

# 房地产估价报告

项目名称：田阳县田州镇隆平大道合源美地9栋110号及  
10栋1层23号车库房产的房地产市场价格价值评估

估价委托人：田阳县人民法院

估价机构：广西华辉价格评估有限责任公司

注册价格鉴证师：赵广登（注册号：0011058）

陈嗣创（注册号：0012814）

报告出具日期：2019年12月30日

估价报告编号：华估字（2019）第39号

## 目 录

注册估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	4
一、本项估价的各项估价假设.....	4
二、估价报告使用限制.....	5
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	8
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.....	11
十一、注册估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业日期.....	16
十四、估价报告应用有效期.....	17
附 件.....	17

## 注册估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实、准确的。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告的估价对象没有利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国资产评估法》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、估价师于2019年12月6日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并特别地，勤勉尽责了解市场房地产的法定优先受偿权利等情况，视情况对估价委托人提供的有关情况和资料进行核查。实地查勘仅限于评估标的物外观与目前维护管理状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

七、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

八、本估价报告所依据的有关估价对象建筑面积和权益等相关估价资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性、可靠性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

九、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和

个人提供，也不得以任何形式公开发表。

十、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以有权管理部门认定为

十一、本估价报告由广西华辉价格评估有限责任公司负责解释。

十二、参加本次估价的注册估价师签名

估价师姓名	注册证书号	签 字	签名日期
赵广登	0011058		2019.12.30
陈嗣创	0012814		2019.12.30

## 估价假设和限制条件

### 一、本项估价的各项估价假设

#### 1、一般假设：

(1) 在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(3) 估价结果为估价对象在 2019 年 12 月 6 日的公开市场价值，其公开市场价值为在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格：

(4) 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，估价委托人提供了估价对象的房产证、土地使用权证(复印件)，我们未向政府有关部门进行核实，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合法、真实、准确、完整。

(5) 注册估价师已对房屋安全、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安全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。

(6) 注册估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与其提供的权属证明的面积一致。

(7) 本次估价是以估价对象能够按法定用途和现状实际最高最佳用途持续有效使用为假设前提。

(8) 本次对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料在进行了审慎检查，但未予以核实。本次估价时假定委托人

提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。

(9) 本次对估价对象的建筑安全、环境污染等重大影响估价对象价值的因素予以了关注，在无理由怀疑存在安全隐患且无相应的专业机构检测或鉴定的情况下，假定是安全的。

2、未定事项假设：无。

3、背离事实假设：无。

4、依据不足假设：委托方未能提供权属证明原件，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

5、不相一致假设：无。

## 二、估价报告使用限制

1、本次估价是为委托方拟处置房地产提供价值参考，本估价报告书及列明结论仅对本次估价目的，其他用途的运用均属无效。

2、本次估价所依据的有关房地产权属及建筑面积资料复印件系由估价委托人提供，估价人员未对其原件进行核实。估价委托人对其提供资料的真实性、完整性负责，由于估价委托人提供资料不实造成的失误，评估机构和评估人员不承担相应责任。

3、本报告评估的价格为估价对象在现状利用条件下、价值时点为2019年12月6日的公开市场价格。未考虑未来房地产市场变化对房地产价值实现的影响。房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件和环境下得出的结果只适用于特定的时期。因此，本次估价的结果是估价对象在价值时点下的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点下的价值；同时本估价报告应用必须在本报告所确定的应用有效期内。

4、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

5、对于估价对象的区位条件、市场资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得；估价人员根据国家有关法律、法规、估价规范，结合估价对象的具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

6、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字及签章后方可使用。

7、本估价报告书一式肆份；本估价报告书盖有骑缝章，涂改、换页、复印均无效。

8、未经本评估公司同意，评估报告的全部或任何一部分内容不得向估价委托人以外的单位及个人提供，也不得以任何形式公开发表。本评估报告的解释权属本评估机构所有。

9、本评估报告的有效期为壹年，即从2019年12月30日起至2020年12月29日止。如超过本评估报告有效期，或在本报告价值时点后、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，并对房地产评估价值产生影响时，估价委托人应及时重新委托评估。

广西华辉价格评估有限责任公司  
二〇一九年十二月三十日



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：田阳县人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：广西华辉价格评估有限责任公司

机构地址：百色市右江区城北一路17号

法定代表人：周倩

资格等级：乙级

联系人：周倩

联系电话：0776-2835880

### 三、估价目的

为估价委托人拟处置房地产提供价值参考。

#### 1、估价对象财产范围

估价对象财产范围为田阳县田州镇隆平大道合源美地9栋110号及10栋1层23号车库房产。

#### 2、估价对象基本状况

田阳县田州镇隆平大道合源美地9栋110号，阳房他证阳字第20140391号，建筑面积共209.66平方米，土地使用权面积53.76平方米，规划用途为城镇住宅；10栋1层23号车库房产，阳房他证阳字第201506190号建筑面积共26.53平方米，规划用途为非住宅。据估价委托人提供的房产证，房屋所有权人为隆有峰、黄鸿飞，土地使用权人为隆有峰。

#### 3、估价对象区位状况

估价对象位于田阳县田州镇隆平大道合源美地，附近区域内公共配套设施齐全。总体评价人文环境优良、商业繁华度好。



(1) 交通便捷度

估价对象位于田阳县田州镇隆平大道合源美地，附近有敢壮大道、将军路等主干道，交通便捷度好，无交通管制和限行；

(2) 临街道路状况

估价对象所在敢壮大道路上，所临道路顺畅，出行方便；

(3) 基础设施状况

估价对象所在田阳县田州镇隆平大道合源美地基础设施达到“五通”，完全可以满足生活需要。

(4) 环境状况

估价对象所在地绿化率较好，周边多为办公、住宅小区；总体评价自然景观较好、环境较好。

(详见估价对象位置示意图)

3、估价对象实物状况

根据估价委托人提供资料及估价人员现场查看，其具体情况如下：

房地产建筑面积 209.66 m<sup>2</sup>、车库建筑面积 26.53 平方米。

4、估价对象权益状况

(1) 房屋所有权登记状况

房地产为住宅、车库非住宅：

(2) 他项权利状况

估价对象有他项权利登记。

(3) 出租或占用情况

估价对象现用为出租。

**五、价值时点**

本评估报告所设定的价值时点为 2019 年 12 月 6 日，报告中一切

取价标准均为价值时点有效的价值标准。

1、本价值时点是尽可能与评估目的的实现日接近的前提下，经与估价委托人协商一致确定的。

2、本价值时点是为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经与估价委托人协商一致确定的。

本次评估所采用的价格均为价值时点的价格标准，如价值时点变动，将会对评估结果产生影响。

## 六、价值类型

根据估价目的，本报告所指的房地产价值是指估价对象在估价基准日、法定剩余使用年限下的住宅及非住宅用途房地产市场价值及市场价值。该价值中包含证载合法建筑面积房地产、在经济耐用年限下的价值。

1、本报告中房地产市场价值为市场房地产在估价时点的市场价值。

2、房地产市场价值是指该房地产在公开市场上最有可能形成的价格，它要求在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件并不具有排他性。

3、本报告价格货币单位均为人民币。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 1、合法原则

合法原则要求房地产估价就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。遵循合法原则，应当做到下列几点：（1）在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；（2）在合法使用方面，应以城市规划等为依据；（3）在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同等允许的处分方

式为依据。

## 2、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。

最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

3、替代原则。替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的房地产所处的区域范围。

## 4、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果应是估价对象在价值时点时客观合理价格或价值。

影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价格。因此房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个时间。房地产估价结果就是对应着价值时点的客观合理价格。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价格评估，做到评估过程合理、评估方法科学、评估结果准确。

## 八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主

席令第七十二号，2006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）；

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、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007年10月28日第十届全国人民代表大会第三十次会议通过）；

#### （二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—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/T50899—2013）及《条文说明》；

3、《房地产估价报告评审标准》（征求意见稿）；

4、城乡建设环境保护部1984年颁发的《房屋完损等级评定标准》。

#### （三）估价委托人提供的有关资料

1、田阳县人民法院司法鉴定评估委托书(复印件)；

（四）估价委托人提供的房产证、土地使用权证(复印件)，以及估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料。

### 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。由于本次评估是为估价委托人拟处置房地产提供价值参考，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，在实地查勘和调研的基础上认为：

估价对象为办公，近期同区域类似的房地产交易案例一般，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，且估价对象可用于出租，具有潜在收益，可采用收益法进行评估；估价对象各项建造成本资料比较齐全，并可以参考其它类似工程造价计算估价对象房产价值，即可采用成本法进行评估房产价值。将比较法和收益法两种估价方法的估算结果综合分析后得出估价对象的房地产价值。

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：

估价对象价格=可比实例价格×市场状况调整系数×交易情况修正系数×权益状况调整系数×区位状况调整系数×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（与估价对象比较）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、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法有三种评估模型，分别为静态租赁模型、租金增长模型、租赁后转售模型。考虑到在现行田阳县房地产市场上最常见的房地产投资方式：通过长期租赁并且以租金的逐年递增来获取收益，即租金增长模型，故本次评估收益法采用租金增长模型。我们在运用收益

法测算房地产价值时可以根据本市房地产租赁市场价格信息，对比同类地段、规模、通达性的出租物业租金水平，结合估价对象具体情况，假设每年的纯收益在前 10 年以一定的比率递增，之后的纯收益维持不变；资本化率即折现率，是与利率、内部收益率同性质的比率，本次评估采用市场提取法与累加法分别得出各自的资本化率，再根据两种方法的权重，计算出估价对象的资本化率；收益年限采用估价对象的经济寿命，并考虑其物质、经济上的折旧来确定。根据估价师的经验判断，本次评估设定估价对象房地产的纯收益在前 10 年以 2% 的比率递增，10 年后的纯收益维持不变。此时收益法适用的公式为：

$$V = \frac{A}{R-g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+R} \right)^m \right] + \frac{A(1+g)^{m-1}}{R(1+R)^m} \times \left[ 1 - \frac{1}{(1+R)^{n-m}} \right]$$

其中 V--- 房地产的收益价格                      A--- 房地产的年纯收益

g--- 房地产递增比率

R--- 房地产的还原利率                      n--- 房地产的收益年限

m--- 递增的年限

具体步骤如下：

(1) 估算房地产年总收益：A、收集有关收入和税费的资料、估算潜在毛收入、租金限制、租赁面积确定、空置率和租金损失；B、估算有效毛收入、其他收入；

(2) 估算房地产年营运总费用：总运营费用包括正常状态下房地产出租过程中所必须支出的房屋管理费、维修费、保险费、出租综

合税费等；

(3) 测算年纯收益：年纯收益=年总收益-房地产租赁年总费用；

(4) 变化趋势分析；

(5) 报酬率或资本化率的确定：采用安全利率加风险利率法（累加法）和市场提取法确定；

(6) 收益年限的确定：综合分析估价对象建筑物经济耐用年限和其所占用的土地剩余使用年限，从而确定估价对象剩余收益年限；

(7) 计算估价对象房地产的收益价格：运用公式，测算房地产单价及总价。

### 3、综合分析确定市场价值最终估价结果

通过两种不同的技术路径，分别得到估价对象的测算结果，经分析两种方法测算结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法测算结果的影响权重，最后确定估价对象在假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值单价和总价。

估价对象估价单价=比较法测算结果×影响权重1+收益法测算结果×影响权重2

估价对象估价总价=估价单价×建筑面积

4、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

具体步骤如下：

- (1) 收集有关房地产开发的成本、税费、利润等资料；
- (2) 估算重置价格
- (3) 确定综合成新率
- (4) 求取房产现值

5、求取房地产抵押价值=假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值—房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

## 十、估价结果

估价人员根据估价的目的是，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

评估总价房产及车位两项合计：房地产价值人民币：810545.56元，车位价值人民币109303.6，合计919849.16元≈**919849元**；

**评估总价大写金额：玖拾壹万玖仟捌佰肆拾玖元整。**

详情如下表：



田阳县田州镇隆平大道合源美地9栋110号		面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值
房地产		209.66	3866	810545.56
其中	建筑物	209.66	1422.28	298195.012
	土地使用权	53.75	9532.1	512350.548
				810545.56

表 1

楼层	车位号	建筑面积	所在功能区	产权人	评估单价	评估总价
1层	23	26.53	停车库	隆有峰、黄鸿飞	4120	109303.6

表 2

### 十一、注册估价师

估价师姓名	注册证书号	签 字	签名日期
赵广登	0011058		2019.12.30
陈嗣创	0012814		2019.12.30

### 十二、实地查勘期

2019年12月6日

### 十三、估价作业日期

2019年12月6日

#### 十四、估价报告应用有效期

本评估报告的有效期为壹年，即从2019年12月30日起至2020年12月29止。如超过本评估报告有效期，或在本报告价值时点后、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，并对房地产评估价值产生影响时，估价委托人应及时重新委托评估。

广西华辉价格评估有限责任公司

二〇一九年十二月三十日



## 附 件

- 1、田阳县人民法院的司法鉴定评估委托书；
  - 2、估价对象位置示意图；
  - 3、估价对象内部、外部及周围环境照片；
  - 4、估价机构营业执照；
  - 5、估价机构资质证书；
  - 6、估价人员资格证书；
- (以上均为复印件)

广西华辉价格评估有限责任公司  
二〇一九年十二月二十日



田阳县人民法院  
司法鉴定评估委托书

(2019)桂 1021 委鉴字第 117 号

委托单位	田阳县人民法院		
受委托鉴定评估机构	广西华辉价格评估有限责任公司		
案件名称			
委托鉴定评估承办人	滕蔚	电话	0776-3210202
案情摘要	关于申请人廖海林与被执行人隆有峰、黄鸿飞民间借贷纠纷一案，本案进入执行程序后，被执行人仍未履行生效的法律文书所确定的义务，本院决定依法对被执行人隆有峰、黄鸿飞所有的位于田阳县田州镇隆平大道合源美地 9 栋 110 号房（阳房权证阳字第 00009695 号）及第 10 栋 1 层 23 号车库（阳房权证阳字第 20091149 号）进行评估。		
鉴定评估目的及要求	对被执行人隆有峰、黄鸿飞所有的位于田阳县田州镇隆平大道合源美地 9 栋 110 号房（阳房权证阳字第 00009695 号）及第 10 栋 1 层 23 号车库（阳房权证阳字第 20091149 号）进行评估。		
移送鉴定评估材料	1. (2019) 桂 1021 执恢 31 号执行裁定书原件； 2. (2016) 桂 1021 民初 658 号民事调解书复印件； 3. 相关财产资料复印件。		
备注	请你机构根据《广西壮族自治区高级人民法院关于委托鉴定、评估工作的管理规定（试行）》第四十一条规定期限内完成鉴定、评估工作，否则本院将依据第四十六、第四十七条规定处理。出具鉴定意见书一式肆份，请将鉴定费发票、所有鉴定材料随鉴定意见书一起寄回，如相关材料需留存请自行复印。		



阳 房他证 阳 字第 20140391 号

房屋他项权利人	廖海林
房屋所有权人	隆有峰 黄鸿飞
房屋所有权证号	00009695
房屋坐落	田州镇隆平大道合源美地9栋110号
他项权利种类	抵押权
债权数额	壹佰零拾万元整
登记时间	2016年5月16日

附 记
1、建筑面积：209.66㎡； 2、债权履行期限：2016/05/16。

填发单位（盖章）

阳 房他证 阳 字第 2015083102 号

房屋他项权利人	廖海林
房屋所有权人	隆有峰 黄鸿飞
房屋所有权证号	20091149
房屋坐落	田州镇隆平大道合源美地10栋1层23号车库
他项权利种类	抵押权
债权数额	壹拾万元整
登记时间	2015年8月6日

附 记
1、建筑面积：26.03㎡； 2、债权履行期限：2016/08/05。

填发单位（盖章）





