

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：广华正房(估)字第 2203281002 号

估价项目名称：南宁市兴宁区昆仑大道 995 号嘉和城布洛可二区地下室地下一层 B1060 号车位的房地产市场价格价值评估

估价委托人：广东省广州市黄埔区人民法院

房地产估价机构：广西华正房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：谢兴礼（注册号为 4520200013）

王 惠（注册号为 4520070031）

估价报告出具日期：2022 年 3 月 30 日

估价报告有效期：2022 年 3 月 30 日至 2023 年 3 月 29 日

致估价委托人函

广东省广州市黄埔区人民法院：

受贵单位的委托，我公司选派注册房地产估价师谢兴礼（注册号为 4520200013）对位于南宁市兴宁区昆仑大道 995 号嘉和城布洛可二区地下室地下一层 B1060 号车位的房地产进行评估。为此，我们经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法进行分析、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】南宁市兴宁区昆仑大道 995 号嘉和城布洛可二区地下室地下一层 B1060 号车位，权利人为曾庆英，房屋建筑面积为 31.17 m²，专有建筑面积为 12.72 m²，用途为车位。

【价值时点】2022 年 3 月 28 日

【报告有效期】2022 年 3 月 30 日至 2023 年 3 月 29 日

【价值类型】市场价值（即估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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（含地价款及取得时的相关税费）为：

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	房屋建筑面积 (m ²)	市场价值单价 (元/m ² ，取整)	市场价值总价 (元：取整至百位)
南宁市兴宁区昆仑大道 995 号嘉和城布洛可二区地下室地下一层 B1060 号车位	31.17	2733	85200
房地产市场价值单价人民币大写为：贰仟柒佰叁拾叁元整			
房地产市场价值总价人民币大写为：捌万伍仟贰佰元整			

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果，过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

广西华正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 3 月 30 日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
(一) 一般假设.....	5
(二) 未定事项假设.....	5
(三) 背离事实假设.....	6
(四) 不相一致假设.....	6
(五) 依据不足假设.....	7
(六) 估价报告使用限制.....	7
三、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.....	12
(七) 估价原则.....	12
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	17
(十一) 注册房地产估价师.....	17
(十二) 实地查勘期.....	17
(十三) 估价作业期.....	17
四、附件.....	18
1、《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函(执行)》((2022)穗黄法司法委托64号)复印件;	18
2、估价对象位置图;	18
3、估价对象实地查勘情况和内外部状况以及周围环境和景观照片;	18
4、桂(2020)南宁市不动产权第0262150号《不动产权证书》、《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》复印件;	18
5、专业帮助情况和相关专业意见;	18
6、房地产评估机构营业执照和估价机构备案证书复印件;	18
7、注册房地产估价师估价资格证书复印件。	18

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本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）本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。

（三）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。

（四）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国资产评估法》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）注册房地产估价师谢兴礼（注册号为 4520200013）已于价值时点对本估价报告中估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查勘并进行记录，鉴于谢兴礼能胜任本项估价业务，注册房地产估价师王惠（注册号：4520070031）未对估价对象进行实地查勘。

（六）没有人对本估价报告提供重要帮助。

（七）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
谢兴礼	4520200013		年 月 日
王惠	4520070031		年 月 日

二、估价假设和限制条件

（一）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、估价委托人提供了《不动产权证书》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料的合法、真实、准确、完整。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、估价人员已对房屋安全、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。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

6、本估价报告因司法处置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评估结果产生影响；本次评估设定人民法院处置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。

7、经估价人员调查，截至2022年3月28日，估价对象存在欠缴物业管理费1550元，应估价委托人要求，本次评估结果不扣除欠缴税费（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）。

8、估价委托人未明确估价对象交易税费负担方式，本次估价假定交易税费负担方式按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

9、估价委托人未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的负担方式及具体金额，本次估价结果不扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

（二）未定事项假设

1、本次估价对象应由人民法院、案件当事人、评估机构三方现场确认，人民法院、案件当事人无法到现场确认，本次估价对象由评估机构现场确认，我公司注册房地产估价师谢兴礼对估价对象进行了建筑物外部及周边环境的勘验，并做了现场勘验笔录，若与实际不符，



应重新估价；注册房地产估价师谢兴礼现场勘验时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。提请报告使用者特别注意。

2、估价对象建筑物建成于 2018 年，钢筋混凝土结构，至价值时点已使用 4 年。根据《房地产估价规范》及原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》及建设部、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），对此类钢筋混凝土结构建筑物经济耐用年限为 60 年的规定，并结合评估对象建筑物的实际使用情况及维护状况，本次评估确定其经济使用年限还可以使用 56 年；由于估价委托人未能提供估价对象土地建设用地使用权出让合同及《国有土地使用证》，估价人员无法确定土地的剩余使用年限，估价对象用途为车位，权利性质为配套商品房，是估价对象所在住宅小区的配套用房，故宗地土地使用权类型设定为出让，用途设定为城镇住宅用地，土地出让年限按城镇住宅用地最高使用年限设定为 70 年，考虑建设期按 2 年计，则至价值时点，估价对象所分摊占用的土地剩余使用年限暂按 64 年计。根据孰短原则，故其收益年限为 56 年。本次估价不考虑建筑物剩余使用年限结束后的土地剩余使用年限价值对估价结果的影响。

（三）背离事实假设

1、估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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于估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、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。

3、本次评估为涉执房地产处置司法评估，不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的房地产进行评估。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在状况之间不一致，故本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价对象《不动产权证书》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成资料，经估价人员实地调查，估价对象建成于 2018 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。

（六）估价报告使用限制

1、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，对估价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。

2、2020 年初，全国爆发“新型冠状病毒肺炎”疫情，截止评估价值时点，“新型冠状病毒肺炎”影响尚未消除，提醒报告使用人在应用报告结论实施经济行为时，应充分判断疫情对经济的影响程度是否明显加深或者出现了评估过程中未能预计的情况，如果符合上述情形必须进行重新评估。本评估机构及评估师郑重声明不承担报告期后发生的且评估过程中未能预见的由于疫情造成的对评估结果的影响，亦不承担报告使用人执行相关经济行为而造成的损失。

3、本估价报告仅使用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

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、本估价报告自出具之日起一年内有效，即截至 2023 年 3 月 29 日前有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，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果；超过一年，需要重新进行估价。

6、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均为不允许在任何公开发表的文件、通告及声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、本报告由广西华正房地产土地资产评估有限公司负责解释。

8、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，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。



三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：广东省广州市黄埔区人民法院

住所：广东省广州市黄埔区大沙东路 313 号

（二）房地产估价机构

估价机构：广西华正房地产土地资产评估有限公司

住所：南宁市东葛路 9 号联发臻品 1 号楼 2403、2405 号

法定代表人：蒋明杰

备案等级：壹级

证书编号：桂建房估备证字[2021]001 号

有效期限：2021 年 3 月 4 日至 2024 年 3 月 4 日

（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而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象范围

估价对象为位于南宁市兴宁区昆仑大道 995 号嘉和城布洛可二区地下室地下一层 B1060 号车位的房地产(含分摊土地及装饰装修, 不含动产、特许经营权、债权债务)。权利人为曾庆英, 房屋建筑面积为 31.17 m², 专有建筑面积为 12.72 m², 用途为车位。

2、土地基本状况:

(1) 名称、坐落: 估价对象所占用的土地位于南宁市兴宁区昆仑大道 995 号嘉和城布洛可二区;

(2) 规模、用途、权属、土地使用期限:

估价对象建筑物所占用的土地座落为南宁市兴宁区昆仑大道 995 号嘉和城布洛可二区。根据桂(2020)南宁市不动产权第 0262150 号《不动产权证书》复印件记载, 估价对象建筑物所占用宗地总面积为 20410.77 m², 估价对象建筑物分摊土地的权利人为曾庆英, 估价对象用途为车位, 权利性质为配套商品房, 是估价对象所在住宅小区的配套用房, 故宗地土地使用权类型设定为出让, 用途设定为城镇住宅用地, 土地出让年限按城镇住宅用地最高使用

年限设定为 70 年，宗地已完成开发建设，亦暂不能了解其余的权属登记状况。

(3) 四至：东面临嘉西环路，南面临小区道路，西面临嘉和城布洛可一区，北面临嘉西一路；

(4) 形状：估价对象所占用的共用宗土地形状规则；

(5) 开发程度：宗地内已达到“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，规划建设状况较好，宗地实际开发程度已达“五通一平”，为熟地，已建有多栋商住楼；

(6) 共有情况：共有宗地；

(7) 用益物权设立情况：根据估价委托人提供的资料及相关调查，估价对象目前未设立用益物权；

(8) 担保物权设立情况：根据估价委托人提供的资料及相关调查，估价对象未设定抵押登记。本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此不考虑他项权利对估价对象的影响与限制；

(9) 租赁或占用情况：根据估价委托人提供的资料及相关调查，估价对象为自用，本次评估不考虑租赁或租约影响与限制；

(10) 拖欠税费情况：经估价人员调查，截至 2022 年 3 月 28 日，估价对象存在欠缴物业管理费 1550 元，应估价委托人要求，本次评估结果不扣除欠缴税费（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）；

(11) 查封情况：经估价人员调查，估价对象已被广东省广州市黄埔区人民法院查封，本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此不考虑查封情况对估价对象的影响与限制。

3、建筑物基本状况：

(1) 名称：估价对象为南宁市兴宁区昆仑大道 995 号嘉和城布洛可二区地下室地下一层 B1060 号车位；

(2) 坐落：位于南宁市兴宁区昆仑大道 995 号嘉和城布洛可二区地下室地下一层 B1060 号车位；

(3) 规模：房屋建筑面积为 31.17 平方米，专有建筑面积为 12.72 m²；

(4) 用途：车位；



(5) 权属：权利人为曾庆英；

(6) 建筑结构：估价对象所在建筑物为 34 层（地上 32 层，地下 2 层）的钢筋混凝土结构建筑物，估价对象位于共 2 层的地下室；

(7) 设施设备：楼宇配备 2 台电梯，水电、照明设施齐全，配备有消防系统，24 小时保安，电子防盗门等；

(8) 装饰装修：该建筑物外墙为涂料；估价对象为开放式车位，内墙为乳胶漆，天棚为乳胶漆，地面为地坪漆；

(9) 新旧程度：经估价人员现场勘察，估价对象所在建筑物于 2018 年竣工，至价值时点已使用 4 年，估价对象外观及结构完好，工程质量好，维护保养情况良好，房屋使用状况好，综合成新率为 93%；

(10) 共有情况：单独所有；

(11) 用益物权设立情况：根据估价委托人提供的资料及相关调查，估价对象目前未设立用益物权；

(12) 担保物权设立情况：根据估价委托人提供的资料及相关调查，估价对象未设定抵押登记。本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此不考虑他项权利对估价对象的影响与限制；

(13) 租赁或占用情况：根据估价委托人提供的资料及相关调查，估价对象为自用，本次评估不考虑租赁或租约影响与限制；

(14) 拖欠税费情况：经估价人员调查，截至 2022 年 3 月 28 日，估价对象存在欠缴物业管理费 1550 元，应估价委托人要求，本次评估结果不扣除欠缴税费（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）；

(15) 查封情况：经估价人员调查，估价对象已被广东省广州市黄埔区人民法院查封，本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此不考虑查封情况对估价对象的影响与限制。

4、区位状况

(1) 位置状况描述

①坐落：估价对象位于南宁市兴宁区昆仑大道 995 号嘉和城布洛可二区地下室地下一层 B1060 号车位，详见位置图；



②方位：小区东面临嘉西环路，南面临小区道路，西面临嘉和城布洛可一区，北面临嘉西一路；

③与重要场所（设施）距离：距离嘉和城温泉谷约 2000 米；

④临街状况：临嘉西环路、小区道路、嘉西一路；

⑤所处楼幢：估价对象位于嘉和城布洛可二区地下室；

⑥楼层：估价对象位于地下室地下一层；

（2）交通状况描述

①道路状况：估价对象所在小区东面临嘉西环路，南面临小区道路，西面临嘉和城布洛可一区，北面临嘉西一路，主要由嘉西环路构成其对外交通路网；

②出入可利用的交通工具：附近有 D5A 外环路、D5B 内环路、606、B126、K10、K22 路等多条公交车线路经过，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：周边以住宅小区为主，嘉和城布洛可二区小区设有地下停车库及临路停车位，停车较方便。

（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，附近有天桃实验学校（嘉和城校区）、兴宁区三塘镇丹桥小学、九曲湾中学、南宁市兴宁区嘉和城社区卫生服务中心、康居生活广场嘉和城温泉谷等。

（4）周围环境状况描述

①自然环境：估价对象所在区域为南宁市兴宁区三塘片区，是南宁市主要的住宅区域，区域内绿化较好，自然环境较好；

②人文环境：估价对象所在区域为南宁市兴宁区三塘片区，是南宁市主要的住宅区域，人文环境较好，物业管理到位；

③景观：估价对象位于地下室，无特别景观。

（五）价值时点

本次评估估价委托人未对价值时点作特别要求，根据《房地产估价规范》规定以评估人



员现场勘查之日二〇二二年三月二十八日作为本次评估的价值时点。

（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现状条件下，用途为车位，在价值时点 2022 年 3 月 28 日的房地产市场价值。

2、房地产市场价值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

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

1、合法原则：合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳利用原则：所谓的最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用、这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是应为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分的发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间、会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

4、价值时点原则：房地产市场是不断变化的、房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会不同的价格。价值时点原则是指求取某



一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

5、独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见；“公正”是要求房地产估价师要公平正直的进行估价，而不要偏袒相关当事人的任何一方。

（八）估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

（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二十九号公布，1995年1月1日施行，2019年8月26日第三次修正）；

（2）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日施行）

（3）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2008年1月1日起施行，2019年4月23日修订）；

（5）《不动产登记暂行条例》（国务院令 第656号，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）；

（6）《不动产登记暂行条例实施细则》（国务院令 第63号，2016年1月1日起施行）；

（7）关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；

（8）关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知（法办[2019]364号）；

（9）《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）；

（10）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号，自2012年1月1日起施行）；

（11）《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）；



(12) 《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）；

(13) 《司法处置程序通则》中华人民共和国司法部令第132号（自2016年5月1日起施行）；

(14) 《财政部 国家税务总局 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5月1日起实施）；

(15) 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号，2019年4月1日起实施）。

2. 技术标准、规程、规范

(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）；

(3) 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）及建设部、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）；

(4) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）；

(5) 《广西壮族自治区建筑装饰装修工程概算定额》（桂建标〔2017〕26号，2018年1月1日起施行）、《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》（桂建标〔2015〕17号，2015年9月1日实施）、《广西壮族自治区建设工程费用定额》（桂建标〔2016〕16号，2016年5月1日实施）

3. 估价委托人提供的相关资料

(1) 《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函（执行）》（〔2022〕穗黄法司法委托64号）；

(2) 桂（2020）南宁市不动产权第0262150号《不动产权证书》、《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》复印件；

(3) 估价委托人提供的其他估价相关资料。

4. 估价人员调查收集的相关资料

(1) 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

(2) 估价对象内外部状况以及周围环境和景观照片；



(3) 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。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。由于本次评估是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，估价人员根据当地房地产市场发育状况并结合估价对象的实际状况，并研究了估价委托人提供的及所掌握的资料，在实地查看和调研的基础上认为：

估价对象为车位，同区域类似的房地产交易活跃程度一般，但有近年的交易案例，本次评估可采用比较法进行评估；估价对象区域内租赁市场活跃，租赁收益明显，且估价对象可用于出租，具有潜在收益，可采用收益法进行评估，将两种估价方法的估算结果分析综合后得出估价对象价值。

1、比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对以案例成交价格进行市场状况、交易情况、区位状况、实物状况、权益状况修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。计算公式：

估价对象价格 = 可比实例价格 × 市场状况调整系数 × 交易情况修正系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

具体步骤如下：

(1) 选取可比实例

选取可比实例时应符合下列要求（与待估房地产比较）A、用途相同 B、属于正常交易 C、房地产状况各因素相近 D、估价期日接近 E、统一价格基础

(2) 建立比较基础

(3) 进行市场状况、交易情况、区位状况、实物状况、权益状况等因素修正

(4) 求取估价对象比准价格

2、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，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。

收益法有三种评估模型，分别为静态租赁模型、租金增长模型、租赁后转售模型。考虑到在现行南宁市房地产市场上最常见的房地产投资方式：通过长期租赁并且以租金的逐年递增来获取收益，即租金增长模型，故本次评估收益法采用租金增长模型。我们在运用收益法测算房地产价值时可以根据本市房地产租赁市场价格信息，对比同类地段、规模、通达性、装修情况的出租物业租金水平，结合估价对象具体情况，假设每年的纯收益在前 10 年



以一定的比率递增，之后的纯收益维持不变；资本化率即折现率，是与利率、内部收益率同性质的比率，本次评估采用市场提取法与累加法分别得出各自的资本化率，再根据两种方法的权重，计算出估价对象的资本化率；收益年限采用估价对象的经济寿命，并考虑其物质、经济上的折旧来确定。根据估价师的经验判断，本次评估设定估价对象房地产的纯收益在前10年以2%的比率递增，10年后的纯收益维持不变。

此时收益法适用的公式为：

$$V = \frac{A}{R-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+R} \right)^m \right] + \frac{A(1+g)^{m-1}}{R(1+R)^m} \times \left[1 - \frac{1}{(1+R)^{n-m}} \right]$$

其中 V---房地产的收益价格 A---房地产的年纯收益 g---房地产递增比率

R---房地产的还原利率 n---房地产的收益年限 m---递增的年限

具体步骤如下：

(1) 估算房地产年总收益：A、收集有关收入和税费的资料、估算潜在毛收入、租金限制、租赁面积确定、空置率和租金损失；B、估算有效毛收入、其他收入；

(2) 估算房地产年营运总费用：总运营费用包括正常状态下房地产出租过程中所必须支出的房屋管理费、维修费、保险费、出租综合税费等；

(3) 测算年纯收益：年纯收益=年总收益-房地产租赁年总费用；

(4) 变化趋势分析；

(5) 报酬率或资本化率的确定：采用安全利率加风险利率法（累加法）和市场提取法确定；

(6) 收益年限的确定：综合分析估价对象建筑物经济耐用年限和其所分摊占用的土地剩余使用年限，从而确定估价对象剩余收益年限；

(7) 计算估价对象房地产的收益价格：运用公式，测算房地产单价及总价。

3、综合分析确定市场价值最终估价结果

通过两种不同的技术路径，分别得到估价对象的估价单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定估价对象的市场价值单价和总价。

估价对象估价单价=比较法测算结果×影响权重1+收益法测算结果×影响权重2



估价对象估价总价=估价单价×建筑面积

(十) 估价结果

估价人员经过实地查勘和测算,此次评估的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而涉及位于南宁市兴宁区昆仑大道 995 号嘉和城布洛可二区地下室地下一层 B1060 号车位的房地产,在符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件下,在价值时点 2022 年 3 月 28 日时含地价款及取得时的相关税费的估价结果如下:

估价对象	房屋建筑面积 (m ²)	市场价值单价 (元/m ² , 取整)	市场价值总价 (元: 取整至百位)
南宁市兴宁区昆仑大道 995 号嘉和城布洛可二区地下室地下一层 B1060 号车位	31.17	2733	85200
房地产市场价值单价人民币大写为: 贰仟柒佰叁拾叁元整			
房地产市场价值总价人民币大写为: 捌万伍仟贰佰元整			

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
谢兴礼	4520200013		
王惠	4520070031		

(十二) 实地查勘期

2022 年 3 月 28 日

(十三) 估价作业期

2022 年 3 月 28 日至 2022 年 3 月 30 日

四、附件

- 1、《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函（执行）》（（2022）穗黄法司法委托64号）复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象实地查勘情况和内外部状况以及周围环境和景观照片；
- 4、桂（2020）南宁市不动产权第0262150号《不动产权证书》、《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》复印件；
- 5、专业帮助情况和相关专业意见；
- 6、房地产评估机构营业执照和估价机构备案证书复印件；
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件。