

# 房地产估价报告



估价报告编号：深国房评字第 13080652019010131 号

估价项目名称：位于来宾市侨贸一巷 24 号住宅房地产司法鉴定估价

估价委托人：广西壮族自治区来宾市兴宾区人民法院

房地产估价机构：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司广西分公司

房地产估价师：邓永雄（注册号 4420080125）

颜佳坤（注册号 4520080025）

估价报告出具日期：二〇一九年一月二十一日

## 致估价委托人函

广西壮族自治区来宾市兴宾区人民法院：

承蒙委托，我公司对来宾市侨贸一巷 24 号住宅房地产进行评估，评估目的是为委托方进行司法价格鉴定提供参考依据而评估房地产的市场价值。估价人员经实地查勘和市场调查，根据有关政策、法规和评估原则，房地产选用比较法和收益法、土地选用市场比较法和剩余法进行评定估算，确定估价对象在价值时点二〇一八年十二月二十一日市场价值为¥854100 元，大写人民币捌拾伍万肆仟壹佰元整，详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象		来宾市侨贸一巷 24 号(房产)	来宾市侨贸一巷 24 号(土地)	来宾市侨贸一巷 24 号(房地产)
项目及结果				
1. 权利人		张国新、华燕	张国新、华燕	张国新、华燕
2. 建筑面积 (m <sup>2</sup> )		438	78	438
3. 市场价值	总价 (元)	488300	365800	854100
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	1115 (折算价)	4690	1950

特别提示： 1、本估价报告仅用于向广西壮族自治区来宾市兴宾区人民法院进行司法鉴定提供价值参考； 2、评估总值取整至百位； 3、本估价报告自报告出具之日起一年内有效。

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司广西分公司

二〇一九年一月二十一日

# 目 录

<b>1</b>	<b>估价师声明</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>估价假设和限制条件</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>估价结果报告</b>	<b>6</b>
3.1	估价委托人	6
3.2	房地产估价机构	6
3.3	估价目的	6
3.4	估价对象	6
3.5	价值时点	8
3.6	价值类型	8
3.7	估价原则	8
3.8	估价依据	9
3.9	估价方法	10
3.10	估价结果	12
3.11	房地产估价师	13
3.12	实地查勘期	13
3.13	估价作业期	13
<b>4</b>	<b>附件</b>	<b>14</b>
4.1	估价委托书复印件	14
4.2	估价对象位置图	14
4.3	估价对象实地查勘情况和相关照片	14
4.4	估价对象权属证明复印件	14
4.5	专业帮助情况和相关专业意见说明	14
4.6	房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	14
4.7	注册房地产估价师估价资格证书复印件	14

## 1 估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1.1 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。
- 1.2 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。
- 1.3 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。
- 1.4 我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## **2 估价假设和限制条件**

### **2.1 一般假设**

2.1.1 估价报告中所依据的估价对象的权属、面积、用途等相关信息以估价委托人及相关当事人提供的《不动产权证书》等资料为准。我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价对象的权益状况和面积数据等合法、真实、准确和完整。

2.1.2 我们仅对估价对象的内外部状况进行实地查勘，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定其在房屋安全和环境污染等方面无重大问题。

### **2.2 未定事项假设**

2.2.1 本估价项目不存在未定事项假设，故估价报告无未定事项假设。

### **2.3 背离事实假设**

2.3.1 本估价项目不存在背离事实假设，故估价报告无背离事实假设。

### **2.4 不相一致假设**

2.4.1 本估价项目不存在不相一致假设，故估价报告无不相一致假设。

### **2.5 依据不足假设**

2.5.1 本估价项目不存在依据不足假设，故估价报告无依据不足假设。

### **2.6 估价报告使用限制**

2.6.1 本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的市场价值进行评估，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

2.6.2 本估价报告仅为委托方进行司法价格鉴定提供参考依据而评估房地产的市场价值，不对其它用途负责。

2.6.3 本估价报告使用期限为一年。即在估价报告出具日二〇一九年一月二十一日起一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价值参考，超过一年，

需重新进行评估。

2.6.4 本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，报告解释权归本评估公司所有。

## **2.7 其他需要说明的事项**

2.7.1 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，包含转让方应缴纳的各项税费。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象及其运营者将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2.7.2 估价报告中所依据的产权等相关材料由估价委托人及相关当事人提供，如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

2.7.3 本报告各项附件为报告的重要组成部分，与报告正文具有同等效力，不可分割对待。

### 3 估价结果报告

#### 3.1 估价委托人

单位名称：广西壮族自治区来宾市兴宾区人民法院

#### 3.2 房地产估价机构

名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

住所：深圳市福田区莲花路北公交大厦 1 栋 11 层

法定代表人：杨丽艳

统一社会信用代码：9144030076499288XX

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200008

分公司机构全称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司广西分公司

分公司地址：南宁市青秀区汇春路北一里 2 号汇春名庭 6 栋 1 单元 10 层 6-1-905 号

分公司统一社会信用代码：91115103596785666E

联系电话：0771-5670039 0771-5670062

#### 3.3 估价目的

为委托方进行司法价格鉴定提供参考依据而评估房地产的市场价值。

#### 3.4 估价对象

根据《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 75 号〕和《不动产权证》〔桂（2017）来宾市不动产权第 0005121 号〕等资料，以及估价人员现场查看的情况，可确定如下：

#### 3.4.1 估价对象范围

估价对象为来宾市侨贸一巷 24 号建筑面积 438 平方米住宅房地产价值（包含 78 平方米住宅用地土地使用权）。

#### 3.4.2 估价对象基本情况

##### 3.4.2.1 区位状况

1) 位置：估价对象位于来宾市侨贸一巷 24 号，朝南。总楼层为 5 层，所在楼层为 1 至 5 层，小区四至为东临私宅、南临通道、西临通道、北临通道，距离来宾市商业中心约 4 公里。

2) 交通：估价对象南临通道，距宾阳县商业中心约 4 公里，距来宾北站约 5.5 公里，距离来宾汽车客运服务站约 2.5 公里，所在区域内沿线有 2 路、15 路、26 路等多辆公交车经过，交通便捷程度较好，所在区域内有停车场及路边停车位，停车方便程度较好。

3) 外部配套设施：估价对象所在区域已具备“五通”（供电、给水、排水、通讯和通路），市政基础设施齐全。周边有旺华超市、鹏飞超市（来华店）、来华阳光超市、来宾市华侨商贸城等超市及市场，有中国邮政储蓄银行、中国农业银行 ATM；史蒂芬双语幼儿园、七彩图图幼儿园、来华中学、来宾高级中学等公共服务配套设施。

4) 周围环境：估价对象位于来宾市侨贸一巷 24 号，所在周边区域多为住宅、商业区，自然环境条件一般，人文环境条件较好，景观条件一般。

##### 3.4.2.2 实物状况

###### 1) 土地实物状况

估价对象所在宗地面积 78 平方米，宗地红线内“五通一平”（供电、给水、排水、通讯、通路和场地平整），地势平坦。

###### 2) 建筑物实物状况

估价对象位于来宾市侨贸一巷 24 号，该栋建筑物是 2005 年建造的 5 层混合结构建筑物。估价对象朝南，估价对象外墙为清水墙。估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅，保养状况一般，综合成新率为 72%。由于被执行人张国新、华燕不



在现场，无法进入屋内勘察，本次装修状况以普装进行评估。

#### 3.4.2.3. 权益状况

根据我国有关法律、法规和《不动产权证》等资料可确定：

估价对象所在宗地土地所有权属国家所有，土地用途为住宅，使用权人为张国新、华燕，不动产单元号为 451302 002003 GB00109 F00010001，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/自建房，用途为城镇住宅用地/住宅，使用期限为 2001 年 12 月 13 日起 2071 年 12 月 12 日止。

### 3.5 价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，我公司于二〇一八年十二月二十一日受广西壮族自治区来宾市兴宾区人民法院委托，受托后于二〇一九年一月三日派员对估价对象进行了现场查勘，故本次评估以受托日二〇一八年十二月二十一日为价值时点。

### 3.6 价值类型

本次评估所采用的是公开市场价值标准，即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額。

### 3.7 估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

- 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。
- 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。
- 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。

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。

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。

6) **谨慎原则**：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

### 3.8 估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及南宁市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件，以及涉及估价对象评估的具体资料，主要有：

- 1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日修正）；
- 2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国国务院令第256号，自1999年1月1日起施行，2014年7月29日第二次修正）；
- 3) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 4) 《中华人民共和国担保法》（1995年10月1日起施行）；
- 5) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 6) 《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75号〕；
- 7) 《不动产权证书》〔桂（2017）来宾市不动产权第0005121号〕；
- 8) 估价人员现场查勘和调查获得的实况和资料；
- 9) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- 10) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

### 3.9 估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。

本项目的估价技术思路与方法为：估价对象区域范围内，可比性的房地产交易实例较多，适宜采用比较法进行评估。同时，估价对象为住宅物业，可进行租赁，具有收潜在益，也适宜采用收益法进行评估，故本报告采用收益法和比较法进行测算，经分析后综合确定估价对象房地产的评估价值。

同时，根据委托方房、地价值单列的委托要求，对于土地使用权价值，因估价估价对象宗地位于来宾市侨贸一巷 24 号，考虑到该宗地属已开发的土地，所在区域内有与类似估价对象地上建筑物的交易案例，可以测算估价对象的不动产交易价值，因此适宜采用剩余法进行评估。由于在委估宗地所在区域内可以选择到与其相类似的近期已经发生交易的住宅用地的市场交易实例，因此可采用市场比较法进行评估，因此本次评估土地价值可采用剩余法和市场比较法进行测算其价值，综合确定土地的价值。最后采用房地产总评估价值扣减土地的评估价值，即求出估价对象房屋建筑物的价值。

#### 3.9.1、房地产采用的技术方法

3.9.1.1. 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。

比较价值=可比实例价格×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；其中，房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

3.9.1.2. 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。

收益价值的基本公式如下：

$$V=a/(Y-g) \times (1-((1+g)/(1+Y))^n)$$

其中:V: 收益价值;

a: 房地产的未来净运营收益, 通常简称净收益;

r: 房地产的资本化率;

Y: 房地产的报酬率;

n: 房地产的收益期限;

g: 房地产的租金增长率。

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, 并假设每年不变; 资本化率以现行一年定期存款利率作为安全利率, 加上我国部分城市中等风险水平的调整值, 和近年行业平均资金利润率, 两者的加权平均确定; 收益年限采用估价对象的经济寿命, 并考虑其物质、经济上的折旧来确定。

### 3.9.2. 土地采用的技术方法

#### 3.9.2.1. 采用市场比较法评估

市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价格时, 根据替代原则, 将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较, 并依据后者已知的价格, 参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别, 修正得出待估土地的评估期日地价的方法。

基本公式:  $P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$

式中:

P—待估宗地价格

$P_b$ —比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

### 3.9.2.2. 采用剩余法评估

评估现有不动产中含土地价格

以剩余法评估现有不动产中所含土地价格公式如下：

$$P=Pr-Ph-T$$

式中：

P——待估土地价格

Pr——不动产交易价格

Ph——房屋现值

T——交易税费

### 3.10 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，房地产选用比较法和收益法、土地选用**市场比较法**和**剩余法**进行评定估算，确定估价对象在价值时点二〇一八年十二月二十一日  
的市场价值为**¥854100**元，大写人民币**捌拾伍万肆仟壹佰**元整，详见《估价结果汇总表》。

表 3-1 估价结果汇总表 币种：人民币

估价对象		来宾市侨贸一巷 24 号(房产)	来宾市侨贸一巷 24 号(土地)	来宾市侨贸一巷 24 号(房地产)
项目及结果				
1. 权利人		张国新、华燕	张国新、华燕	张国新、华燕
2. 建筑面积 (m <sup>2</sup> )		438	78	438
3. 市场价值	总价 (元)	488300	365800	854100
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	1115 (折算价)	4690	1950

### **3.11 房地产估价师**

姓名：邓永雄（注册号 4420080125）      签名：                      日期：

姓名：颜佳坤（注册号 4520080025）      签名：                      日期：

### **3.12 实地查勘期**

我公司房地产估价师（邓永雄、颜佳坤）于二〇一九年一月三日对估价对象的室内外观进行了实地查勘。

### **3.13 估价作业期**

二〇一九年一月三日至二〇一九年一月二十一日。

## 4 附件

- 4.1 估价委托书复印件
- 4.2 估价对象位置图
- 4.3 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4.4 估价对象权属证明复印件
- 4.5 专业帮助情况和相关专业意见说明
- 4.6 房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- 4.7 注册房地产估价师估价资格证书复印件