

广西广源资产价格评估有限公司

GUANG XI GUANG YUAN ZI CHAN JIA GE PING GU YOU XIAN GONG SI



资产价格评估报告

广源价评字[2022]第 005 号

广西广源资产价格评估有限公司

二〇二二年二月二十四日

目 录

- 一、价格评估标的
- 二、价格评估目的
- 三、价格评估基准日
- 四、价格定义
- 五、价格评估依据
- 六、价格评估方法
- 七、价格评估过程
- 八、价格评估结论
- 九、价格评估限定条件
- 十、声明
- 十一、价格评估作业日期
- 十二、价格评估机构
- 十三、价格评估人员
- 十四、附件

资产价格评估报告

广源价评字[2022]第 005 号

玉林市玉州区人民法院：

我公司接受贵院的委托，于二〇二二年二月二十二日对申请执行人中国工商银行股份有限公司玉林分行与被执行人罗梓予金融借款合同纠纷一案，涉及被执行人罗梓予所有的位于玉林市人民东路体育中心北侧奥园康城花园 4 幢 3 单元 502 号房屋【不动产权证号：00006684】的价值进行评估。根据国家现行有关法律、法规和政策条例及委托方提供的各种资料，遵循独立、客观、公正的原则，以反映委估资产的公允价值，为玉林市玉州区人民法院执行案件提供价值参考依据为目的。经评估人员实地查勘核实、收集资料，分析计算委估资产价值，并与评估基准日当地同类资产市场价格水平相比较后，对委估资产于评估基准日二〇二二年二月二十二日所表现的公开市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、价格评估标的及概况

委估标的为罗梓予所有的位于玉林市人民东路体育中心北侧奥园康城花园 4 幢 3 单元 502 号房屋(含房屋证载面积和室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值以及所应分摊的土地使用权价值)。

依据委托方提供的 2021 年 11 月 18 日《不动产查档结果证明书》复印件记载：

(一)被查询人信息：罗梓予；查档用途：法院查询；权利人：罗梓予；不动产权证号：00006684；坐落：玉林市人民东路体育中心北侧奥

园康城花园 4 幢 3 单元 502 号房；面积：178.06 平方米；权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权；

(二) 查档结果

1. 有抵押预告，存在 1 笔抵押预告登记信息，抵押预告信息如下：

抵押权人：中国工商银行股份有限公司玉林分行；抵押金额：470000(元)；抵押期限：2013 年 12 月 19 日至 2033 年 12 月 18 日；抵押不动产类型：土地和在建建筑物。

2. 有查封，存在 2 笔查封登记信息，查封信息如下：

(1) 查封机关：玉林市玉州区人民法院，查封文号：(2021)桂 0902 执 859 号，查封登记时间：2021 年 06 月 08 日，查封类型：预查封，查封期限：2021 年 06 月 08 日至 2024 年 06 月 07 日；

(2) 查封机关：玉林市玉州区人民法院，查封文号：(2016)桂 0902 执 161 号，查封登记时间：2016 年 04 月 22 日，查封类型：查封，查封期限：2016 年 04 月 22 日至 2019 年 04 月 22 日；

3. 无异议、无限制。

评估基准日，评估人员在申请执行人的陪同下进行现场查勘，委估标的玉林市人民东路体育中心北侧奥园康城花园 4 幢 3 单元 502 号房，位于奥园康城花园 4 幢 3 单元第 5 层，门牌号标识为“502”。委估房屋入户门为防盗门，从楼道窗口看到委估房屋一面阳台和入户门厅安装有不锈钢防盗网，入户门厅地面及部分墙贴瓷砖，从外面可以看到室内部分墙面为砂浆面，地面有覆盖物铺盖在上面。因无法入户进行查看，对室内布局及其他装修装饰状况无法获知。根据物业公司 2021 年 12 月 4 日张贴在门口的缴费通知单获知，委估房屋存在欠缴物业管理费等费用情况。

委估房屋楼房为地下 1 层，地上 27 层，外墙贴瓷砖，所在单元每

层共四户，两座电梯，一座双向步梯，一楼设有电子门禁，电梯间及公共通道地面及墙面贴瓷砖，天面刮腻子，所在层电梯间及公共通道地面贴瓷砖，墙面及天花刮腻子；楼梯踏步水泥抹面，墙面及天花刮腻子，不锈钢扶手。小区有地下停车场，消防设施完善，有小区园景、绿化一般，配套设施完善，小区内 24 小时有保安，物业管理较规范。

奥园康城花园位于玉林市玉东新区核心腹地，紧邻玉林高中新校区、玉东实验小学、玉东实验中学、玉林师范学院等优质教育配套，毗邻玉林市第一人民医院玉东分院及骨科医院等大型医院；玉东商业圈、文体文化设施、市政配套近在咫尺。龟山公园、湿地公园、狮子山公园等配套设施环绕左右；区位良好，居住密集，居住环境适宜，出入交通便捷。

依据玉林市玉州区人民法院（2021）桂 0902 执 4886 号执行裁定书获知，委估标的于 2022 年 1 月 12 日已被玉林市玉州区人民法院查封，查封期限为三年。

二、价格评估目的

为玉林市玉州区人民法院执行申请执行人中国工商银行股份有限公司玉林分行与被执行人罗梓予金融借款合同纠纷一案提供价值参考。

三、价格评估基准日

2022 年 2 月 22 日。

四、价格定义

价格评估结论所指价格是：评估标的在评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

五、价格评估依据

（一）国家有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《中华人民共和国价格法》；

2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《城市房地产管理法》；
4. 城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
5. 广西壮族自治区《涉案财物价格认定相关技术参数参照标准（2019年）修订稿》；
6. 其他有关估价的法规、政策。

（二）委托方提供的资料

1. (2021)桂 0902 执 4886 号《玉林市玉州区人民法院价格评估委托书》；
2. (2021)桂 0902 执 4886 号《玉林市玉州区人民法院执行裁定书》复印件；
3. 玉林市不动产登记中心《不动产查档结果证明书》复印件；
4. 委托方提供其他资料。

（三）鉴定方收集的有关资料

1. 鉴定方现场查勘收集的资料；
2. 鉴定方市场调查获得的资料；
3. 其他参考资料。

六、价格评估方法

评估人员在实地查勘的基础上，对委托方提供的各种资料进行了认真分析。根据估价期日委估资产用途、估价目的、资料状况等，决定采用市场法和收益法对房屋价值进行评估，将两种方法的估算结果分析综合后得出委估对象的评估价值。

1. 市场法是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，

并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。该方法的公式如下：

估价对象价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正

2. 收益现值法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种评估方法。计算公式：

$$V=a/(r-s) \times \{1-[(1+s)/(1+r)]^n\}$$

其中：V—评估价值

a—年净收益

r—折现率

s—每年净增长率

n—收益年期

七、价格评估过程

本公司接受委托后，成立了价格评估小组，小组成员对委估房产进行现场勘验、拍照，并对标的物进行详细记录。价格评估人员经市场调查，查询标的目前的市场等价格，结合委托方提供资料，采用市场法和收益法进行价格评估。

（一）市场法评估过程

1. 收集的买卖实例资料

共调查收集了类似房屋买卖实例数宗，选出其中较为相近的三宗作为比较实例。

2. 建立价格可比基础

三个比较实例价格内涵相同，价格可比。

3. 交易情况修正

三个比较实例均为正常买卖价格，与估价对象处置方式不同，需进行交易情况修正。

4. 交易日期修正

估价时点相对于比较实例的交易时间房地产价格有差异，需进行交易日期修正。

5. 区域因素修正

①距市中心距离：根据房屋所处位置与城市中心距离不同进行修正。

②距区域内商服中心距离：根据房屋距区域内商服中心距离程度进行调整。

③交通便捷程度：根据距主干道距离及公交站点的远近、多少及其他影响交通的因素进行修正。

④区域内文体设施、公共设施完善程度：根据附近各类文体设施、公共设施建成情况进行修正。

⑤环境条件：根据所处地段环境污染状况、周围人文环境、绿地覆盖度不同进行修正。

6. 个别因素修正

根据可比实例与委估对象的实际情况存在的差异进行修正。

7. 价格确定

采用简单算术平均法求取委估对象的单价。

8. 计算委估房地产的评估值

（二）收益法评估过程

1. 搜集有关房地产收入和费用的资料；

2. 测算潜在毛收入(假定房地产在充分利用、无空置状况下可获得的收入)；

3. 测算有效毛收入(潜在毛收入扣除空置、拖欠租金等原因造成的

收入损失所得到的收入)；

4. 测算运营费用(维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用及归属其他资本或经营的收益)；

5. 测算净收益(净收益=有效毛收入-运营费用)；

6. 选用适当的折现率；

7. 运用公式求出委估对象评估单价。

(三) 综合分析确定市场价值最终评估结果

通过两种不同的技术路径，分别得到委估对象的评估单价，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评估人员经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定委估对象的市场价值单价和评估价值。

委估对象评估单价=比较法评估单价×比较法影响权重+收益法评估单价×收益法影响权重

评估价值=评估单价×建筑面积

八、价格评估结论

根据价格评估依据和价格评估方法，确定评估标的玉林市人民东路体育中心北侧奥园康城花园 4 幢 3 单元 502 号房屋在评估基准日的评估价格为人民币 879,800.00 元，人民币大写捌拾柒万玖仟捌佰元整。

九、价格评估限定条件

1. 本报告所依据的有关部门法律证明文件及基础资料由委托方提供，其真实性、合法性由委托方负责；评估范围仅以委托方委估的资产为限，对资产占有方存在的有可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托评估时未作特殊说明而评估人员受专业经验限制，一般不能获知的情况下，评估机构及估价人员不承担相关责任；

2. 本报告仅对委估资产的价值进行评定，报告未对资产的产权合法

性另行界定，中国价格鉴证师对权属已作必要关注，但不对权属进行保证，亦未考虑该因素对资产价值的影响；

3. 现场查勘，委估房屋入户门为防盗门，从楼道窗口看到委估房屋一面阳台和入户门厅安装有不锈钢防盗网，入户门厅地面及部分墙贴瓷砖，从外面可以看到室内部分墙面为砂浆面，地面有覆盖物铺盖在上面。因无法入户进行查看，对室内布局及其他装修装饰状况无法获知。本次评估假设委估房屋为普通装修且装修工程未完工，若出现评估假设与委估标的不符应根据实际情况进行适当调整；

4. 根据物业公司 2021 年 12 月 4 日张贴在委估房屋门口的缴费通知单获知，委估房屋存在欠缴物业管理费等费用情况。中国价格鉴证师对此事项已作必要关注，但未考虑该因素对资产价值的影响；

5. 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，因此本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题；

6. 评估结果是反映评估对象在本报告所列评估目的，并在满足评估假设的前提下，依据被评估资产在评估基准日所处的特定经济环境，经评估而确定的现行公允价值。在评估过程中，评估人员没有考虑委估资产承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追溯付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响，及短期内强制处分对其价格的影响；

7. 本价格评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

8. 本评估机构及中国价格鉴证师提示价格评估报告使用人正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

9. 随着时间的推移，委估标的状况和评估对象自身情况发生变化，评估对象的价值将发生相应变化，评估结果也需作相应的调查。本估价结果是对估价时点时估价资产价值的客观反映，我们对估价时点后委估对象发生的重大变化不负任何法律责任；

10. 本报告所含若干附件，与报告具有同等法律效力；

11. 广西广源资产价格评估有限公司对本报告具有最终解释权。

十、声明

1. 本评估报告依据价格鉴证评估执业规范和职业道德准则编制；

2. 价格评估结论受结论书中说明的限定条件限制；

3. 委托方和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责；本评估报告是根据委托方及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论；

4. 价格评估报告仅供委托方、价格评估委托书约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的价格评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为价格评估报告的使用人；

5. 价格评估结论仅对本次委托有效，不作他用。未经价格鉴证评估机构同意，不得向委托方、价格评估委托书约定的其他价格评估报告使用人和法律、行政法规规定的价格评估报告使用人之外的任何单位和个人提供，结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上；

6. 委托方或者其他评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和

评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托方或者其他评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，价格鉴证评估机构及其评估专业人员不承担责任；

7. 价格评估报告使用人应当关注价格评估结论成立的假设前提、价格评估报告特别事项说明和使用限制；

8. 本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的价值，未考虑委估资产尚未支付的负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，资产的相关负债以及将来如果有与资产权属相关的纠纷，与评估机构和评估人员无关；

9. 评估报告使用人应当正确理解和使用价格评估结论，评估结论不等同于价格评估对象可实现价格，价格评估结论不应当被认为是对价格评估对象可实现价格的保证；

10. 价格鉴证评估机构及其鉴证评估专业人员与价格评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见；

11. 本价格鉴证评估机构及价格鉴证师遵守法律、行政法规和价格鉴证评估执业规范，坚持独立、客观和公正的原则，依法出具本价格评估报告；

12. 委托方若发现本结论中文字、数据等错误，请及时书面通知评估机构，经本公司确认后更正；

13. 本评估结论有效期为一年（自评估基准日起计算）。

十一、价格评估作业日期

2022年2月22日至2022年2月24日

十二、价格评估机构

机构名称：广西广源资产价格评估有限公司

机构资质证书编号：中 J200002

法定代表人签字：

十三、价格评估人员

姓名	执业资格名称	资格证号	签字或盖章
宋志安	中国价格鉴证师	0001145	
梁海燕	中国价格鉴证师	0011059	

十四、附件

1. 现场查勘相片
2. 产权资料复印件
3. 价格鉴证机构资质证书复印件
4. 价格评估人员资质证书复印件

广西广源资产价格评估有限公司

二〇二二年二月二十四日