

涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：防城港市防城区防城镇群星大道（群星路 692 号）一栋
住宅房地产市场价值评估

估价委托人：防城港市港口区人民法院

房地产估价机构：广西华元房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：甘亭亭（4520140015）

张 涛（4520180039）

估价报告出具日期：2020 年 8 月 18 日

估价报告编号：（防城港市）华元房估字第[2020]桂 A081802 号

致估价委托人函

防城港市港口区人民法院：

承蒙贵院的委托，本公司秉着独立、客观、公正的原则于2020年8月4日至2020年8月18日对坐落于防城港市防城区防城镇群星大道（群星路692号）一栋住宅房地产市场价值进行了评估。

估价对象：位于防城港市防城区防城镇群星大道（群星路692号）的一栋住宅房地产【《房屋所有权证》证号：防港房权证防城区字第D201231019号，房屋所有权人：朱权彩；估价建筑面积为517.29平方米；所在楼层/总层数：1-5层/共5层；建筑结构：混合结构；用途：住宅；《国有土地使用证》证号：防区国用（2006）第0526930号；土地使用权人：朱权彩；土地使用权面积为96.00平方米；地类（用途）：住宅】。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2020年8月4日，为估价对象实地查勘完成之日。

价值类型：估价对象的市场价值，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，选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出。

我公司估价人员根据估价委托人的估价目的，依据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）的行业标准，在对现场进行实地查勘、针对估价对象广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法和收益法，并在综合分析影响估价对象价格各种因素的基础上，结合估价人员的专业经验对估价对象的市场价值进行了估算和判定，确定估价对象于价值时点2020年8月4日的房地产估价结果如下：

估价对象	面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（元）
房产	517.29	1516	784212
土地	96	18606	1786202
合计	/	/	2570414
房地产单价：4969元/平方米			
房地产市场价值：2570414元（人民币大写贰佰伍拾柒万零肆佰壹拾肆圆整）			

特别提示：1. 估价结果取整至个位；2. 估价结果为估价对象在价值时点状况下的房地产价值，包含该建筑物及其占用国有出让土地使用权的价值；3. 因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对结果产生影响；4. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；5. 报告使用人应该按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；6. 本估价结果仅供参考，评估结果不等于处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。7. 估价标的物不包括家具、电器及其他可拆卸但不影响房屋整体结构及使用（包括楼面、墙体、地板、门窗、楼梯等）的添置物品。8. 本次估价不考虑抵押、租约限制等他项权利对房地产价值的影响。特此提请报告使用人注意。

广西华元房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年八月十八日

目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
一、一般假设	4
二、未定事项假设	4
三、背离事实假设	5
四、不相一致假设	5
五、依据不足假设	5
六、估价报告使用限制	5
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
十四、估价报告使用期限	14
附件	15
一、估价对象位置示意图	15
二、估价对象查勘照片	15
三、《房屋所有权证》《房屋他项权证》《国有土地使用证》（复印件）	15
四、《防城港市港口区人民法院委托书》（（2020）桂 0602 执 673 号）复印件；	15
五、《防城港市港口区人民法院执行裁定书》（（2020）桂 0602 执 673 号）复印件；	15
六、《防城港市港口区人民法院协助执行通知书》（复印件）	15
七、《广西壮族自治区防城港市港口区人民法院现场勘查通知书》（复印件） .	15
八、估价机构的营业执照（复印件）	15
九、估价机构的备案证书（复印件）	15
十、估价人员资质证书（复印件）	15

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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、注册房地产估价师是依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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师甘亭亭（注册号：4520140015）、张涛（注册号：4520180039）已于查勘时点2020年8月4日对本估价报告中的估价对象建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行了记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，尤其因提供资料有限，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑质量、建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖房地产估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

8、本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误差的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9、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，注册房地产估价师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。

10、参加本次估价的注册房地产估价师签名：

注册房地产估价师	注册号	签名及日期
----------	-----	-------

甘亭亭	4520140015	_____
-----	------------	-------

张涛	4520180039	_____
----	------------	-------

二〇二〇年八月十八日

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一). 估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情况，房地产权属无纠纷、土地使用权符合法定的转让条件为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场自由转让、抵押等处分为假设前提。

(二). 本次估价在价值时点所处房地产市场为自由开放、完全竞争状态下的公开市场为假设前提。在公开市场条件下，买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。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。

(三). 估价委托人提供了估价对象《房屋所有权证》（防港房权证防城区字第D201231019号，下同）、《国有土地使用证》（防区国用（2006）第0526930号，下同）复印件（见附件），本公司房地产估价人员对估价委托人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用证》复印件进行了必要的审验，但未到相关部门核验其真实性和合法性，其真实性和合法性由估价委托人负责；注册房地产估价师仅以该《房屋所有权证》《国有土地使用证》复印件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

(四). 估价对象建筑面积及土地面积来源于估价委托人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用证》复印件，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经注册房地产估价师现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积及土地面积与《房屋所有权证》《国有土地使用证》复印件记载建筑面积相当，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

(五). 注册房地产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。

(六). 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(七). 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(八). 估价假定估价对象不存在欠缴物业费、水电费等税费。

二、未定事项假设

(一). 本次估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；我公司估价人员已于价值时点对估价对象的外观进行实地查勘，并在可能的范围内对其内部进行查勘，但未接受进行结构性测试和房地产任何附属设施检验、测试的要求，本报告假设建筑结构、附属设施是安全、无缺损的，能满足估价对象合法、持续使用。

(二). 估价委托人提供的资料未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

三、背离事实假设

(一). 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦发生变化。

(二). 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响，也未考虑权利人的资信状况对其价值的影响。

四、不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用证》复印件记载与注册房地产估价师实地查勘状况一致，本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

(一). 估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件未记载竣工时间，同时依据估价人员现场查勘情况，估价对象所在建筑无竣工铭牌。经估价人员实地查勘及询问，估价对象所在建筑物竣工时间为 2009 年。本次估价房屋竣工时间以实际调查为准。

(二). 估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件未记载房屋结构，经估价人员实地查勘及调查得知，估价对象所在房屋的建筑物结构为混合结构。本报告估价对象的建筑物结构以实地调查为准。

六、估价报告使用限制

(一). 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，不得将本估价报告用于本估价目的以外的用途。

(二). 本估价报告使用期限为壹年（即 2020 年 8 月 18 日至 2021 年 8 月 17 日），超过壹年，需重新进行估价。

(三). 本报告专为估价委托人所使用，未经本公司书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供；本估价报告的全部或部分内容也不得发表于公开媒体之上。

(四). 本报告必须经房地产估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字、盖章后方可使用，房地产估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(五). 本估价报告仅对估价对象价值的公允性负责，并未考虑房地产处置及重估增值可能承担的税费等对其价值的影响。

(六). 估价委托人自接到本评估机构按国家房地产评估行业估价规范规定的标准格式出具的房地产估价报告后十日内，未提出异议的，视同承认本评估机构出具的估价报告中有关估价师声明、房地产估价的假设、限制条件以及估价结果报告、估价技术报告内容。

(七). 房地产估价报告备查编号：（防城港市）华元房估字第[2020]桂 A081802 号。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：防城港市港口区人民法院

地址：防城港市港口区渔洲坪建政路 1 号（执行局五楼）

联系人：罗丹

联系电话：0770-2863070

二、房地产估价机构

机构名称：广西华元房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：周平

住 所：南宁市青秀区民族大道 93 号新兴大厦 A 栋写字楼 20 层 A1 号房

统一社会信用代码：91450300759751408K

备案等级：壹级

证书编号：桂建房估备证字[2018]006 号

有效期限：2018 年 7 月 17 日至 2021 年 7 月 17 日

联系电话：0771-5873565

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). 估价对象财产范围

本次估价对象为防城港市防城区防城镇群星大道（群星路 692 号）一栋住宅房地产，估价对象财产范围包含地上建筑物及其应占用的国有出让土地使用权的价值，建筑面积 517.29 平方米，土地使用权面积：96.00 平方米。

(二). 实物状况描述

1. 建筑物实物状况

估价对象位于防城港市防城区防城镇群星大道（群星路 692 号），估价对象建筑物为一栋 5 层混合结构建筑物，南北朝向，估价对象所在楼层为 1-5 层，建筑面积为 517.29 平方米，一层层高约 4 米，二~五层层高约 3 米，一层经营“铭强汽车服务中心”，二~五层为住宅。

估价对象的装饰装修情况：估价对象外墙为马赛克瓷砖，入户门为卷闸门，室内门为包边木门，窗为铝合金窗；一层地面铺陶瓷地砖，内墙面、天棚面刮腻子；二~五层地面铺陶瓷地砖，内墙面刮腻子，天棚面埃特板造型吊顶；厨房、卫生间地面为陶瓷地砖，内墙面贴瓷砖墙裙，其余刮腻子，天棚面刮腻子；室内

水、电均为明装。估价对象主体结构承载力好，无下沉现象；梁柱板无裂缝，屋面无渗漏，墙面腻子无脱落现象。估价对象整体保养、维护较优，通风采光好。估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件未记载房屋竣工时间，经估价人员现场勘查及询问，房屋竣工时间为 2009 年，结合房屋竣工时间，确定估价对象综合成新率为 85%。

2. 土地实物状况

估价对象所占土地座落防城港市防城区防城镇群星大道（群星路 692 号），用途为住宅，土地使用权面积为 96.00 平方米，现状容积率为 5.39，土地终止日期为 2068 年 12 月 13 日，土地剩余年限 48.36 年。宗地形状较规则，地势平坦，地质状况较好，与周边道路无落差，自然排水状况良好，无内涝忧患，土壤未受到污染，无不良地质现象。土地开发程度为宗地红线外“五通”、宗地红线内“场地平整”。宗地四至：东至水沟（自墙），南至吴竞源（住宅）自墙，西至群星大道（自墙），北至桥边（自墙）。

（三）. 权益状况描述

1. 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件记载：

房屋所有权人：朱权彩；

房屋坐落：防城区防城镇群星大道；

登记时间：2012 年 8 月 31 日；

房屋状况：总层数：5 层，所在层：1-5 层；

建筑面积：517.29 平方米；

附记记载：身份证号码：452822197005044811。自建。房屋四至：宗地四至：东至水沟（自墙），南至吴竞源（住宅）自墙，西至群星大道（自墙），北至桥边（自墙）。该房屋实际占地面积 74.97 平方米。

登记机构：防城港市房产管理局

2. 另据根据估价委托人提供的防港房他项证防城区字第 D320151281 号《房屋他项权证》复印件记载：

房屋他项权利人：防城港市农村信用合作联社公车信用社；

房屋所有权人：朱权彩；

债权数额：叁佰万元整；

登记时间：2015 年 12 月 2 日；

设定日期：2015 年 11 月 30 日约定日期 2018 年 11 月 29 日。

根据估价委托人提供的资料上记载，未见估价对象他项权利注销。

3. 土地权益状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件记载：

土地使用权人：朱权彩；

座落：防城镇群星大道；

地号：26-930；

图号：08.00-38.25；

地类（用途）：住宅；

取得价格：/；

使用权类型：出让；

终止日期：2068年12月13日；

使用权面积：96.00平方米；其中，独用面积/平方米，分摊面积/平方米；

记事：该宗地于2006年3月27日从张耀武处变更（转让）过户。

登记机关：防城港市国土资源局

登记时间：2006年4月30日

四. 区位状况描述

估价对象位于防城港市防城区，防城区位于中国南疆北部湾畔，地处十万大山南麓山支脉附近地区，与越南山水相连，具有边、山、海地缘优势。全区总面积2427平方公里，下辖10镇3个街道，146个行政村和16个社区，总人口44.9万人。全区属亚热带季风气候，雨量充沛，全年无霜期长，土壤健康肥厚。境内海岸线长141.7公里，浅海滩涂面积达11.65万亩，港湾众多，水质优良，海洋资源丰富；全区森林面积240.7万亩，森林覆盖率达65.99%，近三年空气质量优良率均值达95.4%，空气质量连续三年位列广西第一。防城区的金花茶素有“植物界大熊猫”和“茶族皇后”之称，汇集了自然界现有金花茶32种7个变种的23种和5个变种，种类和品种均居全国乃至世界第一。2015年，防城区被国家质检总局授予首个“国家级金花茶生态原产地产品保护示范区”称号。

地理位置：估价对象坐落于防城港市防城区防城镇群星大道（群星路692号），估价对象位于第1-5层。估价对象小区四至：东至水沟（自墙），南至吴竞源（住宅）自墙，西至群星大道（自墙），北至桥边（自墙）。据此判断估价对象所处地理位置较优。

交通便捷度：估价对象临群星大道（主干道），无交通管制现象，区域内205路等公交车从估价对象附近经过，距离防城站（火车站）约1.4公里，距离防城

港防城车站约 1.5 公里，因此出行方便度较优，交通便捷度便利。

公共服务设施：估价对象所在区域分布明天幼儿园(防城分园)、防城区第四小学、防城港市第七中学、防城镇第一小学、防城港市中医医院、恒富商业广场等，配套设施较齐全，生活配套设施和公共配套设施完备，生活方便度较优，社区成熟度较高。

商服条件：估价对象临近恒富商业广场，人流量较大，商业繁华度较优。

基础设施状况：估价对象市政基础设施完善，区域内的水、电、通讯、宽带、燃气等管网均已接通。

环境状况：估价对象周边分布恒富商业广场、港都花园、翠堤园、恒祥亲水湾、恒兆河西湾、江畔明珠等住宅小区，距离伯南公园约 1.9 公里，人文环境和自然环境较优。

五、价值时点

根据本次估价目的，以估价对象实地查勘完成之日作为本次估价价值时点，即 2020 年 8 月 4 日，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

(一). 本评估报告所指的房地产市场价格，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。指估价对象房地产在前述权属、维护、装修和使用状况下于价值时点 2020 年 8 月 4 日的房地产市场价格估计数额，该价值包括房屋建筑物所有权价值及其所占用的国有出让土地使用权价值。

(二). 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。

(一). 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价应站在中立的立场上，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。

(二). 合法原则

合法原则要求估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。房地产估价应以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分等合法权益为前提进行估价。

(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。由于房地产市场处于不断变化之中，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同价值时点，同一宗房地产往往会有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

(四). 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在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。房地产估价中应遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致，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。

(五). 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。所谓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。

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

(一). 行为依据

1. 《防城港市港口区人民法院委托书》（（2020）桂 0602 执 673 号）；

(二). 法律、法规和政策性文件

1. 《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）；

2. 《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，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正；本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号；根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第

三次修正；执行日期为 2020 年 1 月 1 日)；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号；根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正；自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

6. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行, 2019 年 3 月 24 日国务院 710 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

7. 《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5 号，自 2007 年 8 月 23 日起施行）；

8. 《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》（2004 年 10 月 26 日通过，自 2005 年 1 月 1 日起施行）；

9. 《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 2004 年 10 月 26 日起施行）；

10. 《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）；

11. 《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）；

12. 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 日印发）。

（三）技术标准、规程、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，自 2015 年 12 月 1 日起施行）；

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，自 2014 年 2 月 1 日起实施）；

3. 城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》（城住字〔1984〕第 678 号，自 1985 年 1 月 1 日起试行）；

4. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，自 2014 年 12 月 1 日起实施）。

（四）有关部门、地方性政府规章

1. 《广西壮族自治区地方税务局关于调整个人转让和租赁房产有关税收政策

问题的公告》（桂地税公告 2016 年第 2 号，自 2016 年 2 月 22 日起施行）。

（五）. 估价人员调查收集的相关资料

1. 防城港市建设工程造价信息；
2. 2017 年《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》；
3. 防城港市房地产交易价格资料；
4. 估价人员实地查勘记录；
5. 中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的资金存、贷款利率。

（六）. 产权依据

估价委托人提供的资料：

1. 《房屋所有权证》《房屋他项权证》复印件；
2. 《国有土地使用证》复印件；
3. 《防城港市港口区人民法院执行裁定书》复印件；
4. 《防城港市港口区人民法院协助执行通知书》（回执）复印件；
5. 《广西壮族自治区防城港市港口区人民法院现场勘查通知书》复印件。

九、估价方法

（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，并根据不同方法的估价测算结果综合确定得出估价对象房地产在现状权属、装修、使用和维护状态下的房地产市场价格。

（二）. 估价方法的选择

估价对象市场价值的确定方法主要有比较法、收益法、成本法和假设开发法这几种估价方法。

1. 由于估价对象所在区域近几年房地产市场发育充分，可以在市场上收集到与估价对象房地产在同一区域的类似房地产买卖交易案例，通过可比实例采用比较法对估价对象房地产进行评估，因此可以采用比较法估价。

2. 在估价对象所在区域租赁市场较活跃，租金收益较稳定，可以参照其所在区域内长期用于出租的房屋的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。

3. 由于该区域房地产建设项目取得时间早，目前相关政策变化较大，其不同项目的取得成本差异大，调整参数大，房地产的开发成本不能准确反映房地产的

实际市场价值，故本次评估不适合采用成本法进行估价。

4. 估价对象属于建成并已投入使用的物业，就目前状态处于最佳利用，不存在重新开发利用，故不适合采用假设开发法进行估价。

故本次评估时，采用比较法、收益法分别进行测算，以上两种估价方法得出的结果经定量和定性分析后，确定估价对象的最终价值。

（三）. 估价方法定义及估价技术路线

1. 比较法：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。

公式：比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 区位状况调整 × 实物状况调整 × 权益状况调整

技术路线：(1)收集交易实例；(2)选取可比实例；(3)建立价格比较基础；(4)进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况修正；(5)求出比较价值；(6)确定估价对象的评估值。

2. 收益法：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。

公式：

$$V = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \quad \text{或} \quad V = \frac{a}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

(式中：V=收益价值，a=房地产的年净收益，r=房地产的报酬率或资本化率，n=房地产的收益期，g=净收益递增比例)

技术路线：(1)收集并验证与估价对象未来预期收益有关的数据资料；(2)预测估价对象的未来收益；(3)求取报酬率或资本化率；(4)选择适宜的收益公式计算收益价值。

十、估价结果

估价人员通过对估价对象的充分调查，根据估价目的和估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有各种资料的基础上，经周密、细致的测算，并结合防城港市房地产市场行情，确定估价对象房地产于价值时点 2020 年 8 月 4 日的房地产估价结果如下：

估价对象	面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（元）
房产	517.29	1516	784212
土地	96	18606	1786202
合计	/	/	2570414
房地产单价：4969 元/平方米			
房地产市场价格：2570414 元（人民币大写贰佰伍拾柒万零肆佰壹拾肆圆整）			

特别提示：1. 估价结果取整至个位；2. 估价结果为估价对象在价值时点状况下的房地产价值，包含该建筑物及其占用国有出让土地使用权的价值；3. 因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对结果产生影响；4. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；5. 报告使用人应该按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；6. 本估价结果仅供参考，评估结果不等于处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。7. 估价标的物不包括家具、电器及其他可拆卸但不影响房屋整体结构及使用（包括楼面、墙体、地板、门窗、楼梯等）的添置物品。8. 本次估价不考虑抵押、租约限制等他项权利对房地产价值的影响。特此提请报告使用人注意。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签名及日期
甘亭亭	4520140015	_____
张 涛	4520180039	_____

十二、实地查勘期

2020年8月4日

十三、估价作业期

2020年8月4日至2020年8月18日

十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年，即自估价报告出具之日2020年8月18日至2021年8月17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，且这些变动会对估价结果产生重大影响，须委托本评估公司重新估价。

广西华元房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年八月十八日

附件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象查勘照片
- 三、《房屋所有权证》《房屋他项权证》《国有土地使用证》（复印件）
- 四、《防城港市港口区人民法院委托书》（（2020）桂 0602 执 673 号）复印件；
- 五、《防城港市港口区人民法院执行裁定书》（（2020）桂 0602 执 673 号）复印件；
- 六、《防城港市港口区人民法院协助执行通知书》（复印件）
- 七、《广西壮族自治区防城港市港口区人民法院现场勘查通知书》（复印件）
- 八、估价机构的营业执照（复印件）
- 九、估价机构的备案证书（复印件）
- 十、估价人员资质证书（复印件）