

房地产估价报告

桂公大评报房字[2020](南宁)第 1096 号

项目名称:玉林市玉州区人民法院执行民间借贷纠纷案件涉及的唐衍义名下坐落于玉林城区教育东路东南侧富林·金桂丽湾 P-18#1301 号建筑面积为 133.90 平方米的一套钢混结构商品住房房地产的市场价值评估

估价委托人:玉林市玉州区人民法院

房地产估价机构:广西公大房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师:武绍会(注册号:4519960001)

黄金海(注册号:4520170049)

估价报告日:2020 年 5 月 22 日

致估价委托人函

玉林市玉州区人民法院：

受贵法院的委托，我公司于2020年5月7日至2020年5月22日对唐衍义名下的坐落于玉林城区教育东路东南侧富林·金桂丽湾P-18#1301号建筑面积为133.90平方米的一套钢混结构商品住房房地产进行了市场价值评估，有关估价事项和估价结果如下：

估价目的：为贵法院执行民间借贷纠纷案件核实拟处置房地产的价值提供市场价值参考。

估价对象：唐衍义名下的坐落于玉林城区教育东路东南侧富林·金桂丽湾P-18#1301号建筑面积为133.90平方米的一套钢混结构商品住房房地产（包括分摊的土地及地上房屋建筑物及其固着物，但不包括地上树木、房屋内的各种动产，可能存在的与委估房地产有关的各种债权债务、特许经营权等）。

价值时点：本次估价的价值时点为2020年5月7日，评估测算时的所有计价、计息等取值均以该价值时点为准。

价值类型：本次估价选择的价值类型为市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

报告使用人及使用范围：本评估报告只能由本报告载明的报告使用人即贵法院执行民间借贷纠纷案件所涉及的房地产的市场价值提供参考依据之用。

估价结果：完成了法规规定的估价程序后，估价对象房地产于价值时点2020年5月7日的市场价值评估结果如下表1-1所示：

表1-1

估价结果表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	
	唐衍义名下的坐落于玉林城区教育东路东南侧富林·金桂丽湾P-18#1301号建筑面积为133.90平方米的一套钢混结构商品住房房地产	
单价(元/m ²)		5996
总价(万元)		80.29
房地产总价大写		捌拾万零贰仟玖佰元整

特别提示：

1. 报告有效期自估价报告日2020年5月22日(即得出估价结论的日期)起为壹年,即从2020年5月22日至2021年5月21日止。

2. 以上内容摘自《房地产估价报告》,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读《房地产估价报告》全文。

广西公大房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年五月二十二日

附录：

房地产估价结果一览表

估价机构名称		广西公大房地产土地资产评估有限公司		
估价委托人名称		玉林市玉州区人民法院		
估价目的		为估价委托人执行民间借贷纠纷案件提供价值参考。		
价值时点		2020年5月7日		
估价报告日		2020年5月22日		
估价报告编号		桂公大评报房字[2020](南宁)第1096号		
价值时点估价对象状况	地上房屋建筑物	估价对象名称		玉林城区教育东路东南侧富林·金桂丽湾P-18#1301号一套钢混结构商品住房房地产
		估价对象座落位置		玉林城区教育东路东南侧富林·金桂丽湾P-18#1301号
	所有权人	权属人姓名	唐衍义	
		权属证号	-	
	房屋性质及规划用途		住宅	
	实际用途		住宅	
	总建筑面积(m ²)	总建筑面积	133.90平方米	
		其中：公摊面积	-	
	所在楼房总层数/所在楼层数		13/25	
	结构		钢混	
	层高		层高约3米	
	建成年月		2013年	
	装修状况	装修状况为：估价对象所在的整栋楼房外墙涂料，公共走廊为瓷砖地面，内墙及天棚涂料，公共楼梯为瓷砖踏面、不锈钢扶手。估价对象房屋入户门为防盗门，窗为塑钢窗，因当事人原因未能进行入室查勘，室内具体装修及布局不详。本次估价室内装修情况设定为普通装修。		
	成新率		95%	
	房屋的利用情况		目前房屋用于自住	
估价设定	房屋建筑物用途		住宅	
	土地用途		城镇住宅	
	开发程度		宗地外“五通”和宗地内建有房屋建筑物。	
	房屋建筑物尚有经济耐用年限		57年	
估价方法		比较法、收益法		
估价结果	市场价值	估价对象建筑面积(m ²)	133.90	
		单价(元/m ²)	5996	
		总价(万元)	80.29	
备注				

广西公大房地产土地资产评估有限公司
二〇二〇年五月二十二日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
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.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘日期.....	13
十三、估价作业日期.....	13
十四、估价报告应用的有效期.....	13
附 件.....	14

1. “（2020）桂 0902 执 564 号”《玉林市玉州区人民法院评估委托书》；
2. 估价对象位置示意图；
3. 关于实地查勘的说明；
4. 估价对象权属证明
《房屋登记信息查档证明》；
5. 专业帮助情况和相关专业意见；
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）；
7. 注册房地产估价师资格证书（复印件）。

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 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说明的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/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 参加本次估价的注册房地产估价师：武绍会、黄金海。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
武绍会	4519960001		年 月 日
黄金海	4520170049		年 月 日

估价假设和限制条件

一、本次估价的估价假设

(一) 一般假设：

1. 本次估价为法院委托，其提供的资料除评估委托书外，其它的都是复印件，由于委托人为人民法院的特殊身份，注册房地产估价师没有理由怀疑这些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、用途等复印件资料的真实性、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，因此本报告没有未定事项假设。

(三) 背离事实假设

委估对象由于涉案已被查封，且委估对象有尚未注销的抵押登记。本次估价目的是为估价委托人执行案件提供价值参考，根据 GB/T50291—2015《房地产估价规范》第 5.4.2.2，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故

不考虑未注销的抵押登记对应的他项权利及被查封对估价对象价值的影响，即本次估价以委估对象无抵押他项权利无查封为估价假设。

(四) 不相一致假设：本次估价不存在不相一致事项，因此本报告没有不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1. 估价委托人未提供估价对象的不动产证，但提供的《房屋登记信息查档证明》记载，估价对象房屋已在建行玉林分行办理了期房抵押。根据本次估价的目的是，假设估价对象的权属人已经付完全部购房款且对估价对象拥有完全产权。

2. 注册房地产估价师黄金海与助理估价师李元于2020年5月7日已对本估价报告中的估价对象的外部状况、区位状况进行了实地查勘并进行记录。由于被执行人不配合，未能进入委估对象室内进行内部状况查勘，根据估价委托人要求，本次评估对委估对象内部状况设定如下：室内状况设定：室内普通装修；给排水设施齐全，水电设施齐全，能正常使用。若评估对象实际内部状况水平与本次评估报告假设有较大差异时，本报告结果应作相应调整。

当上述估价假设条件发生变化时，估价结果将会失效，需重新估价。

二、估价报告使用限制

(一) 本估价报告受到估价目的的限制，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。

(二) 本次估价是以估价对象在价值时点上的房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产价值评估，价值时点后，估价报告使用期限内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化时，均会对估价结果产生一定的影响。如对估价对象评估价值产生明显影响时，估价报告使用者不能直接使用该估价报告，应对本估价结果进行必要的调整或重新进行评估。

(三) 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结论的影响。

(四) 报告有效期自提交报告之日起为壹年，即从2020年5月22日至2021年5月21日止，超出报告有效期，则房地产价值应重新进行评估。

(五) 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。除依据法律需公开情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

三、特别事项说明

(一)我们依据《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/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）撰写本报告，估价方仅对估价报告程序、方法、结果之客观、科学性负责，根据估价结果做出的任何经济行为决策都由估价委托人和报告使用者自行决定。

(二)本估价报告的估价结果反映公开市场条件下的公允价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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他不可抗力对其估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会失效。

(三)本报告估价结果是在满足房地产价值定义所设定条件下的房地产价值，若待估房地产的利用方式、价值时点、房地产开发状况、房地产使用年限及建筑物面积等影响房地产价格的因素发生变化，该评估价格应作相应调整甚至需重新评估。

(四)根据估价委托人提供的《房屋登记信息查档证明》记载，估价对象房地产建筑面积为 133.899993896484 平方米，按照建筑面积表述惯例，建筑面积为保留小数点后两位小数，即委估对象房地产建筑面积为 133.90 平方米。

(五)报告使用者在使用本报告时，应注意如下情况

1. 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化可能会对房地产市场价值产生影响；

2. 应合理使用评估价值；

3. 定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估；

(六)本报告壹式陆份，伍份提交估价委托人，壹份留存评估公司。

(七)房地产估价报告备查编号为桂公大评报房字[2020](南宁)第 1096 号。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

- (一)名称：玉林市玉州区人民法院
- (二)住址：玉林市玉州区清宁路 358 号
- (三)联系电话：18276000854

二、房地产估价机构

- (一)名称：广西公大房地产土地资产评估有限公司
- (二)住址：南宁市金洲路嘉湖巷 6 号佳和大厦 7 楼
- (三)资质级别：壹级
- (四)资格证书号：桂建房估备证字[2018]002 号(有效期至 2021 年 2 月 9 日)
- (五)法人代表：武绍会
- (六)联系人及联系电话：李元 0771-5537151

三、估价目的

估价委托人玉林市玉州区人民法院执行民间借贷纠纷案件，需处置唐衍义名下的坐落于玉林城区教育东路东南侧富林·金桂丽湾 P-18#1301 号建筑面积为 133.90 平方米的一套钢混结构商品住房房地产，特以 2020 年 5 月 6 日出具的“(2020)桂 0902 执 564 号”《玉林市玉州区人民法院评估委托书》委托广西公大房地产土地资产评估有限公司对该涉案房地产价值进行评估。因此，本次估价的目的是为估价委托人执行民间借贷纠纷案件核实拟处置房地产的价值提供市场价值参考。

四、估价对象

估价对象说明包括估价对象及估价范围、估价对象实物状况说明、估价对象权益状况说明，具体说明如下：

(一) 估价对象及估价范围

估价对象为玉林市玉州区人民法院执行民间借贷纠纷案件涉及的唐衍义名下的坐落于玉林城区教育东路东南侧富林·金桂丽湾 P-18#1301 号建筑面积为 133.90 平方米的一套钢混结构商品住房房地产。

根据估价委托人提供的《房屋登记信息查档证明》等资料的记载及评估人员的调查和现场勘察核实，估价对象房地产的具体情况如下：

（二）估价对象实物状况说明

估价对象坐落于玉林城区教育东路东南侧富林·金桂丽湾 P-18#1301 号，处于玉林市玉东新区。金桂丽湾项目为玉林市城市建设有限公司和玉林市富林房地产有限责任公司开发建设的商住小区项目，占地面积约 450 亩，绿化率为 40.56%，规划户数约 7050 户，分为品梅园、绿兰园、翠竹园、赏菊园、金桂园、香樟园六大组团，项目居住配套完善，集居住、商业、运动休闲于一体。其所在区域内有较多商品房住宅小区，配套设施较完善，人流量较大，商业发展日趋成熟，基础和公共配套设施完备，自然、人文及景观环境较好。该范围的土地的土壤坚实，地基承载力较好，地质状况较好，宗地内已达“五通”水平，基础设施完备。

估价对象位于金桂丽湾品梅园组团，其所在的18#楼是一栋建成于2013年的钢混结构住宅楼，地上共25层，二梯五户，房屋为南北朝向，住宅楼层层高为3.0米。估价对象为18#楼1301号房，根据估价人员现场查勘其装修情况为：估价对象所在的整栋楼房外墙涂料，公共走廊为瓷砖地面，内墙及天棚涂料，公共楼梯为瓷砖踏面、不锈钢扶手。估价对象房屋入户门为防盗门，窗为塑钢窗，因当事人原因未能进行入室查勘，室内具体装修及布局不详。本次估价室内装修情况设定为普通装修。目前房屋用于自住。根据建设部有关钢混结构房屋耐用年限为60年的规定，并结合现场观察的维护状况，确定估价对象房屋建筑物的综合成新率为95%，其剩余经济使用年限为57年。根据估价人员对估价对象房屋现场勘查及其区域内的类似住宅楼的使用情况的分析，估价对象房屋已处于最高最佳利用状态。

（三）估价对象权益状况说明

估价委托人未提供估价对象房屋产权证，根据估价委托人提供的《房屋登记信息查档证明》记载，房屋坐落为玉林城区教育东路东南侧富林·金桂丽湾 P-18#1301 号，房屋所有权人为唐衍义，单独所有。规划用途为住宅，房屋建筑面积为 133.90 平方米。根据委托人提供的资料和评估人员的调查了解，委估对象有尚未注销的抵押登记，抵押权人为中国建设银行股份有限公司玉林分行，设定日期为 2014 年 7 月 29 日，抵押金额为 339000 元。根据估价委托人提供的“（2020）桂 0902 执 564 号”《玉林市玉州区人民法院评估委托书》的记载，估价对象因涉及民间借贷纠纷案件被查封，并因案件已进入执行阶段而待处置。

（四）区位状况概述

目前玉林市城区划分为旧城区、城北区、铁西区、玉柴新区、江南区、玉东新区，委估对象所在城区为玉东新区，包括玉林市二环东路以东，东至天门关，南至茂林镇的鹿潘村、鹿塘村，北至泉东村的区域范围，是城市综合新城区。

估价对象坐落于玉林城区教育东路东南侧富林·金桂丽湾P-18#1301号房，位于玉东新区西部。该区域以商品房楼盘为主，住宅聚集程度较高，人流量较大，区域内基本无污染，且不受垃圾站、无线电发射塔，无高压输电线路等影响；区域内基础设施较完善，市政道路、上水、下水、电力、电讯设施齐全且保障程度高；各项公共配套设施较完善，附近有广西玉林高中、玉东新区泉塘小学、信用社、建行、工行、金城超市、菜益市场、玉东社区医院等公共基础设施，11、17、20路等公交车经过，交通管制较少，停车场较多，停车较方便。区域内商服配套设施较完善，人流量较大，基础和公共配套设施较完备，自然、人文及景观环境较优。该区域房地产价格处于玉林市中上水平。

五、价值时点

价值时点是所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。根据估价委托人要求及估价目的，确定2020年5月7日为本次估价的价值时点，报告中一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

六、价值类型

本次估价选择的价值类型为市场价值，本报告所指的房地产市场价值是指在公开市场价值标准下，估价对象房地产在权属人对其拥有完全产权和现状实物、利用及维护状态下于价值时点为2020年5月7日的房地产市场价值估计数额，该市场价值估计数额相当于买卖双方各自支付按法律法规规定各自应支付的交易过户税费但买方尚未支付自己应承担的过户税费前向卖方一次性付清的房屋购买价格，包括房屋建筑物所有权市场价值和房屋应分摊的土地的使用权市场价值。其中，房屋应分摊的土地的使用权价值是指分摊的土地的开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及宗地内为现状利用条件下设定为国有出让住宅用地的土地使用权市场价格数额；而房屋建筑物所有权价值包含了房屋建筑物的建设成本、投资利息和投资者应得的利润等所形成的价值。

七、估价原则

本次估价主要遵循以下几项原则：

(一)遵循独立客观公正原则：独立客观公正原则是要求估价人员站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。本次估价我公司和评估人员遵循该原则认真进行该项目的评估并完成估价业务。

(二)遵循合法原则：合法原则是要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。本次估价我公司和评估人员遵循该原则认真的对估价对象物质和其产权及他项权利进行调查和核实，在合法取得、合法使用、合法处分为前提下进行估价。

(三)遵循替代原则：遵循替代原则是要求估价结果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在合理范围内的原则。本次估价时所选各种方法的测算结果与区域类似房地产价格的偏差在合理范围之内，以充分的遵循和体现了该原则。

(四)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，因此遵循价值时点原则要求估价结果应是估价对象在生价值时点的客观合理价格或价值。本次估价对房地产的市场情况及其委估房地产本身状况的界定，均以其在价值时点的状况为准，得出的是价值时点房地产的客观合理市场价值。

(五)遵循最高最佳利用原则：遵循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。本报告的估价对象为使用中的房地产，目前已达到最高最佳利用状态。根据最高最佳利用原则，本次以房屋保持现状为前提估价，即认为估价对象房屋保持现状用途继续使用最为有利，并以此为前提估价。

(六)遵循预期收益原则：房地产估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

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

估价依据包括行为依据、法律法规依据、技术标准和规范依据、产权依据、

取价依据，具体说明如下：

(一) 行为依据

“（2020）桂 0902 执 564 号”《玉林市玉州区人民法院评估委托书》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 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通过）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（1999 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国物权法》（1997 年 5 月 9 日建设部令第 56 号发布，2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4. 《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）。

(三) 技术标准、规范等依据

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）。

(四) 产权依据

《房屋登记信息查档证明》。

(五) 取价依据

1. 《全国统一建筑工程基础定额广西壮族自治区单位估价表》；

2. 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；《工程勘察设计收费管理规定》和修订后的《工程勘察收费标准》、《工程设计收费标准》；

3. 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；

4. 玉林市最新建材价值信息资料；

5. 估价人员实地勘察所收集到的玉林市土地、房地产市场价格资料。

九、估价方法

确定估价思路后，再根据估价目的、估价对象实际情况等分析后选用的估价方法为比较法和收益法，具体说明如下：

(一) 估价思路

首先结合估价对象房地产的特点分析选择适当的估价方法，然后根据选择

的不同估价方法对估价对象房地产的市场价值进行估价测算,根据不同方法的估价测算结果综合确定估价对象房地产在现状权属、实物、利用和维护状态下的房地产市场价格。

(二) 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015),房地产的估价方法主要有比较法、收益法、假设开发法和成本法等这几种基本估价方法。

估价对象为一套商品住房房地产,首先因估价对象为一套商品住房房地产,其为一栋楼房中的一部分,其不能单独重建,因而不适宜使用成本法对其进行估价;其次是估价对象已处于最有效利用状态,其已没有再开发潜力,因此也不适合使用假设开发法估价。但是,由于在估价对象房地产所在区域内可以收集到可比买卖交易实例,因此适合采用比较法估价;此外,在估价对象房地产所在区域内,有不少房主将其住房长期用于出租以获得稳定的收益,可以参照其所在区域内长期用于出租的房屋出租经营情况用收益法测算估价对象房屋的房地产价值,因此也可以采用收益法估价。

经过上述分析,对于本次的估价对象房地产,可以采用比较法和收益法分别进行测算,因此,决定选用比较法和收益法进行估价,并根据该两种方法的测算结果综合分析以确定估价对象房地产的市场价值。

(三) 方法定义、估价技术路线和测算结果

根据前述所选择确定的估价方法的基本原理、运用该方法对估价对象价格进行测算,得出各种方法的测算结果。估价方法的基本原理及运用该方法的测算结果的说明如下:

1. 比较法及其测算结果

(1) 方法定义

比较法是依据房地产价格形成的替代原理,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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产,如住宅,特别是数量较多、可比性较好的存量成套住宅;写字楼;商铺;标准厂房;房地产开发用地等。

比较法公式:估价对象比较价值=各可比实例比较价值的简单算术平均数或加权平均数

$$\text{可比实例比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{100}{\text{交易情况修正值}} \times \frac{\text{市场状况调整值}}{100} \times \frac{100}{\text{房地产状况调整值}}$$

(2) 估价技术路线

①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

(3) 测算结果

采用比较法测算得出估价对象房地产市场价值单价为6368元/平方米。

2. 收益法及其测算结果

(1) 方法定义

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、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法，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，收益法分为报酬资本化法（分为全寿命模式和持有加转售模式）、直接资本化法。

报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用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或价格的方法。

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

(2) 选择具体的估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）4.3.2的规定，在收益法的报酬资本化法和直接资本化法两种具体方法中，优先选用报酬资本化法。报酬资本化法又有全剩余寿命模式和持有加转售模式，由于估价对象为住房房地产，在其所在区域，权属人对该类房地产的持有期的不明显，大部分这类房屋都用于长期居住使用，因此不适合使用持有加转售模式，但适合用全剩余寿命模式，因此本次估价选用全剩余寿命模式的报酬资本化法。

全剩余寿命模式的报酬资本化法公式：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V-收益价值（元或元/平方米）； A_i -未来第*i*年净收益（元或元/平方米）； Y_i -未来第*i*年的报酬率（%）；n-收益年期（年）。

由于收益期较长，测算时先预测未来前五年的收益，第六年以后的收益因未来久远不易预测，设定其每年的收益均与未来第五年的收益相同，分两段计算收益现值的累计值以确定收益价值，此时全剩余寿命模式的报酬资本化法公

$$\text{式: } V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+r)^t}$$

式中：V--收益价值（元或元/平方米）； A_i --未来第*i*年净收益（元或元/平方米）； Y_i --未来第*i*年的报酬率（%）；*t*--预测收益的年期（年）；*r*--预测期后的未来年报酬率； V_t --预测收益年期后的收益期在预测期末的收益价值，其计算式为： $V_t = A_i/r \times (1-1/(1+r)^{n-t})$ ，（式中，*n*—为收益年期）。

(3) 估价技术路线

从市场上收集出租案例并确定可比案例，通过比较法求出客观租金水平，扣除年总费用，选用合适的还原率，按收益法计算公式得出估价对象房地产价值。

(4) 测算结果

采用收益法测算得出估价对象房地产市场价值单价为4506元/平方米。

(四) 估价结果确定

经评估分析测算，以比较法和收益法测算得出估价对象房地产的市场价值单价分别为6368元/平方米、4506元/平方米，两种方法测算的结果有一定差距。经分析认为：采用比较法测算房地产价值时，比较法是依据替代原理，将被估房地产与类似房地产近期交易价格进行对照比较，并通过对各个影响交易价格因素的差别情况进行修正，最后得出委估房地产的价格的估价方法，目前房地产市场发展较成熟，交易案例充分，因此采用此方法是可行的，测算过程是合理的，测算结果是可信的；在采用收益法时，我们经过市场调查得到委估对象的月租金（客观收益），以其合适的折现率折现得出委估对象的现值，从投资角度考虑，收益的大小直接决定回收期的长短，因此采用收益法也具有一定的参考价值，但由于采用收益法测算时我们是假设委估对象在未来使用年限内保持目前的租金水平不变，这只是一种理想的假设，因为未来的市场状况具有不确定因素，并且未来还有很多不可预测的影响因素难以估计，因此采用收益法测算的结果可能会与市场价格有一些偏差，其测算的结果比采用比较法测算的结果可信度低。因此，决定对比较法和收益法的测算结果，分别赋予80%、20%的权重，用其加权算术平均值来确定最终的估价结果，则

估价对象房地产评估单价=6368×80%+4506×20%≈5996（元/平方米）。

估价对象房地产评估总价=5996×133.90=802864（元）≈80.29（万元）。

十、估价结果

在采用了必要的估价程序后，评估确定估价对象房地产于价值时点2020年5

月7日在符合价值定义条件下的房地产市场价值评估结果如下表1-2所示。

表1-2

估价结果表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	唐衍义名下的坐落于玉林城区教育东路东南侧富林·金桂丽湾P-18#1301号建筑面积为133.90平方米的一套钢混结构商品住房房地产
单价(元/m ²)		5996
总价(万元)		80.29
房地产总价大写		捌拾万零贰仟玖佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
武绍会	4519960001		年 月 日
黄金海	4520170049		年 月 日

十二、实地查勘日期

估价人员实地查勘期为2020年5月7日。

十三、估价作业日期

本项估价工作始于2020年5月7日,终于2020年5月22日。

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告有效期为壹年,从2020年5月22日至2021年5月21日。

广西公大房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二〇年五月二十二日

附 件

本报告的附件均为复印件,包括以下内容(详附于后)。

1. “(2020)桂0902执564号”《玉林市玉州区人民法院评估委托书》;
2. 估价对象位置示意图;
3. 关于实地查勘的说明;
4. 估价对象权属证明
《房屋登记信息查档证明》;
5. 专业帮助情况和相关专业意见;
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书(复印件);
7. 注册房地产估价师资格证书(复印件)。