

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

房地产估价报告

广西科正（2022）房估字第1110209号

项目名称： 贵港市港北区阳光财富中心1幢1单元1103号房住宅房地产市场价格评估

估价委托人： 贵港市港北区人民法院

房地产估价机构： 广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 伍海燕(注册号:4520160035)
李江萍(注册号:4520200038)

报告备案编号： 202211110162

报告出具日期： 2022年11月09日

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：广西科正（2022）房估字第 1110209 号

估价项目名称：贵港市港北区阳光财富中心 1 幢 1 单元 1103 号
房住宅房地产市场价格评估

估价委托人：贵港市港北区人民法院

房地产估价机构：广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：伍海燕（注册号：4520160035）

李江萍（注册号：4520200038）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月九日



致估价委托人函

贵港市港北区人民法院：

承蒙委托，我公司于2022年10月13日至2022年11月9日对植萃位于贵港市港北区阳光财富中心1幢1单元1103号房住宅房地产市场价格进行了评估。

估价目的：为贵港市港北区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：

至价值时点，估价对象尚未办理房产证，本次评估依据《商品房买卖合同》（合同编号：2008001151）及实地查勘情况，确定估价对象状况如下：

坐落	贵港市港北区阳光财富中心1幢1单元1103号房		
权利人	植萃		
房屋用途	住宅	建筑面积	89.91平方米
房屋所在层	11层	总楼层	地上25层、地下1层
建筑结构	框架结构	竣工年代	2009年
土地编号	贵国用(2004)第1262号	土地取得方式	出让
土地面积	4.27亩	土地规划用途	综合(商住)
土地使用年限	自2004年10月10日至2054年7月2日	土地剩余年限	31.72年
财产范围	包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。		

价值时点：2022年10月13日。

价值类型：市场价格。

估价方法：采用比较法、收益法。

估价结果：注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

估价结果表

项目	估价对象	贵港市港北区阳光财富中心1幢1单元1103号房
评估单价(元/m ²)		4518
建筑面积(m ²)		89.91
评估总价(万元)		40.62
评估总价大写		人民币：肆拾万零陆仟贰佰元整



报告使用特别提示：

- 1、敬请完整阅读报告全文，关注估价假设和限制条件及特殊说明事项。
- 2、应当按照法律规定和评估报告中载明的用途、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、评估结果仅为贵港市港北区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。
- 4、财产拍卖或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。
- 5、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。
- 6、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。
- 7、本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2022 年 11 月 9 日起至 2023 年 11 月 8 日止。



广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

2022 年 11 月 9 日



目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、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	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 实地查勘期	13
(十三) 估价作业期	13
(十四) 估价报告应用的有效期	13
四、附件	14
附件一、广西壮族自治区贵港市港北区人民法院《价格评估委托书》复印件	14
附件二、广西壮族自治区贵港市港北区人民法院《执行裁定书》复印件	14
附件三、估价对象及可比实例区位图	14
附件四、估价对象实地查勘情况和相关照片	14
附件五、可比实例小区照片	14
附件六、《商品房买卖合同》(复印件)	14
附件七、估价对象查封登记资料(复印件)	14
附件八、《专业帮助情况及相关专业意见声明》(复印件)	14
附件九、房地产估价机构营业执照(复印件)	14
附件十、房地产估价机构备案证书(复印件)	14
附件十一、国家注册房地产估价师注册证书(复印件)	14



一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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。
4. 注册房地产估价师是依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）进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
伍海燕	4520160035		2022.11.9
李江萍	4520200038		2022.11.9



二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 注册房地产估价师已对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、用途等复印件资料进行了核实检查，但由于对这些复印件资料的原件的合法性、真实性、准确性和完整性的核查验证已超出了注册房地产估价师的能力范围和职责范围而未进行核查验证，又没有理由怀疑这些复印件资料的原件的合法性、真实性、准确性和完整性，因此假定这些复印件资料的原件是合法、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. 实地勘察时，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检测和实验，因此假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

4. 假设委估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. 假设委估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. 经向贵港市港北区人民法院调查了解，本次估价对象交易过程中涉及的拍卖费、诉讼费、律师等财产处置费从财产处置价款中扣除；交易税费按照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担。本次评估结果包含评估对象处置过程中各项税费，交易过程中产生的实际交易税费按上述方式进行缴纳。

9. 贵港市人民法院未明确估价对象存在的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）情况，故本次评估假设估价对象不存在欠缴税



金及相关费用。

10. 经实地查勘及向贵港市港北区人民法院调查了解，明确评估对象不存在租赁权、用益物权及占用使用情况，故本次评估不考虑租赁权、用益物权及占用使用情况对估价结果的影响。

（二）未定事项假设

1. 估价对象尚未办理产权证书，本次评估根据《商品房买卖合同》（合同编号：2008001151）记载的建筑面积进行评估，《商品房买卖合同》记载的建筑面积一般为预测绘面积，可能会与实际建筑面积有所差异，实际产权登记建筑面积以产权登记部门确认为准。

2. 本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：2008001151）等资料记载，估价对象已设定抵押权，并于2021年3月17日进行查封登记。由于本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产市场价格，根据《房地产估价规范》第5.4.2款第二条，评估价值包括拍卖房地产的瑕疵，但不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权及其他优先受偿权。故本次评估假设估价对象不存在被查封的权利限制，也不存在任何担保物权和其他优先受偿权。

（四）不相一致假设

1. 估价委托人提供的《价格评估委托书》《执行裁定书》确定的估价对象坐落为“贵港市港北区阳光财富中心1幢1单元1103号房屋”，《商品房买卖合同》确定的估价对象坐落为“贵港市金港大道南侧、凯悦宾馆西阳光财富中心第1幢11层1103号房”，经实地查勘了解，两处坐落均为同一位置，本次估价假设房屋坐落以“贵港市港北区阳光财富中心1幢1单元1103号房屋”为准。

2. 估价对象未办理房屋权属登记，根据《商品房买卖合同》（合同编号：2008001151）确定，估价对象的用途为住宅；经实地查勘，估价对象实际用途为办公。估价对象规划用途与实际用途不一致，根据评估目的及合法原则，本次估价假设其用途为住宅。



（五）依据不足假设

1. 因估价委托人未能与房屋权利人取得联系，故实地勘察时无法进入室内查勘，只能透过玻璃门简单观察室内的布局及装修情况。因查勘条件的局限性，未发现估价对象实物状况是否存在瑕疵，本次评估假设估价对象现有装修情况不影响房屋的正常使用。

2. 估价委托人提供的估价对象《商品房买卖合同》（合同编号：2008001151）等资料未载明估价对象建筑物建成年份，经实地查勘了解，建筑物建成年份于2009年。本次估价设定估价对象建筑物建成于2009年，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

（六）估价报告使用限制

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。

4. 本估价报告使用期限为壹年（即2022年11月9日至2023年11月8日）。超过报告有效期，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、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：贵港市港北区人民法院

联系人：贵港市港北区人民法院执行局 310 办公室：黄银华

联系电话：0775-4557023

(二) 房地产估价机构

单位名称：广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：李晓峰

住所：南宁市青秀区东葛路 161 号绿地中央广场 A2 号楼 1 单元 5 层 505 号

统一社会信用代码：91450103718897558X

备案等级：壹级

证书编号：桂建房估备证字[2020]002 号

有效期限：2020 年 11 月 15 日至 2023 年 11 月 15 日

联系电话：0771-5885551 5885552

(三) 估价目的

为贵港市港北区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价范围

本次评估的对象为位于贵港市港北区阳光财富中心 1 幢 1 单元 1103 号房住宅房地产，具体估价对象范围为包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。详细情况说明如下：

2. 估价对象土地基本状况

(1) 土地权益状况

土地用途	综合（商住）	土地取得方式	出让
土地编号	贵国用（2004）第 1262 号	地块面积	4.27 亩
土地使用年限	自 2004 年 10 月 10 日至 2054 年 7 月 2 日		
土地剩余年限	至价值时点，土地剩余使用年限为 31.72 年。		



利用状况	土地上已建有综合楼及必要的附属设施和配套。
权利其他状况	无
权属清晰状况	未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。
其他特殊情况	无
备注	估价对象未办理尚未办理房产证及分摊的土地使用证, 估价对象所在宗地权益状况依据《商品房买卖合同》(合同编号: 2008001151) 记载信息确定。

(2) 土地实物状况

名称	阳光财富中心项目用地		
四至	东至凯悦酒店, 南至东海花园幼儿园, 西至民宅, 北至金港大道		
土地面积	4.27 亩	形状	规则
地形地势	地块为平地, 与相邻的土地、道路的相对高差较小, 自然排水状况较好, 被洪水淹没的可能性较小。		
地质	地质条件良好, 地基承载力大, 对建筑物无影响。		
开发程度	达到“五通一平”。		

3. 估价对象建筑物基本状况

(1) 建筑物权益状况

产权证号	未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》		
权利人	植萃	房屋权利性质	商品房
房屋用途	住宅	建筑面积	89.91 平方米
套内面积	71.64 平方米	分摊建筑面积	18.27 平方米
他项权利状况	根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》(合同编号: 2008001151) 确定, 产权人在购买商品房屋是选择银行按揭付款方式, 银行按揭贷款金额为人民币 256000 元。经向估价委托人了解, 至价值时点, 该项抵押权未注销。		
查封登记情况	据估价委托人提供的资料显示, 估价对象已于 2021 年 3 月 17 日办理房屋查封补录登记。		
其他限制权利状况	估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围, 未发现估价对象有拖欠税费的情况。 《民法典》第 366 条规定, 居住人有权按照合同或者遗嘱, 占有使用他人住宅的用益物权。通过合同设立的居住权应对向登记机构办理登记手续, 居住权自登记时设立。实地查勘时和收集资料时, 当事人未提供居住权登记证书, 未提供居住权合同, 产权证书资料的附记页内也未记录用益物权的相关内容。本次评估假设估价对象不存在居住权。		
是否权属清晰	未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。		

(2) 建筑物实物状况

名称	贵港市港北区阳光财富中心 1 幢 1 单元 1103 号房		
坐落	贵港市港北区阳光财富中心 1 幢 1 单元 1103 号房		
建筑面积	89.91 平方米	实际用途	办公
建筑结构	框架结构	层高	约 3.2 米
总层数	地上 25 层、地下 1 层	所在层数	11 层
空间布局	空间分区以及各个空间的交通流线合理		



建成时间	2009年	新旧程度	综合成新率 80%
目前使用状况	空置	使用及维护	维护保养一般
设施设备	供水、排水、供电、通信、卫生、照明、步梯、电梯、消防设施防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。		
装饰装修	实地勘察时无法进入室内查勘，只能透过玻璃门简单观察室内的布局及装修情况，结合实地查勘观察了解，本次评估假设估价对象装修情况如下：估价对象为开间户型布局，室内简单装修，具体为：楼地面铺普通地砖，墙面刷乳胶漆，顶面为塑料扣板，入户门为玻璃门，窗户为铝合金窗，水电暗设。		
建筑功能	满足人自身尺度和活动所需的室内空间尺度，朝向、保温隔热、隔声、防潮、防水、通风采光条件一般，能满足人的生活、工作要求。		
工程质量	建筑物已通过验收，工程质量符合标准。		
外观	建筑物外墙以涂料为主，风格为现代风格。		
物业管理	物业管理一般。		

4. 估价对象区位状况

(1) 位置状况：

- ①坐落：估价对象位于贵港市港北区阳光·财富中心1幢11层1103号房；
- ②方位：估价对象位于贵港市港北区金港大道南侧；
- ③与重要场所（设施）的距离：估价对象距离马草江生态公园约900米；
- ④临街（路）状况：估价对象所在建筑临金港大道；
- ⑤楼层：估价对象处于一栋总楼层为地上25层、地下1层综合楼内的第11层；
- ⑥朝向：估价对象的朝向为正北向。

(2) 交通状况：估价对象路面状况良好，交通流量较大，有6路、14路、17路等公交车经过，无交通管制，有停车场，停车方便，对内（外）交通条件较便捷。

(3) 外部基础设施及公共服务设施：

①外部基础设施：估价对象所在区域有给水、排水、电力、通信（电话、互联网、有线电视）等设施，外部基础设施完备；

②公共服务设施：估价对象附近有佳盛学校、贵城街道中心小学、贵港牡丹妇产医院、贵港市红房子妇产医院、贵港蓝天口腔医院、南宁百货（金港大道店）、梦之岛百货（中山路店）、贵港市建材专业市场（民生路店）、中国农业银行24小时自助银行（贵港莲城支行）、广西农村信用社（金港分理处）、中国农业银行（贵港德宝分理处）、中国银行（金港支行）、新世纪广场、马草江生态公园，周边教育、医疗卫生、休闲体育、



商业、金融、邮政等公共服务设施较完备。

(4) 周围环境状况：

①自然环境：估价对象所在区域噪音污染较小，空气质量较好，环境卫生较好，自然环境较好；

②人文环境：估价对象所在区域治安状况较好，居民的收入水平较高，文化程度较高，相邻房地产多为住宅，整体人文环境较好；

③景观环境：估价对象所在区域无特殊景观，景观环境一般。

(五) 价值时点

根据估价委托人提供的《委托评估书》，现场查勘日即为评估基准日，故本次评估以现场查勘日 2022 年 10 月 13 日为价值时点。

(六) 价值类型

根据估价目的，本报告所指的房地产价值类型是指估价对象在价值时点、法定剩余使用年限下、包含国有出让土地使用权价值的住宅用途房地产市场价格。该价格包含国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

本报告中市场价格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

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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2. 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。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资



料进行评估。

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。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的价值。

本次评估中，运用比较法时，对不同案例的交易日期修正体现了价值时点原则，运用收益法时，租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，遵循了价值时点原则。

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应在合理范围内的原则。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，遵循了替代原则。

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。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

（八）估价依据

一）有关法律法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

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 72 号，自 1995 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

3. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，自 2021 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，自 2016 年 12 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, 2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正);
 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);
 7. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年10月1日施行);
 8. 《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);
 9. 《司法鉴定程序通则》(2007年10月1日施行);
 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》(2018年9月1日施行);
 11. 《中房学关于印发〈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);
 12. 国家及自治区、市人民政府颁布的其他有关房地产政策及税费标准;
 13. 广西壮族自治区政府相关部门制定的有关规定、文件;
 14. 地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知。
- 二) 有关技术标准
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/T 50899-2013);
 3. 广西房地产业协会《广西房地产估价报告评审标准试行通知》。
- 三) 估价委托人提供的有关资料
1. 广西壮族自治区贵港市港北区人民法院《价格评估委托书》((2022)桂0802执2628号);
 2. 广西壮族自治区贵港市港北区人民法院《执行裁定书》((2022)桂0802执2628号之二);
 3. 《商品房买卖合同》(合同编号: 2008001151);
 4. 其他有关资料。



四) 其他

1. 城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
2. 《广西建筑装饰装修安装园林绿化工程费用定额》;
3. 《广西建筑工程消耗量定额》;
4. 《贵港市建设工程造价信息》;
5. 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料;
6. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。对一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价。

本项目的估价技术思路与方法为：由于估价对象用途为住宅，周边区域以及同等类似地段类似房地产交易实例较多，且可以出租，存在稳定潜在收益，通过实地勘查和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象的特点和实际情况，采用比较法和收益法评估估价对象房地产价值，其中收益法有三种评估模式，分别为静态租赁模式、租金增长模式、持有加转售模式，考虑到当地房地产市场上最常见的投资方式是持有一定期限后转售，即持有加转售模型，故本次评估采用收益法持有加转售模式，最后综合分析两种估价结果来求取估价对象房地产最终价值。

1. 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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

2. 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。假设年净收益每年以一定比例递增



长，持有加转售的收益法公式如下：

$$V = \frac{A}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right] + V \left(\frac{1+g'}{1+r} \right)^n$$

其中：

V：房地产的收益价值；A：房地产的未来净运营收益，通常简称净收益；r：房地产的报酬率；n：房地产的持有期；g：持有期净收益年增长率；g'：持有期房地产年增长率。

3. 估价技术路线：

- (1) 运用比较法求取估价对象房地产价值；
- (2) 运用收益法求取估价对象房地产价值；
- (3) 根据比较法和收益法的测算结果综合确定估价对象的房地产价值。

(十) 估价结果

注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 10 月 13 日的估价结果如下：

估价结果表

项目	估价对象	贵港市港北区阳光财富中心 1 幢 1 单元 1103 号
评估单价(元/m ²)		4518
建筑面积 (m ²)		89.91
评估总价(万元)		40.62
评估总价大写		人民币：肆拾万零陆仟贰佰元整



(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
伍海燕	4520160035		2022.11.9
李江萍	4520200038		2022.11.9

(十二) 实地查勘期

2022年10月13日。

(十三) 估价作业期

2022年10月13日至2022年11月9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9日至2023年11月8日。

广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

2022年11月9日



四、附 件

附件一、广西壮族自治区贵港市港北区人民法院《价格评估委托书》复印件

附件二、广西壮族自治区贵港市港北区人民法院《执行裁定书》复印件

附件三、估价对象及可比实例区位图

附件四、估价对象实地查勘情况和相关照片

附件五、可比实例小区照片

附件六、《商品房买卖合同》（复印件）

附件七、估价对象查封登记资料（复印件）

附件八、《专业帮助情况及相关专业意见声明》（复印件）

附件九、房地产估价机构营业执照（复印件）

附件十、房地产估价机构备案证书（复印件）

附件十一、国家注册房地产估价师注册证书（复印件）

