

# 估价报告摘要

广西科正(2018)房估LB字第0302号

一、产权登记状况			
估价对象位置	合山市人民南路民贵花园 E1-1 号		
房屋所有权证	合房权证岭南镇字第 43017312 号	房屋所有权人	杨敏
总层数	3 层	所在层数	1-3 层
规划用途	住宅	建筑结构	混合
产权登记面积	326.9 m <sup>2</sup>	建成年份	2006 年
国有土地使用证	合国用(2012)第 0399 号	土地使用权人	杨敏
地类(用途)	住宅	使用权类型	出让
终止日期	2074 年 4 月 28 日	剩余使用年限	56.13 年
使用权面积	120 m <sup>2</sup>	独用面积	120 m <sup>2</sup>
综合成新率	80%		
二、房地产评估要点			
价值时点	2018 年 3 月 13 日	估价作业期	2018 年 3 月 13 日至 2018 年 3 月 14 日
估价目的	为合山市人民法院处置估价对象房地产提供价值参考依据		
估价报告有效期限	本估价报告使用期限至 2019 年 3 月 13 日止		
三、评估报告结果			
估价对象	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总值(万元)
合山市人民南路民贵花园 E1-1 号	326.9	1821	59.53
大写(人民币)	人民币伍拾玖万伍仟叁佰元整(¥595300.00)		
四、需要特别说明的事项			
本摘要经估价机构审核确认,不能单独使用,不能代替估价报告使用,不具有独立的法律效力,在采用本摘要内容时请仔细参阅本估价报告正文。			

广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

2018年3月14日





# 房 地 产 抵 押 估 价 报 告

估价报告编号：广西科正(2018)房估 LB 字第 0302 号

估价项目名称：合山市人民南路民贵花园 E1-1 号房地产市场价值  
评估

估价委托人：合山市人民法院

房地产估价机构：广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：陈文锦 注册号 4520040075

易耀文 注册号 4520040074

估价报告出具日期：2018 年 3 月 14 日



## 致估价委托人函

合山市人民法院:

受贵单位的委托,我公司于2018年3月13日对位于合山市人民南路民贵花园E1-1号房地产的市场价值进行了评估。

根据估价委托人提供的《广西壮族自治区合山市人民法院价格评估委托书》及合房权证岭南镇字第43017312号《房屋所有权证》、合国用(2012)第0399号《国有土地使用权证》确定:本次估价对象为位于合山市人民南路民贵花园E1-1号房地产,房屋所有权人为杨敏,建筑面积为326.9平方米,规划用途为住宅,登记时间为2013年8月27日;土地使用权面积为120平方米。

**估价目的:**为合山市人民法院处置估价对象房地产提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

**价值时点:**2018年3月13日。

**价值类型:**市场价值,是指估价对象经适当营销后,有熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**估价方法:**比较法、收益法

估价人员遵循各项估价原则,根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定,按照估价程序,经过实地查勘与市场调查,并进行了分析、测算和判断,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下:

估价对象	评估面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
合山市人民南路民贵花园E1-1号	326.9	1821	59.53
总价为人民币伍拾玖万伍仟叁佰元整(¥595300.00)			

估价的有关情况和相关专业意见,请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2019年3月13日止。另请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价假设。

广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人:

2018年3月14日



# 目 录

一、估价师声明	(5)
二、估价假设和限制条件	(6)
三、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	(14)
(九) 估价方法	(15)
(十) 估价结果	(17)
(十一) 注册房地产估价师	(17)
(十二) 实地查勘期	(17)
(十三) 估价作业期	(17)
四、附件	(18)
(一) 房地产估价委托书复印件	(18)
(二) 估价对象位置示意图	(18)
(三) 估价对象实地查勘照片	(18)
(四) 可比实例位置示意图	(18)
(五) 可比实例位外观照片	(18)
(六) 估价对象权属证明复印件	(18)
(七) 估价机构营业执照及估价资质证书复印件	(18)
(八) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	(18)



# 一、估价师声明

我们郑重声明:

1. 我们在本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. 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, 也对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《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)、《房地产抵押估价指导意见》进行分析, 形成意见和结论, 撰写本估价报告。

5. 参加本次估价的注册房地产估价师为:

姓名	注册号	签名	日期
陈文锦	4520040075		2018年3月14日
易耀文	4520040074		2018年3月14日



## 二、估价假设和限制条件

### 1、一般假设

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定其合法性、真实性、准确性、完整性成立。

(3) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(4) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(5) 估价报告中估价对象在价值时点客观的市场价格的形成依据如下假设：

①存在一个自愿的卖方和买方，该物业可在公开市场上自由地转让，交易条件公开且不具有排他性，不考虑特殊买家的附加出价；

②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；

③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基本保持不变的；

④该房地产未设立法定优先受偿权利。

(6) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(7) 估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

### 2、未定事项假设

无未定事项假设。

### 3、背离事实假设



至价值时点，估价对象存在抵押权等他项权利限制，未被查封，根据估价目的，设定估价对象没有他项权利限制为假设前提。本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封等因素对其评估价值的影响。

#### 4、不相一致假设

无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

估价对象《房屋所有权证》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，房屋建成年份为2006年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

#### 6、报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为估价委托人核实估价对象房地产市场价格提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 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、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日2018年3月14日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，不包括该房屋内可移动的家具、电器等物品价值。



## 三、估价结果报告

### （一）估价委托人

名称：合山市人民法院

### （二）估价机构

名称：广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：南宁市青秀区东葛路 161 号绿地中央广场 A2 号楼 1 单元 5 层 505 号

法定代表人：李晓峰

注册资本：叁佰万圆整

成立日期：2000 年 09 月 19 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91450103718897558X

经营范围：房地产价格评估、土地评估业务、不动产信息咨询服务、房地产中介、资产评估（具体项目以审批部门批准的为准）、资产管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

### （三）估价目的

为合山市人民法院处置估价对象房地产提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

本次估价的范围为位于合山市人民南路民贵花园 E1-1 号的房地产，建筑面积为 326.9 平方米，土地使用权面积为 120 平方米，估价对象范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值。

#### 2、估价对象基本状况

#### 2、估价对象土地基本状况

##### （1）土地实物状况

坐落	合山市人民南路民贵花园 E1-1 号
宗地面积	120 平方米
用途	住宅用地
宗地临路条件	该住宅临巷道



宗地地质条件	良好, 地基承载力较大, 对建筑物无影响	
土地形状	规则	
四至	东	王荣芳户住宅用地
	南	巷道
	西	巷道
	北	韦李鲜户住宅用地
宗地基础设施条件	宗地红线外“五通”, 宗地红线内“五通一平”	
现状利用或规划利用	住宅用地	
土地使用限制	无特殊限制	

## (2) 土地权益状况

坐落	合山市人民南路民贵花园 E1-1 号
土地使用权证	合国用(2012)第 0399 号
土地使用权人	杨敏
面积	使用权面积: 120 平方米
使用权类型	出让
终止日期	2074 年 4 月 28 日
地号	2-4-20-E1-1
图号	31.80-89.70 31.80-90.20
用途	住宅用地
他项权利	根据估价委托人提供的资料, 该房屋所占用的土地已设定有抵押权等他项权利记载。
土地登记机关	合山市市国土资源局

## 3、估价对象建筑物基本状况

## (1) 建筑物实物状况

坐落	合山市人民南路民贵花园 E1-1 号
建筑面积	建筑面积 326.9 平方米
实际用途	住宅
建筑结构	混合
总层数	3 层
所在层数	1-3 层
层高	3 米
空间布局	空间分区以及各个空间的交通流线合理
竣工时间	2006 年



成新率	估价对象整栋楼地基基础无明显不均匀沉降, 梁、柱、墙、板、屋架的建筑物结构平直牢固, 无倾斜变形、裂缝、松动、腐朽、蛀蚀, 使用正常, 依据现状确定其综合成新率为 80%。
目前使用状况	1-3 楼作为住宅居住。
使用及维护	维护保养一般
设施设备	供水、排水、供电、通信、卫生、照明、步梯、消防设施防灾等系统和设备的配置齐全, 性能良好。
装饰装修	估价对象所在的整栋楼外墙韦涂料, 地面铺地板砖, 顶棚、内墙刮腻子, 厨房、卫生间地面铺防滑砖, 内墙贴瓷砖, 顶棚刮腻子, 入户门为拉闸门, 窗户为铝合金推拉窗。

## (2) 建筑物权益状况

房屋登记状况	
权属证号	合房权证岭南镇字第 43017312 号《房屋所有权证》
房屋所有权人	杨敏
房屋坐落	合山市人民南路民贵花园 E1-1 号
登记时间	2013 年 8 月 27 日
结构	混合
规划用途	住宅
产权登记面积	建筑面积 326.9 平方米
所在层数/总层数	1-3 层/3 层
他项权利	根据估价委托人提供的资料, 至价值时点估价对象已设立抵押权
有无查封等限制权利情况	估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围。
是否权属清晰	是
是否拖欠税费	否
附记	产权来源: 购买来宾市民贵房地产开发有限公司商品房

## 4、估价对象区域状况

## (1) 位置状况:

①坐落: 人民南路民贵花园小区。

②方位: 估价对象位于合山市人民南路的西面。

③与重要场所(设施)的距离: 距离里兰商业街约 1.2 公里, 距离汽车站 3.0 公里, 距离合山市人民医院 1.5 公里。

④临街(路)状况: 估价对象所在小区临人民南路。



⑤楼层：估价对象所在建筑物总楼层为3层，估价对象位于第1-3层。

⑥朝向：西朝向

估价对象处于来宾市土地定级一级住宅用地范围内。

(2) 商业繁华度：估价对象位于人民南路民贵花园，周围有里兰商业街、里兰体育场、合山矿务局、广西合山国家矿山公园等商服配套设施，商业繁华度一般。

(3) 交通状况：周边道路有人民中路、人民南路、八二路等，交通通达度较好；区域内有1路（河里—里兰）、2路（东矿—里兰）、3路（柳矿—里兰技校）、4路（机厂—电厂）、5路（古楼—电厂）等公交车站点，公交设施完备度较优。

(4) 外部配套设施状况：区域内基础设施开发程度为“五通一平”（通路、通电、通讯、通供水、通排水及场地平整），附近有合山高级中学、广西合山国家矿山公园等公共配套设施，公共配套设施完善度较好。

(5) 周围环境：

①人文、景观环境

估价对象所在区域多为住宅小区，区域治安状况较优，人文环境较优，公园景观，景观较好。

②自然环境

区域无污染型企业，污染主要来自交通噪音、生活垃圾、雨污水排放等，污染程度为无污染，绿化率较高，自然环境较好。

## （五）价值时点

本次估价对象实地查勘之日为2018年3月13日，根据价值时点其他约定、估价目的及《房地产抵押估价指导意见》，确定价值时点为2018年3月13日。

## （六）价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

1、本报告中房地产市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本报告价格货币单位均为人民币。

3、本报告价格货币单位均为人民币。

## （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谨慎原则,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。

### 1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“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、经验和职业道德进行估价。所谓“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。所谓“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、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则,估价机构建立了行之有效的内部审核制度,以保证评估过程规范有序,既不受其他单位和个人的非法干预和影响,也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

### 2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

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)。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象,而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产,就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提,根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

### 3、价值时点原则



要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。本次评估中，运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则；收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些均遵循了价值时点原则。

#### 4、替代原则

要求估价结果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在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，这些均遵循了替代原则。

#### 5、最高最佳利用原则



要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

## （八）估价依据

1、国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：

- ◆《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）；
- ◆《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号、1995年1月1日起施行）；
- ◆《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（第二次修正）、1999年1月1日起施行）；
- ◆《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- ◆《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013年6月26日发布、2014年2月1日实施）；
- ◆《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局发布（财税[2016]36号），自2016年5月1日起施行）；
- ◆《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财政部、国家税务总局发布（财税[2016]43号），自2016年5月1日起施行）。

2、估价委托人提供的资料

- ◆《广西壮族自治区合山市人民法院价格评估委托书》；
- ◆合房权证岭南镇字第43017312号《房屋所有权证》；
- ◆合国用（2012）第0399号《国有土地使用权证》；
- ◆估价委托人提供的其他有关资料。



3、房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料：

- ◆ 城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- ◆ 《广西建筑装饰装修安装园林绿化工程费用定额》；
- ◆ 《广西建筑工程消耗量定额》（2005年版）；
- ◆ 建筑造价信息；
- ◆ 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；
- ◆ 合山市市住宅房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
- ◆ 合山市市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料。

### （九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情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。

#### 1、方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法、收益法对估价对象房地产进行估价。

**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。估价对象周边同类型物业房地产市场成交案例较多，较易收集成交案例。故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。

**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。估价对象可以出租，且周边同类型物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取收益法进行估价。

**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。假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已建好的住宅用房，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。



成本法: 测算估价对象在价值时点的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。估价对象现为住宅用房, 采用成本法不能较好体现估价对象的市场价值, 故本次评估不选取成本法进行估价。

## 2、本次选用估价方法定义及基本公式

本次估价选用比较法、收益法评估。

(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价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

具体评估时, 根据估价对象房地产的用途和特点, 分别选取三宗与估价对象类似的近期房地产交易实例, 从交易情况、市场状况、房地产状况三方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。

采用公式: 估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。假设年净收益每年以一定比例递增的收益法公式如下:

$$V = \frac{a}{r-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

其中: V: 估价对象在价值时点的收益价值

a: 房地产的未来净运营收益, 通常简称净收益;

r: 房地产的报酬率;

n: 房地产的收益期限;

g: 房地产净收益年增长率

年净收益的确定是根据本市房地产租赁市场价格信息, 对比同类地段、规模、通达性、装修情况的出租物业租金水平, 结合估价对象具体情况确定, 并假设每年以一定比例增长; 报酬率以累加法来确定, 累加法是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分, 然后分别求出每一部分, 再将它们相加得到报酬率的方法; 收益年限采用估价对象的经济寿命、土地的法定使用年限, 并考虑其物质、经济上的折旧来确定。

## 3、本项目的估价技术路线:



- (1) 运用比较法、收益法求取估价对象房地产市场价格；
- (2) 将上述两种方法求取的房地产价值结果进行分析对比，确定估价对象房地产价值。
- (3) 确定估价对象的法定优先受偿款；
- (4) 将估价对象房地产市场价格扣除法定优先受偿款，求取估价对象抵押价值。

**(十) 估价结果**

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

估价对象	评估面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
合山市人民南路民贵花园 E1-1 号	326.9	1821	59.53
总价为人民币伍拾玖万伍仟叁佰元整 (¥595300.00)			



**(十一) 注册房地产估价师**

姓名	注册号	签名	日期
陈文锦	4520040075	 中国注册房地产估价师 CIREA 有效期至 20190622	2018年3月14日
易耀文	4520040074	 中国注册房地产估价师 CIREA 有效期至 20190622	2018年3月14日

**(十二) 实地查勘期**

2018年3月13日。

**(十三) 估价作业期**

2018年3月13日至2018年3月14日(自受理估价委托至完成报告之日止)。