

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：(桂)方略(2022)(房)字第 NN114 号

估价项目名称：柳州市城中区人民法院拟司法处置涉及莫远虎、  
莫远龙、莫远彪共有的位于鹿寨县江口乡碧城路  
46 号超出房产证划定面积部分建筑物建筑安装工程  
成本价值评估

估价委托人：柳州市城中区人民法院

房地产估价机构：广西方略土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：赵莉红（注册号 4520040021）

宁顺光（注册号 4520070021）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 3 日

## 致估价委托人函

柳州市城中区人民法院：

受贵院委托，我公司于2022年9月28日至2022年11月3日对莫远虎、莫远龙、莫远彪共有的位于鹿寨县江口乡碧城路46号超出房产证划定面积部分建筑物建筑安装工程成本价值进行了估价。根据国家有关法律法规和技术规范的要求，遵循独立、客观、公正的估价原则，我公司注册房地产估价师认真地对估价对象进行了实地查勘，收集了必要的房地产市场信息资料，采用适宜的估价方法对估价对象房地产价值或价格进行分析、测算和判断，并在综合分析房地产价格影响因素的基础上，确定估价对象具体估价情况如下：

**【估价目的】**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**【估价对象】**鹿寨县江口乡碧城路46号，土地面积70平方米，总建筑面积257.22平方米，建筑层数为4层，其中产权登记建筑面积146.96平方米（人民法院通过询价方式取得该部分建筑物及所占用地全部土地价格，本次不对该部分进行评估），超出房产证划定面积部分建筑面积、估价建筑物面积均为110.26平方米，用途为住宅，权利人为莫远虎、莫远龙、莫远彪。

**【价值时点】**2022年9月28日（实地查勘之日）。

**【价值类型】**建筑安装工程成本价值（即：仅指估价对象建筑物在价值时点的建筑安装工程费用减去建筑物的物质折旧（不包括功能折旧和外部折旧），不包括前期费用、基础设施建设费、公共配套设施建设费、开发期间税费、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润等合法产权建筑物所发生的成本、税费支出和应得的利润。）

**【估价方法】**成本法。

**【估价结果】**估价对象在满足本报告全部假设限制条件下的成本价值估价结果为：

估价建筑面积：110.26平方米；

建筑物单价：1034元/平方米；

建筑物总价值：11.4009万元（大写：壹拾壹万肆仟零玖元整）；

币种：人民币。

备注：本次估价结果仅为超出房产证划定面积部分建筑物的建筑安装工程成本价值，不包含其分摊的国有建设用地使用权价格，以及 1-2 层合法登记部分建筑物及占用的国有建设用地使用权价格。

### 【特别提示】

一、根据估价委托人提供的由鹿寨县不动产登记中心于 2022 年 07 月 20 日出具的《不动产查档结果证明书》记载，鹿寨县江口乡碧城路 46 号“该不动产于 2019 年 12 月 19 日办理抵押权登记[桂（2019）鹿寨县不动产证明第 0010942 号]，权利人（申请人）为黄爱国，担保债权数额为 350000 元，抵押期限为 2019 年 12 月 19 日至 2020 年 12 月 18 日；2022 年 07 月 8 日被柳州市城中区人民法院查封[文号：（2022）桂 0202 执 2202 号]，查封期限为三年。”抵押、查封等其他权利限制的存在一定程度上限制了估价对象在市场上的自由流通。对于本次估价目的，估价委托人主要是在确定其市场价值后，通过拍卖、变卖等方式处置估价对象，从而取得抵押房地产的处置所得价款，然后依照法定的优先受偿顺序分配相关当事人，最终解除对估价对象的抵押、查封等其他权利限制，因此，本次估价不考虑抵押、查封等其他权利存在对估价结果的影响，但提示申请人、被执行人、抵押权人、竞买者等相关当事人，在处置或竞买估价对象房地产时应知悉上述他项权利存在对估价对象权利限制及最终变现能力。

二、关于估价对象建筑物权益状况的说明。至价值时点，估价委托人未能提供估价对象建筑物的报建、审批等权属证明文件，据调查了解，估价对象亦未办理规划、建设主管部门核发的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等工程建设审批手续，因此，本次估价假定上述估价对象建筑物为尚未确权、未取得建筑、规划主管部门工程建设审批手续的建筑物，提示估价委托人重点关注对此状况及其可能对未来房屋整体利用及转让的影响。

二、根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第二十六规定，未经登记或者缺乏合法建造证明，未依法认定为违法房地产的，应根据评估对象情况，评估对象依法不予办理登记的，应当充分考虑无法办理登记对评估结果的影

响。本次估价依据《广西壮族自治区柳州市城中区人民法院价格评估委托书》要求对估价对象的建安成本价格进行评估，估价结果不包含估价对象建筑物能否正常办理合法产权手续及产生的各项税金和费用，同时也不包含房屋建筑物的权益价值，以及建筑物所占用的国有建设用地使用权价值；提醒报告使用者及本次估价的利害关系人予以关注。

四、提交给估价委托人纸质估价报告为一式陆份；本估价报告及估价结果仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于课税、抵押等其他用途。

五、以上仅为本估价报告的摘要，本估价报告必须整体使用，提请本报告使用者在使用本估价报告和估价结果前通读报告全文，尤其关注报告中的估价假设和限制条件等重要内容，切勿断章取义。

广西方略土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月三日

## 目 录

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 估价师声明 .....                         | 5  |
| 估价假设和限制条件 .....                     | 6  |
| 估价结果报告 .....                        | 11 |
| 一、估价委托人 .....                       | 11 |
| 二、房地产估价机构 .....                     | 11 |
| 三、估价目的 .....                        | 11 |
| 四、估价对象 .....                        | 12 |
| 五、价值时点 .....                        | 16 |
| 六、价值类型 .....                        | 16 |
| 七、估价原则 .....                        | 17 |
| 八、估价依据 .....                        | 20 |
| 九、估价方法 .....                        | 22 |
| 十、估价结果 .....                        | 23 |
| 十二、实地查勘期 .....                      | 24 |
| 十三、估价作业期 .....                      | 24 |
| 附    件 .....                        | 25 |
| 附件一、《广西壮族自治区柳州市城中区人民法院价格评估委托书》（复印件） |    |
| 附件二、《广西壮族自治区柳州市城中区人民法院执行裁定书》（复印件）   |    |
| 附件三、《不动产查档结果证明书》（复印件）               |    |
| 附件四、《宗地图》（复印件）                      |    |
| 附件五、《房产测绘成果报告》（复印件）                 |    |
| 附件六、《网络询价报告》（复印件）                   |    |
| 附件七、估价对象位置图及实地查勘照片                  |    |
| 附件八、是否有人对本报告提供专业意见情况表（复印件）          |    |
| 附件九、房地产估价机构营业执照和备案证书（复印件）           |    |
| 附件十、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）             |    |

## 估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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假设和限制条件的限制。

三、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，与估价委托人和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。

四、注册房地产估价师是按照《中华人民共和国资产评估法》、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)的规定进行估价作业，撰写估价报告，本报告所涉及的技术分析测算、意见和结论形成以及文本的撰写等均基于此。

五、评估专业人员于2022年9月28日对本次估价对象进行了实地查勘并进行记录，查勘范围仅限于估价对象在价值时点的内、外部状况和区位状况，并依据估价委托人提供的相关资料实施估价作业，不承担估价对象建筑结构质量和建筑面积数量准确性进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

七、我们依据估价委托人提供的资料进行估价，估价委托人对其所提供资料的真实性、合法性负责。

### 参加估价的注册房地产估价师

| 姓名  | 注册证书号      | 签名 | 签名日期  |
|-----|------------|----|-------|
| 宁顺光 | 4520070021 |    | 年 月 日 |
| 赵莉红 | 4520040021 |    | 年 月 日 |



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设条件

1. 本次估价以鹿寨县房地产市场在价值时点为公开、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) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2. 注册房地产估价师已对估价对象进行了现场查勘，并对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但受专业限制，我们无法对估价对象房屋安全及周边环境进行检测。因此，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，假定估价对象房屋的结构、设施和设备质量合格，且处于正常、安全的使用和维护。

3. 根据委托估价人提供的《广西壮族自治区柳州市城中区人民法院价格评估委托书》记载的估价范围，本次估价仅为鹿寨县江口乡碧城路 46 号地上超出房产证划定面积的部分建筑物。根据《不动产查档结果证明书》记载，房屋登记用途为住宅，原有建筑层数为二层，原有建筑面积 146.96 平方米；又据现场勘察及《房产测绘成果报告》记载，房屋设计用途为住宅，整体建筑层数为四层，整体建筑面积为 257.22 平方米；则超出房产证划定面积的部分建筑物位于第三层部分及第四层，建筑面积为： $257.22-146.96=110.26$  平方米，其中第三层部分面积为： $110.26-54=56.26$  平方米，第四层面积为 54 平方米。

4. 根据《中华人民共和国城乡规划法》的第四十条：“在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。”，经估价委托人介绍，莫远虎、莫远龙、莫远

彪尚未向建筑、规划主管部门申请办理任何工程建设报建手续，未能提供相估价对象的《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等工程建设审批的相关证件。

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第二十六规定，未经登记或者缺乏合法建造证明，未依法认定为违法房地产的，应根据评估对象情况，评估对象依法不予办理登记的，应当充分考虑无法办理登记对评估结果的影响。本次估价依据《广西壮族自治区柳州市城中区人民法院价格评估委托书》要求对估价对象的建安成本价格进行评估，估价结果不包含估价对象建筑物能否正常办理合法产权手续及产生的各项税金和费用，同时也不包含房屋建筑物的权益价值，以及建筑物所占用的国有建设用地使用权价值；提醒报告使用者及本次估价的利害关系人予以关注。

5. 根据委托估价人介绍，评估对象须与其所在的鹿寨县江口乡碧城路 46 号房屋一并拍卖处置，整体建筑面积为 257.22 平方米，由于整体楼建筑面积适中，整体处置方式对估价对象的价格无影响。

6. 假设估价对象保持现状用途在未来可预见的使用年限内不改变。

7. 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。

8. 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。

## （二）未定事项假设

注册房地产估价师在现场查勘时未发现房屋竣工牌，且估价委托人提供的材料也未有关于房屋竣工时间的记载，但根据对申请人及街坊询问，了解到估价对象建筑建成时间约为 2019 年，因此本项估价建成时间以 2019 年为准。

因此本次估价存在未定事项假设。

## （三）背离事实假设

根据估价委托人提供的由鹿寨县不动产登记中心于 2022 年 07 月 20 日出具的《不动产查档结果证明书》记载，鹿寨县江口乡碧城路 46 号“该不动产于 2019



年 12 月 19 日办理抵押权登记[桂（2019）鹿寨县不动产证明第 0010942 号]，权利人（申请人）为黄爱国，担保债权数额为 350000 元，抵押期限为 2019 年 12 月 19 日至 2020 年 12 月 18 日；2022 年 07 月 8 日被柳州市城中区人民法院查封[文号：（2022）桂 0202 执 2202 号]，查封期限为三年。”抵押、查封等他项权利限制的存在一定程度上限制了估价对象在市场上的自由流通。对于本次估价目的，估价委托人主要是在确定其市场价值后，通过拍卖、变卖等方式处置估价对象，从而取得抵押房地产的处置所得价款，然后依照法定的优先受偿顺序分配相关当事人，最终解除对估价对象的抵押、查封等他项权利限制，因此，本次估价不考虑抵押、查封等他项权利存在对估价结果的影响，但提示申请人、被执行人、抵押权人、竞买者等相关当事人，在处置或竞买估价对象房地产时应知悉上述他项权利存在对估价对象权利限制及最终变现能力。

因此本次估价存在背离事实假设。

#### （四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价无不相一致事项假设。

#### （五）依据不足假设

估价对象建筑物的价值受产权、建筑材料、施工工艺等条件影响较大；但本次估价委托人未能提供估价对象建筑物的产权证明、建设工程审批、勘察设计、施工监理、工程预结算等基础性建设材料，或告知各部分的材料等级、是否存在特殊处理的施工工艺等情况，本次估价存在基础资料依据不足。因此，本次估价作如下估价依据不足假设：估价委托人未能提供估价对象的相关报建资料，权属资料依据不足；此外，估价委托人未能提供估价对象的勘察设计、施工监理、工程预结算等相关基础建设材料，建筑物基础资料依据不足，结合相关调查情况，本次估价假设估价对象状况与现场勘查情况一致，建筑施工工艺、材料等级、建设投入标准等均为普通标准；故本估价报告存在依据不足事项假设。

本次估价的估价对象存在上述依据不足事项。

## 二、评估报告和评估结果使用特别提示

（一）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；

（二）评估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；

（三）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估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，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（四）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（五）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。

### 三、估价报告使用的限制条件

（一）本报告估价结果未考虑国家、地区宏观政策发生重大变化，以及洪水、地震等不可抗力等因素对房地产价值的影响。

（二）本报告估价结果是在满足上述全部假设条件下的房地产市场价格，如上述假设条件发生改变，则需重新进行评估。

#### （三）需提请本报告使用者注意的事项

1. 估价对象所在的整体房地产位于鹿寨县江口乡碧城路 46 号，土地面积 70 平方米，总建筑面积 257.22 平方米，建筑层数为 4 层，其中产权登记建筑面积 146.96 平方米（人民法院通过询价方式取得该部分建筑物及所占用地全部土地价格，本次不对该部分进行评估），超出房产证划定面积部分建筑面积、估价建筑物面积均为 110.26 平方米。因此本报告结果需与鹿寨县江口乡碧城路 46 号合法部分 1-2 层整体处置，不能单独进行拍卖或变卖，否则本报告自动无效。

2. 本次估价结果仅为估价对象建筑物的市场价值，不包含其他设施设备、所占用的建设用地使用权，提醒报告使用者及本次估价的利害关系人予以关注。

3. 本估价报告及估价结果仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于课税、抵押等其他用途。估价受托人不为估价委托人在估价目的界定范围以外使用本报告及估价结果的行为负责。

（四）本估价报告的解释权归估价受托人，估价委托人享有使用权。未经估价受托人书面同意，任何单位和个人不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

（五）本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，根据委托双方约定，“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”由估价机构存档。

（六）本估价报告使用期限为壹年，即估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效，即 2022 年 11 月 3 日至 2023 年 10 月 11 日，超过使用期限使用报告的，相关责任由报告使用者承担，我公司概不负责。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：柳州市城中区人民法院；

联系人：韦佳佳；

联系电话：18877200871；

联系地址：柳州市高新五路 8 号。

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：广西方略土地房地产评估有限公司；

机构地址：中国（广西）自由贸易试验区南宁片区平乐大道 21 号 1 号楼 1618 室；

资格等级：贰级；

证书编号：2021 桂建房评备字 4501A00017；

有效期限：2021 年 12 月 7 日至 2024 年 12 月 7 日；

法定代表人：刘陶琨；

联系人：黄彬；

联系电话：0771-5704868（南宁）0772-2857385（柳州）；

邮政编码：530023。

### 三、估价目的

根据《广西壮族自治区柳州市城中区人民法院价格评估委托书》（[2022]桂 0202 执 2202 号）记载，柳州市城中区人民法院在执行黄爱国与莫远虎、莫远龙、莫远彪借款合同纠纷一案中，需要确定莫远虎、莫远龙、莫远彪位于鹿寨县江口乡碧城路 46 号超出房产证划定的面积部分建筑物建筑安装工程成本价值（产权登记建筑面积 146.96 平方米人民法院通过询价方式取得该部分建筑物及所占用地全部土地价格，本次不对该部分进行评估），柳州市城中区人民法院在人民法院委托鉴定系统以网络随机摇号方式选定广西方略土地房地产评估有限公司为本项目的鉴定机构。因此，依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第八条中，关于涉执房地产处置司法评估的评估目的的表述要求，本次估价目的

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

本次估价对象为鹿寨县江口乡碧城路 46 号超出房产证划定面积的部分建筑物（产权登记 1、2 层建筑面积 146.96 平方米人民法院通过询价方式取得该部分建筑物及所占用地全部土地价格，本次不对该部分进行评估），估价对象位于该住宅楼第 3 层部分及第 4 层，建筑面积为 110.26 平方米，房屋登记用途为住宅，土地登记用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让。

##### （二）估价对象区位状况

区位状况是指影响房地产区域之间价格水平的因素，根据估价对象所处区域的区位特征及估价对象的用途特点，估价中主要从位置状况（坐落、方位、与重要场所的距离、临街状况）、交通状况（道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度）、外部配套设施状况（基础设施、公共服务设施）、周围环境状况（自然环境、人文环境景观）、规划限制等方面对影响估价对象房地产价格的区位状况进行说明。

估价对象位于鹿寨县江口乡碧城路 46 号楼，距乡镇级商服中心——江口乡菜市场一带约 120 米，距江口乡政府约 380 米，周边多为自建房及沿街商铺。估价对象周边有碧城路、荣埠路等主次干道，周边无公交车经过，出行主要是私家车、摩托车以及过境大巴车；区域有江口小学、江口中学、鹿寨县江口乡中心校、江口乡卫生院、江口乡综合文化站、广西鹿寨农村商业银行(江口支行)、中国邮政江口街邮政所(荣埠路店)等公共配套服务设施。根据现场查勘，估价对象区位状况详见下表 1：



表1 估价对象区位状况表

| 项 目      |           | 区位状况描述  |
|----------|-----------|---|
| 位置状况     | 坐落与方位     | 估价对象坐落鹿寨县江口乡碧城路46号，估价对象东南面临覃水村住宅用地，东北面临排水沟和覃水村住宅用地，西南面临街道和林继华住宅用地，西北面临林继华住宅用地   |
|          | 与重要场所的距离  | 距乡镇级商服中心---江口乡菜市一带约120米，距江口乡政府约380米，距江口小学约430米，距江口中学约450米，距鹿寨县江口乡中心校约230米、距江口乡卫生院约230米，距江口乡综合文化站约170米，距广西鹿寨农村商业银行(江口支行)约380米，距中国邮政江口街邮政所(荣埠路店)约400米 |
|          | 临街状况      | 估价对象一面临路  |
| 交通状况     | 道路状况      | 周边有碧城路、荣埠路等主次干道   |
|          | 出入可利用交通工具 | 无公交车通达，出行主要是私家车、摩托车以及过境大巴车  |
|          | 交通管制情况    | 无交通管制情况   |
|          | 停车方便程度    | 区域道路有一定数量的公共停车位，基本能满足业主停车需求   |
| 外部配套设施状况 | 基础设施      | 乡镇供水、排水、供电、电讯、宽带等设施较完善，保证度较高  |
|          | 公共服务设施    | 区域有江口小学、江口中学、鹿寨县江口乡中心校、江口乡卫生院、江口乡综合文化站、广西鹿寨农村商业银行(江口支行)、中国邮政江口街邮政所(荣埠路店)等公共配套服务设施   |
| 周围环境状况   | 自然环境      | 距离柳江约430米   |
|          | 人文环境      | 周边有江口乡综合文化站   |
|          | 景观        | 周边有江口乡综合文化站，且距柳江较近  |
| 规划限制     |           | 区域规划以住宅、商业为主  |
| 商服繁华度    |           | 估价对象位于鹿寨县江口乡碧城路46号，区域位于乡镇商服中心辐射范围，周边商业网点以自建房住宅底商为主，人流量一般  |

### (三) 估价对象实物状况

实物状况包括建筑物基本状况(建筑结构、设施设备、装饰装修、建成时间、维护状况等)等、土地基本状况(四至、土地使用期限、规划条件、开发程度等)。

#### 1. 项目基本状况

估价对象坐落鹿寨县江口乡碧城路46号楼，混合结构，总共四层，其中估价对象位于该住宅楼第三层部分及第四层，装修状况为毛坯，第三层部分及第四层建成时间为2019年，设施设备基本齐全，整体维护保养情况较优，九成新。根据估价委托人提供的资料及现场查勘，估价对象实物现状调查状况详见下表2，现状照片如图1。

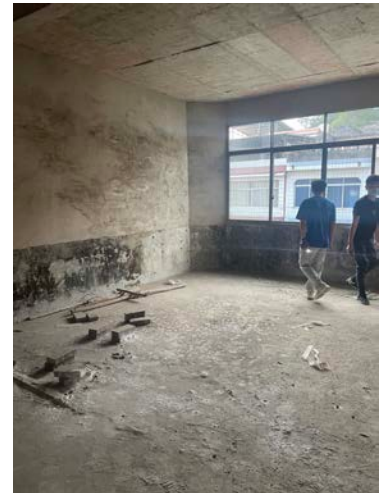




a. 估价对象临路照片



b. 估价对象外观照片



c. 估价对象内部照片

图 1 估价对象现状照片

表 2 估价对象实物状况表

| 项 目            |   | 实物状况描述   |                      |
|----------------|---|--|----------------------|
| 房屋<br>实物<br>状况 | 房屋名称、坐落   | 鹿寨县江口乡碧城路 46 号超出房产证划定面积部分建筑物                               |                      |
|                | 建筑规模  | 总建筑面积为 257.22 平方米，其中超出房产证划定面积的部分建筑物面积为 110.26 平方米          |                      |
|                | 所处楼幢  | 位于鹿寨县江口乡碧城路 46 号楼  |                      |
|                | 朝向  | 南北朝向，通风采光较好  |                      |
|                | 楼层  | 总楼层为四层，估价对象为第三层部分及第四层                                      |                      |
|                | 建筑结构  | 混合   |                      |
|                | 层高  | 约 3 米  |                      |
|                | 空间布局  | 一梯，估价对象所在的第三层部分为二房，第四层为二房一阳台                               |                      |
|                | 建筑功能  | 住宅楼，防水、通风、采光、日照等符合民用建筑功能设计标准要求                             |                      |
|                | 工程质量  | 符合国家相关标准   |                      |
|                | 房屋外观与周边环境协调性  | 建筑风格接近，能相互融合   |                      |
|                | 外墙装修  | 外墙铁瓷砖，外观设计符合城市规划要求   |                      |
|                | 楼梯  | 步行楼梯一座，地面为水泥砂浆，墙面及顶棚均为腻子饰面，铁扶手                             |                      |
|                | 建成时间  | 2019 年   |                      |
|                | 新旧程度  | 九成新  |                      |
|                | 装饰<br>装修  | 门  | 入户门为防盗门              |
|                |   | 内部装修   | 估价对象所在的第三层部分及第四层均为毛坯 |
| 设施设备           | 水、电、通讯入户，房屋设施基本齐全   |  |                      |
| 维护状况           | 现场查勘外观未发现明显损坏，室内维护状况良好，整体维护状况较优   |  |                      |
| 土地<br>实物<br>状况 | 名称  | 鹿寨县江口乡碧城路 46 号   |                      |
|                | 四至  | 估价对象东南面临覃水财住宅用地，东北面临排水沟和覃水财住宅用地，西南面临街道和林继华住宅用地，西北面临林继华住宅用地 |                      |
|                | 形状  | 规则   |                      |
|                | 地形地势  | 平坦   |                      |
|                | 地质  | 按一般考虑  |                      |
|                | 开发程度  | 自建房宗地外五通（即：“通电、通上水、通下水、通讯、通路”），宗地内已建成住宅楼                   |                      |
|                | 规划条件  | 现已建成住宅楼，并取得合法权属  |                      |
| 土地使用期限         | 根据估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》记载，土地年限自 2018 年 11 月 14 日至 2088 年 11 月 13 日，至本次估价价值时点土地剩余使用年限约为 66 年。 |  |                      |

(四) 估价对象权益状况

权益状况包括用途、规划条件、所有权、土地使用权、共有权情况、租赁权、担保物权等。根据估价委托人提供的资料及现场查勘，估价对象权益状况如下：

1. 估价对象所占用的土地及合法建筑面积 1、2 层权益状况

根据估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》，并结合我们现场查勘及调查了解，估价对象所在的鹿寨县江口乡碧城路 46 号 1、2 层已办理了《不动产权证书》，土地权属来源合法；见下表 3：

表 3 鹿寨县江口乡碧城路 46 号 1、2 层权益状况表

|                           |  |   |        |  |
|---------------------------|--|---|--------|--|
| 不动产登记状况                   | 不动产权证书号  | 桂(2018)鹿寨县不动产权第 0005427、0005428、0005429 号   | 权利人    | 莫远虎、莫远龙、莫远彪  |
|                           | 共有情况   | 共同共有  | 登记时间   | 2018 年 12 月 5 日  |
|                           | 坐落   | 鹿寨县江口乡碧城路 46 号  | 不动产单元号 | 450223201201GB00224F00010001                           |
|                           | 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权  | 权利性质   | 出让/自建房   |
|                           | 用途   | 城镇住宅用地/住宅   | 面积     | 宗地面积: 70 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 146.96 m <sup>2</sup> |
|                           | 使用期限   | 国有建设用地使用权 2018 年 11 月 14 日至 2088 年 11 月 13 日止   |        |  |
|                           | 权利其他状况   | 独用土地使用权面积: 70 m <sup>2</sup> 建筑面积: 146.96 m <sup>2</sup><br>房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 2, 房屋所在层: 1、2<br>持证方式: 分别持证 |        |  |
| 附记                        | 身份证号: 莫远虎[452223197205113010], 莫远龙[452223196807153015], 莫远彪[452223197410013019]<br>抵押权人: 黄爱国, 抵押人: 莫远龙莫远彪莫远虎, 不动产登记证明号: 桂(2019)鹿寨县不动产证明第 0010942 号, 抵押登记时间: 2019 年 12 月 19 日, 抵押金额: 350000 元, 抵押期限: 2019 年 12 月 19 日至 2020 年 12 月 18 日, 抵押不动产类型: 地和房屋。 |   |        |  |
| 其他规划条件、共有权情况、租赁权、担保物权等及说明 | 一、根据现场查勘, 估价对象房屋无出租情况;<br>二、根据估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》记载, 鹿寨县江口乡碧城路 46 号房屋于 2019 年 12 月 19 日办理抵押权登记, 权利人为黄爱国, 抵押金额为 35 万元整;<br>三、根据估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》, 鹿寨县江口乡碧城路 46 号 2022 年 07 月 8 日被柳州市城中区人民法院查封[文号: (2022)桂 0202 执 2202 号], 查封期限为三年。                  |   |        |  |

2. 估价对象建筑物权益状况

估价对象位于鹿寨县江口乡碧城路 46 号楼第三层部分及第四层, 根据估价

委托人提供的《房产测绘成果报告》，估价对象建筑面积为 110.26 平方米，其中：第三层部分面积为 56.26 平方米，第四层面积为 54 平方米，设计用途为住宅

根据《中华人民共和国城乡规划法》的第四十条：“在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。”

经估价委托人介绍，莫远虎、莫远龙、莫远彪尚未向建筑、规划主管部门申请办理任何工程建设报建手续，未能提供相估价对象的《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等工程建设审批的相关证件。因此，根据估价委托人提供的现有资料，估价对象为未取得合法报建手续情况下施工建设的建筑工程。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第二十六规定，未经登记或者缺乏合法建造证明，未依法认定为违法房地产的，应根据评估对象情况，评估对象依法不予办理登记的，应当充分考虑无法办理登记对评估结果的影响。本次估价依据《广西壮族自治区柳州市城中区人民法院价格评估委托书》要求对估价对象的建安成本价格进行评估，估价结果不包含估价对象建筑物能否正常办理合法产权手续及产生的各项税金和费用，同时也不包含房屋建筑物的权益价值，以及建筑物所占用的国有建设用地使用权价值。

## 五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》记载“人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。”，本项目柳州市城中区人民法院未明确价值时点，因此本次估价价值时点为实地查勘之日，即 2022 年 9 月 28 日。

## 六、价值类型

根据本次估价目的及估价对象的特点，结合《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十一条规定“涉执房地产处置司法评估的价值类型宜为市场价格，难以评估市场价格的，一般评估市场价值。”，根据注册房地产估价师调查，本次难以评估市场价格，因此评估价值，我们对估价对象的价值类型定义如下：

（一）本报告的价值类型为估价对象未取得建设审批手续条件下的建筑安装

工程成本价值，未包含其实际处置时或处置后所产生的各种费用，以及未考虑估价对象建筑物能否正常办理合法产权手续及产生的各项税金和费用，同时也不包含房屋建筑物的权益价值，以及建筑物所占用的国有建设用地使用权价值。

（二）本次估价所指的未取得建设审批手续条件下的建筑物建筑安装工程成本价值是仅指估价对象建筑物在价值时点的建筑安装工程费用减去建筑物的物质折旧（不包括功能折旧和外部折旧），不包括前期费用、基础设施建设费、公共配套设施建设费、开发期间税费、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润等合法产权建筑物所发生的成本、税费支出和应得的利润。

（三）本次估价结果仅为超出房产证划定面积部分建筑物的建筑安装工程成本价值，不包含其分摊的国有建设用地使用权价格，以及1-2层合法登记部分建筑物及占用的国有建设用地使用权价格。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

### （一）独立、客观、公正原则

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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“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；所谓“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，所谓“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、公平正直地进行估价。

本次估价过程中，注册房地产估价师没有现实或潜在的利益，与估价委托人和估价利害关系人（申请执行人及被执行人）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，同时估价过程中的估价方法的选取，估价参数的选择均参照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）的规定进行



估价作业，撰写估价报告，估价过程中遵循了独立、客观、公正的工作原则。

## （二）合法原则

合法原则要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

合法原则中，所称依法，是指不仅要依据有关法律、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，还有依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条件和单行条例），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府规章和政策，以及估价对象的国产登记簿（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、国有建设用地使用权出让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

就本次估价而言，估价过程中在对估价对象房地产状况判断、估价报告的撰写依据、估价方法的选取等方面均遵循了合法原则，如：估价对象的权属、用途、规模、财产范围、建筑物状况均以估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》、《宗地图》及《房产测绘成果报告》中记载的信息结合现场实际情况进行判断。但根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第二十六规定，未经登记或者缺乏合法建造证明，未依法认定为违法房地产的，应根据评估对象情况，评估对象依法不予办理登记的，应当充分考虑无法办理登记对评估结果的影响。本次估价依据《广西壮族自治区柳州市城中区人民法院价格评估委托书》要求对估价对象的建安成本价格进行评估，估价结果不包含估价对象建筑物能否正常办理合法产权手续及产生的各项税金和费用，同时也不包含房屋建筑物的权益价值，以及建筑物所占用的国有建设用地使用权价值

## （三）价值时点原则

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。

估价结论首先具有很强的时间相关性，主要是考虑到资金的时间价值，在不

同时间点上发生的现金流量影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。故强调价值时点原则是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值和价格的原则。

本项估价是在与估价委托人就估价目的、估价对象财产范围、价值时点等情况进行沟通后，估价委托人根据实际的工作需求，确定本项估价价值时点为实地查勘之日，即 2022 年 9 月 28 日，符合价值时点原则。

#### （四）最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：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。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，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。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，则必然符合了合法原则中对估价对象利用的要求，但不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本次估价过程中，在对估价对象使用状况的判断、用途等几个方面分析均遵循了最高最佳利用原则，如：本次估价认为估价对象在维持现状、继续利用最为合理的，其中在法律上允许分析过程中，结合鹿寨县城市总体规划，估价对象按目前的利用符合最高最佳利用原则。

#### （五）替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产的同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

因为房地产的独一无二特性，所以不存在完全相同的房地产，但同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性



的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，是它们的价格相互接近。

本次估价过程中，成本法是指测算估价对象在价值时点的重置价值或重建成本和折旧，将重置价值或重置价格减去折旧得到估价对象价值或价格的方法，遵循了替代原则实施估价作业。

## 八、估价依据

### (一) 国家和地方有关法律、法规、部门规章和政策规定

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日）；
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，2020 年 1 月 1 日）；
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，2020 年 1 月 1 日）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）（中华人民共和国主席令第 74 号，2019 年 4 月 23 日）；
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，2016 年 12 月 1 日）；
6. 《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 96 号，2001 年 8 月 15 日）；
7. 《关于加强房地产估价机构监管有关问题的通知》（建住房〔2006〕294 号，2006 年 12 月 7 日）；
8. 《住房城乡建设部关于发布国家标准〈房地产估价基本术语标准〉的公告》（中华人民共和国建设部公告第 84 号，2013 年 6 月 26 日）；
9. 《住房城乡建设部关于发布国家标准〈房地产估价规范〉的公告》（中华人民共和国建设部公告第 797 号，2015 年 4 月 8 日）；
10. 《住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有

关问题的通知》（建房〔2016〕275号，2016年12月6日）；

11. 《自治区住房城乡建设厅转发住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》（桂建房〔2017〕2号，2017年1月22日）；

12. 《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》（法释〔2004〕15号，自2005年1月1日起施行）；

13. 《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）；

14. 《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》（法办发〔2007〕5号，自2007年9月1日起施行）；

15. 《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，自2009年11月20日起施行）；

16. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号，自2017年1月1日起施行）；

17. 《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）；

18. 《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）；

19. 《广西壮族自治区高级人民法院委托拍卖工作管理办法（试行）》（2011年6月8日第12次会议讨论通过，自2011年12月1日起施行）；

20. 《广西壮族自治区高级人民法院印发〈关于委托鉴定、评估工作管理规定（试行）〉的通知》（桂高法〔2013〕469号，2013年12月28日）；

21. 广西壮族自治区、鹿寨县人民政府制定的其他有关政策规定。

## （二）采用的技术标准

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/T 50899-2013）；

3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

### （三）估价委托人提供的有关资料

- 1.《广西壮族自治区柳州市城中区人民法院价格评估委托书》（[2022]桂 0202 执 2202 号）；
- 2.《广西壮族自治区柳州市城中区人民法院执行裁定书》（[2022]桂 0202 执 2202 号之一）；
- 3.《不动产查档结果证明书》（编号：2022-05996193）；
- 4.《宗地图》；
- 5.《房产测绘成果报告》；
- 6.《网络询价报告》。

### （四）房地产估价机构调查、收集的资料

- 1.鹿寨县社会经济统计资料（2012~2022 年）；
- 2.鹿寨县房地产市场资料（2013~2022 年）；
- 3.其他影响房地产的区位和实物状况资料；
- 4.《房地产（成套住宅）实地查勘表》。

## 九、估价方法

### （一）估价基本思路及估价方法选择

根据《房地产估价规范》，房地产估价常用方法有收益法、比较法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易实例较多的房地产估价，收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价，成本法适用于可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产估价，假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

#### 1. 本次估价思路

本次估价根据估价对象所在区域房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及本次估价目的，由于本次估价仅涉及未经过报建审批的地上建筑物，因此，本次估价采用成本法进行估算，测算其重置价格减去折旧得到估价对象价值。

#### 2. 估价方法选择

本次评估中，注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，采用了成本法测算估价对象在未取得建设审批手续条件下的建筑安装工程成

本价值，主要基于以下考虑：

(1) 本次估价仅对地上建筑物建筑安装工程成本价值进行估价，且类似建筑物的建筑安装工程费用较易调查，因此本次估价可采用成本法进行估价。

(2) 本次估价仅对地上建筑物建筑安装工程成本价值进行估价，且估价对象建筑物无合法报建手续，不存在合法的出租、经营等经济收入，因此不适宜采用收益法进行估价。

(3) 本次估价仅对地上建筑物建筑安装工程成本价值进行估价，且估价对象建筑物未取得建设审批手续；不存在合法的交易可能，不能满足比较法适用条件，因此不适宜采用比较法进行估价。

(4) 本次估价仅对地上建筑物建筑安装工程成本价值进行估价，且估价对象未取得政府相关部门重新改扩建的相关规划许可，不具备再开发的潜力。因此，不适宜采用假设开发法进行估价。

## (二) 估价方法定义

成本法：是指测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

根据国家有关法律法规和技术规范的要求，遵循独立、客观、公正的估价原则，我们对估价对象进行了认真的实地查勘，收集了必要的房地产市场信息资料，选择适宜的估价方法对估价对象房地产价值进行分析、测算和判断，并在综合分析房地产价格影响因素的基础上，确定估价对象在满足本报告已说明的全部假设限制条件下的估价结果如下：

估价建筑面积：110.26 平方米；

建筑物单价：1034 元/平方米；

建筑物总价值：11.4009 万元（大写：壹拾壹万肆仟零玖元整）；

币种：人民币。

备注：本次估价结果仅为超出房产证划定面积部分建筑物的建筑安装工程成本价值，不包含其分摊的国有建设用地使用权价格，以及 1-2 层合法登记部分建筑物及占用的国有建设用地使用权价格。

### 十一、注册房地产估价师

#### 参加估价的注册房地产估价师

| 姓名  | 注册证书号      | 签名 | 签名日期  |
|-----|------------|----|-------|
| 宁顺光 | 4520070021 |    | 年 月 日 |
| 陈 莲 | 1120070108 |    | 年 月 日 |

### 十二、实地查勘期

2022年9月28日。

### 十三、估价作业期

2022年9月28日至2022年11月3日。

## 附 件

附件一、《广西壮族自治区柳州市城中区人民法院价格评估委托书》（复印件）

附件二、《广西壮族自治区柳州市城中区人民法院执行裁定书》（复印件）

附件三、《不动产查档结果证明书》（复印件）

附件四、《宗地图》（复印件）

附件五、《房产测绘成果报告》（复印件）

附件六、《网络询价报告》（复印件）

附件七、估价对象位置图及实地查勘照片

附件八、是否有人对本报告提供专业意见情况表（复印件）

附件九、房地产估价机构营业执照和备案证书（复印件）

附件十、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）