
广西壮族自治区田林县人民法院委托的何磊名下位于（广西百色市）田林县旧州镇旧州村那桃桑住宅房地产市场价格评估

博文房估字(2020) 第 00245 号

(2019) 桂 1029 委 499-1 号

房地产司法鉴定估价报告

博文房地产评估造价集团有限公司

杜美英 注册号：1120190048

李卫民 注册号：3220100012

2020 年 01 月 14 日





致估价委托人函



广西壮族自治区田林县人民法院：

受贵院委托，我公司依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《最高人民法院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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》以及百色市有关法律法规政策规定，对何磊名下位于（广西百色市）田林县旧州镇旧州村那桃桑一栋证载地上为2层的住宅房地产，建筑面积为270.00 m²，出让土地面积120.00m²，含室内装修的市场价值进行了评估，估价目的是为估价委托人执行相关案件提供房地产市场价值参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，房产采用成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法和成本法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价值影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点2019年12月31日的市场价值为房地产（含室内装修）总价22.30万元（其中：房产16.71万元，土地5.59万元），大写人民币贰拾贰万叁仟元整，折合房地产单价：826元/m²。

表1 估价结果一览表

类别	房屋所有权证证号/土地证号	房屋座落	房屋所有权人/土地使用者	所在层数/总层数/地号	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
房产	田房权证 2008 字第 00008728 号	田林县旧州镇旧州村那桃桑	何磊	1-2/2	住宅	270.00	619	16.71
土地	田国用 (2008) 第 131 号			0103501 298-1	城镇单一住宅用地	120.00	430	5.59
	合计					/	/	22.30



表 2 估价对象土地状况一览表

座落	土地证号	地号	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
田林县旧州镇旧州村那桃桑	田国用(2008)第131号	0103501298-1	城镇单一住宅用地	出让	120.00	2071年1月3日

备注:

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊相应的出让土地使用权以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值,但不包括动产、构筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价结果报告随函发送,委托人如有异议,请委托人于报告送达之日起5日内向我公司提交评估机书面异议;当事人、利害关系人在收到委托人发送的评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等有异议的,可以向人民法院提交书面异议,人民法院审核后可在5日内提交评估机构。逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

法定代表人:





目录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
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.....	9
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	18
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业期.....	18
附件.....	19



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们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、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2018〕15号）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
杜美英	1120190048	杜美英	2020年01月14日
李卫民	3220100012	李卫民	2020年01月14日



估价假设和限制条件

1、一般假设：

(1) 本次估价委托人提供了估价对象权属证明的复印件，注册房地产估价师对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予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：本次估价的估价对象所占的土地使用权类型为出让，存在未定事项，本估价报告亦考虑了未定事项的影响，并做了影响因素的调整，但未考虑日后土地转移可能需要补缴的土地出让金等，故本次估价报告存在未定事项。

3、背离事实假设：本次估价目的是为估价委托人执行相关案件提供房地产市场价值参考依据，在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

4、不相一致假设：本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

5、依据不足假设：本次估价的估价对象不存在依据不足假设，故本估价报告无依据不足假设。

6、估价报告使用限制：

(1) 本估价报告是受广西壮族自治区田林县人民法院的委托，评估估价对象的房地产市场价值，为估价委托人执行相关案件提供房地产市场价值参考依据，不适用于其他目的和用途。



(2) 本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(3) 本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起一年。(2020年01月14日-2021年01月13日)但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象自身情况的变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

(4) 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

(5) 本次估价结果未考虑未来可能发生的强制处分、快速变现等因素，提请估价委托人和报告使用人注意。



估价结果报告

博文房估字(2020) 第 00245 号

一、估价委托人

名称：广西壮族自治区田林县人民法院

住所：田林县乐里镇迎宾路 64 号

联系人：李春宁

联系电话：19877679388

二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街 6、8、10、12、16、18 号 6

号楼 8 层 804

联系电话：010-83482911

邮编：100054

网址：<http://www.bwjt-cn.cn>

资质等级：一级证书编号：建房估证字[2015]025 号

有效期限：2018 年 9 月 26 日至 2021 年 12 月 19 日

统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估、土地评估、房地产咨询、工程监理、工程造价咨询、工程招标代理、地理信息系统工程设计、工程测量、不动产测绘、不动产权属登记代理。

分机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司广西百色分公司

负责人：周艳兰

联系电话：13507766435

三、估价目的

为估价委托人执行相关案件提供房地产市场价值参考依据。



四、估价对象

1、估价对象财产范围

本次估价对象为何磊位于（广西百色市）田林县旧州镇旧州村那桃桑住宅房地产（含其装饰装修，不含动产、特许经营权等）及其占用范围内的出让土地使用权，建筑面积为 270.00 m²，土地使用权面积 120.00 m²。

3、估价对象土地基本状况

估价对象所在宗地东至空地，南至盘百公路（G324 国道），西至公路，北至空地。出让土地使用权面积 120.00 m²，宗地地势较平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及场地平整。

3、估价对象建筑物基本状况

估价对象建筑物共有一栋，证载为2层，所在楼层为1-2层，建筑面积为270.00 m²，南北朝向，砖混结构，正常层高。第2层临道路，法定用途为住宅，实际用途为住宅，建成年代约为2001年。估价对象所在具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话、有线电视，排水通畅，设施设备能满足生活需要。具体装修情况及户型布局如下：

整体天地楼装修档次为简单装修，主要布局：首层为四房间，二层临G324国道，主要为客厅及餐厅，防盗铁门，步梯下首层。具体装修情况：天地楼前门外墙面贴贴墙砖，其他部分清水墙，木结构玻璃窗，房间门为普通木门；步梯地板为水泥地面，铁扶手；二层地板瓷砖，墙面腻子粉刮白至顶，天面为腻子粉刮白；首层地板水磨石，墙面腻子粉刮白至顶，天面为腻子粉刮白，餐厅及客厅地板铺设瓷砖，部分已烂，卫生间贴瓷砖高约2米，其他腻子粉刮白至顶，天面为腻



子粉刮白，木门；水电均为明装，整体保养较差。

4、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（田房权证2008字第00008728号），证载房屋所有权人为何磊，共有情况：未记载；规划用途：住宅，建筑面积：270.00m²，房屋总层：2层。

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，土地使用权利人为何磊，坐落：田林县旧州镇旧州村那桃桑，地号0103501298-1，地类（用途）城镇单一住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为2071年1月3日，土地使用权面积120.00m²。土地剩余使用年限约为51年。

在价值时点，根据估价委托人提供的资料信息显示，估价对象已设定抵押权，抵押银行为中国农业银行股份有限公司田林县支行。根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保、租赁等他项权利和查封情况对房地产价值的影响。

五、价值时点

2019年12月31日（实地查勘之日）

六、价值类型

（一）价值标准：市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以证载住宅用途，在价值时点2019年12月31日于现状的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，但不包括动产、构筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价未考虑司法查封、抵押、担保、租赁、典权、地役



权、查封等其他权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

2、合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权



出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)；本次估价按估价对象证载用途进行估价就是其合法性的体现。

3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格。房地产市场是不断变化的，房地产价值具有很强的时间性，它是某一时点上的价值。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价值。价值日期原则是指求取某一时点上的价值，所以在评估一宗房地产的价值时，必须假定市场停止在价值日期上，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。

4、替代原则

估价结果应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应在合理范围内。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。如果两个以上价格不同的商品同时存丰，理性的买者会购买其中价格最低的；反之，价格相同的相似商品同时存大，理性的买者会购买其中效用最大的。在房地产估价中当存在一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这此相似房地产价格通过与估价对象进行比较，根据与估价对象的差异进行适当的修正和调整推算出估价对象的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较。特别是同一估价机构，在同一城市同一时期同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。

5、最高最佳利用原则

估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用原则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。本次估价按证载用途估价为符合规划条件下的最高最佳利用。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布，2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布，2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号，1999年1月1日施行，根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布，2009年1月1日施行）；

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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，1990年5月19日起施行）；

7. 《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》（2007年8月23日，法办发〔2007〕5号）；

8. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年10月1日施行）；

9. 《广西壮族自治区高级人民法院关于委托鉴定、评估工作的管理规定（试行）》（广西壮族自治区高级人民法院审判委员会2013年12月31日第25次会议讨论通过，自2014年1月1日起试行）；



10.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布，2016年12月1日起施行）；

11.《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）。

（二）本次估价依据的技术标准

- 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/T50899-2013）；
- 3.《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）；
- 4.《城镇土地估价规程》（GB/T18408-2014）
- 5.《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1.广西壮族自治区田林县人民法院委托评估、鉴定书；
- 2.广西壮族自治区田林县民事判决书；
- 3.房屋所有权证、国有土地使用证复印件；

（四）估价机构掌握及估价人员搜集的有关资料

- 1.估价对象照片；
- 2.实地查勘记录表；
- 3.可比实例等相关资料；
- 4.当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了待估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适



的估价方法。估价人员在实地调查勘察的基础上，对委托方提供的各种资料进行了认真分析，根据估价时点委估物业状况、本次估价目的以及田林县房地产市场实际情况，认为作为农村自建住房，适宜采用房地分估的形式进行评估，即建筑物及土地使用权分别采用不同的方法进行评 估，最后把其加和即得出委估房地产的评估价值。分析如下：

1.对于房屋建筑物，根据估价时点委估物业状况、本次估价目的以及田林县房地产市场实际情况，考虑到比较容易收集到建筑物的建筑安装成本及各项经济技术指标，故本次评估房屋建筑物适宜采用成本法进行评估。

2.对于土地，我们根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18408-2014)，通行的土地估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、公示地价系数修正法和剩余法等，土地估价应按照技术规范要求，根据估价对象特点及估价目的等，选取不少于两种的适宜的估价方法，本项估价中，我们在选择确定估价方法时，主要从以下方面考虑：

(1) 委估宗地位于农村，近期土地交易市场较为较少，估价师无法在待估宗地所在区域找到可比实例，因此不适宜采用市场比较法进行评估；

(2) 估价对象虽为有潜在收益的房地产项目，但是该区域的出租收益案例较少，在实际操作中也难以剥离出单独土地的客观收益，因此不适宜采用收益还原法进行评估；

(3) 由于委估宗地为城镇单一住宅用地，且位于农村，政府在出让该类用途土地时，一般都会给予一定的优惠政策，一般是参考土地取得成本的方式计取土地出让金，同时类似的征地成本比较容易获得，因此适宜选用成本逼近法进行评估；

(4) 委估宗地位于田林县旧州镇旧州村那桃桑的地块，用途为城镇单一住宅用地，估价对象虽然不在基准地价范围内，但可参照《田林县县城区及各乡镇集镇区土地定级与基准地价更新结果》田林县四级（末级）住宅用地地价，现行的《田林县县城区及各乡镇集镇区土



地定级与基准地价更新结果》田林县基准地价内涵中估价时点为 2014 年 9 月 30 日，虽至估价时点止年限已超过 5 年，但因田林县基准地价尚未更新，因此适宜选用公示地价系数修正法—基准地价系数修正法进行评估；

(5) 估价对象为城镇单一住宅用地，类似的房地产开发完成后一般都是自用，很少用于销售和出租，因此无法收集类似的售价及收益价格，故不宜采用剩余法进行评估；

综上所述，房屋建筑物采用成本法；土地使用权采用基准地价系数修正法、成本逼近法进行评估。

(二) 估价方法定义与技术路线

1. 建筑物

所谓成本法，是先采用估价时点的建筑材料和建筑技术，按估价时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。其计算公式为：

重置价格=建筑物开发成本+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润

房产价格=重置成本×综合成新率

2. 土地使用权

(1) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是以当地政府制定和定期公布的基准地价为基础，根据替代原则，利用基准地价测算成果，对待估土地进行各有关因素的修正，从而评定估算出土地价格。

根据《城镇土地估价规程》，在已公布基准地价的城镇地区，可根据基准地价及宗地的区位因素和个别因素进行修正，评估宗地地价。

根据《城镇土地估价规程》及《田林县县城区及各乡镇集镇区土地定级与基准地价更新结果》成果，采用基准地价系数修正法的计算公式为：



$$P' = P \times (1+K) \times Y \times D \times V \times Q + M$$

P' --- 估价对象地价

P --- 估价对象所在区域基准地价

K --- 影响估价对象地价的总修正系数

Y --- 估价对象使用年期修正系数

D --- 估价基准日修正系数

V --- 容积率修正系数

Q --- 其他修正系数

M --- 基础设施开发程度修正值

(2) 成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

其基本计算公式为：

$$P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

$$= PE + R_3$$

式中：

P—土地价格；

E_a—土地取得费；

E_d—土地开发费；

T—税费；

R₁—利息；

R₂—利润；

R₃—土地增值；

PE—土地成本价格。

技术路线：首先，采用成本法求取建筑物价值，采用基准地价系数修正法和成本逼近法求取土地使用权价值，再把建筑物价值和土地价值累加，得出房地产评估总价值，从而得出委估房产的最终评估结



果。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，房产采用成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法和成本法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 31 日的市场价值为：房地产（含室内装修）总价 22.30 万元，大写人民币贰拾贰万叁仟元整，房地产单价：826 元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杜美英	1120190048	杜美英	2020 年 01 月 14 日
李卫民	3220100012	李卫民	2020 年 01 月 14 日

十二、实地查勘期

2019 年 12 月 31 日

十三、估价作业期

2019 年 12 月 31 日至 2020 年 01 月 14 日



附件

- 1、 广西壮族自治区田林县人民法院委托评估、鉴定书
- 2、 民事判决书复印件
- 3、 房屋所有权证复印件
- 4、 国有土地使用证复印件
- 5、 现场勘察表
- 6、 估价对象照片及区域位置示意图
- 7、 可比实例网络截图及区域位置示意图
- 8、 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 9、 注册房地产估价师估价资格证书复印件