6) 《中华人民共和国不动产登记暂行条例》(国务院令第656号,自2015年3月1日起施行);

(7) 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)及建设部、财政部制定的《房地产单位会计制度—会计科目和会计报表》(建综[1992]349号);

(8) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号);

(9) 《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);

(10) 《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》(2016年第16号);

(11) 《北海市地方税务局关于个人转让和租赁房产有关税收政策问题的公告》;

### 3、技术标准、规范等依据

(1) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015;

(2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013。

### 4、产权依据:

(1) 《北海市不动产登记资料查询结果证明》[编号:2019900149](复印件);

(2) 《不动产登记信息查询证明》(北海市自然资源局,2020年1月14日)。

### 5、取价依据:

(1) 现场勘察、拍照和记录;

(2) 防城港市房地产市场信息;

(3) 人民银行公布的资金存、贷款利率;

(4) 委估物业附近房地产投资回报状况;

(5) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。



## 九、估价方法

### (一) 适用估价方法分析

根据《房地产估价规范》，通行的房地产评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产评估的技术规则，根据当地房地产市场发育状况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法进行评估。本次估价采用比较法和收益法进行评估，理由如下：

估价方法	是否选用	说明理由
比较法	是	估价对象用途为住宅，同类房地产市场比较活跃，交易案例较丰富，可采用比较法。
收益法	是	由于估价对象可对外出租，具有潜在收益，且估价对象周边有类似物业出租实例，估价对象收益可以量化，故可选用收益法。
成本法	否	成本法主要适用于那些很少发生交易而限制了比较法的运用、又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，估价对象作为住宅是具有较大收益的房地产，其价格主要由供求关系决定，因此不适宜采用成本法进行评估。
假设开发法	否	估价对象属于已建项目，建于2017年，成新率较高，不属于需拆除重建的危旧房地产，从经济和环保的角度来看，不具有开发或者再开发潜力，因此不宜采用假设开发法进行估价。

### (二) 选用估价方法介绍

#### 1、比较法

1.1 基本原理：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。

计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{待估房地产价格} = & \text{可比实例价格} \\ & \times (\text{待估房地产交易情况指数} / \text{可比实例交易情况指数}) \\ & \times (\text{待估房地产市场状况指数} / \text{可比实例市场状况指数}) \\ & \times (\text{待估房地产区位状况条件指数} / \text{可比实例区位状况条件指数}) \\ & \times (\text{待估房地产实物状况条件指数} / \text{可比实例实物状况条件指数}) \end{aligned}$$

#### 1.2 估算步骤：

- |              |              |
|--------------|--------------|
| (1) 搜集交易实例   | (2) 选取可比实例   |
| (3) 建立价格可比基础 | (4) 进行市场状况调整 |
| (5) 进行交易情况修正 | (6) 进行权益状况调整 |
| (7) 进行区位状况调整 | (8) 进行实物状况调整 |
| (9) 求出比准价格   |              |

#### 2、收益法

##### 2.1 基本原理

收益法(报酬资本化法)：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本项估价

设定未来净收益每年基本上按某个比率递增，选用全剩余寿命模式进行估价，则其计算公式为：

$$V = A / (r-s) \{ 1 - [(1+s) / (1+r)]^n \}$$

式中：V----房地产价格

A----房地产纯收益

r----房地产报酬率

s ----年纯收益增长率

n----收益期

## 2.2 估算步骤

- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| (1) 收集有关收入和税费的资料 | (2) 估算潜在毛收入         |
| (3) 估算有效毛收入      | (4) 估算运营费用          |
| (5) 估算净收益        | (6) 确定适当的报酬率        |
| (7) 确定收益年限       | (8) 选用适宜的计算公式求出收益价格 |

比较法的测算结果为 5592 元/平方米，收益法的测算结果为 4054 元/平方米，两种方法测算的结果有较大差距。

根据北海市同类房地产的市场价格水平，结合估价对象的特点，本评估项目采用比较法、收益法测算结果的加权算术平均值作为最终评估结果，其中，赋予比较法 80%的权重、收益法 20%的权重。则：

$$\begin{aligned} \text{房地产单价} &= 5592 \times 80\% + 4054 \times 20\% \\ &= 5284 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{房地产总价} &= 5284 \times 49.85 \\ &= 26.34 \text{ 万元。} \end{aligned}$$

## 十、估价结果

根据本次估价目的，我公司依据《房地产估价规范》，遵守独立、客观、公正、合法的原则，运用比较法和收益法，以进行实地查勘的 2020 年 6 月 18 日为价值时点，测算出估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为：

房地产单价：5284 元/平方米；

房地产总价：26.34 万元（大写：贰拾陆万叁仟肆佰元整）；

币种：人民币。



十一、估价人员

估价师姓名	注册证书号	中国注册房地产估价师 签字 有效期至	签名日期
韦彩艳	4520080041	韦彩艳 4520080041 有效期至 20210223	2020 7.10
李红宁	4520060042	李红宁 4520060042 有效期至 20220507	2020 7.10

十二、实地查勘期

2020年6月18日。

十三、估价作业期

2019年11月18日至2020年7月10日。

十四、估价报告应用的有效期

本报告有效期从报告出具之日起计为壹年，即从2020年7月10日至2021年7月9日止。



## 附件

附件一：估价对象位置示意图和现状照片

附件二：《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》[二〇一九年十一月十八日]

附件三：《北海市不动产登记资料查询结果证明》[编号：2019900149]（复印件）

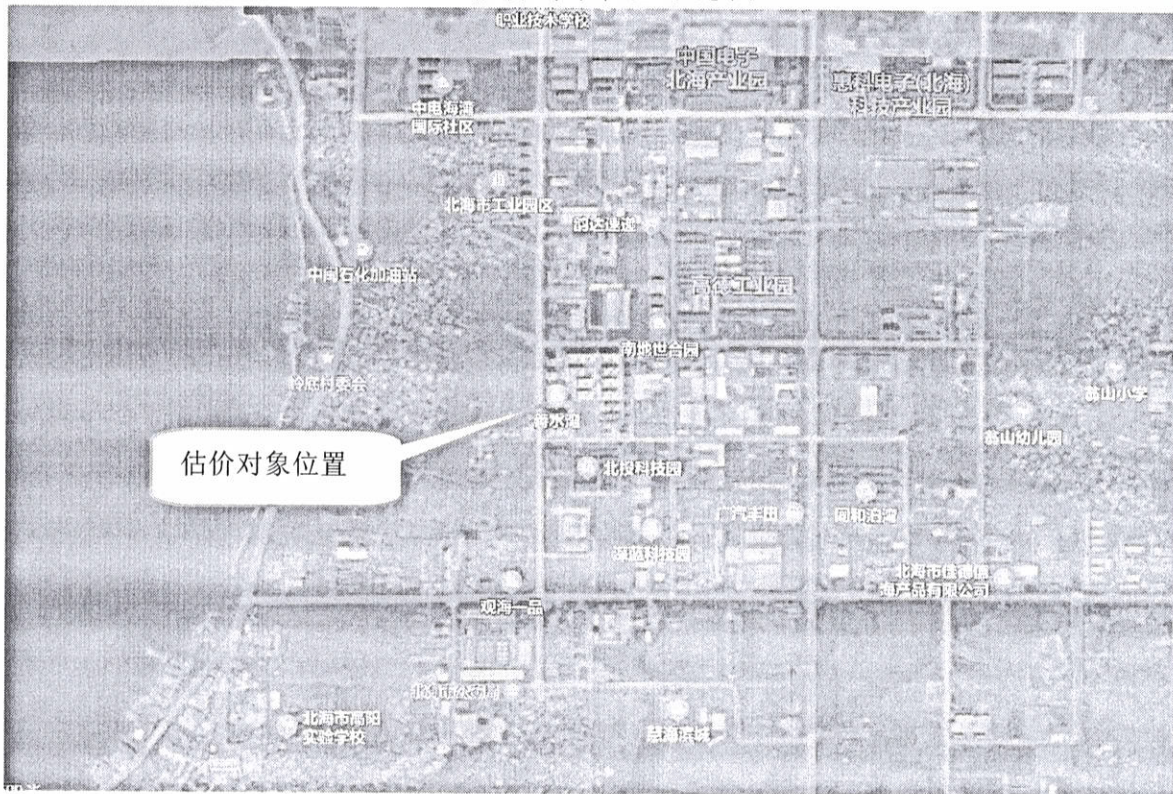
附件四：《不动产登记信息查询证明》（北海市自然资源局，2020年1月14日）  
（复印件）

附件五：房地产估价机构《营业执照》（复印件）

附件六：房地产估价机构备案证书（复印件）

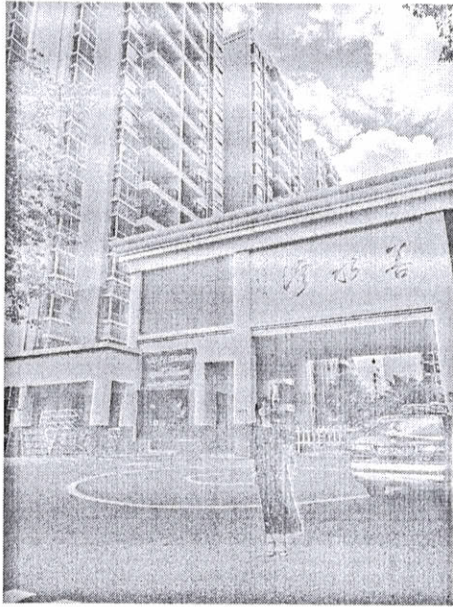
附件七：注册估价师资格证书（复印件）

估价对象位置示意图

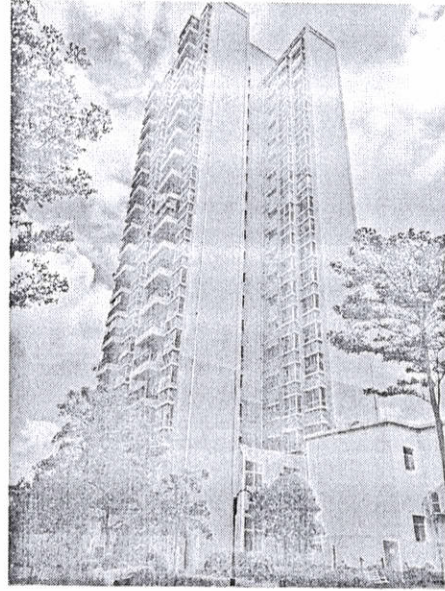




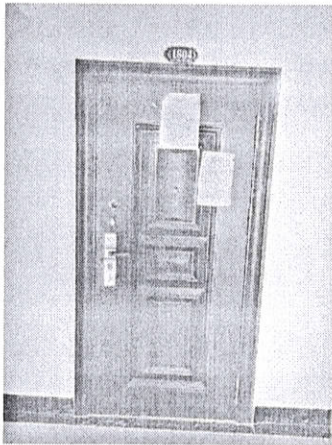
估价对象现状利用照片



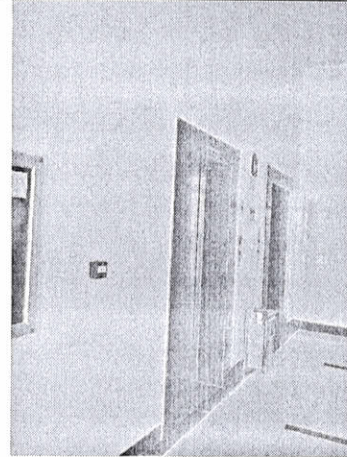
小区大门



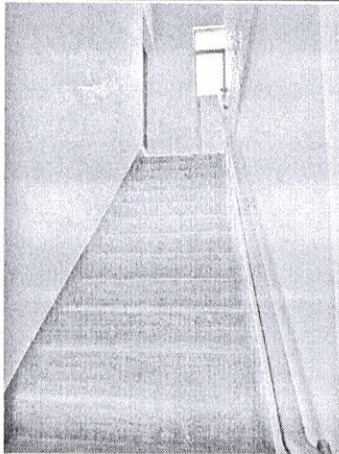
估价对象所在楼房外观



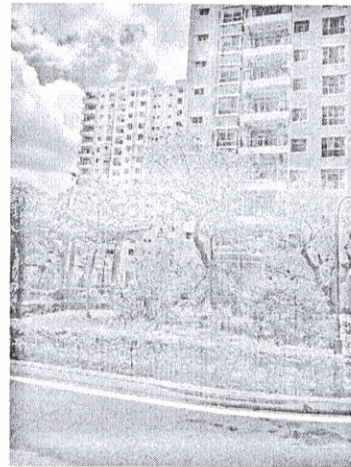
入户门



一层电梯间

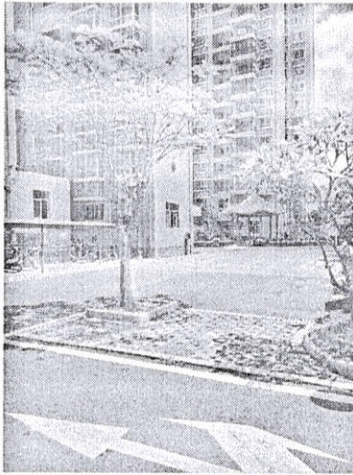


楼梯

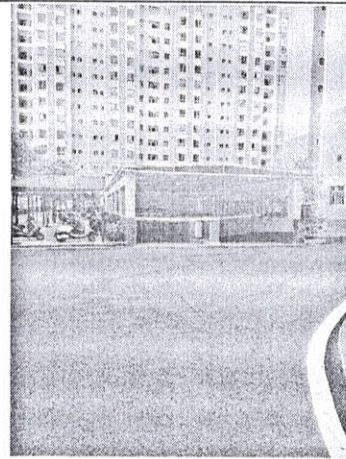


小区内部环境





小区内部环境



小区地下停车场入口



小区临路商铺



小区所临的吉林路



小区小区所临的澳门路



小区周边环境