

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：至胜房地（估）字第 W22081600YL 号

估价项目名称：何捷光位于平果县马头镇高速公路进城线第 3 幢 1-4
层 11、12、13 号共 3 幢房地产市场价值评估

估价委托人：玉林市玉州区人民法院

房地产估价机构：广西至胜房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：黄祖毅（注册号 4520160017）

张 健（注册号 4520040080）

估价报告出具日期：二〇二二年八月二十九日

致估价委托人函

至胜房地（估）字第 W22081600YL 号

玉林市玉州区人民法院：

受贵单位的委托，我公司估价人员对何捷光位于平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层11、12、13号共3幢房屋进行了实地查勘以及相关资料的收集，并对其房地产市场价值进行了估价，估价基本事项及估价结果如下：

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：为平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层11、12、13号共3幢房屋（建筑面积共1276.43平方米），评估范围包括房屋实体建筑、隐蔽工程（与房屋不可分割的满足其使用功能的水电、消防等配套设施）、装饰装修不可拆卸部分（防盗网、防盗门、室内门窗、橱柜灶台、蹲厕、洗手台等）及国有土地使用权，但不包括房屋内的动产、可能存在的与估价对象有关的各种债权债务、特许经营权等。

不动产权证号	坐落	权利人	用途	建筑面积 ^{m²}
桂（2016）平果县不动产权第0000156号	平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层11号	何捷光	商业、金融、信息	425.66
桂（2016）平果县不动产权第0000157号	平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层12号	何捷光	商业、金融、信息	425.66
桂（2016）平果县不动产权第0000158号	平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层13号	何捷光	商业、金融、信息	425.11

价值时点：二〇二二年八月十七日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：经过房地产估价师实地查勘、调查和资料收集，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国房地产管理法》、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）等国家现行有关法律、法规和技术标准，结合估价目的，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，按照估价程序，对影响房地产市场价格因素进行了综合分析、测算和判断，最终确定估价对象房地产价值时点的市场价值如下：

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (元)
平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层11号	425.66	2488	1059042
平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层12号	425.66	2488	1059042
平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层13号	425.11	2488	1057674
房地产评估总价(人民币)	¥3175758元(大写：叁佰壹拾柒万伍仟柒佰伍拾捌元整)		

注：估价结论与封面防伪二维码为报告同一组成部分。请本报告使用人在使用过程中扫描报告封面二维码验证报告真实有效性。

广西至胜房地产土地资产评估有限公司

评估机构法定代表人：

致函日期：二〇二二年八月二十九日

目 录

一、估价师声明	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、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.....	12
(六) 价值类型.....	12
(七) 估价原则.....	13
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	15
(十二) 实地查勘期.....	16
(十三) 估价作业期.....	16
(十四) 评估结果使用特别提示.....	16
四、附 件	17
1、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》（2021）桂 0922 执 3221 号之一	17
2、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院评估委托书》（2021）桂 0922 执 3221 号 ...	17
3、《不动产权证书》、《查询说明》	17
4、估价对象照片（外部状况、内部状况、周围环境状况）	17
5、估价对象位置示意图.....	17
6、估价对象现场勘察表.....	17
7、注册房地产估价师资格证书（复印件）	17
8、房地产估价机构营业执照（复印件）	17
9、房地产估价机构资质证书（复印件）	17

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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但到本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）、《中华人民共和国资产评估法》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师黄祖毅于二〇二二年八月十七日已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，但对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构、设施质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。

6、本次估价项目在注册房地产估价师的专业能力胜任范围内，没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
黄祖毅	4520160017		2022年8月29日
张健	4520040080		2022年8月29日

二、估价假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、一般假设

（1）估价对象交易双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当合理的交易洽谈期完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

（2）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，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

（3）市场供应关系、市场结构保持稳定，政策环境、经济环境及社会环境未发生重大变化或实质性改变，不会出现不可抗力严重影响房地产价值的状况。

（4）本公司房地产估价师对估价委托人提供的《不动产权证书》复印件等资料进行了必要的审验，但未到相关部门核验其真实性和合法性，估价对象的权属界定、数据准确性以有关权属管理部门确认的为准。

（5）我公司房地产估价师已对估价对象进行实地查勘，但未接受进行结构性测试和房地产任何附属设施检验、测试的要求，本报告假设建筑结构、附属设施是安全、无缺损的，能满足估价对象合法、持续使用。

（6）委托方未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金），我公司未掌握相关情况，本次评估设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，不考虑上述因素对房地产价值的影响。

（7）委托方未明确估价对象交易税费负担方式，本次评估按照法律法规规定，设定转让人和买受人各自负担。

（8）估价对象在拍卖变现时主要有评估费、拍卖佣金、诉讼费、律师费等财产处置费用，本估价结果不包含上述费用。

2、未定事项假设

本估价对象无未定事项，本次评估无未定事项假设。

3、背离事实假设

4、在价值时点，估价对象已被玉林市玉州区人民法院查封且存在其他优先受偿款，本次估价不考虑上述因素对估价对象的影响。

4、不相一致假设

本估价对象状况之间无不一致，本次评估无不相一致假设。

5、依据不足假设

委托人未提供估价对象的建成年月资料，本估价报告所核算的估价对象成新度

由我公司房地产估价师根据实地查勘情况并结合工作经验综合确定

（二）估价限制条件

（1）本估价报告有关资料由估价委托人提供，委托人对资料的真实性负责。如因资料不实而导致估价失实、失误、错误，估价机构和房地产估价师不承担相应的责任。

（2）本报告的估价结果是反映估价对象在本报告估价目的下的市场价格参考，估价时未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑未来市场供应关系变化、市场结构转变，以及特殊交易方式（如短期强制处分）下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

（3）本次估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施的价值。

2、估价报告使用的限制条件

（1）本估价报告受到估价目的的限制，不得用作其他用途。

（2）本估价报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向本估价委托人、报告使用机构和估价报告审查部门之外的单位及个人提供。

（3）本估价报告必须全文使用，未经我公司书面同意，本估价报告的全部或部分内容，也不得以任何形式发表、肢解本估价报告。凡因使用估价报告不当引起的后果，估价机构和房地产估价师不承担相应责任。

（4）本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年；如在本估价报告使用期限内，房地产市场状况和估价对象自身情况发生较大变化，则估价对象的市场价值将发生较大变化，估价结果也需要做相应的调整或对房地产价值进行重新评估。

三、房地产估价结果报告

（一）估价委托人

委托人名称：玉林市玉州区人民法院

（二）房地产估价机构

受托估价机构：广西至胜房地产土地资产评估有限公司

机构地址：玉林市广场东路 832 号

机构资质级别：国家贰级

资格证书号：2021 桂建房评备字 4509A0002

估价机构资质证书有效期限：2021 年 1 月 21 日至 2024 年 1 月 21 日

统一社会信用代码：91450900785227781T

法人代表：黄祖毅

联系电话：0775-2800512

（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

1、估价对象

我公司受玉林市玉州区人民法院委托，拟对申请执行人陈功章与被执行人何捷光民间借贷纠纷一案涉及的何捷光位于平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层11、12、13号共3幢房屋进行房地产价值评估。2022年8月17日我公司注册房地产估价师对平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层11、12、13号共3幢房屋进行了实地查勘。

2、估价对象名称及范围

本次估价对象为平果县马头镇高速公路进城线第 3 幢 1-4 层 11、12、13 号共 3 幢商业房地产，评估范围包括房屋实体建筑、隐蔽工程（与房屋不可分割的满足其使用功能的水电、消防等配套设施）、装饰装修不可拆卸部分（防盗网、防盗门、门窗、橱柜灶台、蹲厕、洗手台等）及国有土地使用权，但不包括房屋内的动产、可能存在的与估价对象有关的各种债权债务、特许经营权等。

3、估价对象区位状况

（1）位置现状描述与分析

① 坐落：平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层11、12、13号共3幢房屋（大岭建材市场对面、迎宾大道东南侧第3排）。

② 方位：平果县马头镇城南片区。

③ 与主要设施距离：距离商业中心约2.5公里；距平果县政府3公里，附近有大岭建材市场、永安小区、大岭小学、在水一方小区、大都汇百货店、平果现代商场广场、明月湖酒店、平果县林业局等，所在区域商业繁华程度较好。

④ 临街状况：西北面及东南面各接通道，属于东西走向支路。

⑤ 朝向：楼宇主朝向为偏东南。

⑥ 楼层：总楼层为4层，估价对象位于第1-4层。

（2）交通现状描述与分析

① 道路状况：区域内有迎宾大道、平新路、人民路等主次干道，道路通达度较高。

② 出入可利用的交通工具：附近100米内有平果7路公交车途经，公交便捷度较高。

③ 交通管制情况：区域属于平果县马头镇城南片区，附近主要为住宅区及商业区，较少有交通管制措施。

④ 停车方便程度：区域属于平果县马头镇城南片区，周边小区停车方便程度一般。

（3）外部配套设施状况描述与分析

① **基础设施**：估价对象所在道路与迎宾大道、平兴路、人民路等主次干道相接，供水、排水、供电、通信、燃气和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用，基础设施一般。

供水：区域内由市政供水，给水网络以环状为主，辅以支网，用水保证率高。

排水：区域排水与接市政管网相联，为雨污分流方式，排污管分区铺设，以污水处理厂为终结，呈辐射状分布，排水通畅。

供电：区域内电源接市政电力管网，电压合格率高，供电可靠率高，供电能满足日常生活需要。

通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，通讯线路畅通。

② **公共服务设施**：估价对象附近有医院、学校、银行、宾馆、文体、生活等市政配套设施，公共服务设施一般，区域内有：

学校：距大岭小学 500 米；

银行：距中国农业发展银行平果支行、中国建设银行 ATM（龙江华府）、桂林银行平果大学路支行、中国农业银行平果城关分理处约 1.5 公里；

农贸市场：附近有小型农贸市场；

汽车站：距平果汽车总站马头客运站 4400 米；

火车站：距平果火车站 3200 米；

医院：距平果县人民医院、平果中医院 2.5 公里。

(4) 周围环境和景观状况描述与分析

① 自然环境：估价对象所在区域属于平果县马头镇城南片区，现在已大部分开发为高楼大厦，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境较好。

② 人文环境：估价对象所在区域主要人群为当地城镇居民，治安状况较好，卫生条件较好，是县内重要的商业区、住宅区。

③ 景观：区域内主要为城市景观、街景，距江滨公园 1.7 公里，距阳明文化公园 1.5 公里，周围景观较好。

(5) 区位状况分析

估价对象位于平果县马头镇高速公路进城线第 3 幢 1-4 层 11、12、13 号，周边生活配套设施和公共配套设施一般，所在区域商业氛围较好，与区域发展规划相协调。鉴于估价对象所在区域有较突出的区位优势，区位状况将有利于估价对象房地产价值的平衡增值。

4、估价对象土地基本状况

(1) 土地实物状况描述

估价对象所在宗地坐落于平果县马头镇高速公路进城线第 3 幢 1-4 层 11、12、13 号，规划土地用途为其他商业服务业用地，宗地总体形状规则，宗地四至为：东北接邻户，东南接通道，西南接空地，西北接通道，地势平坦，承载力大，无不良地质现象。土地开发程度达到宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水），红线内场地平整，地面道路水泥硬化。

(2) 土地权益状况：

根据委托人提供的《不动产权证书》，估价对象的土地权益状况如下：

土地用途：其他商业服务业用地；

权利性质：出让；

使用期限：2013 年 9 月 10 日起 2053 年 9 月 9 日止；

剩余土地使用年限：31年；

宗地面积：3幢房屋的土地面积共366.32平方米（其中11号121.6平方米，12号121.6平方米，13号123.12平方米。）

5、估价对象建筑物基本状况

(1) 建筑物权益状况：

根据委托人提供的《不动产权证书》，估价对象的房屋权益状况如下：

11号：

不动产权证号：桂（2016）平果县不动产权第0000156号；

权利人：何捷光；

共有情况：单独所有；

坐落：平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层11号；

不动产单元号：451023 100001 GB02108 F00010001；

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/其它；

用途：其他商业服务业用地/商业、金融、信息；

面积：共有宗地面积121.6平方米 / 房屋建筑面积425.66平方米；

使用期限：2013年9月10日起2053年9月9日止；

权利其他状况：

专有建筑面积：418.46 m²

分摊建筑面积：7.2 m²

房屋结构：钢筋混凝土结构

房屋总层数：4，房屋所在层：1-4

持证人：何捷光

附记：

业务流水号：2016001032

向广西平果飞虎投资集团有限公司购买所得，收回并注销原核发的平房权证平果县字第20162146号《房屋所有权证》及平国用(2016)第065号《国有土地使用证》。

登记日期：2016年8月25日。

12号：

不动产权证号：桂（2016）平果县不动产权第0000157号；

权利人：何捷光；

共有情况：单独所有；

坐落：平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层12号；

不动产单元号：451023 100001 GB02109 F00010001；

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/其它；
用途：其他商业服务业用地/商业、金融、信息；
面积：共有宗地面积 121.6 平方米 / 房屋建筑面积 425.66 平方米；
使用期限：2013 年 9 月 10 日起 2053 年 9 月 9 日止；
权利其他状况：

专有建筑面积：418.46 m²

分摊建筑面积：7.2 m²

房屋结构：钢筋混凝土结构

房屋总层数：4，房屋所在层：1-4

持证人：何捷光

附记：

业务流水号:2016001037

向广西平果飞虎投资集团有限公司购买所得，收回并注销原核发的平房权证平果县字第 20162147 号《房屋所有权证》及平国用(2016)第 066 号《国有土地使用证》。

登记日期：2016 年 8 月 25 日。

13 号：

不动产权证号：桂（2016）平果县不动产权第 0000158 号；

权利人：何捷光；

共有情况：单独所有；

坐落：平果县马头镇高速公路进城线第 3 幢 1-4 层 12 号；

不动产单元号：451023 100001 GB02110 F00010001；

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/其它；

用途：其他商业服务业用地/商业、金融、信息；

面积：共有宗地面积 123.12 平方米 / 房屋建筑面积 425.11 平方米；

使用期限：2013 年 9 月 10 日起 2053 年 9 月 9 日止；

权利其他状况：

专有建筑面积：417.92 m²

分摊建筑面积：7.19 m²

房屋结构：钢筋混凝土结构

房屋总层数：4，房屋所在层：1-4

持证人：何捷光

附记：

业务流水号:2016001053

向广西平果飞虎投资集团有限公司购买所得，收回并注销原核发的平房权证平果县字第 20162148 号《房屋所有权证》及平国用(2016)第 067 号《国有土地使用证》。

登记日期：2016 年 8 月 25 日。

3 幢房屋建筑面积共 1276.43 平方米。

(2) **他项权利状况**：在价值时点，估价对象已被玉林市玉州区人民法院查封且存在其他优先受偿款，本次估价不考虑上述因素对估价对象的影响。

(3) 建筑物实物状况描述

估价对象为平果县马头镇高速公路进城线第 3 幢 1-4 层 11、12、13 号 3 幢商业房地产，所在建筑物为 3 幢 4 层钢混结构商业楼（第 1 层各幢独立使用，第 2-4 层 3 幢室内之间为无隔断墙、为直接打通状态；各幢各自装配有现浇楼梯）。估价对象位于第 1-4 层（3 幢房屋建筑面积共 1276.43 平方米），各幢层高约为 3.2 米，楼宇外墙为涂料，供水和排水均采用 PVC 水管，供水方式为市政自来水直供用户，排水方式为雨污合流；由市政电网供电。

估价对象室内装修及基本设施为：

估价对象位置		平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层11、12、13号			
建筑面积	共 1276.43m ²	建筑结构	钢混结构	建成年代	2016年
朝向	偏东南朝向	外墙	涂料	户型结构	整栋
总层数	4层	所在层数	第1-4层	房屋性质	商品房
单元每层户数	/	电梯数	无	物业管理状况	有物业管理
装修档次	毛坯房	登记房屋用途	商业	实际房屋用途	商业/空置
室内装修		房屋红砖砌体，未装修，楼地面抹水泥砂浆；1层内墙部分抹水泥砂浆、部分清水墙，2层以上抹水泥砂浆；顶棚抹水泥砂浆；入户、侧门、后门均为卷闸门，第1-2层装配有铝合金窗；室内现浇楼梯，水泥砂浆踏步，未装扶手。			
使用维护状况	主体结构	估价对象的楼宇基础无沉降情况，主体结构承载力好，梁柱板无裂缝，屋面无渗漏；			
	内、外墙	墙面抹水泥砂浆，无脱落现象；			
	门窗、水电卫照	门漆面保存较好，水电卫照线路未装置；			
	其它	整体通风采光较好，尚未开始装修。			
综合成新率		采用年限法和现场观察法确定估价对象综合成新率为93%。			

(五) 价值时点

根据《房地产估价规范》规定，以完成估价对象实地查勘之日作为本次价值时点，即二〇二二年八月十七日。

(六) 价值类型

本次估价对象的价值类型为估价对象房地产的市场价值。

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

本估价报告是依据规范的估价原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体估价原则如下：

1、独立、客观、公正原则：该原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，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：该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和价格的原则。房地产估价应以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分等合法权益为前提进行估价。

3、价值时点原则：该原则是要求房地产估价结果应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。由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

4、替代原则：该原则是要求房地产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。估价中应遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致，房地产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。

5、最高最佳利用原则：该原则是要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下价值或价格的原则。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

1、国家法律法规、政策及地方法律法规文件

1) 《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 2020 年 1 月 1 日起实施）

2) 《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 2020 年 1 月 1 日起实施）

3) 《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）

4) 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号）

5) 《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）

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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

7) 《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)

8) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号)

9) 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】

2、规范、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、委托人提供的估价对象有关资料

1) 《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》(2021)桂0922执3221号之一

2) 《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院评估委托书》(2021)桂0922执3221号

3) 《不动产权证书》

4) 《查询说明》

4、调查收集的资料

1) 实地查勘记录、影相资料和收集的有关资料

2) 《百色市建设工程造价信息》

3) 人民银行公布的资金存、贷款利率

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，常用的房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。通过实地查勘，并对委托人提供的资料认真分析，根据价值时点委估房地产用途、估价目的、资料状况和房地产市场实际情况，本次估价采用比较法和收益法进行评估，然后综合两种方法的测算结果，结合房地产估价师经验，确定最终的估价结果。

1、比较法：是指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。

比较法估价步骤：

(1) 搜集交易实例；

(2) 选取可比实例；

(3) 建立价格可比基础；

(4) 进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整；

(5) 求取比准价格；

2、收益法：是指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。

收益法估价步骤：

- (1) 收集有关房地产收入和费用的资料；
- (2) 估算潜在毛收入；
- (3) 估算有效毛收入；
- (4) 估算运营费用；
- (5) 估算净收益；
- (6) 选用适当的报酬率或资本化率；
- (7) 选用适宜的计算公式求取收益价格。

(十) 估价结果

本评估根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产于价值时点的市场价值为：

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (元)
平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层11号	425.66	2488	1059042
平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层12号	425.66	2488	1059042
平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层13号	425.11	2488	1057674
房地产评估总价(人民币)	¥3175758元(大写：叁佰壹拾柒万伍仟柒佰伍拾捌元整)		

注：估价结论与封面防伪二维码为报告同一组成部分。请本报告使用人在使用过程中扫描报告封面二维码验证报告真实有效性。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄祖毅	4520160017		2022年8月29日
张健	4520040080		2022年8月29日

（十二）实地查勘期

二〇二二年八月十七日

（十三）估价作业期

二〇二二年八月十七日至二〇二二年八月二十九日

（十四）评估结果使用特别提示

1、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、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。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

3、财产拍卖或者变买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买时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行调整后才可使用。

4、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，如果估价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会使用。

5、委托人未提供估价对象的建成年月资料，本估价报告所核算的估价对象成新度由我公司房地产估价师根据实地查勘情况并结合工作经验综合确定。

6、估价对象为平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层11、12、13号3幢商业房地产，所在建筑物为3幢4层钢混结构商业楼（第1层各幢独立使用，第2-4层3幢室内之间为无隔断墙、为直接打通状态；各幢各自装配有现浇楼梯）。特提醒报告使用者注意！

7、我公司房地产估价师对估价对象进行了现场实勘，产权人方未到场、未在实勘调查表上签字。

8、委托方提供的《不动产权证》记载估价对象坐落为平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层11、12、13号共3幢房屋。经现场查勘，估价对象没有可标示的“门牌”，本次评估在领勘人指认下本公司估价人员对估价对象进行了实地查勘，经向领勘人证实及委托方提供的《国有土地使用证》宗地图显示，实地查勘拍摄该房屋地址即为“平果县马头镇高速公路进城线第3幢1-4层11、12、13号共3幢房屋”。本次估价未考虑该事项对估价结果的影响，特提请报告使用者注意。

广西至胜房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月二十九日

四、附件

- 1、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》（2021）桂 0922 执 3221 号之一
- 2、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院评估委托书》（2021）桂 0922 执 3221 号
- 3、《不动产权证书》、《查询说明》
- 4、估价对象照片（外部状况、内部状况、周围环境状况）
- 5、估价对象位置示意图
- 6、估价对象现场勘察表
- 7、注册房地产估价师资格证书（复印件）
- 8、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 9、房地产估价机构资质证书（复印件）