房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：广西壮族自治区南宁市青秀区人民法院因受理案件涉及的马全灵名下位于崇左市扶绥县渠黎新城 8a-13aA 号的土地使用权及地上在建工程市场价值评估

估 价 委 托 人：广西壮族自治区南宁市青秀区人民法院

房地产估价机构：广西中信和房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：石青海（注册号 4520040003）

曾文健（注册号 4520180008）

估价报告出具日期：二〇一九年十月十四日

估 价 报 告 编 号：中信和【2019】房估（南宁）字 09074 号

致估价委托人函

广西壮族自治区南宁市青秀区人民法院：

承蒙贵院的委托，我公司指派注册房地产估价师石青海、曾文健对马全灵位于崇左市扶绥县渠黎新城8a-13aA号土地使用权及地上在建工程进行了评估。估价目的是提供涉案房地产的市场价值参考，价值时点为2019年9月6日。

根据估价委托人提供的国有土地使用证[扶国用（2007）第（02）305号]记载：本次估价的估价对象位于崇左市扶绥县渠黎新城8a-1A至8a-13aA号，土地使用权面积为1075.68平方米，地类（用途）为混合住宅，使用权类型为出让，终止日期为2075年1月16日；根据估价委托人提供的编号为GLAS201909037的测绘成果报告书记载：房屋座落崇左市扶绥县渠黎新城8a-13aA号土地，总建筑面积为1892.82平方米，钢混结构，总层数为三层，估价对象于2014年动工建设，于2015年停工。

估价人员本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象未设定法定优先受偿权利下的市场价值、市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的方法（比较法、收益法）进行了专业分析和评估测算，最终确定本次估价对象在价值时点及在满足本报告各项假设和限制条件下的估价结果如下：

名称	面积（平方米）	单价(元/平方米）	总价（万元）
建筑物	1892.82	650	123.03
土地使用权	1075.68	2100	225.89
合计			348.92
合计	**大写:人民币叁佰肆拾捌万玖仟贰佰元整**		

特别提示：本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自2019年10月14日起至2020年10月13日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。

广西中信和房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：林耀弘

二〇一九年十月十四日

目　录

估价师声明 ----------3
估价假设和限制条件 ----------4
估价结果报告----------7
一、估价委托人----------7
二、房地产估价机构----------7
三、估价目的----------7
四、估价对象----------7
五、价值时点----------9
六、价值类型----------9
七、估价原则----------9
八、估价依据----------10
九、估价方法----------11
十、估价结果----------13
十一、注册房地产估价师----------13
十二、实地查勘日期----------14
十三、估价作业日期----------14
十四、估价报告使用期限----------14
附件----------15

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和准确的，并无虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、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估价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）及《房地产抵押估价指导意见》进行估价工作，撰写估价报告；

5、我们于 2019 年 9 月 6 日已对估价对象进行了实地查勘，查勘人员为注册房地产估价师石青海、曾文健。估价人员对估价标的物的查勘，仅限于标的物的外观和使用状况，估价人员无法对估价标的物的建筑结构、质量、其它被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋部分进行检测。

6、没有人对本报告提供了重要专业帮助。

7、参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
石青海	4520040003		2019 年 10 月 14 日
曾文健	4520180008		2019 年 10 月 14 日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1、我们对估价所依据的权属、面积、用途、结构等有关资料进行了检查，以估价委托人提供的房产面积测绘报告及国有土地使用证上载明的为准，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性或未予以核实的情况下，我们假设估价委托人所提供的有关资料均为合法、真实、准确和完整有效的。

我们没有接受进行任何结构测试和设施检验的要求，因此在对建筑物进行查勘时，我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，无法确定其内部被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备有无缺损，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，假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

2、假设产权所有人对估价对象拥有合法产权及绝对处置权，无产权异议。估价对象不存在也不涉及任何法律纠纷。

3、估价报告中估价对象在价值时点客观的市场价值的形成依据如下假设：

（1）适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

（2）熟悉情况，即买者和卖者都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

（3）谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

（4）不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定买方；

（5）公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

4、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象在查勘日（2019 年 9 月 6 日）的外观和使用状况，本报告价值时点根据评估委托书要求设定为 2019 年 9 月 6 日，与

勘查日不一致。

二、未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事项假设是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次估价无背离事实假设。

四、不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

六、估价限制条件

1、本公司仅对估价程序和方法的客观、合理和科学性负责，根据估价结果作出的任何经济行为决策都由委托方自行决定。本报告估价目的是确定估价对象的公开市场价值，为委托方进行司法鉴定提供价值参考，并非涉案物进入司法程序后的最终处置价，而最终的定价决策由委托方依据强制拍卖房地产的特点（如强制处分、快速变现、市场需求面小、推广力度小、消费者心理因素、购买者的额外支出）决定，评估价值比真正市场成交价高或低均属正常现象。本报告不能用于其它估价目的。

2、本估价报告是在公开市场条件下进行的价格评估，未考虑可能承担或将来承担

的费用，以及特殊的交易方式可能追加付出的费用等对其评估价值有影响的因素，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对评估价值的影响。

3、实地勘察时,对房屋建筑物仅进行一般性察看,并未进行结构性测试。

4、本报告所评估的房产价值为房地产在价值时点的市场价值。

5、估价方仅对评估程序和方法的合规、合理和科学性负责，根据评估结果作出的任何经济行为决策都由委托方自行决定。

6、报告有效期为壹年，即从 2019 年 10 月 14 日起至 2020 年 10 月 13 日止，超出报告有效期，应重新进行评估。本报告在价值时点后，有效期以内评估标的物发生变化时，或政府有关房地产方面的法规、标准、税收等发生变化，并对房地产评估价格产生影响时，委托方应及时重新委托评估。

7、未经估价方许可，任何人不具有将本报告刊登于公开媒体上的权利，也不得向委托方和报告审查部门之外的单位和个人提供。

8、本报告书由正文和附件两部分共同组成，经法定代表人盖章，注册房地产估价师签字，房地产估价机构盖章并作为一个整体，不得随意分割使用，本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用方才有效。

估价结果报告

一、估价委托人

单位：广西壮族自治区南宁市青秀区人民法院

地址：南宁市青秀区人民法院司法技术鉴定办公室

联系人：陈捷婷、田明

电话：0771-5737032（办）

二、房地产估价机构

估价机构：广西中信和房地产土地资产评估有限公司

机构地址：南宁市青秀区民族大道155号荣和山水美地东盟国际C座17-H号

房地产资格等级：贰级

备案证书编号：2017桂建房评备字4501A0009

法定代表人：林耀弘

联系电话 ：0771-5554520

三、估价目的

评估目的是为估价委托人提供委估房地产市场价值参考。

四、估价对象

1、估价对象财产范围

本次估价对象为崇左市扶绥县渠黎新城8a-13aA号的土地使用权及地上在建工程，其中：土地使用权面积为1075.68平方米，地类（用途）为混合住宅，使用权类型为出让；至价值时点，估价对象完工总建筑面积为1892.82平方米，钢混结构，总层数为三层。估价对象估价对象范围包含证载房屋建筑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、估价对象实物状况

⑴在建工程状况

根据《建设工程规划审批单》“（渠黎）村规管私建字第253号”，在委估对象地上拟建四层砖混结构房屋，但因资金不足于2015年建成3层主体工程后停工。根据估价委托人提供的编号为GLAS201909037的测绘成果报告书记载：房屋座落崇左市

扶绥县渠黎新城 8a-13aA 号土地，已建三层，建成的总建筑面积为 1892.82 平方米，钢混结构。

⑵土地使用权状况

根据估价委托人提供的国有土地使用证[扶国用（2007）第（02）305 号]记载：本次估价的估价对象位于崇左市扶绥县渠黎新城 8a-1A 至 8a-13aA 号，土地使用权面积为 1075.68 平方米，地类（用途）为混合住宅，使用权类型为出让，终止日期为 2075 年 1 月 16 日，土地剩余使用年限为 55.36 年。目前土地开发程度已达宗地红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）及宗地内北面地上有在建工程、南面地上种甘蔗。

3、估价对象区位状况

位置	崇左市扶绥县渠黎镇新城街 463 号。
交通状况	估价对象临新城街，道路通达度一般，车流量一般，出行便利度一般，交通条件一般。
周围环境和住宅氛围	1、自然环境：估价对象位于崇左市扶绥县渠黎镇新城街 463 号，该区域绿化条件一般，空气质量一般，自然环境条件一般；2、人文环境：估价对象所在区域人口密度一般，区域治安状况一般，周围人文环境条件一般；3、景观：区域内无特殊景观，景观度一般。
外部配套设施	估价对象 1 公里范围有幼儿园、超市、医院、农贸市场等公共服务设施，周边有银行等金融银行网点，商业、金融、邮政等设施一般。外部基础设施配套完善，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视等设施保障度一般。

4、估价对象权益状况

权属证件	根据估价委托人提供的国有土地使用证[扶国用（2007）第（02）305 号]记载：本次估价的估价对象位于崇左市扶绥县渠黎新城 8a-1A 至 8a-13aA 号，土地使用权面积为 1075.68 平方米，地类（用途）为混合住宅，使用权类型为出让，终止日期为 2075 年 1 月 16 日；根据估价委托人提供的编号为 GLAS201909037 的测绘成果报告书记载：房屋座落崇左市扶绥县渠黎新城 8a-13aA 号土地，已建成主体工程的建筑物总建筑面积为 1892.82 平方米，钢混结构，总层数为三层。
出租或占用情况	闲置。
其他权利设立情况	根据估价委托人提供的国有土地使用证记载，未知悉估价对象设定有其他优先受偿权及地役权等。

其他特殊情况	1、估价对象产权明晰，达到了法律、行政法规规定的转让条件或可以用于抵押或者作为出资的财产。2、根据估价委托人提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于已依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施或者以其他形式限制的房地产。3、产权明晰，产权证件齐全，未知悉估价对象有所有权不明确或者归属有争议。

五、价值时点

根据评估委托书要求，本次价值时点设定为：2019 年 9 月 6 日。

六、价值类型

根据估价目的，本报告所指的房地价值是指估价对象在价值时点、法定剩余使用年限下、包含国有土地使用权出让金的住宅用途房地产市场价值。

1、房地产市场价值是指估价对象适当营销后，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。

七、估价原则

根据本次估价目的及国家房地产评估的有关规定,本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则，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

所谓“独立”，就是要求房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系没有利害关系，不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求房地产估价机构和注册房地产估价师在估价中不带着自己的感情、好恶和偏见，按照事物的本来面目，实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求房地产估价机构和注册房地产估价师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。

2、合法原则

合法原则是指房地产价格评估必须以估价对象的合法利用为前提，具体是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应该将其作为那种状况的房地产来估价，评估价值应为依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

价值时点原则要求评估价值应为在依据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

替代原则要求评估价值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应在合理范围内。

八、估价依据

（一）法律法规和估价标准

1、《中华人民共和国物权法》（2007 年 10 月 1 日施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日修正施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日通过施行）；

4、《中华人民共和国担保法》（1995 年 10 月 20 日施行）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 22 日通过，自 2016 年 12 月 20 日起实施）；

6、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

7、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

（二）经济行为依据

房地产估价委托书。

（三）估价委托人提供的资料

1、国有土地使用证；

2、房产面积测绘报告；

3、建设工程规划许可证。

（四）估价取价依据

1、城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》；

2、《广西建筑装饰装修安装园林绿化工程费用定额》；

3、《广西建筑工程消耗量定额》；

4、《广西建设工程造价信息》；

5、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料；

九、估价方法

根据住建部、中国人民银行、银监会发布的《房地产抵押估价指导意见》，房地产抵押估价应先求取估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值，然后减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款来确定估价对象在价值时点的房地产市场价值，具体计算公式如下：

房地产市场价值＝未设立法定优先受偿权利下的市场价值-估价人员知悉的法定优先受偿款

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可比实例较多的估价；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。且对一估价对象宜选用两种以上（含两种）的估价方法进行估价。

本项目的估价技术思路与方法为：

1、建筑物价值测算

本次仅对建筑物现状市场价值评估，市场上类似物业成交案例较少，不适合采用比较法进行评估；估价对象房地产收益要结合土地使用权才能完整体现，建筑物收益不易单独剥离出来并预测其收益状况，所以也不适合采用收益法进行评估；本次评估的估价对象为在建工程，未包含土地使用权价格，仅对建筑物现状市场价值评估，故不适宜采用假设开发法进行评估；估价对象的各项成本资料齐全，可通过收集类似结构建筑物的建造成本，因此可采用成本法进行评估然后采用成本法测算其中的建筑物价值。

⑴成本法：是以开发或建造估价对象房产或类似房产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房产价格；

建筑物重置成本是指采用价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价格；

⑵采用的公式如下：

建筑物重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

建筑物价值＝建筑物重置成本×综合成新率

2、土地价值测算

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。土地估价应按照技术规范要求，根据估价对象特点及估价目的等，选取不少于两种的适宜的估价方法。

⑴由于近期与估价对象处于同一供需圈内的类似用途土地交易实例可搜集得到，故适宜采用市场比较法进行估价。

⑵估价对象为正在开发的建设用地，比较容易预测估价对象的开发价值，同时我们估价机构建立了翔实、客观的房地产开发、销售成本数据库，容易估算估价对象客观的开发成本及销售税费，故适宜采用剩余法进行估价。

⑶估价对象位于扶绥县基准地价覆盖范围内，由于扶绥县未公开基准地价修正体系，我们未能搜集到基准地价修正系数的相关参数，故不宜采用公示地价系数修正法中的基准地价系数修正法进行估价。

⑷估价对象作为有潜在收益的房地产项目，由于尚未达到最有效利用，因此不适宜采用收益还原法进行估价。

⑸估价对象为住宅用途，一般不适宜采用成本逼近法进行估价。

综上所述，根据估价对象的实际情况及估价目的，本次评估最适宜采用市场比较法和剩余法进行测算，并通过两种方法测算的结果综合确定估价对象土地使用权价值。

①市场比较法

市场比较法是通过寻求与估价对象相似的交易实例，然后就该地块的条件、价格形成时间、区域因素及个别因素等与对象地块加以比较，从而评估出估价对象的价格的估价方法。其测算公式为：

$V=V_B\times A\times B\times D\times E$

式中:V——待估宗地价格

V_B——比较实例宗地价格

A——待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

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

D——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

E——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

②剩余法

在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

剩余法采用的基本公式为:

V＝A-B-C

式中：V—待估宗地价格

A—不动产总价

B—开发项目整体的开发成本

C—客观开发利润

3、计算房地产价值

房地产价值=建筑物价值+土地价值

十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适合的估价方法（比较法、收益法）进行了专业分析和评估测算，最终确定本次估价对象在 2019 年 9 月 6 日及在满足本报告各项假设和限制条件下的估价结果如下：

名称	面积（平方米）	单价(元/平方米）	总价（万元）
建筑物	1892.82	650	123.03
土地使用权	1075.68	2100	225.89
合计			348.92
合计	**大写:人民币叁佰肆拾捌万玖仟贰佰元整**		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
石青海	4520040003		2019 年 10 月 14 日
曾文健	4520180008		2019 年 10 月 14 日

十二、实地查勘期

估价实地查勘日期为 2019 年 9 月 6 日。

十三、估价作业期

2019 年 6 月 17 日至 2019 年 10 月 14 日。

十四、估价报告使用期限

本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年（自 2019 年 10 月 14 日起至 2020 年 10 月 13 日止），若房地产市场有较大波动或超一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

附　　件

一、估价委托书复印件

二、国有土地使用证、建设工程规划许可证、房产面积测绘报告（均为复印件）

三、估价对象实地查勘图片

四、估价对象位置示意图

五、房地产估价机构营业执照复印件

六、房地产估价机构备案证书复印件

七、注册房地产估价师注册证书复印件