

涉执房地产处置司法 估价报告

估价项目名称： 位于广西钦州保税港区第八大街与黄海路交汇处西南侧(BSA-10-06-1地块)两宗土地使用权及地上建筑物（加油站）房地产司法处置市场价值评估



ZHONG YANG

估价委托人： 广西壮族自治区钦州市中级人民法院
房地产估价机构： 广西中之阳房地产土地资产评估有限公司
注册房地产估价师： 许 永（注册号：4520190043）
邹桂珍（注册号：4520210049）
估价报告出具日期： 2024年5月10日
估价报告编号： 中之阳房评报字[2024]第020号

致估价委托人函

广西壮族自治区钦州市中级人民法院：

受贵院的委托，我对位于广西钦州保税港区第八大街与黄海路交汇处西南侧(BSA-10-06-1 地块))26535.05 m²（以下简称“宗地 1”）及 6666.7 m²（以下简称“宗地 2”）两宗土地使用权及地上建筑物（加油站）市场价值进行评估。估价对象具体情况如下：

序号	项目名称	产权证书号	产权人	证载/申报面积 (m ²)	估价面积 (m ²)	用途
1	宗地 1	桂(2019)钦州市不动产权第 0168130 号	广西博时国际汽车城有限公司	26,535.05	26,535.05	仓储用地
2	宗地 2	桂(2019)钦州市不动产权第 0168131 号	广西博时国际汽车城有限公司	6,666.70	6,666.70	零售商业用地
小计				33,201.75	33,201.75	
1	站棚	无	广西博时国际汽车城有限公司	1,690.72	1,690.72	经营用房
2	站房	无	广西博时国际汽车城有限公司	399.84	399.84	经营用房
3	围墙	无	广西博时国际汽车城有限公司	669.98	669.98	经营用房
4	地面硬化	无	广西博时国际汽车城有限公司	6,241.39	6,241.39	经营用房
5	临时车棚	无	广西博时国际汽车城有限公司	142.40	142.40	经营用房
小计				9,144.33	9,144.33	

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。

估价人员遵照国家法律法规及国家标准，遵循合法、独立、客观、公正的原则，按估价的程序，采用比较法、基准地价系数修正法和成本法进行估价。确定估价对象房地产在价值时点二〇二四年四月二十三日的市场价值估价结果如下：

(一)无租约限制下的价值

估价对象结果汇总表

币种：人民币

一	土地使用权	土地面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)	人民币大写
1	宗地1	26,535.05	360	9,552,600	玖佰伍拾伍万贰仟陆佰圆整
2	宗地2	6,666.70	2,790	18,600,100	壹仟捌佰陆拾万零壹佰圆整
小计		33,201.75	——	28,152,700	贰仟捌佰壹拾伍万贰仟柒佰圆整
二	加油站	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)	人民币大写
1	站棚	1,690.72	560	946,800	玖拾肆万陆仟捌佰圆整
2	站房	399.84	1,344	537,400	伍拾叁万柒仟肆佰圆整
3	围墙	669.98	296	198,300	壹拾玖万捌仟叁佰圆整
4	地面硬化	6,241.39	128	798,900	柒拾玖万捌仟玖佰圆整
5	临时车棚	142.40	87	12,400	壹万贰仟肆佰圆整
小计		9,144.33	——	2,493,800	贰佰肆拾玖万叁仟捌佰圆整
合计		——	——	30,646,500	叁仟零陆拾肆万陆仟伍佰圆整

(二)承租人权益价值

至价值时点，经估价人员现场查勘发现，估价对象已经出租，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，在认真分析现有各种资料的基础上，经周密、细致的测算，并结合钦州市房地产租赁市场行情下，确定估价对象在价值时点二〇二四年四月二十三日的承租人权益价值估价结果如下：

承租人权益价值估价结果表

币种：人民币

序号	土地使用权	土地面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)	人民币大写
1	宗地 1	26,535.05	49	1,289,000	壹佰贰拾捌万玖仟圆整
2	宗地 2	6,666.70	91	607,000	陆拾万柒仟圆整
合计		33,201.75	——	1,896,000	壹佰捌拾玖万陆仟圆整

(三)有租约限制下的价值

有租约限制下的价值估价结果表

币种：人民币

一	土地使用权	土地面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)	人民币大写
1	宗地 1	26,535.05	311	8,263,600	捌佰贰拾陆万叁仟陆佰圆整
2	宗地 2	6,666.70	2,699	17,993,100	壹仟柒佰玖拾玖万叁仟壹佰圆整
小计		33,201.75	——	26,256,700	贰仟陆佰贰拾伍万陆仟柒佰圆整
二	加油站	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)	人民币大写
1	站棚	1,690.72	560	946,800	玖拾肆万陆仟捌佰圆整
2	站房	399.84	1,344	537,400	伍拾叁万柒仟肆佰圆整
3	围墙	669.98	296	198,300	壹拾玖万捌仟叁佰圆整
4	地面硬化	6,241.39	128	798,900	柒拾玖万捌仟玖佰圆整
5	临时车棚	142.40	87	12,400	壹万贰仟肆佰圆整
小计		9,144.33	——	2,493,800	贰佰肆拾玖万叁仟捌佰圆整
合计		——	——	28,750,500	贰仟捌佰柒拾伍万零伍佰圆整

特别提示：

①本次评估结果包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

②本报告在估价过程中加油站地上建筑物所引用的建筑面积来源于委托方提供的《加油站地上建筑物清单》；本报告是按《加油站地上建筑物清单》的内容进行说明的，如与房屋产权登记的内容不一致，以房屋产权登记的内容为准，特请报告使用者注意。

③根据估价委托方提供的《不动产权证书》桂（2019）钦州市不动产权第 0168130 号、0168131 号，估价对象已设立抵押权，结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权对估价对象的影响。

④估价报告的有效期限从出具报告之日起计一年有效，即从二〇二四年五月十日起至二〇二五年五月九日止；

⑤报告使用人应全面阅读本报告，并特别注意本报告“估价的假设和限制条件”，“价值定义”中所载明的内容，参考本估价报告结果，合理使用本报告。估价有关情况和相关的专业意见，请见附后的估价报告。

广西中之阳房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二四年五月十日

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	15
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	21
十二、实地查勘期	21
十三、估价作业期	22
附 件	23
（一）《广西壮族自治区钦州市中级人民法院评估委托函》；	23
（二）《不动产权证书》；	23
（三）《建设用地规划许可证》；	23
（五）《建设工程规划许可证》；	23
（六）《建筑工程施工许可证》；	23
（七）《加油站地上建筑物清单》；	23
（八）《土地租赁合同》	23
（九）估价对象照片及位置图；	23
（十）房地产估价机构营业执照、估价资质证书；	23
（十一）注册房地产估价师资格证书；	23
（以上附件均为复印件）	23

估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、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。

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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司的注册房地产估价师许永、邹桂珍于二〇二四年四月二十三日在委托人、案件当事人的陪同下对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并将委托方提供的估价对象的权属证明复印件进行了核对。

六、在估价报告中，我们对报告使用提示等作了详细的分析与阐述，报告使用人应认真予以关注和阅知。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
许 永	4520190043	_____	2024 年 5 月 10 日
邹桂珍	4520210049	_____	2024 年 5 月 10 日

估价假设和限制条件

一、本项估价的假设条件

(一)一般假设

1. 本次估价是基于在价值时点当地房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场且状况平稳；估价对象的任何运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规的市场状况和政策环境的假设前提条件下进行的。

2. 估价人员对估价对象的权属、面积、用途等所依据的《不动产权证书》桂(2019)钦州市不动产权第 0168130 号、0168131 号和委托人提供的《加油站地上建筑物清单》进行了检查。注册房地产估价师无法将估价委托人提供的复印件与原件进行核对。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3. 估价人员对估价对象的实地查勘时，仅限于其外观和使用状况及估价房地产周边状况。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适当关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

4. 假设委估房地产现状满足所采用的城市规划、用途管制和限制条件，另有说明的除外。

5. 估价人员不承担对估价对象建筑结构和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部分进行勘查责任。本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、安全、环保等强制规范和行业标准。

6. 因委托方未能提供房产证，估价假设委估房地产权属清晰无异议，不存在任何产权纠纷及任何不法占有、不法使用，不属于法律法规规定不得抵押的房地产。

7. 由于委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括土地使用税和期间租赁发生的增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育税附加、水利建设基金及印花税等，本次假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

8. 经估价人员现场查勘发现，估价对象已经出租，估价委托人提供租赁合同，本次估价考虑租赁权对估价对象的影响，特请报告使用者注意。

(二)未定事项假设

无未定事项假设。

(三)背离事实假设

根据估价委托方提供的《不动产权证书》桂(2019)钦州市不动产权第0168130号、0168131号,估价对象已设立抵押权,结合本次估价目的,本次评估不考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权对估价对象的影响。

(四)不相一致假设

本次估价的坐落位置,《国有建设用地使用权出让合同》、《不动产权证书》登记分别为广西钦州保税港区第八大街与黄海路交汇处西南侧 BSA-10-06-1 地块、广西钦州保税港区第八大街与黄海路交汇处西南侧(BSA-10-06-1 地块),而《用地、建筑、市政工程规划许设计要点》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》均为广西钦州保税港区第八大街与黄海路交汇处西南侧 BSA-10-06-11 地块,本次估价以《国有建设用地使用权出让合同》、《不动产权证书》登记的坐落位置为准。

(五)依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1. 本报告以委托方提供的估价资料真实、合法、全面为前提,如因所提供资料失实、发生变更或有任意隐匿,对估价结果造成直接或间接的偏差和错误,估价方和估价人员不承担责任。

2. 本报告仅供人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不对其他用途负责。

3. 估价委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式,考虑到本次评估目的为司法处置,本次评估结果为含税价,交易税费尚未扣除,交易税费应按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担。

4. 由于委托书未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除,本次评估结论不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结论的影响。

5. 本报告在估价过程中加油站地上建筑物所引用的建筑面积来源于委托方提供的《加油站地上建筑物清单》;本报告是按《加油站地上建筑物清单》的内容

进行说明的，如与房屋产权登记的内容不一致，以房屋产权登记的内容为准，特请报告使用者注意。

6. 本次估价结果是在现有市场状况分析得出的结论。国家宏观经济政策发生重大变化、政策优惠及发生不可抗力等可能对委估房地产价格产生的影响不在估价师的考虑范围。

7. 估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年有效，即从二〇二四年五月十日起至二〇二五年五月九日止。

8. 本报告必须完整使用。本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，评估报告的全部或任何一部分内容不得使用其他与本次项目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。

9. 评估报告和评估结果使用的特别提示：

(1)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；

(2)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；

(3)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；

(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；

(5)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。

10. 本报告一式捌份，柒份提交委托方，壹份留存评估公司。

11. 房地产估价报告备查编号：中之阳房评报字[2024]第 020 号。

估价结果报告

一、估价委托人

姓名： 广西壮族自治区钦州市中级人民法院
住址： 钦州市钦南区沙埠镇金海湾东大街与蓬莱南大道交汇处附近东
联系电话： 0777-3687089

二、房地产估价机构

- 名称： 广西中之阳房地产土地资产评估有限公司
- 单位统一社会信用代码： 91450500794327151F
- 住所： 北海市北海大道与云南路交汇处海岸名都 701 号房
- 法定代表人： 单笑磊
- 资质等级： 壹级
- 资质注册号： 桂建房估备证字[2021]003 号
- 联系人： 邹桂珍
- 联系电话： 0777-2822723、18907779694

三、估价目的

本次估价目的是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)估价对象及范围

本次估价对象为位于广西钦州保税港区第八大街与黄海路交汇处西南侧(BSA-10-06-1 地块)的房地产，估价对象具体情况如下：

序号	项目名称	产权证书号	产权人	证载/申报面积 (m ²)	估价面积 (m ²)	用途
1	宗地 1	桂(2019)钦州市不动产权第 0168130 号	广西博时国际汽车城有限公司	26,535.05	26,535.05	仓储用地
2	宗地 2	桂(2019)钦州市不动产权第 0168131 号	广西博时国际汽车城有限公司	6,666.70	6,666.70	零售商业用地
小计				33,201.75	33,201.75	
1	站棚	无	广西博时国际汽车城有限公司	1,690.72	1,690.72	经营用房

序号	项目名称	产权证书号	产权人	证载/申报面积 (m ²)	估价面积 (m ²)	用途
2	站房	无	广西博时国际汽车城有限公司	399.84	399.84	经营用房
3	围墙	无	广西博时国际汽车城有限公司	669.98	669.98	经营用房
4	地面硬化	无	广西博时国际汽车城有限公司	6,241.39	6,241.39	经营用房
5	临时车棚	无	广西博时国际汽车城有限公司	142.40	142.40	经营用房
小计				9,144.33	9,144.33	

(二)估价对象权益状况

1. 房屋权益状况

(1)房产报建资料

建设工程规划许可证编号	建字第 450701202010030 号	建设单位(个人)	广西博时国际汽车城有限公司
建设项目名称	广西钦州保税港区汽车检测试验实验室项目(加油站部分)	建设位置	广西钦州保税港区第八大街与黄海路交汇处西南侧 BSA-10-06-11 地块
建设规模	建筑面积 2552.51 m ²	附图及附件名称	1、建施图; 2、本证附件【建设工程规划许可证审批单(建筑类)】; 3、建设设计方案。
建筑工程施工许可证编号	450700202008170101	建设单位	广西博时国际汽车城有限公司
工程名称	广西钦州保税港区汽车检测试验实验室项目—加油站部分(加油站站房、加油站罩棚)	建设地址	广西钦州保税港区第八大街与黄海路交汇处西南侧 BSA-10-06-11 地块
建设规模	总建筑面积 2562.51 m ²	合同价格	370 万元
勘察单位	广西港新工程检测有限公司	设计单位	中国轻工业南宁设计工程有限公司
施工单位	钦州市钦南第一建设工程公司	监理单位	海之特工程管理有限公司

(2)他项权利状况: 根据委托方提供的《建设工程规划许可证》、《建筑工程规划许可证》等, 在价值时点估价对象未设定抵押他项权利登记。

(3)出租状况: 估价对象在价值时点出租。

(4)其他特殊状况：无。

2. 土地权益状况

(1)土地所有权状况：估价对象的土地所有权属国家。

(2)土地登记状况：

至估价时点，待估宗地已取得两本《不动产权证书》，证载信息如下：

产权证号	桂(2019)钦州市不动产权第0168130号	桂(2019)钦州市不动产权第0168131号
共有情况	单独所有	
坐落	广西钦州保税港区第八大街与黄海路交汇处西南侧(BSA-10-06-1地块)	
不动产单元号	450702 401005 GB00078 W00000000	450702 401005 GB00079 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	仓储用地	零售商业用地
面积	26535.05m ²	6666.7m ²
使用期限	2019年03月22日起2069年03月21日止	2019年03月22日起2059年03月21日止
权利其他状况	——	
附记	2019年3月22日，广西博时国际汽车城有限公司以挂牌出让的方式取得广西钦州保税港区第八大街与黄海路交汇处西南侧(BSA-10-06-1地块)总面积为33201.75平方米，出让金总额2040万元的国有建设用地使用权。2、根据《国有建设用地使用权出让合同》(电子监管号：将33201.75平方米宗地按用地性质分割办理为4507002019B00127)该宗零售商业用地(加油加气站用地)国有建设用地使用权(BSA-1006-11地块)和另一宗26535.05平方米仓储用地国有建设用地使用权(BSA-10-06-12地块)。	

(3)规划指标：估价对象规划土地使用权用途分别为仓储用地和零售商业用地(加油加气站用地)，容积率 ≥ 0.5 ，建筑系数 $\geq 50\%$ ，绿地率 $\leq 10\%$ ，建筑限高(H) $\leq 100\text{m}$ 。

(4)土地使用期限：根据估价委托方提供的《不动产权证书》桂(2019)钦州市不动产权第0168130号、0168131号记载，土地使用权终止日期分别为2069年03月21日、2059年03月21日，至价值时点，土地剩余年限分别为44.91年、34.91年。

(5)他项权利状况：根据估价委托方提供的《不动产权证书》桂(2019)钦州市不动产权第0168130号、0168131号，估价对象土地使用权已抵押，结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权对估价对象

的影响。

(6)其他特殊情况：无。

三)估价对象实物状况

1. 房屋实物状况

至价值时点，估价人员实地查勘时，宗地 1 为空地，尚未开发利用，宗地 2 出租作为加油站使用，宗地 2 内的加油站建(构)筑物的具体情况如下：

序号	建筑物名称	产权证号	结构	建成时间	单位	建筑面积(m ²)	层数	建筑物其他状况及装修状况	成新率
1	站棚	无	钢结构	2021年12月	m ²	1,690.72	1	H=9.5米，钢结构加油棚。	85%
2	站房	无	框架结构	2021年12月	m ²	399.84	1	H=3.8m，外墙刷墙漆；内墙刮腻子乳胶漆，天棚设铝扣顶；地面铺地砖；铝合金窗；玻璃地弹门(推拉门)，内为实木复合门；卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖至顶，天棚设吊顶，水电齐全。	85%
3	围墙	无	砖混	2021年12月	m ²	669.98		砖厚0.19、H=2.4m，长279.16米，涂墙漆。	90%
4	地面硬化	无	砼	2021年12月	m ²	6,241.39		C30混凝土30cm	85%
5	临时车棚	无	简易	2021年12月	m ²	142.40	1	H=2.5m，2个铁皮棚，棚1:5.5*20*2.5，棚2:3.6*9*2.5。	75%
合计						9144.334			

2. 土地实物状况

(1)面积：土地面积分别为 26,535.05 m²、6,666.70 m²。

(2)四至：宗地 1 四至为东南邻空地，西南临规划路，东北邻宗地 2，西北临道路。宗地 2 四至为东、西、南邻宗地 1，北临道路。

(3)形状：宗地 1 较不规则；宗地 2 较规则。

(4)地形地势：地势平坦，承载力较大

(5)土地开发程度：宗地红线内外已达“五通”(通路、通水、排水、通电、通讯)及宗地红线内“场地平整”。

四)估价对象区位状况

1. 位置状况

(1)坐落：广西钦州保税港区第八大街与黄海路交汇处西南侧(BSA-10-06-1 地

块)。

(2)方位：位于钦州保税港区。

(3)距离：距离钦州港东港约 2 公里，距离宾钦高速/S43 入口约 10 公里，距离钦州港中心区约 10 公里。

2. 交通状况

(1)道路状况：估价对象所在区域主要有保税港大街、陆海大道、友谊大道、滨海公路等道路，交通便捷程度较高，车流一般。

(2)出入可利用的公共交通工具：距离最近的公交车站约 500 米，有港城 6 路公交车经过，距离火车站钦州港东港约 2 公里。

(3)交通管制情况：无交通限制。

(4)停车方便程度：宗地内有空地可供停车，停车便捷度高。

3. 外部配套设施状况

(1)外部基础设施：所在区域道路通达度较好，供水、排水、供电、通讯设施较齐全。

(2)外部公共服务设施：估价对象所在区域内有钦州市第二十九小学、开发区第五小学幼儿园、批发中心，外部公共服务设施较完善，有保税港区企业职工配套生活区、北泊位生活小区等小区，以工业为主，商业繁华度低。

4. 周围环境状况

(1)自然环境：估价对象所在临保税港大街，空气、噪声等受到一定影响，综合环境条件一般。

(2)人文环境：人文环境一般。

(3)景观：无特别景观。

五、价值时点

价值时点为二〇二四年四月二十三日，以实地查勘之日为价值时点。

六、价值类型

本报告价值类型为市场价值。涉及到本报告所提到的价值名称（定义）如下：

房地产市场价值：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

本次房地产估价遵循下列原则。

(一)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。

(二)合法原则

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。

(三)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。

(四)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在合理范围内的原则。

(五)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。

最高最佳利用指的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

(一)法律、法规和政策性文件

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 29 号）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号）；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）；
8. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 最高人民法院的司法解释。

(二)技术标准、规程、规范

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. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014。

(三)取价依据

1. 中国土地市场网站公布的近期土地成交结果;
2. 中国城市地价动态监测网;
3. 钦州市同类或类似房地产租赁市场、交易市场价格资料;
4. 《钦州市人民政府关于公布实施市区土地级别调整及基准地价更新成果的公告》;
5. 钦州市政府对地产交易税费的细则和规定。
6. 本公司数据库。

(四)估价委托人提供的相关资料

1. 《广西壮族自治区钦州市中级人民法院评估委托函》(2024)桂 07 执 161、162 号;
2. 《不动产权证书》桂(2019)钦州市不动产权第 0168130 号、0168131 号;
3. 《建设用地规划许可证》450701202002222;
4. 《建设工程规划许可证》建字第 450701202010030 号;
5. 《建筑工程施工许可证》450700202008170101;
6. 《加油站地上建筑物清单》。

(五)其他相关资料

估价人员市场调查、现场勘察收集的相关资料。

九、估价方法

(一)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. 比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。由于待估宗地 1 和宗地 2 为仓储用地和零售商业用地，土地市场发育较成熟，相似或类似待估宗地的土地交易实例有一定数量，适宜选用比较法评估。

2. 待估宗地是开发的分为仓储用地和已经开发的零售商业用地，该区域待开发空地出租案例很少且收益不是规划条件下的最大化，且收益难以从建筑物上剥离，所以不适宜选用收益还原法。

3. 待估宗地用途分别为仓储用地零售商业用地，由于位于钦州市保税港区，属于市区城市区域，不宜采用成本逼近法。

4. 待估宗地分为仓储用地和零售商业用地，类似宗地地上建筑物多为自用，所在区域类似待估宗地地上房产的交易案例较少，难以预测待估物业开发完成后的不动产总价，因此不适宜选用假设开发法评估。

5. 待估宗地位于钦州市保税港区，在钦州市城区基准地价范围内，钦州市城区的基准地价已经更新并于 2019 年 9 月 17 日公布实施（基准地价基准日为 2019 年 1 月 1 日），故适宜采用基准地价系数修正法进行估价。

综上，采用比较法和基准地价系数修正法测算委估宗地价值。

因为加油站地上建筑物为一般建筑物，可搜集有关成本、税费、开发利润等资料，进行估算建筑物的重置价格、折旧，进而测算建筑物价值，故可以采用成本法测算建筑物价值。

(二)方法定义及估价技术路线

1、比较法

(1)方法定义

比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

计算公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：V——待估宗地价格；

VB——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

(2) 估价技术路线

从市场上收集交易案例并确定可比案例，将可比案例与估价对象比较，对影响房地产价格的区域因素、个别因素和其他因素进行修正确定修正系数，并按市场法的公式计算得出修正后的可比案例价格，根据可比案例修正得出后的可比价格用适当的方法确定得出估价对象房地产的价值。

2、基准地价系数修正法

(1) 方法定义

基准地价系数修正法以替代原理为理论基础，利用级别基准地价和基准地价修正体系，就待估宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数，对基准地价进行修正，从而评估待估宗地价格。

基本公式： $P=P1b \times (\sum K_i + K_j) \pm D$

P—待估宗地价格

P1b—某用途、某级别（均质区域）的基准地价

—宗地地价区域因素修正系数

Kj—交易日期、容积率、土地使用年期等个别因素修正系数

D—土地开发程度修正值

(2) 估价技术路线

以替代原理为理论基础，利用级别基准地价和基准地价修正体系，就待估宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数，对基准地价进行修正，从而确定得出待估宗地价格。

3、成本法（测算房屋建筑物）

(1) 方法定义

成本法：在求取估价对象在价值时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法的本质是以房地产的开发建设成本为导向求取估价对象的价值。其测算公式如下：

房产重置价值=建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

房产现值=房产重置价值-建筑物折旧

(2)估价技术路线

依据钦州市现行建筑工程概(预算)标准测算,参照钦州市同类(或类似)结构、规模、装修的建筑物,并参考钦州市建筑安装材料市场行情求取估价对象在价值时点的重新购建价格,然后扣除折旧,进而测算建筑物价值。

(三)房地产市场价值确定

1. 确定土地使用权市场价值

在本次估价中,通过比较法和基准地价系数修正法对待估宗地的土地使用权价值分析计算,两种方法的估价结果差异较大。比较法是通过区域内近期成交的交易实例进行交易情况、交易时间、区域因素和个别因素等条件的修正求得估价对象的市场比准价格,可信度较高。基准地价系数修正法进行估价所依据的估价原则是替代原则,从估价途径上是通过修正地价影响因素条件的差异求取地价,其所依据的比较修正基础是当地政府公布的一种用于对地价进行宏观指导、调控的基准地价,可信度较低。根据本次估价的实际情况、评估目的、估价人员的经验,与当地同类或类似宗地市场接近程度相比较,取两种方法的加权算术平均值作为其评估最终结果。待估宗地的最终结果见下表:

待估宗地估价结果确定表

项目名称	方法	单价(元/m ²)	权重	最终单价(元/m ²)	土地面积(m ²)	总价(元)
宗地 1	比较法	383	90%	360	26,535.05	9,552,600
	基准地价系数修正法	156	10%			
宗地 2	比较法	3,052	90%	2,790	6,666.70	18,600,100
	基准地价系数修正法	428	10%			
合计						28,152,700

注:上述最终单价取整至个位及估价结果取整均至百位。

2. 确定房屋建筑物价值

依据钦州市现行建筑工程概(预算)标准测算,参照钦州市同类(或类似)结构、规模、装修的建筑物,并参考钦州市建筑安装材料市场行情采用成本法测算而得,可信度高,房屋建筑物成本受市场、区位影响程度较小,而土地价格受市场、区位影响比较大,故房屋建筑物价格以成本法评估结果为准,估价结果如下:

序号	项目名称	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
1	站棚	1690.72	560	946,800
2	站房	399.84	1,344	537,400
3	围墙	669.98	296	198,300
4	地面硬化	6241.39	128	798,900
5	临时车棚	142.40	87	12,400
合计		9144.33	—	2,493,800

注：上述最终单价取整至个位及估价结果取整均至百位。

十、估价结果

(一)无租约限制下的价值

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，并结合钦州市房地产市场行情，确定委估房地产无租约限制下的价值为：

无租约限制下的价值估价结果汇总表 币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果			测算结果			估价结果
			比较法	基准地价修正系数法	成本法	
1	宗地 1	总值(元)	10,162,900	4,139,500	—	9,552,600
		单价(元/	383	156	—	360
2	宗地 2	总值(元)	21,000,100	2,853,300	—	18,600,100
		单价(元/	3,150	428	—	2,790
3	站棚	总值(元)	—	—	946,800	946,800
		单价(元/	—	—	560	560
4	站房	总值(元)	—	—	537,400	537,400
		单价(元/	—	—	1,344	1,344
5	围墙	总值(元)	—	—	198,300	198,300
		单价(元/	—	—	128	128
6	地面 硬化	总值(元)	—	—	798,900	798,900
		单价(元/	—	—	128	128
7	临时 车棚	总值(元)	—	—	12,400	12,400
		单价(元/	—	—	87	87

估价方法及结果 估价对象及结果	测算结果			估价结果
	比较法	基准地价修正系数法	成本法	
合计	30,646,500			
合计人民币大写	叁仟零陆拾肆万陆仟伍佰圆整			

(二)承租人权益价值

至价值时点,经估价人员现场查勘发现,估价对象已经出租,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,在认真分析现有各种资料的基础上,经周密、细致的测算,并结合钦州市房地产租赁市场行情下,确定估价对象在价值时点二〇二四年四月二十三日的承租人权益价值估价结果如下:

承租人权益价值估价结果表

币种:人民币

序号	土地使用权	土地面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)	人民币大写
1	宗地 1	26,535.05	49	1,289,000	壹佰贰拾捌万玖仟圆整
2	宗地 2	6,666.70	91	607,000	陆拾万柒仟圆整
合计		33,201.75	—	1,896,000	壹佰捌拾玖万陆仟圆整

(三)有租约限制下的价值

有租约限制下的价值估价结果表

币种:人民币

一	土地使用权	土地面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)	人民币大写
1	宗地 1	26,535.05	311	8,263,600	捌佰贰拾陆万叁仟陆佰圆整
2	宗地 2	6,666.70	2,699	17,993,100	壹仟柒佰玖拾玖万叁仟壹佰圆整
小计		33,201.75	—	26,256,700	贰仟陆佰贰拾伍万陆仟柒佰圆整
二	加油站	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)	人民币大写
1	站棚	1,690.72	560	946,800	玖拾肆万陆仟捌佰圆整
2	站房	399.84	1,344	537,400	伍拾叁万柒仟肆佰圆整
3	围墙	669.98	296	198,300	壹拾玖万捌仟叁佰圆整
4	地面硬化	6,241.39	128	798,900	柒拾玖万捌仟玖佰圆整

5	临时车棚	142.40	87	12,400	壹万贰仟肆佰圆整
小计		9,144.33	——	2,493,800	贰佰肆拾玖万叁仟捌佰圆整
合计		——	——	28,750,500	贰仟捌佰柒拾伍万零伍佰圆整

特别提示:

①本次评估结果包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修,不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

②本报告在估价过程中加油站地上建筑物所引用的建筑面积来源于委托方提供的《加油站地上建筑物清单》;本报告是按《加油站地上建筑物清单》的内容进行说明的,如与房屋产权登记的内容不一致,以房屋产权登记的内容为准,特请报告使用者注意。

③根据估价委托方提供的《不动产权证书》桂(2019)钦州市不动产权第 0168130 号、0168131 号,估价对象已设立抵押权,结合本次估价目的,本次评估不考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权对估价对象的影响。

④估价报告的有效期限从出具报告之日起计一年有效,即从二〇二四年五月十日起至二〇二五年五月九日止;

⑤报告使用人应全面阅读本报告,并特别注意本报告“估价的假设和限制条件”,“价值定义”中所载明的内容,参考本估价报告结果,合理使用本报告。估价有关情况和相关的专业意见,请见附后的估价报告。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
许 永	4520190043	_____	2024 年 5 月 10 日
邹桂珍	4520210049	_____	2024 年 5 月 10 日

十二、实地查勘期

二〇二四年四月二十三日。

十三、估价作业期

二〇二四年四月二十三日至二〇二四年五月十日。

广西中之阳房地产土地资产评估有限公司

二〇二四年五月十日

附 件

- (一)《广西壮族自治区钦州市中级人民法院评估委托函》(2024)桂 07 执 161、162 号;
- (二)《不动产权证书》桂(2019)钦州市不动产权第 0168130 号、0168131 号;
- (三)《建设用地规划许可证》450701202002222;
- (五)《建设工程规划许可证》建字第 450701202010030 号;
- (六)《建筑工程施工许可证》450700202008170101;
- (七)《加油站地上建筑物清单》;
- (八)《土地租赁合同》2019-10-20-01、2019-10-20-02
- (九)估价对象照片及位置图;
- (十)房地产估价机构营业执照、估价资质证书;
- (十一)注册房地产估价师资格证书;

(以上附件均为复印件)