

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

桂公大评报房字[2020] (南宁)第 1178 号

项目名称：博白县人民法院执行金融借款合同纠纷案件涉及的卜永军、庞秀娟共同共有坐落于博白县龙潭镇东华路建筑面积为 83 m²的一栋一层混合结构住宅房地产的市场价值评估

估价委托人：博白县人民法院

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）

王光强（注册号：4520060057）

报告备案编号：202008250316

出具报告日期：2020 年 8 月 17 日

致估价委托人函

博白县人民法院：

受贵法院的委托，我公司于2020年7月28日至2020年8月17日对贵法院执行金融借款合同纠纷案件涉及的卜永军、庞秀娟共同共有坐落于博白县龙潭镇东华路建筑面积为83m²的一栋一层混合结构住宅房地产的市场价值进行了评估，有关估价事项和估价结果如下：

一、估价目的

为贵法院执行金融借款合同纠纷案件核实拟处置房地产的价值提供市场价值参考。

二、估价对象

贵法院执行金融借款合同纠纷案件涉及的卜永军、庞秀娟共同共有的其名下坐落于博白县龙潭镇东华路建筑面积为83m²的一栋一层混合结构住宅房地产（包括使用的94.60m²划拨城镇住宅用地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）。

三、价值时点

本次估价的时点为2020年7月28日，评估测算时的所有计价、计息等取值均以该价值时点的价格标准为准。

四、价值类型

本次估价选择的价值类型为市场价值。

五、估价方法

成本法和假设开发法。

六、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金融借款合同

纠纷案件涉及的估价对象房地产提供市场价值参考。

七、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7月28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 | 卜永军、庞秀娟共同共有位于博白县龙潭镇东华路 83 m ² 的一栋一层混合结构住宅房地产 |
|--------|------------------------|------------|---|
| 房地产价值 | 房地产总价 (万元) | | 24.27 |
| | 其中 | 土地使用权 (万元) | 16.20 |
| | | 房屋建筑物 (万元) | 8.07 |
| | 单价 (元/m ²) | | 2924 |
| 房地产总价大 | 贰拾肆万贰仟柒佰元整 | | |

特别提示：

1. 估价对象房地产中的土地为划拨国有住宅用地，估价结果价值中所包含的土地价值是划拨土地使用权价值，该划拨土地使用权价值是由出让土地使用权价格扣除估价对象所在地同级别基准地价的 40% 计算的土地使用权出让金后所确定，如果该扣减的土地使用权出让金数额与当地确定的不同，则应该以当地政府确定的数额为准。

2. 报告有效期自提交报告之日起为壹年，即从 2020 年 8 月 17 日至 2021 年 8 月 16 日止。

3. 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

二〇二〇年八月十七日



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 | | 博白县人民法院 | | |
| 估价目的 | | 为博白县人民法院执行金融借款合同纠纷案件提供估价对象房地产的价值参考 | | |
| 价值时点 | | 2020年7月28日 | | |
| 出具报告日期 | | 2020年8月17日 | | |
| 估价报告编号 | | 桂公大评报房字[2020](南宁)第1178号 | | |
| 价值时点估价对象状况 | 估价对象名称 | | 博白县龙潭镇东华路住宅房地产 | |
| | 估价对象座落位置 | | 博白县龙潭镇东华路 | |
| | 所有人 | 权属人姓名 | 卜永军、庞秀娟 | |
| | | 权属证号 | 博房权证博白字第2013018870号 | |
| | 房屋性质及规划用途 | | 其他、住宅 | |
| | 实际用途 | | 住宅 | |
| | 总建筑面积(m ²) | 建筑物总建筑面积 | 83 m ² | |
| | | 估价总建筑面积 | 83 m ² | |
| | 所在楼房总层数/所在楼层 | | 1-1层/整栋(一层楼顶搭建有铁皮围护结构杂物房) | |
| | 结构 | | 混合 | |
| | 层高 | | 约4米 | |
| | 建成年月 | | 约2007年 | |
| | 装修状况 | 外墙抹灰,室内尚处于毛坯状态,其内墙抹灰、水泥地面、木门窗,楼梯水泥踏步铁架扶手,五室一厅,水电照配套齐全。目前房屋由非权属人居住使用。根据建设部有关混合结构房屋耐用年限为50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75%,其剩余经济使用年限为37.5年。 | | |
| | 成新率 | | 75% | |
| | 房屋的利用情况 | | 目前房屋由非权属人居住使用 | |
| | 估价对象房屋所使用或使用的土地 | 权属人 | | 卜永军、庞秀娟 |
| | | 土地证号 | | 博国用(2013)第330647号 |
| | | 批准用途 | | 住宅用地 |
| | | 土地面积(m ²) | | 94.60 |
| | | 开发程度 | | 宗地外“五通”和宗地内建有房屋建筑物 |
| 使用年限 | | 终止日期 | 划拨土地无年限限制 | |
| | | 剩余使用年限 | 划拨土地无年限限制 | |
| 容积率 | | 0.88 | | |
| 估价设定 | 房屋建筑物用途 | | 住宅 | |
| | 土地用途 | | 住宅用地 | |
| | 房屋建筑物尚有经济耐用年限 | | 37.5年 | |
| 估价方法 | | 成本法、假设开发法 | | |
| 房地产价值 | 房地产总价(万元) | | 24.10 | |
| | 其中 | 土地使用权(万元) | 16.03 | |
| | | 房屋建筑物(万元) | 8.07 | |
| | 单价(元/m ²) | | 2904 | |
| 房地产总价大写 | 贰拾肆万壹仟元整 | | | |
| 备注 | 估价对象房地产中的土地为划拨国有住宅用地,估价结果价值中所包含的土地价值是划拨土地使用权权益价值,该划拨土地使用权权益价值是由出让土地使用权价格扣除估价对象所在地同级别基准地价的40%计算的土地使用权出让金后所确定,如果该扣减的土地使用权出让金数额与当地确定的不同,则应该以当地政府确定的数额为准。 | | | |

广西公大房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年八月十七日

目 录

| | |
|------------------------|----|
| 估价师声明..... | 1 |
| 估价的假设和限制条件及特别事项说明..... | 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..... | 8 |
| 六、价值类型..... | 8 |
| 七、估价原则..... | 8 |
| 八、估价依据..... | 9 |
| 九、估价方法..... | 10 |
| 十、估价结果..... | 15 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 16 |
| 十二、实地查勘期..... | 16 |
| 十三、估价作业期..... | 16 |
| 十四、估价报告应用的有效期..... | 16 |
| 附 件..... | 17 |

1. “（2020）桂0923委评23号”《广西壮族自治区博白县人民法院评估委托书》；
2. “（2018）桂0923执153号之一”《广西壮族自治区博白县人民法院执行裁定书》

3. 委估对象位置示意图；

4. 估价对象实地查勘和相关照片；

5. 估价对象相关资料：

“博房权证博白字第 2013018870 号”《房屋所有权证》、“博国用（2013）第 330647 号”《国有土地使用证》、“博房他证博白字第 20130591 号”《房屋他项权证》及《房屋登记信息查档证明》；

6. 专业帮助情况和相关专业意见；

7. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）；

8. 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实施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. 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，但受到估价报告中已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，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、王光强。

注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 日期 |
|-----|------------|--|------------|
| 武绍会 | 4519960001 |  | 2020年8月17日 |
| 王光强 | 4520060057 |  | 2020年8月17日 |

估价的假设和限制条件及特别事项说明

一、本次估价的估价假设

1. 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)实地查勘时，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。

2. 未定事项假设：本报告不存在未定事项，因此没有未定事项假设。

3. 背离事实假设

(1)委估对象涉及金融借款合同案件被案件执行法院处置，本次估价为法院处置评估对象房地产提供价值参考，因此不考虑估价对象房地产上存在的抵押权对司法处置等事项对价值的影响，即假设在估价对象没有他项权利以及司法处置事项的存在。

(2)本次估价为法院处置评估对象房地产提供价值参考，在评定估算形成评估结论的过程中不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

4. 不相一致假设：根据委托方提供的“博房权证博白字第 2013018870 号”《房屋所有权证》、“博国用（2013）第 330647 号”《国有土地使用证》记载，估价对象房屋总共为一层，根据现场查勘，楼顶天面搭建有铁皮围护结构杂物房。根据合法原则，本次估价按《委托评估书》和“博房权证博白字第 2013018870 号”《房屋所有权证》上记载范围的一层混合结构房屋设定估价范围。

5. 依据不足假设：本次估价不存在依据不足事项，因此本报告没有依据不足假设。

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，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格价值评估，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。

4. 报告有效期自提交报告之日起为壹年，即从 2020年8月17日至2021年8月16日止，超出报告有效期，则房地产价值应重新进行评估。

5. 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

1. 我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2014）撰写本报告，房地产估价机构和参加估价的注册房地产估价师仅对估价程序、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本报告规定的报告使用者自行决定。

2. 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。

3. 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。

4. 本次估价房地产的土地面积和房屋建筑物面积分别以“博房权证博白字第 2013018870 号”《房屋所有权证》及“博国用（2013）第 330647 号”《国有土地使用证》记载的 83 平方米及 94.60 平方米为准。

5. 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格产生影响；

(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格进行再评估。

6. 本报告壹式伍份，肆份提交估价委托人，壹份留存评估公司。

7. 房地产估价报告备查编号为桂公大评报房字[2020](南宁)第 1178 号。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：博白县人民法院
联系人：博白县人民法院司法技术室宾海林
联系电话：19175098181、13788151866

二、房地产估价机构

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

三、估价目的

估价委托人博白县人民法院执行金融借款合同纠纷案件，需核实卜永军、庞秀娟共同共有的其名下坐落于博白县龙潭镇东华路建筑面积为83m²的一栋一层混合结构住宅房地产的价值，特以“(2020)桂0923委评23号”《广西壮族自治区博白县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进行估价。因此，本次估价的目的是为博白县人民法院执行金融借款合同纠纷案件核实涉案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

估价对象为博白县人民法院执行金融借款合同纠纷案件涉及的卜永军、庞秀娟共同共有的坐落于博白县龙潭镇东华路建筑面积为83m²的一栋一层混合结构住宅房地产。

根据估价委托人提供的“博房权证博白字第2013018870号”《房屋所有权证》、“博国用(2013)第330647号”《国有土地使用证》、“博房他证博白字第20130591号”《房屋他项权证》及《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查核实,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

1. 房屋建筑物实物状况说明

委估对象坐落于博白县龙潭镇东华路,为房屋权属人通过自建方式取得的住宅楼房地产,其所在区域周围多为三至四层的住宅楼或商住楼。据了解,估价对象所在的博白县龙潭镇东华路占地范围内的土地的土壤坚实,地基承载力较好,地质状况较好,宗地内已达“五通”水平,基础设施设施完备。

估价对象为一栋建成于2007年位于博白县龙潭镇东华路的建筑面积为83 m²一层混合结构住宅房地产,坐北向南,层高约4米,楼顶天面搭建有铁皮围护结构杂物房。根据估价委托人提供的权属证资料中的《房屋(分层)分户平面图》显示,房屋四至为:北接程恒祯,自墙为界;东接卜国仁房,同基自墙为界;南街小巷,自墙为界;西接水沟,自墙为界。根据估价人员现场查勘,其装修情况为:外墙抹灰,室内尚处于毛坯状态,其内墙抹灰、水泥地面、木门窗,楼梯水泥踏步铁架扶手,五室一厅,水电照配套齐全。目前房屋由非权属人居住使用。根据建设部有关混合结构房屋耐用年限为50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75%,其剩余经济使用年限为37.5年。

估价对象位于博白县龙潭镇东华路,处于博白县龙潭镇主干道附近,交通便利,商业繁华度较高,委估对象所在区域内的居民住房大部分均为三层(土地的容积容积率大多在2.0-4.0之间)。估价对象房屋所用土地的面积面积为94.60平方米,地上房屋为一层,现状容积容积率仅为0.88,土地尚未得到最有效利用,因此估价对象房地产未达到最高最佳利用状态。

2. 土地状况说明

估价委托人提供的“博国用(2013)第330647号”《国有土地使用证》记载的估价对象中的土地的面积面积为94.60平方米,土地四至为:东临张弦用地,南临小巷,西临水沟,北临程恒祯用地。土地形状较规则,所在区域基础设施达到宗地外五通,地上为一层建筑面积83平方米的混合结构住房房屋(楼顶天面搭建有铁皮围护结构杂物房),现状容积率为0.88,与其周边居民住房大部分均为三层(土地的容积容积率大多在2.0-4.0之间)的土地利用状

况比较，估价对象土地尚未达最有效利用水平。

（三）估价对象权益状况说明

1. 建筑物权益状况说明

根据委托人提供的“博房权证博白字第2013018870号”《房屋所有权证》记载房屋为卜永军、庞秀娟共同共有，登记时间为2013年7月9日，房屋坐落于博白县龙潭镇东华路，建筑面积83m²，结构为混合，设计用途为住宅，用地面积94.60m²，总层数为1层，产权来源自建。根据估价委托人提供的博白县不动产登记局提供的《房屋登记信息查档证明》和“博房他证博白字第20130591号他项权利证的记载，在估价对象上曾于2013年8月2日设立有抵押权，抵押权人为博白县农村信用合作联社龙潭信用社，借款人为卜永军、庞秀娟，抵押金额为300000元，约定借款终止日期2016年8月1日。除设定的上述抵押权外，在估价对象上没有其他他项权利的设定，但抵押权人博白县农村信用合作联社与借款人卜永军、庞秀娟因金融借款合同纠纷诉至法院，现处于裁定的执行阶段，博白县人民法院因执行该纠纷案件的裁决而处置估价对象房地产。本次的估价目的是为法院处置该房地产提供价值参考，因此，本次评估不考虑已设定的抵押他项权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权等他项权利设定和无法院查封事项存在为估价假设。

2. 土地权益状况说明

根据估价委托人提供的2013年5月17日博白县人民政府颁发的“博国用（2013）第330647号”《国有土地使用证》记载，估价对象的土地使用权人为卜永军，座落为博白县龙潭镇东华路，地号为330647，地类（用途）为住宅用地，使用权类型为划拨，使用权面积为94.6平方米。

除在地上房屋上设定有抵押权外，在土地上没有其他他项权利的设定，但抵押权人博白县农村信用合作联社与借款人卜永军、庞秀娟因金融借款合同纠纷诉至法院，现处于裁定的执行阶段，博白县人民法院因执行该纠纷案件的裁决而处置估价对象房地产。本次的估价目的是为法院处置该房地产提供价值参考，因此，本次评估不考虑已设定的抵押他项权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权等他项权利设定和无法院查封事项存在为估价假。

（四） 区位状况概述

估价对象所在区域属博白县龙潭镇，其位于博白县龙潭镇东华路，区域人流量一般，繁华度较好，区域内基本无污染，周围自然环境和景观一般，人文环境一般；区域内基础设施完善，且保障程度较高；各项公共配套设施较完善，该片区集中有龙潭镇中心小学、龙潭镇中学、龙潭镇政府、龙潭客运站、龙潭大酒店、广西农村信用社、金三角购物商场、龙潭公园及龙潭镇中心卫生院；区域内形成完善路网，无特殊交通管制，另外区域内有较多招手即停的助力车可搭乘，交通便利度较好。

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对象的状况在价值时点和估价人员现场查勘日相一致的原则，确定估价人员的现场勘查日2020年7月28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

根据本项估价目的，结合委估对象的实际情况，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格是指在公开市场价值标准下，委估对象房地产在现状权属和装修、使用和维护状态下于价值时点为2020年7月28日的房地产市场价格估计数额，包括房屋建筑物所有权价值和房屋应使用的土地的使用权价值。其中，房屋所使用土地开发程度为宗地外市政“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）和宗地内保持现有房屋建筑状况现状不变条件下的国有出让住宅用地的土地使用权市场价格数额（该土地使用权价值不包括地上建筑物及其固着物的价格）；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。本次估价使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抵押价值。

(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正在使用中的房地产，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：

1. “(2020)桂0923委评23号”《广西壮族自治区博白县人民法院评估委托书》；
2. “(2018)桂0923执153号之一”《广西壮族自治区博白县人民法院执行裁定书》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（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通过）；

3. 《中华人民共和国物权法》（2003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. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第29号，自2019年4月23日起施行）；

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，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

1. “博房权证博白字第2013018870号”《房屋所有权证》；

2. “博国用（2013）第330647号”《国有土地使用证》；

3. “博房他证博白字第20130591号”《房屋他项权证》；

4. 《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. 博白县市场上同类结构、位置、规模、装饰标准大致相同建筑物的工程造价水平；

4. 博白县最新建材价值信息资料；

5. 估价人员实地查勘所收集到的博白县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，具体说明如下：

(一) 估价思路

先结合委估对象房地产的特点分析选择适当的估价方法评估确定假设土地为出让条件下的房地产市场价格，再扣减划拨补办出让应缴的土地使用权出让金后确定得出委估对象房地产现状划拨土地条件下的市场价值。

(二) 估价方法的选择

本次估价家选择的估价方法为成本法和假设开发法，假设土地为出让条件下的房地产估价方法的选择分析说明如下：

估价对象为一栋一层混合结构住宅房地产，其房地产价值包括房屋建筑物和土地的价值，该房地产价值的实现，除了其房屋建筑物和所用的土地各自本身的价值存在外，还有二者的相互作用对房地产价值产生的贡献。因此，对于本估价对象房地产，其房地产价值的确定方法主要有比较法、收益法、假设开发法和成本法四种估价方法。

由于估价对象土地尚未达到最有效利用水平，所在区域内没有类似房地产的买卖交易实例或者出租案例，因此不适合使用比较法和收益法估价；但是，考虑到委估对象土地可以根据所在区域内的平均容积率确定委估对象的最佳开发利用方式，并通过所在区域内类似于委估对象土地在最佳开发利用方式下开发建设完成的房地产市场出售案例来确定委估对象在最佳开发利用方式下开发建设完成的房地产的总价格，并根据建设市场的建设成本情况确定其建设成本，从而从房地产总价格中剥离出待估的房地产价格，因此可采用假设开发法估价；其次，由于估价对象房地产的土地及周边类似的私人宅基地均为通过政府出让的方式取得，通过模拟估价对象房屋的开发建设过程可以成本累计的方式确定估价对象房屋的成本价值，因此也适合采用成本法对其价值进行评估。

经上述分析，对估价对象房地产，不适合采用比较法、收益法进行估价，但可以采用成本法、假设开发法对其进行估价，因此，本次估价选用成本法、假设开发法为估价方法，根据两种方法的测算结果综合确定假设土地为出让条件下的房地产市场价格。

(三) 方法定义和估价技术路线

根据前述新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. 成本法及其测算结果

(1) 方法定义

成本法是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。

土地重置成本是在价值时点重新购置土地的必要支出，或重新开发土地的必要支出及应得利润。建筑物重置成本是采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重续建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全续建筑物的必要支出及应得利润。

土地没有折旧，土地重置成本就是在价值时点的土地取得成本。

房地分估的成本法的计算公式为： 房地产价值=土地重置成本+房屋建筑物价值，其中：

土地重置成本=土地取得费用+土地取得税费+土地开发费+管理费+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

房屋建筑物价值=房屋建筑物重置成本×成新率=房屋建筑物重置成本×(1-建筑物折旧)

房屋建筑物重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

(2) 选择具体的估价路径

成本法评估房地产价值时，有房地合估和房地分估两种具体的估价路径，由于估价对象房地产处于最高最佳利用状态，土地已得到最有效利用，因此本次估价选择房地合估的估价路径，即把土地当作原材料，模拟房地产和开发建设过程，测算发出后重置成本或重建成本。

(3) 估价技术路线

用市场比较法测算得出估价对象房地产中建设用地使用权购买价格，再确定土地取得税费后，由此确定土地取得成本；同时，在对博白县建筑工程建设成本进行调查了解和分析以及对估价对象进行现场勘查的基础上，用重置成本法确定估价对象房地产的房屋建筑物价值。另外，土地取得成本与房屋建筑物价值加合即得出估价对象房地产的市场价值。

(4) 测算结果

采用成本法对估价对象房地产的市场价值测算结果总价为：20.29万元。

2. 假设开发法及其测算结果

(1) 方法定义

假设开发法又称剩余法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润和销售税费，来求取估价对象价值的方法。其基本公式为：

$$P=A-B-C$$

式中：P—现状房地产价值；A—续建完成后的价值；B—续建部分成本；C—销售税费。

(2) 选择具体估价方法

本次使用假设开发法测算房地产价值时，采用静态分析法测算。

(3) 选择估价前提

至价值时点，委估对象为一宗住宅用地及一栋已建成投入使用一层住宅房地产，按证载建筑面积83平方米计算估价对象现状容积率为0.88，未达到最佳最高利用状态。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）5.1.4的规定，评估待开发房地产市场价值采用假设开发法的，应选择被迫转让开发前提进行估价，故本次确定估价前提为被迫转让开发前提。

(4) 确定续建内容、工期、利用方式等

委估对象为一栋已经建成投入使用的一层住宅房地产，土地面积为94.60平方米，按证载建筑面积为83平方米计算估价对象现状容积率为0.88，未达到最高最佳1.0-4.0之间，因此本次估价容积率设定为2.63，确定最佳开发利用方式如下：

在已建房屋上扩建165.8平方米，其中已经存在的证载现有住宅楼的建筑面积为83平方米，扣除现有建筑面积后可建地上计容面积为248.8平方米，续建部分用途为住宅。根据目前宗地的实际情况和本次估价的被迫转让开发前提，参考博白县同类型的房屋建设周期，预计续建房屋尚需工期一年。房屋建设完成后对外出售、出租或者自己使用，建成后其装修情况与原来已建房屋一致。

(5) 估价技术路线

设定在已建房屋上扩建、加建房屋成3层混合结构住宅楼，使开发完成后

宗地达到最高最佳利用。并根据所在区域同类房地产交易实例用市场比较的方式确定开发建设完工以后的房地产总价值，扣除销售税、费及续建成本后，以此确定估价对象现状房屋的房地产市场价格。

(6) 测算结果

采用假设开发法对假设在出让条件下被迫转让开发前提下估价对象房地产的市场价值测算结果总价为28.02万元。

3. 估价结果确定

①确定土地为出让条件下估价对象市场价值的确定

从上述测算结果可见，以成本法和假设开发法测算得出待估房地产在出让条件下的价值分别为20.29万元和28.02万元。两种方法差距不大，经分析认为：采用成本法测算房地产价值时，房屋建筑物是用重置成本法评估，土地取得成本则用市场比较法确定，基本参数来源于市场，具有较好的市场基础，能反映房地产的成本构成，方法选用是可行的，测算过程是合理的，测算的地价结果也是可信的；在采用假设开发法时，主要预计假设房屋建设完成后的房地产价格，扣除建设成本再投入形成的价值来确定估价对象房地产价值，无论是续建完成后的房地产价值还是续建成本都是从市场实际数据得出的，用假设开发法测算的结果的可信程度较高。但成本法较难反映市场需求对商业房地产价格的影响，其测算结果可信度低于假设开发法。综上所述，结合本次估价的目的，我们决定对成本法和假设开发法的测算结果按加权算术平均法确定最终估价结果价格，分别赋予假设开发法和成本法85%、15%的权重，则：估价对象房地产总价为 $=20.29 \times 85\% + 28.02 \times 15\% \approx 26.86$ 万元。

根据估价委托人的要求，需分出土地使用权和房屋建筑物的价格。成本法测算的建筑物总价为9.21万元，则：

土地使用权总价 $=26.86 - 8.07 = 18.79$ （万元）

土地使用权单价 $=18.79 \times 10000 / 94.60 \approx 1986$ （元/ m^2 ）

在出让条件下的被迫转让开发前提下的房地产市场价格估价结果如下表1-2所示。

表1-2 被迫转让开发前提下的房地产市场价值估价结果汇总表 币种：人民币

| 估价方法及结果 | | 测算结果 | | 估价结果 |
|--------------|--------|-------|-------|-------|
| | | 成本法 | 假设开发法 | |
| 估价对象及结果 | | | | |
| 建筑面积 | | 83 | | |
| 博白县龙潭镇东华路房地产 | 总价(万元) | 20.29 | 28.02 | 26.86 |
| 汇总评估价值 | 总价(万元) | 20.29 | 28.02 | 26.86 |

②确定土地为划拨条件下的房地产市场价值

博白县没有划拨补办出让时的出让金计算标准的文件规定。根据估价人员了解，与博白县同属于玉林市的其他的县域，有的县直接按土地所在地同级别基准地价的40%补交出让金。原国家土地管理局出台的《划拨土地使用权管理暂行办法》规定“土地使用权出让金区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式，按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的40%”。而根据标定地价内涵可知标定地价评估是根据市场交易案例用市场比较法确定，或者以基准地价为依据，根据土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位等条件通过系数修正进行评估，可知基准地价也是标定地价评估基础。因此，本次估价以估价对象土地所在地同级别基准地价的40%计算确定扣除划拨补办出让应补交出让金，但如果当地政府确定数额与由此确定的出让金数额有差异，应以当地政府确定的数额为准。

前述已经得出假设土地为出让条件下的土地取得单价为1986元/平方米，根据《博白县城镇土地级别与基准地价更新工作报告》记载，委估对象土地位于龙潭镇住宅二级级基准地价范围，龙潭镇二级住宅地价为685元/平方米，则：

$$\text{土地使用权出让金} = 685 \times 40\% \approx 274 \text{ (元/平方米)}$$

为确定现状划拨土地条件下假设被迫转让开发前提下的房地产市场价值，先确定现状划拨土地条件下的土地使用权总价，由其加上地上房屋建筑物总价来确定现状划拨土地条件下的房地产价值。

$$\text{土地使用权单价} = 1986 - 274 = 1712 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{土地使用权总价} = 1712 \times 94.60 = 161955.2 \text{ (元)} \approx 16.2 \text{ (万元)}$$

$$\text{房地产总价} = 16.2 + 8.07 = 24.27 \text{ (万元)}$$

$$\text{房地产单价} = 24.27 \times 10000 / 83 \approx 2924 \text{ (元/平方米)}$$

十、估价结果

根据评估目的,我们采用适宜的估价方法,通过科学的论证,最终确定坐落于博白县龙潭镇东华路于价值时点 2020 年 7 月 28 日的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 | 卜永军、庞秀娟共同共有位于博白县龙潭镇东华路 83 m ² 的一栋一层混合结构祝福房地产 |
|--------|-----------------------|------------|---|
| 房地产价值 | 房地产总价(万元) | | 24.27 |
| | 其中 | 土地使用权(万元) | 16.20 |
| | | 房屋建筑物(万元) | 8.07 |
| | 单价(元/m ²) | | 2924 |
| 房地产总价大 | | 贰拾肆万贰仟柒佰元整 | |

注:估价对象房地产中的土地为划拨国有住宅用地,估价结果价值中所包含的土地价值是划拨土地使用权权益价值,该划拨土地使用权权益价值是由出让土地使用权价格扣除估价对象所在地同级别基准地价的 40%计算的土地使用权出让金后所确定,如果该扣减的土地使用权出让金数额与当地确定的不同,则应该以当地政府确定的数额为准。

十一、注册房地产估价师

估价人员:武绍会 王光强 王海虹

| 姓名 | 注册号 | 注册房地产估价师签章 | 签名日期 |
|-----|------------|---|------------|
| 武绍会 | 4519960001 |  武绍会 | 2020年8月17日 |
| 王光强 | 4520060057 |  王光强 | 2020年8月17日 |

十二、实地查勘期

估价人员对估价对象进行实地查勘的日期为 2020 年 7 月 28 日。

十三、估价作业期

本项估价工作始于 2020 年 7 月 28 日,终于 2020 年 8 月 17 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 8 月 17 日至 2021 年 8 月 16 日。

广西公大房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二〇年八月十七日