
房地产估价报告

估价报告编号：(桂)方略(2020)(房)字第 NN012 号

估价项目名称：李月新位于贵港市港北区贵城镇小江电缆厂后
4103 号住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：贵港市港北区人民法院

房地产估价机构：广西方略土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：潘明柱（注册号 4520070023）

宁顺光（注册号 4520070021）

估价报告出具日期：2020 年 4 月 27 日

致估价委托人函

贵港市港北区人民法院：

受贵院委托，我公司于 2020 年 3 月 6 日至 2020 年 4 月 27 日对李月新位于贵港市港北区贵城镇小江电缆厂后 4103 号住宅房地产价值进行了估价。根据国家有关法律法规和技术规范的要求，遵循独立、客观、公正的估价原则，我公司注册房地产估价师已对估价对象进行了认真的实地查勘，收集了必要的房地产市场信息资料，选用适宜的估价方法对估价对象房地产价值进行分析、测算和判断，并在综合分析房地产价格影响因素的基础上，确定估价对象具体估价情况如下：

【估价目的】 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

【估价对象】 贵港市港北区贵城镇小江电缆厂后 4103 号房地产，估价建筑面积为 523.34 平方米，土地面积为 125.55 平方米，房屋设计用途为住宅，土地用途为住宅，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李月新。

【价值时点】 2020 年 3 月 17 日（实地查勘之日）。

【价值类型】 市场价值。（即：估价对象经适当营销后，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。）

【估价方法】 比较法、收益法。

【估价结果】 估价对象在满足本报告全部假设限制条件下的市场价值估价结果详见表 1：

表 1 估价结果一览表 币种：人民币

估价对象		土地	建筑物	房地产
估价结果				
面积（平方米）		125.55	523.34	523.34
评估单价（元/平方米）		3306	845	1638
评估总价	万元	41.50	44.22	85.72
	大写	肆拾壹万伍仟元整	肆拾肆万贰仟贰佰元整	捌拾伍万柒仟贰佰元整
备注： 房地产评估总价=房地产评估单价×建筑面积；建筑物评估总价=建筑物评估单价×建筑面积； 土地评估总价=房地产评估总价-建筑物评估总价；土地评估单价=土地评估总价÷土地面积。				

【特别提示】

一、根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：514）记载，估价对象于 2016 年 04 月 27 日设定抵押他项权利，抵押权人为黄若鹏，债权数额为 400000 元。结合《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行裁定书》〔（2019）桂 0802 执 1127 号之三〕，本次诉求是因申请人黄若鹏与被执行人李月新借款合同纠纷案件，需要查封、处置估价对象房地产。根据《城市房地产抵押管理办法》（建设部第 98 号）第三十七条“经抵押权人同意，抵押房地产可以转让或者出租。”，第四十九条“抵押人擅自以出售、出租、交换、赠与或者以其他方式处分抵押房地产的，其行为无效；造成第三人损失的，由抵押人予以赔偿。”并按照第四十七条处分抵押房地产所得金额，依顺序分配处置所得价款。

二、据估价委托人提供的《房屋出租合同》记载，至价值时点，估价对象已整栋出租。据此，根据本次估价目的，本次估价已考虑租赁他项权利限制对估价对象房地产价值的影响。

三、本次估价结果为划拨条件下的房地产价值，未包含需要交纳的土地出让金。根据《城市房地产转让管理规定》第十条规定：“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，按照国务院的规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，除符合本规定第十二条所列的可以不办理土地使用权出让手续的情形外（如：私有住宅转让后仍用于居住的），

应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金”。提醒报告使用者及本次估价的利害关系人对以上内容予以关注。

四、估价对象处置过程中有可能产生诉讼费、拍卖费、估价费用、税金等相关费用，这些相关费用对估价对象价值的实现有一定的负面影响，提醒报告使用者及本次估价的利害关系人对以上内容予以关注。

五、提交给估价委托人纸质估价报告为一式六份；本估价报告及估价结果仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于课税、抵押等其他用途。

六、以上仅为本估价报告的摘要，本估价报告必须整体使用，提请本报告使用者在使用本估价报告和估价结果前通读报告全文，尤其关注报告中的估价假设和限制条件等重要内容，切勿断章取义。

广西方略土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年四月二十七日

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	15
九、估价方法	18
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	20
十二、实地查勘期	20
十三、估价作业期	20
附件	21
附件一、《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》	
附件二、《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行裁定书》	
附件三、《房屋所有权证存根》	
附件四、《国有土地使用证》	
附件五、《国有土地使用权登记卡》	
附件六、《不动产登记资料查询结果证明》	
附件七、估价对象位置图及实地查勘照片	
附件八、比较法中的可比实例位置图和外观照片	
附件九、是否有人对本报告提供专业意见情况表	
附件十、房地产估价机构营业执照和估价资质证	
附件十一、注册房地产估价师估价资格证书	

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人和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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)的规定进行估价作业，撰写估价报告，本报告所涉及的技术分析测算、意见和结论形成以及文本的撰写等均基于此。

五、我们于2020年3月17日对本次估价对象进行了实地查勘并进行记录。查勘范围仅限于估价对象在价值时点的内、外部状况和区位状况，并依据估价委托人提供的相关资料实施估价作业，不承担估价对象建筑结构质量和建筑面积数量准确性进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

七、我们依据估价委托人提供的资料进行估价，估价委托人对其所提供资料的真实性、合法性负责。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册证书号	签名	签名日期
潘明柱	4520070023		年 月 日
宁顺光	4520070021		年 月 日

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设条件

1. 本次估价以贵港市房地产市场在价值时点为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2. 注册房地产估价师已对估价对象进行了现场查勘，并对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但受专业限制，我们无法对估价对象房屋安全及周边环境进行检测。因此，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，假定估价对象房屋的结构、设施和设备质量合格，且处于正常、安全的使用和维护。

3. 估价对象土地的权属、面积、用途等基本情况以估价委托人提供的《国有土地使用证》[贵国用（1994）字第 893 号]载明的为依据。估价对象房屋的权属、面积等房屋基本状况以估价委托人提供的《房屋所有权证存根》（贵房权证字第 016678 号）记载的为依据。我们已对上述资料的复印件与实际情况进行了审查，未对其原件与复印件的一致性进行审查，但该复印件为估价委托人到当地房地产管理部门查档所得。因此，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们假设估价委托人所提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

（二）未定事项假设

注册房地产估价师在现场查勘时未发现房屋竣工牌，且估价委托人提供的材料也未有关于房屋竣工时间的记载，但根据委托人的介绍及街坊询问，了解到估价对象房屋建成时间约为 1990 年，故本次估价存在未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：514）记载，估价对象于 2016 年 04 月 27 日设定抵押他项权利，抵押权人为黄若鹏，债权数额为 4000000 元。结合《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行裁定书》〔（2019）桂 0802 执 1127 号之三〕，本次诉求是因申请人黄若鹏与被执行人李月新民间借贷纠纷案件，需要查封、处置估价对象房地产。根据《城市房地产抵押管理办法》（建设部第 98 号）第三十七条“经抵押权人同意，抵押房地产可以转让或者出租。”，第四十九条“抵押人擅自以出售、出租、交换、赠与或者以其他方式处分抵押房地产的，其行为无效；造成第三人损失的，由抵押人予以赔偿。”并按照第四十七条处分抵押房地产所得金额，依顺序分配处置得所价款。

抵押、查封等他项权利限制的存在一定程度上限制了估价对象在市场上的自由流通，但对于本次估价目的而言，本次估价不考虑抵押、查封等他项权利存在对估价结果的影响；因此提示申请人、被执行人、抵押权人、竞买者等相关当事人，在处置或竞买估价对象房地产时应知悉上述他项权利存在对估价对象权利限制及最终变现能力、最终处置价款优先受偿顺序等方面影响。

因此本次估价存在背离事实假设。

（四）不相一致假设

1. 估价对象《国有土地使用证》、《国有土地使用证登记卡》、《房屋所有权证存根》记载的土地证书号“贵国用（1994）字第 893 号”与《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》、《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行裁定书》、《不动产登记资料查询结果证明》记载的土地证书号“贵国用（1994）字第 0893 号”不一致，经估价委托人了解确定，两者同为一宗土地，且经核实两者的土地权属、面积等土地基本状况，除证号不一致外，其登记相关土地状况一致。因此，本次估价以《国有土地使用证》（贵国用[1994]字第 893 号）作为本次估价依据。

2. 估价对象《国有土地使用证》（贵国用[1994]字第 893 号）记载土地

坐落为贵港市贵城小江电缆厂后背，实地查勘门牌号为八积巷 159 号，《房屋所有权证存根》（贵房权证字第 016678 号）记载的房屋座落为贵港市港北区贵城镇小江电缆厂后 4103 号，估价对象房屋坐落与实地查勘门牌号不一致。经现场查勘咨询周边居民，现场查勘房屋为李月新所属，原房屋登记坐落与实际门牌号不一致为城市街道名称变更所致。此外，结合估价委托人已于 2020 年 3 月 17 日在估价对象房屋外张贴的查封公告，其查封内容与估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》登记信息一致，因此，在无理由怀疑其估价对象房屋坐落准确性的情况下，我们假设八积巷 159 号与贵港市港北区贵城镇小江电缆厂后 4103 号为同一房屋坐落。

因此，本次估价做如上两点不相一致假设。

（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，故本估价报告无依据不足事项假设。

二、估价报告使用的限制条件

（一）本报告估价结果未考虑国家、地区宏观政策发生重大变化，以及洪水、地震等不可抗力等因素对房地产价值的影响。

（二）本报告估价结果是在满足上述全部假设条件下的房地产价格，如上述假设条件发生改变，则需重新进行评估。

（三）需提请本报告使用者注意的事项：

本估价报告及估价结果仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于课税、抵押等其他用途。估价受托人不为估价委托人在估价目的界定范围以外使用本报告及估价结果的行为负责。

此外，本次估价结果为划拨条件下的房地产价值，未包含需要交纳的土地出让金。根据《城市房地产转让管理规定》第十条规定：“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，按照国务院的规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，除符合本规定第十二条所列的可以不办理土地使用权出让手续的情形外（如：私有住宅转让后仍用于居住的），应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金”。提醒报告使用者及本次估价的利害关系人对以上内容予以关注。

（四）本估价报告的解释权归估价受托人，估价委托人享有使用权。未经估价受托人书面同意，任何单位和个人不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

（五）本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，根据委托双方约定，“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”由估价机构存档

（六）本估价报告使用期限为一年，即估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效，超过使用期限使用报告的，相关责任由报告使用者承担，我公司概不负责。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：贵港市港北区人民法院；

联系人：黄银华；

联系电话：0775-4557022；

邮政编码：537100。

联系地址：贵港市港北区荷城路 1038 号。

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：广西方略土地房地产评估有限公司；

机构地址：南宁市青秀区竹塘路 18 号米兰大厦综合楼五层 601 室；

资格等级：贰级；

证书编号：2018 桂建房评备字 4501A00011；

有效期限：2018 年 12 月 13 日至 2021 年 12 月 13 日；

法定代表人：刘陶琨；

联系人：庞一烽；

联系电话：0771-5704868；

邮政编码：530023。

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象范围为李月新位于贵港市港北区贵城镇小江电缆厂后 4103 号房地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权和室内外装修，不包含室内空调、电视机等可移动的家具家电及其它财产），估价对象建筑面积为 523.34 平方米，土地面积为 125.55 平方米，房屋设计用途为住宅，土地用途为住宅，土地使用权类型为划拨。

（二）估价对象区位状况

区位状况包括位置状况（坐落、方位、与重要场所的距离、临街状况）、交通状况（道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度）、

外部配套设施状况（基础设施、公共服务设施）、周围环境状况（自然环境、人文环境景观）、规划限制等。

估价对象位于贵港市港北区贵城镇小江电缆厂后 4103 号（现为八积巷 159 号），距贵港市商服中心——凤凰商圈约 1000 米，距街区级商服中心——石羊塘市场约 800 米。估价对象周边有江北大道、中山路等多条城市主次干道，另外，所在区域内有 2 路、6 路、10 路等多路公交车经过，估价对象距最近公交车站点约 500 米，交通较方便。区域内有石羊塘小学、贵城四中、贵港市人民医院、石羊塘市场、中国建设银行等公共服务设施。

根据现场查勘，估价对象区位状况详见下表 2：

表2 估价对象区位状况表

项 目		区位状况描述
位置状况	坐落与方位	贵港市港北区贵城镇小江电缆厂后 4103 号；东面临韦家孙户，南面临道路，西面临韦兴户，北面临水沟
	与重要场所的距离	距市级商业中心——凤凰商圈约 1000 米，距街区级商服中心——石羊塘市场约 800 米，距石羊塘小学约 1000 米，距贵港市人民医院约 1600 米，距离马草江生态公园约 2000 米，距贵港汽车西客运站约 2000 米，距高铁站约 3000 米，周边商服网点、人流量一般
	临街状况	临巷道
交通状况	道路状况	周边有江北大道、中山路等主次干道
	出入可利用交通工具	出租车、公交车；出租车：区域内出租车出入频率较高；公交车：2 路、6 路、10 路等多路公交车经过，距公交站点——聚龙城约 500 米
	交通管制情况	无交通管制情况
	停车方便程度	估价对象所在区域公共停车位较多
外部配套设施状况	基础设施	市政供水、排水、供电、电讯、宽带等设施较完善
	公共设施	区域有石羊塘市场、汽车西客运站、贵港市人民医院、贵城四中、石羊塘小学、贵港市书海幼儿园、华隆超市、中国建设银行等公共配套服务设施
周围环境状况	自然环境	无特殊自然环境，无明显环境污染，自然环境一般
	人文环境	无特殊人文景观条件，人文环境一般
	景观	区域内多为私人住宅，无特殊景观环境
规划限制		区域规划为商业、住宅区

（三）估价对象实物状况

实物状况包括建筑物基本状况（建筑结构、设施设备、装饰装修、建成时间、维护状况等）等、土地基本状况（四至、土地使用期限、规划条件、开发程度等）。

估价对象位于贵港市港北区贵城镇小江电缆厂后 4103 号，土地用途为住宅用地，土地面积为 125.55 平方米，房屋设计用途为住宅，建筑面积为 523.34 平方米，总楼层为五层，房屋为混合结构。具体估价对象建筑物、土地实物状况如下表 3 所示。

表 3 估价对象实物状况表

项 目		实物状况描述	
房屋 实体 状况	房产坐落	贵港市港北区贵城镇小江电缆厂后 4103 号	
	建筑规模	共 5 层, 建筑面积为 523.34 平方米	
	建筑结构	混合	
	层高	约 4 米	
	空间布局	步行楼梯一座, 一层分为前后厅, 设有厨房及卫生间; 二至四层均为每层一厅三房二阳台, 五层为小阁楼	
	建筑功能	住宅楼, 防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等符合民用建筑设计标准要求	
	工程质量	假定估价对象房屋的结构、设施和设备质量合格, 且处于正常、安全的使用和维护状况	
	房屋外观与周边环境协调性	相互融合, 估价对象周边建筑物多为低层或者多层混合结构, 建筑风格接近, 能相互融合	
	外墙装修	一层正面外墙贴瓷砖, 其余及二层以上外墙面抹灰刷白	
	朝向	朝南	
	楼层	共 5 层	
	建成时间	1990 年	
	新旧程度	七成新, 基本完好房	
	物业管理	自主管理	
	内部 装修	楼梯	步行楼梯一座, 一层楼梯踏步及墙裙贴瓷砖(其它楼层楼梯踏步抹水泥砂浆, 墙裙及顶棚抹灰刷白), 砖砌扶手
		一层	入户门为铁拉闸门及卷闸门, 地面贴瓷砖, 内墙面为腻子饰面(墙裙贴瓷砖), 顶棚为腻子饰面, 木窗,
二至五层		普通木房门, 客厅、房间地面抹水泥砂浆, 内墙及顶棚为刮腻子饰面; 卫生间地面铺马赛克, 内墙面抹灰刷白; 所有窗户均为木窗	
	设施设备	水、电及电话、宽带等房屋设施较齐全, 水电明设	
	维护状况	现场查勘发现第四层朝南卧室及阳台顶棚与墙壁交界处有渗水痕迹导致墙面外表有明显开裂现象, 维护状况一般	
土地 实体 状况	坐落	贵港市港北区贵城镇小江电缆厂后 4103 号	
	四至	东面临韦家孙户, 南面临道路, 西面邻韦兴户, 北面临水沟	
	面积	125.55 平方米	
	形状	基本规则	
	地形地势	平坦	
	地质	一般	
	开发程度	宗地外五通“通电、通上水、通下水、通讯、通路”, 宗地内已建成一幢五层“住宅楼”	
	规划条件	现已建成五层住宅楼, 核算容积率为 4.17	
	土地使用期限	土地使用权类型为划拨, 无年限限制	

(五) 估价对象权益状况

权益状况包括用途、规划条件、所有权、土地使用权、共有权情况、租赁权、担保物权等。根据估价委托人提供估价对象的《房屋所有权证存根》、《国有土地使用证》等相关权益材料, 李月新已为估价对象办理了《房屋所有权证》、《国有土地使用证》, 手续齐全, 权属合法。具体估价对象的房屋所有权、土地使用权、共有权情况、租赁权、担保物权等权益状况详见下表 4:

表 4 估价对象权益状况表

房屋权益状况	房屋坐落	贵港市港北区贵城镇小江电缆厂后 4103 号		
	房屋所有权证存根	贵房权证字第 011678 号		
	房屋所有权人	李月新	共有情况	无登记
	登记时间	无登记	产别	私产
	设计用途	住宅	结构	混合
	建筑面积 (m ²)	523.34	房屋总层数	5 层
土地权益状况	坐落	贵港市贵城小江电缆厂后背		
	国有土地使用证号	贵国用 (1994) 字第 893 号	土地使用权人	李月新
	地号	34-96	图号	2555.75-355.50
	用途	住宅	土地等级	一等二级
	使用权类型	划拨	终止日期	产权证无登记
	使用权面积	125.55 平方米	其中共用分摊面积	产权证无登记
其他规划条件、共有权情况、租赁权、担保物权等	<p>1. 根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》及《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行裁定书》及记载, 估价对象已于 2016 年 04 月 27 日设定抵押他项权利, 抵押权人为黄若鹏, 债权数额为 400000 元, 履行期限为 4 个月, 于估价日期, 估价对象已处于查封状态。</p> <p>2. 根据注册房地产估价师现场了解及估价委托人提供的《房屋出租合同》得知, 估价对象房屋所有权人已将估价对象房屋整栋出租, 租赁期限为十年 (自 2014 年 6 月 30 日起), 租金为每月 1200 元整, 至价值时点起算剩余租期约为 4.3 年。本次估价考虑上述租赁权利限制对评估结果的影响。</p>			

五、价值时点

经估价委托人与相关当事人现场查勘时协商一致确定, 本次估价价值时点为实地查勘之日, 即 2020 年 3 月 17 日。

六、价值类型

根据本次估价目的及估价对象的特点, 我们对估价对象的价值类型定义如下:

(一) 本报告的价值类型为市场价值, 未包含估价委托人在实际处置时或处置后所产生的各种费用 (如拍卖、评估佣金等)、买方在交易及办理相关产权手续过程中应缴纳的各项税金和费用。

(二) 本次估价所指的公开市场价值 (也称公开市场价值) 是指估价对象经适当营销后, 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。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则:

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构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。

（二）合法原则

合法原则要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

合法原则中，所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还有依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条件和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的国产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

估价结论首先具有很强的时间相关性，主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。故强调价值时点原则是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值和价格的原则。

（四）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，则必然符合了合法原则中对估价对象利用的要求，但不意味着符合了合法原则中的其他要求。

（五）替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产的同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

因为房地产的独一无二特性，所以不存在完全相同的房地产，但同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，是它们的价格相互接近。

八、估价依据

（一）国家和地方有关法律、法规、规章和政策规定

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 32 号，2020 年 1 月 1 日）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号, 2020 年 1 月 1 日);
3. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年修订)(中华人民共和国主席令第 74 号, 2019 年 4 月 23 日);
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 1 日);
5. 《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, 2016 年 12 月 1 日);
6. 《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第 96 号, 2001 年 8 月 15 日);
7. 《关于加强房地产估价机构监管有关问题的通知》(建住房〔2006〕294 号, 2006 年 12 月 7 日);
8. 《住房城乡建设部关于发布国家标准〈房地产估价基本术语标准〉的公告》(中华人民共和国建设部公告第 84 号, 2013 年 6 月 26 日);
9. 《住房城乡建设部关于发布国家标准〈房地产估价规范〉的公告》(中华人民共和国建设部公告第 797 号, 2015 年 4 月 8 日);
10. 《住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规规范房地产估价行业管理有关问题的通知》(建房〔2016〕275 号, 2016 年 12 月 6 日);
11. 《自治区住房城乡建设厅转发住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规规范房地产估价行业管理有关问题的通知》(桂建房〔2017〕2 号, 2017 年 1 月 22 日);
12. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(法释[2004]15 号, 自 2005 年 1 月 1 日起施行);
13. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释〔2004〕16 号, 自 2005 年 1 月 1 日起施行) ;
14. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5 号, 自 2007 年 9 月 1 日起施行);
15. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16 号, 自 2009 年 11 月 20 日起施行);

16. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号，自2017年1月1日起施行）；
17. 《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，自2018年9月1日起施行）；
18. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日）；
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年3月23日）；
20. 《关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第14号，2016年3月31日）；
21. 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第16号，2016年3月31日）；
22. 《广西壮族自治区高级人民法院委托拍卖工作管理办法（试行）》（2011年6月8日第12次会议讨论通过，自2011年12月1日起施行）；
23. 《广西壮族自治区高级人民法院印发〈关于委托鉴定、评估工作管理规定（试行）〉的通知》（桂高法〔2013〕469号，2013年12月28日）；
24. 广西壮族自治区、贵港市人民政府制定的其他有关政策规定。

（二）采用的技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关资料

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》〔（2020）桂0802执恢38号〕；
2. 《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行裁定书》〔（2020）桂0802执1127号之三〕；
3. 《房屋所有权证存根》（贵房权证字第016678号）；
4. 《国有土地使用证》〔贵国用（1994）字第893号〕；
5. 《国有土地使用证登记卡》〔贵国用（1994）字第893号〕；
6. 《不动产登记资料查询结果证明》（编号：514）。

(四) 房地产估价机构和注册房地产估价师调查、收集的贵港市房地产市场资料

1. 《贵港市建设工程造价信息》(2013年~2020年);
2. 贵港市社会经济统计资料(2012-2019年);
3. 贵港市房地产市场资料(2013-2020年);
4. 其他影响房地产的区位和实物状况资料;
5. 《房地产(别墅、自建房)实地查勘表》。

九、估价方法

(一) 估价基本思路及估价方法选择

根据《房地产估价规范》，房地产估价常用方法有收益法、比较法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易实例较多的房地产估价，收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价，成本法适用于可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产估价，假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

1. 本次估价思路

本次估价根据估价对象所在区域房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及本次估价目的等，采用比较法和收益法测算估价对象整体房地产市场价值，然后再根据两种方法的加权算术平均数确定估价对象于价值时点的市场价值。

2. 估价方法选择

本次评估中，注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，采用了比较法和收益法测算估价对象的价值，主要基于以下考虑：

(1) 在价值时点近期、在同一供需圈内与估价对象具有可比性的房地产交易实例较多，方便通过市场交易实例修正来求取房地产价值，满足比较法适用条件，因此适宜采用比较法进行估价；

(2) 估价对象为位于较成熟地段的住宅房地产，周边与估价对象类似房地产的出租样点较多，客观租金水平和费用方便调查取得，因此适宜采用收益法进行估价；

(3) 估价对象作为独栋住宅用房，房地产交易市场较活跃，受市场供求

关系影响较大，其价值与现在及未来的开发价值关系密切，从成本累加得出的价格难以体现估价对象的价格水平，因此不适宜采用成本法进行估价；

(4) 估价对象作为建成投入使用的住宅房地产，已达到最高最佳利用状况，因此不适宜采用假设开发法进行估价。

(二) 估价方法定义

1. 比较法

是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 收益法

是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来的收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据国家有关法律法规和技术规范的要求，遵循独立、客观、公正的估价原则，我公司注册房地产估价师对估价对象进行了认真的实地查勘，收集了必要的房地产市场信息资料，选择适宜的估价方法对估价对象房地产价值进行分析、测算和判断，并在综合分析房地产价格影响因素的基础上，确定估价对象在满足本报告已说明的全部假设限制条件下的房地产市场价值估价结果，详见表 5：

表 5 估价结果一览表币种：人民币

估价对象		土地	建筑物	房地产
估价结果				
面积 (平方米)		125.55	523.34	523.34
评估单价 (元/平方米)		3306	845	1638
评估总价	万元	41.50	44.22	85.72
	大写	肆拾壹万伍仟元整	肆拾肆万贰仟贰佰元整	捌拾伍万柒仟贰佰元整
备注： 房地产评估总价=房地产评估单价×建筑面积；建筑物评估总价=建筑物评估单价×建筑面积； 土地评估总价=房地产评估总价-建筑物评估总价；土地评估单价=土地评估总价÷土地面积。				

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册资格证书号	签 名	签名日期
潘明柱	4520070023		年 月 日
宁顺光	4520070021		年 月 日

十二、实地查勘期

2020年3月17日。

十三、估价作业期

2020年3月6日至2020年4月27日。

附 件

附件一、《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》

附件二、《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院执行裁定书》

附件三、《房屋所有权证存根》

附件四、《国有土地使用证》

附件五、《国有土地使用权登记卡》

附件六、《不动产登记资料查询结果证明》

附件七、估价对象位置图及实地查勘照片

附件八、比较法中的可比实例位置图和外观照片

附件九、是否有人对本报告提供专业意见情况表

附件十、房地产估价机构营业执照和估价资质证书

附件十一、注册房地产估价师估价资格证书