

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、我们与本次估价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，也对本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、我们依照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/T50899-2013)的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司估价人员已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查看、拍照并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况。本估价报告依据估价委托人提供的相关资料及估价人员实地查看情况进行评估。估价委托人对其所提供资料的合法性、真实性、完整性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
丁兵	4519980049		2019.8.21
谭文琳	4520000040		2019.8.21

估价的假设和限制条件

(一) 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. 本报告估价对象之权属状况及评估建筑面积的界定根据委托方提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》，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、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料的合法、真实、准确、完整。
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. 估价人员已对房屋安全、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. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。
6. 由于估价委托人告知没有租赁权、典权等他项权利限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象无他项权利限制为假设前提。
7. 价对象房地产已进行了一次抵押登记，至本次评估价值时点均未注销登记，提请报告使用者特别关注。

(二) 未定事实假设

1. 估价对象委估方提供的产权证明《房屋所有权证》未记载建筑物的建成年份，本次评估房屋建成年份以估价人员现场勘估成新率、《房屋所有权证》核发日期或委估方告知综合分析而确定约为 2009 年，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。
2. 若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。
3. 根据估价委托人提供的资料，未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

4. 由于估价委托人提供估价对象的《国有土地使用证》上未显示土地使用期限，因此估价人员无法确定其收益期结束后土地的剩余使用年限，根据谨慎原则，本次估价不考虑收益期结束后的土地剩余使用年限价值对估价结果的影响。

(三) 背离事实假设

估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在状况之间不一致，故本报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制

1. 本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需要重新进行估价。

2. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均为不允许在任何公开发表的文件、通告及声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3. 本报告由广西金利房地产评估有限公司负责解释。

4. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

房地产估价结果报告

桂金利司法估字(2019)第 013 号

广西金利房地产评估有限公司接受广西壮族自治区博白县人民法院的委托,根据国家有关房地产估价的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按公认的房地产估价方法,对委托方处理申请执行人博白县农村信用合作联社与被执行人邹颖华、庞继兰、邹颖达金融借款合同纠纷执行一案提供拍卖价值参考,估价人员按照必要的程序对委托估价的房地产实施了实地勘查、市场调查与询证,对委估房地产在 2019 年 8 月 19 日所表现的市场价值作出了公允反映,现将房地产估价情况及估价结果报告如下:

一、委托方

- 1、委托方名称:广西壮族自治区博白县人民法院
- 2、联系人:吴肖
- 3、联系电话:18877511061

二、估价方

- 1、机构名称:广西金利房地产评估有限公司
- 2、地址:玉林市人民东路 670 号
- 3、法定代表人:谭代武
- 4、联系人:谭文琳
- 5、联系电话:(0775) 2822857
- 6、邮政编码:537000
- 7、资质等级:贰级
- 8、证书编号:2019 桂建房评备字 4509A0001 号

三、估价目的

本次估价是根据与估价委托人广西壮族自治区博白县人民法院签订的房地产估价委托书,对委托方申报的房地产进行估价,仅为委托方处理申请执行人博白县农村信用合作联社与被执行人邹颖华、庞继兰、邹颖达金融借款合同纠纷执行一案提供拍卖价值参考依据,而评估房地产公开市场价值。

四、估价对象

(一)估价对象财产范围

本次估价对象为位于博白县文地镇文车路 18 号房地产,委估土地面积 462.00 m²,房产证登记总层数五层(实际总层数四层)建筑面积 1959.00 m²。

(二)估价对象基本状况

1、区位状况描述与分析

(1) 区域概况。估价对象位于博白县文地镇文车路 18 号，属博白县文地镇管辖。

(2) 位置状况。估价对象位于博白县文地镇文车路 18 号房地产，东面、南面、北面接文地镇国土所征用地，西面接空地；委估对象房产证登记总层数五层（实际总层数四层），建筑面积约为 1959.00 平方米。

(3) 商服繁华度。估价对象位于文地镇文车一路第二排，区域内有各种临街商铺，各种基础设施齐备，能满足人们的日常生活需求。所在区域房地产大部分为私人自建房，无物业管理，多用作商铺、住宅出租或自用，区域内房地产入住率较高，人口密度较大，综合评价商服繁华度较好。

(4) 交通条件。估价对象所在区域内路况良好，无特别交通管制，道路通达能力较好；综合评价估价对象所在区域交通条件较好。

(5) 公共配套设施状况。博白县文地茂青医院旁，估价对象所在区域内有文地镇政府、博白县文地中心卫生院、文地中心小学、老街菜市场、沿路临街铺面；药店、中小型诊所、各类银行网点等配套设施，生活配套设施及教育配套设施较齐全，能基本上满足住户的需求，综合评价估价对象所在区域公共配套设施较齐全。

(6) 基础设施状况。区域道路、供水、排污、供电、电讯等市政配套齐全，功能正常运转、保障率高，能较好地满足区域人们生产、生活所需，估价对象所在区域基础设施完善。

(7) 景观优劣度及环境条件。估价对象所在区域目前以商业、住宅用地为主，绿化覆盖率较低，有一定噪音污染，综合评价估价对象所在区域景观度及环境条件一般。

2、实物状况描述与分析

委估房产为一栋混合（砖混）结构五层建筑（实际总层数四层），建筑面积 1959.00 平方米，已办理《房屋所有权证》，房屋通风、采光状况较好，规划用途为商住，一层层高约 4.8 米，二层及二层以上楼层层高约 3.2 米。原经营玫逸宾馆，房屋具体装修为：入户玻璃门，室内包门；一层至三层楼地面贴耐磨砖，三层走廊及四层地面铺木地板；内墙、天棚刮腻子，部分内墙贴瓷砖墙裙、天棚部分为铝塑扣板吊顶；楼梯步级为水磨石地面，安装不锈钢扶手、栏杆，1.2 米瓷砖墙裙；安装铝合金窗，部分安装铁防盗网；外墙一面贴花岗岩，二层至四层贴条形砖，其他普通装修。

根据估价人员现场勘查，估价对象约于 2009 年竣工，至价值时点已使用约 10 年，维护保养较好，根据建设部有关混合（砖混）结构房屋的耐用年限为 50 年的规定，结合现场勘查的维护情况，确定估价对象的综合成新率为 83%。

3. 土地状况

- ①土地位置：博白县文地镇文车路 18 号
- ②土地用途：批准用途为商业用地，评估设定用途为商业
- ③土地四至：东面、南面、北面接文地镇国土所征用地，西面接空地
- ④土地面积：462.00 平方米。
- ⑤土地级别：博白县乡镇一级商业地段
- ⑥土地使用者：邹颖华
- ⑦取得方式：设定为划拨
- ⑧权属性质：国有土地

⑨土地使用年限：委估宗地土地使用权类型为划拨，根据有关法律规定，商业用地的最高出让年限 40 年，故本估价报告以商业用地最高的出让年限 40 年作为委估土地使用期限。

4、权益状况描述与分析

根据委托方提供的产权证明《国有土地使用证》证号：博国用（2010）第 240220 号和《房屋所有权证》证号：博白县房权证博房字第 2010001036 号、复印件记载，宗地使用权人邹颖华，土地用途设定为商业，使用权类型为划拨，土地面积 462.00 m²，房屋所有权人为邹颖华，规划用途设定为商住，建筑面积 1959.00 平方米（此面积只能本报告使用，对此面积我们不负任何法律责任，如因房地产交易过户等涉及建筑面积时，以房地产权权威测绘部门核定的面积为准，评估人员进行了实地查勘，但没有进行实地测量），产权清晰，权属合法。目前估价对象未经营（空置）。

五、估价时点

- 1、本项目价值时点为 2019 年 8 月 19 日（现场勘察日）。
- 2、估价中一切取价标准为价值时点有效的价格标准。
- 3、选择上述时点为此次估价的时点，是为了有利于保证估价结果有效地服务于估价目的，合理选择作价依据、价格标准、估价方法和估价技术参数。

六、价值定义

1、此次评估的价值为委估拍卖建筑物的市场价值，即估价对象土地面积为 462.00 平方米、建筑面积为 1959.00 平方米的现状房地产于价值时点 2019 年 8 月 19 日的市场价值。

2、本报告评估的房地产市场价值是估价对象于价值时点在本报告的全部限制条件下，设定博白县房地产市场为自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值。所称房地产价格包括房屋所有权价格及其所分摊的土地使用权价格。

3、本报告价格货币单位均为人民币元。

七、估价原则

1、独立客观公正原则

独立客观公正原则是房地产估价的最高行为准则。

(1) 独立。一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人，不受他人约束的独立机构；二是要求估价人员与估价对象及当事人没有利害关系；三是要求估价机构的人员在估价中不应受外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价；(2) 客观。是要求估价机构和估价人员不带任何自己的好恶、情绪和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价；(3) 公正。是要求估价机构和估价人员在估价中公平正直，不偏袒任何一方。

2、合法原则

房地产估价必须以房地产的合法产权、合法使用、合法处分为前提。合法产权应以房地产权属证书、权属档案的记载或者其他合法证件为依据；合法使用应以城市规划、土地用途管制等为依据；即以城市规划规定用途、容积率、建筑高度等为限制条件。合法处分指应以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

4、估价时点原则

估价时点原则要求房地产估价意见是估价对象在估价时点的客观合理价格。房地产的价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个时间，估价要求取的是估价对象在某个特定时间上的价格，这一特定时间必须依据估价目的来确定。这一特定时间就是估价时点。

5、替代原则

替代原则要求房地产估价意见不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指其实物、权益、区位状况与估价对象的实物、权益、区位状况相同或相当的房地产，同一供求范围是指与估价对象上具有替代关系，价格会相互影响的其他房地产的区域范围内。

6、预期收益原则

预期收益原则是指房地产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。

7、谨慎原则

谨慎原则是评估房地产价值时应当遵守的一项原则，它要求在存在不确定性因素的

情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎。

八、估价依据

1、国家和地方有关法律、法规、政策和文件

(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 62 号，1995 年 1 月 24 日施行)；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号，1999 年 1 月 24 日施行)；

(3) 《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第 50 号，1995 年 10 月 24 日施行)；

(4) 《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 24 日施行)；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》；

(6) 《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》；

(7) 《博白县建设工程造价信息》；

(8) 本次评估中涉及的国家及地方相关法律、法规及条例、政策。

2、估价相关技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

(3) 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)；

(4) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

3、估价委托人提供的资料

(1) 《广西壮族自治区博白县人民法院委托评估书》(2019)桂 0923 委评 24 号复印件；

(2) 《广西壮族自治区博白县人民法院执行裁定书》(2019)桂 0923 执 474 号之一复印件；

(3) 委估方提供的产权证明《国有土地使用证》证号：博国用(2010)第 240220 号和《房屋所有权证》证号：博白县房权证博房字第 2010001036 号复印件；

(4) 《房地产抵押物清单》、《他项权证证书》复印件。

4、受托估价方掌握的资料：

(1) 博白县房地产市场价格基础资料及市场动态信息；

(2) 广西金利房地产评估有限公司资料库；

(3) 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料，主要包括影响房地产的区域因素和个别因素资料、房地产开发等资料；

(4) 估价人员实地勘察笔录。

九、估价方法

1、估价方法说明

估价方法通常有成本法、市场比较法、基准地价系数修正法、成本逼近法、收益法、假设开发法等。市场比较法适用于同类房地产交易案例比较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、基准地价系数修正法、成本逼近法、假设开发法进行估价的情况下房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

2、估价方法实用性分析

估价人员在实地调查、勘察的基础上，对委托方提供的各种资料进行了认真分析，周围与估价对象在用途、功能和规模相似的出租案例可以收集，但租金收入普遍偏低，不能反映委估房地产的正常市场价值，故不适合采用收益法评估。根据估价期日委估房地产的状况和估价目的及博白县房地产市场实际情况，我们决定对委估房地产采用房地分评的方法进行估价。而《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》、《博白建设工程造价信息》可以收集，适合采用成本法对委估房地产建筑物部分进行估价；博白县城镇土地定级与基准地价更新成果及相关资料可以收集，且委估房地产位于博白县城镇土地定级范围内，适合采用基准地价法对委估房地产宗地部分进行估价；目前博白县房地产市场上与委估对象在同一区域、规模、配置和功能相似的商业用地交易实例可以收集，故适合采用市场比较法对委估房地产的宗地部分进行评估；

综上所述，故我们对委估房产采用成本法，对委估的土地采用市场比较法进行估价。

(一) 成本法

1、基本原理

建筑物估价中的成本法是基于建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的估价值。

用公式表示如下：

房屋估价值 = 重置完全单价 × 建筑面积 × 综合成新率

2、重置完全单价的确定

重置完全单价由建安工程费及前期费、利息、税费、利润等构成。

a、建安费用：根据现行的广西壮族自治区正在执行的建筑安装工程定额和建筑安

装工程费用定额、当地现行的建筑材料价格等，考虑现场勘察房屋资料及建筑结构，装饰程度，调整确定建安费用。

b、前期费：包括小城镇建设配套费、城市规划综合技术服务费、人防费、白蚁防治费、建设工程质量监督费、发展新墙体材料专项费、建筑安装工程劳保费等。

c、财务费用：主要指贷款利息。

d、税费：包括营业税、城市维护建设税、教育费附加等。

e、利润：正常条件下房地产开发所能获得的平均利润。

3、综合成新率确定

通过对房屋的实际有效使用年限的勘察，参照《房屋完损等级评定标准》采用年限法结合估价人员的实际观察来综合确定成新率，计算公式为：

① 年限法

$$\text{成新率} = \frac{\text{预计尚可使用年限}}{\text{实际已使用年限} + \text{预计尚可使用年限}} \times 100\%$$

② 观察法

$$\text{成新率} = \text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设备部分合计得分} \times B,$$

式中：G-----结构部分的评分修正系数

S-----装修部分的评分修正系数

B-----设备部分的评分修正系数

4、求取委估房产的评估单价

将重置完全单价乘以综合成新率，计算得出委估房产的评估单价。

5、求取委估房产的评估值

将房产评估单价乘以建筑面积，计算得出委估房屋的评估值。

(二) 土地估价方法

1、市场比较法

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素差别，修正得出估价对象在评估期日地价的一种方法。其公式为：

$$\begin{aligned} \text{待估宗地价格} &= \text{比较实例宗地价格} \\ &\times (\text{待估宗地交易情况指数} / \text{比较实例交易情况指数}) \\ &\times (\text{比较实例交易日期地价指数} / \text{待估宗地估价期日地价指数}) \end{aligned}$$

- × (待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例区域因素条件指数)
- × (待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例个别因素条件指数)

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，选取科学的方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定邹颖华位于博白县文地镇文车路 18 号的房地产，商业用途，在估价时点 2019 年 8 月 19 日的房地产价值为：

估价对象	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元/保留两位小数)
土地	462.00	6389	295.17
房产	1959.00	1185	232.14
房地产市场价值			527.31

大写：伍佰贰拾柒万叁仟壹佰元整

注：根据委托方提供《他项权证证书》显示该房地产于 2011 年 06 月 14 日抵押贷款 2350000 元，房屋他项权利人为博白县农村信用合作联社营业部。

十一、估价人员

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
丁兵	4519980049	 丁兵 4519980049	2019.8.21
谭文琳	4520000040	 谭文琳 4520000040	2019.8.21

十二、实地查勘期

本报告的实地查勘期为：2019 年 8 月 19 日

十三、估价作业日期

2019 年 8 月 19 日至 2019 年 8 月 21 日

十四、风险提示

1、估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致价值减损。

2、本报告所评估的价值为估价时点之公允市场价值，具有很强的时效性，随着社会、经济、政治等因素的变化，其未来的房地产市场可能发生变化，从而导致估价对象的公开市场价值发生变化；除了市场因素以外，现阶段可能导致房地产价格变化的因素主要为国家房地产宏观调控政策，包括金融政策和房地产税收政策在房地产市场较热情况下，从紧的金融政策和房地产税收政策可能导致房地产价格下跌。

3、本估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

4、本报告得出的估价意见仅供委托方处理申请执行人博白县农村信用合作联社与被执行人邹颖华、庞继兰、邹颖达金融借款合同纠纷执行一案提供市场价值参考。

5、根据估价目的，房地产市场价格评估只是为了了解、掌握房地产行情而进行的评估，其评估意见可能是有一定摆动幅度的价格区间，估价人员对估价信息和结论合乎估价技术规范和职业规范负责。

6、估价意见中未考虑交易过户办证等需缴纳的税费及拍卖佣金等费用。

广西金利房地产评估有限公司
2019年8月21日

