

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：广西华源（2021）房字第 001 号

估价项目名称：广西顺业投资有限公司位于田阳县田州镇敢壮大道  
旁新法院对面 4-2 地块及地上建筑物市场价值评  
估

估价委托人：广西壮族自治区百色市田阳区人民法院

房地产估价机构：广西华源房地产土地评估有限公司

注册房地产评估师：甘耀宗（注册号：4520050037）

高丽霞（注册号：4520180032）

估价报告出具日期：2021 年 11 月 20 日

# 致估价委托人函

广西壮族自治区百色市田阳区人民法院：

受贵院的委托，我公司于2021年10月28日至2021年11月20日对广西顺业投资有限公司位于田阳县田州镇敢壮大道旁新法院对面4-2地块及地上建筑物进行了价值评估，有关估价事项和估价结果如下：

**评估目的：**为广西壮族自治区百色市田阳区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

**评估对象及财产范围：**本次估价对象为田阳县田州镇敢壮大道旁新法院对面4-2地块及地上建筑物，评估范围包括房屋及土地使用权，其中房屋包括房屋主体及定着于其上的装饰装修、设备设施（不包括家具、电器等可移动物品，具体以查勘现状为准），不动产权证号：桂（2017）田阳县不动产权第0006602号，建设工程规划许可证号：建字第451021201500118号，土地使用权面积为842.49 m<sup>2</sup>，规划用途为城镇住宅用地、其他商服用地，地上建筑物主体已封顶未完工，土地使用权人及在建工程所有权人为广西顺业投资有限公司。

**价值时点：**2021年10月28日；

**价值类型：**房地产市场价值；

**估价方法：**假设开发法；

**估价结果：**我们本着客观、公平、公正的原则，在对评估对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和评估对象信息的基础上，结合估价委托人提供的有关资料和我公司掌握的房地产价格基础资料及市场动态信息，全面分析了影响评估对象公开市场价值的因素，根据国家有关房地产估价的规定，按照估价程序，并运用科学的估价方法，对上述评估对象进行了专业分析、测算和判定，确定估价结果如下：

## 房地产市场价值估价结果表

币种：人民币

项目/评估对象	田阳县田州镇敢壮大道旁新法院对面4-2地块及地上建筑物
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	2436.13
单价 (元/m <sup>2</sup> )	2833.8
总价 (万元)	690.35 万元 (大写：陆佰玖拾万零叁仟伍佰元整)

**特别提示：**1. 估价结果为评估对象在价值时点状况下的房地产价值，包含房屋及土地使用权价值；2. 本次评估，我们已关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对房



地产处置司法评估结果的影响，但评估结果本身为公开市场价值是不含上述费用的，且因财产处置费用在评估之后发生且承担主体不能明确，评估结果没有扣除财产处置费用。

3. 本次评估，我们已关注评估对象交易税费、过户费用及其负担方式对评估对象市场价格的影响，但评估结果本身为公开市场价值是不含上述费用的，且因交易税费、过户费及其负担方式不能明确，评估结果没有扣除交易税费、过户费用。4. 报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；5. 本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；6. 在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可以使用；7. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审；8. 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，应认真阅读《房地产估价报告》全文，以免使用不当，造成损失；本估价报告有效期自出具报告之日起壹年内有效；另请特别关注本估价报告中的价值定义和估价假设和限制条件。

广西华源房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2021年11月20日

# 目录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
一、假设前提条件.....	6
二、估价报告使用限制.....	7
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、评估目的.....	9
四、评估对象.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	18
十四、估价报告应用的有效期.....	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评估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，也对评估对象、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/T 50291—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. 我公司注册房地产估价师甘耀宗、高丽霞于价值时点（2021年10月28日）对本估价报告中的评估对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但注册房地产估价师对评估对象的现场查勘仅限外观和使用状况，未进行任何结构测试和设施检验。
6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
7. 本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误差的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。
8. 参加本次估价的注册房地产估价师：甘耀宗、高丽霞。

姓名	注册号	签名	签名日期
甘耀宗	4520050037		2021年11月20日
高丽霞	4520180032		2021年11月20日



## 估价的假设和限制条件

### 一、假设前提条件

#### (一) 一般假设

1. 评估对象无禁止转让、抵押、出租等权利限制情况，房地产权属无纠纷、土地使用符合法定的转让条件为假设前提，即以评估对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场自由转让、抵押、出租等处分为假设前提。

2. 我们已关注评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，我们通过实地勘查后也未发现、掌握相关情况，因此，本次评估假设评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

3. 我们已关注评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金，估价委托人未明确存在欠缴税金及相关费用情况，因此，本次评估假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用情况。

4. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注，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评估对象存在安全隐患，因此，假定评估对象能正常安全使用。

5. 注册房地产估价师实地查勘时，对房屋建筑物仅进行一般性察看，未对评估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。

6. 假设评估对象保持最高最佳利用的商业、住宅用途使用，并在未来可预见的使用年限内不改变。

7. 假设评估对象用途能满足所采用的城市规划用途管制和限制条件。

8. 假设评估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评估对象市场价值的显著变化；③评估对象房地产的状况及使用性质不变；④所在小区本身和周边区域无重大城市规划调整；⑤物业管理水平无重大变化。

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道，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：本次评估无未定事项假设。

(三) 背离事实假设：评估对象设立了抵押权，根据本次评估目的，评估结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。



(四) 不相一致假设：根据本次评估无不相一致假设。

(五) 依据不足假设：估价对象为在建工程，尚未办理测绘和房屋所有权登记，本次评估估价对象的规划建筑面积(包括总建筑面积、一层建筑面积、二至五层建筑面积)根据现场勘查和所在1#楼的《建设工程规划许可证》(建字第451021201500118号)及其审批单计算得出，不是产权面积的确认。

当上述估价假设前提条件发生变化时，估价结果将会失效，需重新估价。

## 二、估价报告使用限制

1. 本估价报告受到评估目的的限制，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、投资决策负责。

2. 本次估价是以评估对象在价值时点的房地产状况所进行的房地产市场价格评估，价值时点后，估价报告使用期限内，评估对象质量、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。如对评估对象价值产生明显影响时，估价报告使用人不能直接使用本估价报告，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(即从2021年11月20日至2022年11月19日)。超过壹年，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。

## 三、特别事项说明

1. 估价结果为评估对象在价值时点状况下的房地产价值，包含房屋及土地使用权价值。

2. 本次评估，我们已关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对房地产处置司法评估结果的影响，但评估结果本身为公开市场价值是不含上述费用的，且因财产处置费用在评估之后发生且承担主体不能明确，评估结果没有扣除财产处置费用。

3. 本次评估，我们已关注评估对象交易税费、过户费用及其负担方式对评估对象市场价格的影响，但评估结果本身为公开市场价值是不含上述费用的，且因交易税费、过

户费及其负担方式不能明确，评估结果没有扣除交易税费、过户费用。

4. 因财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5. 报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6. 本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

7. 在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

8. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

9. 报告使用人、当事人、利害关系人应当全面仔细阅读报告全文，特别关注以上假设和限制条件以及特别事项说明，正确理解和合理使用评估结果。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：广西壮族自治区百色市田阳区人民法院

## 二、房地产估价机构

估价机构名称：广西华源房地产土地评估有限公司

法定代表人：蓝杰

住所：南宁市白沙大道 109 号龙光普罗旺斯郁金香庄园 1 号楼 72 号

统一社会信用代码：914501083101594128

备案等级：贰级

证书编号：2020 桂建房评备字 4501A0005

有效期限：2020 年 8 月 7 日至 2023 年 8 月 7 日

联系电话：0771-4894373

## 三、评估目的

为广西壮族自治区百色市田阳区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、评估对象

### （一）评估对象及范围

本次估价对象为田阳县田州镇敢壮大道旁新法院对面 4-2 地块及地上建筑物，评估范围包括房屋及土地使用权，其中房屋包括房屋主体及定着于其上的装饰装修、设备设施（不包括家具、电器等可移动物品，具体以查勘现状为准），不动产权证号：桂（2017）田阳县不动产权第 0006602 号，土地使用权面积为 842.49 m<sup>2</sup>，建设工程规划许可证号：建字第 451021201500118 号，根据该证及其审批单结合现场勘查计算的估价对象规划建筑面积为 2436.13 m<sup>2</sup>。

### （二）评估对象实物状况说明

#### 1. 建筑物实物状况说明

（1）名称：田阳县田州镇敢壮大道旁新法院对面 4-2 地块上的在建工程房屋；

（2）坐落：位于田阳县田州镇敢壮大道旁新法院对面 4-2 地块；

（3）规模：估价对象为所在 1#楼从西北往东南数起第 1 至第 6 栋联排天地楼，所在 1#楼由包括估价对象在内的 21 栋面积相等的五层联排天地楼组成。根据建字第



451021201500118号《建设工程规划许可证》及其审批单结合现场勘查计算，估价对象规划建筑面积为2436.13 m<sup>2</sup>，其中地上一层商铺建筑面积为462.57 m<sup>2</sup>、二至五层住宅建筑面积1973.56 m<sup>2</sup>；

(4) 规划用途：商业、住宅；

(5) 权属：房屋所有权人为广西顺业投资有限公司；

(6) 建筑结构：框架结构；

(7) 总高：20.7米；

(8) 层高：一层5.8米、二层3.9米、三至五层3.3米；

(9) 设施设备：楼宇配备步梯上下但未完工，供水、供电、排水等系统未安装；

(10) 装饰装修：未装修；

(11) 使用和维护状况：经估价人员现场查勘及查阅相关资料，评估对象处于未完工状态，外观及结构一般，工程质量一般，维护保养情况一般；

(12) 利用状况：评估对象按规划利用可实现最高最佳利用。

## 2. 土地实物状况说明

(1) 名称：田阳县田州镇敢壮大道旁新法院对面4-2地块土地；

(2) 坐落：位于田阳县田州镇敢壮大道旁新法院对面4-2地块；

(3) 四至：东北至无名道路，东南至1#楼其他房屋用地，西南至在建凤凰新城小区内土地，西北至其他土地；

(4) 用途：城镇住宅用地、其他商服用地；

(5) 规模：842.49 m<sup>2</sup>；

(6) 规划用地条件：宗地正在按规划建设，地上建筑物主体现已封顶但未完工；

(7) 开发程度：土地形状规则，地势平坦，工程地质条件一般，宗地外已达到“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），宗地内正在开发建设房屋建筑物；

(8) 利用状况：评估对象按规划利用可实现最高最佳利用。

### (三) 评估对象权益状况说明

#### 1. 土地权益状况

根据委托方所提供的桂（2017）田阳县不动产权第0006602号复印件，估价对象土地登记状况为：

权利人：广西顺业投资有限公司；

坐落：田阳县田州镇敢壮大道旁新法院对面4-2地块；

权利类型：国有建设用地使用权；

权利性质：出让；



用途：城镇住宅用地、其他商服用地；

面积：842.49 m<sup>2</sup>；

使用期限：城镇住宅用地：2014年03月09日起2084年03月09日止，其他商服用地：2014年03月09日起2054年03月09日止。

## 2. 建筑物权益状况

估价对象建筑物属于在建工程，未单独办理报建手续，其权益状况可以从其所在1#楼权益状况体现，根据估价委托人提供的建字第451021201500118号《建设工程规划许可证》记载，估价对象所在1#楼建筑物权益状况如下：

建设单位：广西顺业投资有限公司；

建设项目名称：田阳凤凰新城（1#住宅楼）；

建设位置：田阳县田州镇敢壮大道旁（新法院对面）；

建设规模：壹栋伍层框架结构总建筑面积壹万零捌佰壹拾柒点叁捌平方米（10817.38平方米）。

根据估价委托人提供的（2015）城规管建建工字第00118号《建设工程规划许可证审批单》记载，估价对象所在1#楼建筑物权益状况如下：

建设单位名称：广西顺业投资有限公司；

工程名称：田阳县田州镇隆平大道C2号田阳凤凰新城（1#住宅楼）；

结构：框架；

层数：5；

层高：负一层层高为3.6米，1层层高为5.8米，2层层高为3.9米，3至5层各层层高均为3.3米、建设总高度为20.7米；

总高度：20.7m；

建筑面积：底层：1619.36 m<sup>2</sup>，总面积：10817.38 m<sup>2</sup>，（其中：地下1层：2290.56 m<sup>2</sup>地上5层：8526.82 m<sup>2</sup>）。

## （四）区位状况概述

### 1. 位置状况描述

（1）坐落：评估对象位于田阳县田州镇敢壮大道旁新法院对面4-2地块，详见位置图；

（2）方位：评估对象位于百色市田阳区城区的西面区域；

（3）与重要场所（设施）距离：评估对象距离田阳区1公里，距离田阳汽车总站约1公里，距离田州古城约2公里，距离广昆高速田阳收费站约2.7公里，距离田阳高铁站约5公里，距离百色巴马机场约7.5公里；

(4) 临街状况：估价对象一面临街；

(5) 所处楼幢：评估对象位于 1#楼；

(6) 楼层：经我公司估价人员现场查勘，估价对象为所在 1#楼从西北往东南数起第 1 至第 6 栋联排天地楼，所在 1#楼由包括估价对象在内的 21 栋面积相等的五层联排天地楼组成，1 层层高为 5.8 米，2 层层高为 3.9 米，3 至 5 层各层层高均为 3.3 米、建设总高度为 20.7 米；

(7) 朝向：评估对象朝东北面。

2. 商业繁华度：距离区级商业中心较远，繁华程度一般。

### 3. 交通状况描述

(1) 道路状况：临无名道路，周边主要有敢壮大道，道路状况较好，通达度较优；

(2) 出入可利用的交通工具：附近有田阳 2 路公交车、出租车等公共交通工具，出行便捷程度较优；

(3) 交通管制情况：无交通管制；

(4) 停车方便程度：周边以商业、住宅为主，各小区的停车位使用率较低，停车位较充裕，综合评价停车方便度较好。

### 4. 外部配套设施状况描述

(1) 基础设施：区域道路、供水、排污、供电、电讯等市政配套较齐全，功能正常运转、保障率较高，能满足区域人们生产、生活所需，综合评价评估对象所在区域基础设施较完善；

(2) 公共服务设施：评估对象所在区域附近有阳光幼儿园、田阳县第二小学、田阳区民族中学、田阳高中、田阳区人民医院、田阳农贸市场、超市以及各银行网点等相关配套设施，综合评价评估对象所在区域公共配套设施较完备。

### 5. 周围环境状况：

评估对象所在区域自然环境一般，市政绿化条件一般，人文环境一般，景观环境一般，综合评价评估对象所在区域环境条件一般。

## 五、价值时点

本次评估委托人未对价值时点作特别要求，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》规定以评估人员现场查勘之日 2021 年 10 月 28 日作为本次评估的价值时点。

## 六、价值类型

根据 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》、GB/T 50899—2013《房地产估价基本



术语标准》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是指评估对象在现状使用条件下，用途为住宅，于价值时点 2021 年 10 月 28 日的房地产市场价格。

1. 房地产市场价格是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受胁迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2. 本报告价格货币单位均为人民币。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下几项原则：

1. 遵循独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，独立、客观、公正地完成估价业务，评估出对各方当事人都是公平合理的价值。

2. 遵循合法原则：要求房地产估价应以评估对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：①在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；②在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；③在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；④其他方面。

3. 遵循价值时点原则：要求房地产估价结果应是评估对象在价值时点的客观合理价值或价格。价值时点是评估房地产价格的时间界限。

4. 遵循替代原则：要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。在实现房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与类似房地产进行比较，任何卖者不会接受比市场上的正常价格过低的价格成交，最终是类似的房地产，价格相互牵制，相互接近。

5. 遵循最高最佳利用原则：要求房地产估价应以评估对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经过充分合理的论证，能使评估对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用具体包括下列 3 个方面：①最佳用途；②最佳规模；③最佳集约度。

6. 遵循预期收益原则：房地产估价应以评估对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

总之，在估价过程中，要按照国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价格评估，做到估价过程合法合理，估价机构法科学，估价结果准确，严格保守估价秘密。

## 八、估价依据

### 1. 行为依据

(1) 《广西广西壮族自治区百色市田阳区人民法院司法鉴定评估委托书》【(2020)桂1021法鉴字121号】；

### 2. 法律法规依据

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

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第32号,自2020年1月1日起施行)；

(3) 《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)；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第32号,自2020年1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) 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号,自2015年3月1日起施行,2019年3月24日国务院710号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)；

(7) 《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发〔2007〕5号,自2007年8月23日起施行)；

(8) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(2004年10月26日通过,自2005年1月1日起施行)；

(9) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释〔2004〕16号,自2005年1月1日起施行)；

(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,自2018年9月1日起施行)；

(11) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号,2018年12月10日印发)。

### 3. 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/T50291—2015)；

(2) 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)；

(3) 原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第



678号)；

(4)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)37号,2021年9月1日起施行)。

#### 4. 产权依据

- (1)《不动产权证》桂(2017)田阳县不动产权第0006602号(复印件)；
- (2)《工程规划许可证》建字第451021201500118号；
- (3)《建设工程规划许可证审批单》(2015)城规管建建工字第00118号；
- (4)评估相关资料。

#### 5. 取价依据

- (1)《全国统一建筑工程基础定额广西壮族自治区单位估价表》；
- (2)现行广西区建筑安装工程预算定额、费用定额及有关取费规定；
- (3)南宁市房地产市场价格基础资料及市场动态信息；
- (4)注册房地产估价师现场勘察、调查、收集的相关资料,主要包括影响房地产的区域因素和个别因素资料、房地产开发等资料；
- (5)中国人民银行2015年10月24日公布的资金存、贷款利率。

### 九、估价方法

#### (一) 估价方法适用性分析

根据《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》GB/T50291—2015,通行的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术规程,根据当地房地产市场发育状况并结合评估对象的具体特点及评估目的等,在遵循估价原则的前提下,采用科学、合理的方法进行评估测算,并根据不同的方法的估价测算结果综合确定得出委估房地产在现状权属、装修、使用和维护状态下的房地产市场价值。

**比较法:**比较法主要用于房地产市场发达,有充足的具有替代性的房地产交易案例的地区。估价对象为未完工的在建工程,少有同类或类似房地产交易案例。因此本次估价不宜采用比较法进行评估。

**收益法:**收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象为未完工的在建工程,并非可以出租的收益性物业,故本次估价不宜采用收益法。

**成本法:**成本法是房地产估价的基本方法之一,其本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求得房地产的价值或价格。本次估价对象为土地与建筑物合成一体的在

建工程，故不论采用房地分估路径或房地合估路径，均要求得土地的重置价格或重新取得成本，因估价对象土地为商住用地且商住比例不明确，如果采用比较法和基准地价系数修正法评估难免存在商住比例修正项的不确定性且商住比例的大小对土地价值影响很大，故本次不宜采用成本法进行评估。

假设开发法：假设开发法是评估房地产开发用地、在建工程等待开发房地产价值或价格的常用方法。估价对象为未完工的在建工程，符合假设开发法应用条件及适用范围。故本次估价采用假设开发法。

## （二）估价方法的选择

通过房地产估价各种方法的适用性分析，本次采用假设开发法对估价对象的价值进行评估。

## （三）估价方法的定义、估价技术路线和测算结果

假设开发法是指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，其中开发完成后的房地产价值采用比较法确定。

1. 假设开发法：在测算完成开发后的房地产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常续建成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估房地产价格的方法。

其评估待开发土地价格的公式为：

$$P = A - B - C$$

式中：

P——待估房地产价值；

A——开发完成后的房地产总价；

B——续建成本及有关专业费用、利息、利润和税费；

C——客观开发利润。

2. 比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

计算公式：比较价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

## 3. 估价结果确定

经评估分析测算，以假设开发法评估对象房地产的单价为 2833.8 元/平方米，经综合分析，结果较为真实、可靠，能确切地反映评估对象的价值。决定取假设开发法的计算结果为最终评估值。则有：



评估对象的评估单价=2833.8 元/平方米

评估对象的评估总价=2833.8×2436.13/10000≈690.35 (万元)

### 十、估价结果

根据对当地房地产市场的了解，结合评估目的及注册房地产估价师的经验，此次评估为广西壮族自治区百色市田阳区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而涉及位于田阳县田州镇敢壮大道旁新法院对面 4-2 地块及地上建筑物，在符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件下，在价值时点 2021 年 10 月 28 日的估价结果如下：

房地产市场价值估价结果表

币种：人民币

评估对象	田阳县田州镇敢壮大道旁新法院对面 4-2 地块及地上建筑物
项目 项目及结果	
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	2436.13
单价 (元/m <sup>2</sup> )	2833.8
总价 (万元)	690.35 万元 (大写：陆佰玖拾万零叁仟伍佰元整)

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
甘耀宗	4520050037	 中国注册房地产估价师 CIREA 4520050037 有效期至 20230728	2021 年 11 月 20 日
高丽霞	4520180032	 中国注册房地产估价师 CIREA 高丽霞 4520180032 有效期至 20210625	2021 年 11 月 20 日

### 十二、实地查勘期

2021 年 10 月 28 日

十三、估价作业期

2021年10月28日至2021年11月20日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告有效期为壹年，自2021年11月20日至2022年11月19日

广西华源房地产土地评估有限公司

2021年11月20日

