

涉执房地产处置司法 评估报告

估价报告编号：国联玉估字 20220021A 号

估价项目名称：邱荣光、韦朝芬共有的位于玉林市福绵区福绵镇玉福路
南侧时代新城 3 幢 2 单元 1404 房住宅涉执房地产处置司
法评估

估价委托人：玉林市玉州区人民法院

房地产估价机构：广西国联房地产评估有限公司

注册房地产估价师：陈 芳（注册号 4520120043）

邹 浩（注册号 4520030039）

估价报告出具日期：二〇二二年八月五日

致估价委托人函

玉林市玉州区人民法院：

受贵院委托，我公司对邱荣光、韦朝芬共有的位于玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城3幢2单元1404房（建筑面积139.96平方米）住宅进行了涉执房地产处置司法评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：二〇二二年七月二十七日

价值类型：本次估价对象的价值类型为市场价格。

估价方法：比较法和收益法

估价结果：我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，在合理假设及认真分析影响估价对象价值诸因素的基础上结合估价委托书，采用比较法和收益法进行了综合分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价格为：

估价结果	估价对象	玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧 时代新城3幢2单元1404房
建筑面积		139.96 m ²
房地产单价		4025 元/m ²
房地产总价		56.33 万元
		大写：人民币伍拾陆万叁仟叁佰元整

（注：货币种类为人民币）

特别提示：

1. 根据《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[2009]16号）的第十三条规定：“拍卖财产经过评估的，评估价即为第一次拍卖的保留价；未作评估的，保留价由人民法院参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见。”
2. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是《估价假设和限制条件》部分认真阅读，以免使用不当，造成损失。
3. 本估价报告一式陆份，伍份提交估价委托人，壹份留存在本公司（房地产估价报告备查号：国联玉估字20220021A号）。

广西国联房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月五日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、估价的假设条件.....	5
二、估价报告使用限制.....	7
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	15
十一、估价人员.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
十四、估价报告使用期限.....	16
附 件.....	17
一、估价对象位置示意图	
二、估价对象照片	
三、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院价格评估委托书》：（2022）桂 0902 执 1582 号（复印件）	
四、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》：（2022）桂 0902 执 1582 号（复印件）	
五、《不动产查档结果证明书》（复印件）	
六、《关于无法入户情况声明》（复印件）	
七、专业帮助情况和相关专业意见	
八、估价机构营业执照（复印件）	
九、估价机构备案证书（复印件）	
十、估价人员注册证书（复印件）	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，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、我们依据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/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、估价机构对估价委托人所提供资料的合法性、真实性、有效性不承担任何法律责任。

6、参加本次估价的注册房地产估价师为陈芳、邹浩，其他估价人员为何飞燕，其中陈芳、何飞燕于二〇二二年七月二十七日对估价对象进行了实地查勘。我们对查勘记录的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于反映估价对象外观和使用的一般状况，不属于专业检测和鉴定范畴，亦不承担相关的专业检测鉴定义务或责任。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、我们在估价报告中，对所有已知悉的相关客观事实已有所披露，因忽略这些事项而产生的责任由报告使用人自行承担。

9、参加本次估价的注册房地产估价师签字：陈芳、邹浩

_____（注册号 4520120043） 日期： 年 月 日

_____（注册号 4520030039） 日期： 年 月 日

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1. 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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 具备公开市场条件，交易对象本身具有市场性；
- (6) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2. 在估价报告有效期内，假设当地房地产市场保持平稳发展状态，没有重大影响事项发生。

3. 估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》《不动产权证书》，仅提供了《不动产查档结果证明书》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

4. 估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》《不动产权证书》，据估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》记载，估价对象不动产权证号为玉房预玉林市字第 2014007748 号，登记时间为 2014 年 12 月 04 日。本次估价假设估价对象所在楼栋符合所在区域建设规划，已取得合法产权证。若估价对象所在楼栋未能取得合法产权证本次估价结果需做适当调整，在此提请报告使用人注意。

5. 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，现场也未能入户查勘，估价对象房屋建筑面积以《不动产查档结果证明书》记载的建筑面积为准。

6. 估价人员已对房屋安全、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. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8. 估价对象保持现状用途和使用方式，在正常存续期内持续正常使用。

9. 本次估价的时点为二〇二二年七月二十七日，与实地查勘日期一致。本次假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

10. 人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定评估对象使用情况正常，不存在租赁权、用益物权。

11. 人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设

1. 委托方提供的资料中未记载估价对象建成年份的记载，经估价人员实地调查，估价对象建成于 2017 年，本次估价以估价人员实地调查的房屋建成年代为估价依据。

2. 估价委托人提供的资料，未记载估价对象的容积率，则本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

3. 估价委托人提供的资料，未记载估价对象的建筑结构，根据估价人员现场查勘，估价对象所在建筑物为钢混结构，本次估价设定建筑结构为钢混结构。

4. 估价委托人提供的资料，未记载估价对象所在建筑物的总楼层，根据估价人员现场查勘，估价对象总楼层为 19 层（地上 18 层，地下 1 层），所在层为 14 层（顶层），本次估价设定估价对象所在建筑物的总楼层为 19 层，所在层为 14 层。

5. 估价委托人提供的资料，未记载估价对象用途，根据估价人员现场查勘，估价对象所在小区为商品房住宅小区，估价对象为住宅商品房，本次估价设定估价对象用途为住宅。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的资料记载，估价对象存在抵押权，至价值时点止尚未注销，并且已被法院查封。本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，即估价结果的价值内涵为完全产权状况下的房地产市场价格，则本次评估不考虑他项权利状况及查封因素对其房地产市场价格的影响。当委估房地产拍卖变现时，发包人拖欠承包人的建筑工程价款、已抵押担保的债权数额、以及处分抵押物的各项中介费和税费等其他优先受偿款均属于优先受偿权，变现时清偿债务的优先顺序按相关的法律法规操作。在此提请报告使用人注意。

（四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

1. 估价委托人未提供估价对象《房屋所有权证》《不动产权证书》，估价对象坐落、建筑面积等产权信息，应估价委托人要求，本次估价根据《不动产查档结果证明书》上记载的内容为准，仅作为本次估价依据，不作权属认证。

2. 估价委托人提供的资料，未记载估价对象所分摊的土地权利性质，经估价人员现场查勘用途为住宅，本次估价设定估价对象所分摊的土地为国有出让土地，用途为

住宅用地进行测算，估价结果包含土地使用权出让金。仅为本次估价依据，不权属认证。

3. 由于户主不配合，估价人员无法入户查勘、记录及拍照估价对象室内情况，根据估价委托人提供的《关于无法入户情况声明》记载，本次估价设定估价对象户型布局合理，室内装修为普通装修：室内楼地面铺瓷砖，内墙面、天棚面刮腻子；厨房、卫生间楼地面铺瓷砖，内墙面瓷砖到顶，天棚面为铝扣板吊顶；入户为防盗门，卧室门为复合木门，窗为铝合金窗，室内水电设施齐全，以此为标准进行评估。若估价实际实物状况与设定有较大差距，应调整估价结果或重新估价。

二、估价报告使用限制

（一）估价报告使用期限

本估价报告有效使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即从二〇二二年八月五日至二〇二三年八月四日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，则估价结果需要做相应调整或委托估价机构重新进行估价。

（二）价值类型限制

本次估价对象的价值类型为市场价格。市场价格是指估价对象适当营销后，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。

（三）估价报告用途限制

本报告仅为人民法院执行涉案房地产提供财产处置参考价而评估房地产市场价格，不得用于估价目的之外的用途，若需改变估价目的及使用条件，需经本公司许可并作出必要调整，甚至重新估价。若估价委托人将估价报告擅作其他用，行为后果自行负责。

（四）使用者限制

本估价报告一式陆份，伍份提交估价委托人，壹份留存在本公司（房地产估价报告备查号：国联玉估字 20220021A 号）。所出具的报告仅供估价委托人和相关主管机关使用，其他人使用无效。

（五）使用方式限制

1. 估价报告分为《估价结果报告》《估价技术报告》两部分，其中《估价结果报告》可以独立使用，《估价技术报告》必须依附于《估价结果报告》共同使用。同时，在使用时不可对这些内容随意分割、断章取义。

2. 估价当事人均有义务对本报告内容保密，未经我公司书面同意，任何人不得将报告原文的全部或部分内容向他人提供，或公开发表于任何媒体上（依据法律需公开情形除外）。

（六）报告生效条件限制

1. 本估价报告经我公司法定代表人签（章），注册房地产估价师签字，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

2. 本估价报告应与估价对象的合法产权证明一并使用方可有效。

（七）其他特殊使用提示

1. 本次估价所依据的有关产权资料均由估价委托人提供，估价委托人需对这些资料的合法性、真实性、完整性和准确性负责。若因这些资料的合法性、真实性、完整性和准确性存在问题，导致估价报告失实，则估价报告无效，且责任不在估价机构和注册房地产估价师。

2. 评估使用者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。

3. 本公司对估价报告的科学、规范、合理、公平、公正承担责任，并依法享有与之相应的解释权。估价委托人如果对估价报告有疑问的，可向估价机构咨询；如果对估价报告有异议的，可在收到评估报告后五日内向估价机构书面提出，否则视为无异议。

4. 本次估价未考虑未来国家政策重大变化、自然灾害、人为灾祸等不可预知、不可抗力的因素对估价对象的影响。报告使用人应在评估报告使用期限或者估价结果有效期内使用。评估报告或者估价结果未使用之前，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。

5. 地质检测鉴定、房屋检测鉴定、设备专业鉴定、法律尽职调查等，不属于估价机构执业许可范围事项，因此本次估价中对权属证明资料、法定优先受偿等项权利资料的核查，以及对估价对象进行的实地查勘，仅是出于审慎义务和客观了解和反映估价对象状况的需要，不能替代专业鉴定结论。如有需要，估价委托人或相关当事人应另行委托相关专业鉴定机构，对相关事项进行专业鉴定，我们将在估价报告中声明引用，对估价报告进行调整。

6. 本评估报告的估价结果，不包含竞拍人竞拍成功后需缴纳的拍卖佣金、律师费、诉讼费、评估费、办理估价对象转让过户需缴纳房产和土地过户税费（如契税、增值税等）等。

7. 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。

8. 本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，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。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：玉林市玉州区人民法院

单位地址：玉林市清宁路 358 号

二、房地产估价机构

机构名称：广西国联房地产评估有限公司

法定代表人：邹浩

住所：南宁市滨湖路 46 号国海大厦 16 楼

统一社会信用代码：91450103732204703Q

备案等级：贰级

证书编号：2022 桂建房评备字 4501A0001

有效期限：2022 年 1 月 24 日至 2025 年 1 月 24 日

公司联系电话：0771-5537682

三、估价目的

本次评估是申请执行人中国农业银行股份有限公司玉林玉州支行与被执行人玉林市粤海房地产开发有限公司、邱荣光、韦朝芬金融借款纠纷一案中，需要对邱荣光、韦朝芬共有的位于玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城 3 幢 2 单元 1404 房进行市场价格评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围界定

估价对象为玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城 3 幢 2 单元 1404 房，包括产权登记 139.96 平方米建筑面积的房地产，及其分摊占用国有出让土地使用权权益，以及与估价对象不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施、设备及装饰装修价值。

（二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料，经估价人员实地查勘，估价对象基本状况如下：

1. 估价对象权益状况

(1) 房屋权益状况

根据估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》记载，房屋权益状况如下：

被查询人信息	邱荣光[452501196602142214]		
查档用途	法院查档		
权利人	邱荣光、韦朝芬		
不动产权证号	玉房预玉林市字第 2014007748 号		
坐落	玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城 3 幢 2 单元 1404 房		
面积	139.96 平方米	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
登记时间	2014 年 12 月 04 日	权利性质	/
查档结果	<p>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： 1、抵押权人：中国农业银行股份有限公司玉林玉州支行，不动产登记证明号：玉房预玉林市字第 2015000104 号，抵押登记时间：2015 年 01 月 05 日，抵押金额：282000 元，抵押不动产类型：土地和房屋。</p> <p>有查封，存在 4 笔查封登记信息，查封信息如下： 1、查封机关：玉林市福绵区人民法院，查封文号：（2020）桂 0903 民初 1376 号，查封登记时间：2020 年 11 月 18 日，查封类型：预查封，查封期限：2020 年 11 月 18 日至 2023 年 11 月 17 日。 2、查封机关：玉林市福绵区人民法院，查封文号：（2021）桂 0903 执 574 号之一，查封登记时间：2021 年 08 月 26 日，查封类型：预查封，查封期限：2021 年 08 月 26 日至 2024 年 08 月 25 日。 3、查封机关：玉林市玉州区人民法院，查封文号：（2021）桂 0902 执 1802 号，查封登记时间：2021 年 08 月 27 日，查封类型：轮候预查封，查封期限：2021 年 08 月 27 日至 2024 年 08 月 26 日。 4、查封机关：玉林市玉州区人民法院，查封文号：（2021）桂 0902 执保 1773 号，查封登记时间：2021 年 09 月 09 日，查封类型：轮候预查封，查封期限：2021 年 09 月 09 日至 2024 年 09 月 08 日。</p> <p>无异议 无限制</p>		

(2) 土地权益状况

估价对象为整体房地产的一部分，依法享有应分摊的土地使用权权益，但估价委托人未提供估价对象土地相关权属资料，故本次估价设定为正常情况下的应分摊占有的国有出让土地使用权，估价结果包含应分摊的国有土地使用权的市场价格。

2. 估价对象区位状况

(1) 地理区位

估价对象为玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城 3 幢 2 单元 1404 房，位于玉

林市西部，临近玉林市桂通机动车检测站。估价对象属于玉林市福绵区，为该区域成熟楼盘。

（2）交通区位

道路状况：估价对象主要临近道路为交通型主干道玉福路，该道路车流量、人流量一般，周边道路有二环西路、Y245 道路等，距离玉林福绵客运中心约 4 公里，距离玉林火车站约 10 公里。区域内交通总体便利度较高。

公共交通便利度：附近开通了 6 路、机场专线 K3 路公交线路，公交便利度一般，出租车流量较大，公共交通便利度一般。

交通管制情况：所临道路无交通管制。

停车方便程度：估价对象所在小区配建地下停车场及地上停车位，周边道路有停泊车位，基本满足业主停车要求，综合评价区域停车便利度较高。

（3）周围环境

自然环境：估价对象所在区域自然环境较好，空气质量优良，无噪声污染。

人文环境：估价对象所在街区为住宅社区，居民素质较高，治安状况较好。

景观：无特殊景观。小区内绿化较好，小区外绿化主要是街头绿地。

（4）朝向与楼层：总楼层为 19 层（地上 18 层，地下 1 层），所在层为 14 层，朝南，采光通风好。

（5）临街状况：估价对象所在建筑物不临街，无过往车辆噪声及其他噪音污染，适宜居住。

（6）配套设施描述

商业繁华度：估价对象距市级商业中心约 9 公里，附近有东城超市、成世德旺家具城、玉福路临街商铺等，还有银行、餐饮、超市等公共配套设施，周边房地产以住宅为主，至价值时点止，估价对象所在区域的车流量、人流量一般，商业气氛一般，综合判断估价对象所在区域的商业繁华度一般。

住宅社区成熟度：周边住宅以住宅小区、自建型住宅楼为主，如凤岭新城、御景花园等住宅小区，入住率一般，综合判断其住宅社区成熟度一般。

公共设施及基础配套设施：区域内基础设施开发程度为“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整，以下同），基础配套设施较完备，医院、学校（福绵区福兴小学、福绵镇第四初级中学）、银行、文体等生活服务配套设施完备度较高。

3. 实物状况

（1）经估价人员实地查勘，估价对象所在的土地实物状况如下：

- 1) 土地名称：玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城小区用地。
- 2) 土地四至：东、南、西临通道，北临玉福路。
- 3) 形状：形状基本规则，呈多边形。
- 4) 地形：平地。
- 5) 地势：至价值时点止，地势平坦，与相邻土地及道路地势水平相当，自然排水状况良好、无洪水淹没的可能性。
- 6) 地基（地质）：至价值时点止，估价对象所在建筑物无不均匀沉降，估价假设该建筑物地基的承载力和稳定性好，地下水位和水质良好。
- 7) 土地开发程度：宗地外“六通”，宗地内“场地平整”。
- 8) 土地级别：估价对象属玉林市福绵镇镇区三级用地。
 - (2) 经估价人员实地查勘，估价对象建筑物实物状况如下：
 - 1) 建筑物名称：玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城 3 幢。
 - 2) 建筑规模：建筑面积 139.96 平方米。
 - 3) 用途：住宅。
 - 4) 建筑结构：钢混结构，工程质量好。
 - 5) 楼层状况：总楼层为 19 层（地上 18 层，地下 1 层），所在层为 18 层（顶层），每层两梯 4 户。
 - 6) 外观：以刷涂料为主及贴瓷砖装饰。
 - 7) 设施设备：供水、排水、通信、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。
 - 8) 装饰装修情况：由于户主不配合，估价人员无法入户查勘、记录及拍照估价对象室内情况，根据估价委托人提供的《关于无法入户情况声明》记载，本次估价设定估价对象室内装修为普通装修：室内楼地面铺瓷砖，内墙面、天棚面刮腻子；厨房、卫生间楼地面铺瓷砖，内墙面瓷砖到顶，天棚面为铝扣板吊顶；入户为防盗门，卧室门为复合木门，窗为铝合金窗，室内水电设施齐全，以此为标准进行评估。若估价实际实物状况与设定有较大差距，应调整估价结果或重新估价。
 - 9) 建筑功能：估价对象为住宅，功能配套较为齐全、平面利用率较高、空间利用率较高；建筑物防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照都较好；对估价对象的价值产生有利的影响。
 - 10) 空间布局：估价人员未能入户查勘，本次估价设定估价对象户型布局合理。
 - 11) 建成年月：据估价人员现场调查估价对象所在建筑物于 2017 年建成，估价对象已竣工 5 年，钢混结构房屋耐用年限为 60 年，至价值时点止，估价对象剩余使用年限为 55 年，结合估价对象实勘成新状况，测算综合成新率为 94%。

12) 物业管理：物业公司负责日常管理，维护管理情况较好。

13) 工程质量及维护状况：至价值时点止，现场查勘基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，地面、墙面、窗等完好，维护保养较好。

4. 估价对象的其他权益状况

根据估价委托人提供的资料记载，估价对象存在抵押权，至价值时点止尚未注销，并且已被法院查封。本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，即估价结果的价值内涵为完全产权状况下的房地产市场价格，则本次评估不考虑他项权利状况及查封因素对其房地产市场价格的影响。

五、价值时点

经与估价委托人协商确认，本次估价的价值时点为二〇二二年七月二十七日，与实地查勘日期一致。

六、价值类型

本次估价对象的价值类型为市场价格。市场价格是指估价对象适当营销后，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額。

七、估价原则

本次估价遵循的估价原则有：

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则。

2. 合法原则

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。

3. 价值时点原则

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。

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。其中，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。

八、估价依据

（一）法律、法规及规章依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）
- 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）
- 3、《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）
- 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）
- 5、《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第 75 号）
- 6、《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）
- 7、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部第 132 号令）
- 8、《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[2009]16 号）
- 9、《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）
- 10、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273 号）

（二）国家标准、行业标准、指导意见、地方标准

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）
- 3、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37 号）
- 4、《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第 678 号）
- 5、《玉林建设工程造价信息》
- 6、《全国统一建筑工程基础定额广西壮族自治区单位估价表》
- 7、《玉林市地方税务局关于调整个人转让和租赁房产有关税收政策问题的公告》（广西玉林市地方税务局公告 2017 年第 1 号）
- 8、《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 5 号）
- 9、《玉林市人民政府关于公布实施 2020 年玉林市本级城镇土地定级与基准地价更

新成果的通知》（玉政函〔2021〕36号）

（三）行为依据

1、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院价格评估委托书》：（2022）桂 0902 执 1582 号

2、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》：（2022）桂 0902 执 1582 号

（四）产权证明依据

估价委托人提供的资料：

1、《不动产查档结果证明书》

（五）其他依据

1、估价机构及人员所掌握的，或实地查勘、调查获取的资料。

九、估价方法

经注册房地产估价师实地查勘，根据掌握的资料结合估价目的、估价对象现状、市场状况分析，确定采用比较法和收益法进行估价，其中：

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。

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，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与影响房地产价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的房地产市场价格如下：

估价结果	估价对象
	玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧 时代新城 3 幢 2 单元 1404 房
建筑面积	139.96 m ²
房地产单价	4025 元/m ²
房地产总价	56.33 万元
	大写：人民币伍拾陆万叁仟叁佰元整

（注：货币种类为人民币）

十一、估价人员

参加本次估价的中国注册房地产估价师为：陈芳、邹浩

_____（注册号 4520120043） 日期： 年 月 日

_____（注册号 4520030039） 日期： 年 月 日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为二〇二二年七月二十七日至二〇二二年七月二十七日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为二〇二二年七月二十七日至二〇二二年八月五日。

十四、估价报告使用期限

本估价报告应用有效期为壹年，即报告完成之日二〇二二年八月五日至二〇二三年八月四日止。

广西国联房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月五日

附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象照片
- 三、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院价格评估委托书》：（2022）桂 0902 执 1582 号（复印件）
- 四、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》：（2022）桂 0902 执 1582 号（复印件）
- 五、《不动产查档结果证明书》（复印件）
- 六、《关于无法入户情况声明》（复印件）
- 七、专业帮助情况和相关专业意见
- 八、估价机构营业执照（复印件）
- 九、估价机构备案证书（复印件）
- 十、估价人员注册证书（复印件）

