

# 地上建筑物价值评估报告

项目名称：德庆三洲旅游渡假发展有限公司名下的位于德庆县九市镇  
三洲岩共 54 处总建筑面积为 10936.34 平方米的地上建筑  
物价值评估

估价委托方：郁南县人民法院

估价机构：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

注册房地产估价师：陈景新 （注册证号：4420180131）

梁利坚 （注册证号：4420090042）

估价报告出具日期：2019 年 3 月 31 日

估价报告编号：粤金估房字 [2019 ] G 第 076 号

## 致估价委托方函

郁南县人民法院：

承蒙贵院委托，我司对位于德庆县九市镇三洲岩共 54 处总建筑面积为 10936.34 平方米的地上建筑物价值进行评估，现将估价结果报告如下：

1. 估价目的：为委托方处置涉案地上建筑物提供价值时点的价值参考；

2. 估价对象：德庆县九市镇三洲岩两块土地上的建筑物价值评估，产权情况具体详见下表：

序号	资料来源	权利人	房屋坐落	建筑结构	用途	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	房屋分户图	德庆三洲旅游度假发展有限公司	德庆县九市镇三洲岩	框架结构	风景区建筑物	6567.02
2	房屋分户图	德庆三洲旅游度假发展有限公司	德庆县九市镇三洲岩	砖木结构	风景区建筑物	3376.02
3	房屋分户图	德庆三洲旅游度假发展有限公司	德庆县九市镇三洲岩	石结构	风景区建筑物	429.66
4	房屋分户图	德庆三洲旅游度假发展有限公司	德庆县九市镇三洲岩	木结构	风景区建筑物	521.86
5	房屋分户图	德庆三洲旅游度假发展有限公司	德庆县九市镇三洲岩	土结构	风景区建筑物	41.78
合计						10936.34

备注：本次评估中的地上建筑物均未办理权属证明，评估建筑面积以《房屋分户图》、《房屋现状图》记载的为准。

估价对象具体范围为地上建筑物，具体状况以实地查看为准，此次估价中不考虑权属可能存在的限制因素，也不包括室内的动产及房屋的附属设备的评估。

3. 价值时点：根据《郁南县人民法院司法委托评估（鉴定）委托书》委托要求，评估基准日为 2018 年 3 月 18 日。结合估价目的，确定本次评估基准日为 2018 年 3 月 18 日。

4. 价值类型：为估价对象在价值时点按法定用途、符合本报告假设限制条件的地上建筑物价值。

5. 估价方法：成本法，根据实际情况分析，认为估价对象地上建筑物需通过成本

法进行评估。

6. 估价结果：估价对象在价值时点 2019 年 3 月 30 日的地上建筑物价值为人民币壹仟叁佰伍拾贰万零捌佰元整（¥1352.0800 万元），单价详见《地上建筑物价值评估结果明细表》。

7. 估价报告使用期限：在房地产市场波动不大的情况下，至 2020 年 3 月 30 日。

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

法定代表人：

二〇一九年三月三十一日

地上建筑物价值评估结果明细表

委托方：郁南县人民法院

价值时点：2018年3月18日

评估目的：涉案资产处置

粤金估房字[2019]G第076号

序号	资料来源	权利人	房屋坐落	建筑结构	用途	评估建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总值(万元)
1	房屋分户图	德庆三洲旅游度假发展有限公司	德庆县九市镇三洲岩	框架结构	风景区建筑物	6567.02	1500	985.0500
2	房屋分户图	德庆三洲旅游度假发展有限公司	德庆县九市镇三洲岩	砖木结构	风景区建筑物	3376.02	920	310.5900
3	房屋分户图	德庆三洲旅游度假发展有限公司	德庆县九市镇三洲岩	石结构	风景区建筑物	429.66	680	29.2200
4	房屋分户图	德庆三洲旅游度假发展有限公司	德庆县九市镇三洲岩	木结构	风景区建筑物	521.86	490	25.5700
5	房屋分户图	德庆三洲旅游度假发展有限公司	德庆县九市镇三洲岩	土结构	风景区建筑物	41.78	395	1.6500
合计						——	——	1352.0800

备注：本次评估中的地上建筑物均未办理权属证明，评估建筑面积以《房屋分户图》、《房屋现状图》记载的为准。

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司  
二〇一九年三月三十一日

## 目 录

致估价委托方函.....	1
目 录.....	4
一、注册房地产估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	6
(一) 一般假设条件.....	6
(二) 未定事项假设.....	6
(三) 背离事实假设.....	6
(四) 不相一致假设.....	6
(五) 依据不足假设.....	7
(六) 特别事项说明.....	7
(七) 估价的限制条件.....	7
三、房地产市场估价结果报告.....	9
(一) 估价委托方.....	9
(二) 估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价依据.....	11
(八) 估价原则.....	13
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 估价查勘日期.....	14
(十三) 估价作业日期.....	14
(十四) 估价报告使用期限.....	15

## 一、注册房地产估价师声明

我公司注册房地产估价师于2019年3月30日进行了现场查勘，现郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、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。有关假设限制条件详见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中的相关说明。对本估价报告揭示的相关事项所引起的法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。

3. 我们与本估价报告的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

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)形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 本公司估价人员仅对委托方指定的估价对象范围进行了实地踏勘，但我们对估价对象的现场勘察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，依据委托方提供的资料以及当前建筑行业良好标准或相关规范进行评估，相关权属资料仅以委托方提供的复印件为基础进行了良好性核对。

6. 没有其他专业机构或个人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7. 本估价报告仅为委托方处置涉案地上建筑物提供价值参考而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

8. 其他声明：出于职业责任，我们与委托方进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。

9. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 一般假设条件

1. 在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待出售房地产及相关权益。
3. 权属方合法取得估价对象相关权益并支付有关税费，估价对象不存在他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规和建设规划、使用条件规定，不附带任何影响其价值的限制条件。
4. 估价对象地上建筑物取得相关权属证书，在进行转让交易时，应当符合城市房地产转让方面的相关规定。
5. 估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修及室内外污染情况，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，且无相关专业机构进行鉴定及检测，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题。
6. 本报告评估是对估价对象在现有用途、状态不变并持续使用，在价值时点的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行公开价值条件下进行的，无特殊指定情况下，计价金额以人民币“元”为单位。
7. 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，则需重新对该物业进行评估。

### (二) 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

### (三) 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实假设。

### (四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

## （五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足假设，故本报告无依据不足假设。

## （六）特别事项说明

1. 根据委托方提供的资料《国有土地使用证》等载，估价对象的他项权利情况：未显示存在其他项权利登记。请本报告使用人注意，使用时请核实相应他项权利值。
2. 本报告中市场趋势、估价对象变现能力分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托方参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，可能并不完全表示估价对象在价值时点实际情况，请本报告使用者注意。
3. 估价对象现状为待处置建筑物，故本次评估不考虑出租因素对估价结果的影响。
4. 如对估价对象进行拍卖等短期强制变现处分，受交易信息无法充分传播、交易时间相对较短和交易价款需短时间支付等因素影响，实际变现价格很可能会低于公开价值。

## （七）估价的限制条件

1. 本报告估价结果为估价对象在价值时点的地上建筑物价值，该估价结果只为委托方处置涉案地上建筑物提供价值时点的价值参考，不做其他用途，其他用途的运用均属无效。
2. 在房地产市场没有发生重大变化的前提下，本估价报告的有效期自估价报告出具之日起壹年内有效，即自 2019 年 3 月 31 日至 2020 年 3 月 30 日止。如超过有效期或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，我公司需及时对估价结果作相应调整或重新估价。
3. 本次估价中运用的法律权属及其证明资料（复印件）均由委托方提供，本公司估价人员未能见原件，也未向政府有关部门核实，委托方和相关当事方承担如实告知的责任，对其所提供全部资料的真实性、合法性及合理使用估价报告负责；建议有关法律权属及其证明资料的确定最终以相关职能部门确认为准，若与委托方向我们提供



的资料存在差异，本公司保留对报告书的修正权。

4. 本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及出现不可抗力因素对估价结果的影响。

5. 本报告估价结果为地上建筑物价值，未包含未来发生交易或转让时应缴纳的各种税费款项。

6. 估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效。

7. 本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

（本页以下为空白）

### 三、房地产市场估价结果报告

#### (一) 估价委托方

委托方：郁南县人民法院

地址：都城镇大堤路 66 号

#### (二) 估价机构

估价机构全称：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

法定代表人：谭小明

估价机构地址：广东省广州市越秀区华乐路 53 号 7 楼 H2 房

营业执照注册号：91440000724365611U

房地产估价资质等级：房地产价格评估壹级资质

房地产估价资质证书编号：粤房估备字壹 0100030

房地产估价资质有效期：2021 年 07 月 03 日止

经营范围：资产评估、房地产及附属设施评估,土地评估,提供地产及物业信息咨询,工程测量,不动产测绘,土地规划

#### (三) 估价目的

为委托方处置涉案地上建筑物提供价值时点的价值参考而评估价值。

#### (四) 估价对象

##### 1. 估价对象范围

本次评估以委托方所提供的《国有土地使用证》等记载为准,本次评估范围为德庆县九市镇三洲岩共 54 处总建筑面积为 10936.34 平方米的地上建筑物,建筑物装修状况详见“实物状况”及“附件照片”。此次估价中不考虑估价对象的他项权利及可能存在的限制因素,也不包括室内的动产的评估。

##### 2. 估价对象基本状况:

(1) 名称: 德庆县九市镇三洲岩物业。

(2) 坐落: 德庆县九市镇三洲岩。

(3) 规模: 估价对象地上建筑物总建筑面积为 10936.34 平方米。

(4) 估价对象其他基本状况详见下表:

序号	资料来源	权利人	房屋坐落	建筑结构	用途	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	房屋分户图	德庆三洲旅游度假发展有限公司	德庆县九市镇三洲岩	框架结构	风景区建筑物	6567.02
2	房屋分户图	德庆三洲旅游度假发展有限公司	德庆县九市镇三洲岩	砖木结构	风景区建筑物	3376.02
3	房屋分户图	德庆三洲旅游度假发展有限公司	德庆县九市镇三洲岩	石结构	风景区建筑物	429.66
4	房屋分户图	德庆三洲旅游度假发展有限公司	德庆县九市镇三洲岩	木结构	风景区建筑物	521.86
5	房屋分户图	德庆三洲旅游度假发展有限公司	德庆县九市镇三洲岩	土结构	风景区建筑物	41.78
合计						10936.34

备注: 本次评估中的地上建筑物均未办理权属证明, 评估建筑面积以《房屋分户图》、《房屋现状图》记载的为准。

(5) 其他需要说明的状况: 根据委托方提供的资料《国有土地使用证》等载, 估价对象的他项权利情况: 未显示存在其他项权利登记。请本报告使用人注意, 使用时请核实相应他项权利值。

### 3. 土地基本状况

(1) 土地使用年限: 土地使用权类型为出让; 《国有土地使用证》【德府国用(2014)第 0320 号】的土地终止日期为 2084 年 01 月 20 日、《国有土地使用证》【德府国用(2013)第 1417 号】的土地终止日期为 2046 年 07 月 02 日。

(2) 开发程度: 估价对象所在宗地地势较平坦, 整体形状为不规则多边形, 宗地开发程度外五通, 内平整。

(3) 宗地四至: 东、南、北至他人用地, 西至广成线。

(4) 面积: 《国有土地使用证》【德府国用(2014)第 0320 号】土地的使用权面积为 17262.00 平方米; 《国有土地使用证》【德府国用(2013)第 1417 号】土地的使用权面积为 12810.80 平方米。

(5) 土地来源: 未记载。

#### 4. 建筑物基本状况

(1) 房屋权属来源：未记载。

(2) 建筑结构：框架结构、砖木结构、石结构、木结构、土结构。

(3) 装饰装修：估价对象整体为毛坯。

(4) 维护状况：估价对象整体维护保养情况一般，目测其成新率为 70%。

(5) 现状用途：估价对象现状为待处置的风景区，其中框架结构建筑物部分现用作住宅，其他结构建筑物暂未投入使用。整体使用状况较差。

#### 5. 区位状况

(1) 位置状况

估价对象坐落于德庆县九市镇三洲岩。

(2) 交通状况

估价对象临广成线，对外道路通达度较好，附近无公交站点，公共交通便捷度较不便捷。

(3) 配套状况

估价对象所在区域供水、排水、电力、通讯、道路等基础设施基本完善，满足各类商服需求。各类饮食、医疗、金融、邮政、文化娱乐等公用服务设施比较齐全。周边有鸿发商店、金鹰水泥、德庆县顺恒陶瓷材料有限公司等，公共配套设施较差。

#### (五) 价值时点

依估价目的、接受估价委托的时间、以及现场查看时间，经与估价委托方协商，确定为 2019 年 3 月 30 日。

#### (六) 价值类型

本报告价值类型为地上建筑物价值。为估价对象在价值时点状况下包含房屋建筑物产权价值的价值，指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额，未考虑出租因素对估价结果的影响。

## (七) 估价依据

### 1. 法律、法规和政策文件

- (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 29 号，2007 年 8 月 30 日）；
- (2) 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号，2005 年 6 月 30 日）；
- (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，2007 年 10 月 28 日）；
- (4) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 3 月 16 日）；
- (5) 《广东省房地产评估条例》（广东省第八届人大常委会第 53 号公告，2004 年 9 月 1 日）；
- (6) 国务院、国土资源部、广东省人民政府及有关部门颁布的其它有关法规和政策性文件；
- (7) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，中华人民共和国主席令第 46 号颁布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。
- (8) 《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，已于 2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；
- (9) 《关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判工作的指导意见》的通知（法发〔2009〕42 号）；
- (10) 《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》（法释〔2009〕16 号，已于 2009 年 8 月 24 日由最高人民法院审判委员会第 1472 次会议通过，自 2009 年 11 月 20 日起施行）。

### 2. 有关技术标准、指导意见

- (1) 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）；
- (2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

### 3. 产权依据及其它资料

- (1) 《国有土地使用证》复印件；
- (2) 《房屋分户图》复印件；
- (3) 《房屋现状图》复印件；
- (4) 《郁南县人民法院司法委托评估（鉴定）委托书》复印件；
- (5) 估价人员现场查看、调查、收集的相关资料。

## （八）估价原则

### 1. 独立、客观、公正原则

在房地产价格评估时，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。

### 2. 合法原则

在房地产市场价格评估时，必须确认估价对象有合法的产权，估价对象的用途必须合法，权利人对该房地产在法律上有处分的权利。

### 3. 最高最佳利用原则

对委估对象价值的用途，要坚持在法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大化的一种使用。

### 4. 替代原则

在市场竞争机制作用下，某宗房地产的价格，受与其用途相同、区位相近、具有可替代性的其它房地产的价格的影响和牵制，价格趋于相同或一致。

### 5. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产市场估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。

### 6. 预期收益原则

对于房地产价值的评估，重要的并非是过去而是未来。过去收益的重要意义，在于推测未来收益变化的动向提供依据。估价人员必须了解房地产市场的收益状况，并对房地产市场现状、发展趋势、政治经济形势，以及政策规定等影响进行细致的分析，对预期收益作出准确判断。

### （九）估价方法

按照《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法、以及趋势分析法等其他辅助方法。根据委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点，以及估价人员对估价对象所在地房地产市场的调查和对估价对象的实地勘查，本次评估的估价对象为工业厂房，适合使用的估价方法是成本法。

**成本法**是指求取估价对象在估价时点时的重置价格或重建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其实质是通过对比估价对象不动产的各组成部分的市场价格的估算，最终确定估价对象整体的市场价格，运用重置成本法测算估价对象房屋建筑物价值。

估价对象价值=开发成本 + 管理费用 + 投资利息 + 销售税费 + 投资利润 - 折旧

### （十）估价结果

估价对象在价值时点 2019 年 3 月 30 日的地上建筑物价值为人民币**壹仟叁佰伍拾贰万零捌佰元整（¥1352.0800 万元）**，单价详见《地上建筑物价值评估结果明细表》。

### （十一）注册房地产估价师

姓 名	注册证书号	签 名	签名日期
陈景新	4420180131		
梁利坚	4420090042		
江宝雯	参与估价人员		

### （十二）估价查勘日期

2019 年 3 月 30 日，我公司房地产估价人员已对估价对象进行了实地查勘。

### (十三) 估价作业日期

估价作业日期：2019年3月30日至2019年3月31日。

### (十四) 估价报告使用期限

本报告应用有效期为出具报告之日起壹年，即2019年3月31日至2020年3月30日。若在有效期内估价对象或本地区房地产政策及市场价格发生重大变动，则本估价结果需作相应的调整或进行重新评估。

(以下为空白页)



#### 四、附件

- 附件 1. 《国有土地使用证》（复印件）；
- 附件 2. 《房屋分户图》（复印件）；
- 附件 3. 《房屋现状图》（复印件）；
- 附件 4. 《郁南县人民法院司法委托评估（鉴定）委托书》（复印件）；
- 附件 5. 估价对象现状照片；
- 附件 6. 估价对象位置图（复印件）；
- 附件 7. 房地产价格评估机构《企业法人营业执照》（复印件）；
- 附件 8. 房地产价格评估机构资格证书（复印件）；
- 附件 9. 房地产估价师注册证书（复印件）。

二〇一九年三月三十一日