

房地产估价报告

项目名称：贵港市港北区人民法院确定财产处置参考价涉及的
贵港市南江大松石路 1429 号房地产市场价格价值评估

估价报告编号：桂祥房估报字（2020）第 0017 号

估价委托人：贵港市港北区人民法院

房地产估价机构：广西祥浩资产土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：廖河锋（注册证号：4520110015）

郭欣（注册证号：4520150019）

估价报告出具日期：2020 年 5 月 18 日

致估价委托人函

贵港市港北区人民法院：

受贵单位的委托，我公司于 2020 年 4 月 27 日对莫伟标位于贵港市南江大松石路 1429 号房地产进行了市场价值评估，有关估价事项和估价结果如下：

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考意见。

估价对象：贵港市南江大松石路 1429 号房地产，建筑面积为 98.80 平方米，房屋所有权人为莫伟标；包含该房地产现状建筑物、分摊的土地使用权，除此之外不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

价值时点：2020 年 4 月 27 日。

价值类型：市场价值；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；

估价方法：比较法、收益法；

估价结果：根据国家现行有关法律、法规和政策规定及委托方提供的各种资料，遵循独立、客观、公正的原则，估价对象在价值时点，满足房地产价值定义条件下的估价结果如下：

房地产单价：2761.00 元/平方米

房地产总价：27.28 万元

（大写：人民币贰拾柒万贰仟捌佰元整）

特别提示：

①本估价报告受估价目的的限制，仅用于为委托方确定财产处置参考价提供房地产市场价值提供参考依据，不得用于抵押、课税等其他用途；

②本估价报告中的分析、意见和结论受到本估价报告已说明的假设和限制条件的限制；

③估价结果含房屋及其所分摊的土地使用权价值。

- ④ 估价结果不包含估价对象上市交易需要补交的土地出让金；
- ⑤ 本次估价结果不包括处置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；
- ⑥ 估价报告使用期限自本报告出具之日起一年（即 2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 17 日）内有效。

广西祥浩资产土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年五月十八日

目 录

| | |
|------------------|----|
| 致估价委托人函..... | 1 |
| 估价师声明..... | 1 |
| 估价的假设和限制条件..... | 2 |
| 房地产估价结果报告..... | 7 |
| 一、估价委托人..... | 7 |
| 二、房地产估价机构..... | 7 |
| 三、估价目的..... | 7 |
| 四、估价对象..... | 7 |
| 五、价值时点..... | 11 |
| 六、价值类型..... | 11 |
| 七、估价原则..... | 13 |
| 八、估价依据..... | 14 |
| 九、估价方法..... | 15 |
| 十、估价结果..... | 16 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 17 |
| 十二、实地查勘日..... | 18 |
| 十三、估价作业期..... | 18 |

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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，现场查勘注册房地产估价师为郭欣和估价人员甘细利，勘查时间为2020年4月27日。

6、没有其他机构对本报告提供了重要专业帮助。

7、委托人对提供的评估资料的真实性负责，对涉及的房地产产权状况、他项权利状况、交易状况我们采信委托方提供的资料，但因估价对象所有权人未提供原件，估价时没有原件进行查看。

8、本估价报告在市场无较大波动情况下应用有效期自报告完成之日起一年内有效，本估价报告结论仅限于为委托方确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考意见，不对其他用途负责。

9、参加本次估价的注册房地产估价师：廖河锋、郭欣。

| 注册房地产估价师 | 注册号 | 估价师签名 | 签名日期 |
|----------|-----|-------|------|
|----------|-----|-------|------|

郭 欣

4520150019

廖河锋

4520110015

二〇二〇年五月十八日

估价的假设和限制条件

一、本项估价的假设条件

(一) 一般假设

- 1、估价对象产权合法清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；
- 2、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；
- 3、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；
- 4、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。

5、估价委托人未能提供《房屋所有权证》，仅提供了《房屋（分层）分户平面图》（图幅号 C11936）。因估价人员未能获得准确房产证信息，无法对其房屋权属状况进行查询，故本次估价假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

6、注册房地产估价师已对房地产安全、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。

7、本次估价的建筑面积以估价委托人提供的《房屋（分层）分户平面图》（图幅号 C11936）复印件记载的建筑面积为准。估价人员进行了现场勘查，但未进行测量，估价对象面积与《房屋（分层）分户平面图》大致相当，因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任，特此声明。

（二）未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据委托方提供的资料记载，估价对象于价值时点存在抵押登记他项权利信息。由于本次评估目的是为委托方资产处置提供市场价值参考，因此本次估价不考虑处置房地产原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。即本次评估假设估价对象不存在抵押登记等他项权利。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、估价人员及委托方现场勘查时，受条件限制，估价人员无法进入室内进行现场勘查，仅能查勘建筑物外观状况。通过建筑物外墙装修判断内部装修建构为简单装修。故本次评估假设估价对象内部装修为简单装修。

2、估价人员无法进入室内核实估价对象建筑结构是否存在损坏，无法了解墙体和楼顶是否存在破裂、脱落和漏雨等工程质量问题。本次估价假设估价对象主体结构正常，不存在墙体和楼顶破裂、脱落和漏雨的工程质量问题。

2、根据委托方提供资料，估价人员无法确定建筑物建成时间，仅能咨询估价委托方了解，确定其建筑物建成时间约为 1990 年。本次估价假设估价对象建筑物建成时间为 1990 年。

3、估价人员现场勘查时发现，估价对象房地产与西侧相邻的房地产为一栋整体建筑物，估价对象为该建筑物的东侧部分。整栋房地产的仅能通过东侧房屋入户门进入，西侧相邻房地产入户门已封闭修改为窗户，通过窗户可了解，估价对象与相邻房地产相互连通使用，无分隔墙体。因估价人员未能进入室内现场勘查，无法了解估价对象是否能独立使用。本次评估假设相

邻房地产未对估价对象造成任何影响，估价对象可作为单独房地产对外出售，产权可以自由交易。

4、估价委托方未能提供《房屋所有权证》，仅提供《房屋（分层）分户平面图》。《房屋（分层）分户平面图》和《国有土地使用证》记载的房屋和土地权利人均均为莫伟标。本次估价假设估价对象房地产所有人和所占土地使用权人均均为莫伟标。

5、估价委托方未能提供《房屋所有权证》，无法确定估价对象房地产的法定证载用途。估价人员现场勘查时，估价对象现状用途为住宅，《国有土地使用证》记载土地用途为住宅用途，现状用途与土地证载用途一致。故本次估价假设估价对象房地产合法用途为住宅。

6、估价委托方未提供估价对象租赁合同等信息，估价人员未能进入室内现场勘查，也无法与价值时点房屋使用人取得相关信息，估价人员未能确定估价对象是否存在租赁和占用情况。本次估价假设估价对象不存在租赁、占用事项。

（六）估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下在价值时点的市场价值参考，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估价价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑未来处置风险及税费。

3、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、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。

4、估价委托方提供的相关产权证书及其他资料未包含建筑物建成时间

记录。根据调查了解，估价对象所在房屋的建成时间约为 1990 年，砖混结构设计使用年限为 50 年，至估价期日已使用约 30 年，剩余使用年限约为 20 年。根据估价对象所在土地产权证记载，估价对象土地使用权性质为划拨。根据孰短原则，本次评估的房地产经济耐用年限以建筑物剩余使用年限 20 年为准。

5、估价人员及委托方现场勘查时，受条件限制，估价人员无法进入室内进行现场勘查，仅能查勘建筑物外观状况。通过建筑物外墙装修判断内部装修建构为简单装修。

6、现场勘查时，估价对象与西侧相邻房地产连通共同使用，现状无法单独使用。本次估价结果考虑未扣除恢复独立使用及隔墙等所产生的费用。

二、本项估价的限制条件

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、本估价报告使用期限为一年（即 2020 年 5 月 18 日至 2021 年 5 月 17 日）。超过一年，需重新进行估价。

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。

6、本估价报告的价格货币种类为人民币。

7、若发现本报告文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

三、特别事项说明

1、估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致物业价值减损。

2、本报告的估价结果为价值时点之市场价值，具有很强的时效性，随着社会、经济、政治等因素的变化，其未来的房地产、土地市场可能发生变化，从而导致估价对象未来公开市场价值发生变化；除了市场因素以外，现阶段可能导致房地产价格变化的因素主要为国家房地产宏观调控政策，包括金融政策和房地产税收政策，在房地产市场较热的情况下，从紧的金融政策和房地产政策可能会产生房地产价格变动风险。

3、使用报告期间，在影响房地产、土地价格其他因素不变的情况下，估价对象由于土地使用年限的减少，其价值未来有下降的可能。

4、使用报告期间，估价对象所在区域的城市规划、经济环境等的变化可能会引起的房地产市场价格变化。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：贵港市港北区人民法院
住所：贵港市港北区荷城路 1038 号
联系人：黄银华
联系电话：0775-4557022

二、房地产估价机构

名称：广西祥浩资产土地房地产评估有限公司
住所：南宁市金湖路 59 号地王国际商会中心 32 层 3218、3219 房
法定代表人：廖河锋
资质等级：贰级
资质证书编号：2018 桂建房评备字 4501A0006
资质证书有效期限：2018 年 6 月 4 日至 2021 年 6 月 4 日
联系人：甘细利
联系电话：18376636242

三、估价目的

因贵港市港北区人民法院受理的何洪生与被告莫伟标民间借贷纠纷一案，根据案情需要，贵港市港北区人民法院需了解涉案的估价对象市场价值，故本次评估目的是为委托方确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考意见。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为贵港市南江大松石路 1429 号房地产，权属为莫伟标所有，房地产结构为混合结构，建筑面积为 98.80 平方米，土地性质为划拨。估价对象包含该房地产现状建筑物、分摊的土地使用权，除此之外不包含其

他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

名称：贵港市南江大松石路 1429 号；

坐落：贵港市南江大松石路；

规模：建筑面积为 98.80 平方米；

用途：住宅；

权利人：莫伟标。

（三）估价对象实物状况

1、土地实物状况

估价对象为位于贵港市南江大松石路 1429 号房地产，已办理《国有土地使用证》[贵国用（1990）字第 2598 号]。根据现场勘查，所在宗地的基本状况如下：

土地使用者：莫伟标

坐落：贵港市贵城镇南江大松石；

权利性质：划拨土地使用权；

土地面积：40.00 平方米

四至：东邻韦炳良户、南面和北面均临通道、西邻韦俊健户；

形状：宗地形状规则，对土地利用无不良影响。

地形地势：地形地势平坦，对土地利用无不良影响。

开发程度：宗地的土地开发已达到宗地红线外“五通”（即通水、排水、通电、通讯、通路），红线内“五通一平”（即通水、排水、通电、通讯、通路且完成平整并建成房屋投入使用，已为熟地）。

面积：证载土地面积 40 平方米。

2、房屋建筑物实物状况

估价人员未能收到估价对象《房屋所有权证》，估价委托方已提供估价对象《房屋（分层）分户平面图》。根据现场勘查，房屋实物状况如下：

名称：贵港市南江大松石路 1429 号住宅天地楼房地产；

建筑面积：建筑面积为 98.80 平方米；

用途：住宅；

朝向：朝南

产权人：莫伟标；

建成时间：约 1990 年；

建筑结构：混合；

层高：约 3 米；

总层楼：总楼层 3 层，估价对象为地上第 1 至第 3 层；

朝向：坐北朝南；

房屋建成年月及已使用年数：根据询问估价委托人，估价对象房产竣工日期约为 1990 年，至价值时点已投入使用了约 30 年，剩余房屋经济耐用年限为 20 年；

平面布置（户型）：未能进入室内勘查；

工程质量：估价对象已竣工并投入使用多年，工程质量合格；

设施设备：水电齐全、通讯到位；

装饰装修：

A、所在建筑外部装修：外墙为正面马赛克瓷砖，北面刮腻子 and 水泥砂浆；

B、房屋内部装修：估价人员未能进入室内勘查，故房屋内部装修状况位置。

维护状况：正常使用，未进行特别维护，成新率按综合成新率判断为 60%；

利用状况：正常使用。

（四）估价对象权益状况说明

估价对象的权利状况以《房屋（分层）分户平面图》和《国有土地使用

证》[贵国用（1990）字第 2598 号]所载的内容为准。

1、房地产权益状况

（1）登记状况

- ①估价对象的来源：/；
- ②合同编号：/；
- ③房屋所有权人：莫伟标；
- ④共有情况：单独所有；
- ⑤房屋坐落：贵港市南江大松石路 1429 号；
- ⑥规划用途：住宅；
- ⑦总楼层：共 3 层；
- ⑧建筑面积：所占土地面积 40.00 平方米，房屋建筑面积为 98.80 平方米；
- ⑨房屋所有权证附记：/。

（2）他项权利

①房地产他项权利

估价对象已设立抵押贷款事项。根据查档证明记载，估价对象设立抵押贷款，权利人为贵港市农村信用合作联社木梓信用社，抵押金额为 20 万元，贷款期限为 3 年，至估价期日尚未注销。本次估价目的是确定财产处置参考价评估房地产市场价值，故不考虑估价对象抵押权对估价结果的影响。

②租约及其他他项权利状况

勘查日估价对象无租赁及其他他项权利状况。

③查封、占用、拖欠税费等限制权利情况及影响权益清晰的其他情况

估价对象为已取得《房屋所有权证书》的住宅，于价值时点没有发现存在拖欠工程款、拖欠工资等现象。根据委托方提供的查档证明，不存在查封情况。

2、土地权益状况

估价对象已办理《国有土地使用证》[贵国用（1990）字第 2598 号]。根

据现场勘查，所在宗地的基本状况如下：

土地使用者：莫伟标

坐落：贵港市贵城镇南江大松石；

地号：54-778

图号：2552.50-357.00

用途：住宅

性质：划拨；

土地面积：40.00 平方米

（五）估价对象区位状况

港南区是 1996 年地级贵港市成立后设立的县级区，辖 7 镇 2 街道办事处，165 个村（社区）委员会，行政区域面积 1099 平方千米。人口 68.4 万人。位于黄金水道西江流域贵港市郁江南岸，东邻兴业县，南接浦北县，西连横县，北与港北区、桂平市接壤。黎湛铁路和 324 国道、贵合高速公路、南宁至广州高速公路贯穿全境，市南环一级公路，东环一级公路也起经港南区内，西江流经区内大部分乡镇，拥有沿江岸线 100 多公里，千吨货轮从贵港口岸及区内的码头可直达粤港澳地区，是广西重要的交通枢纽和大西南货物出口的重要通道。

五、价值时点

委托人约定以勘察现场之日为评估基准日，即本次估价以勘察现场之日 2020 年 4 月 27 日为价值时点。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价是为委托方确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考意见，为配合本次估价目的，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》确定本次估价对象的价值类型为市场价值。市场价值是指估价对象经适

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。

（二）价值定义

根据本项估价目的和委估房地产的实际情况，我们对估价对象价值内涵做以下界定：

1、价值时点：2020 年 4 月 27 日。

2、房地产用途：根据委托方提供的《国有土地使用证》[贵国用（1990）字第 2598 号]记载，估价对象房地产的土地规划用途为住宅。估价对象房地产实际用途为住宅，根据最高最佳使用原则、合法性原则，估价设定房地产用途为住宅。

3、房地产权利状况

（1）权属状况：根据委托人提供的资料，本次估价涉及的房地产为莫伟标单独所有，于价值时点产权人已经取得房屋所有权证。估价设定房屋权属来源合法；

（2）抵押登记权利状况：估价对象已设立抵押贷款事项。根据查档证明记载，估价对象设立抵押贷款，权利人为贵港市区农村信用合作联社木梓信用社，抵押金额为 20 万元，贷款期限为 3 年，至估价期日尚未注销。本次估价目的为处置资产，不考虑抵押登记状况对估价结果的影响。故本次估价设定估价对象无抵押登记状况。

（3）租约及其他他项权利状况

勘查日估价对象无租赁等情况。本次估价设定无租约及其他他项权利状况。

（4）查封、占用、拖欠税费等限制权利情况

估价对象为已取得《房屋所有权证书》的住宅，于价值时点没有发现存在拖欠工程款、拖欠工资等现象。根据委托方提供的查档证明，不存在查封情况。

本次估价结果不受他项权利影响。

4、土地使用权性质：估价对象已办理《国有土地使用证》[贵国用（1990）字第 2598 号]，证载土地使用权性质为划拨。

5、房地产使用年限：估价委托方提供的相关产权证书及其他资料未包含估价对象建成时间记录。根据询问估价委托人，估价对象所在房屋的建成时间约为 1990 年，混合结构（砖混）设计使用年限为 50 年，至估价期日已使用约 30 年，剩余使用年限约为 20 年。估价对象所占土地使用权性质为划拨，使用年期为无年限限制。根据孰短原则，本次评估的房地产经济耐用年限以建筑物剩余使用年限 20 年为准。

6、房地产的利用条件：估价设定房地产的利用条件为在设定的使用年限内，房地产的建筑物结构、设施状况满足估价物业合法、持续使用。

（三）价值内涵

价值内涵是指估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、现状不可移动装修及分摊的土地使用权、配套及附属设施，除此之外不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

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理；

本次要求估价机构和估价人员在估价中公平正直，不偏袒任何一方。

2、合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法权益为前提进行。要求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；

本次估价以产权证书登记内容为准

3、估价时点原则

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。

本次根据委托人及估价目的可实现性确定以 2020 年 4 月 27 日为价值时点。

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。

最高最佳利用是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。

估价对象设计用途为住宅，评估分析认为按证载用途即住宅利用最为有利，评估认为应以住宅用途使用为前提估价。

八、估价依据

（一）经济行为依据

《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》[（2019）桂 0802 执 1531 号]；

（二）有关法律、法规、行政规章、政策文件依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日修订）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2009 年 8 月 27 日修订）；
- 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 74 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行）。

- 6、《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）；
- 7、《不动产登记暂行条例》（国土部令第 656 号）。
- 8、《〈中华人民共和国拍卖法〉实施细则》（中华人民共和国主席令第二 3 号）。
- 9、《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）。
- 10、《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）。

（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、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、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）；
- 4、《房地产估价规范条文说明》（GB/T 50291-2015）；
- 5、《关于“估价报告应用的有效期”的说明》（2010 年 10 月 19 日）。

（四）估价委托人提供的估价对象有关材料

- 1、《房屋（分层）分户平面图》；
- 2、《国有土地使用证》[贵国用（1990）字第 2598 号]；
- 3、《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》[（2019）桂 0802 执 1531 号]。

（五）取价依据及其他收集材料

- 1、估价人员收集的贵港市房地产市场资料；
- 2、估价对象照片。

九、估价方法

（一）估价方法的选择

根据《房地产估价规范》适宜房地产整体估价的方法有比较法、收益法、成本法等，对估价方法的选用分析如下：

1、估价对象位于贵港市港南区大松石路，区域内存在较多的二手自建住房交易案例，可以收集到多个自建房的出售案例，通过交易情况、交易日期、区位因素、个别因素修正估价出估价对象的价值，因此适宜采用比较法进行估价。

2、估价对象房地产用途估价设定为住宅，据调查所在的区域内有较多住宅出租交易，住宅的客观收益可以通过取得交易资料确定，即估价对象的潜在收益可以估算，因此，适宜采用收益法进行估价。

3、估价对象房地产用途估价设定为住宅，属于收益性明显的房地产，根据成本法的估价原理，不适合采用成本法估算住宅的房地产价值。

4、估价对象为已经开发完成的房地产，本次估价对象为房地产整体，不对房屋或是土地使用权价值进行分割测算，因此，不适合采用假设开发法估算住宅的房地产价值。

（二）适宜估价方法定义

1、比较法

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。

2、收益法

收益法是预计估价对象未来收益，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。

十、估价结果

根据国家现行有关法律、法规和政策规定及委托方提供的各种资料，遵循独立、客观、公正的原则，为委托方确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考意见而评估房地产市场价值的目的，经估价人员实地勘察核实、收集资料、分析计算并与价值时点贵港市同类物业的市场价格水平相比较后，

确定涉及的贵港市南江大松石路 1429 号房地产，建筑面积为 98.80 平方米，在价值时点 2020 年 4 月 27 日满足房地价值定义条件下的估价结果如下：

房地产单价：2761.00 元/平方米

房地产总价：27.28 万元

（大写：人民币贰拾柒万贰仟捌佰元整）

特别提示：

①本估价报告受估价目的的限制，仅用于为委托方确定财产处置参考价提供房地产市场价值提供参考依据，不得用于抵押、课税等其他用途；

②本估价报告中的分析、意见和结论受到本估价报告已说明的假设和限制条件的限制；

③估价结果含房屋及其所分摊的土地使用权价值。

④估价结果不包含估价对象上市交易需要补交的土地出让金；

⑤本次估价结果不包括处置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；

⑥估价报告使用期限自本报告出具之日起一年（即 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日）内有效。

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 |
|-------|-------|----|------|
|-------|-------|----|------|

郭 欣

4520150019

廖河锋

4520110015

十二、实地查勘日

2020 年 4 月 27 日

十三、估价作业期

2020 年 4 月 27 日至 2020 年 5 月 18 日

广西祥浩资产土地房地产评估有限公司

二〇二〇年五月十八日

附 件

- 一、估价对象位置图
 - 二、估价对象照片
 - 三、广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书
 - 四、《国有土地使用证》[贵国用（1990）字第 2598 号]
 - 五、《房屋（分层）分户平面图》
 - 六、估价机构资格证书及营业执照
 - 七、估价人员资格证书
- （以上均为复印件）

房地产估价技术报告

第一部分 估价对象价值影响因素分析

一、区位状况描述与分析

1、区位概况

港南区是 1996 年地级贵港市成立后设立的县级区，辖 7 镇 2 街道办事处，165 个村（社区）委员会，行政区域面积 1099 平方千米。人口 68.4 万人。位于黄金水道西江流域贵港市郁江南岸，东邻兴业县，南接浦北县，西连横县，北与港北区、桂平市接壤。黎湛铁路和 324 国道、贵合高速公路、南宁至广州高速公路贯穿全境，市南环一级公路，东环一级公路也起经港南区内，西江流经区内大部分乡镇，拥有沿江岸线 100 多公里，千吨货轮从贵港口岸及区内的码头可直达粤港澳地区，是广西重要的交通枢纽和大西南货物出口的重要通道。

2、位置状况

坐落：贵港市南江大松石路 1429 号；

方位：贵港市南江大松石路；

与重要场所（设施）的距离：估价对象南湖商业广场约 1.2 公里，离贵港火车站约 6 公里；

楼层：总楼层 3 层，估价对象为地上第 1 至第 3 层；

朝向：坐北朝南；

估价对象所处位置周边，近期住宅用途的房地产价格波动较小。

3、交通状况

道路状况：附近有江南大道、西南大道、中山路、大松石路、南山路等，

交通流量一般;

出入可利用交通工具: 小区范围内有 4 路、9 路、12 路、k2 路、k3 路等多路公共汽车。出租车流量一般;

交通管制情况: 无特别交通管制;

停车方便度: 小区内设有地面车位, 路边设有划线停车位, 车位数量充足。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施

供水: 区域供水由自来水公司供应, 供给正常;

排水: 区域排水以市政地下水道为主, 自然排水为辅, 排水良好;

供电: 区域供电由市政供电, 电压正常, 无季节性影响;

燃气: 区域燃气由燃气公司供应, 供给正常;

通讯: 区域内通讯与市政通讯网联接, 通讯线路以地下管道为主, 辅以架空线路, 通讯线路畅通。

通路: 区域内形成江南大道、西南大道、中山路、大松石路、南山路, 可直接通往城区、覃塘区及桂平的重要区域, 路面宽阔, 通行度较好。

(2) 公共服务设施

周边有江南商贸城、木松岭小区、贵建花园、南山小区、中梁国宾首府、南湖商业广场、江南市场等住宅、商业, 区域有大松石幼儿园、港南区第一小学、江南中学等学校配套, 有建设银行、农业银行、信用社等银行机构 ATM 点, 有江南市场等商业配套, 有贵港市中医院、社区卫生院等医疗机构, 外部配套设施基本完善

5、周围环境状况

自然环境: 附近有南山公园大型景观公园等景区, 整体环境一般, 绿化率一般, 空气质量一般, 景观度一般;

人文环境：周边多为原住居民，流动人口较小，人文环境一般。

景观：无著名建筑物，景观一般。

综合估价对象区位状况一般，对估价对象价值实现影响一般。

二、实物状况描述与分析

1、土地实物状况

估价对象为位于贵港市南江大松石路 1429 号房地产，已办理《国有土地使用证》[贵国用（1990）字第 2598 号]。根据现场勘查，所在宗地的基本状况如下：

土地使用者：莫伟标

坐落：贵港市贵城镇南江大松石；

权利性质：划拨土地使用权；

土地面积：40.00 平方米

四至：东邻韦炳良户、南面和北面均临通道、西邻韦俊健户；

形状：宗地形状规则，对土地利用无不良影响。

地形地势：地形地势平坦，对土地利用无不良影响。

开发程度：宗地的土地开发已达到宗地红线外“五通”（即通水、排水、通电、通讯、通路），红线内“五通一平”（即通水、排水、通电、通讯、通路且完成平整并建成房屋投入使用，已为熟地）。

面积：证载土地面积 40 平方米。

2、房屋建筑物实物状况

估价人员未能收到估价对象《房屋所有权证》，估价委托方已提供估价对象《房屋（分层）分户平面图》。根据现场勘查，房屋实物状况如下：

名称：贵港市南江大松石路 1429 号住宅天地楼房地产；

建筑面积：建筑面积为 98.80 平方米；

用途：住宅；

朝向：朝南

产权人：莫伟标；

建成时间：约 2000 年；

建筑结构：混合；

层高：约 3 米；

总层楼：总楼层 3 层，估价对象为地上第 1 至第 3 层；

朝向：坐北朝南；

房屋建成年月及已使用年数：根据询问估价委托人，估价对象房产竣工日期约为 2000 年，至价值时点已投入使用了约 20 年，剩余房屋经济耐用年限为 30 年；

平面布置（户型）：未能进入室内勘查；

工程质量：估价对象已竣工并投入使用多年，工程质量合格；

设施设备：水电齐全、通讯到位；

装饰装修：

A、所在建筑外部装修：外墙为正面马赛克瓷砖，北面刮腻子 and 水泥砂浆；

B、房屋内部装修：估价人员未能进入室内勘查，故房屋内部装修状况位置。

维护状况：正常使用，未进行特别维护，成新率按综合成新率判断为 60%；

利用状况：正常使用。

三、权益状况描述与分析

估价对象的权利状况以《房屋（分层）分户平面图》和国有土地使用证》

[贵国用（1990）字第 2598 号]所载的内容为准。

1、房屋权益状况

（1）登记状况

- ① 估价对象的来源：/；
- ② 合同编号：/；
- ③ 房屋所有权人：莫伟标；
- ④ 共有情况：单独所有；
- ⑤ 房屋坐落：贵港市南江大松石路 1429 号；
- ⑥ 规划用途：住宅；
- ⑦ 总楼层：共 3 层；
- ⑧ 建筑面积：所占土地面积 40.00 平方米，房屋建筑面积为 98.80 平方米；
- ⑨ 房屋所有权证附记：/。

（2）他项权利

① 房地产他项权利

估价对象已设立抵押贷款事项。根据查档证明记载，估价对象设立抵押贷款，权利人为贵港市农村信用合作联社木梓信用社，抵押金额为 20 万元，贷款期限为 3 年，至估价期日尚未注销。本次估价目的是确定财产处置参考价评估房地产市场价值，故不考虑估价对象抵押权对估价结果的影响。

② 租约及其他他项权利状况

勘查日估价对象无租赁等情况。本次估价设定无租约及其他他项权利状况。

③ 查封、占用、拖欠税费等限制权利情况及影响权益清晰的其他情况

估价对象为已取得《房屋所有权证书》的住宅，于价值时点没有发现存在拖欠工程款、拖欠工资等现象。根据委托方提供的查档证明，不存在查封情况。

2、土地权益状况

估价对象已办理《国有土地使用证》[贵国用（1990）字第 2598 号]。根据现场勘查，所在宗地的基本状况如下：

土地使用者：莫伟标

坐落：贵港市贵城镇南江大松石；

地号：54-778

图号：2552.50-357.00

用途：住宅

性质：划拨；

土地面积：40.00 平方米

四、市场背景描述与分析

（一）当地经济社会发展简况

贵港市位于广西东南部、珠江流域干线西江中游，下辖桂平市、平南县、港北区、港南区、覃塘区，总面积 10602 平方公里，其中市中心城区建成区面积 73.1 平方公里；全市总人口 555.71 万，人口密度约为每平方公里 413 人。贵港自古以来遍种荷花，花香四溢，由此有“荷城”之称，是“全国十大最佳赏荷好去处”和“国内十大最浪漫赏荷地”之一，曾举办第 32 届全国荷花展。

贵港区位优势得天独厚。贵港面向粤港澳、背靠大西南、南出北部湾，地处华南、西南及珠三角、北部湾经济圈的结合部，是“海上丝绸之路”起点城市和珠江—西江经济带战略重要节点城市之一。贵港交通便捷。贵港公路、铁路、水路纵横交错，已实现县县通高速公路、高速铁路、高等级航道，其中有 7 条放射状的高速公路与外界贯通；平均每 15 分钟有一趟高速列车途径贵港，基本实现高铁“公交化”。

2020 年一季度，贵港市地区生产总值 316.7 亿元，同比增长 5%，增速比上

年同期回落 8.1 个百分点。分产业看，第一、第二、第三产业增加值分别为 30.9 亿元、124.2 亿元、161.6 亿元，分别增长 0.9%、4.5%、6%。

2020 年一季度，贵港市固定资产投资同比下降 31.5%，项目投资同比下降 38.9%。其中，5000 万元以上项目投资同比下降 30.4%，500-5000 万元项目投资同比下降 55.8%。疫情下投资项目工期明显缩短，影响项目进度。二是建筑业生产下降，一季度建筑业总产值 34.12 亿元，同比下降 5.8%。财政、金融运行平稳。一季度，财政收入 38.11 亿元，同比增长 15.1%。其中，一般公共预算收入 18.91 亿元，同比增长 20.8%。一般公共预算支出 54.05 亿元，同比增长 3.6%。

贵港市一季度固定资产投资同比下降 31.5%，项目投资同比下降 38.9%。其中，5000 万元以上项目投资同比下降 30.4%，500-5000 万元项目投资同比下降 55.8%。疫情下投资项目工期明显缩短，影响项目进度。二是建筑业生产下降，一季度建筑业总产值 34.12 亿元，同比下降 5.8%。房地产开发投资平稳增长，商品房销售良好。房地产开发投资额 30.79 亿元，同比增长 22.5%。房屋新开工面积 76.5 万平方米，同比下降 17%；商品房销售面积 80.85 万平方米，同比增长 9.4%；商品房销售额 45.9 亿元，同比增长 6.2%；待售面积 120.68 万平方米，同比增长 108.5%。

五、最高最佳利用分析

本次以估价对象的最高最佳利用为前提估价。最高最佳利用包括最佳的用途、规模和档次。估价对象为贵港市南江大松石路 1429 号。现就估价对象的最高最佳利用进行分析如下：

1、合法性分析：

因估价对象为确定财产处置参考价需要了解市场价值，以委托方提供的

《房屋（分层）分户平面图》和《国有土地使用证》[贵国用（1990）字第 2598 号]为准，评估设定来源依据真实可靠，为合法的房地产。

2、技术可能性

技术可能性是指对于法律所允许的使用方式在技术上是否能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求。估价对象为住宅，现场查勘无重大缺陷，可以正常使用，估价设定房地产用途为住宅，符合技术可能性要求。

3、最高最佳利用前提分析：

（1）维持现状继续使用前提：认为维持现状继续使用仍然妥当时，为在维持现状继续使用下的估价。

（2）直接转换用途前提：认为转换用途再予以使用更为妥当时，为在考虑用途转换后再予以使用下的估价。

（3）装修改造继续使用前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用较为妥当时，为在考虑装修改造但不转换用途再予以使用下的估价。

（4）装修改造转换用途前提：认为装修改造并转换用途再予以使用更为妥当时，为在考虑装修改造并转换用途后再予以使用的估价。

（5）拆除重新利用前提：认为拆除建筑物再予以利用更妥当时，为在考虑建筑物拆除后再予以利用下的估价。

估价对象规划用途为住宅用途，于价值时点已建好并装修完毕正常使用，评估设为维持现状继续使用为前提。即为在维持现状继续使用下的估价前提。

4、财务可行性分析

（1）收益递增递减原理

收益递增递减原理可以帮助确定最佳集约度和最佳规模。它揭示的是两种投入产出关系（投入产出关系是指投入量的变动与相应产出量的变动之间的关

系)；一种是在一种投入量变动而其他投入量固定的情况下的投入产出关系；另一种是在所有的投入量都变动的情况下的投入产出关系。

(2) 均衡原理

均衡原理是以房地产内部各构成要素的组合是否均衡，来判断是否为最高最佳使用。

(3) 适合原理

适合原理是以房地产与其外部环境是否协调，来判定是否为最高最佳使用。

估价对象位于贵港市港南区南江大松石路，区域内公共配套设施基本齐备，繁华度一般。根据法律上的许可、技术上的可能、经济上的可行、价值最大化的原则，综合论证估价对象的权属、利用状况，其按产权证所载之用途利用，达到最高最佳使用状态，故本次估价以待估物业合法规划用途住宅为最高最佳使用用途，现在为在用住宅，即认为维持现状继续使用仍然妥当时，为在维持现状继续使用下的估价为估价前提。

第二部分 估价方法的选用及测算过程

一、估价方法的选用

(一) 估价方法的选用分析

根据《房地产估价规范》通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等，适宜房地产整体估价的方法有比较法、收益法、成本法等。估价人员在实地勘察的基础上，对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选取适当的估价方法，对估价方法的选用分析如下：

1、估价对象位于贵港市港南区大松石路，区域内存在较多的二手自建住房交易案例，可以收集到多个自建房的出售案例，通过交易情况、交易日期、区位因素、个别因素修正估价出估价对象的价值，因此适宜采用比较法进行估价。

2、估价对象房地产用途估价设定为住宅，据调查所在的区域内有较多住宅出租交易，住宅的客观收益可以通过取得交易资料确定，即估价对象的潜在收益可以估算，因此，适宜采用收益法进行估价。

3、估价对象房地产用途估价设定为住宅，属于收益性明显的房地产，根据成本法的估价原理，不适合采用成本法估算住宅的房地产价值。

4、估价对象为已经开发完成的房地产，本次估价对象为房地产整体，不对房屋或是土地使用权价值进行分割测算，因此，不适合采用假设开发法估算住宅的房地产价值。

(二) 适宜估价方法的测算原理

1、比较法

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。

基本公式:

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

2、收益法

收益法是预计估价对象未来收益，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。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的相关规定，在收益法的报酬资本化法和直接资本化法两种具体方法中，优先选用报酬资本化法。报酬资本化法又有全寿命模式和持有加转售模式。本次估价采用持有加转售模式，其计算公式为：

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

式中：V—收益价值；

A_i—期间收益；

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（年）。

两种估价方法都是在市场价格的基础上测算，估价结果可信度较高。

二、估价测算

估价思路：本次估价涉及位于贵港市南江大松石路住宅房地产，采用比较法、收益法估价，最终确定其房地产价值。

（一）比较法

运用比较法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：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（包括区位状况、实物状况、权益状况）调整；7、计算比较价值。

1、搜集交易实例。

搜集交易实例应满足比较法的需要，宜包括下列内容：交易对象基本状况；交易双方基本情况；交易方式；成交日期；成交价格、付款方式、融资条件、交易税费负担情况；交易目的等。

估价中采用先从网络上或房地产中介处等渠道收集估价对象相类似的房地产交易案例，然后通过实地踩点确点交易案例真实性，获取交易案例真实有用的信息。

2、选取可比实例

可比实例的选择，是针对估价对象的条件，从众多的交易实例中选择符合条件的案例进行比较。选择可比实例时应符合下列具体条件：

- ①可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个；
- ②可比实例的交易方式应适合估价目的；
- ③可比实例房地产应与估价对象房地产相似；
- ④可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年；
- ⑤可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；
- ⑥在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选取为可比实例。

本次评估我们选取与估价对象属于同一供需圈内，用途相同或相近、可比性较强的类似房地产交易实例作为估价对象的可比实例，确定的三个可比实例

情况如下:

表 1 可比实例情况表

| 项目 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|--------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 名称 | 贵港市港南区江南大道 307 地质队对面天地楼 | 贵港市港南区南山路安置小区天地楼 | 贵港市港南区成贤路 62 号天地楼 |
| 位置 | 贵港市港北区江南大道与西南大道交汇处东南角 | 贵港市港南区南山路安置小区 | 贵港市港南区成贤路 62 号 |
| 建筑面积 (m ²) | 330 | 387 | 288.48 |
| 所在楼层/总楼层 | 6/6 | 5/5 | 4/4 |
| 朝向 | 南北朝向 | 南北朝向 | 南北朝向 |
| 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 砖混 |
| 装饰装修 | 简单装修 | 简单装修 | 简单装修 |
| 空间布局 | 8 室 2 厅 4 卫, 空间布局较合理 | 8 室 4 厅 5 卫, 空间布局较合理 | 8 室 3 厅 2 卫, 空间布局较合理 |
| 交易范围 | 房屋所有权 (包含房屋价值和分摊土地使用权价值及杂物房, 不含其它财产和权益) | 房屋所有权 (包含房屋价值和分摊土地使用权价值, 不含其它财产和权益) | 房屋所有权 (包含房屋价值和分摊土地使用权价值, 不含其它财产和权益) |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易方式 | 中介机构交易 | 中介机构交易 | 中介机构交易 |
| 成交日期 | 2020 年 4 月 | 2020 年 4 月 | 2020 年 4 月 |
| 成交总价 (万) | 116 | 135 | 95 |
| 成交单价 (元/m ²) | 3515 | 3488 | 3293 |
| 交易税费负担情况 | 税费各付 | 税费各付 | 税费各付 |

3、建立比较基础

建立比较基础是对可比实例的成交价格进行标准化处理, 标准化处理应包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位, 使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比。

三个可比实例财产范围均为房屋所有权 (包含房屋价值和分摊土地使用权价值, 不含其它财产和权益), 付款方式均为一次性总付清房款, 融资条件均为可融资, 税费负担情况均为税费各付, 计价单位成交的面积内涵均按建筑面积计量、面积单位均为平方米, 并且均采用人民币结算, 因此, 无需进行调整。

4、比较因素说明及评价

比较因素说明及评价包交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整等

过程。

根据评估对象及比较实例的特点，我们相应选择了影响住宅房地产价值的主要因素进行分析比较，并考虑到各案例与评估对象位于同一供需区，排除区域内基础设施条件等基本一致的影响因素，估价对象及可比实例的比较因素及评价详见下表：

表 2 比较因素条件说明表

| 项目 | | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|-------------------------|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 坐落 | | 贵港市南江大松石路 1429 号 | 贵港市港南区江南大道 307 地质队对面天地楼 | 贵港市港南区南山路安置小区天地楼 | 贵港市港南区成贤路 62 号天地楼 |
| 交易价格(元/m ²) | | - | 3515 | 3488 | 3293 |
| 市场状况 | | 2020 年 4 月 | 2020 年 4 月 | 2020 年 4 月 | 2020 年 4 月 |
| 交易范围 | | 房屋所有权(包含房屋价值和分摊土地使用权价值,不含其它财产和权益) | 房屋所有权(包含房屋价值和分摊土地使用权价值,不含其它财产和权益) | 房屋所有权(包含房屋价值和分摊土地使用权价值,不含其它财产和权益) | 房屋所有权(包含房屋价值和分摊土地使用权价值,不含其它财产和权益) |
| 交易方式 | | 公开市场交易 | 中介机构交易 | 中介机构交易 | 中介机构交易 |
| 交易情况 | | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 区位状况 | 位置 | 方位 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | | 与相关场所的距离 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 交通条件 | 道路状况 | 一般 | 较优 | 一般 |
| | | 出入可利用的交通工具 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | | 交通管制情况 | 无交通管制 | 无交通管制 | 无交通管制 |
| | 外部配套设施 | 基础设施 | 较完备 | 较完备 | 较完备 |
| | | 公共服务设施 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 周围环境状况 | 自然环境 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | | 人文环境 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | | 景观 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 小区规模 | | 小型 | 小型 | 小型 |
| | 总楼层 | | 整栋 | 整栋 | 整栋 |
| | 朝向 | | 正南向 | 正南向 | 正南向 |
| 实物状况 | 建筑面积 | | 98.80m ² | 330 m ² | 387 m ² |
| | 建筑结构 | | 砖混 | 钢混 | 钢混 |
| | 设施设备 | | 较完备 | 较完备 | 较完备 |
| | 装饰装修 | | 简装 | 普通装修 | 普通装修 |
| | 空间布局 | | 空间布局较合理 | 8室4厅5卫,空间布局较合理 | 8室3厅2卫,空间布局较合理 |
| | 通风采光 | | 一般 | 一般 | 较优 |
| | 住宅类型 | | 私人自建房 | 私人自建房 | 私人自建房 |
| | 外观 | | 较差 | 一般 | 一般 |

| | | | | | |
|------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 已建成年限 | 20-30年(含30年) | 10—20年(含20年) | 5—10年(含10年) | 20-30年(含30年) |
| | 停车方便度 | 一般 | 一般 | 较好 | 一般 |
| | 小区内部环境 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 物业管理类型 | 无物业管理 | 无物业管理 | 无物业管理 | 无物业管理 |
| 权益状况 | 土地性质 | 划拨 | 划拨 | 划拨 | 划拨 |
| | 共有情况 | 单独所有 | 单独所有 | 单独所有 | 单独所有 |
| | 用益物权设立情况 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| | 担保物权设立情况 | 不考虑 | 不考虑 | 不考虑 | 不考虑 |
| | 租赁情况 | 不考虑 | 无 | 无 | 无 |
| | 占用情况 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| | 拖欠税费情况 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| | 查封及其他限制权利情况 | 无查封及其他限制权利情况 | 无查封及其他限制权利情况 | 无查封及其他限制权利情况 | 无查封及其他限制权利情况 |

以估价对象条件为 100，将可比实例条件与之比较，指数相应增加或减少，并根据比较因素指数计算比较因素修正系数和比准价格。比较因素指数主要根据估价人员经验确定，其中需要特殊说明的是：

(1) 市场状况：使可比实例在其成交日期的价格成为在价值时点的价格的处理。本次价值时点为 2020 年 4 月 27 日，而选取的案例交易时间均为 2020 年 4 月，价格变化不大，本次估价市场状况不作调整。

(2) 交易范围：估价对象及可比实例交易范围均为房屋所有权（包含房屋价值和分摊土地使用权价值，不含其它财产和权益），故不需要进行修正。

(3) 交易方式：各比较案例均是通过经纪机构交易，无特殊授意，可视为公开市场交易，与本次估价对象设定的公开市场交易无差异，故不需进行交易方式修正。

(4) 交易情况：使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理。本次估价对象及可比实例均为正常成交价格，无特殊交易情况，故不需进行交易情况修正。

(5) 区位状况

① 位置

A、方位：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，

每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3%；

B、与相关场所的距离：分为近、较近、一般、较远、远五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3%；

② 交通条件

A、道路状况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

B、出入可利用的交通工具：分为多、较多、一般、较少、少五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

C、交通管制情况：分为无交通管制（全天双向交通）、分时交通管制（如白天单向、晚上双向）、严格交通管制（全天单向通行）、交通禁行管制（有道路但不允许机动车通行），每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

③ 外部配套设施

A、基础设施：分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数减少或增加 3%；

B、公共服务设施：分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数减少或增加 3%；

④ 周围环境状况

A、自然环境：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%；

B、人文环境：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%；

C、景观：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%；

⑤ 小区规模：分为大型（>12 万 m^2 ）、中型（1-12 万平方米）、小型（≤1

万平方米)三个等级,以估价对象为 100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降 2%;

⑥所在楼层/总楼层:估价对象和案例均为整栋出售,故不需要进行楼层修正:

⑦朝向:估价对象和案例均为正南朝向,故不需要进行朝向修正。

(6) 实物状况

①建筑面积:根据对房地产市场交易状况的调查,面积大小对住宅的成交价格有一定的影响,购买者更多从总价上考虑房屋交易价格及自己的承受能力,在同等位置、同等装修状况的条件下,一般来说,面积较小,房地产交易单价相对较高;面积较大,房地产交易单价相对较低。考虑市场上住宅成交的情况,估价中分为超小户型($< 90 \text{ m}^2$)、小户型($\geq 90 \text{ m}^2$ 且 $< 150 \text{ m}^2$)、中户型($\geq 150 \text{ m}^2$ 且 $< 300 \text{ m}^2$)、大户型($\geq 300 \text{ m}^2$ 且 $< 500 \text{ m}^2$)、超大户型($\geq 500 \text{ m}^2$),每上升或下降一个等级,指数增加或减少 2%;

②建筑结构:分为砖木、砖混(混合)、钢混(框架、框剪)、钢结构四个等级,每上升或下降一个等级,指数减少或增加 2%;

③设施设备:分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级,以估价对象为 100,每上升或下降一个等级,指数减少或增加 3%;

④装饰装修:分为豪华装修、高档装修、普通装修、简装、毛坯五个等级,以估价对象为 100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降 4%;

⑤空间布局:分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,以估价对象为 100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降 1%;

⑥通风采光:分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,以估价对象为 100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降 1%;

⑦住宅类型:估价对象和案例均为私人住建住房,住宅类型一致,故不需

要进行住宅类型修正；

⑧外观：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3%；

⑨已建成年限：以 0—5 年（含 5 年）、5—10 年（含 10 年）、10—20 年（含 20 年）、20-30 年（含 30 年）、30 年以上五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

⑩停车方便度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

⑪小区内部环境：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

⑫物业管理类型：分为无物业管理、单位物业管理、一般专业物业管理、知名专业物业管理四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3%；

（7）权益状况

①土地性质：估价对象及比较案例均为划拨，故不需要修正。

②共有情况：估价对象及可比实例均为所有人一致同意出售的房地产，共有情况对价格无影响，故不需进行此项修正。

③用益物权设立情况：估价对象及可比实例均未设定用益物权，故不需进行此项修正。

④担保物权设立情况：本次估价目的为司法处置，不考虑抵押担保情况的影响。

⑤租赁情况：估价对象及可比实例均未出租，故不需进行此项修正。

⑥占用情况：估价对象及可比实例均未被非法占用，故不需进行此项修正。

⑦拖欠税费情况：估价对象及可比实例均未拖欠税费，故不需进行此项修正。

⑧查封及其他限制权利情况：估价对象及可比实例均无查封及其他限制权利情况，故不需进行此项修正。

根据上述因素比较，编制以下因素指数表：

表 3 比较因素条件指数表

| 项目 | | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|-------------------------|----------|------------------|-------------------------|------------------|-------------------|
| 坐落 | | 贵港市南江大松石路 1429 号 | 贵港市港南区江南大道 307 地质队对面天地楼 | 贵港市港南区南山路安置小区天地楼 | 贵港市港南区成贤路 62 号天地楼 |
| 交易价格(元/m ²) | | - | 3515 | 3488 | 3293 |
| 市场状况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易范围 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易方式 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区位状况 | 位置 | 方位 | 100 | 100 | 100 |
| | | 与相关场所的距离 | 100 | 100 | 100 |
| | 交通条件 | 道路状况 | 100 | 102 | 100 |
| | | 出入可利用的交通工具 | 100 | 100 | 100 |
| | | 交通管制情况 | 100 | 100 | 100 |
| | 外部配套设施 | 基础设施 | 100 | 100 | 100 |
| | | 公共服务设施 | 100 | 100 | 100 |
| | 周围环境状况 | 自然环境 | 100 | 100 | 100 |
| | | 人文环境 | 100 | 100 | 100 |
| | | 景观 | 100 | 100 | 100 |
| | 所处楼幢 | | 100 | 100 | 100 |
| | 所在楼层/总楼层 | | 100 | 100 | 100 |
| 朝向 | | 100 | 100 | 100 | |
| 实物状况 | 建筑面积 | | 100 | 96 | 98 |
| | 建筑结构 | | 100 | 102 | 100 |
| | 设施设备 | | 100 | 100 | 100 |
| | 装饰装修 | | 100 | 104 | 104 |
| | 空间布局 | | 100 | 100 | 100 |
| | 通风采光 | | 100 | 100 | 103 |
| | 住宅类型 | | 100 | 100 | 100 |
| | 外观 | | 100 | 103 | 103 |
| | 已建成年限 | | 100 | 102 | 104 |
| | 停车方便度 | | 100 | 100 | 104 |
| 小区内部环境 | | 100 | 100 | 100 | |

| | | | | | |
|------|-------------|-----|-----|-----|-----|
| | 物业管理类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 土地性质 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 共有情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 用益物权设立情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 担保物权设立情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 租赁情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 占用情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 拖欠税费情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 查封及其他限制权利情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |

5、计算比较价值

根据比较因素指数计算比较因素修正系数确定比准价格

比较系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数

比准价格 = 可比实例价格×修正系数

表 4 因素比较比准价格计算表

| 项目 | | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 | |
|-------------------------|----------|-------------------------|------------------|-------------------|---------|
| 坐落 | | 贵港市港南区江南大道 307 地质队对面天地楼 | 贵港市港南区南山路安置小区天地楼 | 贵港市港南区成贤路 62 号天地楼 | |
| 交易价格(元/m ²) | | 3515 | 3488 | 3293 | |
| 市场状况 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 | |
| 交易范围 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 | |
| 交易方式 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 | |
| 交易情况 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 | |
| 区位状况 | 位置 | 方位 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | | 与相关场所的距离 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 交通条件 | 道路状况 | 100/102 | 100/100 | 100/100 |
| | | 出入可利用的交通工具 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | | 交通管制情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 外部配套设施 | 基础设施 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | | 公共服务设施 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 周围环境状况 | 自然环境 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | | 人文环境 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | | 景观 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 小区规模 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 所在楼层/总楼层 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 朝向 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 实物状况 | 建筑面积 | | 100/96 | 100/96 | 100/98 |
| | 建筑结构 | | 100/102 | 100/102 | 100/100 |
| | 设施设备 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 装饰装修 | | 100/104 | 100/104 | 100/104 |
| | 空间布局 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |

| | | | | |
|------|-------------------------|---------|---------|---------|
| | 通风采光 | 100/100 | 100/103 | 100/100 |
| | 住宅类型 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 外观 | 100/103 | 100/103 | 100/100 |
| | 已建成年限 | 100/102 | 100/104 | 100/100 |
| | 停车方便度 | 100/100 | 100/104 | 100/100 |
| | 小区内部环境 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 物业管理类型 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 权益状况 | 土地性质 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 共有情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 用益物权设立情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 担保物权设立情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 租赁情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 占用情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 拖欠税费情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 查封及其他限制权利情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 比准价格(元/m ²) | 3221.00 | 2985.00 | 3231.00 |

三个比准价格差异较小，根据估价对象的实际情况，采用简单算术平均值法确定比较法的估价单价，则比较法估价结果为：

$$\begin{aligned} \text{房地产估价单价} &= (3221.00 + 2985.00 + 3231.00) \div 3 \\ &= 3146.00 \text{ 元/平方米 (取整至个位)} \end{aligned}$$

(二) 收益法

收益法是预计估价对象未来收益，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。收益法分为报酬资本化法（分为全寿命模式和持有加转售模式）和直接资本化法。

运用收益法进行房地产估价时，应按照下列步骤进行：选择具体估价方法、测算收益期或持有期、测算未来收益、确定报酬率（或资本化率、收益乘数）、计算收益价值。

1、选择具体估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的相关规定，在收益法的报酬资本化法和直接资本化法两种具体方法中，优先选用报酬资本化法。报酬资本化法又有全寿命模式和持有加转售模式。本次估价采用持有加转售模式，其

计算公式为：

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

式中：V—收益价值；

A_i—期间收益；

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（年）

本次估价持有期设定为 5 年。

2、测算收益期

估价委托方提供的相关产权证书及其他资料未包含建筑物建成时间记录。根据调查了解，估价对象所在房屋的建成时间约为 1990 年，混合结构（砖混）设计使用年限为 50 年，至估价期日已使用约 30 年，剩余使用年限约为 20 年。根据土地使用证记载，估价对象土地使用权性质为划拨，无使用年期限限制。根据孰短原则，本次评估的房地产经济耐用年限以建筑物剩余使用年限 20 年为准。

3、测算未来收益

（1）求取房地产年净收益

① 确定租金水平

估价对象合法性用途设定为住宅，其客观租金水平可以参考周边同类型的住宅出租案例测算确定，据评估人员对周边的出租样点调查了解，本次采用比较法确定估价对象潜在毛收入。

选取的租金可比实例如下：

表 4 可比实例情况表

| 项目 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|----|-------|-------|-------|
|----|-------|-------|-------|

| | | | |
|---------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 名称 | 贵港市港南区大松石路南山工商局附近天地楼 | 贵港市港南区南山路 594 号天地楼 | 贵港市港南区南山路安置小区天地楼 |
| 位置 | 贵港市港南区大松石路 | 贵港市港南区南山路 594 号 | 贵港市港南区南山路 |
| 建筑面积 (m ²) | 250 | 200 | 240 |
| 总楼层 | 6 层 | 6 层 | 6 层 |
| 朝向 | 南北 | 南北 | 南北 |
| 建筑结构 | 砖混 | 钢混 | 钢混 |
| 装饰装修 | 简单装修 | 精装修 | 精装修 |
| 空间布局 | 5 室 2 厅 4 卫, 空间布局一般 | 4 室 2 厅 3 卫, 空间布局一般 | 5 室 3 厅 2 卫, 空间布局较合理 |
| 租赁范围 | 房屋及家具 | 房屋及家具 | 房屋及家具 |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 家电家具配套 | 较齐全 | 较齐全 | 基本齐全 |
| 成交日期 | 2020 年 4 月 | 2020 年 4 月 | 2020 年 4 月 |
| 交易方式 | 中介机构交易 | 中介机构交易 | 中介机构交易 |
| 月租金 (元/月) | 2080 | 1600 | 2000 |
| 月租金单价 (元/m ²) | 8.32 | 8.00 | 8.33 |
| 押金及租金支付方式 | 押一付三 | 押一付三 | 押一付三 |

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况, 编制比较因素条件指数表, 根据比较因素条件的说明及评价, 结合资产估价人员的经验确定各比较因素的指数。

A、建立比较基础

建立比较基础是对可比实例的成交价格进行标准化处理, 标准化处理应包括统一财产范围、统一付款方式、统一税费负担和统一计价单位, 使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比。

三个可比实例财产范围均为房屋所有权 (家具配套齐全), 付款方式均为押一付三, 税费负担情况均为税费各付, 计价单位成交的数量内涵均按住宅个数、计量单位均为个, 并且均采用人民币结算, 因此, 无需进行调整。

B、比较因素说明及评价

比较因素说明及评价包交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整 (其中权益状况因对租金水平基本无影响, 此处不做修正) 等过程。

根据评估对象及比较实例的特点，我们相应选择了影响住宅房地产价值的主要因素进行分析比较，并考虑到各案例与评估对象位于同一供需区，排除区域内基础设施条件等基本一致的影响因素，估价对象及可比实例的比较因素及评价因详见下表：

表 5 比较因素条件说明表

| 项目 | | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|--------------------------|-----------|------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 坐落 | | 贵港市南江大松石路 1429 号 | 贵港市港南区大松石路南山工商局附近天地楼 | 贵港市港南区南山路 594 号天地楼 | 贵港市港南区南山路安置小区天地楼 |
| 月租金单价(元/m ²) | | - | 8.32 | 8 | 8.33 |
| 市场状况 | | 2020 年 4 月 | 2020 年 4 月 | 2020 年 4 月 | 2020 年 4 月 |
| 租赁范围 | | 房屋 | 房屋 | 房屋 | 房屋 |
| 交易方式 | | 公开市场交易 | 中介机构交易 | 中介机构交易 | 中介机构交易 |
| 交易情况 | | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 区位状况 | 位置 | 方位 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | | 与相关场所的距离 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 交通条件 | 道路状况 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | | 出入可利用的交通工具 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | | 交通管制情况 | 无交通管制 | 无交通管制 | 无交通管制 |
| | 外部配套设施 | 基础设施 | 较完备 | 较完备 | 较完备 |
| | | 公共服务设施 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 周围环境状况 | 自然环境 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | | 人文环境 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | | 景观 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 小区规模 | | 小型 | 小型 | 小型 |
| | 所在楼层/总楼层 | | 整栋 | 整栋 | 整栋 |
| | 朝向 | | 正南向 | 正南向 | 正南向 |
| 实物状况 | 建筑面积 | | 98.80m ² | 250 m ² | 200 m ² |
| | 建筑结构 | | 砖混 | 砖混 | 砖混 |
| | 家电家具配套 | | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 |
| | 装饰装修 | | 简装 | 普通装修 | 普通装修 |
| | 空间布局 | | 空间布局较合理 | 5 室 2 厅 4 卫，空间布局一般 | 4 室 2 厅 3 卫，空间布局一般 |
| | 通风采光 | | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 住宅类型 | | 私人自建房 | 私人自建房 | 私人自建房 |
| | 外观 | | 较差 | 一般 | 一般 |
| | 已建成年限 | | 20-30 年（含 30 年） | 10—20 年（含 20 年） | 5—10 年（含 10 年） |
| | 停车方便度 | | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 小区内部环境 | | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 押金及租金支付方式 | | 押一付三 | 押一付三 | 押一付三 |
| | 起租年限 | | 半年以上 | 半年以上 | 半年以上 |

| | | | | | |
|--|--------|-------|-------|-------|-------|
| | 物业管理类型 | 无物业管理 | 无物业管理 | 无物业管理 | 无物业管理 |
|--|--------|-------|-------|-------|-------|

比较因素指数的具体确定方法说明如下:

以估价对象条件为 100, 将可比实例条件与之比较, 指数相应增加或减少, 并根据比较因素指数计算比较因素修正系数和比准价格。比较因素指数主要根据估价人员经验确定, 其中需要特殊说明的是:

(1) 市场状况: 使可比实例在其成交日期的价格成为在价值时点的价格的处理。本次价值时点为 2020 年 4 月 27 日, 而选取的案例交易时间均为 2020 年 4 月, 价格变化不大, 本次估价市场状况不作调整。

(2) 交易方式: 各比较案例均是通过经纪机构交易, 无特殊授意, 可视为公开市场交易, 与本次估价对象设定的公开市场交易无差异, 故不需进行交易方式修正。

(3) 交易情况: 使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理。本次估价对象及可比实例均为正常成交价格, 无特殊交易情况, 故不需进行交易情况修正。

(4) 交易范围: 估价对象为房屋, 故不需要进行修正, 。

(5) 区位状况

①位置

A、方位: 分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象为 100, 每上升或下降一个等级, 指数上升或下降 3%;

B、与相关场所的距离: 分为近、较近、一般、较远、远五个等级, 以估价对象为 100, 每上升或下降一个等级, 指数上升或下降 3%;

②交通条件

A、道路状况: 分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象为 100, 每上升或下降一个等级, 指数上升或下降 2%;

B、出入可利用的交通工具：分为多、较多、一般、较少、少五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

C、交通管制情况：分为无交通管制（全天双向交通）、分时交通管制（如白天单向、晚上双向）、严格交通管制（全天单向通行）、交通禁行管制（有道路但不允许机动车通行），每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

③外部配套设施

A、基础设施：分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数减少或增加 3%；

B、公共服务设施：分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数减少或增加 3%；

④周围环境状况

A、自然环境：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%；

B、人文环境：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%；

C、景观：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%；

⑤小区规模：分为大型（>12 万 m^2 ）、中型（1-12 万平方米）、小型（ ≤ 1 万平方米）三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3%；

⑥所在楼层/总楼层：估价对象和案例均为整栋出售，故不需要进行楼层修正；

⑦朝向：估价对象和案例均为正南朝向，故不需要进行朝向修正。

（7）实物状况

① 建筑面积：根据对房地产市场交易状况的调查，面积大小对住宅的成交价格有一定的影响，购买者更多从总价上考虑房屋交易价格及自己的承受能力，在同等位置、同等装修状况的条件下，一般来说，面积较小，房地产交易单价相对较高；面积较大，房地产交易单价相对较低。考虑市场上住宅成交的情况，估价中分为超小户型（ $< 90 \text{ m}^2$ ）、小户型（ $\geq 90 \text{ m}^2$ 且 $< 150 \text{ m}^2$ ）、中户型（ $\geq 150 \text{ m}^2$ 且 $< 300 \text{ m}^2$ ）、大户型（ $\geq 300 \text{ m}^2$ 且 $< 500 \text{ m}^2$ ）、超大户型（ $\geq 500 \text{ m}^2$ ），每上升或下降一个等级，指数增加或减少 3%；

② 建筑结构：分为砖木、砖混（混合）、钢混（框架、框剪）、钢结构四个等级，每上升或下降一个等级，指数减少或增加 1%；

③ 家电家具配套：分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数减少或增加 3%；

④ 装饰装修：分为豪华装修、高档装修、普通装修、简装、毛坯五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

⑤ 空间布局：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

⑥ 通风采光：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%；

⑦ 住宅类型：分为公寓式住宅、错层式住宅、复式住宅、跃层式住宅、花园洋房式住宅五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%；

⑧ 外观：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%；

⑨ 已建成年限：以 0—5 年（含 5 年）、5—10 年（含 10 年）、10—20 年（含 20 年）、20-30 年（含 30 年）、30 年以上五个等级，以估价对象为 100，

每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%；

⑩停车方便度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

⑪小区内部环境：分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 4%；

⑫押金及租金支付方式：分为押一付一（付三）、预交押金一次支付半年、预交押金一次支付一年等方式，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

⑬起租年限：分为无限制、半年以上、一年以上、二年以上、五年以上，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

⑭物业管理类型：分为无物业管理、单位物业管理、一般专业物业管理、知名专业物业管理四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

根据上述因素比较，编制以下因素指数表：

表 8 比较因素条件指数表

| 项目 | | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|--------------------------|--------|------------------|----------------------|--------------------|------------------|
| 坐落 | | 贵港市南江大松石路 1429 号 | 贵港市港南区大松石路南山工商局附近天地楼 | 贵港市港南区南山路 594 号天地楼 | 贵港市港南区南山路安置小区天地楼 |
| 月租金单价(元/m ²) | | - | 8.32 | 8 | 8.33 |
| 市场状况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 租赁范围 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易方式 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区位状况 | 位置 | 方位 | 100 | 100 | 100 |
| | | 与相关场所的距离 | 100 | 100 | 100 |
| | 交通条件 | 道路状况 | 100 | 100 | 100 |
| | | 出入可利用的交通工具 | 100 | 100 | 100 |
| | | 交通管制情况 | 100 | 100 | 100 |
| | 外部配套设施 | 基础设施 | 100 | 100 | 100 |
| 公共服务设施 | | 100 | 100 | 100 | |

| | | | | | | |
|------|--------|-----------|-----|-----|-----|-----|
| | 周围环境状况 | 自然环境 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | | 人文环境 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | | 景观 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | | 小区规模 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | | 所在楼层/总楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | | 朝向 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 实物状况 | | 建筑面积 | 100 | 97 | 97 | 94 |
| | | 建筑结构 | 100 | 100 | 101 | 101 |
| | | 家电家具配套 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | | 装饰装修 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| | | 空间布局 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | | 通风采光 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | | 住宅类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | | 外观 | 100 | 101 | 101 | 101 |
| | | 已建成年限 | 100 | 101 | 102 | 101 |
| | | 停车方便度 | 100 | 100 | 100 | 102 |
| | | 小区内部环境 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | | 押金及租金支付方式 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | | 起租年限 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | | 物业管理类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |

根据比较因素指数计算比较因素修正系数确定比准价格

比较系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数

比准价格 = 可比实例价格×修正系数

表 9 因素比较比准价格计算表

| 项目 | | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|--------------------------|--------|----------------------|--------------------|------------------|
| 坐落 | | 贵港市港南区大松石路南山工商局附近天地楼 | 贵港市港南区南山路 594 号天地楼 | 贵港市港南区南山路安置小区天地楼 |
| 月租金单价(元/m ²) | | 8.32 | 8 | 8.33 |
| 市场状况 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 租赁范围 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易方式 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易情况 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区位状况 | 位置 | 方位 | 100/100 | 100/100 |
| | | 与相关场所的距离 | 100/100 | 100/100 |
| | 交通条件 | 道路状况 | 100/100 | 100/100 |
| | | 出入可利用的交通工具 | 100/100 | 100/100 |
| | | 交通管制情况 | 100/100 | 100/100 |
| | 外部配套设施 | 基础设施 | 100/100 | 100/100 |
| | | 公共服务设施 | 100/100 | 100/100 |
| | 周围环 | 自然环境 | 100/100 | 100/100 |

| | | | | | |
|-------------------------|-----------|------|---------|---------|---------|
| | 境况 | 人文环境 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | | 景观 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 小区规模 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 所在楼层/总楼层 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 朝向 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 实物状况 | 建筑面积 | | 100/97 | 100/97 | 100/94 |
| | 建筑结构 | | 100/100 | 100/101 | 100/101 |
| | 家电家具配套 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 装饰装修 | | 100/102 | 100/102 | 100/102 |
| | 空间布局 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 通风采光 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 住宅类型 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 外观 | | 100/101 | 100/101 | 100/101 |
| | 已建成年限 | | 100/101 | 100/102 | 100/101 |
| | 停车方便度 | | 100/100 | 100/100 | 100/102 |
| | 小区内部环境 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 押金及租金支付方式 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 起租年限 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 物业管理类型 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 比准价格(元/m ²) | | | 8.24 | 7.77 | 8.27 |

三个比准价格差异较小，取三个比准价格的简单算术平均值作为比较法测算月租金单价比较价值的结果，则：

$$\begin{aligned} \text{月租金单价比较价值} &= (8.24+7.77+8.27) \div 3 \\ &= 8.09 \text{ 元 / 平方米} \end{aligned}$$

该测算结果为正常市场租金价格水平，也是估价对象的潜在毛收益。

②确定租约限制情况

勘查日估价对象为自用，无租赁情况。经市场法测算估价对象客观租金为 8.09 元/月.平方米，本次估价以市场客观租金进行收益法测算。

③估算有效毛收入

由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入。

经评估人员对周边调查，估价对象区域较成熟，空置率约为 3%-8%，本次评估客观空置率按 5%计算，由于是按建筑面积出租，有效出租面积为 100%。

则年有效毛收入为：

$$8.09 \times 98.8 \times 12 \times (1 - 5\%) = 9111.93 \text{ 元}$$

④ 估算其他收入

其他收入主要是押金的利息收入，此类住宅出租一般按 1 个月租金收取押金，则按一年期活期存款计算的押金利息收入为：

$$8.09 \times 98.8 \times 1 \times 0.35\% \times 1 = 2.80 \text{ 元}$$

⑤ 估算年总收入

$$\text{则年总收入} = 9111.93 + 2.80 = 9114.73 \text{ 元。}$$

⑥ 估算房地出租年总费用

运营费用是维持房地产正常使用或营业的必要费用。出租人应承担的运营费用一般包括房地产税（包括房产税、增值税及其附加、个人所得税）、保险费、房屋租赁管理费、维修费及划拨土地收益金等。而生活垃圾费、水电费、通信费等费用一般由承租人负担。

① 管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年租金的 1% 计取。

$$\text{管理费用} = 9114.73 \div 98.80 \times 1\% = 0.92 \text{ 元/m}^2$$

② 房屋修缮费

房屋修缮费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。参考贵港市的一般维修标准，按建筑物重置价的 1% 计算。建筑物重置价根据《贵港市建设工程造价信息》中的相似建筑物的造价指标，结合建筑物实际情况，按 1300 元/m² 确定。

$$\text{房屋修缮费} = 1300 \times 1\% = 13.00 \text{ 元/m}^2$$

③ 保险费：指指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。估价对象维护较好，综合成新率约为 40%，按房屋现值价乘以保险费率 2‰ 计算。

$$\text{保险费} = 1300 \times 40\% \times 0.2\% = 1.04 \text{ 元/m}^2$$

④税费：估价中税费指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税及附加税等。根据《贵港市地方税务局关于个人转让和租赁房产有关税收政策问题的公告》（广西壮族自治区贵港市地方税务局公告 2017 年第 4 号）有关规定，个人租赁住房，每月取得租金收入在 30000 元（含 30000 元）以下的，个人所得税核定征收率为 1%，房产税征收率为 4%。

$$\text{应纳税费} = \text{租金收益} \times \text{应纳税率} = 9114.73 \div 98.80 \times (1\% + 4\%) = 4.61 \text{ 元/m}^2$$

⑤划拨土地收益金

估价对象土地使用权类型为划拨，用途为城镇住宅用地。经查询及咨询贵港市财政局及自然资源局工作人员，贵港市对于个人宅基地地上房屋出租应当缴纳所占土地收益未出具相关征收标准。在未查询到贵港市地方相关收取标准前，本次评估暂按已废除的《自治区人民政府关于开展清理整顿划拨土地使用权自发进入市场工作的通知》（桂政发〔1994〕30 号）文件标准计算，根据企业承受能力分别收取租金收入 10%-30%的土地使用权收益金，根据实际调查的情况，估价对象位于贵港市，划拨土地使用权收益金按租金的 10%计。

$$\text{划拨土地收益金} = 9114.73 \div 98.80 \times 10\% = 9.22 \text{ 元/m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{⑥房地产出租年总费用} &= \text{管理费} + \text{修缮费} + \text{保险费} + \text{税费} + \text{划拨土地收益金} \\ &= (0.92 + 13.00 + 1.04 + 4.61 + 9.22) \times 98.8 \\ &= 2844.71 \text{ 元} \end{aligned}$$

6、估算房地产出租年净收益

$$\begin{aligned} \text{房地产出租年净收益} &= \text{房地出租年总收益} - \text{房地出租年总费用} \\ &= 9114.73 - 2844.71 \\ &= 6270.02 \text{ 元} \end{aligned}$$

（2）预计持有期内净收益未来变化趋势

近年来贵港市房地产价格不断上涨，住宅租赁价格水平也呈持续上涨的趋势，预计未来房屋租金将平稳上涨。根据估价人员对估价对象所在区域的住宅租赁情况的调查，预计在未来的 5 年内住宅租金年增长幅度在 1-5% 之间，本次评估按年涨幅 3% 确定。

4、确定报酬率

采用安全利率加风险调整值的方法确定资本化率。资本化率 = 安全利率 + 风险调整值

安全利率指无风险的资本投资收益率，参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平，按照十年期以上国债利率平均水平确定安全利率的近似值为 3.97%。

风险调整值，综合考虑到贵港市住宅出租的行业风险以及估价对象所在区域社会经济现状等因素，风险调整值取 3%，则：

$$\text{报酬率} = 3.97\% + 3\% = 7\% \text{ (取整)}$$

5、计算收益价值

(1) 房地产持有期末转售收益参数确定

本次估价中采用长期趋势法确定转售价格与估价对象收益价值的关系，并考虑自价值时点至持有期末估价对象房屋剩余年限变短后对转售价格的影响，综合确定转售价格估价对象收益价值的比例关系，情况如下：

① 长期趋势系数

根据广西壮族自治区贵港市近年的住宅交易价格统计数据及评估师专业经验计算得出住宅交易价格的年平均增长率为 5%。

② 房地产剩余使用年限修正

估价对象在价值时点建筑物剩余使用年限为 20 年，则持有期末其房地产剩余使用年限为 15 年，报酬率按上述测算结果 7% 确定。

$$\text{则房地产剩余年限修正} = [1 - 1 / (1 + 7\%)^{15}] \div [1 - 1 / (1 + 7\%)^{20}]$$

=0.8597。

③ 转让税费

估价中税费指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税及附加税等。根据贵港市地方税务局关于个人转让和租赁房产有关税收政策问题的公告》（广西壮族自治区贵港市地方税务局公告 2017 年第 4 号），个人转让住房的，核定征收率为 1%。

则房地产持有期末转售收益 V_t 为：

$$V \times (1+5.00\%)^5 \times 0.8597 \times (1-1\%) = 1.0863V$$

（2）持有加转售的综合房地产收益价值的确定

因待估房地产的各个收益方式其纯收益不尽相同，本次估价将其两部分的纯收益分别折现后相加。用于测算房地产的收益价值的公式为：

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

式中： V —收益价值；

A_i —期间收益；

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（年）

上式中报酬率包含 Y_i 、 Y_t ，分别为持有期内将房地产出租所对应的报酬率以及持有期末转售时对应的报酬率；由于报酬率在房地产投资期内是动态的，且受国家宏观政策、所处区域的经济、税收、投资环境等诸多因素的影响，而从投资者的角度来看，持有期内出租获取收益以及持有期末转售获取收益为一种连续投资过程，故可认定在整个连续投资过程中其要求的平均报酬率相对固定，则 $Y_i=Y_t$ ，为 7%。

$$V = \frac{6270.02}{(7\%-3\%)} \times \left[1 - \left(\frac{1+3\%}{1+7\%} \right)^5 \right] + \frac{1.10863V}{(1+7\%)^5}$$

测算结果为：房地产总价 120699.00 元

房地产单价= $120699.00 \div 98.80 = 1222.00$ 元/平方米（取整至个位）

第三部分 估价结果的确定

一、估价结果分析

在充分调查、分析影响估价对象价格各因素的基础上，遵循独立、客观、公正的原则，采用适当的估价方法，经过科学、公正的估价，得出了估价结果，估价对象的比较法估价结果为 3146.00 元/平方米，收益还原法的估价结果为 1222.00 元/平方米，两种方法的估价结果差异为 157.45%。

比较法评估结果是根据替代原则，选用现实交易的案例进行比较修正，最终得出评估结果。在本估价中所选用的可比实例与待估宗地均处在同一供求范围内、用途相同、权利性质相同，可比实例的交易类型与估价目的吻合、成交日期较接近估价时点，测算中须修正的因素不多，且修正幅度在合理的范围内，得出的结果相对较易被交易双方接受。

收益法从出租收益方面考虑，从租金价格体现目前住宅的需求价格，即租金反映当前的物业实际收益水平，对预期使用年限内的收益水平进行推测，合理考虑资本化率，从而转换为房地产价值，从另一方面论证房地产的市场价格，具有一定的可信度。

房地产具有自用、收益、保值、增值四个特性，而收益法的测算依据——租金水平是实际业主的支付价格，代表了该住宅的实际收益能力，而不能体现其保值增值的特性。众所周知，目前大量的住宅购买人购买住宅并非为了获取房租收益，而是由于住宅具有的保持增值的特性，房地产收益法的测算结果在体现房地产的市场交易价格上能力稍弱。

比较法和收益法通过不同的计算途径评估地价的方法，两种方法依据不同的估价原则，但其评估结果具有价值的同一型，从而具备了可比性，可以采用算术平均、加权平均或以某一种方法的评估结果为主等方法中的一种确定估价

结果。

二、估价结果的确定

根据评估方法的适宜性、准确性和可操作性，结合本次评估的评估目的，本项评估采用加权平均的方法进行计算，即比较法取 80%，收益法取 20% 作为最终的评估结果，则

假设可自由交易下的房地产价值如下

房屋单价=3146.00×80%+1222.00×20%

=2761.00 元/平方米（取整至个位）

房屋总价=2761.00 × 98.80=27.28 万元（取整至百位）

三、估价结果

根据国家现行有关法律、法规和政策规定及委托方提供的各种资料，遵循独立、客观、公正的原则，为委托方确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考意见而评估房地产市场价值的目的，经估价人员实地勘察核实、收集资料、分析计算并与价值时点贵港市同类物业的市场价格水平相比较后，确定涉及的贵港市南江大松石路 1429 号房地产，建筑面积为 98.80 平方米，在价值时点 2020 年 4 月 27 日满足房地价值定义条件下的估价结果如下：

房地产单价：2761.00 元/平方米

房地产总价：27.28 万元

（大写：人民币贰拾柒万贰仟捌佰元整）

特别提示：

①本估价报告受估价目的的限制，仅用于为委托方确定财产处置参考价提供房地产市场价值提供参考依据，不得用于抵押、课税等其他用途；

②本估价报告中的分析、意见和结论受到本估价报告已说明的假设和限制条件的限制；

③估价结果含房屋及其所分摊的土地使用权价值。

④ 估价结果不包含估价对象上市交易需要补交的土地出让金；

⑤ 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；

⑥ 估价报告使用期限自本报告出具之日起一年（即 2020 年 5 月 18 日至 2021 年 5 月 17 日）内有效。

广西祥浩资产土地房地产评估有限公司

二〇二〇年五月十八日

附 件

- 一、估价对象位置图
 - 二、估价对象照片
 - 三、广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书
 - 四、《国有土地使用证》[贵国用（1990）字第 2598 号]
 - 五、《房屋（分层）分户平面图》
 - 六、估价机构资格证书及营业执照
 - 七、估价人员资格证书
- （以上均为复印件）