



# 房地产估价报告

德皓房估字[2021]第 YL03105 号

估价项目名称：林之杰位于容县容州镇城西路 32 号（西幢）房地产市场价格价值  
评估

估价委托人：广西壮族自治区容县人民法院

房地产估价机构：广西德皓房地产评估有限公司

注册房地产估价师：姓 名	注册证号
唐绩东	4520140013
陆海川	4520140011

估价报告出具日期：2021 年 03 月 17 日



## 致估价委托人函

广西壮族自治区容县人民法院：

承蒙贵方委托，我公司指派注册房地产估价师对房屋所有权人为林之杰的位于容县容州镇城西路32号（西幢）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：**为估价委托人办理司法拍卖提供房地产市场价值参考；

**估价对象：**房屋所有权人为林之杰位于容县容州镇城西路32号（西幢）房地产（建筑面积：77.87m<sup>2</sup>）；

**价值时点：**2021年03月09日；

**价值类型：**房地产市场价值，是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格或价值；

**估价方法：**本估价报告选用比较法和收益法进行估价。

我公司根据估价目的，遵守国家相关的法律法规及规范准则，遵循公正、合法、替代、价值时点等估价原则，按照严谨估价程序，采用科学合理的估价方法，经过周密测算，结合估价经验与影响房地产价格因素进行综合分析，测算出估价对象于价值时点的房地产市场价值，最终估价结果如下：

**房地产市场价值估价结果汇总表**（币种：人民币，总价保留两位小数）

估价对象		项目与结果	房地产总价值
估价对象面积			77.87m <sup>2</sup>
房地产市场价值	单价（元/m <sup>2</sup> ）		3410
	总价（万元）		26.55
房地产市场价值总价大写		人民币贰拾陆万伍仟伍佰元整。	

**特别提示：**1. 报告有效期自提交报告之日起为壹年，即从2021年03月17日至2022年03月16日止。2. 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，必须认真阅读《房地产估价报告》全文。

广西德皓房地产评估有限公司

法定代表人：

2021年03月17日



# 目 录

估价师声明.....4

估价的假设和限制条件.....5

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.....9

六、价值类型.....9

七、估价原则.....9

八、估价依据.....10

九、估价方法.....11

十、估价结果.....12

十一、实地查勘日期.....12

十二、估价作业日期.....12

十三、估价人员.....12

十四、估价报告有效日期.....12

房地产估价报告特殊项目.....13

房地产估价技术报告.....21

附件（均为复印件）.....45

1. 评估委托书；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象实地查勘图片；
4. 估价对象权属证明：《房屋所有权证》；
5. 房地产评估机构资质证书及营业执照；
6. 注册房地产估价师注册证书。



# 估 价 师 声 明

## 我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、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。

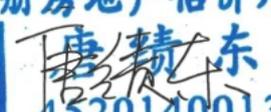
3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布《房地产估价指导意见》（建住房〔2006〕8号）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本公司的房地产估价人员唐绩东、陆海川对本次估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录，但仅限于估价对象外观与目前维护使用状况，尤其因提供资料有限，我们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、没有外部人员及单位机构对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
唐绩东	4520140013	 中国注册房地产估价师 唐绩东 4520140013 有效期至 20230907	2021年03月17日
陆海川	4520140011	 中国注册房地产估价师 陆海川 4520140011 有效期至 20230714	2021年03月17日



# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的估价假设

### （一）一般假设：

（1）注册房地产估价师已对估价委托人提供给本次估价所依据的估价对象的权属、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、结构等方面的重大质量问题。

（4）假设估价对象保持批准的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估价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。

### （二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

### （四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

估价对象《房屋所有权证》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，根据估价人员实地调查，估价对象建成于 2015 年，本次估价建筑物建成年份以实际调查为准。



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壹年(即 2021 年 03 月 17 日至 2022 年 03 月 16 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. 估价委托人非产权所有人，估价委托人对估价对象的处置权需经由全体房屋所有权人同意并出具相关书面证明才生效，特提请报告使用人注意。

## 三、特别事项说明

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值产生影响。
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值进行再评估。
4. 本报告中价值货币币种均为人民币。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：广西壮族自治区容县人民法院

## 二、房地产估价机构

估价机构名称：广西德皓房地产评估有限公司

统一社会信用代码：914509225718451977

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：陆川县温泉镇新洲北路71号

法定代表人：薛道杰

注册资本：贰佰万圆整

成立日期：2011年03月14日

营业期限：长期

备案等级：贰级

证书编号：2020桂建房评备字4509A0003

经营范围：一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；土地整治服务；海洋服务；房地产咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；规划设计管理；不动产登记代理服务；房屋拆迁服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## 三、估价目的

为估价委托人办理司法拍卖提供房地产市场价值参考。

## 四、估价对象

### （一）估价对象的财产范围

估价对象的财产范围：即房屋所有权人为林之杰位于容县容州镇城西路32号（西幢）房地产，建筑面积为77.87 m<sup>2</sup>的建筑物及其固着物（不可移动的设备设施及装修装饰）的价值，不包含建筑物内外动产、可能存在与估价对象有关的各种债权债务、特许经营权等财产或权益。详细情况说明如下：

估价对象基本情况说明表

基本状况	名称	林之杰位于容县容州镇城西路32号（西幢）房地产			
	坐落	容县容州镇城西路32号（西幢）			
	四至	东至	通道	南至	新安北街



况		西至	通道	北至	通道
	规模	建筑面积	77.87 平方米	套内建筑面积	/
	用途	规划用途	住宅	实际用途	住宅
	房屋所有权人		林之杰		

**(二) 估价对象实物状况**

实物状况	层数、高度	估价对象处于一栋 6 层混合结构住宅楼内第 1 层，建筑总高度 18 米。
	外观	建筑物外立面主要以涂料为主。
	建筑结构	混合结构。
	设施设备	供水、排水、通信、卫生、照明、步梯、防灾等系统和设备的配置齐全，性能较好。
	装饰装修	估价对象为简单装修，其室内装修具体如下：入户门为木门，室内门为木门；客厅地面为瓷砖，墙面为刮腻子，天棚为刮腻子；卧室地面为瓷砖，墙面为刮腻子，天棚为刮腻子；厨房地面为瓷砖，墙面为瓷砖墙裙，天棚为刮腻子；卫生间地面为瓷砖，墙面为瓷砖墙裙，天棚为刮腻子；水电设施齐全，均为明装。
	建筑功能	估价对象所在建筑物防水、保温、隔热、隔音等状况较好，南朝向，通风、采光情况较好，日照充足。
	层高	估价对象建筑层高约 3.0 米；室内净高 2.8 米。
	空间布局	估价对象空间分区以及各个空间的交通流线合理。
	新旧程度	估价对象于 2015 年建成，至 2021 年已使用了 6 年，实地查勘房屋维护保养情况较好，成新率约为 88%。
工程质量及维护保养状况	实地查勘基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，工程质量较好；地面、墙面、门窗等完好。	

**(三) 估价对象区位状况**

位置	估价对象位于容县容州镇城西路 32 号（西幢），临城西路，估价对象处于一栋 6 层混合结构住宅楼内第 1 层，该住宅楼为南北朝向。
与重要场所（设施）的距离	距离容县人民医院约 200 米，距离容州镇第二小学约 600 米。
交通状况	估价对象位于容县容州镇城西路 32 号（西幢），临城西路，区域内有容县 12 路、容县 13-1 路、容县 5 路、容县 22 路等多路公交车及出租车经过，区域道路通达度较高，对内（外）交通条件较好。
周围环境和商业氛围	1、自然环境：估价对象位于容县容州镇城西路 32 号（西幢），临城西路，车流量较大，噪音污染程度一般，空气质量较好。2、人文环境：估价对象位于容县容州镇，区域内多为商业、住宅用房，居民一般多为周边居民，区域内有容州镇第二小学、容县卫生学校、容州镇第四小学、容县容州镇第一中学、容州镇第三小学、容县人民医院等，区域治安状况较好，人文环境较好。3、商业环境：估价对象区域内有城西二市场（城西路银鹰巷）、容县城南市场、容州市场等，人流量较大，商业繁华度较高。4、景观：区域绿化率一般，景观度一般。



外部 配套 设施	估价对象位于容县容州镇城西路 32 号（西幢），外部基础设施配套较完备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施保障度高。外部公共服务设施：估价对象 2 公里范围内教育、医疗卫生、文化体育等公共服务设施，以及商业、金融、邮政等设施较齐全。
----------------	---

#### （四）估价对象权益状况

权益情况	根据估价委托人提供的《房屋所有权证》房权证容县字第 1300001240 号记载，房屋所有权人：林之杰；共有情况：单独所有；房屋坐落：容县容州镇城西路 32 号（西幢）；登记日期：2013-05-13；规划用途：住宅；建筑面积：77.87 m <sup>2</sup> 。
出租或占用情况	自用，本次估价不考虑租赁或者租约的影响与限制。
其他权利设立情况	根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载：估价对象抵押权等他项权利未注销。另根据估价委托人提供的资料及估价人员查询，未知悉估价对象设定有其他优先受偿权及地役权等。
其他特殊情况	1、估价对象产权明晰，达到了法律、行政法规规定的转让条件或可以用于作为出资的财产。2、根据估价委托人提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于已依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施或者以其他形式限制的房地产。3、产权明晰，产权证件齐全，未知悉估价对象有所有权不明确或者归属有争议。

### 五、价值时点

根据本报告估价目的及与估价委托人商议，确定以现场勘查之日 2021 年 03 月 09 日为价值时点。

### 六、价值类型

1、估价报告所采用的价值标准为估价对象在价值时点的公开市场价值标准。

2、本估价报告评估的是估价对象在价值时点即 2021 年 03 月 09 日的现状条件下，满足本估价报告假设和限制条件的房地产市场价值。

3、市场价值：本报告所指的市场价值是指估价对象于价值时点，在满足估价的假设和限制条件下，设定房地产市场为自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值。所谓公开市场价值是在公开市场最可能形成的价格。

### 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

#### （一）独立、客观、公正原则

定义：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。运用说明：估价过程中，估价师及估价机构与委托人没有利害关系，不受任何单位和人员的影响，独立完成报告；估价机构及估价师不带自己的感情色彩、好恶和偏见；也不要偏袒估价利害关系人的任何一方，公平正直估价。



## （二）合法原则

定义：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。运用说明：估价行为要依照法律法规、条例、政策规范等，还要依照估价对象的权属证书、规划证、土地出让合同等的规定。依照判定估价对象是哪种状况的房地产，就将其作为那种状况的房地产来估价，不允许有不合法的状况来估价。

## （三）价值时点原则

定义：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。运用说明：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，所以必须定一个时点估价。

## （四）替代原则

定义：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。运用说明：当存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似房地产的价格进行比较、修正、调整后，推算出估价对象的价值或价格。比较法中就是利用这原理。

## （五）最高最佳利用原则

定义：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。运用说明：最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

# 八、估价依据

## （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日起实施）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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），中华人民共和国主席令第 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（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），中华人民共和国主席令第 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；



4. 《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）；

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）；

6. 《商业银行房地产贷款风险管理指引》（银监发〔2004〕57号）；

## （二）技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；

2. 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19921349号）。

## （三）经济行为依据

评估委托书。

## （四）产权证明依据

《房屋所有权证》复印件。

## （五）取价依据

1. 《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》（桂建标〔2013〕39号，2014年1月1日实施）、《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）；

2. 《广西建设工程造价信息》；

3. 通过市场调查收集到同类物业的交易价格、租赁价格资料；

4. 估价人员实地勘察资料；

5. 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料；

6. 估价委托人提供的估价相关资料。

# 九、房地产估价方法

## （一）估价思路

在本项估价中，根据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，根据价值时点估价对象用途、估价目的、资料状况和容县房地产市场实际情况，决定采用比较法和收益法分别测算估价对象的价值。综合两种方法测算出结果，最终确定估价对象的房地产价值。

## （二）估价方法的选择

### 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。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的房地产估价方法，在认真分析现有资料和影响估价对象价格的各种因素的基础上，结合估价经验，经过周密、谨慎的判断、推论、估算，确定估价对象在价值时点的房地产估价结果。则房地产市场价格等同于市场价值，即房地产市场价值为：

**房地产市场价格估价结果汇总表** (币种：人民币，总价保留两位小数)

估价对象		项目与结果	房地产总价值
		估价对象面积	77.87m <sup>2</sup>
房地产市场价值	单价 (元/m <sup>2</sup> )		3410
	总价 (万元)		26.55
房地产市场价值总价大写		人民币贰拾陆万伍仟伍佰元整。	

## 十一、实地查勘日期

2021年03月09日。

## 十二、估价作业日期

2021年03月09日起至2021年03月17日止。

## 十三、估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
唐绩东	4520140013	 中国注册房地产估价师 唐绩东 4520140013 有效期至 20230907	2021年03月17日
陆海川	4520140011	 中国注册房地产估价师 陆海川 4520140011 有效期至 20230714	2021年03月17日

## 十四、估价报告有效日期

本估价报告有效期为壹年，即报告完成之日2021年03月17日至2022年03月16日止。

广西德皓房地产评估有限公司

2021年03月17日



## 房地产估价报告特殊项目

### （三）合理使用评估价值

1. 本报告估价结果是在满足房地产价值定义所设定条件及估价的假设条件下的房地产价值，若价值定义中的条件和估价的假设条件、市场环境等发生变化，则该估价价格应作相应调整甚至需要重新评估。

2. 本报告的估价结果仅为本次估价目的而用，只有在根据估价目的的完整、合理使用估价报告和估价结果价值时，才能避免因不恰当的使用估价结果而产生不良后果。



# 目 录

## （估价技术报告）

一、估价对象区位状况描述与分析·····	19
二、估价对象实物状况描述与分析·····	19
三、估价对象权益状况描述与分析·····	20
四、市场背景描述与分析·····	20
五、最高最佳利用分析·····	24
六、估价方法适用性分析·····	25
（一）估价思路·····	25
（二）估价方法的适应性分析及选择·····	25
七、估价测算过程·····	27
（一）用比较法测算房地产价值·····	27
（二）用收益法测算房地产价值·····	34
八、估价结果·····	41



# 房地产估价技术报告

## 一、估价对象区位状况描述与分析

位置	估价对象位于容县容州镇城西路32号（西幢），临城西路，估价对象处于一栋6层混合结构住宅楼内第1层，该住宅楼为南北朝向。
与重要场所（设施）的距离	距离容县人民医院约200米，距离容州镇第二小学约600米。
交通状况	估价对象位于容县容州镇城西路32号（西幢），临城西路，区域内有容县12路、容县13-1路、容县5路、容县22路等多路公交车及出租车经过，区域道路通达度较高，对内（外）交通条件较好。
周围环境和商业氛围	1、自然环境：估价对象位于容县容州镇城西路32号（西幢），临城西路，车流量较大，噪音污染程度一般，空气质量较好。2、人文环境：估价对象位于容县容州镇，区域内多为商业、住宅用房，居民一般多为周边居民，区域内有容州镇第二小学、容县卫生学校、容州镇第四小学、容县容州镇第一中学、容州镇第三小学、容县人民医院等，区域治安状况较好，人文环境较好。3、商业环境：估价对象区域内有城西二市场（城西路银鹰巷）、容县城南市场、容州市场等，人流量较大，商业繁华度较高。4、景观：区域绿化率一般，景观度一般。
外部配套设施	估价对象位于容县容州镇城西路32号（西幢），外部基础设施配套较完备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施保障度高。外部公共服务设施：估价对象2公里范围内教育、医疗卫生、文化体育等公共服务设施，以及商业、金融、邮政等设施较齐全。

## 二、估价对象实物状况描述与分析

实物状况	层数、高度	估价对象处于一栋6层混合结构住宅楼内第1层，建筑总高度18米。
	外观	建筑物外立面主要以涂料为主。
	建筑结构	混合结构。
	设施设备	供水、排水、通信、卫生、照明、步梯、防灾等系统和设备的配置齐全，性能较好。
	装饰装修	估价对象为简单装修，其室内装修具体如下：入户门为木门，室内门为木门；客厅地面为瓷砖，墙面为刮腻子，天棚为刮腻子；卧室地面为瓷砖，墙面为刮腻子，天棚为刮腻子；厨房地面为瓷砖，墙面为瓷砖墙裙，天棚为刮腻子；卫生间地面为瓷砖，墙面为瓷砖墙裙，天棚为刮腻子；水电设施齐全，均为明装。
	建筑功能	估价对象所在建筑物防水、保温、隔热、隔音等状况较好，南朝向，通风、采光情况较好，日照充足。
	层高	估价对象建筑层高约3.0米；室内净高2.8米。
	空间布局	估价对象空间分区以及各个空间的交通流线合理。
	新旧程度	估价对象于2015年建成，至2021年已使用了6年，实地查勘房屋维护保养情况较好，成新率约为88%。



工程质量及维护保养状况	实地查勘基础的稳固性较好,无沉降不均匀情况,工程质量较好;地面、墙面、门窗等完好。
-------------	---

### 三、估价对象权益状况描述与分析

权益情况	根据估价委托人提供的《房屋所有权证》房权证容县字第 1300001240 号记载,房屋所有权人:林之杰;共有情况:单独所有;房屋坐落:容县容州镇城西路 32 号(西幢);登记日期:2013-05-13;规划用途:住宅;建筑面积:77.87 m <sup>2</sup> 。
出租或占用情况	自用,本次估价不考虑租赁或者租约的影响与限制。
其他权利设立情况	根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载:估价对象抵押权等他项权利未注销。另根据估价委托人提供的资料及估价人员查询,未知悉估价对象设定有其他优先受偿权及地役权等。
其他特殊情况	1、估价对象产权明晰,达到了法律、行政法规规定的转让条件或可以用于作为出资的财产。2、根据估价委托人提供的资料及估价人员查询,估价对象不属于已依法公告列入征收、征用范围,也不属于依法查封、采取财产保全措施或者以其他形式限制的房地产。3、产权明晰,产权证件齐全,未知悉估价对象有所有权不明确或者归属有争议。

### 四、市场背景描述与分析

#### (1) 城市基本状况

容县是广西壮族自治区玉林市辖县,著名侨乡,地处广西东南部,玉林市最东部,北流江(容县称之为绣江)中游。全县辖 15 个乡镇,行政区域总面积 2257.39 平方公里,总人口 78 万人。东北部与岑溪市相邻,东南靠广东省信宜市。西和西南交北流市,西北和东北分别与桂平、平南、藤县接壤。县境东西最大横距 51 公里,南北最大纵距 73.5 公里。容县县治设于容州镇,西距自治区首府 340 公里。

#### (2) 容县经济发展总体情况

2018 年全县地区生产总值增长 9.4%,其中一产增长 7.1%,二产增长 8.4%,三产增长 12.5%,三次产业结构优化调整为 20.7:36.6:42.7;固定资产投资增长 16.1%;规上工业增加值增长 9.3%;社会消费品零售总额增长 11.0%;财政收入增长 7.0%,其中税收增长 8.3%;城镇居民人均可支配收入增长 6.1%,农村居民人均可支配收入增长 10.3%。主要经济指标增速稳居全市第一方阵。跻身“2018 中国西部百强县市”行列。连续两年获评为“广西科学发展先进县”。

#### 2、相关政策简况及分析

##### (1) 近期主要政策简况及分析

容县暂不执行限购政策,即居民在办理房屋登记时,无需提供家庭住房信息查询证明,居民家庭拥有住房套数(含商品房和二手房)不再作为购房的资格审核条件。2016 年 2 月 2 日下午,央行、银监会共同下发通知,调整个人住房贷款有关政策。通知规定在不实施“限购”措施的



城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点。对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。针对容县房地产市场整体走势，多位业内人士预测，房地产市场预期将得以改善，库存消化速度加快、交易量回升、房价逐步企稳、楼市需求逐步释放，将成为未来一段时间楼市的主要表现。

### （2）税收政策

自 2016 年 2 月 22 日起，根据财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》：契税方面，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女），面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。2016 年 5 月 1 日开始，营改增试点工作将全面实施，个人二手房交易也将改为缴纳增值税。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。

### （3）金融政策

自 2015 年 10 月 24 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；同时，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。

## 3、当地房地产市场总体状况

### （1）国有建设用地供应总量

2019 年度容县国有建设用地供应总量控制在 222.998 公顷以内。

### （2）国有建设用地供应结构

2019 年度容县国有建设用地供应总量中，商服用地 24.161 公顷，工矿仓储用地 45.3 公顷，公共管理与公共服务用地 12.71 公顷，交通运输用地 99.65 公顷，住宅用地 41.18 公顷。

### （3）国有建设用地供应布局

实现我县发展科学和谐。围绕景观大道、一级公路、高速公路引路一带主要供应商服、住宅用



地，以及文体娱乐等公共管理与公共服务用地。县经济开发区和高新科技工业园作为主要工矿仓储用地，推动工业发展上新台阶。

#### 4、当地同类型房地产市场总体状况

容县围绕发展第一要务，抢抓机遇，凝聚力量，充分发挥区位、侨乡、资源三大优势，大力推进工业化、城镇化和农业产业化建设，县域经济持续快速健康发展。从外因上分析，国家颁布的一系列房地产调控的政策，会使购房者心理预期产生了变化，对市场观望情绪浓厚，买卖双方博弈的局面愈演愈烈。客观上，目前房地产市场出现了两个调控效果：一是投资和投机性需求被挤出市场，现在市场基本由“刚性需求”在支撑；二是紧缩的货币政策使得整个房地产业链均受影响，包括房企前期开发所需资金，以及购房者购房所需资金。从发展势态来看房地产市场总体变动基本不大，市场成交将依靠刚性需求及部分改善性需求支撑，容县整体楼市呈“缓慢增长”的状态。从内因上分析，容县具有优越的地理位置和自然条件，城市经济规划布局合理，城市建设发展迅速，社会经济运行良好，房地产制度健全，房地产市场发展潜力巨大，都将推动容县房地产市场不断良性发展。

### 五、估价对象最高最佳使用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳利用为前提。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

1、法律允许性：最高最佳利用不是无条件的，而是在法律、法规、政策等允许范围内得最高最佳利用。对于每一种潜在的利用方式，首先检查其是否为法律所允许。如果是法律不允许的，则应被淘汰。

2、技术可能性：对于法律所允许的每一种利用方式，要检查它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。如果是技术上达不到的，则被淘汰。

3、财务可能性：对于法律上允许、技术上可能的每一种利用方式，还要进行财务可行性检验。针对每一种利用方式，估计其未来的收入和支出流量，然后将此未来的收入和支出流量分别用现值表示，再将这两者进行比较。只有收入价值大于支出价值的利用方式才具有财务可能性，否则应被淘汰。

4、价值最大性：在满足上述条件的各种利用方式中，能使估价对象价值达到最大化的利用方式，才是最高最佳的利用方式。

估价对象实际用途为住宅，与登记用途一致，符合法律允许性；作为已建成的房地产，完全能满足其居住要求，符合技术可能性；作为已经可以使用的房地产，不需要再投入资金，其当然符合财务可行性。通过调查及以上分析，估价人员认为估价对象维持现状、继续利用最为



合理，能实现价值最大化，故应选择维持现状前提进行估价。

## 六、估价方法适用性分析

### （一）估价思路

在本项估价中，根据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，根据价值时点估价对象用途、估价目的、资料状况和容县房地产市场实际情况，选取适合的估价方法分别测算估价对象的价值，综合各种估价方法测算出结果，最终确定估价对象的房地产价值。

### （二）估价方法的适用性分析及选择

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勘察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》、《房地产估价基本术语》，以及目前该区域房地产市场发展状况，进行估价方法的适用性分析（详见《估价方法的适用性分析说明表》）。根据估价方法的适用性分析，本次估价选用的估价方法为比较法和收益法。



估价方法的适用性分析说明表

评估目的	为房地产房屋所有权人向金融机构办理房地产贷款业务、确定房地产市场价值贷款额度提供参考依据而评估房地产市场价值。										
估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法	基准地系数修正法	路线加价法	标准价调整法	多元回归分析法	修复成本法	损失资本化法	价差法
估价方法适用范围	适用于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。	适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入收益性房地产。	适用于测算可独立开发的整体房地产的价值或价格。另外，在房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少的地区使用。	适用于具有再开发潜力且开发完成后的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。	政府或其有关部门已公布地区土地估价。	城镇临街商业用地批量估价。	大量的翔实房地产批量估价。	大量的翔实房地产批量估价。	可修复的会减损评估。	不可修复的房地产减损评估。	不可修复的房地产减损评估，房地产价值增值加评估。
估价方法的适用性分析	容县近几年房地产业发展较快，与估价对象类似的手住宅市场交易较为活跃，类似房地产成交案例较多，宜采用比较法对估价对象进行评估。	估价对象所处区域有较多的出租案例，可收集到估价对象的客观租金收益，故可采用收益法对估价对象进行评估。	估价对象无发需重新建设且对房地产有交易及出租案例，因此不采用成本法进行评估。	估价对象的结构、布局、装修等均良好，不需进行装修改造，因此不宜采用假设开发法。	本次估价对象为房地产价值，不适合基准地系数修正法。	本次估价对象为小住宅用房，不适合路线加价法。	主要用于房地产批量估价。	多元回归法则用于多课税等批量评估，或一些特殊类型的房地产项目。	主要用于产损害的房地产价值评估。	主要用于产损害的房地产价值评估。	主要用于产损害的房地产价值评估。
选用的估价方法	比较法	收益法	/	/	/	/	/	/	/	/	/
选用估价的方法的技术路线	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其比较，对以案例成交价格进行市场状况、交易情况、权益状况、区位状况、实物状况修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。	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。	/	/	/	/	/	/	/	/	/



## 七、估价测算过程

### （一）用比较法测算房地产价值

#### 1. 基本原理及公式

比较法是依据房地产价格形成的替代原理，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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，特别是数量较多，可比性较好的存量成套住宅、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地等。

比较法公式：估价对象比较价值=各可比实例比较价值的简单算术平均数或加权平均数

可比实例比较价值=可比实例成交价格×100/交易情况修正值×市场状况调整值/100×100/房地产状况调整值

#### 2. 估价步骤：

- （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（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）
- （7）计算比较价值

#### 3. 测算过程

##### （1）收集交易实例

根据估价对象基本情况及估价人员调查在同一供求圈内收集了类似房地产交易实例数宗，均为周边近期成交的实例，选取其中较为相似的三宗作为比较案例：

##### （2）选取可比实例

根据本次估价的目的是、价值时点、估价对象规模、估价对象用途等情况对所搜集的交易实例进行认真筛选后，选取以下三个可比实例，各比较实例的具体情况见下表（《可比实例情况说明表》）所示。

可比实例情况说明表（表 1）

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	容县容州镇城西路 32 号 (201 房)	容县容州镇城西路 32 号 (301 房)	容县容州镇南门街 130 号 (101 房)
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
成交日期	2020 年 11 月	2020 年 12 月	2020 年 10 月
价格内涵	正常市场价值	正常市场价值	正常市场价值
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	3450	3480	3368



区位状况	可比实例 A 位于一幢总楼层为 6 层住宅楼内的第 2 层, 所处楼幢位置较好, 朝向为南北, 通风、采光较好。	可比实例 B 位于一幢总楼层为 6 层住宅楼内的第 3 层, 所处楼幢位置较好, 朝向为南北, 通风、采光较好。	可比实例 C 位于一幢总楼层为 7 层住宅楼内的第 1 层, 所处楼幢位置较好, 朝向为南北, 通风、采光较好。
实物状况	建筑面积为 77.58 m <sup>2</sup> , 混合结构, 户型为 2 室 2 厅, 层高为 2.8 米, 室内装修为简单装修, 建筑年代为 2015 年, 成新率为 88%。	建筑面积为 77.87 m <sup>2</sup> , 混合结构, 户型为 2 室 2 厅, 层高为 2.8 米, 室内装修为简单装修, 建筑年代为 2015 年, 成新率为 88%。	建筑面积为 78.02 m <sup>2</sup> , 混合结构, 户型为 2 室 2 厅, 层高为 2.8 米, 室内装修为简单装修, 建筑年代为 2014 年, 成新率为 86%。
权益状况	单独所有, 其权益状况完整清晰	单独所有, 其权益状况完整清晰	单独所有, 其权益状况完整清晰

### (3) 建立价格可比基础

选取可比实例后, 应建立比较基础, 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、统一计价单位。可比基础建立比较内容说明、可比价格确定说明详见表 2 (《可比基础建立比较内容说明表》) 和表 3 (《可比价格确定说明表》) 所示。

可比基础建立比较内容说明表 (表 2)

比较对象 比较项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
财产范围	房地产(含其分摊的建设用地使用权及装饰装修, 不含动产、特许经营权、债权债务)	房地产(含其分摊的建设用地使用权及装饰装修, 不含动产、特许经营权、债权债务)	房地产(含其分摊的建设用地使用权及装饰装修, 不含动产、特许经营权、债权债务)	房地产(含其分摊的建设用地使用权及装饰装修, 不含动产、特许经营权、债权债务)
付款方式	一次性付清	一次性付清	一次性付清	一次性付清
融资条件	正常融资条件	正常融资条件	正常融资条件	正常融资条件
税费负担	正常负担	正常负担	正常负担	正常负担
币种	人民币	人民币	人民币	人民币
价格计量单位	单价(元/平方米)	单价(元/平方米)	单价(元/平方米)	单价(元/平方米)

可比价格确定说明表 (表 3)

比较对象 比较项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	——	3450	3480	3368
统一财产范围修正值	0	0	0	0
统一付款方式修正值	0	0	0	0
统一融资条件修正值	0	0	0	0
统一税费负担修正值	0	0	0	0
统一币种修正值	0	0	0	0
统一价格计量单位修正值	0	0	0	0
可比价格 (元/m <sup>2</sup> )	——	3450	3480	3368

### (4) 编制比较因素条件说明和指数表



比较法中需要比较修正或调整的因素包括交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整几个方面，具体说明如下：

### ①交易情况修正

可比实例成交价格是实际发生的，它们有可能是正常的，也可能不是正常的，由于要求评估的估价对象价值或价格是合理的，所以可比实例的成交价格如果不是正常的，则应把它们修正为正常的。造成成交价格偏离正常价格的因素主要有：利害关系人之间的交易、对交易对象或市场行情缺乏了解、迫于出售或被迫购买、人为哄抬价格、对交易对象有特殊偏好及相邻房地产合并等，估价对象与可比实例均不存在上述情况，为正常的交易，故无需进行交易情况修正。

### ②市场状况调整

可比实例的成交价格是其在成交日期的价格，是在其成交日期的房地产市场状况下形成的。由于可比实例的成交日期通常是过去的，所以可比实例的成交价格通常是在过去的房地产市场状况下形成的。估价对象与各比较实例交易时间均为近期，房地产市场状况价格不动不大，故不需进行交易日期修正。

### ③房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。具体调整过程详见表 4（《比较因素条件说明表》）、表 5（《比较因素调整标准说明表》）、表 6（《比较因素系数修正结果表》）、表 7（《比较实例价格修正计算表》）

根据估价对象的具体情况，影响估价对象价格的因素有交易情况、市场状况、区位状况、权益状况、实物状况，其中，**区位状况**主要包括位置状况、交通状况、外部配套设施、周围环境状况、社区成熟度、发展潜力、所处楼幢、所在楼层/总层数、朝向；**权益状况**包括共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、查封等形式限制权利情况、权属完整清晰情况等；**实物状况**包括建筑结构、建筑面积、空间布局、外观、装修状况、建筑功能（防水、保温、隔热、隔声、通风、采光）、设施设备、成新率、层高（净高）、物业管理。

比较因素条件说明表（表 4）

比较项目		比较对象			
		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		容县容州镇城西路 32 号（西幢）	容县容州镇城西路 32 号（201 房）	容县容州镇城西路 32 号（301 房）	容县容州镇南门街 130 号（101 房）
可比价格	可比价格(元/m <sup>2</sup> )	待估	3450	3480	3368



比较项目		比较对象	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
			容县容州镇城西路 32 号（西幢）	容县容州镇城西路 32 号（201 房）	容县容州镇城西路 32 号（301 房）	容县容州镇南门街 130 号（101 房）
交易情况修正	交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况调整	交易时间		2021 年 03 月 09 日	2020 年 11 月	2020 年 12 月	2020 年 10 月
房地产状况调整	区位状况	位置状况	较好	较好	较好	较好
		交通状况	较好	较好	较好	较好
		外部配套设施	较好	较好	较好	较好
		周围环境状况	较好	较好	较好	较好
		社区成熟度	较好	较好	较好	较好
		发展潜力	较好	较好	较好	较好
		所处楼幢位置	较好	较好	较好	较好
		所在楼层/总层数	1/6	2/6	3/6	1/7
	权益状况	朝向	南北	南北	南北	南北
		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	无	无	无	无
		租赁或占用情况	自用	自用	自用	自用
	实物状况	查封等形式限制权利情况	无	无	无	无
		权属清晰情况	完整清晰	完整清晰	完整清晰	完整清晰
		建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
		建筑面积	面积适中，易对外出售	面积适中，易对外出售	面积适中，易对外出售	面积适中，易对外出售
		空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
		外观	较完好	较完好	较完好	较完好
		装修状况	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
建筑功能		较齐备	较齐备	较齐备	较齐备	
设施设备		较齐全	较齐全	较齐全	较齐全	
成新率	88%	88%	88%	86%		
层高（净高）	2.8	2.8	2.8	2.8		
物业管理	一般	一般	一般	一般		

比较因素调整标准说明表（表 5）

比较内容		调整标准说明
可比价格	可比价格	待估
交易情况修正	交易情况	估价对象与可比实例均属正常交易，不需进行修正。
市场状况调整	交易日期	估价对象与可比实例均属近期交易，不需进行修正。
状况地 况产月 状位	位置状况	分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 2%。



比较内容		调整标准说明
	交通状况	分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 2%。
	外部配套设施	分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 5%。
	周围环境状况	分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 1%。
	社区成熟度	分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 2%。
	发展潜力	分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 2%。
	所处楼幢	分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 2%。
	所在楼层/总层数	估价对象为多层的住宅楼时，一般 3、4 楼最佳，2、5 楼次之，1、顶楼再次；为高层电梯楼时，一般情况下，楼层越高，楼层修正指数越高，设定每加减 2 层，则修正指数相应修正 ±1%，设估价对象楼层的为 100 时，三个交易实例的根据楼层修正指数相应调整。
	朝向	分为南北向、南向、东南向、西南向、东西向、东向、西向、东北向、西北向、北向，每相差一个等级指数修正 1%。
权益状况	共有情况	分为单独所有、共同所有、按份共有，共同所有、按份共有的房地产权利易受限制，故单独所有指数向上修正 2%。
	用益物权设立情况	估价对象与三个可比实例均未设有地役权等用益物权，故不需进行修正。
	担保物权设立情况	估价对象与三个可比实例均未设有担保物权，故不需进行修正。
	租赁或占用情况	估价对象与三个可比实例均未设有租赁权，故不需进行修正。
	查封等形式限制权利情况	估价对象与三个可比实例均未有查封等形式限制权利情况，故不需进行修正。
	权属清晰情况	估价对象与三个可比实例均权属清晰完整，故不需进行修正。
实物状况	建筑结构	分为钢混结构、混合结构、砖混结构、砖木结构四个等级，每相差一个等级指数修正 2%。
	建筑面积	分为对外出售难易度较易、对外出售难易度偏易、对外出售难易度一般、对外出售难易度较难、对外出售难度大五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 4%。
	空间布局	分为合理、较合理、一般、较差、差五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 3%。
	外观	分为优美、较优美、一般、较差、差五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 2%。
	装修状况	分为高档装修、中档装修、普通装修、简单装修、毛坯五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 2%。
	建筑功能	分为齐备、较齐备、一般、较差、差五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 2%
	设施设备	分为齐全、较齐全、一般、较差、差五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 3%。
	成新率	每相差 2%，指数修正 1%。



比较内容		调整标准说明
	层高（净高）	每相差 0.1 米，相应修正 1%。
	物业管理	分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 1%。

比较因素系数修正结果表（表 6）

比较项目		比较对象	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
			容县容州镇城西路 32 号（西幢）	容县容州镇城西路 32 号（201 房）	容县容州镇城西路 32 号（301 房）	容县容州镇南门街 130 号（101 房）
可比价格	可比价格(元/m <sup>2</sup> )			3450	3480	3368
交易情况修正	交易情况		100	100	100	100
市场状况调整	交易时间		100	100	100	100
房地产状况调整	区位状况	位置状况	100	100	100	100
		交通状况	100	100	100	100
		外部配套设施	100	100	100	100
		周围环境状况	100	100	100	100
		社区成熟度	100	100	100	100
		发展潜力	100	100	100	100
		所处楼幢	100	100	100	100
		所在楼层/总层数	100	101	102	100
		朝向	100	100	100	100
	权益状况	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
		租赁或占用情况	100	100	100	100
		查封等形式限制权利情况	100	100	100	100
		权属清晰情况	100	100	100	100
	实物状况	建筑结构	100	100	100	100
		建筑面积	100	100	100	100
		空间布局	100	100	100	100
		外观	100	100	100	100
		装修状况	100	100	100	100
建筑功能		100	100	100	100	
设施设备		100	100	100	100	
成新率		100	100	100	99	
层高（净高）		100	100	100	100	
物业管理		100	100	100	100	



比较实例价格修正计算表（表 7）

比较项目		比较对象		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
				容县容州镇城西路 32 号（201 房）	容县容州镇城西 路 32 号（301 房）	容县容州镇南门 街 130 号（101 房）
可比价格				3450	3480	3368
交易情况修正	交易情况			100/100	100/100	100/100
市场状况调整	交易时间			100/100	100/100	100/100
房地产状况调整	区位状况	位置状况		100/100	100/100	100/100
		交通状况		100/100	100/100	100/100
		外部配套设施		100/100	100/100	100/100
		周围环境状况		100/100	100/100	100/100
		社区成熟度		100/100	100/100	100/100
		发展潜力		100/100	100/100	100/100
		所处楼幢		100/100	100/100	100/100
		所在楼层/总层数		100/101	100/102	100/100
		朝向		100/100	100/100	100/100
	权益状况	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
		租赁或占用情况		100/100	100/100	100/100
		查封等形式限制权利情况		100/100	100/100	100/100
		权属清晰情况		100/100	100/100	100/100
	实物状况	建筑结构		100/100	100/100	100/100
		建筑面积		100/100	100/100	100/100
		空间布局		100/100	100/100	100/100
		外观		100/100	100/100	100/100
		装修状况		100/100	100/100	100/100
建筑功能			100/100	100/100	100/100	
设施设备			100/100	100/100	100/100	
成新率			100/100	100/100	100/99	
层高（净高）			100/100	100/100	100/100	
物业管理			100/100	100/100	100/100	
修正后单价(元/㎡)				3416	3412	3402

**评估单价的确定：**由于实例 A、B、C 与估价对象均位于同一供需圈内，各种条件相似度高，可比性强。根据估价对象的实际情况结合估价人员的估价经验，本次评估采用简单算数平均法测算估价对象房地产单价。



即最终比准价格 = (3416+3412+3402) ÷ 3 = 3410 元/平方米 (取整到十位)

#### 4. 测算结果

比较法是通过区域内近期成交的交易案例进行交易情况、交易时间、区域因素和个别因素等条件的修正求得估价对象的市场比准价格，能真实反映市场价格水平，可信度高。

##### (二) 用收益法测算房地产价值

###### 1. 收益法基本原理

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。

###### 2. 估价步骤

- (1) 选用具体估价方法；
- (2) 估计未来收益期或持有期；
- (3) 测算未来净收益；
- (4) 测算报酬率或资本化率；
- (5) 计算收益价值。

###### 3. 估价测算过程

###### (1) 选用具体估价方法

经估价人员实地调查，估价对象为房地产开发小区内的商品住房，用途为住宅。估价对象所在小区位于容县容州镇，该小区的商品住房大部分居住，小部分出租，且出租回报率相对较高，很少存在持有一段时间就出售的行为，因此，在本项估价中，估价人员选用**全剩余寿命模式**进行估价。

###### (2) 全剩余寿命模式的报酬资本化法的基本原理

全剩余寿命模式的报酬资本化法是预测估价对象的未来年净收益，利用年报酬率将未来净收益这先到价值时点后累加确定估价对象价值或价格的方法。即：

有限年期内考虑净收益递增的收益法计算公式：

$$V=A/(r-g) [1-(1+g/1+r)^n]$$

式中：V—房地产价值；

A—年纯收益；

r—资本化率；

n—房地产的收益年限；

g—未来租金增长率。

#### 4. 单位建筑面积年有效毛收益的确定



### (1) 租金水平、空置率的确定

估价对象为房地产开发小区内的商品住房，用途为住宅，目前容县容州镇与估价对象相类似的房地产大多用于出租或自用。于价值时点，根据估价人员收集、了解到的估价对象所在区域的租金收益状况，与估价对象相类似的住宅物业的月租金收益。针对估价对象的实际状况，对与估价对象在同一小区内的类似住宅物业进行比较分析后，从中选取可比性较强的三个实例如下：

#### 住宅物业租金收益情况表（表8）

序号	位置	租金收益（元/ m <sup>2</sup> ·月）	空置率 （%）	年租金增长 率（%）
1	容县容州镇城西路 32 号（201 房）	11.60	8%	2%
2	容县容州镇南门街 130 号（301 房）	10.27	8%	2%
3	容县容州镇南门街 130 号（101 房）	11.54	8%	2%

#### 可比实例情况分析表（表9）

位置 比较项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
坐落位置		容县容州镇城西路 32 号（西幢）	容县容州镇城西路 32 号（201 房）	容县容州镇城西路 32 号（301 房）	容县容州镇南门街 130 号（101 房）
价格 内涵	租金 （元/平方米·月）	待估	11.60	10.27	11.54
	单位	元/m <sup>2</sup> ·月	元/m <sup>2</sup> ·月	元/m <sup>2</sup> ·月	元/m <sup>2</sup> ·月
付款方式		按月支付	按月支付	按月支付	按月支付
租赁期限		一年	一年	一年	一年
区 位 状 况	位置状况	较好	较好	较好	较好
	交通状况	较好	较好	较好	较好
	周围环境状况	较好	较好	较好	较好
	居住社区成熟度	较好	较好	较好	较好
	所在楼层/总楼层	1/6	2/6	3/6	1/7
实 物 状 况	建筑面积	面积适中，易对外租赁	面积适中，易对外租赁	面积适中，易对外租赁	面积适中，易对外租赁
	通风采光	较好	较好	较好	较好
	装修状况	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
	成新率	88%	88%	88%	86%
	物业管理	一般	一般	一般	一般



**比较因素调整标准说明表(表10)**

比较内容		调整标准说明
付款方式		租赁期内付款的次数越少，承租人付款的压力越大，租赁价格相对越低；租金支付方式分为一次性付清、一季一交、一月一交，每相差一个等级，相应修正 2%。
租赁期限		租赁时间越长，租赁价格相对越低，租赁期限分为五年、三半、一年、半年、一个季度，一般租越久租金相对越低，故每相差一个等级，相应修正 2%。
区位状况	位置状况	分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 2%。
	交通状况	分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 2%。
	周围环境状况	分为无污染、稍有污染、污染严重三个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 1%。
	居住社区成熟度	分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 2%。
	所在楼层/总层数	估价对象为多层的住宅楼时，一般 3、4 楼最佳，2、5 楼次之，1、顶楼再次；为高层电梯楼时，一般情况下，楼层越高，楼层修正指数越高，设定每加减 2 层，则修正指数相应修正 ±1%，设估价对象楼层的为 100 时，三个交易实例的根据楼层修正指数相应调整。
实物状况	建筑面积	分为对外租赁时难易度较易、对外租赁时难易度偏易、对外租赁时难易度一般、对外租赁时难易度较难四个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 4%。
	通风采光	分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 2%。
	装修状况	分为高档装修、中档装修、普通装修、简单装修、毛坯五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 2%。
	成新率	每相差 2%，指数修正 1%。
	物业管理	分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估价对象为 100，每相差一个等级指数修正 1%。

**比较因素修正指数表(表11)**

位置 比较项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
坐落位置		容县容州镇城西路 32 号（西幢）	容县容州镇城西路 32 号（201 房）	容县容州镇城西路 32 号（301 房）	容县容州镇南门街 130 号（101 房）
租金 （元/平方米·月）		待估	11.60	10.27	11.54
付款方式		100	100	100	100
租赁期限		100	100	100	100
区位状况	位置状况	100	100	100	100
	交通状况	100	100	100	100
	周围环境状况	100	100	100	100
	居住社区成熟度	100	100	100	100
	所在楼层/总楼层	100	101	102	100
实物状况	建筑面积	100	100	100	100
	通风采光	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100



况	成新率	100	100	100	99
	物业管理	100	100	100	100

比较因素价格修正表(表12)

位置		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比较项目	坐落位置	容县容州镇城西路 32 号 (201 房)	容县容州镇城西路 32 号 (301 房)	容县容州镇南门街 130 号 (101 房)
	租金 (元/平方米·月)	11.60	10.27	11.54
	付款方式	100/100	100/100	100/100
	租赁期限	100/100	100/100	100/100
区位状况	位置状况	100/100	100/100	100/100
	交通状况	100/100	100/100	100/100
	周围环境状况	100/100	100/100	100/100
	居住社区成熟度	100/100	100/100	100/100
	所在楼层/总楼层	100/101	100/102	100/100
实物状况	建筑面积	100/100	100/100	100/100
	通风采光	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/100	100/100
	成新率	100/100	100/100	100/99
	物业管理	100/100	100/100	100/100
修正后租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)		11.49	10.07	11.66
权重值		1/3	1/3	1/3
比准租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)		11.07		

注：由于案例与估价对象均位于估价对象的同一供需圈内，各种基础条件相似度较高，可比性较强，根据估价对象的实际情况结合估价人员的估价经验，本次评估采用简单算数平均法测算估价对象房地产租赁单价。

于价值时点，根据房地产转售收益变化趋势分析及对前 3 年商品房租金变动情况进行测算，商品房租金率年平均增长率为 2%-5%，空置率为 6%-8%。考虑到未来房地产发展的不确定因素及估价对象的实际情况，根据谨慎原则，本次评估设定估价对象房地产租金年增长比率为 2%、空置率为 8%。

## (2) 租赁面积的确定

经估价人员实地调查，于价值时点，估价对象为住宅，可全部用于出租。且租金价格对应的建筑面积包含公共部分面积，租赁面积与租金内涵中的面积一致，即：本次评估租赁面积为证载建筑面积 77.87 平方米。

综上所述，估价对象房地产价值为：租赁建筑面积为 77.87 平方米、月租金收入为 11.07 元/平方米、租金年增长比率为 2%、空置率为 8%，无租约限制的房地产价值。

## (3) 其他收入（租赁保证金、押金利息收入）

根据调查得知，估价对象所在区域房地产以一至两个月租金为计算基数，按现行惯例出租



房屋押金一般为一个月租金，本次估价设定租赁保证金、押金为 860 元，按现中国人民银行一年期存款基准利率（1.50%）计算，则：

$$\begin{aligned} & \text{单位建筑面积租赁保证金、押金利息收入} \\ & = \text{租赁保证金、押金} \times \text{中国人民银行一年期存款基准利率} / \text{建筑面积} \\ & = 860 \times 1.50\% \div 77.87 = 0.17 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### (4) 年有效毛收益的确定

$$\begin{aligned} & \text{单位建筑面积年有效毛收益} \\ & = \text{单位建筑面积年毛租金收益} - \text{空置等造成的收入损失} + \text{租赁保证金、押金利息收入} \\ & = \text{单位面积月租金} \times (1 - \text{空置率}) \times 12 + \text{租赁保证金、押金利息收入} \\ & = 11.07 \times (1 - 8\%) \times 12 + 0.17 = 122.38 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### (5) 房屋重置单位价格的确定

依据容县现行建筑工程概（预算）标准测算，同时参照容县同类结构、位置、规模房产，估价对象所在建筑物为多层混合结构住宅楼，参照容县建筑安装市场行情，确定估价对象的单位重置价格为 1400 元/m<sup>2</sup>。

#### (6) 单位建筑面积年总运营费用

营业费用是指维持估价对象正常使用或营业的必要支出。营业费用包括管理费用、维修费、房屋保险费、房地产税、物业服务费、水电费等。

##### ① 管理费用

管理费指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。其分为两部分，一是出租经营过程中消耗品价值的货币支出，一是管理员工资的支出，管理费的计算方式通常以年租金的 3%—5% 计，根据容县的市场行情，结合估价对象的实际状况，遵循谨慎原则，本次管理费取为单位建筑面积年有效毛收益的 3%。则：

$$\begin{aligned} & \text{管理费用} = \text{单位建筑面积年有效毛收益} \times 3\% \\ & = 122.38 \times 3\% = 3.67 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

##### ② 年维修费

年维修费指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。一般按建筑物单位重置价格的 1.5%—2.0% 计算，遵循谨慎原则，本次取为 2%。则：

$$\begin{aligned} & \text{年维修费} = \text{建筑物单位重置价格} \times 2\% \\ & = 1400 \times 2\% = 28.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

##### ③ 房屋保险费

保险费是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。一般可按



房屋重置价或现值乘以保险费率计算，参照现行的保险公司保费标准，投保普通险的房屋，一等建筑（钢骨、水泥、砖石结构）费率 1.0%，二等建筑（砖、瓦含木质材料结构）费率为 1.5%，三等建筑（一、二等以外的）费率为 2.0%，估价对象为混合结构，属于一等建筑，遵循谨慎原则，本次按房屋单位重置价格乘以保险费率 0.1% 计。则：

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= \text{建筑物单位重置价格} \times 0.1\% \\ &= 1400 \times 0.1\% = 1.40 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

#### ④ 税费

税费包含房地产税、物业服务费、水电费。

房地产税是指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、增值税及其他相关税费。根据国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 16 号），一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，适用简易计税方法计税，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

根据《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 4 号），出租不动产月租金收入不超过 10 万元的，免征增值税。

另根据容县当地的实际情况，租赁房地产的相关税费（如增值税、房产税、城市维护建设税及教育费附加、个人所得税、物业服务费、水电费等）支出均由承租者承担，因此：税费=0。

则：

$$\begin{aligned} \text{单位建筑面积年总运营费用} &= \text{管理费用} + \text{年维修费} + \text{房屋保险费} + \text{税费} \\ &= \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} \\ &= 3.67 + 28.00 + 1.40 + 0 = 33.07 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

#### (7) 房地产租金净收益

$$\text{房地产租金净收益} = \text{年有效毛收益} - \text{年总运营费用} = 122.38 - 33.07 = 89.31 \text{ 元/m}^2$$

#### (8) 资本化率的确定

##### ① 利用安全利率加风险调整值法测算资本化率。

安全利率是指无风险的资本投资收益率，我们选取中国人民银行公布的一年期定期存款年利率 1.50% 作为安全利率。根据当地房地产管理部门提供的资料，于价值时点在当地进行房地产投资存在一定风险，综合分析该市社会经济发展和房地产市场状况对房地产投资的影响程度。

$$\text{房地产资本化率} = \text{无风险资本化率} + \text{风险资本化率}$$

经分析测算，本次估价中房地产资本化率确定如下：



房地产资本化率测算表（表 13）

项目	说明	数值
无风险资本化率	中国人民银行公布的一年期银行定期存款基准利率为 1.50%。	1.50%
投资风险补偿	估价对象为住宅，通用性及变现性较好，投资风险较低。	2.5%
管理负担补偿	估价对象为住宅，可用于自住或出租，管理负担低。	2.0%
缺乏流动性补偿	估价对象为住宅不动产，价值适中，但变现需要一定的时间，流动性较差。	2.5%
易于获得融资的好处	估价对象为住宅物业，较容易获得银行的信贷融资	-0.50%
所得税抵扣的好处	估价对象为个人不动产住宅物业，在进行交易及租赁时，能获得所得税抵扣及优惠的好处	-1%
资本化率		7%

### ②利用投资风险与投资收益率综合排序插入法测算资本化率

投资的收益与投资风险密切相关，目前比较安全、风险性小的投资有银行一年期定期存款、三年期国债、五年期国债，但其收益率也较低，分别为 1.50%、3.80%和 4.17%；银行贷款存在一定风险，其收益率高于前者，于评估基准日央行公布的人民币一年期贷款基准利率为 4.35%；投资在房地产开发方面风险较大，其利润率为 15-25%，平均为 20%；而投资在股市则风险更大，其收益亦可能更高。经分析判断，房地产投资风险大于银行一年期贷款而小于房地产开发，据此测得资本化率为 7.0%左右。

综合上述分析，并结合估价对象的用途及利用等情况，房地产资本化率取整为 7%。

### (9) 房地产收益年限、房屋年折旧费及房屋残值的确定说明

根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第 12 条规定住宅用地最高土地使用年限为 70 年。经估价人员现场勘察，估价对象外观及结构较完好，工程质量较好，维护保养情况较好。根据建设部、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）及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）有关混合结构房屋的耐用年限为 50 年的规定，估价对象所在建筑物于 2015 年竣工，至价值时点已使用 6 年，建筑物剩余使用年限为 44 年。故本次房地产收益年限取 44 年。

### (10) 测算房地产收益法单位价格

根据公式：

$$\begin{aligned}
 \text{房地产收益法价格 } V &= A / (r - g) [1 - (1 + g / 1 + r)^n] \\
 &= 89.31 \div (7.0\% - 2.0\%) \times [1 - (1 + 2.0\%)^{44} / (1 + 7.0\%)^{44}] \\
 &= 1569 (\text{元/平方米}) (\text{取整至个位})
 \end{aligned}$$



## 八、估价结果

### (一) 估价结果确定

对上述两种方法计算结果进行比较，二者差异较大。经评估人员分析，收益法是从租金收益的角度进行折现分析测算估价对象的房地产市场价格，因未来收益及收益年限、资本化率等存在较大的不确定性，此方法得出的结果会存在较大的差异性及不确定性；而比较法是直接在价值时点的现状房地产市场条件下，通过对可比性较强的案例进行分析修正，数据直接来源于当前的房地产市场，得出的结果更接近市场现实状况。故经综合分析，决定取比较法的计算结果为最终评估值。

$$\begin{aligned} \text{房地产单价} &= 3410 \times 100\% + 1569 \times 0\% \\ &= 3410 \text{ 元/平方米} \quad (\text{取整到十位}) \end{aligned}$$

$$\text{房地产总价} = 3410 \times 77.87 \div 10000 = 26.55 \text{ 万元} \quad (\text{取整至百位})$$

### (二) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的房地产估价方法，在认真分析现有资料和影响估价对象价格的各种因素的基础上，结合估价经验，经过周密、谨慎的判断、推论、估算，确定估价对象在价值时点的房地产估价结果。房地产市场价格等同于市场价值，即房地产市场价值为：

**房地产市场价值估价结果汇总表** (币种：人民币，总价保留两位小数)

项目与结果		房地产总价值
估价对象		
估价对象面积		77.87m <sup>2</sup>
房地产市场价值	单价 (元/m <sup>2</sup> )	3410
	总价 (万元)	26.55
房地产市场价值总价大写	人民币贰拾陆万伍仟伍佰元整。	

广西德皓房地产评估有限公司

2021年03月17日



## 附件（均为复印件）

1. 评估委托书；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象实地查勘图片；
4. 估价对象权属证明：《房屋所有权证》；
5. 房地产评估机构资质证书及营业执照；
6. 注册房地产估价师注册证书。



## 广西壮族自治区容县人民法院

# 司法评估委托书

(2021)桂0921委评第3号

广西德皓房地产评估有限公司：

申请执行人容县农村信用合作联社与被执行人林之杰金融借款合同纠纷一案，为确定本案财产处置参考价，需对被执行人林之杰名下位于容县容州镇城西路32号（西幢）房屋【房产证号：房权证容县字第1300001240号】现时的市场价值进行司法评估，经网上摇号随机选择，确定贵公司为评估机构，现将委托评估材料送你公司，委托你公司对上述财产的价值依法进行估价，请在收到本院的委托书之日起三十日内出具书面评估报告一式5份送本院（评估报告电子版和标的物及周边环境照片发至本院邮箱）。

此致



2021年3月9日

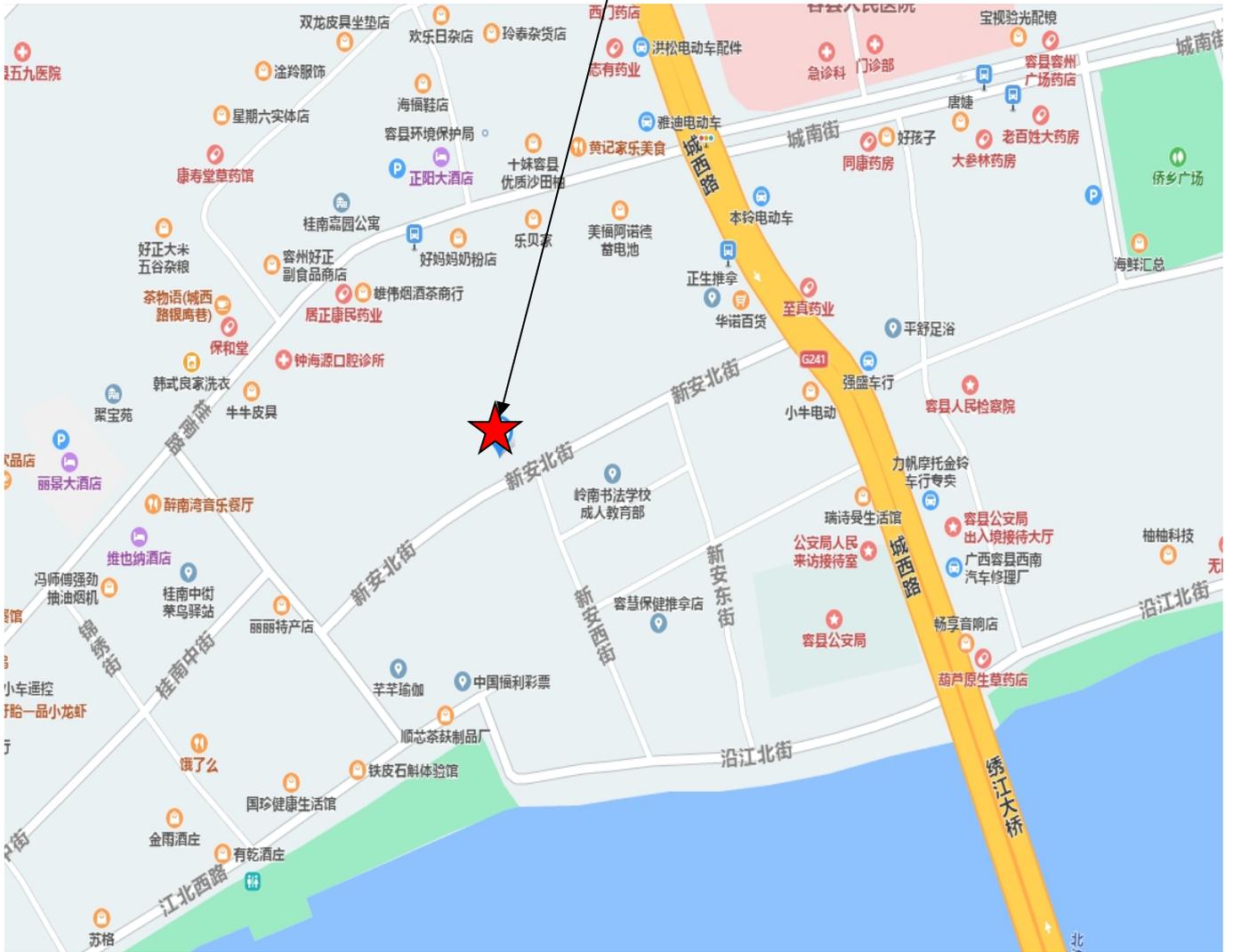
联系人：黄明城 联系电话：18077513715

邮 箱：2411705204@qq.com

联系地址：容县容州镇下沙南街80号



### 估价对象位置示意图





### 估价对象实地查勘图片



建筑物外观



周边路况



楼幢入口



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



### 估价人员现场查勘图片



估价人员查勘照片



估价人员查勘照片