

行业协会温馨提示：本报告已在广西房地产估价行业诚信管理信息平台备案，扫描报告二维码可查验真伪。请使用者注意防范未经备案报告的潜在风险。



扫一扫，查真伪

# 涉执房地产处置司法评估报告

桂公大评报房字[2022](南宁)第 1144 号

项目名称：玉林市玉州区人民法院执行金融借款合同纠纷案件拟拍卖处置的吴明鑫、潘聚文共同共有的坐落于玉林市福绵大道西北侧、商业步行街东北侧御景花园 9 幢 304 号建筑面积为 111.09 平方米的一套钢混结构商品住房房地产的市场价值评估

估价委托人：玉林市玉州区人民法院

房地产估价机构：广西公大房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：武绍会（注册号：4519960001）

胡文俊（注册号：4520210002）

报告备案编号：202210190232

估价报告日：2022 年 10 月 18 日

## 致估价委托人函

玉林市玉州区人民法院：

受贵法院的委托，我公司于2022年9月7日至2022年10月18日对吴明鑫、潘聚文共同共有的坐落于玉林市福绵大道西北侧、商业步行街东北侧御景花园9幢304号建筑面积为111.09平方米的一套钢混结构商品住房房地产进行了市场价值评估，有关估价事项和估价结果如下：

**估价目的：**为玉林市玉州区人民法院执行金融借款合同纠纷案件确定财产处置参考价提供房地产价值参考。

**估价对象：**吴明鑫、潘聚文共同共有的坐落于玉林市福绵大道西北侧、商业步行街东北侧御景花园9幢304号建筑面积为111.09m<sup>2</sup>的一套钢混结构商品住房房地产（包括分摊的土地、房屋建筑物及其固着物，但不包括地上树木、房屋内的各种动产，可能存在的与委估房地产有关的各种债权债务、特许经营权等）。

**价值时点：**本次估价的价值时点为2022年9月7日，评估测算时的所有计价、计息等取值均以该价值时点为准。

**价值类型：**本次估价选择的价值类型为市场价值。

**估价方法：**比较法和收益法。

**报告使用人及使用范围：**本评估报告只能由本报告载明的报告使用人即玉林市玉州区人民法院执行金融借款合同纠纷案件确定财产处置参考价提供房地产价值参考。

**估价结果：**完成了法规规定的估价程序后，估价对象房地产于价值时点2022年9月7日的市场价值总价为42.39万元（大写：人民币肆拾贰万叁仟玖佰元整），具体评估结果如下表1-1所示：

表1-1

估价结果表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	吴明鑫、潘聚文共同共有的坐落于玉林市福绵大道西北侧、商业步行街东北侧御景花园9幢304号建筑面积为111.09平方米的一套商品住房房地产
单价(元/m <sup>2</sup> )		3816
总价(万元)		42.39
房地产总价大写		肆拾贰万叁仟玖佰元整

**特别提示：**1. 报告有效期自估价报告日2022年10月18日（即得出估价结论的日期）起为壹年，即从2022年10月18日至2023年10月17日止。

2. 估价对象为现房，尚未竣工交付使用，本次评估设定其实物状态为已

达到交付使用时的状态，即假设估价对象按原开发建设计划正常施工，按时完工交付使用，且交付时符合当地商品房交付使用相关标准、建筑质量符合当地建筑管理部门相关建筑标准的要求以及该房地产设计指标和各项要求，未考虑延期交付等风险因素对估价对象价值的影响。

3. 本次估价假设估价对象的权属人已经付完全部购房款且对估价对象拥有完全产权，因此评估价包含有尚未偿还的购房按揭贷款本息。

4. 以上内容摘自《涉执房地产处置司法评估报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读《涉执房地产处置司法评估报告》全文。

广西公大房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月十八日

附录：

## 房地产估价结果一览表

估价机构名称		广西公大房地产土地资产评估有限公司		
估价委托人名称		玉林市玉州区人民法院		
估价目的		为玉林市玉州区人民法院执行金融借款合同纠纷案件确定财产处置参考价提供房地产价值参考		
价值时点		2022年9月7日		
估价报告日		2022年10月18日		
估价报告编号		桂公大评报房字[2022](南宁)第1144号		
价值时点估价对象状况	估价对象名称		玉林市福绵大道西北侧、商业步行街东北侧御景花园9幢304号一套钢混结构商品住房房地产	
	估价对象座落位置		玉林市福绵大道西北侧、商业步行街东北侧御景花园9幢304号	
	所有权人	权属人姓名	吴明鑫、潘聚文	
		权属证号	桂(2018)玉林市不动产证明第0024968号	
	房屋性质及规划用途		住宅	
	实际用途		住宅	
	建筑面积(m <sup>2</sup> )	总建筑面积	111.09平方米	
		其中：公摊面积	-	
	所在楼层数/所在楼房总层数		3/18	
	结构		钢混	
	层高		约3米	
	建成年月		估价对象为期房，尚未竣工交付使用，本次评估设定其实物状态为已达到交付使用时的状态	
	装修状况	实地查勘时估价对象所在的9幢已完成主体建设，内部的设备安装及装修工程均未完成，目前处于外部门窗安装阶段。由于估价对象为期房，其所在楼栋尚未竣工交付使用，本次评估设定其实物状态为已达到交付使用时的状态，即本次评估对委估对象内部状况设定为：室内为毛坯房，水电到户，室内预留门洞。		
	成新率		设定为100%	
房屋的利用情况		尚未竣工交付使用		
估价设定	房屋建筑物用途		住宅	
	土地用途		城镇住宅用地	
	开发程度		宗地外“五通”和宗地内建有房屋建筑物	
	房屋建筑物尚有经济耐用年限		60年	
估价方法			比较法、收益法	
估价结果	市场价值	估价对象建筑面积(m <sup>2</sup> )	111.09	
		单价(元/m <sup>2</sup> )	3816	
		总价(万元)	42.39	
备注	<p>1. 估价对象为期房，尚未竣工交付使用，本次评估设定其实物状态为已达到交付使用时的状态，即假设估价对象按原开发建设计划正常施工，按时完工交付使用，且交付时符合当地商品房交付使用相关标准、建筑质量符合当地建筑管理部门相关建筑标准的要求以及该房地产设计指标和各项要求，未考虑延期交付等风险因素对估价对象价值的影响。</p> <p>2. 本次估价假设估价对象的权属人已经付完全部购房款且对估价对象拥有完全产权，因此评估价包含有尚未偿还的购房按揭贷款本息。</p>			

## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	7
六、价值类型 .....	7
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘日期 .....	14
十三、估价作业日期 .....	14
十四、估价报告应用的有效期 .....	14
附 件 .....	15
1. “（2022）桂 0902 执 2355 号” 《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院评估委托书》；	
2. “（2022）桂 0902 执 2355 号” 《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》；	
3. 估价对象位置示意图；	
4. 关于实地查勘的说明；	
5. 估价对象权属证明	
《不动产查档结果证明书》；	
6. 专业帮助情况和相关专业意见；	
7. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）；	
8. 注册房地产估价师资格证书（复印件）。	

## 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. 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/T 50899-2013）进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 参加本次估价的注册房地产估价师：武绍会、胡文俊。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
武绍会	4519960001		年 月 日
胡文俊	4520210002		年 月 日

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的估价假设

#### (一) 一般假设：

1. 本次估价为法院委托，其提供的资料除评估委托书外，其它的都是复印件，由于委托人为人民法院的特殊身份，注册房地产估价师没有理由怀疑这些估价委托人提供的本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等复印件资料的真实性、准确性和完整性，因此假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素予以了关注，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估价对象存在安全隐患，因此，假定估价对象是安全的。

3. 实地查勘时，对房屋建筑物仅进行一般性察看，未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

4. 假设估价对象保持批准的住宅用途在未来可预见的使用年限内不改变。

5. 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。

6. 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委估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。

7. 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。

8. 注册房地产估价师对本次估价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予以了关注，估价委托人未书面明确本次估价对象存在欠缴税金及相关费用，因此，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：本次估价不存在未定事项，因此本报告没有未定事项假设。

(三)背离事实假设：

1. 委估对象由于涉案已被查封，且有未注销的抵押权。根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）和中房学〔2021〕37号《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定，涉执房地产处置司法评估结果不应当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。因此不考虑被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价对象价值的影响，即本次估价以委估对象无抵押权无查封为估价假设。

2. 估价对象为期房，尚未竣工交付使用，本次评估设定其实物状态为已达到交付使用时的状态，即假设估价对象按原开发建设计划正常施工，按时完工交付使用，且交付时符合当地商品房交付使用相关标准、建筑质量符合当地建筑管理部门相关建筑标准的要求以及该房地产设计指标和各项要求，未考虑延期交付等风险因素对估价对象价值的影响。

(四)不相一致假设：本次估价不存在不相一致事项，因此本报告没有不相一致假设。

(五)依据不足假设：

注册房地产估价师胡文俊与助理估价人员李元于2022年9月7日已对本估价报告中的估价对象的外部状况、区位状况进行了实地查勘并进行记录。由于估价对象为期房，其所在楼栋尚未竣工交付使用，本次评估设定其实物状态为已达到交付使用时的状态，即本次评估对委估对象内部状况设定为：室内为毛坯房，水电到户，室内预留门洞。若评估对象实际交付时内部状况水平与本次评估报告假设有较大差异时，本报告结果应作相应调整。

当上述估价假设条件发生变化时，估价结果将会失效，需重新估价。

## 二、估价报告使用限制

(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人才可使用；

(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人才可使用。

(五)本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大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。

(六)报告有效期自提交报告之日起为壹年，即从2022年10月18日至2023年10月17日止，超出报告有效期，则房地产价值应重新进行评估。

(七)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

(一)我们依据《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/T 50899—2013)撰写本报告,估价方仅对估价报告程序、方法、结果之客观、科学性负责,根据估价结果做出的任何经济行为决策都由估价委托人和报告使用者自行决定。

(二)注册房地产估价师对涉执房地产处置司法的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用予以了关注。估价委托人未书面明确本次估价对象财产处置费用,经调查了解,评估费、诉讼费由被执行人负担,律师费由聘请方负担,拍卖费一般从成交价款中扣除。因此,在评定估算形成评估结论的过程中不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

(三)注册房地产估价师对评估对象交易税费负担方式予以了关注,估价委托人未书面明确本次估价对象交易税费负担方式,本次评估设定按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担。

(四)本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。当上述条件发生变化时,估价结果一般会失效。

(五)本报告估价结果是在满足房地产价值定义所设定条件下的房地产价值,若待估房地产的利用方式、价值时点、房地产开发状况、房地产使用年限及建筑物面积等影响房地产价格的因素发生变化,该评估价格应作相应调整甚至需重新评估。

(六)本次估价房屋建筑面积以《不动产查档结果证明书》记载的为准,即委估对象住宅房地产建筑面积为111.09平方米。其最终交付使用的建筑面积应以交付使用后当地不动产管理部门确定的数量为准。

(七)报告使用者在使用本报告时,应注意如下情况

1. 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化可能会对房地产市场价格产生影响;

2. 应合理使用评估价值;

3. 定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价格进行再评估;

(八)本报告壹式陆份,伍份提交估价委托人,壹份留存评估公司。

(九)涉执房地产处置司法评估报告备查编号为桂公大评报房字[2022](南宁)第1144号。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

- (一)名称：玉林市玉州区人民法院
- (二)住址：玉林市玉州区清宁路 358 号
- (三)联系电话：18276000854

### 二、房地产估价机构

- (一)名称：广西公大房地产土地资产评估有限公司
- (二)住址：南宁市金洲路嘉湖巷 6 号佳和大厦 7 楼
- (三)资质级别：壹级
- (四)资格证书号：桂建房估备证字[2021]002 号(有效期至 2024 年 3 月 31 日)
- (五)法人代表：武绍会
- (六)联系人及联系电话：李元 0771-5537151

### 三、估价目的

估价委托人玉林市玉州区人民法院执行金融借款合同纠纷案件，拟拍卖处置吴明鑫、潘聚文共同共有的坐落于玉林市福绵大道西北侧、商业步行街东北侧御景花园 9 幢 304 号建筑面积为 111.09 平方米的一套钢混结构商品住房房地产，为确定该房地产的处置参考价，需评估核实其价值。

根据估价委托人于 2022 年 9 月 5 日出具的“（2022）桂 0902 执 2355 号”《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院评估委托书》，受玉林市玉州区人民法院，本次估价的目的是为玉林市玉州区人民法院执行金融借款合同纠纷案件确定财产处置参考价提供房地产价值参考。

### 四、估价对象

估价对象说明包括估价对象及估价范围、估价对象实物状况说明、估价对象权益状况说明，具体说明如下：

#### (一) 估价对象及估价范围

估价对象为玉林市玉州区人民法院执行金融借款合同纠纷案件拟拍卖处置的吴明鑫、潘聚文共同共有的坐落于玉林市福绵大道西北侧、商业步行街东北侧御景花园 9 幢 304 号建筑面积为 111.09 平方米的一套钢混结构商品住房房地产。

根据估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》等资料的记载及评估人员的调查和现场勘查核实,估价对象房地产的具体情况如下。

### (二) 估价对象实物状况说明

估价对象坐落于玉林市福绵大道西北侧、商业步行街东北侧御景花园,该小区由玉林市钊原房地产开发有限公司开发建设,占地面积 36213.33 平方米,建筑面积为 159298 平方米,容积率为 3.6,整个项目共建设五栋 11 层,四栋 18 层建筑。小区内住宅楼的外部装修比较统一,外墙涂料。该小区范围的土地的土壤坚实,地基承载力较好,地质状况较好,宗地内已达“五通”水平,基础设施完备。

委估对象为御景花园9幢304号住房,目前为期房,尚未竣工交付使用。根据估价人员实地查勘了解,估价对象所在的9幢为规划总层数18层的住宅楼,委估对象位于第3层,建筑面积为111.09平方米。实地查勘时估价对象所在的9幢已完成主体建设,内部的设备安装及装修工程均未完成,目前处于外部门窗安装阶段。由于估价对象为期房,其所在楼栋尚未竣工交付使用,本次评估设定其实物状态为已达到交付使用时的状态,即本次评估对委估对象内部状况设定为:室内为毛坯房,水电到户,室内预留门洞。设定综合成新率为100%,其经济使用年限还能再使用60年。根据估价设定的房屋实物状态及其区域内的类似住宅房地产的使用情况的分析,估价对象房屋所设定的实物状态在完成内装修并投入使用后能达到最高最佳利用状态。

### (三) 估价对象权益状况说明

根据估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》记载,估价对象房地产的权利人为吴明鑫、潘聚文,不动产权证号“桂(2018)玉林市不动产证明第0024968号”,坐落为玉林市福绵大道西北侧、商业步行街东北侧御景花园9幢304号,面积为111.09平方米,权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权,登记试点为2018年07月31日。至本次估价价值时点,估价对象不动产有抵押预告登记信息,抵押权人为中国农业银行股份有限公司玉林玉州支行,不动产登记证明号为桂(2018)玉林市不动产证明第0024969号,抵押登记时间为2018年07月31日,抵押金额为315000元,抵押期限为2018年07月16日至2038年07月16日,抵押不动产类型为土地和在建建筑物。根据估价委托人提供的“(2022)桂0902执2355号”《玉林市玉州区人民法院价格评估委托书》、

“（2022）桂 0902 执 2355 号”《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》的记载，估价对象因涉及金融借款合同纠纷案件被查封，并因案件已进入执行阶段而待处置。

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）和中房学〔2021〕37号《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定，涉执房地产处置司法评估结果不应当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。因此不考虑被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价对象价值的影响。

#### （四）区位状况概述

福绵区隶属广西壮族自治区玉林市，位于玉林市中心城区西南部。东北连玉州区，西北接兴业县，南邻博白县，东南与陆川县接壤。

估价对象房地产坐落于玉林市福绵大道西北侧、商业步行街东北侧御景花园，所在区域人流量一般，繁华度一般，区域内基本无污染，周围治安状况、自然环境和景观较好，区域内主要以商业、住宅为主，人文环境较好；区域内基础设施完善，市政道路、上水、下水、电力、电讯设施齐全且保障程度高；各项公共配套设施完善，配套有福绵区福才小学、玉林市华明高级中学、玉林市福绵区妇幼保健院、广西农村信用社、中国农业银行、手拉手超市等公共服务机构或设施；区域内路网较完善，主要有玉福路、天河路等道路，并有6路公交车经过，且有较多出租车可搭乘，交通较便捷，总体交通便利度较高。随着玉林市城市建设的发展，该区域的区位优势日趋明显。

#### 五、价值时点

价值时点是所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。根据估价委托人要求及估价目的，确定2022年9月7日为本次估价的价值时点，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

本次估价选择的价值类型为市场价值，本报告所指的房地产市场价值是指在公开市场价值标准下，估价对象房地产在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、在权属人对其拥有完全产权和估价所设定的已达到交付使用标准、房屋可交付使用状态下于价值时点为2022年9月7日的房地产市场价值估计数额，该市场价值估计数额相当于买卖双方各自支付按法

律法规规定各自应支付的交易过户税费但买方尚未支付自己应承担的过户税费前向卖方一次性付清的房屋购买价格，包括房屋建筑物所有权市场价值和房屋应分摊的土地的使用权市场价值。其中，房屋应分摊的土地的使用权价值是指分摊的土地在其剩开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及宗地内为现状利用条件下设定为国有出让城镇住宅用地的土地使用权市场价格数额；而房屋建筑物所有权价值包含了房屋建筑物的建设成本、投资利息和投资者应得的利润等所形成的价值。

## 七、估价原则

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：独立客观公正原则是要求估价人员站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评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。本次估价我公司和评估人员遵循该原则认真进行该项目的评估并完成估价业务。

(二)遵循合法原则：合法原则是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。本次估价我公司和评估人员遵循该原则认真的对估价对象物质和其产权及他项权利进行调查和核实，在合法取得、合法使用、合法处分为前提下进行估价。

(三)遵循替代原则：遵循替代原则是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。本次估价时所选各种方法的测算结果与区域类似房地产价格的偏差在合理范围之内，以充分的遵循和体现了该原则。

(四)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委估房地产本身状况的界定，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。

(五)遵循最高最佳利用原则：最高最佳使用原则是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。本报告的估价对象房地产为现房，尚未竣工交付使用，本次评估设定其实物状态为已达到交付使用时的状态，因此按照所设定的实物状态对其进行内部装修后可达到最高最佳利用状态。根据最高最佳利用原则，本次以房屋进行内装修后投入使用为前提估价，即认为估价对

象房屋在所设定的实物状态下进行内装修后投入使用最为有利,并以此为前提估价。

(六)遵循预期收益原则:房地产估价应以估价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

估价依据包括行为依据、法律法规依据、技术标准和规范依据、产权依据、取价依据,具体说明如下:

### (一)行为依据

1. “(2022)桂 0902 执 2355 号”《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院评估委托书》;

2. “(2022)桂 0902 执 2355 号”《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》。

### (二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第三次修正,2020 年 1 月 1 日起实施);

2. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第三次修正,2020 年 1 月 1 日起实施);

3. 《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,2021 年 1 月 1 日起施行);

4. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年 4 月 23 日第二次修正并施行);

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,自 2016 年 12 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/T 50291—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/T 50899-2013);

3. 中房学制定于 2021 年 9 月 1 日实施的《涉执房地产处置司法评估指导意见》(试行)。

#### (四) 产权依据

《不动产查档结果证明书》。

#### (五) 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；《工程勘察设计收费管理规定》和修订后的《工程勘察收费标准》、《工程设计收费标准》；
3. 玉林市市场上同类结构、位置、规模、装饰标准大致相同建筑物的工程造价水平；
4. 玉林市最新建材价值信息资料；
5. 估价人员实地查勘所收集到的玉林市房地产市场价格资料。

#### 九、估价方法

确定估价思路后，再根据估价目的、估价对象实际情况等分析后选用的估价方法为比较法和收益法，具体说明如下：

##### (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，根据不同方法的估价测算结果综合确定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/T 50291—2015）规定，房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法，根据价值时点估价对象的状况、本次估价目的以及玉林市房地产市场实际情况，对估价对象房地产的估价方法选择分析说明如下：

##### 1. 不适宜使用的估价方法

###### (1) 不适宜使用成本法

估价对象为整体开发建设估价设定其为达到交付使用实物状态的住宅小区中一套市场化商品住房房地产，其为一栋楼房中的一部分，不能单独重建，因而不适宜使用成本法对其进行估价。

###### (2) 不适宜使用假设开发法

估价对象为整体开发建设估价设定其为达到交付使用实物状态的住宅小区中一套住房，评估的实物状态下已不具有再开发潜力，因此也不适宜使用假

设开发法估价。

## 2. 适宜使用的估价方法

### (1) 适宜使用比较法

由于估价对象为整体开发建设估价设定其为达到交付使用实物状态的住宅小区中一套住房，在估价对象房地产所在区域内可以收集到可比买卖交易实例，因此适合采用比较法估价。

### (2) 适宜使用收益法

由于估价对象为整体开发建设估价设定其为达到交付使用实物状态的住宅小区中一套住房，在估价对象房地产所在区域内，有不少房主将其住房长期用于出租以获得稳定的收益，可以参照其所在区域内长期用于出租的房屋的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. 估价方法确定

经过上述分析，对于本次的估价对象房地产，不适合采用成本法、假设开发法估价，但可以采用比较法和收益法分别进行测算，因此，决定选用比较法和收益法进行估价，并根据该两种方法的测算结果综合分析以确定估价对象房地产的市场价值。

### (三) 方法定义、估价技术路线和测算结果

根据前述所选择确定的估价方法的基本原理、运用该方法对估价对象价格进行测算，得出各种方法的测算结果。估价方法的基本原理及运用该方法的测算结果的说明如下：

#### 1. 比较法及其测算结果

##### (1) 方法定义

比较法是依据房地产价格形成的替代原理，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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅，特别是数量较多、可比性较好的存量成套住宅；写字楼；商铺；标准厂房；房地产开发用地等。

比较法公式：估价对象比较价值=各可比实例比较价值的简单算术平均数或加权平均数



$$\text{可比实例比较价值} = \text{可比实例成交} \times \frac{100}{\text{交易情况修正值}} \times \frac{\text{市场状况调整值}}{100} \times \frac{100}{\text{房地产状况调整值}}$$

(2) 估价技术路线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。

### (3) 测算结果

采用比较法测算得出估价对象房地产市场价值单价为3796元/平方米。

## 2. 收益法及其测算结果

### (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换为价值得到估价对象价值或价格的方法，根据将预测的未来收益转换为价值的方式不同，即资本化方式的不同，收益法分为报酬资本化法（分为全寿命模式和持有加转售模式）、直接资本化法。

报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象房地产价值或价格的方法。

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

### (2) 选择具体的估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）4.3.2的规定，在收益法的报酬资本化法和直接资本化法两种具体方法中，优先选用报酬资本化法。报酬资本化法又有全剩余寿命模式和持有加转售模式，由于估价对象为住宅房地产，在其所在区域，权属人对该类房地产的持有期的不明显，大部分这类房屋都用于自用或出租，因此不适合使用持有加转售模式，但适合用全剩余寿命模式，因此本次估价选用全剩余寿命模式的报酬资本化法。

全剩余寿命模式的报酬资本化法公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V-收益价值（元或元/平方米）；

$A_i$ -未来第 i 年净收益（元或元/平方米）；

$Y_i$ -未来第 i 年的报酬率（%）；n-收益年期（年）。

由于收益期较长，测算时先预测未来前五年的收益，第六年以后的收益因

未来久远不易预测，设定其每年的收益均与未来第五年的收益相同，分两段计算收益现值的累计值以确定收益价值，此时全剩余寿命模式的报酬资本化公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+r)^t}$$

式中：V--收益价值（元或元/平方米）；

$A_i$ --未来第 i 年净收益（元或元/平方米）；

$Y_i$ --未来第 i 年的报酬率（%）； t--预测收益的年期（年）；

r--预测期后的未来年报酬率；

$V_t$ --预测收益年期后的收益期在预测期末的收益价值，其计算式为：

$$V_t = A_t / r \times (1 - 1 / (1+r)^{n-t}) , \quad (\text{式中, } n \text{--为收益年期})。$$

### (3) 估价技术路线

从市场上收集出租案例并确定可比案例，通过比较法求出客观租金水平，扣除年总费用，选用合适的还原率，按收益法计算公式得出估价对象房地产价值。

### (4) 测算结果

采用收益法测算得出估价对象房地产市场价值单价为3836元/平方米。

## 3. 估价结果确定

经评估分析测算，以比较法和收益法测算得出估价对象房地产的市场价值单价分别为3796元/平方米、3836元/平方米，两种方法测算的结果差距不大。经分析认为：由于比较法是依据替代原理，将被估房地产与类似房地产近期交易价格进行对照比较，并通过对各个影响交易价格因素的差别情况进行修正，最后得出委估房地产的价格的估价方法，目前房地产市场发展较成熟，交易案例充分，因此采用此方法评估能较好地反映估价对象的市场价格水平。采用收益法估价时，我们经过市场调查估价对象于价值时点的客观租金水平并考虑了未来的房地产租金收益的变化趋势，采用合适的折现率折现，从投资收益角度推算出房地产的价值，因此认为收益法测算结果也能较好的反映委估对象的市场价格水平。经过前述分析，我们决定采用简单算术平均法确定估价对象估价对象房地产的评估价值，则：

估价对象房地产评估单价 =  $(3796 + 3836) / 2 \approx 3816$  (元/平方米)；

估价对象房地产评估总价 =  $3816 \times 111.09 = 423919$  (元)  $\approx 42.39$  (万元)。

## 十、估价结果

在采用了必要的估价程序后，评估确定估价对象房地产于价值时点2022年9月7日在符合价值定义条件下的房地产市场价格价值总价为42.39万元（大写：人民币肆拾贰万叁仟玖佰元整），具体评估结果如下表1-2所示：

表1-2 估价结果表 币种：人民币

项目及结果	估价对象
	吴明鑫、潘聚文共同共有的坐落于玉林市福绵大道西北侧、商业步行街东北侧御景花园9幢304号建筑面积为111.09平方米的一套商品住房房地产
单价（元/㎡）	3816
总价（万元）	42.39
房地产总价大写	肆拾贰万叁仟玖佰元整

备注：1. 估价对象为期房，尚未竣工交付使用，本次评估设定其实物状态为已达到交付使用时的状态，即假设估价对象按原开发建设计划正常施工，按时完工交付使用，且交付时符合当地商品房交付使用相关标准、建筑质量符合当地建筑管理部门相关建筑标准的要求以及该房地产设计指标和各项要求，未考虑延期交付等风险因素对估价对象价值的影响。

2. 本次估价假设估价对象的权属人已经付完全部购房款且对估价对象拥有完全产权，因此评估价包含有尚未偿还的购房按揭贷款本息。

## 十一、注册房地产估价师

参加的评估专业人员：武绍会、李元、胡文俊

### 注册房地产估价师签章

姓名	注册号	签名	签名日期
武绍会	4519960001		年 月 日
胡文俊	4520210002		年 月 日

## 十二、实地查勘日期

估价人员实地查勘期为2022年9月7日。

## 十三、估价作业日期

本项估价工作始于2022年9月7日，终于2022年10月18日。

## 十四、估价报告应用的有效期

本估价报告有效期为壹年，从2022年10月18日至2023年10月17日。

广西公大房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月十八日

## 附 件

本报告的附件均为复印件,包括以下内容(详附于后)。

1. “(2022)桂0902执2355号”《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院评估委托书》;
2. “(2022)桂0902执2355号”《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》;
3. 估价对象位置示意图;
4. 关于实地查勘的说明;
5. 估价对象权属证明  
《不动产查档结果证明书》;
6. 专业帮助情况和相关专业意见;
7. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书(复印件);
8. 注册房地产估价师资格证书(复印件)。