

涉执房地产处置司法评估报告

桂科房估[2020]字第 071 号

项目名称：贵港市港北区人民法院司法处置财产涉及的杨秀莲名下位于贵港市港北区港宝街 26 号（康雅园）4 幢 1 单元 601 号房的房地产市场价格价值评估

估价委托人：贵港市港北区人民法院

房地产估价机构：广西桂科资产房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：黄超英（注册号：4520140034）

韦柳玉（注册号：4520190009）

估价报告出具日期：2020 年 7 月 20 日

致估价委托人函

贵港市港北区人民法院：

受贵法院的委托，我公司遵循独立、客观、公正、科学的原则，于 2020 年 7 月 8 日至 2020 年 7 月 20 日对杨秀莲名下位于贵港市港北区港宝街 26 号（康雅园）4 幢 1 单元 601 号房的房地产在现状利用条件下的市场价值进行了评估。

估价目的：为委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估被处置房地产的市场价值。

估价对象：估价对象为杨秀莲名下位于贵港市港北区港宝街 26 号（康雅园）4 幢 1 单元 601 号房的住宅房地产，建筑面积为 200.82 平方米。根据估价委托人提供的“桂（2018）贵港市不动产权第 0018668 号”《不动产权证书》记载，房屋所有权人为杨秀莲单独所有，为国有出让城镇住宅建设用地。

价值时点：2020 年 7 月 8 日。

价值类型：市场价值。市场价值为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交易的金额。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：根据估价委托人提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015 及国家相关法律、法规和政策规定，经过翔实的实地查勘和市场调查，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照必要的估价程序，采用恰当的估价方法并结合估价师经验，对估价对象的实际情况和影响估价对象价值相关因素进行了认真细致的分析和测算，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

建筑面积：200.82 平方米；

房地产单价：5284.00 元/平方米；

总价值：¥106.11 万元，大写人民币壹佰零陆万壹仟壹佰元整。

报告使用人及使用范围：供贵港市港北区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据使用。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1.财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；
- 2.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；
- 3.委托人或者评估报告使用人应当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；
- 4.评估结果不等于评估对象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；
- 5.如对本报告有异议，请于收到报告之日起 5 日之内通过贵港市港北区人民法院向我公司提出书面异议；
- 6.报告有效期自报告出具日起为壹年，即从 2020 年 7 月 20 日起至 2021 年 7 月 19 日止；
- 7.以上内容摘自本涉及房地产处置司法评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

广西桂科资产房地产土地评估有限公司

法定代表人：李胜

致函日期：二〇二〇年七月二十日

房地产估价结果报告

目录

致估价委托人函.....	- 1 -
估价师声明.....	- 1 -
估价假设和限制条件.....	- 2 -
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.....	- 10 -
七、估价原则.....	- 10 -
八、估价依据.....	- 11 -
九、估价方法.....	- 13 -
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、估价报告应用有效期.....	- 16 -
附 件.....	- 17 -
1.贵港市港北区人民法院《价格评估委托书》（2020）桂 0802 执 263 号（复印件）；	- 17 -
2.广西壮族自治区贵港市港北区人民法院《执行裁定书》（2020）桂0802执263号（复印件）；	-17-
3.“桂（2018）贵港市不动产权第 0018668 号”《不动产权证》（复印件）；	- 17 -
4.《房产抵押信息查询情况说明》（复印件）；	- 17 -
5.估价对象位置示意图；	- 17 -
6.估价对象内外部及周围环境景观照片；	- 17 -
7.估价机构营业执照（复印件）；	- 17 -
8.估价机构备案证书（复印件）；	- 17 -
9.估价人员资格证书（复印件）。	- 17 -

估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

一、我们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。

二、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，但受到本报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告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。

四、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）以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

五、我公司房地产估价师韦柳玉和委托人代表于2020年7月8日共同对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。但实地查勘仅限于评估标的物外观与目前维护管理状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

七、本估价报告需经房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

八、参加本次估价的房地产估价师：黄超英、韦柳玉。

估价师姓	注册证书号	签 字	签名日期
黄超英	4520140034		2020年7月20日
韦柳玉	4520190009		2020年7月20日

估价假设和限制条件

一、本项估价的各项估价假设

1.一般假设

(1) 注册房地产估价师已对估价委托人提供的本次估价所依据的权属、面积、用途等资料进行了检查，但未对这些资料的合法性、真实性、准确性和完整性予以核实，又没有理由怀疑这些资料的合法性、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，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，因此假设其无基础、结构方面的重大质量问题。

(4) 假设委估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对象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

(1) 估价委托人提供的相关资料未记载估价对象房屋的建成年份，

经估价人员实地调查，房屋建成年份为 2012 年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

(2) 根据估价人员现场勘查得知，估价对象现为自用，本次评估目的是为贵港市港北区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次估价以委估对象无租赁权为估价假设。

(3) 由于被执行人不配合，在价值时点估价对象是否存在欠交水电费等不详。本次估价未考虑上述费用对估价对象价值的影响。

3.背离事实假设：不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响，因为原有担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

4.依据不足假设：评估对象可能存在拖欠应缴、补缴、欠缴的其他款项、水电费等情况，特提请报告使用者注意。

5.不相一致假设：根据估价委托人提供的“桂（2018）贵港市不动产权第 0018668 号”《不动产权证》复印件，并经估价人员的实地查勘，估价对象权属性质、用途、名称及地址等情况与实际情况一致。故无不相一致假设。

二、本项估价应用的限制条件

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划要求负责，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.本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化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.本估价报告使用期限为壹年（即从2020年7月20日起至2021年7月19

日)。超过壹年，需重新进行估价。超过估价报告应用有效期使用估价报告，相关责任由使用者承担。

5.本报告仅供估价委托人为本报告所列的评估目的使用，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。

6.本报告估价结果仅作为本次估价目的下的参考依据之一，不得作为房地产确权的依据，且对估价目的的实现不具有强制力。

7.本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

8.本估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字及签章后方可有效。若使用缺乏本机构公章、签字件的估价报告，自负所产生的一切法律后果，本估价机构及估价人员不负任何责任。

9.根据《中华人民共和国资产评估法》规定，估价委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。本公司估价人员根据评估业务具体情况，对评估对象进行了现场调查，对估价委托人提供的有关文件、证明和资料进行了必要的核查和验证，估价对象的权属界定、数据准确性以有关管理部门确认的为准，如估价委托人提供的有关文件、证明和资料与事实不符，则本报告无效，提醒报告使用者注意。

三、特别事项说明

1.对于估价对象的区位条件、市场资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得；估价人员根据国家有关法律、法规、估价规范，结合估价对象的具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2.本估价报告书一式陆份，其中本公司存档壹份，伍份交于委托方办理相关手续，他用无效；本估价报告书盖有骑缝章，涂改、换页、复印均无效。

3.本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方通知本估价机构更正、否则误差部分无效。

4.财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

5.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；

6.委托人或者评估报告使用人应当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；

7.评估结果不等于评估对象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

8.房地产估价报告备查编号为：桂科房估[2020]字第071号。

广西桂科资产房地产土地评估有限公司

二〇二〇年七月二十日

涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人

名称：贵港市港北区人民法院

住所：贵港市港北区江北大道中段 198 号

联系人：黄银华

电话：0775-4557022

二、房地产估价机构

名称：广西桂科资产房地产土地评估有限公司

统一社会信用代码：91450103756535187E

住所：南宁市民族大道 143 号德瑞花园 6 幢 13 层 1321、1322 号房

法定代表人：李胜

备案等级：贰级

证书编号：2018 桂建房评备字 4501A0009

证书有效期：2018 年 11 月 21 日至 2021 年 11 月 21 日

联系人：张大伟

联系电话：0771-5881032、5850451（传）

三、估价目的

为委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估被处置房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象及估价范围

估价对象为杨秀莲名下位于贵港市港北区港宝街 26 号（康雅园）4 幢 1 单元 601 号房的住宅房地产，其中建筑面积为 200.82 平方米。

（二）估价对象实物状况说明

1.房屋建筑物实物状况说明

名称：贵港市港北区港宝街 26 号（康雅园）4 幢 1 单元 601 号房；

规模：总建筑面积为 200.82 平方米，房屋总楼层数为 6 层，估价对象位于 6 层。

用途：规划用途为住宅，现状用途为住宅；

权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

权利性质：出让/市场化商品房

权属人：杨秀莲；

共有情况：单独所有；

建成时间：委托人提供的资料未记载，经调查知悉约为 2012 年建成；

建筑结构：混合结构；

设施设备：水电、照明设施齐全，为暗敷；

装饰装修：该建筑物外墙为粉色涂料，层高约 3 米，铝合金窗。该房屋为楼中楼，一层室内装修如下：客厅地面铺地砖，房间内为木地板，卫生间地砖，墙砖到顶，厨房地砖，墙砖到顶，客厅内墙面刮腻子，天棚吊顶，房间墙面、天花板刮腻子；室内楼梯踢脚面为木地板，木扶手；楼中楼客厅地面均为地砖，墙面为硅藻泥，天花板为石膏线造型，房间地面为木地板，墙面、天花板为刮腻子。

维护情况及完损程度：估价对象基础稳固性较好，没有不均匀沉降，地面、墙面、门窗维护较好，没有破损，维护保养状况较好。

利用状况：作为住宅用房，用于居住。

2.土地实物状况说明

估价对象位于贵港市港北区港宝街 26 号（康雅园）4 幢 1 单元 601 号房所在小区四至为：东临丰宝小区，南临江北大道，西临丽桐园，北邻馨泉园；使用权类型：出让；共有宗地面积：913.46 m²，使用期限：2002 年 04 月 16 日起 2072 年 04 月 15 日止开发程度：宗地内达到“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）及建筑物红线外为道路、硬化地及绿化地。利用状况：地上建有多栋房屋，宗地形状规则，地形平坦，地势一般，对土地利用无不良影响。

（三）估价对象权益状况说明

1.建筑物权益状况说明

不动产权证编号：桂（2018）贵港市不动产权第 0018668 号

房屋所有权状况：杨秀莲；

他项权利状况：根据《房产抵押信息查询情况说明》记载，估价对象已设定抵押权，他项权利人为中国银行股份有限公司贵港分行；抵押人：杨秀莲；抵押方式：一般抵押；债权履行起止日期：2018-10-26 至 2033-10-26；债权数额：510000；登记日期：2018-10-29。

拖欠水电费情况：不详。

查封等形式限制权利状况：已查封。

权属清晰状况：清晰。

2.土地权益状况说明

座落：贵港市港北区港宝街 26 号（康雅园）4 幢 1 单元 601 号房；

土地用途：城镇住宅用地/住宅；

土地性质：出让；

土地使用年限：2002 年 04 月 16 日起 2072 年 04 月 15 日止；

共有状况：单独所有；

目前土地利用状况：地上建有多栋房屋；

查封等形式限制权利状况：已查封；

其他特殊情况：无；

权属清晰状况：清晰。

（四）区位状况概述

（1）位置状况描述

①坐落：估价对象位于贵港市港北区港宝街 26 号（康雅园）4 幢 1 单元 601 号房的，详见位置图；

②方位：贵港市县城区北部；

③距重要场所（设施）距离：距贵港汽车总站约 1.2 公里，距贵港火车站约 1.3 公里，距贵港东东高速公路出入口约 19 里，距离贵港南高速公路出入口约 18 公里；

④临路状况：一面临路，临路状况一般；

(2) 交通状况描述

①道路状况：估价对象周边主要由港宝街构成其对外交通路网，交通路网一般；

②出入可利用的交通工具：附近有 1 路、2 路、8 路、15 路、303 路等多路公交车经过，出行便捷程度较优；

③交通管制情况：无交通管制；

④停车方便程度：周边以商业、住宅为主，有停车位，满足停车需要；

(3) 外部配套设施状况描述

①基础设施：估价对象所在区域基础设施完善，“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）的保障率高；

②公共服务设施：估价对象所在区域公共配套设施较完备，附近有贵港市港北区第四初级中学、西江中心小学、贵港市港北区人民医院、贵港市港北区第四初级中学（二中校区）、中国农业银行、中国邮政储蓄银行等；

③居住聚集状况：估价对象位于贵港市港北区港宝街 26 号（康雅园）4 幢 1 单元 601 号房，附近主要为住宅小区，所在区域居住聚集度较好。

(4) 周围环境状况：

①自然环境：无噪声、空气、水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况良好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所，小区内绿化一般；

②人文环境：区域内人群主要为工薪阶层，所在区域的治安状况较好，相邻房地产的用途主要为商业、住宅。

③景观：自然、人文景观比较好。

（详见估价对象位置示意图）

五、价值时点

本评估报告所设定的价值时点为 2020 年 7 月 8 日（实地查勘完成之日），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

1.根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是指估价对象在合法条件下，用途为住宅，在价值时点 2020 年 7 月 8 日的房地产市场价格。

2.房地产市场价格是指该房地产在公开市场上最可能形成的价格，它要求在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件并不具有排它性。

3.本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

本次估价遵循的估价原则有：

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

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。其中，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。

八、估价依据

（一）行为依据

贵港市港北区人民法院《价格评估委托书》（2020）桂 0802 执 263 号。

（二）法律、法规依据和政策文件依据

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 72 号，2019 年 8 月 26 日修订）；
2. 《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，2019 年 8 月 26 日修订）；
3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，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. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 656 号）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
6. 《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，2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《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）；
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号，1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过，2014 年 07 月 29 日第二次修订）；
8. 《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》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日施行）；
9. 《关于司法鉴定管理问题的决定》（2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
10. 《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）；
11. 《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）；

12.《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》（2013年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过）；

13.《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（2016年5月30日由最高人民法院审判委员会第1685次会议通过，自2017年1月1日起施行。

14.《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；

15.《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；

16.关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

17.其他相关法律、法规。

（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）及《条文说明》；

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）及《条文说明》；

3.中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；

4.《房地产估价报告评审标准》（征求意见稿）；

5.原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）；

6.建设部、财政部制定的《房地产单位会计制度—会计科目和会计报表》（建综[1992]349号）。

（四）估价委托人提供的相关资料

1.“（2020）桂0802执263号”《贵港市港北区人民法院价格评估委托书》；

2.“（2020）桂0802执263号”《执行裁定书》；

3.“桂（2018）贵港市不动产权第0018668号”《不动产权证》；

4.《房产抵押信息查询情况说明》。

(五) 房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1.收集的估价对象同类房地产租售案例；
- 2.实地查勘收集的估价对象相关区域及个别因素资料；
- 3.估价对象成本价格资料；
- 4.公司资料库资料。

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的市场价值进行估价，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) 估价方法的适用性分析及选择

房地产估价方法常用方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等，评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。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，进行了估价方法适用性分析如下：

(1) 假设开发法适用于评估具有开发或再开发潜力且开发完成后价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产的价值或价格。因估价对象属于已建成的物业因而不适用假设开发法评估；

(2) 因估价对象为套房，经市场调查，其市场价值不宜通过对估价对象的价格组成部分进行分解再通过累加求取，不宜采用成本法进行估价。

(3) 比较法适用于评估同类房地产数量较多，经常发生交易且有一定可比性的房地产的价值或价格。估价对象所在区域内房地产市场发育较成熟，同类型房地产交易案例较多，因而适用比较法评估。

(4) 收益法适用于评估估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产的价值或价格。估价对象作为具有潜在收益的物业，可以通过出租的方式获取未来的收益，因而适用收益法评估。

综合上述分析，本报告确定采用比较法和收益法对估价对象房地产进行评估。

所选用的估价方法的技术路线如下：

比较法评估的技术路线：比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。

收益法评估的技术路线：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。

(三) 估价方法的介绍

1. 比较法

(1) 方法定义

比较法是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。

计算公式： $V = V_B \times A \times B \times D \times E \times F$

式中：V-待估房地产价格；

V_B -比较实例价格；A-交易情况修正系数；B-交易日期修正系数；D-待估房地产区域因素修正系数；E-待估房地产个别因素修正系数；F-其他因素修正系数。

(2) 估价方法测算步骤

- 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。

2.收益法

(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为价值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/T50291-2015）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，优先使用报酬资本化法。报酬资本化法又有全剩余寿命模式和持有加转售模式，由于估价对象为普通商品住宅用房，在其所在区域，权属人对该类房地产的持有期不明显，大部分房屋都用于自己使用，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，因此本次估价选用剩余寿命模式的报酬资本化法。估价对象处于贵港市较成熟的住宅区，结合对贵港市过去房地产价格及租金水平的变化趋势及未来房地产价格及租金水平的长期趋势分析，估价对象的净收益将会按一定比例递增，此时全剩余寿命的报酬资本化法公式：

$$V=A/(Y-g) \times [(1-(1+g)^n)/(1+Y)^n]$$

式中 V:房地产价格； A: 年净收益； Y: 资本化率； g:递增比例； n: 房地产的收益年限。

(3) 估价方法测算步骤

- ①估计未来收益期或持有期；
- ②测算未来净收益；
- ③测算报报酬率或资本化率、收益乘数；
- ④计算收益价值。

十、估价结果

估价人员根据估价的目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结

合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

建筑面积：200.82 平方米；

房地产单价：5284.00 元/平方米；

总价值：¥106.11 万元，大写人民币壹佰零陆万壹仟壹佰元整。

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书号	签 字	签名日期
黄超英	4520140034		2020 年 7 月 20 日
韦柳玉	4520190009		2020 年 7 月 20 日

十二、实地查勘期

2020 年 7 月 8 日

十三、估价作业期

2020 年 7 月 8 日至 2020 年 7 月 20 日

十四、估价报告应用有效期

本估价报告有效期为壹年，自 2020 年 7 月 20 日至 2021 年 7 月 19 日。

广西桂科资产房地产土地评估有限公司

二〇二〇年七月二十日

附 件

1.贵港市港北区人民法院《价格评估委托书》（2020）桂 0802 执 263 号（复印件）；

2.广西壮族自治区贵港市港北区人民法院《执行裁定书》（2020）桂 0802 执 263 号（复印件）；

3.“桂（2018）贵港市不动产权第 0018668 号”《不动产权证》（复印件）；

4.《房产抵押信息查询情况说明》（复印件）；

5.估价对象位置示意图；

6.估价对象内外部及周围环境景观照片；

7.估价机构营业执照（复印件）；

8.估价机构备案证书（复印件）；

9.估价人员资格证书（复印件）。