

行业协会温馨提示：本报告已在广西房地产估价行业诚信管理信息平台备案，扫描报告二维码可查验真伪。
请使用者注意防范未经备案报告的潜在风险。



扫一扫，查真伪

房地产估价报告

梧广证（2020）估字第081863号

项目名称：广西壮族自治区梧州市中级人民法院执行
司法程序（财产处置）涉及郑伟权、张志
葵所有的位于梧州市长洲区新兴二路201号
A区18号楼2号、梧州市万秀区西江三路大
院里34号1002房的房地产市场价值评估

估价委托人：广西壮族自治区梧州市中级人民法院

房地产估价机构：广西广证房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：李海平（注册号：4520110012）

王文娟（注册号：4520190010）

报告备案编号：202008120322

报告出具日期：2020年08月05日

致估价委托人函

广西壮族自治区梧州市中级人民法院：

承蒙委托，本公司秉着独立、客观、公正等估价原则，对梧州市长洲区新兴二路 201 号 A 区 18 号楼 2 号、梧州市万秀区西江三路大院里 34 号 1002 房进行了实地查勘，并对估价对象在价值时点 2020 年 7 月 31 日的房地产市场价格进行了评估。

估价对象：梧州市长洲区新兴二路 201 号 A 区 18 号楼 2 号、梧州市万秀区西江三路大院里 34 号 1002 房，财产范围为房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权，不包含动产、债权债务及其他权益或财产，法定用途为住宅。

坐落	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	规划用途/ 实际用途	权利人	土地性质
梧州市长洲区新兴二路 201 号 A 区 18 号楼 2 号	197.98	48.18	商住/商住	郑伟权、张志葵	出让
梧州市万秀区西江三路大院里 34 号 1002 房	86.18	10.97 (分 摊土地使 用权面积)	住宅/住宅	郑伟权、张志葵	出让

估价目的：为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供参考依据而评估房地产市场价值。


价值时点：2020 年 7 月 31 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法、收益法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与推断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

序号	估价对象	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	梧州市长洲区新兴二路 201 号 A 区 18 号楼 2 号	197.98	3282	649770
2	梧州市万秀区西江三路大院里 34 号 1002 房	86.18	3368	290254
合计		284.16	—	940024
房地产市场价值：¥940024 元（人民币大写玖拾肆万零贰拾肆元整）				

 广西广证房地产土地资产评估有限公司

特别提示：1. 估价结果总价取整至个位。2. 本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。3. 本估价报告受到估价目的的限制，不得用作其他用途。4. 本次估价结果不包括拍卖时应缴纳的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等款项。5. 估价报告使用期限自本报告出具之日起一年（即 2020 年 8 月 5 日至 2021 年 8 月 4 日）。

广西广证房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年八月五日



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	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	6
九、估价方法	7
十、估价结果	11
十一、使用本报告的提示	11
十二、注册房地产估价师	12
十三、实地查勘期	12
十四、估价作业期	13
十五、估价报告使用期限	13
附件	14
附件一：估价对象实地查勘相片	14
附件二：估价对象位置图	14
附件三：广西壮族自治区梧州市中级人民法院《委托书》（2020）桂04执66号	14
附件四：广西壮族自治区梧州市中级人民法院《执行裁定书》（2020）桂04执66号	14
附件五：梧房权证长洲字第4247493《房屋所有权证》	14
附件六：梧房长洲共字第4247494《房屋共有权证》	14
附件七：梧国用（2006）第7386号《国有土地使用权证》	14
附件八：梧房权证万秀字第1001862（2-1）号《房屋所有权证》	14
附件九：梧房万秀共字第1001862（2-2）号《房屋共有权证》	14
附件十：梧国用（2010）第002396号《国用土地使用权证》	14
附件十一：专业帮助情况和相关专业意见	14

 广西广证房地产土地资产评估有限公司

附件十二：广西广证房地产土地资产评估有限公司营业执照	14
附件十三：房地产估价机构备案证书	14
附件十四：注册房地产估价师执业资格证明	14

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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，但受到本估价报告中已经说明的估价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。

4. 我们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。

5. 我们是依照中华人民共和国国家标准（GB/T 50291—2015）《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）和《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 我公司注册房地产估价师李海平已于价值时点 2020 年 7 月 31 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。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 估价委托人对本次估价所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。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。

9. 估价委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本公司以及注册房地产估价师不承担相应责任。

10. 参加本次估价的注册房地产估价师：王文娟、李海平。

估价师姓名	估价师印章及注册号	签 字	签名日期
王文娟		王文娟	2020年8月5日
李海平		李海平	2020年8月5日

估价假设和限制条件

一、本次估价的估价假设

1、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) 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。
- (3) 估价委托人提供的广西壮族自治区梧州市中级人民法院《委托书》（2020）桂04执66号未约定本次估价价值时点，故本次估价以估价人员现场查勘之日2020年7月31日作为价值时点。

(4) 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(5) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

(6) 本次估价对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性但未予以核实的情况下，本次估价时假定估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。

(7) 本次估价对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的因素予以了关注，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检测或鉴定的情况下，假定估价对象是安全的。

2、未定事项假设：本次估价不存在未定事项事项，无未定事项假设。

3、背离事实假设：本次估价不存在背离事实事项，无背离事实假设。

4、不相一致假设：本次估价不存在不相一致事项，无不相一致假设。

5、依据不足假设：估价委托人提供的资料为记载估价对象所在建筑物的建成年代，估价对象所在建筑物也无竣工铭牌，根据估价人员现场查勘调查了解可知估价对象梧州市长洲区新兴二路201号A区18号楼2号建成年代约为2003年，梧州市万秀区西江三路大院里34号1002房建成年代约为1997年，故本次估价房屋建成年代以现场查勘调查了解的数据为准。

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

1、本估价报告受到估价目的的限制，仅限为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供参考依据。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。

2、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市场价值评估，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。

3、本公司不承担对估价对象权属真实性确认的义务，如估价对象的权属事实与估价委托人提供的资料不符，由此产生的后果由估价委托人负责，本公司不承担任何责任。

4、本报告书应与广西壮族自治区梧州市中级人民法院《委托书》（2020）桂04执66号、广西壮族自治区梧州市中级人民法院《执行裁定书》（2020）桂04执66号，梧房权证长洲字第4247493《房屋所有权证》、梧房长洲共字第4247494《房屋共有权证》、梧国用（2006）第7386号《国有土地使用权证》、梧房权证万秀字第1001862（2-1）号《房屋所有权证》、梧房万秀共字第1001862（2-2）号《房屋共有权证》、梧国用（2010）第002396号《国用土地使用权证》等一并使用方才有效，本公司仅对正确使用本报告者负责。

5、本估价报告书从估价报告出具之日起一年内有效，即2020年8月5日至2021年8月4日止，超过这一期限，应当视当地房地产市场的变化和发展，重新对估价对象进行房地产价值估价。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由报告使用者承担。如由于国家政策、经济环境及房地产物理状况发生变化，且此变化将对估价结果产生重大影响，须委托本评估公司重新估价。

6、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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：广西壮族自治区梧州市中级人民法院

联系人：莫志祥

联系电话：13877468266

联系人：卢艳香

联系电话：15873376195

地址：梧州市长洲区新兴三路 67 号

二、房地产估价机构

房地产估价机构：广西广证房地产土地资产评估有限公司

住所：南宁市青秀区民族大道 82 号嘉和·南湖之都 29 层 2905 号房

法定代表人：柳昊

备案等级：壹级

证书编号：桂建房估备证字[2017]0015 号

有效期限：2017 年 12 月 26 日至 2020 年 12 月 26 日

联系电话：0771-5839543

三、估价目的

为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象财产范围

①梧州市长洲区新兴二路 201 号 A 区 18 号楼 2 号财产范围为房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权，不包含动产、债权债务及其他权益或财产，规划用途为商住，建筑面积为 197.98 平方米，土地面积为 48.18 平方米，权属人为郑伟权、张志葵。

②梧州市万秀区西江三路大院里 34 号 1002 房财产范围为房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权，不包含动产、债权债务及其他权益或财产，规划用途为住宅，建筑面积为 86.18 平方米，分摊土地面积为 10.97 平方米，权属人为郑伟权、张志葵。

2、估价对象基本状况

坐落	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	规划用途/ 实际用途	权利人	土地性质
梧州市长洲区新兴二路 201 号 A 区 18 号楼 2	197.98	48.18	商住/商住	郑伟权、张志葵	出让

号					
梧州市万秀区西江三路大院里 34 号 1002 房	86.18	10.97	住宅/住宅	郑伟权、张 志葵	出让

3、土地基本状况

①估价对象为梧州市长洲区新兴二路 201 号 A 区 18 号楼 2 号，所在宗地东至 A 区 18 号楼 3 号，南至通道，西至东至 A 区 18 号楼 1 号，北至通道。估价对象土地用途为商住用地，使用权类型为出让，土地使用终止期限为 2047 年 07 月 06 日止，至估价对象于价值时点，土地剩余使用年限约为 27 年，土地形状规则。地势平坦，地质状况较好，土地开发程度为宗地红线外达到“五通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水），红线内“四通”（通电、通讯、通供水、通排水）。

②估价对象为梧州市万秀区西江三路大院里 34 号 1002 房，所在宗地东至过道，南至梧州市万秀区西江三路大院里 33 号，西至山林，北至梧州市万秀区西江三路大院里 35 号。估价对象土地用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期为 2078 年 10 月 7 日，至估价对象于价值时点，土地剩余使用年限约为 58 年，土地形状规则。地势平坦，地质状况较好，土地开发程度为宗地红线外达到“五通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水），红线内“四通”（通电、通讯、通供水、通排水）。

4、建筑物基本状况

①估价对象位于梧州市长洲区新兴二路 201 号 A 区 18 号楼 2 号，所在建筑物为一栋 4 层框架结构建筑物，楼栋的建筑功能为住宅楼，估价对象所在层为 1 至 4 层，建筑面积为 197.98 平方米，南朝向。估价对象外墙贴瓷砖，室内装修为简单装修；入户门为拉闸门，窗为铝合金窗且安装防盗网，内设一道步梯，室内客厅地面水泥地面，墙面部分贴瓷砖部分刷乳胶漆，天面均刷乳胶漆；卧室地面水泥地面，墙面及天面均刷乳胶漆；厨房地面铺瓷砖，墙面为乳胶漆，天面为乳胶漆；维护状况较好。根据估价人员现场查勘并询问了解估价对象约建成于 2003 年，估价对象综合成新率约为 66%。

②估价对象位于梧州市万秀区西江三路大院里 34 号 1002 房，所在建筑物为一栋 10 层混合结构建筑物，1 梯 2 户，1 道步行楼梯，楼栋的建筑功能为住宅楼，估价对象所在层为 10 层，建筑面积为 86.18 平方米，东西朝向。估价对象外墙为干粘石，室内装修为简单装修；入户门为防盗门，窗为铝合金窗且安装防盗网，室内客厅地面铺瓷砖，墙面刷乳胶漆，天面刷乳胶漆；卧室地面铺木地板，墙面及天面均刷乳胶漆；厨房地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖至顶，天面为铝扣板吊顶；卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖至顶，天面为铝扣板吊顶；维护状况一般。根据估价人员现场查勘并询问了解估价对象约建成于 1997 年，估价对象综合成新率约为 60%。

五、价值时点

2020 年 7 月 31 日，此价值时点为估价对象实地查勘期。

六、价值类型

1. 本估价结果是估价对象在价值时点公允的房地产市场价格。

市场价值是指估价对象在价值时点现状利用条件下，满足全部假设和限制条件，房地产市场自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值。所谓公开市场价值是在公开市场最可能形成的价格；采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

2. 本估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1. 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方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则：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。

3. 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。

4. 替代原则：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。

5. 最高最佳利用原则：最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。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。

八、估价依据

1. 法律、法规政策性文件

①《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）；

②《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自2020年1月1日起施行）；

③《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自2020年1月1日起施行）；

④《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，自2007年10月1日起施行）；

⑤《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，自2019年4月23日起实施）。

2. 国家技术规范

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)。

3. 有关部门、地方性政府规章和规范性文件

①《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》(2004年10月26日,法释〔2004〕16号);

②《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》(2007年8月23日,法办发〔2007〕5号);

③《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8月24日起施行);

④《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);

⑤《广西壮族自治区建筑装饰装修工程概算定额》(2017年版);

⑥《梧州市城镇土地定级与基准地价》(2015年12月31日);

⑦《梧州市2015年度基准地价修正体系成果与应用说明》(2017年3月起实施)。

4. 估价委托人提供的相关资料

①广西壮族自治区梧州市中级人民法院《委托书》(2020)桂04执66号;

②广西壮族自治区梧州市中级人民法院《执行裁定书》(2020)桂04执66号;

③梧房权证长洲字第4247493《房屋所有权证》;

④梧房长洲共字第4247494《房屋共有权证》;

⑤梧国用(2006)第7386号《国有土地使用权证》;

⑥梧房权证万秀字第1001862(2-1)号《房屋所有权证》;

⑦梧房万秀共字第1001862(2-2)号《房屋共有权证》;

⑧梧国用(2010)第002396号《国用土地使用权证》;

5. 估价人员调查收集的相关资料

①估价人员现场查勘估价对象位置图;

②估价对象现状照片;

③实地查勘记录;

④估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料;

⑤国家统计局公布的相关价格指数。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料,并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后,根据估价目的和《房地产估价规范》,以及目前该区域房地产市场发展状况,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,本次估价对象适合采用收益法和成本法进行估算。估价方法适用性分析如下:

梧州市长洲区新兴二路201号A区18号楼2号

估价方法适用性分析

评估目的	为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供参考依据而评估房地产市场价值。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	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	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	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法
是否选取	不选取	选取	选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象为天地楼，用途为商住，所在区域类似房地产交易不活跃，且交易实例较少，较难获取其交易情况，不适宜采用比较法	估价对象为天地楼（商住）房地产，所在区域租赁市场较活跃，租金收益较稳定，适宜采用收益法	估价对象为天地楼（商住）房地产，土地价格可通过基准地价求取，且房地产开发建造成本和相费用的数据容易收集，故土地重新购建价格及建筑物重新购建价格均容易确定，故可用成本法进行估价	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法

最后采用收益法测算的结果确定估价对象价值。

1. 成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

公式：

$$\begin{aligned} \text{房地产价值} &= \text{房地产重新购建价格} - \text{建筑物折旧} \\ &= \text{土地取得成本} + \text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售} \\ &\quad \text{税费} + \text{开发利润} - \text{建筑物折旧} \end{aligned}$$

$$\text{房地产重新购建价格} = \text{土地取得成本} + \text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利润}$$

$$\begin{aligned} \text{建筑物折旧} &= \text{建筑物重新购建价格} \times \text{折旧率} \\ &= \text{建筑物重新购建价格} \times (1 - \text{建筑物综合成新率}) \end{aligned}$$

$$\text{建筑物重新购建价格} = \text{建筑安装工程费} + \text{专业费用及其它费用} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利润}$$

2. 收益法：预计估价对象未来的正常收益，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。

公式：

$$V = \frac{a}{r - g} \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right] + \frac{a(1 + g)^{n-1}}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1 + r)^{N-n}} \right] / (1 + r)^n$$

(式中：V为收益价格；a=年净收益；r=资本化率；N=收益期；n=净收益递增变化年限；g=净收益每年递增的比率。)

梧州市万秀区西江三路大院里 34 号 1002 房

估价方法适用性分析

评估目的	为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供参考依据而评估房地产市场价值。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	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	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	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法
是否选取	不选取	选取	选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象为住宅房地产（老旧步梯房），所在区域类似房地产交易不活跃，且交易实例较少，较难获取其交易情况，不适宜采用比较法	可收集到估价对象所在区域租金收益资料，通过五年内持有出租第五年末转售收益法模型测算的结果，能客观反映估价对象的价值	估价对象为住宅房地产，土地价格可通过基准地价求取，且房地产开发建造成本和相关费用的数据容易收集，故土地重新购建价格及建筑物重新购建价格均容易确定，故可用成本法进行估价	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法

最后采用收益法测算的结果确定估价对象价值。

1. 成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

公式：

$$\begin{aligned} \text{房地产价值} &= \text{房地产重新购建价格} - \text{建筑物折旧} \\ &= \text{土地取得成本} + \text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利润} - \text{建筑物折旧} \end{aligned}$$

房地产重新购建价格 = 土地取得成本 + 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

建筑物折旧 = 建筑物重新购建价格 × 折旧率
= 建筑物重新购建价格 × (1 - 建筑物综合成新率)

建筑物重新购建价格 = 建筑安装工程费 + 专业费用及其它费用 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

2. 收益法：模拟估价对象投资人未来持有出租和加期末转售的投资模式，选择 N 年内出租然后转售的收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来 N 年内每年租金净收益及第 N 年末转售净收益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。

选用持有加转售模式进行测算，考虑了租金和转售价值两部分收益，相比预测未来几十年的租金收益情况，预测短期内的租金和价格更精确，因此，在短期内租金、价格预测合理的情况下，租赁后转售模型的适用性最强。

基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V——收益价值；
A_i——期间收益（元）；
V_t——期末转售收益；
Y_i——未来第 i 年的报酬率；
Y_t——期末报酬率；
t——持有期。

当持有期净收益变化时，公式：

$$V = \frac{A_1}{Y_1 - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_1} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

$$V_t = V \times (1+i)^t \times (1-q)$$

式中：V——估价对象于价值时点的收益价值；

A₁——持有期第一年年净收益；
V_t——期末转售净收益；
Y_i——持有期内报酬率；
Y_t——期末报酬率；
t——持有期；
i——房价增长率；
q——转售税率；

g——净租金每年递增比率。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与推断，确定估价对象在价值时点的估价结果。

序号	估价对象	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	梧州市长洲区新兴二路201号A区18号楼2号	197.98	3282	649770
2	梧州市万秀区西江三路大院里34号1002房	86.18	3368	290254
	合计	284.16	—	940024
房地产市场价值：¥940024元（人民币大写玖拾肆万零贰拾肆元整）				

特别提示：1. 估价结果总价取整至个位。2. 本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。3. 本估价报告受到估价目的的限制，不得用作其他用途。4. 本次估价结果不包括拍卖时应缴纳的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等款项。5. 估价报告使用期限自本报告出具之日起一年（即2020年8月5日至2021年8月4日）。

十一、使用本报告的提示

(1) 本估价报告受到估价目的的限制，仅为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供参考依据而评估房地产市场价值。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。

(2) 价值时点后，估价报告使用期限内由于估价对象的质量及价格标准发生变化，经济、自然或其他因素的变动，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论。我公司保留对报告中观点、分析或结论的修正权。

(3) 本报告与广西壮族自治区梧州市中级人民法院《委托书》（2020）桂04执66号、广西壮族自治区梧州市中级人民法院《执行裁定书》（2020）桂04执66号，梧房权证长洲字第4247493《房屋所有权证》、梧房长洲共字第4247494《房屋共有权证》、梧国用（2006）第7386号《国有土地使用权证》、梧房权证万秀字第1001862（2-1）号《房屋所有权证》、梧房万秀共字第1001862（2-2）号《房屋共有权证》、梧国用（2010）第002396号《国有土地使用权证》等一并使用方才有效，本公司仅对正确使用本报告者负责。

(4) 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。

(5)如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现差错时，请通过本公司进行更正。否则，报告差错部分无效。

(6)本估价报告书从估价报告出具之日起一年内有效，即2020年8月5日至2021年8月4日止，超过这一期限，应当视当地房地产市场的变化和发展，重新对估价对象进行房地产价值估价。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由报告使用者承担。如由于国家政策、经济环境及房地产物理状况发生变化，且此变化将对估价结果产生重大影响，须委托本评估公司重新估价。

(8)估价报告使用者应在综合考虑各种风险因素的前提下，认真通读估价报告全文，合理参考使用评估价值。

(9)本报告计算过程中出现数字的微小误差，是计算过程中取整位数不同所引起的，但不影响评估结果的使用。



(10)报告相关使用方若对本次估价结果存在异议，可自提交报告之日起五个工作日内提出书面意见，否则视为无异议。

(11)本估价报告是根据现有、限定资料出具，任何依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

(12)估价报告使用人应当正确理解和使用评估结果，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

十二、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：王文娟、李海平。

估价师姓名	估价师印章及注册号	签 字	签名日期
王文娟		王文娟	2020年8月5日
李海平		李海平	2020年8月5日

十三、实地查勘期

2020年7月31日。

十四、估价作业期

2020年7月31日至2020年8月5日。

十五、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为一年，即自报告出具之日2020年8月5日起至2021年8月4日止。如由于国家政策、经济环境及房地产物理状况发生变化，且此变化将对估价结果产生重大影响，须委托本评估公司重新估价。

广西广证房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年八月五日



附件

附件一：估价对象实地查勘相片

附件二：估价对象位置图

附件三：广西壮族自治区梧州市中级人民法院《委托书》（2020）桂04执66号

附件四：广西壮族自治区梧州市中级人民法院《执行裁定书》（2020）桂04执66号

附件五：梧房权证长洲字第4247493《房屋所有权证》

附件六：梧房长洲共字第4247494《房屋共有权证》

附件七：梧国用（2006）第7386号《国有土地使用权证》

附件八：梧房权证万秀字第1001862(2-1)号《房屋所有权证》

附件九：梧房万秀共字第1001862(2-2)号《房屋共有权证》

附件十：梧国用（2010）第002396号《国用土地使用权证》

附件十一：专业帮助情况和相关专业意见

附件十二：广西广证房地产土地资产评估有限公司营业执照

附件十三：房地产估价机构备案证书

附件十四：注册房地产估价师执业资格证明

以上附件资料均为复印件。