

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：南宁市青秀区东葛路 29-1 号荣和-中央公园 1 号楼 206 号的住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：广西壮族自治区玉林市中级人民法院

房地产估价机构：广西科源房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：韦倩梅（注册号：4520130018）

任丽萍（注册号：4520190059）

估价报告编号：（南宁市）科源房评字[2022]桂 A1102 号

估价报告出具日期：2022 年 11 月 25 日

致估价委托人函

广西壮族自治区玉林市中级人民法院：

承蒙贵院的委托，我公司于 2022 年 11 月 2 日至 2022 年 11 月 25 日对坐落于南宁市青秀区东葛路 29-1 号荣和-中央公园 1 号楼 206 号的住宅房地产价值进行了评估。根据国家现行有关法律、法规和政策条例及贵院提供的各种资料，遵循独立、客观、公正的原则，我公司估价人员对委托估价的房地产进行了实地查勘和核对，同时对该区域内的房地产市场信息进行了调查，并实施了我们认为必要的其他估价程序，现已完成评估工作，特此函告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象为坐落于南宁市青秀区东葛路 29-1 号荣和-中央公园 1 号楼 206 号的房地产(含所分摊的土地及装饰装修，不含动产、特许经营权、债权债务等其他财产或权益)；根据《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》记载：《不动产权证书》证号为邕房权证字第 02139136 号，用途为住宅，房屋建筑面积为 73.65 平方米，房屋结构为钢混结构，房屋性质为市场化商品房。

三、价值时点：2022 年 11 月 2 日（委托书中未确定价值时点，本次估价以实地查勘完成之日为准）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法及收益法。

六、估价结果：我公司估价人员对所掌握的估价对象相关估价资料进行了认真分析，经客观合理测算，最终确定估价对象在符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件下，于价值时点 2022 年 11 月 2 日的价值如下：

评估结果表

币种：人民币

估价对象		南宁市青秀区东葛路 29-1 号荣和-中央公园 1 号楼 206 号
项目及结果		
建筑面积（平方米）		73.65
房地产评估价值	单价（元/m ² ）	12788
	总价（元）	941836
	大写人民币：玖拾肆万壹仟捌佰叁拾陆元整	

七、特别提示

（一）本估价报告自出具之日起一年内有效（即 2022 年 11 月 25 日至 2023 年 11 月 24 日）。超过一年，需要重新进行估价。

（二）本评估报告结论仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其它用途负责。另请特别关注本估价报告中的价值类型和估价假设和限制条件；

（三）本次估价结果不等于估价对象进行交易时可实现的成交价，不应被认为是估价对象交易成交价的保证，特提请估价委托人和报告使用者注意。

（四）报告一式陆份，伍份提交估价委托人，壹份留存房地产估价机构；

（五）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。

广西科源房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月二十五日

房地产估价结果报告

目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件及特别事项说明	5
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	13
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业日期	16
十四、估价报告应用的有效期	16
附件	17
附件一、《广西壮族自治区玉林市中级人民法院委托评估书》[(2022)桂 09 委评 8 号];	17
附件二、《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》;	17
附件三、估价对象查勘照片;	17
附件四、估价对象位置示意图;	17
附件五、可比实例位置图及外观照片;	17
附件六、专业帮助情况和相关专业意见;	17

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们是依照《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/T50291-2015）、《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。

五、参加本次估价的注册房地产估价师：韦倩梅、任丽萍。

注册房地产估价师

姓名	注册号及执业印章	签名	签名日期
韦倩梅			年 月 日
任丽萍			年 月 日

估价的假设和限制条件及特别事项说明

一、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 根据估价委托人提供了《不动产权证书》的复印件，注册房地产估价师未能将复印件与原件核实，未到相关部门核验复印件真实性和合法性，我们假设估价委托人所提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

2. 假设估价对象现状用途满足所采用的城市规划、用途管制和限制条件，不会受到政府规划及其实施的影响，在可预计的未来不会因公共利益而被征收。

3. 假设产权所有人对估价对象拥有合法产权，无产权异议。

4. 假定估价对象不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）。

5. 根据估价人员调查了解，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

6. 本公司估价人员对估价对象的外貌进行了实地查勘，并在可能的范围内对其内部进行查看，但未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其基础、结构等方面无重大质量问题，建筑结构是安全的。

7. 假设估价对象保持批准的用途在未来可预见的使用年限内不改变。

8. 假设估价对象房地产在本报告有效期内：环境因素不变；当地的物价指数的变化不至于引起估价对象价值的显著变化；估价对象房地产的状况及使用性质不变。

9. 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识，并且不存在特殊的交易方式对交易价格产生影响。估价对象所处市场供求关系稳定，不考虑政策环境、经济环境及社会环境的重大变化或实质性改变，也未考虑消费者偏好的突然变化，估价对象价值稳定变化。

10. 本报告假设估价对象所在片区不会受到城市总体规划调整的实质性影响，也不会受到重大基础设施及公共服务设施规划实施的影响，同时假设估价对象周边关联房地产不发生重大变化，否则需要重新调整估价结果。

11. 估价报告的估价结果反映公开市场条件下的公允价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加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和其他不可抗力对其估价结果的影响。

（二）未定事项假设

本估价对象状况之间无未定事项，本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据本次估价目的，本次估价不考虑估价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

本估价对象状况之间无不相一致，本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本估价对象状况之间无依据不足，本次评估无依据不足假设。

（六）估价限制条件

1. 本估价报告受到估价目的的限制，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，而不对业务定价决策负责。

2. 本次估价是以估价对象在价值时点上的房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产价值评估，价值时点后，估价报告使用期限内，估价对象质量、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。如对估价对象评估价值产生明显影响时，估价报告使用者不能直接使用该估价报告，应对本估价结果进行必要的调整或重新进行评估。

3. 本报告载明的报告使用人即本次评估的估价委托人广西壮族自治区玉林市中级人民法院及涉及的相关当事人。

4. 本估价报告自出具之日起一年内有效（即 2022 年 11 月 25 日至 2023 年 11 月 24 日）。超过一年，需要重新进行估价。

5. 未征得出具本报告的广西科源房地产资产评估有限公司同意，评估报告的全部或任何一部分内容不得用于其他与本次项目的无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

二、特别事项说明

（一）本次估价结果不等于估价对象进行交易时可实现的成交价，不应被认为是对估价对象交易成交价的保证，特提请估价委托人和报告使用者注意。

（二）本估价结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，特提请估价委托人和报告使用者充分考虑该估价对象在处置时产生的上述费用。

（三）结合本次估价目的，本次估价已适当考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

（四）本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字、加盖注册房地产估价师执业印章后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

（五）本报告评估结果是在估价对象于价值时点时的状况和当地房地产市场状况等综合分析后作出的，随着时间的推移，估价对象的状况和当地的房地产市场状况会发生变化，这些都会对房地产价值产生影响，请报告使用者予以关注并合理使用评估价值。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：广西壮族自治区玉林市中级人民法院

联系人：黄火强

电话：0775-2659963

地址：玉林市玉州区人民东路 409 号玉林市中级人民法院

二、房地产估价机构

名称：广西科源房地产资产评估有限公司

住所：南宁市青秀区民族大道93号新兴大厦A栋33层1102-1103号房

法定代表人：赵琳艳

备案等级：贰级

备案证书编号：2022桂建房评备字4509A0004

备案证书有效期限：2022年6月10日至2025年6月10日

联系电话：0771-2850678

三、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）估价范围

估价对象位于南宁市青秀区东葛路 29-1 号荣和-中央公园 1 号楼 206 号住宅房地产，建筑面积为 73.65 平方米；估价对象财产范围含所分摊的土地及装饰装修，不含动产、特许经营权、债权债务等其他财产或权益。

（二）实物状况描述

1. 房屋建筑物实物状况：

（1）名称：南宁市青秀区东葛路 29-1 号荣和-中央公园 1 号楼 206 号的房地产；

（2）坐落：南宁市青秀区东葛路 29-1 号荣和-中央公园 1 号楼 206 号；

（3）用途：现状用途为住宅；

（4）权属：根据估价委托人提供的《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》记载，权利人为罗容玲；

（5）规模：房屋总层数 33 层，所在层数 2 层，估价对象户型为复式公寓，

一层一厅一卫，二层两房一厅，建筑面积为 73.65 平方米；

(6) 建筑结构：钢混结构。

(7) 设施设备：楼宇有电梯、步梯上落，由市政电网供电、市政自来水供水，排水方式为雨污合流；估价对象室内水电、照明设施均已完善；

(8) 装饰装修：

1) 门 窗：入户门为高级防火防盗门，窗为铝合金窗；

2) 地 面：一层地面为地砖，二层地面为木地板；

3) 内墙、天棚：客厅内墙为墙纸，天棚为乳胶漆；卧室内墙为墙纸，天棚为乳胶漆；

4) 卫生间：地面为地砖，墙面为瓷砖至顶，天棚为铝扣板吊顶；

5) 层 高：约 3 米；

6) 外 观：涂料+玻璃幕墙；

(9) 建成时间：2009 年；

(10) 维护状况：经估价人员现场查勘，估价对象外观完好，维护保养情况较好；

(11) 利用状况：估价对象目前为出租；

(12) 新旧程度：估价对象建成于 2009 年，根据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）记载，钢混结构房屋的耐用年限为 60 年，于价值时点已使用 13 年，建筑物剩余使用年限 47 年，结合现场观察的维护情况，确定估价对象的房屋综合成新率为 78%。

(13) 物业管理：有专门物业公司管理，物业管理水平较好。

2. 土地实物状况：

(1) 面积：未记载；

(2) 用途：根据《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》记载：用途为住宅；

(3) 使用权类型：未记载；

(4) 四至：估价对象小区东至思贤路，南至东葛路，西至银宇大厦，北至广西安监局生活区；

(5) 地形地质：估价对象宗地形状较规则，对建筑工程施工无影响；

(6) 开发程度：宗地红线外五通（通上水、通下水、通路、路电、通讯）及宗地红线内场地平整，已建成住宅小区；

(7) 土地使用期限：据估价委托人提供的《南宁市不动产登记中心不动产

查询结果信息一览表》记载，使用期限为 2006 年 03 月 16 日起至 2076 年 03 月 16 日止，至价值时点，土地剩余使用年限为 53.37 年。

(8) 规划用地条件：较好。

(三) 估价对象权益状况说明

(1) 登记状况：

《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》记载相关信息如下：

法院案件信息										
案号	2022 桂 09 执 444 号			被查询对象	罗容玲					
证件类型	身份证			证件号码	452524197203025327					
查询结果										
不动产单元号	450103003005GB00212F0010011									
不动产权证书号	邕房权证字第 02139136 号（罗容玲[身份证：452524197203025327]）									
房屋坐落	南宁市青秀区东葛路 29-1 号荣和-中央公园 1 号楼 206 号									
建筑面积（m ² ）	73.65	建筑面积（m ² ）	52.07	分摊建筑面积（m ² ）	21.58					
土地使用期限起	2006-03-16	土地使用期限起止	2076-03-16	竣工时间	2009-9-30					
房屋性质	市场商品房	/	/	规划用途	住宅					
登记机构	南宁市房屋产权交易中心[登记时间：2011-07-27]									
抵押权登记	不动产登记证号	抵押不动产类型	抵押权人	抵押方式	被担保主债权数额	债务履行期限起	债务履行期限止	担保范围	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	备注
	邕房他字第 242703 号	现房	中国银行股份有限公司南宁市邕州支行	一般抵押	492000 元			-	-	附记：[抵押期限：22 年]
查封登记	查封机关		查封案号			查封起止时间			备注	
	玉林市中级人民法院		(2021)桂 09 执保 12 号			2021-03-15 至 2024-03-14				

(2) 他项权利设立状况：根据估价委托人提供的《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》及估价人员对估价对象进行的调查，估价对象设定有抵押权登记及查封登记信息。结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象抵押、查封等情况的影响。

(3) 租赁或占用情况：出租；

(4) 拖欠水电费、物业费情况：无法核实；

(5) 查封等形式限制权力情况：有查封；

(6) 其他特殊情况：无；

(7) 权属清晰状况：权属清晰。

(8) 权益状况分析：估价对象拥有合法产权，产权明晰，目前处于处置阶段，

转让、抵押等均受到一定的限制。

（四）区位状况描述

目前南宁市行政区划为七区五县，即为青秀区、兴宁区、江南区、西乡塘区、良庆区、邕宁区、武鸣区七大城区及横县、隆安县、马山县、上林县、宾阳县五县。估价对象所在区域为南宁市青秀区，青秀区，隶属于广西壮族自治区南宁市，是南宁市的核心城区，位于市区东南部，南宁市政治、经济、文化、金融、会展和信息中心，广西和南宁市党、政、军机关所在地，中国-东盟博览会永久会址所在地和主要活动举办地。

1. 位置状况：

（1）坐落：南宁市青秀区东葛路 29-1 号荣和-中央公园 1 号楼 206 号；

（2）方位：估价对象小区东至思贤路，南至东葛路，西至银宇大厦，北至广西安监局生活区；具体位置详见附件估价对象位置示意图；

（3）与重要场所距离：距离南宁市天桃实验学校(东葛校区)约 200 米；

（4）临街（路）状况：估价对象临近东葛路，临路状况较优；

（5）楼层：房屋总层数 33 层，所在层数 2 层；

（6）朝向：南北朝向。

2. 交通状况：

（1）道路状况：估价对象临近东葛路，道路状况较优；

（2）出入可利用交通工具：周边有 8 路、30 路、52 路、72 路等多路公交车停靠，出行可乘坐公交车、出租车及自驾车；

（3）交通管制情况：估价对象周边道路无交通管制情况；

（4）停车方便程度：估价对象所在区域有地下停车场，停车方便程度较高。

3. 外部设施状况：

（1）基础设施状况：估价对象所在区域供水、排水、供电、电讯等生活设施配套齐全；

（2）公共服务设施：估价对象所在区域附近有南宁市天桃实验学校(东葛校区)、海浪湾商业广场、广西南宁民主路小学、广西展览馆等，配套设施较齐全。

4. 周围环境状况：

（1）自然环境：估价对象所在区域绿化率一般，自然环境一般；

（2）人文环境：估价对象所在广西壮族自治区外办旅游系统宿舍区、小区附近有广西安监局生活区、天桃中学家属院、有色大院、烟草公司生活区、香

江花园等住宅小区，人文环境较好；

(3) 景观：估价对象所在位置无特殊景观，景观度一般。

五、价值时点

实地查勘日为 2022 年 11 月 2 日，为了使估价对象的物质实体与估价人员现场勘查时保持一致，确定本估价报告所设定的价值时点为 2022 年 11 月 2 日，报告中一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值是指估价对象经适当营销后，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。

七、估价原则

根据国家房地产评估的有关规定，遵循独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则。并在实际操作中结合具体评估项目的特点综合运用以上原则，对估价对象据实评估。本次估价主要遵循以下几项原则：

(一) 遵循独立客观公正原则

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”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见；“公正”是要求房地产估价师要公平正直的进行估价，而不要偏袒相关当事人的任何一方。

(二) 遵循合法原则

要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。估价对象的权益不是委托人或者估价人员可以随意假定的，必须有合法取得的依据，并以合法使用、合法处分为前提估价。估价对象证载用途为住宅，本次估价按证载用途设定。

(三) 遵循价值时点原则

房地产市场处于不断变化之中，其价格具有很强的时间性，因此遵循价值时点原则要求估价结果应是估价对象在生价值时点的客观合理价格或价值。本次

估价对房地产的市场情况及其估价对象本身状况的界定,均以其在价值时点的状况为准,得出的是价值时点房地产的客观合理市场价值。

（四）遵循替代原则

遵循替代原则要求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。

（五）遵循最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

本报告的估价对象为住宅用途的房地产,根据最高最佳使用原则,认为估价对象房屋作为住宅使用最为有利,并以此为前提估价。

总之,在评估过程中,要按国家、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值评估,做到评估过程合法合理,评估方法科学,评估结果准确,严格保守评估秘密。

八、估价依据

（一）行为依据

《广西壮族自治区玉林市中级人民法院司法评估委托书》〔（2022）桂 1322 法鉴字 079 号〕；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，从 2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（于 2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（于 2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016 年 12 月 1 日）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，自 2008 年 1 月 1 日起施行）。

（三）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）；

（四）司法解释

1. 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（2005年1月1日施行）；
2. 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9月1日施行）；
3. 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（2009年11月20日施行）；
4. 《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》（自2018年9月1日起实施）；
5. 《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）（自2014年1月1日起实施）。

（五）产权依据

《不动产权证书》。

（六）取价依据

1. 中国人民银行公布的最新银行利率；
2. 城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
3. 最新《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》；
4. 《广西壮族自治区建筑装饰装修工程费用定额》；
5. 最新《南宁市建设工程造价信息》；
6. 南宁市房地产交易价格资料；
7. 广西科源房地产资产评估有限公司资料库资料；
8. 估价人员现场查勘记录。

九、估价方法

（一）估价思路

首先结合估价对象房地产的特点分析选择适当的估价方法，然后根据选择的不同估价方法对估价对象房地产的市场价值进行估价测算，并根据不同方法的估价测算结果综合确定得出估价对象房地产在现状权属、装修、使用和维护状态下的房地产市场价格。

（二）估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的房地产价值估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产价值评估技术规程，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用途性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。估价人员深入细致地分

析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为：

1. 估价对象所在区域房地产市场较活跃，可以在市场上收集到与估价对象房地产在同一区域的类似房地产买卖交易案例，通过可比实例采用比较法对估价对象进行评估，因此可以采用比较法估价；

2. 在估价对象所在的区域内，有不少业主将与估价对象房屋相类似的房屋长期用于出租以获取稳定的收益，估价对象也可以参照其所在区域内长期用于出租的房屋的出租经营情况用收益法测算估价对象房屋的房地产价值，因此也可以采用收益法估价。

3. 估价对象属于建成物业，目前使用状况良好，从建筑环保的角度来看，不具有开发或再开发潜力，不适宜采用假设开发法。

4. 成本法主要适用于那些很少发生交易而限制了比较法的运用、又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，故本次评估不采用成本法。

经过以上分析，对于估价对象房地产，可以采用比较法和收益法确定其在未考虑法定优先受偿权利时的房地产价值，并根据该两种方法的测算结果综合确定其在未考虑法定优先受偿权利时的市场价值。

（三）估价方法的定义、估价步骤

1. 比较法

（1）方法定义

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。

计算公式： $V = V_B \times A \times B \times D \times E$

式中：V—估价对象价格， V_B —比较实例价格，A—交易情况修正系数，B—交易日期修正系数，D—房地产区域因素修正系数，E—房地产个别因素修正系数。

（2）估价方法测算步骤

- ① 搜集交易实例；
- ② 选取可比实例；
- ③ 建立比较基础；
- ④ 进行交易情况修正；
- ⑤ 进行市场状况调整；

⑥进行房地产状况调整；

⑦计算比较价值。

2. 收益法

(1) 方法定义

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为价值得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式： $V=A/(Y-g) \times [1-(1+g)^n/(1+Y)^n]$

式中：V-房地产价格；

A- 年净收益；

Y-报酬率；

g-递增比例。

(2) 估价方法测算步骤

- ①搜集有关收入和费用的资料；
- ②选用适当的资本化率；
- ③估算潜在毛收入；
- ④估算有效毛收入；
- ⑤估算相关税费；
- ⑥估算净收益；
- ⑦确定收益年限；
- ⑧选用适宜的计算公式求出收益价格。

十、估价结果

估价人员通过对估价对象的充分调查，根据估价目的和估价原则，按估价程序，采用适宜的评估方法，在认真分析现有各种资料的基础上，经周密、细致的测算，并结合南宁市市场行情，确定估价对象于价值时点 2022 年 11 月 2 日的房地产价值如下：

评估结果表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	南宁市青秀区东葛路 29-1 号荣和-中央公园 1 号楼 206 号
建筑面积（平方米）		73.65
房地产评估价值	单价（元/m ² ）	12788
	总价（元）	941836
	大写人民币：玖拾肆万壹仟捌佰叁拾陆元整	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号及执业印章	签名	签名日期
韦倩梅			年 月 日
任丽萍			年 月 日

十二、实地查勘期

我公司估价人员于 2022 年 09 月 28 日对估价对象进行 1 次实地查勘。

十三、估价作业日期

2022 年 11 月 2 日至 2022 年 11 月 25 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 2022 年 11 月 25 日至 2023 年 11 月 24 日。

广西科源房地产资产评估有限公司

二〇二二年十一月二十五日

附件

附件一、《广西壮族自治区玉林市中级人民法院委托评估书》[(2022)桂09委评8号]；

附件二、《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》；

附件三、估价对象查勘照片；

附件四、估价对象位置示意图；

附件五、可比实例位置图及外观照片；

附件六、专业帮助情况和相关专业意见；

附件七、房地产估价机构营业执照、资质证书、注册房地产估价师执业证。

(以上附件均为复印件)

