

# 房地产估价报告

估价报告编号：(桂)方略(2020)(房)字第 NN027 号

估价项目名称：杜德伟位于北海市海城区贵州路屋仔村十四巷 18  
号 411.35 平方米住宅房地产市场价值评估

估价委托人：南宁市青秀区人民法院

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：庞一烽（注册号 4520100009）

宁顺光（注册号 4520070021）

估价报告出具日期：2020 年 7 月 15 日

## 致估价委托人函

南宁市青秀区人民法院：

受贵院委托，我公司于 2020 年 6 月 15 日至 2020 年 7 月 15 日对杜德伟位于北海市海城区贵州路屋仔村十四巷 18 号 411.35 平方米住宅房地产市场价格价值进行了估价。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认真地对估价对象进行了实地查勘，收集了必要的房地产市场信息资料，采用适宜的估价方法对估价对象房地产价值或价格进行分析、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】** 北海市海城区贵州路屋仔村十四巷 18 号，建筑面积 411.35 平方米，土地面积 84.60 平方米，房屋设计用途为住宅，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权人、房屋所有权人均为杜德伟。

**【价值时点】** 2020 年 7 月 8 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为：

建筑面积：411.35 平方米；

房地产单价：4229 元/平方米；

房地产总价：173.9599 万元（大写：壹佰柒拾叁万玖仟伍佰玖拾玖元整）；

币种：人民币。

### **【特别提示】**

一、根据估价委托人提供的《北海市房地产抵押登记证明书存根》的记载，估价对象于 2010 年 2 月 4 日设定抵押他项权利，抵押权人为广西投融资担保有限责任公司，债权数额为 120 万元，因债务人未按合同约定按时还款，该抵押他

项权利尚未解除；另根据《广西壮族自治区南宁市青秀区人民法院执行裁定书》的记载，南宁市青秀区人民法院已于2016年8月29日对估价对象进行查封，于2019年8月29日续行查封。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。对于本次估价目的，估价委托人主要是在确定其市场价值后，通过拍卖、变卖等方式处置估价对象，从而取得抵押房地产的处置所得所价款，然后依照法定的优先受偿顺序分配相关当事人，最终解除对估价对象的抵押、查封等他项权利限制，因此，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，但提示申请人、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。

二、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。

三、提交给估价委托人纸质估价报告为一式玖份；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。

广西方略土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年七月十五日

## 目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业期.....	19
附    件.....	20
附件一、《南宁市青秀区人民法院委托书》	
附件二、《广西壮族自治区南宁市青秀区人民法院执行裁定书》	
附件三、《北海市房地产抵押登记证明书存根》	
附件四、《国有土地使用证》	
附件五、《房屋所有权证》	
附件六、估价对象位置图及实地查勘照片	
附件七、比较法可比实例位置图	
附件八、是否有人对本报告提供专业意见情况表	
附件九、房地产估价机构营业执照和估价资质证书	
附件十、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、我公司注册房地产估价师宁顺光于2020年7月8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
庞一烽	4520100009		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. 本次估价以北海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》、《房屋所有权证》上载明的为依据；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不动产登记部门查档所得。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无房屋竣工时间的相关记载，根据走访街坊邻居了解，屋仔村小区规划建设于上世纪九十年代末，而根据估价对象的外墙、室内装修风格，与调查大约建成的时代相吻合，本次估价假设该房屋建成时间为 1999 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《北海市房地产抵押登记证明书存根》的记载，估价对象于2010年2月4日设定抵押他项权利，抵押权人为广西投融资担保有限责任公司，债权数额为120万元，因债务人未按合同约定按时还款，该抵押他项权利尚未解除；另根据《广西壮族自治区南宁市青秀区人民法院执行裁定书》的记载，南宁市青秀区人民法院已于2016年8月29日对估价对象进行查封，于2019年8月29日续行查封。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。对于本次估价目的，估价委托人主要是在确定其市场价值后，通过拍卖、变卖等方式处置估价对象，从而取得抵押房地产的处置所得所价款，然后依照法定的优先受偿顺序分配相关当事人，最终解除对估价对象的抵押、查封等他项权利限制，因此，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，但提示申请人、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。

因此，本次估价存在上述背离事实假设。

#### **（四）不相一致假设**

本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，而人民法院实际处置财产日期尚未确定，与本次价值时点会有一定时间间隔，本次估价假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与价值时点的状况相同。因此本次估价存在不相一致假设。

本次估价存在不相一致假设。

#### **（五）依据不足假设**

欠缴税费的处理：由于委托估价人未能提供估价对象房地产税费欠缴情况说明，估价人员尽职调查相关部门，也未能确定欠缴税费情况及金额，因此本次估价未能考虑是否欠缴税费对房地产价值的影响。

因此本估价报告存在依据不足事项假设。

## **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市场价值，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。

(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壹年，即估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效，即 2020 年 7 月 15 日至 2021 年 7 月 14 日，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：南宁市青秀区人民法院；

联系人：白法官；

联系电话：0771-5679669；

联系地址：南宁市青秀区云景路 19 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：黄凯；

联系电话：0771-5704868。

### 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杜德伟位于北海市海城区贵州路屋仔村十四巷 18 号房地产（包含地上建筑物及其占用的国有建设用地使用权、室内装修，但不包含室内空调、沙发等可移动的家具家电及其它财产），建筑面积为 411.35 平方米，土地面积为 84.60 平方米，房屋设计用途为住宅，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让。

#### （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。

估价对象位于北海市海城区贵州路屋仔村十四巷 18 号，属海城区辖区。海城区是北海市政治、经济、文化中心。辖区包括大陆区和海岛两大部分，总面积 141.24 平方公里。管辖涠洲镇和高德、驿马、东街、中街、西街、海角、地角 7 个街道办事处，19 个村委会、45 个社区居委会，总人口 30.9 万。所在区域距北海市市级、区级商服中心—北部湾广场一带约 1100 米，基础设施完备，区域内有北海市第三中学、北海市第三人民医院、北部湾广场、贵州路农贸市场、中国建设银行等公共服务设施，公共服务设施较完善。具体估价对象的位置、交通、外部配套设施、周边环境等区位状况详见下表 1：

表1 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	北海市海城区贵州路屋仔村十四巷 18 号，估价对象东、南、北面临巷道，西面临周锋昌住宅用地
	与重要场所的距离	距北海市市级、区级商服中心—北部湾广场一带约 1100 米，距北海市火车站约 3600 米，距北海和信客运中心约 1500 米
	临街状况	估价对象房地产位于屋仔村内，按背街考虑
交通状况	道路状况	周边有贵州路、北部湾西路、北海大道等主次干道
	出入可利用交通工具	可利用的交通工具主要为出租车、公共汽车。所在区域周边路网较密集，出租车较多；临近的建港路上有 7 路、19 路、23 路公交车通达，距离最近公交站点屋仔村站约 180 米
	交通管制情况	无交通管制情况
	停车方便程度	区域道路有一定数量的公共停车位，停车方便度一般
外部配套设施状况	基础设施	市政供水、排水、供电、电讯、宽带等设施完善，保证度高
	公共服务设施	区域内有北海市第三中学、北海市第三人民医院、北部湾广场、贵州路农贸市场、中国建设银行等公共服务设施
周围环境状况	自然环境	区域无特殊自然景观，无明显空气、水等污染，自然环境条件一般
	人文环境	区域无特殊人文景观，人文环境条件一般
	景观	综合景观条件一般
规划限制		区域规划为住宅、商业区

### （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）。

估价对象为一栋约 1999 年竣工的五层混合结构住宅楼，至价值时点，室内

外为普通装修，设施设备较齐全，整体维护保养情况较差，根据估价委托人提供的资料及现场查勘，估价对象具体实物状况详见下表 2：

表 2 估价对象实物状况表

项 目	实物状况描述	
房屋 实物 状况	房屋名称、坐落	北海市海城区贵州路屋仔村十四巷 18 号
	建筑规模	总楼层为 5 层，建筑面积 411.35 平方米，建筑规模较适宜
	建筑结构	混合结构
	层高	1 层约 4 米，2-5 层约 3 米
	空间布局	空间布局较合理
	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功能设计标准要求
	工程质量	已通过竣工验收，符合国家相关标准
	房屋外观与周边环境协调性	相互融合，建筑风格接近，能相互融合
	外墙装修	外墙贴瓷砖
	朝向	朝南。
	楼梯	步行楼梯 1 座，地面铺花岗岩石，墙面有约 1.2 米高墙裙，墙裙以上及顶棚均为腻子饰面，木质扶手、栏杆
	建成时间	1999 年
	新旧程度	七成新，基本完好房
	内部装修	一层为一厨一厅一卫，客厅地面铺瓷砖，墙面、天面为腻子饰面，厨房地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖到顶，天面为腻子饰面，卫生间地面铺瓷砖，墙面有约 1.8 米高墙裙，墙裙以上及顶棚均为腻子饰面；二、三层为一房一厅一卫，地面均铺瓷砖，房间墙面、天面为腻子饰面，客厅天面为木吊顶，墙面贴木饰板，卫生间地面铺瓷砖，墙面瓷砖到顶，天面为 PVC 吊顶；四层为三房一卫，房间地面铺瓷砖，墙面、天面为腻子饰面，卫生间地面铺瓷砖，墙面有约 1.8 米高墙裙，墙裙以上及顶棚均为腻子饰面；五层为顶层，楼梯一侧建有梯间，另一侧为露台
设施设备	水、电、通讯等设施条件齐全	
维护状况	现场查勘结构未发现明显损坏，但房屋较长时间无人使用，内部装饰有一定程度的老化，维护保养情况较差	
土地 实物 状况	名称	北海市海城区贵州路屋仔村十四巷 18 号
	四至	估价对象东、南、北面临巷道，西面临周锋昌住宅用地
	面积	84.60 平方米
	形状	规则
	地形地势	平坦
	地质	按一般考虑
	开发程度	宗地外五通“通电、通上水、通下水、通讯、通路”，宗地内已建建筑物
	规划条件	现已建成五层住宅楼，核算现状容积率为 4.86，并取得合法权属
土地使用期限	土地使用终止日期为 2064 年 9 月 5 日，至本次估价价值时点剩余土地使用年限约为 44 年	

（四）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。权利人杜德伟已为估价对象办理了《国有土地使用证》、《房屋所

有权证》，手续齐全，权属合法。根据估价委托人提供的资料及现场查勘，估价对象权益状况详见下表 3：

表 3 估价对象权益状况表

房屋权益状况	房屋坐落	贵州路屋仔村十四巷 18 号		
	房屋所有权证号	北房权证(2003)字第 00050013 号	房屋所有权人	杜德伟
	产别	私有房产	结构	混合
	房屋总层数	5 层	设计用途	住宅
	建筑面积	411.35 平方米	登记时间	2003 年 9 月 12 日
土地权益状况	坐落	贵州路屋仔村十四巷 18 号		
	国有土地使用证号	北国用(2003)第 804452 号	土地使用权人	杜德伟
	地号	333	图号	3025
	地类(用途)	住宅用地	取得价格	/
	使用权类型	出让	终止日期	2064 年 9 月 5 日
	使用权面积	84.60 平方米	登记日期	2003 年 12 月 15 日
其他规划条件、租赁权、担保物权等	1. 租赁权：根据现场查勘，估价对象房屋现状无人使用，无出租情况； 2. 担保物权：根据估价委托人提供的《北海市房地产抵押登记证明书存根》的记载，估价对象于 2010 年 2 月 4 日设定抵押他项权利，抵押权人为广西投融资担保有限责任公司，债权数额为 120 万元； 3. 查封：根据《广西壮族自治区南宁市青秀区人民法院执行裁定书》的记载，南宁市青秀区人民法院已于 2016 年 8 月 29 日对估价对象进行查封，于 2019 年 8 月 29 日续行查封。			

## 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 7 月 8 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：

本次估价所指的市值(也称公开市值)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。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。

## 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。

就本次估价而言，注册房地产估价师没有现实或潜在的利益，与估价委托人和估价利害关系人（申请执行人、被执行人及未来的潜在的购买人）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，同时估价过程中的估价方法的选取，估价参数的选择均参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，估价过程中遵循了独立、客观、公正的工作原则。

## （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。

就本次估价而言，估价过程中在对估价对象房地产状况判断、估价报告的撰

写依据、估价方法的选取等方面均遵循了合法原则，如：估价对象的用途、规模、财产范围、土地使用权类型、剩余土地使用年限等土地、建筑物状况均以估价委托方提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》登记的信息进行判断。

### （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。

本项估价是在与估价委托人就估价目的、估价对象财产范围、价值时点等情况进行沟通后，估价委托人根据实际的工作需求，确定本项估价价值时点为实地查勘之日，即 2020 年 7 月 8 日（实地查勘之日），符合司法处置目的评估项目的价值时点原则。

### （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。

本次估价过程中，在对估价对象合法及实际用途、利用现状等几个方面分析

均遵循了最高最佳利用原则，如：本次估价认为估价对象在维持现状、继续利用最为合理的，其中在法律上允许分析过程中，就考虑到了权利人已为估价对象办理了《国有土地使用证》、《房屋所有权证》，且结合《北海市城市总体规划(2013-2030)》，估价对象仍规划用途为住宅房地产符合最高最佳利用。

#### (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。

本次估价过程中，选用了比较法和收益进行评估，比较法是通过估价对象与同一供需圈内具有替代性的房地产交易实例来，通过市场交易实例修正来求取房地产价值，收益法是通过估价对象周边类似房地产的出租实例，确定其客观收益及相关费用，通过适当的房地产报酬率转换得到估价对象房地产价值，均遵循了替代原则实施估价作业。

### 八、估价依据

#### (一) 国家和地方有关法律、法规、部门规章和政策规定

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. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；

7. 《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）；

8. 《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）；

9. 《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）；

10. 《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）；

11. 《住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法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）；

12. 《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）；

13. 《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）；

14. 《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）；

15. 《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）；

16. 《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）；

17. 《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）；

18. 《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）；

19. 《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）；

20. 《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）；

21. 《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）；

22. 《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）；

23 《北海市地方税务局关于个人转让和租赁房产有关税收政策问题的公告》（北海市税务局，2017年8月1日施行）；

24. 《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）；

25. 《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）；

26. 广西壮族自治区、北海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. 《南宁市青秀区人民法院委托书》（〔2019〕桂0103执恢275号）；

2. 《广西壮族自治区南宁市青秀区人民法院执行裁定书》（〔2019〕桂0103执恢275号之二）；

3. 《北海市房地产抵押登记证明书存根》（北房地交押字〔2010〕第02026号）；

4. 《国有土地使用证》（北国用〔2003〕第804452号）；

5. 《房屋所有权证》（北房权证（2003）字第 00050013 号）。

（四）房地产估价机构调查、收集的资料

1. 北海市社会经济统计资料（2012~2019 年）；
2. 北海市房地产市场资料（2013~2020 年）；
3. 其他影响房地产的区位和实物状况资料；
4. 《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、设定权利状况及本次估价目的等，采用比较法和收益法测算估价对象整体房地产的价值，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）估价对象为位于成熟地段的住宅房地产，周边与估价对象类似住宅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) 估价对象作为住宅房地产，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，不具备投资再开发可能，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为：

建筑面积：411.35 平方米；

房地产单价：4229 元/平方米；

房地产总价：173.9599 万元（大写：壹佰柒拾叁万玖仟伍佰玖拾玖元整）；

币种：人民币。

## 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	注册证书号	签 名	签名日期
庞一烽	4520100009		年 月 日
宁顺光	4520070021		年 月 日

## 十二、实地查勘期

2020年7月8日。

## 十三、估价作业期

2020年6月15日至2020年7月15日。

## 附 件

- 附件一、《南宁市青秀区人民法院委托书》
- 附件二、《广西壮族自治区南宁市青秀区人民法院执行裁定书》
- 附件三、《北海市房地产抵押登记证明书存根》
- 附件四、《国有土地使用证》
- 附件五、《房屋所有权证》
- 附件六、估价对象位置图及实地查勘照片
- 附件七、比较法可比实例位置图
- 附件八、是否有人对本报告提供专业意见情况表
- 附件九、房地产估价机构营业执照和估价资质证书
- 附件十、注册房地产估价师估价资格证

