

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**田林县人民法院因执行案件而涉及
邓有朝、邓进珠、邓美先、邓杰共同共有的房地产
资产评估报告**

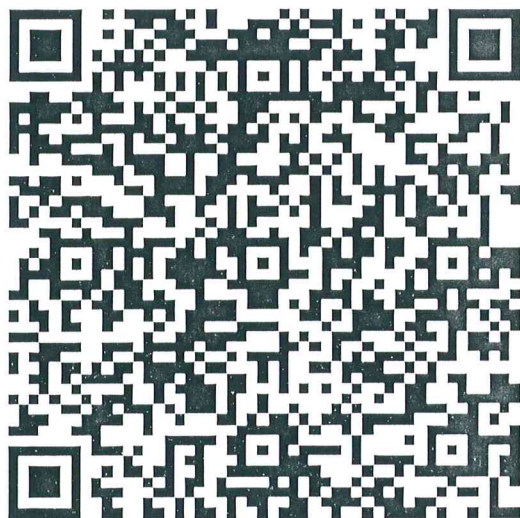
桂科评报字[2019]第 009 号

共 1 册，第 1 册

广西桂科资产评估有限公司

2019 年 3 月 7 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4545020002201900009

资产评估报告名称： 田林县人民法院因执行案件而涉及 邓有朝、邓进珠、邓美先、邓杰共同共有的房地产 资产评估报告

资产评估报告文号： 桂科评报字[2019]第009号

资产评估机构名称： 广西桂科资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 李琪宁(资产评估师)、黄超英(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
摘 要	3
正 文	6
一、绪言	6
二、委托人、产权持有者和约定的其他评估报告使用者概况 ..	6
三、评估目的	7
四、评估对象和评估范围	7
五、价值类型及其定义	7
六、评估基准日	8
七、评估依据	8
八、评估方法	11
九、评估程序实施过程和情况	11
十、评估假设	14
十一、评估结论	14
十二、特别事项说明	15
十三、评估报告使用限制说明	16
十四、评估报告日	17
十五、签字盖章	17
附 件	18

田林县人民法院因执行案件而涉及
邓有朝、邓进珠、邓美先、邓杰共同共有的房地产
资产评估报告

桂科评报字[2019]第 009 号

本声明是桂科评报字[2019]第 009 号资产评估报告书不可分割的部分

声 明

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对邓有朝、邓进珠、邓美先、邓杰共同共有的房地产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提



供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

七、本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

八、本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

九、本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

十二、本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



田林县人民法院因执行案件而涉及

邓有朝、邓进珠、邓美先、邓杰共同共有的房地产

资产评估报告

桂科评报字[2019]第 009 号

摘 要

一、重要提示：以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

二、评估目的：本评估项目的特定评估目的是评定估算田林县人民法院因执行案件而涉及邓有朝、邓进珠、邓美先、邓杰共同共有的房地产的市场价值，为委托人执行案件提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：委估项目的评估对象为田林县人民法院因执行案件而涉及邓有朝、邓进珠、邓美先、邓杰共同共有的房地产的市场价值。

评估范围为邓有朝、邓进珠、邓美先、邓杰共同共有的位于田林县乐里镇河南片开发区 205 宗地住宅房地产，房屋建筑面积为 779.84 平方米，土地使用权为 115.76 平方米。概况如下：

（一）权益状况：

房屋：已办理“田房权证 2005 字第 00007152 号”《房屋所有权证》，建筑面积为 779.84 平方米，框架结构，房屋总层数 7 层，所在层数 1 至 7 层，设计用途住宅，为邓有朝、邓进珠、邓美先、邓杰共同共有。

土地使用权：已办理“田国用（2003）第 0118228-2 号”《国有土地使用证》，用地面积为 115.76 平方米，地类（用途）为住宅，使用权类型为出让，终止日期为 2072 年 8 月 15 日，土地使用者为邓有朝。

抵押情况：根据“田房他证田林县字第 00006441 号”《房屋他项权证》知悉委估房产已设定抵押；房屋他项权利人为田林县农村信用合作联社营业部，债权数额为人民币壹佰伍拾万元。经领看产权人（之一）介绍至评估



基准日未还清本金及利息。

查封情况：根据《广西壮族自治区田林县人民法院执行裁定书》(2018)桂 1029 执 426-1 号知悉，委估房地产已被田林县人民法院查封。

(二) 实物状况

建筑状况：房屋建筑物建于 2005 年，(1)外部装修情况：外墙贴条形瓷砖，安装入户防盗门，安装铝合金推拉窗（做铝合金防盗网）；(2)内部装修情况：地面铺设瓷砖，墙面刮腻子或贴墙面砖，楼梯铺瓷砖，2-7 楼天棚为刮腻子，1 楼为塑扣板吊顶。房屋主体及结构基本完好，无不均匀沉降。

使用状况：房屋 1-5 层对外出租（每层分隔为 2-4 个单间配套），6-7 层为自住。

四至情况：东邻住宅、西邻住宅、南邻富阳路、北邻住宅。

四、价值类型：根据本项目的特定评估目的、评估假设及被评估资产的具体情况，确定本评估报告所应用的价值类型为市场价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日：2018 年 12 月 18 日。

六、评估方法：市场法、收益法。

七、评估结论：在实施了上述资产评估程序和方法后，经评定估算，确定委托人委托评估的对象——田林县人民法院因执行案件而涉及邓有朝、邓进珠、邓美先、邓杰共同共有的房地产在评估基准日 2018 年 12 月 18 日所表现的市场价值为 276.69 万元（大写：人民币贰佰柒拾陆万陆仟玖佰元整）。

详见评估明细表。

八、特别事项说明：1. 本次评估的资产所涉及的法律证明文件及基础资料，均由委托人提供，其真实性、合法性由委托人负责，我们仅是在这些资料的基础上按照国家规定的评估方法和程序进行评估测算的。

2. 本报告估价结果不包含未来处置及办理房产过户手续时可能发生的有关税费（包括增值税及附加、土地增值税、个人所得税、契税、印花税以



及拍卖费用等)。

3. 由于委托人未能提供房地产的《租赁合同》，本次收益法采用的租金为客观租金，未考虑租约因素的影响。

九、评估报告日：2019年3月7日。

十、评估报告使用有效期：评估报告的使用有效期通常为自评估基准日起至经济行为实现日止一年内有效，即从2018年12月18日起至2019年12月17日止为本报告使用有效期。

广西桂科资产评估有限公司

2019年3月7日





田林县人民法院因执行案件而涉及
邓有朝、邓进珠、邓美先、邓杰共同共有的房地产
资产评估报告

桂科评报字[2019]第 009 号

正文

一、绪言

田林县人民法院：

广西桂科资产评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，恪守独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，采用市场法和收益法，对贵院因执行案件而涉及邓有朝、邓进珠、邓美先、邓杰共同共有的房地产进行了评估工作，本公司评估人员对评估范围内的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，并对评估对象在 2018 年 12 月 18 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及结果报告如下：

二、委托人、产权持有者和约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人

名称： 田林县人民法院

联系人： 曹泮

电话： 18977640857

（二）产权持有者

邓有朝、邓进珠、邓美先、邓杰

（三）约定的其他评估报告使用人



法律法规规定的其他评估报告使用人。

三、评估目的

本评估项目的特定评估目的是评定估算田林县人民法院因执行案件而涉及邓有朝、邓进珠、邓美先、邓杰共同共有的房地产的市场价值，为委托人执行案件提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

委估项目的评估对象为田林县人民法院因执行案件而涉及邓有朝、邓进珠、邓美先、邓杰共同共有的房地产的市场价值。

评估范围为邓有朝、邓进珠、邓美先、邓杰共同共有的位于田林县乐里镇河南片开发区 205 宗地住宅房地产，房屋建筑面积为 779.84 平方米，土地使用权为 115.76 平方米。概况如下：

（一）权益状况：

房屋：已办理“田房权证 2005 字第 00007152 号”《房屋所有权证》，建筑面积为 779.84 平方米，框架结构，房屋总层数 7 层，所在层数 1 至 7 层，设计用途住宅，为邓有朝、邓进珠、邓美先、邓杰共同共有。

土地使用权：已办理“田国用（2003）第 0118228-2 号”《国有土地使用证》，用地面积为 115.76 平方米，地类（用途）为住宅，使用权类型为出让，终止日期为 2072 年 8 月 15 日，土地使用权者为邓有朝。

抵押情况：根据“田房他证田林县字第 00006441 号”《房屋他项权证》知悉委估房产已设定抵押；房屋他项权利人为田林县农村信用合作联社营业部，债权数额为人民币壹佰伍拾万元。经领看产权人（之一）介绍至评估基准日未还清本金及利息。

查封情况：根据《广西壮族自治区田林县人民法院执行裁定书》（2018）桂 1029 执 426-1 号知悉，委估房地产已被田林县人民法院查封。

（二）实物状况

建筑状况：房屋建筑物建于 2005 年，(1)外部装修情况：外墙贴条形瓷



砖，安装入户防盗门，安装铝合金推拉窗（做铝合金防盗网）；（2）内部装修情况：地面铺设瓷砖，墙面刮腻子或贴墙面砖，楼梯铺瓷砖，2-7楼天棚为刮腻子，1楼为塑扣板吊顶。房屋主体及结构基本完好，无不均匀沉降。

使用状况：房屋1-5层对外出租（每层分隔为2-4个单间配套），6-7层为自住。

四至情况：东邻住宅、西邻住宅、南邻富阳路、北邻住宅。

五、价值类型及其定义

根据本项目的特定评估目的、评估假设及被评估资产的具体情况，确定本评估报告所应用的价值类型为市场价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日是2018年12月18日。一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日是评估结论成立的一个特定时点。本项目所选取的评估基准日是经与委托人协商而确定的一个特定时点，该时点也是评估人员现场勘查的时点，能反映评估范围内各类资产的整体状况，同时，与评估目的的计划实现期日比较接近，在这期间国家政策或行业政策无大变动，没有因评估基准日的选择而导致被评估资产数量和价格发生重大变化的因素，因此，本项目评估基准日的选择是合理的。

七、评估依据

（一）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，



2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

3. 《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正)；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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修订)；

5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院55号令)；

6. 《关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)；

7. 《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》(法释[2004]16号)；

8. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号)；

9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过)；

10. 《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号)。广西壮族自治区颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；

11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

12. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32号

13. 其他相关法律法规。

(二) 经济行为依据

《广西壮族自治区田林县人民法院执行裁定书》(2018)桂1029执426号、《广西壮族自治区田林县人民法院执行裁定书》(2018)桂1029执426-1号。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财资〔2017〕43号)；



2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
4. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
5. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
6. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
7. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
8. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协(2018)36号);
9. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
10. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(四) 资产权属依据

1. “田房权证 2005 字第 00007152 号”《房屋所有权证》;
2. “田国用(2003)第 0118228-2 号”《国有土地使用证》;
3. “田房他证田林县字第 00006441 号”《房屋他项权证》。

(五) 取价依据

1. 中国人民银行评估基准日公布的银行利率表;
2. 《房屋完损等级评定标准》城乡环境保护部 1984 年 11 月 8 日。
3. 评估对象所在地土地市场交易情况调查成果资料;
4. 评估对象所在区域的基础设施基本情况资料;
5. 中国建筑工业出版社《建筑施工手册》1998 年第三版;
6. 《百色市建设工程造价信息》
7. 评估人员市场调查及上网查询所得资料;
8. 本评估公司收集的有关询价、造价的参数与数据资料及资料库的相关资料。
9. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)及《条文说明》



八、评估方法

根据本次评估的特定目的、评估对象、评估假设、价值类型、资产交易市场发育程度与评估人员可收集获取的资料情况等相关条件，分析确定评估方法。

由于评估对象所在区域内房地产市场发育较成熟，同类型房地产交易案例较多，故可采用市场法评估，依据替代原理，将评估对象与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等分别修正，得出评估对象于评估基准日的房地产公开市场价值。

由于评估对象作为具有潜在收益的物业，可以采用出租的方式获取未来的收益。作为收益性物业，可参照市场上类似房地产的租金收入与费用水平，对评估对象的实际收入和费用进行调整，即采用客观收入和客观费用作为评估依据，取得房地产净收益；同时，采用适合的综合还原利率，还原出评估对象的现时价格，故也可采用收益法评估。

由于评估对象属于已建成的物业，成本法主要适用于既无收益又很少发生交易的房地产，评估对象为存在或潜在收益的房地产且交易活跃，故应优先采用市场法及收益法，采用成本法评估技术复杂，操作难度大，故不适宜采用成本法评估。

综上所述，本次采用市场法和收益法进行评估。根据市场法和收益法估算得到的评估结果，评估人员进行综合分析及对市场行情的充分考虑，最终得出评估对象评估结果。

（一）市场法

市场法又称市价法，是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，将其作为资产评估的价格标准，经过直接比较和类比分析以估测资产价值的各种技术方法的总称。市场法根据替代原则，采用比较和类比的思路及方法，比较被评估资产与最近售出的资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值。运用市场法进行测算的基本公式为：



$$Pd = Pb \times A \times B \times C \times D$$

式中：

Pd——评估对象价值

Pb——可比实例价格

A=评估对象交易情况指数/可比实例房地产交易情况指数

B=评估对象评估基准日房地产价格指数/可比实例房地产交易日期房地产价格指数

C=评估对象区域因素条件指数/可比实例房地产区域因素条件指数

D=评估对象个别因素条件指数/可比实例房地产个别因素条件指数

(二) 收益法

收益法又称收益现值法，是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称，是通过估算被评估资产的未来预期收益，并按适用的折现率折现为现值，来确定被评估资产价格。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。运用收益法进行测算的基本公式为：

$$V = A / (Y - g) \times [(1 - (1 + g)^n) / (1 + Y)^n]$$

V: 房地产价格

A: 年净收益

Y: 资本化率

g: 纯收益每年递增比例

n: 获取纯收益的持续年限

九、评估程序实施过程和情况

本项评估于2018年12月17日开始，2018年12月18日现场调查工作结束，2019年3月7日出具资产评估报告书。整个评估工作过程分如下阶段进行。