

房地产估价报告

估价项目名称：玉林市福绵区人民法院因执行案件涉及的玉林市福绵镇福绵开发区东福南路的房地产市场价格价值评估

估价委托人：玉林市福绵区人民法院

房地产估价机构：广西方正房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：谢芳菲（注册号：4520030001）

陈春叶（注册号：4520070024）

估价报告出具日期：2019年7月22日

估价报告编号：（桂）方正房[2019]（估）字第A07059号

致估价委托人函

玉林市福绵区人民法院:

受贵院委托, 我公司选派估价人员对位于玉林市福绵镇福绵开发区东福南路的房地产进行了实地查勘, 并对估价对象的房地产价值进行了估价, 现将房地产估价报告摘录如下:

估价目的: 为玉林市福绵区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象: 根据估价委托人提供《房屋所有权证》玉林市房权证玉房字第549122号、《房屋共有权证》玉林市房玉房共字第522267号及《国有土地使用证》玉国用(2004)字第B1000021000-131号记载, 估价对象为位于玉林市福绵镇福绵开发区东福南路的房地产(含其相应的国有土地使用权), 建筑面积为530.7平方米(其中一层为90m², 二至六层为440.7m²), 一层设计用途为商用, 二至六层设计用途为住宅, 土地使用权面积为90平方米, 用途为住宅用地, 土地使用权类型为划拨, 房屋所有权人及土地使用权人均为唐忠任、唐厚师。

价值时点: 2019年7月3日。

价值类型: 市场价值。

估价方法: 收益法、成本法、基准地价系数修正法。

估价结果: 估价人员经过实地查勘和市场调查, 根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 采用科学合理的估价方法, 在认真分析相关资料的基础上, 并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素, 结合估价师的专业经验和周密测算与判断, 确定估价对象在价值时点的估价结果为:

房地产建筑面积: 530.7平方米

房地产评估单价: 2500元/平方米

房地产评估总价: 132.68万元

大写: 人民币壹佰叁拾贰万陆仟捌佰元整

特别提示: 1、本报告评估的土地价值为国有划拨土地使用权价值, 不含划拨土地使用权补办出让手续应缴地价款, 如涉及拍卖、转让等处置需补缴地价款的, 具体补缴地价款数额由当地相关部门核定。2、估价结果总价取整至百位。3、本估价报告必须整体使用, 敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文, 特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”, 以免使用不当造成损失。4、本估价报告受到估价目的的限制, **仅为估价委托方确定财产处置参考价提供参考依据**, 不得用作其他用途。

广西方正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

二〇一九年七月二十二日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、本项估价的假设条件.....	2
二、本项估价的限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
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.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
十四、估价报告应用的有效期.....	14
附件.....	15
一、玉林市福绵区人民法院司法评估委托书复印件；	15
二、 房地产评估现场勘察表复印件；	15
三、估价对象位置图；	15
四、估价对象实地查勘相关照片；	15
五、《房屋所有权证》、《房屋共有权证》复印件；	15
六、《国有土地使用证》复印件.....	15
七、房屋登记情况表复印件.....	15
八、土地登记卡复印件.....	15
九、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件；	15
十、注册房地产估价师注册证书复印件。	15

估价师声明

我们郑重声明:

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已经说明的假设和限制条件的限制。

三、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。

四、我们是依照《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日实施)、中华人民共和国国家标准(GB/T 50291—2015)《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

五、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

六、参加本次估价的注册房地产估价师签字:

注册房地产估价师	注册号	签名、签章	签名日期
谢芳菲	4520030001		2019年7月22日
陈春叶	4520070024		2019年7月22日

估价假设和限制条件

一、本项估价的假设条件

(一) 一般性假设

1. 注册房地产估价师已对估价委托人提供的本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查, 并对这些资料的合法性、真实性、准确性和完整性进行了力所能及的核实, 但能力有限无法确定这些资料的合法性、真实性、准确性和完整性, 又没有理由怀疑这些资料的合法性、真实性、准确性和完整性, 因此假定这些资料是合法、真实、准确和完整的;

2. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素予以了关注, 估价委托人未提供房屋安全、环境污染等相应专业机构的鉴定、检测资料且估价过程中又无相应的专业机构进行鉴定、检测, 但注册房地产估价师又无理由怀疑估价对象存在安全隐患, 因此, 假定估价对象是安全的。

3. 实地勘察时, 对房屋建筑物仅进行一般性察看, 未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验, 本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

4. 假设估价对象保持批准的商业、住宅用途在未来可预见的使用年限内不改变。

5. 假设估价对象用途满足所采用的城市规划用途管制和限制条件。

6. 假设估价对象房地产在本报告有效期内:

①环境因素不变; ②当地的物价指数的变化不至于引起委估房地产价值的显著变化;
③估价对象房地产的状况及使用性质不变。

7. 如果在市场上进行交易, 则交易双方都拥有完全的市场信息, 对交易对象具有必要的专业知识, 并且不存在特殊的交易方式对交易价格产生影响。

(二) 未定事项假设

本次估价不存在未定事项的假设。

(三) 背离事实假设

根据《房屋登记情况表》复印件记载, 估价对象存在抵押权, 根据相关规定, 涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象原有的担保物权和其他优先受偿权情况, 视为未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估, 因此, 本次估价不考虑该抵押权对评估结果的影响, 仅在本报告中使用时, 不作其他任何用途使用。

(四) 不相一致假设

估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载, 估价对象坐落为玉林市福绵镇福绵开发区东福南路, 实际勘查地址为玉林市福绵区振福路 25 号, 经现场核实为同一地址, 本次估价以《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载的坐落为准, 仅在本报告中使用, 不作其他任何用途使用。

(五) 依据不足假设

1. 由于委托方未提供估价对象欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况及金额的相关情况说明, 本次估价未能掌握欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况及金额等相关情况, 本次估价结果未扣除欠缴税费、拖欠物业费、水电气费金额等其它费用, 敬请报告使用者注意。

2. 估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份, 根据估价人员调查询问, 估价对象建成于 1999 年, 本次估价房屋建成年份以调查询问为依据, 仅在本报告中使用, 不作其他任何用途使用。

二、本项估价的限制条件

1. 本估价报告受到估价目的的限制, 仅限估价委托方拟进行司法处置使用, 不得用作其他用途, 本公司只对估价结果本身符合职业规范要求负责, 而不对业务定价决策负责。

2. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内, 房地产市场或估价对象状况发生重大变化, 估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3. 估价结果为公开市场价值, 未考虑快速变现等处分方式带来的影响, 在此提醒报告使用者注意。

4. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人, “估价技术报告”按有关规定留存估价机构备查。

5. 未经估价机构书面同意, 本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用, 亦不得以其他任何方式公开发表。凡因委托方使用本报告不当引起的后果, 本估价机构和估价人员不承担任何责任。本估价机构保留对违规使用本报告追究相关法律责任的权利。

6. 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。

7. 我公司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。

8. 本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正。

9. 本报告由广西方正房地产土地资产评估有限公司负责解释。

10. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由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

一、估价委托人

估价委托人：玉林市福绵区人民法院

联系人：罗恒

联系电话：0775-3238376

二、房地产估价机构

估价机构：广西方正房地产土地资产评估有限公司

住所：南宁市汇春路4号金湖大厦0309号

法定代表人：谢芳菲

备案等级：贰级

证书编号：2016桂建房评备字4501A0001

联系电话：0771-5355966

三、估价目的

为玉林市福绵区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象财产范围

估价对象为位于玉林市福绵镇福绵开发区东福南路的房地产（含其所分摊的土地及装饰装修，不含动产、特许经营权、债权债务），建筑面积为530.7平方米（其中一层为90m²，二至六层为440.7m²），一层设计用途为商用，二至六层设计用途为住宅，土地使用权面积为90平方米，用途为住宅用地，土地使用权类型为划拨，房屋所有权人及土地使用权人均为唐忠任、唐厚师。

2. 估价对象基本状况

(1)土地基本状况：

①名称、坐落：估价对象所占用的土地位于玉林市福绵镇福绵开发区东福南路。

②小区四至：东至庞永才（户），南至水沟，西至唐厚善、唐承德（户），北至振福路。

③面积、土地使用期限：根据调查了解和估价委托人提供的《国有土地使用证》记载，土地使用权面积为90平方米，用途为住宅用地，土地使用权类型为划拨，土地使用权年期为无限年期。

④形状：估价对象所占用的宗地形状规则。

⑤开发程度：宗地内已达到“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）及建筑物红线外为道路、绿化地，规划建设状况较好，宗地实际开发程度已达到“五通一平”，已建有一栋建筑物。

(2)建筑物基本状况：

①名称、坐落：估价对象为玉林市福绵镇福绵开发区东福南路的房地产。

②规模：房屋建筑面积为 530.7 平方米（其中一层为 90 m²，二至六层为 440.7 m²）。

③用途：商业、住宅。

④权属：房屋所有权人为唐忠任、唐厚师。

⑤建筑结构：估价对象所在建筑物为一栋 6 层砖混结构建筑物。

⑥设施设备：该建筑物未配有电梯，有供水、排水、供电、通信、卫生、照明等系统和设备的配置一般，性能一般。

⑦装饰装修：经现场勘察情况，估价对象所在建筑物外墙为瓷砖。其室内装修具体如下：入户门为实木门；一层地面为水磨石地面，墙面及天面刮腻子；二层、三层、五层地面铺瓷砖，墙面及天面刮腻子；四层地面铺瓷砖，卧室墙面为墙纸，天面刮腻子，客厅墙面及天面刮腻子，铝合金窗；水电安装齐全，正常使用。（具体装修状况详见附件相片）

⑧层高：一层层高约为 4.5 米，二层、三层层高约为 3.6 米，四层、五层层高约为 3.2 米，六层层高约为 2.9 米。

⑨户型布局：一层户型前厅及一房一卫一厨房、二层户型为一房一厅一卫、三层户型为两房一厅一卫，四层、五层三房一厅一卫，六层楼梯间及厨房，布局一般，视野开阔程度一般，私密性较好。

⑩建成时间及综合成新率：根据估价人员现场调查及询问，估价对象约建成于 1999 年，至价值时点已建成 20 年，现场勘察房屋工程质量一般，整体保养、维护一般，综合成新率为 65%。

⑪维修养护情况及完损程度：估价对象所在建筑物外观维护保养情况较好，地面、墙面、门窗无破损，维护保养状况一般。

3. 权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》玉林市房权证玉房字第 549122 号、《房屋共有权证》玉林市房玉房共字第 522267 号、《国有土地使用证》玉国用（2004）字第 B1000021000-131 号复印件记载：

(1)用途：房屋规划用途为一层为商用，二至六层为住宅；土地用途住宅用地。

(2)规划条件: 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。

(3)房屋所有权: 房屋所有权人为唐忠任、唐厚师。

(4)该房屋所分摊的土地所有权: 根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规, 确定为国家所有。

(5)土地使用权: 土地使用权人为唐忠任、唐厚师。

(6)土地使用权类型: 划拨。

(7)土地使用年限: 无使用年限限制。

(8)共有情况: 房屋为共同共有, 土地为独用宗地。

(9)担保物权设立情况: 据《房屋登记情况表》复印件记载, 估价对象估价对象存在抵押权, 抵押权人为工行玉林分行, 借贷金额 28 万, 借贷期限 20 年, 依据本次估价的目的, 本次估价不考虑该抵押权对评估结果的影响

(10)租赁或占用情况: 估价对象目前一层、二层为出租, 三至六层为业主自用, 依据本次估价的目的, 本次评估不考虑租赁或租约影响与限制。

(11)拖欠税费情况: 委托方未提供估价对象欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况及金额的相关情况说明, 本次估价设定估价对象目前无拖欠相关税费、物业费、水电气费等。

(12)查封情况: 根据估价委托人提供的资料及相关调查, 于价值时点, 估价对象有查封情形, 根据估价目的本次估价不考虑查封的影响。

4. 区位状况

(1)位置状况

①坐落: 玉林市福绵镇福绵开发区东福南路。

②方位: 估价对象位于玉林市福绵区振福路南侧。

③与重要场所(设施)的距离: 距玉林福绵客运中心约 300 米。

④临街(路)状况: 估价对象临振福路。

⑤楼层: 建筑物总楼层为 6 层, 估价对象所在楼层为第 1-6 层。

(2)交通情况

①道路状况: 估价对象临振福路, 交通路网较好, 车辆通达度较好, 该路段车辆流量一般, 无明显的交通限制。

②出入可利用的交通工具：附近有 6 路公交车经过与停靠；对内（外）交通条件较便利。

③交通管制情况：附近无交通管制。

④停车方便程度：估价对象附近设有路边停车位，停车位较充足，停车便利度较好。

(3)外部配套设施状况

①基础设施：估价对象所在区域基础设施配套较完善，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视等设施保障度较高。

②公共设施服务设施：估价对象附近有福绵客运中心、玉林市福绵区妇幼保健院、梦之舟幼儿园、中国工商银行、中国农业银行(玉林福绵支行)等公共服务设施，可满足小区居民日常生活需要，各项生活配套服务设施较齐全，生活便利度较高，总体判断公共配套服务设施较优。

(4)周边环境状况

①自然环境：估价对象所处区域绿化环境、空气条件一般，无工业污染，噪声影响度较小，卫生条件一般，自然环境条件一般。

②人文环境：估价对象所在地区为玉林市福绵区，区域内物业多为商铺、住宅用途，区域治安状况一般，人文环境一般，物业管理一般。

③景观：估价对象附近无特殊景观。综合评价为一般。

五、价值时点

根据估价目的，经与估价委托人协商，价值时点确定为 2019 年 7 月 3 日，与实地查勘日期一致。

六、价值类型

1. 本报告的市场价值是指估价对象在价值时点现状利用条件下，满足全部假设和限制条件，当地房地产市场自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值。所谓公开市场价值是在公开市场最可能形成的价格；采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

2. 本估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 本估价结果中的价值、价格的货币计量单位均为人民币。

4. 本估价结果包含其所占用的土地使用权价值及与房屋配套使用的装饰装修价值, 不含动产、特许经营权、债权债务等价值。

七、估价原则

本次估价遵循的估价原则有:

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价师站在中立的立场上, 事实求是、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。

2、合法原则

所谓合法, 是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定, 其权益才能受法律保护, 并体现其权益价值。在考虑估价对象的用途时, 应以合法利用、合法交易、合法处置为前提。评估报告充分考虑了估价对象权属合法取得、合法使用以及今后合法处分, 并以此作为本项评估的前提。

3、价值时点原则

房地产市场处于不断变化之中, 其价格具有很强的时间性。本次估价对房地产的市场情况及其本身状况的界定, 均以其在价值时点的状况为准。

4、替代原则

根据市场运行规律, 在同一商品市场中, 商品或提供服务的效用相同或大致相似时, 价格低者吸引需求, 即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时, 商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。在房地产市场中也是如此, 即在同一市场供需圈内, 可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件, 通过与待估房地产进行比较, 然后对其间的差别作适当的修正, 确定待估房地产的市场价值。

5、最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值, 其实质是房地产的经济价值, 它体现在房地产的利用过程中。在考虑估价对象的用途时, 应取其最高最佳利用状态, 是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

总之, 在估价过程中, 要按国家、地方有关规定, 遵守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价格评估, 做到估价过程合法合理, 估价方法科学, 估价结果准确, 严格保守估价秘密。

八、估价依据

1. 法律法规依据

(1) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，自2007年10月1日起施行）；

(2) 中华人民共和国物权法司法解释（2009年10月1日执行）；

(3) 《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72号，自1995年1月1日起施行，2009年8月27日第二次修正）；

(4) 《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，自1999年1月1日起施行，2004年8月28日第二次修正）；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行）；

(6) 《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号，2015年3月1日起施行）；

(7) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

(8) 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

(9) 《中华人民共和国民事诉讼法》（1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过，2017年6月27日第三次修订）；

(10) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第107号，自2007年10月1日起施行，2016年3月2日修订）；

(11) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，于2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

(12) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，自2018年12月10日发布）；

(13) 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. 估价相关技术标准、规程、规范

(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《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

(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)。

3. 估价委托人提供的相关资料

(1)玉林市福绵区人民法院司法评估委托书；

(2)《房屋所有权证》、《房屋共有权证》、《国有土地使用证》复印件；

(3)估价委托人提供的其他估价相关资料。

4. 估价人员调查收集的相关资料

(1)估价人员现场查勘及估价机构掌握的其他相关资料；

(2)估价对象法定优先受偿款调查情况；

(3)现行广西区建筑安装工程预算定额、费用定额及有关取费规定；

(4)玉林市市场上同类结构、位置、规模、装饰标准大致相同建筑物的工程造价水平；

(5)估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

(一)确定估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、假设开发法、收益还原法、成本逼近法、公示地价系数修正法-基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照评估的技术规范。估价人员在实地勘察的基础上，对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析，根据价值时点估价对象用途、用地类型、估价目的、资料状况等及委托方要求，估价结果要分别体现房屋建筑物及土地使用权价值，故本次估价采用房与地分估，可分别通过求取建筑物价格及地价，采用房、地加和法得出估价房地产总价。本项估价中，选择估价方法适用性分析如下：

1、对于地上建筑物部分，由于玉林市房地产市场交易中纯建筑物交易的实例比较少，较难收集到可比案例，故不宜采用市场比较法进行评估；估价对象房地产收益要结合土地使用权才能完整体现，单独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，估价对象为开发完成使用的房地产中的建筑物，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，又由于玉林市的建造成本及相关税费可收集到，可通过成本法测算出房屋建筑物的价值。

2、对于土地使用权，估价对象所占用的土地使用权类型为划拨，该区域类似待估宗地的土地交易实例少，故不适宜选用市场比较法评估；估价对象所占用的土地使用权类型为划拨，近期该区域相类似的房地产交易案例少，难以收集到类似的房地产交易案例，故适宜选用假设开发法进行评估；估价对象所占用的土地位于玉林市福绵区基准地价范围内，故可以采用基准地价系数修正法评估出让土地使用权价值，再扣除划拨用地投资收益修正及划拨用地用途增值收益修正，最终得出土地使用权的划拨地价。在估价对象所在区域租赁市场较活跃，租赁收益明显，且估价对象可用于出租，具有潜在收益，因此可以采用收益法估价。

根据以上分析，本次评估采用重置成本法测算房屋建筑物价值、用基准地价系数修正法测算划拨土地使用权价值，确定两种估价方法的测算结果得出其房地产评估价值；并采用收益法对房地产的价值进行评估，最后综合确定三种估价方法的测算结果得出其房地产最终评估价值。

(二)估价方法简介

1、收益法：是基于预期原理为基础，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。采用在有限年净收益按一定比率递增的公式和收益期限为有限年净收益不变的公式对估价对象收益价格进行计算。

收益期限为有限年净收益按一定比率递增的公式：

$$V_1 = \frac{a_1}{r - g} \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^{n_1} \right]$$

收益期限为有限年净收益不变的公式：

$$V_2 = \frac{a_2}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1 + r)^{n_2}} \right]$$

收益价格为： $V = V_1 + V_2$

式中： V 为总收益价格； V_1 为前 n 年的收益价格； V_2 为第 $n-1$ 年——第末年的收益价格； a_1 为第一年的纯收益； a_2 为第 $n-1$ 年的纯收益； n_1 为租金递增年限； n_2 为租金稳定收益的年限； r 为报酬率； g 为净收益每年递增的比率。

2、成本法（建筑物）

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格，然后考虑其工程质量和周围环境等因素，进行修正，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。成本法的理论依据是生产费用价值论和替代原理。其公式为：

房产重置价格=开发成本+管理费用+不可预见费 +投资利息+利润

房产评估值=房产重置价格×综合成新率

3、基准地价系数修正法是指在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。其测算公式为：

$$V=V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中： V :土地价格

V_{1b} :某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$:宗地地价修正系数

K_j :估价期日、容积率、土地使用年限等其他修正系数

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与推断，确定估价对象在价值时点 2019 年 7 月 3 日的房地产估价结果如下：

房地产建筑面积：530.7平方米

房地产评估单价：2500元/平方米

房地产评估总价：132.68万元

大写：人民币壹佰叁拾贰万陆仟捌佰元整

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签名、签章	签名日期
谢芳菲	4520030001		2019年7月22日
陈春叶	4520070024		2019年7月22日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2019 年 7 月 3 日

十三、估价作业期

本次估价的估价作业期为 2019 年 7 月 3 日至 2019 年 7 月 22 日

十四、估价报告应用的有效期

在估价对象建筑状况和当地房地产市场未发生重大变化时，本估价报告有效期为壹年，从 2019 年 7 月 22 日至 2020 年 7 月 21 日止

广西方正房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年七月二十二日

附件

- 一、玉林市福绵区人民法院司法评估委托书复印件；
- 二、房地产评估现场勘察表复印件；
- 三、估价对象位置图；
- 四、估价对象实地查勘相关照片；
- 五、《房屋所有权证》、《房屋共有权证》复印件；
- 六、《国有土地使用证》复印件
- 七、房屋登记情况表复印件
- 八、土地登记卡复印件
- 九、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件；
- 十、注册房地产估价师注册证书复印件。