

房地产估价报告

估价项目名称：韦前峰位于贵港市覃塘区覃塘镇谷罗村南梧公路北
侧住宅的房地产市场价格评估

估价报告编号：荣洋房估字（南）第 2019189 号

估价委托人：贵港市港北区人民法院

房地产估价机构：广西荣洋资产土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李 国（注册号：4520070032）

惠志君（注册号：4520070034）

估价报告出具日期：2019 年 11 月 18 日



致估价委托人函

贵港市港北区人民法院：

承蒙贵法院委托，我公司于 2019 年 10 月 10 日至 2019 年 11 月 18 日，对韦前峰位于贵港市覃塘区覃塘镇谷罗村南梧公路北侧住宅的房地产市场价格进行了评估。根据国家有关的房地产评估法规、政策文件，遵循公正、公开、公平的原则，我公司对贵法院委托评估的估价对象进行了认真地实地勘察和核对，同时对该区域内的房地产市场信息进行了详细地调查，并根据我们所掌握的资料撰写了详实的房地产估价报告，最终确定估价对象的评估结果如下：

2、估价目的

为委托人执行案件提供参考依据而评估房地产市场价格。

3、估价对象

根据委托人提供的《房屋所有权证》[贵港房权证覃塘区字第 10021895 号]复印件记载：估价对象为韦前峰位于贵港市覃塘区覃塘镇谷罗村南梧公路北侧住宅的房地产（包含其相应的国有土地使用权及装饰装修，不含动产、特许经营权、债权债务），建筑面积为 416.86 m²，用途为住宅，建成年代为 2009 年。根据委托人提供的《国有土地使用权证》[贵国用（2011）第 0535 号]复印件记载：使用权面积为 197.74 m²，使用权类型为出让，地类（用途）为住宅。

4、价值时点

2019 年 10 月 10 日

5、价值类型

本次估价的价值类型是房地产在价值时点的市场价值。

6、估价方法

比较法、收益法、成本法

7、估价结果

我公司估价人员对估价对象进行了现场查勘，在此基础上，根据《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等现行的法律、法规和技术标准和我公司掌握的房地产市场相关资料，结合本次评估的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，进行了专业分析、测算和判断，最终确定本次估价对象于价值时点的估价结果如下：



房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	贵港市覃塘区覃塘镇谷罗村南梧公路北侧住宅房地产			
项目及结果				
房地产市场价值	房产建筑面积 (m ²)	416.86	土地建筑面积 (m ²)	197.74
	房产单价 (元/m ²)	1106	土地单价 (元/m ²)	3103
	房产总价 (万元)	46.10	土地总价 (万元)	61.37
	房地产单价 (元/m ²)	3602		
	房地产总价	107.47 万元 (大写：壹佰零柒万肆仟柒佰元整)		

8、特别提示：

- (1) 本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条件的约束。
- (2) 估价结果内涵包含估价对象房屋建筑物及其所分摊的土地使用权价值。
- (3) 本报告有效期自提交报告之日起为壹年，即从2019年11月18日至2020年11月17日止。

广西荣洋资产土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年十一月十八日

目 录

致估价委托人函	2
一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件.....	6
(一) 一般假设.....	6
(二) 未定事实假设.....	6
(三) 背离事实假设.....	7
(四) 不相一致假设.....	7
(五) 依据不足假设.....	7
(六) 估价报告使用限制.....	7
三、估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	15
(十二) 实地查勘期.....	15
(十三) 估价作业期.....	15
五、附件	16
1、估价对象位置图；	16
2、估价对象实地查勘情况和内外部状况以及周围环境和景观照片；	16
3、《房屋所有权证》、《土地使用权证》复印件；	16
4、《建筑物实地勘察记录表》；	16
5、《贵港市港北区人民法院价格评估委托书》〔（2019）港北委评字第 104 号〕；	16
6、《贵港市港北区人民法院执行裁定书》〔（2019）桂 0802 执 938 号之三〕；	16
7、房地产评估机构营业执照和估价资质证书复印件；	16
8、注册房地产估价师估价资格证书复印件。	16

一、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：

（一）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。

（二）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，但受到本估价报告中已经说明的估价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。

（四）我们依照《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《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）我公司注册房地产估价师已于价值时点2019年10月10日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

（七）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	注册房地产估价师执业印章
李 国	4520070032		年 月 日	
惠志君	4520070034		年 月 日	

二、估价假设和限制条件

（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、估价委托人提供了《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》〔（2019）港北委评字第 104 号〕、《贵港市港北区人民法院执行裁定书》〔（2019）桂 0802 执 938 号之三〕、《房屋所有权证》〔贵港房权证覃塘区字第 10021895 号〕、《国有土地使用权证》〔贵国用（2011）第 0535 号〕，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使用。

5、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。

6、假设委估对象保持批准的住宅用途在未来可预见的使用年限内不改变。

7、假设委估对象用途满足所采用的城市规划用途管制和限制条件。

8、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。

（二）未定事实假设

1、估价对象《房屋所有权证》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未能提供相关的建成资料，经估价人员实地调查，估价对象于 2009 年建成，本次估价房屋建成年份以调查为准。

2、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、本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。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。



4、根据《土地使用权证》[贵国用(2011)第0535号]复印件记载估价对象土地权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，终止日期为2080年11月30日；至价值时点止，估价对象土地剩余使用年限为61.04年。估价对象建筑物建成于2009年，至价值时点已使用10年，房屋结构为混合结构。根据建设部、财政部制定的《房地产单位会计制度—会计科目和会计报表》(建综[1992]349号)及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)有关混合结构房屋的耐用年限为50年的规定，估价对象建筑物剩余使用年限为40年。由于建筑物剩余耐用年限短于土地剩余使用年限，根据谨慎原则，本次估价收益期为40年，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

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，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、根据《中华人民共和国资产评估法》规定，估价委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。本公司估价人员根据评估业务具体情况，对估价对象进行了现场调查，对估价委托人提供的有关文件、证明和资料进行了必要的核查和验证，估价对象的权属界定、数据准确性以有关管理部门确认的为准，如估价委托人提供的有关文件、证明和资料与事实不符，则本报告无效，提醒报告使用者注意。

2、本估价报告仅使用于为委托人执行案件提供参考依据，不得用于其他用途。

3、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。

4、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括其分摊的国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。



5、本报告的全部内容或部分内容仅供估价委托人为本报告所列评估目的使用。未经估价委托人许可，本公司不得向他人提供或公开有关评估资料；本报告完整使用方为有效，未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部内容。除依据法律公开情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

6、本报告由广西荣洋资产土地房地产评估有限公司负责解释。

7、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。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

委托人：贵港市港北区人民法院

联系人：梁晋瑜

联系电话：0775-4557003、18078001600

（二）房地产估价机构

估价机构：广西荣洋资产土地房地产评估有限公司

单位地址：南宁市青秀区中马路1号绿海云天12号楼1单元12-1-1403A号

资质等级：贰级资质

证书编号：2018桂建房评备字4501A0002

法定代表人：黎余明

联系电话：0771-5526970

（三）估价目的

根据委托方提供的《贵港市港北区人民法院执行裁定书》〔（2019）桂0802执938号之三〕记载，贵港市港北区人民法院在执行的申请执行人贵港市农村信用合作联社与被执行人韦增爽、廖东连、韦前峰、黄雪玉金融借款合同纠纷一案，需对韦前峰位于贵港市覃塘区覃塘镇谷罗村南梧公路北侧住宅的房地产市场价值依法进行评估，贵港市港北区人民法院特委托我公司对估价对象进行评估，本次估价目的是为委托人执行案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象范围

估价对象为韦前峰位于贵港市覃塘区覃塘镇谷罗村南梧公路北侧住宅的房地产（包含其相应的国有土地使用权）。估价对象范围包含证载房屋建筑物面积及土地使用权面积、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，但不包括房屋内的各种动产、可能存在的与委估房地产有关的特许经营权等。据《房屋所有权证》〔贵港房权证覃塘区字第10021895号〕、《国有土地使用权证》〔贵国用（2011）第0535号〕记载：建筑面积为416.86平方米，用途为住宅，实际用途为住宅；估价对象所占用土地使用权面积为197.74平方米，用途为住宅，使用权类型为出让。

2、土地基本状况：

（1）名称、座落：估价对象所占用的土地位于贵港市覃塘区覃塘镇谷罗村南梧公路北侧宗地；

（2）规模、用途、权属、土地使用期限：



宗地已完成开发建设，根据《土地使用权证》[贵国用（2011）第 0535 号]复印件记载估价对象土地权利性质为出让，用途为住宅用地，终止日期为 2080 年 11 月 30 日；至价值时点止，估价对象土地剩余使用年限为 61.04 年；

（3）四至：东邻其他住宅，南临（G324）福昆线，西邻空地，北邻空地；

（4）形状：估价对象所占用的宗地土地形状规则；

（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、硬化地及绿化地，规划建设状况较好，宗地实际开发程度已达“五通一平”，为熟地，已建有一栋住宅楼；

3、建筑物基本状况：

（1）名称：估价对象为贵港市覃塘区覃塘镇谷罗村南梧公路北侧住宅房地产；

（2）坐落：估价对象位于贵港市覃塘区覃塘镇谷罗村南梧公路北侧；

（3）面积：建筑面积为 416.86 平方米；

（4）用途：住宅；

（5）权属：房屋所有权人为韦前峰；

（6）楼层：总层数 2 层，估价对象位于地上第 1-2 层；

（7）建筑结构：混合结构；

（8）设施设备：水电、照明设施齐全，配备有楼梯；

（9）户型：天地楼；

（10）装饰装修：外墙贴砖，入户门为防盗门，室内门为包木门，铝合金窗，室内梯扶手为铁质扶手，踏面为瓷砖踏面；部分室内地面铺瓷砖，其余均为水泥找平，室内部分内墙面均贴瓷砖至 1.2 米，其余内墙面刮腻子，室内大部分天面安装塑扣板，其余为刷乳胶漆；厨房地面铺瓷砖，内墙面、天面刮腻子，卫生间地面为水泥找平，内墙面刮腻子，天面刮腻子；

（11）新旧程度：经估价人员现场勘察，估价对象建筑物于 2009 年竣工，估价对象外观及结构完好，工程质量好，维护保养情况一般，房屋使用状况较好，综合成新率为 80%；

（12）他项权利设立状况：估价对象为贵港市覃塘区覃塘镇谷罗村南梧公路北侧住宅的房地产，根据估价委托人提供的资料及相关调查，评估时估价对象已完成竣工结算投入使用，并按有关规定办理了产权证，没有发现拖欠建筑工程价款；

（五）价值时点

本次评估估价委托人未对价值时点作特别要求，根据《房地产估价规范》规定以评估人员现场勘查之日 2019 年 10 月 10 日作为本次评估的价值时点。

（六）价值类型

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是指估价对象在现状条件下，用途为商住，在价值时点 2019 年 10 月 10 日的房地产市场价值。

（七）估价原则

本次估价主要遵循以下几项原则：

1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见；“公正”是要求房地产估价师要公平正直的进行估价，而不要偏袒相关当事人的任何一方。

2、合法原则：合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

3、价值时点原则：房地产市场是不断变化的、房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

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，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间、会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则：所谓的最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用、这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是应在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分的发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。



总之,在评估过程中,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值评估,做到评估过程合法合理,评估方法科学,评估结果准确,严格保守评估秘密。

(八) 估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

- (1) 《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);
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日通过施行);
- (3) 《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2日通过,自2016年12月1日起实施);

2. 技术标准、规程、规范

中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》;

3、经济行为依据

- (1) 《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》[(2019)港北委评字第104号];
- (2) 《贵港市港北区人民法院执行裁定书》[(2019)桂0802执938号之三];

4、产权依据

- (1) 《房屋所有权证》[贵港房权证覃塘区字第10021895号]复印件;
- (2) 《国有土地使用权证》[贵国用(2011)第0535号]复印件;
- (3) 估价委托人提供的其他估价相关资料。

5、取值依据

- (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》(2013年版);
- (4) 估价人员现场勘察记录和估价机构掌握的其他相关资料;
- (5) 估价对象内外部状况以及周围环境和景观照片;

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。由于本次评估是为委托人执行案件提供参考依据而评估房地产市场价格，估价人员根据当地房地产市场发育状况并结合估价对象的实际状况，并研究了估价委托人提供的及所掌握的资料，在实地查看和调研的基础上认为：

估价对象为住宅独栋天地楼，①在求取房地产价值上，近期同区域类似的房地产交易案例较多，本次评估可采用比较法进行评估；估价对象区域内租赁市场活跃，租赁收益明显，且估价对象现用于出租，可采用收益法进行评估，将两种估价方法的估算结果分析综合后得出估价对象价值。②在求取房产价值上，估价人员在实地查勘的基础上，对委托方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、估价目的、资料状况和当地房地产实际情况，考虑到当地各项建筑成本资料较易掌握，故可采用成本法测算房产价值；综合所述，决定采用成本法评估估价对象的房产价值。③综上所述，本次估价采用比较法、收益法、成本法对估价对象进行估价。

1、比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对以案例成交价格进行市场状况、交易情况、权益状况、区位状况、实物状况修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。计算公式：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{权益状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数}$$

具体步骤如下：

（1）选取可比实例

选取可比实例时应符合下列要求（与待估房地产比较）A、用途相同 B、属于正常交易 C、房地产状况各因素相近 D、估价期日接近 E、统一价格基础

（2）进行市场状况、交易情况、权益状况、区位状况、实物状况等因素修正

（3）求取估价对象比准价格

2、收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。根据将预测的未来收益转换为价值的方式不同，即资本化方式的不同，收益法分为直接资本化法和报酬资本化法。本此估价所采用的报酬资本化法是预测估价对象房地产在未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象房地产价值的方法。

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

式中：V-房地产价格；A-年净收益；Y-报酬率；g-递增比例。

3、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，并考虑建筑物的新旧程度，最终得出估价对象房产价格；

建筑物重置价格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；

采用的公式如下：

房产价值=重置价格×综合成新率

其中：重置价格=建筑物开发成本+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润

4、将以上测算结果分析综合后得出估价对象房地产价值。

（十）估价结果

估价人员经过实地查勘和测算，此次评估的以市场价值为目的而涉及韦前峰位于贵港市覃塘区覃塘镇谷罗村南梧公路北侧住宅的房地产，在符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件下，在价值时点 2019 年 10 月 10 日时含地价款及取得时的相关税费的估价结果如下：

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	贵港市覃塘区覃塘镇谷罗村南梧公路北侧住宅房地产			
项目及结果				
房地产市场价值	房产建筑面积 (m ²)	416.86	土地建筑面积 (m ²)	197.74
	房产单价 (元/m ²)	1106	土地单价 (元/m ²)	3103
	房产总价 (万元)	46.10	土地总价 (万元)	61.37
	房地产单价 (元/m ²)	2578		
	房地产总价	107.47 万元 (大写：壹佰零柒万肆仟柒佰元整)		



(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期	注册房地产估价师执业印章
李 国	4520070032		年 月 日	
惠 志 君	4520070034		年 月 日	

(十二) 实地查勘期

2019年10月10日

(十三) 估价作业期

2019年10月10日至2019年11月18日

广西荣洋资产土地房地产评估有限公司

二〇一九年十一月十八日

五、附件

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象实地查勘情况和内外部状况以及周围环境和景观照片；
- 3、《房屋所有权证》、《土地使用权证》复印件；
- 4、《建筑物实地勘察记录表》；
- 5、《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》〔（2019）港北委评字第 104 号〕；
- 6、《贵港市港北区人民法院执行裁定书》〔（2019）桂 0802 执 938 号之三〕；
- 7、房地产评估机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 8、注册房地产估价师估价资格证书复印件。