



房地产估价报告

苏海估 GXF 字 [2019] 01003 号

田阳县人民法院受理的申请人广西田阳农村商业银行股份有限公司与被执行人田阳恒昌渔牧产业
项 目 名 称 : 有限公司、廖淑月、黄显新、黄笛、黄晓萍、廖婉贞、廖浩吉、廖汉才、张艳兰金融借款合同纠纷一案中涉及的六套房地产司法鉴定评估

委 托 方 : 田阳县人民法院

估 价 方 : 江苏海正土地房地产评估有限公司

评估专业人员 : 纪建、梁峰、苏霞

估价作业日期 : 二〇一八年十一月十五日
至二〇一九年一月二十一日

报告出具日期 : 二〇一九年一月二十一日

估价报告编号 : 苏海估 GXF 字 [2019] 01003 号



致估价委托人函

田阳县人民法院：

受贵院委托，本公司遵循独立、客观、公正的原则，对委估房地产进行了司法鉴定评估，现摘录报告中几项要点如下：

1、估价对象：

田阳县人民法院受理的申请人广西田阳农村商业银行股份有限公司与被执行人田阳恒昌渔牧产业有限公司、廖淑月、黄显新、黄笛、黄晓萍、廖婉贞、廖浩吉、廖汉才、张艳兰金融借款合同纠纷一案中涉及的六套房地产，具体见表 1-1。

表 1-1 估价对象

序号	评估项目	房屋所有权人	房屋所有权产权证号	建筑结构	所在层数/总层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)
1	田阳县田州镇兴华街美丽花园第一排 9 号	黄显初、黄笛	阳房权证阳字第 00007619 号	混合	1-3 层/3 层	居住	205.40	64.00
2	田州镇民主街 37 号	黄晓萍	阳房权证阳字第 00003630 号	砖混	1-3 层/3 层	住宅	159.47	81.77
3	田阳县田州镇维新街 55-1 号	廖汉才、张艳兰	阳房权证阳字第 20101088 号	砖木	1 层/1 层	居住	182.25	182.25
4	田阳县田州镇维新街 55-2 号至 92 号	廖婉贞	阳房权证阳字第 20101087 号	砖木	1 层/1 层	居住	182.24	182.24
5	田阳县田州镇兴华街 9 号 (农行)	廖浩吉、廖淑月	阳房权证阳字第 00009158 号	混合	1-2 层/4 层	居住	136.86	——
6	田阳县田州镇运动场西侧 7 号	廖淑月、黄显新	阳房权证阳字第 00007690 号	混合	1-5 层/5 层	居住	310.56	64.00
合计							1176.78	574.26

2、估价目的：

为田阳县人民法院受理的申请人广西田阳农村商业银行股份有限公司与被执行人田阳恒昌渔牧产业有限公司、廖淑月、黄显新、黄笛、黄晓萍、廖婉贞、廖浩吉、廖汉才、张艳兰金融借款合同纠纷一案中所涉及的六套房地产提供客观、公正的价格参考依据。

3、价值时点：

二〇一八年十一月十五日

4、估价结果：

估价人员根据估价目的和委托方所提供的有关资料、遵循必要的估价程序，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价



规范》等有关法律法规和技术标准，经过实地踏勘和市场调查，在认真分析现有资料的基础上，结合估价对象的实际状况，选用了比较法进行分析、判断和测算，最终确定估价对象房地产于价值时点在满足各项假设限制条件下的估价结果为人民币肆佰陆拾捌万零捌佰元整（¥468.08万元。具体见表1-2）。

表1-2 房地产估价结果一览表

序号	评估项目	房屋所有人	房屋所有权产证证号	建筑结构	所在层数/总层数	规划用途	建筑面积(m ²)	建筑物单价(元/m ²)	土地面积(m ²)	土地单价(元/m ²)	房地产单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	田阳县田州镇兴华街美丽花园第一排9号	黄显初、黄笛	阳房权证阳字第00007619号	混合	1-3层/3层	居住	205.4	910	64.00	8020	3409	70.02
2	田州镇民主街37号	黄晓萍	阳房权证阳字第00003630号	砖混	1-3层/3层	住宅	159.47	750	81.77	4148	2877	45.88
3	田阳县田州镇维新街55-1号	廖汉才、张艳兰	阳房权证阳字第20101088号	砖木	1层/1层	居住	182.25	210	182.25	6175	6385	116.37
4	田阳县田州镇维新街55-2号至92号	廖婉贞	阳房权证阳字第20101087号	砖木	1层/1层	居住	182.24	210	182.24	6175	6385	116.36
5	田阳县田州镇兴华街9号(农行)	廖浩吉、廖淑月	阳房权证阳字第00009158号	混合	1-2层/4层	居住	136.86	4069	—	—	4069	55.69
6	田阳县田州镇运动场西侧7号	廖淑月、黄显新	阳房权证阳字第00007690号	混合	1-5层/5层	居住	310.56	1013	64.00	5047	2053	63.76
合计							1176.78		574.26			468.08

欲准确把握估价结果，请详细阅读本房地产估价报告全文。

特此函告！



法定代表人签章：纪建

江苏海正土地房地产评估有限公司

二〇一九年一月二十一日



估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

1. 本报告评估结果是价值时点的市场价值，即在价值时点预期能够成交的价格，它依据如下假设条件：

(1) 具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；

(2) 估价对象能够自由地在市场上进行交易活动；

(3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、委托房地产的物理状态等是相对静止不变的；

(4) 委托方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。

2. 本次估价采用了委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件资料。估价人员对委托方提供的有关情况和资料进行了必要的检查、核实，其真实合法权利状况应以权属管理部门档案记载为准，本次估价中我们假设委托方提供的资料客观、真实、合法，本估价报告书评估结果依赖该资料测算而来，不对因该资料全部或部分内容失真而引致的失误承担责任。

3. 本报告的价值时点为二〇一八年十一月十五日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。本次假设实地查看之时估价对象房地产实物状况与价值时点的估价对象房地产实物状况一致。

4. 本估价报告结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气、室内装修以及配套的所有相关辅助设施。

5. 估价对象房地产价值评估结果是基于现时房地产市场状况及价值时点估价对象状况确定的，市场价格在具体实现过程中会受到市场环境变化、处置费用、交易税费等因素的影响。本估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，若在此期间由于国家宏观经济政策及委估对象本身的物理状况等因素发生重大变化，且这些变化会对估价结果产生重大影响时，本估价结果不再适用。



二、估价的限制条件

1. 本报告仅供委托人使用，未经本公司同意，不得将本报告向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

2. 本次估价报告仅适用于本估价报告所列明的估价目的，完整使用才能有效，如果用于其他估价目的、或引用其中的部分数据及内容引起不当后果，本公司概不负责。

3. 本估价报告若出现文字或数字的打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方及时通知本机构更正，否则，误差部分无效。



房地产估价结果报告

苏海估 GXF 字 [2019] 01003 号

一、估价委托人

田阳县人民法院

二、估价机构

估价机构名称：江苏海正土地房地产评估有限公司

法定代表人：纪建

《企业法人营业执照》注册号：913206027833317770

房地产估价机构资质等级：壹级，有效期限至 2020 年 01 月 15 日

房地产估价机构资质证书编号：苏建房估证字 JS10005 号

机构注册地址：江苏省南通市工农路 5 号亚太大厦裙房 502 室

电话：13506280005

百色办公地址：百色市那毕大道环球商业中心左塔 930-931 号

联系人：苏霞 电话：18677629033/0776-2788777

三、估价目的

为田阳县人民法院受理的申请人广西田阳农村商业银行股份有限公司与被执行人田阳恒昌渔牧产业有限公司、廖淑月、黄显新、黄笛、黄晓萍、廖婉贞、廖浩吉、廖汉才、张艳兰金融借款合同纠纷一案中所涉及的六套房地产提供客观、公正的价格参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围（如表 2-1 所示）：

表 2-1 估价对象范围

序号	评估项目	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估范围
1	田阳县田州镇兴华街美丽花园第一排 9 号	64.00	205.40	包含估价对象及其所分摊或占用的土地使用权价值、室内装饰装潢。
2	田州镇民主街 37 号	81.77	159.47	
3	田阳县田州镇维新街 55-1 号	182.25	182.25	
4	田阳县田州镇维新街 55-2 号至 92 号	182.24	182.24	
5	田阳县田州镇兴华街 9 号（农行）	—	136.86	
6	田阳县田州镇运动场西侧 7 号	64.00	310.56	
合计			1176.78	



2、土地状况（如表 2-2 所示）：

表 2-2 估价对象所在土地状况

序号	名称	土地坐落	土地四至	国有土地使用证号	土地他项权利	土地形状	周围环境、景观	基础设施完备程度	土地平整程度	地势、地质、水文	规划限制	利用现状
1	位于田阳县田州镇兴华街美丽花园第一排 9 号的土地	田阳县田州镇兴华街美丽花园第一排 9 号	东北临蒙月琴房, 东南临兴华街, 西北临通道, 西南临朱品仙房	阳国用(2000)字第 002488 号	有	规则	周边环境无污染, 无特殊景观, 景观一般	宗地红线内外达到通路、通水、通下水、通电话、通讯等“五通”	宗地红线内场地平整	地势平坦、地质主要为黏土、承载力较强、水文状况较好, 地处平原, 无泥石流, 无洪涝灾害	项目所在区域规划以住宅为主	于价值时点, 估价对象所在宗地上已建成一栋 3 层建筑物, 容积率为 3.21。
2	位于田州镇民主街 37 号的土地	田州镇民主街 37 号	东北临民主街道, 东南临民主街道, 西北临顾志国房, 西南临民主街道	阳国用(2005)第 005386 号	有	规则						于价值时点, 估价对象所在宗地上已建成一栋 3 层建筑物, 容积率为 1.95。
3	位于田阳县田州镇维新街 55-1 号的土地	田阳县田州镇维新街 55-1 号	东北临刘致力房, 东南临罗江波房, 西北临维新街, 西南临维新街	阳国用(2010)第 008594 号	有	较规则						于价值时点, 估价对象所在宗地上已建成一栋 1 层建筑物, 容积率为 1.00。
4	位于田阳县田州镇维新街 55-2 号至 92 号的土地	田阳县田州镇维新街 55-2 号至 92 号	东北临刘正豪房, 东南临通道房, 西北临廖颖房, 西南临维新街	阳国用(2010)第 008595 号	有	较规则						于价值时点, 估价对象所在宗地上已建成一栋 1 层建筑物, 容积率为 1.00。
5	位于田阳县田州镇兴华街 9 号(农行)的土地	田阳县田州镇兴华街 9 号(农行)	东北临宅基地, 东南临宅基地, 西北临兴华路, 西南临宅基地	于价值时点, 未获得分摊的《国有土地使用证》	分摊的土地使用权有他项权利	较规则						于价值时点, 估价对象所在宗地上已建成多栋房屋
6	位于田阳县田州镇运动场西侧 7 号的土地	田阳县田州镇运动场西侧 7 号	东北临刘爱冰房, 东南临道路, 西北临空地, 西南临黄春群房	阳国用(2000)字第 003222 号	有	规则						于价值时点, 估价对象所在宗地上已建成一栋 5 层建筑物, 容积率为 4.85。

3、建筑物状况



表 2-3 估价对象建筑物状况表

序号	坐落	房屋所有人	房屋所有权证证号	规划用途	建筑面积(m ²)	所在层数/总层数	建筑结构	装修状况	设施设备	空间布局	建成年代	维护情况	完损情况
1	田阳县田州镇兴华街美丽花园第一排9号	黄显初、黄笛	阳房权证阳字第00007619号	居住	205.40	1-3层/3层	混合	外墙：贴瓷砖；入户门：防盗门；窗：铝合金玻璃窗加装防盗网；一层墙面：贴1.5米瓷砖墙裙；一层顶棚：刮腻子；地面：地板砖。 由于客观原因未对二层及以上楼层进行勘察，根据现场了解到的情况，设定为一般装修	齐全	较合理	2000年	较好	基本完好
2	田州镇民主街37号	黄晓萍	阳房权证阳字第00003630号	住宅	159.47	1-3层/3层	砖混	外墙：水泥砂浆；入户门：有三个，分别为卷闸门、防盗门、木门；窗：木窗。 由于客观原因未对内进行勘察，根据现场了解到的情况，该套房屋内部部分装修，部分未装修	齐全	较合理	2005年	一般	结构有所损坏
3	田阳县田州镇维新街55-1号	廖汉才、张艳兰	阳房权证阳字第20101088号	居住	182.25	1层/1层	砖木	外墙：水泥砂浆；入户门：有多个，分别有铁门、木门；窗：木窗；内部未装饰	齐全	较合理	1990年前后，具体不详	一般	结构有所损坏
4	田阳县田州镇维新街55-2号至92号	廖婉贞	阳房权证阳字第20101087号	居住	182.24	1层/1层	砖木	外墙：水泥砂浆；入户门：有多个，分别有铁门、木门；窗：木窗；内部为墙面为刮白，其余未装饰	齐全	较合理	1990年前后，具体不详	一般	结构有所损坏
5	田阳县田州镇兴华街9号(农行)	廖浩吉、廖淑月	阳房权证阳字第00009158号	居住	136.86	1-2层/4层	混合	入户门：为卷闸门；窗：木窗加防盗网。 由于客观原因未对内进行勘察，根据现场了解到的情况，该套房屋内部为简单装修	齐全	较合理	2000年前后，具体不详	一般	基本完好
6	田阳县田州镇运动场西侧7号	廖淑月、黄显新	阳房权证阳字第00007690号	居住	310.56	1-5层/5层	混合	外墙：贴瓷砖；入户门：防盗门；窗：铝合金玻璃窗；地面：一层为水泥抹平，其余地面贴地板砖；墙面：刮腻子，卫生间贴1.5米瓷砖墙裙；天棚：刮腻子	齐全	较合理	2000年	较好	基本完好

4、区位状况描述与分析

(1) 位置状况 (如表 2-4 所示)



表 2-4 估价对象位置状况

序号	坐落	临近道路	朝向	所在层数/总层数	备注
1	田阳县田州镇兴华街美丽花园第一排 9 号	兴华街	东南	1-3 层/3 层	具体位置详见位置图
2	田州镇民主街 37 号	民主街	东南	1-3 层/3 层	
3	田阳县田州镇维新街 55-1 号	维新街	西南	1 层/1 层	
4	田阳县田州镇维新街 55-2 号至 92 号	维新街	西南	1 层/1 层	
5	田阳县田州镇兴华街 9 号 (农行)	兴华街	西北	1-2 层/4 层	
6	田阳县田州镇运动场西侧 7 号	解放东路	东南	1-5 层/5 层	

(2) 交通状况

估价对象区域内道路通达度较高,临路条件较好,出行时除汽车外,还可以到火车站乘火车、动车出行。该区域无交通管制,停车便利度一般,交通便捷度较优。房地产的价值从属于使用价值,良好的交通状况是房地产使用价值的必要条件。

(3) 环境状况:估价对象所在区域自然环境一般,无污染;人文环境较好。环境状况的不同会使房地产价值产生较大的差别。作为居住类房地产,同样条件下,优美的环境必然提升房地产的价值,反之亦然。

(4) 基础设施状况

估价对象所在区域已达到通路、通上水、通下水、通电、通讯的开发水平,完全可以满足该房地产用途的需要。

(5) 公用服务设施状况:本次评估的六套房屋所在区域内公用设施齐全度较高,生活配套设施较齐全。良好的公用服务设施是保证房地产价值实现的前提,甚至会进一步提升房地产的价值。

(6) 商业繁华程度:本次评估的运动场西侧房屋所在区域内商业繁华度一般,其余五套房屋所在区域内商业繁华度较高。

(7) 城市规划限制

根据《田阳县城市总体规划》(2009-2030年),估价对象所在区域规划用地以居住为主,城市规划对估价对象的利用有利。

(8) 区位状况未来变化趋势分析

田州镇作为田阳县的县政府所在地。房地产的价值某种意义上来说也是区位的价值,良好的区位变化趋势是房地产保值增值的重要原因。



5、市场背景描述与分析

(1) 地理概况与自然资源

田阳县位于广西西部，右江河谷中游。田阳县辖 8 个镇 2 个乡，设有 152 个行政村、4 个社区，总人口 35 万人，其中农业人口 29 万人，农业人口占 82.9%。田阳县总面积 2394 平方公里，由河谷平原、南部石山区、北部土山区三大区域组成，分别占总面积的 24.47%、51.43% 和 24.1%。居住着壮、汉、瑶等 12 个民族，其中壮族人口占 89.7%。田阳是壮族始祖布洛陀的故乡，是西南出海大通道的重要交通枢纽。田阳是中组部、中纪委的联系点，党和国家主要领导人多次莅临田阳视察。国道 323 线、324 线、南昆铁路、南昆高速公路、右江黄金水道贯穿县境，百色巴马机场坐落县境内，拥有水、陆、空“三位一体”的交通网络。

田阳县属亚热带季风气候，常年无霜，四季可耕，有“天然温室”之美誉，盛产芒果、蔬菜、甘蔗、茶油等农产品，产品远销北京、上海等全国 20 多个省以及越南、俄罗斯等国家和地区。田阳是亚热带现代农业示范区和国家现代农业科技园区核心区，先后被确定全国商品粮基地县、中国第一个芒果之乡、全国无公害蔬菜标准化生产示范基地县、全国园艺产品出口示范区。

田阳县矿产资源丰富，目前已发现和探明的矿种共 8 类 23 种，其中铝土矿资源储量有 1 亿多吨；褐煤探明总储量为 1.69 亿吨；大理石、辉绿岩储量约 1.2 亿立方米；高岭土储量 3000 万吨；石油储量 1700 万吨，是广西西部的黄金宝地。

田阳县具有丰富的旅游资源，壮族发祥地敢壮山景区被评为全区首批民族风情旅游示范点，广西聚之乐休闲农业园荣获国家 4A 级景区，布洛陀芒果风情园先后被评为“广西首批农业旅游示范点”和“全国农业旅游示范点”，西部旅游夜归地“田州古城”正在建设当中。

(2) 当地经济社会发展状况

2018 年上半年田阳县实现农林牧渔业总产值 21.56 亿元，同比增长 9.27%；增加值 13.6 亿元，增长 9.01%，增幅分别比上年同期提高 3.96、



3.83 个百分点,双双创下近年来增幅新高。其中农业(种植业)产值 16.35 亿元,同比增长 11.36%,增加值 10.68 亿元,增长 10.48%;林业产值 1.31 亿元,同比增长 4.6%,增加值 0.94 亿元,同比增长 4.6%;牧业产值 2.79 亿元,同比增长 0.57%,增加值 1.32 亿元,增长 0.57%;渔业产值 0.72 亿元,同比增长 8.77%,增加值 0.51 亿元,增长 8.78%;农林牧渔服务业产值 0.39 亿元,同比增长 6.98%,增加值 0.15 亿元,增长 6.94%。

2018 年上半年,田阳县全部工业累计完成工业总产值 99.88 亿元,同比增长 24.6%,比一季度(11.7%)多 13 个百分点,比去年同期增速(35.7%)降 11 个百分点;完成工业增加值 37.47 亿元,同比增长 13.4%,比一季度(8.2%)多 5 个百分点,比去年同期增速(12.3%)多 1 个百分点。其中:规模以上工业总产值 89.25 亿元,同比增长 26.34%,比一季度(12.4%)多 14 个百分点,比去年同期增速(37.6%)降 11 个百分点;完成工业增加值 33.43 亿元,同比增长 14.2%,比一季度(12.4%)多 1.8 个百分点,比去年同期增速(13%)多 1.2 个百分点。

截止 2018 年 1-9 月,2018 年 3 季度田阳县社会消费品零售总额完成 22.07 亿元,同比增长 9.55%,增速比上年同期下降 2.2 个百分点,比上季度下滑 1.46 个百分点,其中,批发业销售额完成 11.96 亿元,同比增长 11.19%,零售业销售额 27.39 亿元,同比增长 10.70%,住宿业营业额 3763.1 万元,同比增长 10.70%,比上季度下降 8.04%,2018 年前三季度田阳县社会消费品市场经济增长持续下滑。

(3) 房地产的市场状况

2018 年 1-5 月份,限上商品销售和营业总额完成 55514.9 万元,同比增长 25.52%,比上年同期下降 1.4 个百分点。分行业看,限上批发业实现销售额 37586.9 万元,同比增长 29.07%;限上零售业实现销售额 15240.9 万元,同比增长 18.91%;限上住宿业实现营业额 1063.1 万元,同比增长 18.64%;限上餐饮业实现营业额 1624 万元,同比增长 16.47%。全县各限上批零住餐行业经济保持良好发展的重要因素是 2017 年新增 12 家限上企业,促进了各行业经济的快速发展。



截至 2018 年 9 月底，房地产投资保持较快的增长，三季度房地产完成投资 6.74 亿元，同比增长 164.04%；商品房销售面积 281976 平方米，同比增长 22.2%，商品房销售增势强劲；今年成功入库了两家房地产企业，一是田阳县碧桂园房地产开发有限公司，二是田阳中讯置业有限公司，为全县的房地产业及服务业经济发展起到了一个重要的促进作用。

随着脱贫攻坚工作的发展，田阳县实施移民搬迁的惠农政策，大批贫困户在今年年初购房入住，老乡家园三期的集中交房入住，促进全县 1-5 月份房地产销售面积完成 14.16 万平方米，同比增长 10.88%，连续 4 个月保持双位数增长势头，为全县第三产业的发展起到了积极的促进作用。

综上所述，田阳县房地产市场在宏观政策的影响，2018 年整体房价较平稳。随着城市化进程的趋势以及田阳县人口的居住刚性需求，从长远来看，田阳县 2019 年房地产价格将会稳中有升，并有一定的保值和增值的潜力。

五、价值时点

二〇一八年十一月十五日

价值时点确定依据：根据估价目的，本次评估中，我们以现场勘查日期作为价值时点。

六、价值定义

本次评估的价值类型为估价对象在价值时点二〇一八年十一月十五日的公开市场价值。

公开市场是指是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。

七、估价依据

1. 法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国



人民代表大会常务委员会第十一次会议修订，2004年8月28日施行)

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正)

1.3 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行)

1.4 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院令 第256号，1999年1月1日施行)

1.5 《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，1995年10月1日施行)

2. 技术规程

2.1 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

2.2 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》(GB/T50899-2013)

2.3 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

3. 其它

3.1 委托方提供的有关资料

3.1.1 田阳县人民法院司法鉴定评估委托书

3.1.2 估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件

3.2 受托估价方掌握的有关资料

3.2.1 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

3.2.2 估价对象所在地城镇规划资料

3.2.3 估价对象所在地城镇基础设施基本情况资料

3.2.4 估价对象所在区域房地产开发成本资料

3.3 估价人员实地查勘、调查所获取的资料



3.3.1 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象基础设施、建筑物状况、区域条件、宗地条件方面的资料

3.3.2 估价人员实地拍摄的估价对象建筑物状况、土地利用的照片

3.3.3 估价人员调查收集的与估价对象处于同一供需圈内的房地产转让案例资料

八、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正原则以及合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则，结合估价目的对估价对象进行估价。

（一）、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。

（二）、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。

（三）、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。

（四）、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。

（五）、最高最佳使用原则

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：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

九、估价方法

房地产估价中常用的估价方法主要有：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估价对象房地产的一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是不同方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需要根据估价对象房地产的估价目的、估价原则及实际情况选择合适的估价方法。


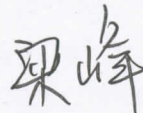

本次评估中我们采用了比较法进行评估测算。

比较法，是指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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的和委托方所提供的有关资料、遵循必要的估价程序，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，经过实地踏勘和市场调查，在认真分析现有资料的基础上，结合估价对象的实际状况，选用了比较法进行分析、判断和测算，最终确定估价对象房地产于价值时点在满足各项假设限制条件下的估价结果为人民币肆佰陆拾捌万零捌佰元整¥468.08万元。详见《房地产估价结果一览表》)

十一、估价人员

- 1.注册房地产估价师 纪 建 签字:  证书号: 3220060079
- 2.注册房地产估价师 梁 峰 签字:  证书号: 3220180173
- 3.其他房地产评估从业人员 苏 霞 签字: 

十二、估价作业期

二〇一八年十一月十五日至二〇一九年一月二十一日

十三、估价报告使用期限

自估价报告出具之日(二〇一九年一月二十一日)起一年。但市场状况变化很大时，本报告应用的有效期不超过六个月。

维新街55-1号
维新街55-2号至92

百安堂快捷酒店

磁窑河

全福隆宾馆

柳螺源

柳蝶香

伊布都

百色田阳
国际大酒店

利客隆超市

七夫子

田阳商场

新世纪广场

农村商业银行

田阳县第一小学

田阳县实验小学

劲霸男装

冠超市

兴华街9号

田阳县教育局

田州镇卫生院

品尚家具城

阳州旅社

超冠百货

锦城大厦

军臣王

田阳兴阳
村镇银行

田阳县房产
管理局

田阳县博物馆

田阳县水利局

台铃电动车

田阳县城环境
卫生管理站

台铃电动车

解放中路

田阳县政府

田阳县气象局

酒爷烧烤

田阳宾馆

田阳顺生宾馆

美丽花园第一排9号
田阳县农业局



航空管理所(西南)
玻璃大全

近水楼河鲜餐厅

碧桂豪庭

广西广电网络

新旺汽车城

银峰食府

新兴汽修厂

田州渡口

老苗医生堂

中国邮政
速递物流

航运·水岸华府

运动场西侧7号

馨阁宾馆

中国石油

金源小区

潮汕鲜牛肉火锅

闲逸苑6-2

择斯酒吧

厂亚铝材

城东市场

雅马哈

闲逸苑

闲逸苑1-3

逸鑫康大药房

田州古城
购物中心

中山街

田阳商贸城

田阳县交通局

福利宾馆

康盛园

怡萌居客栈

百色田州
印象酒店

田州古城
餐饮文化街

荆湘源菜馆

荷馨香木桶饭

兰姐烧烤

阿歪烧烤

锦苑假日酒店

黄家饭店

雅颂苑

用品店

一家人食坊

舌尖美味

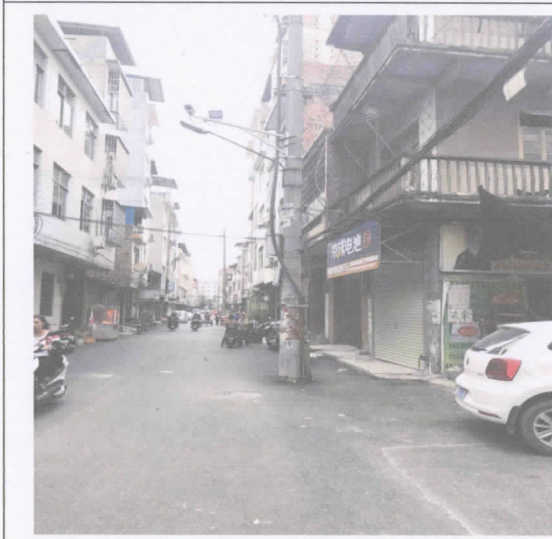
品香源

田阳县水利局

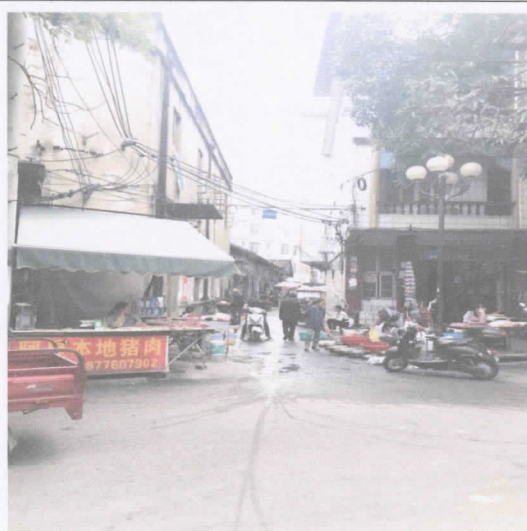
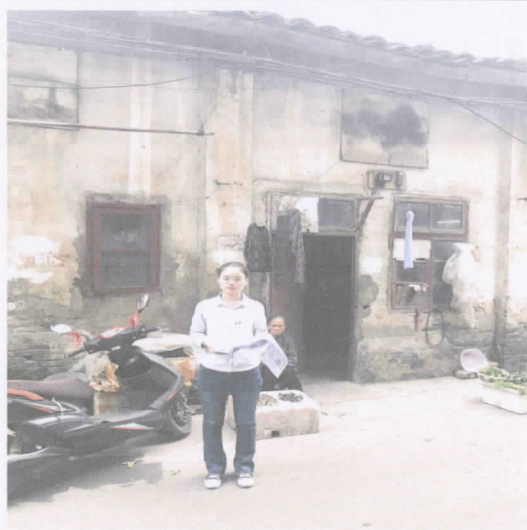
美丽花园第一排9号相片



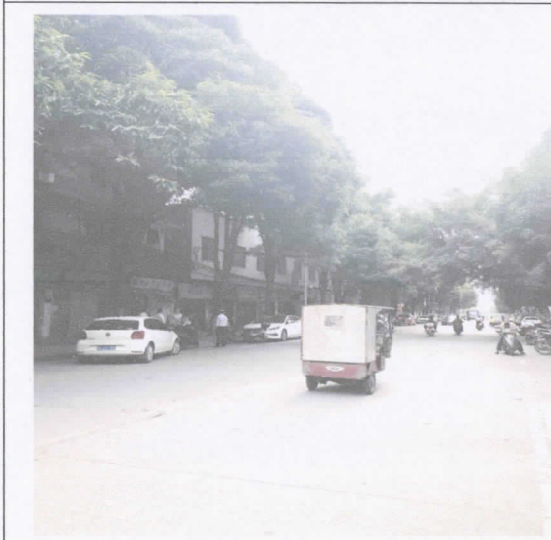
民主街 37 号相片



维新街 55-1 号和 55-2 号至 92 号相片



兴华街9号（农行）相片



运动场西侧 7 号相片

