

房地产估价报告

估价项目名称：郴州市北湖区人民法院执行司法程序（财产处置）
涉及广西富川万盛房地产开发有限公司所有的位于
富川瑶族自治县富阳镇凤凰路东（原化肥厂用地）土
地二宗及地上附属建筑物的房地产市场价格价值评估

估价委托人：郴州市北湖区人民法院

房地产估价机构：广西广证房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：蒋媛媛（注册证号：4520180046）

朱文君（注册证号：4520180042）

估价报告出具日期：2019年11月5日

估价报告编号：贺广证（2019）估字第113083号

致估价委托人函

郴州市北湖区人民法院：

承蒙委托，本公司秉着独立、客观、公正等估价原则，对广西富川万盛房地产开发有限公司所有的位于富川瑶族自治县富阳镇凤凰路东(原化肥厂用地)土地二宗及地上附属建筑物房地产进行了实地查勘，并对估价对象在价值时点 2019 年 9 月 18 日的房地产市场价值进行了评估。

估价对象：估价对象为富川瑶族自治县富阳镇凤凰路东(原化肥厂用地)土地二宗及地上附属建筑物，财产范围为房屋所有权及所占的国有土地使用权，不包含动产、债权债务及其他权益或财产，所有权人为广西富川万盛房地产开发有限公司。详细情况如下：

序号	坐落	用途	面积(平方米)	
1	富川瑶族自治县富阳镇凤凰路东(原化肥厂用地)	住宅用地	8762.2	
2	富川瑶族自治县富阳镇凤凰路 39 号(原化肥厂用地)	住宅用地	19000	15247.9
		工业用地		3752.1
3	地上附属建筑物		7339.64	

估价目的：为估价委托人执行司法程序(财产处置)提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2019 年 9 月 18 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：市场比较法、基准地价法、成本法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与推断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

序号	坐落	面积(m ²)	用途	单价(元/m ²)	总价(万元)
1	富川瑶族自治县富阳镇凤凰路东(原化肥厂用地)	8762.2	住宅用地	1530	1340.62

2	富川瑶族自治县富阳镇凤凰路 39 号 (原化肥厂用地)	19000	15247.90	住宅用地	1290	1966.98
3	富川瑶族自治县富阳镇凤凰路 39 号 (原化肥厂用地)		3752.10	工业用地	243	91.18
4	地上附属建筑物	7339.64	-	-	-	554.05
合计						3952.83
房地产市场价格：¥39528300 元 (人民币大写叁仟玖佰伍拾贰万捌仟叁佰元整)						

特别提示：1. 估价结果总价取整至佰位。2. 本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。3. 本估价报告受到估价目的的限制，不得用作其他用途。4. 本次估价结果不包括拍卖时应缴纳的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等款项。5. 估价报告使用期限自本报告出具之日起一年（即 2019 年 11 月 5 日至 2020 年 11 月 4 日）。6. 估价报告一式四份。

广西广证房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年十一月五日

目 录

注册房地产估价师声明	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	8
九、估价方法	9
十、估价结果	12
十一、使用本报告的提示	12
十二、注册房地产估价师	14
十三、实地查勘期	14
十四、估价作业期	14
十五、估价报告使用期限	14
附件	15
附件一：估价对象实地查勘相片和估价对象位置示意图	15
附件二：郴州市北湖区人民法院《委托书》（2019）湘 1002 执 713 号	15
附件三：富国用（2013）第 1327289 号《国有土地使用证》	15
附件四：富国用（2013）第 1327446 号《国有土地使用证》	15
附件五：《房产测绘成果报告书》	15
附件六：《关于同意广西富川万盛房地产开发有限公司凤凰家园房地产开发项目开展前期工作的批复》（富发改【2013】48 号）	15
附件七：《富川瑶族自治县城乡规划评审领导小组规划评审会议纪要》（2015 年第 6 期）	15
附件八：《证明》（富川瑶族自治县住房和城乡建设局 2019 年 7 月 31 日出具）	15
附件九：《证明》及《宗地登记信息查询情况说明表》（富川瑶族自治县自然资源局 2019 年 7 月 31 日出具）	15

附件十：地字第（富规建）（2013）01072号《建设用地规划许可证》	15
附件十一：估价机构营业执照	15
附件十二：估价机构备案证书	15
附件十三：注册房地产估价师执业资格证明	15

注册房地产估价师声明

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，但受到本估价报告中已经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。

4. 我们对本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。

5. 我们是依照中华人民共和国国家标准（GB/T50291—2015）《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 我公司注册房地产估价师朱文君已于价值时点 2019 年 9 月 18 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 估价委托人对本次估价所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9. 估价委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本公司以及注册房地产估价师不承担相应责任。

10. 参加本次估价的注册房地产估价师：蒋媛媛、朱文君。

估价师姓名	注册证书号	签 字	签名日期
蒋媛媛	4520180046		年 月 日
朱文君	4520180042		年 月 日

估价假设和限制条件

一、本次估价的估价假设

1. 一般假设：

(1)估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2)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。

(3)估价委托人提供的郴州市北湖区人民法院《委托书》（2019）湘 1002 执 713 号未约定本次估价价值时点，故本次估价以估价人员现场查勘完成之日 2019 年 9 月 18 日作为价值时点。

(4)市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(5)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。

(6)本次估价对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性但未予以核实的情况下，本次估价时假定估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。

(7)本次估价对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的因素予以了关注，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检测或鉴定的情况下，假定估价对象是安全的。

2. 未定事项假设：本次估价不存在未定事项，无未定事项假设。

3. 背离事实假设：根据估价委托人提供的《宗地登记信息查询情况说明》记载，不动产权证号为富国用（2013）第 1327289 号和富国用（2013）第 1327446 号的土地已查封。本次估价目的是为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供参考依据而评估房地产市场价值，因此本次估价不考虑拍卖房地产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

4. 不相一致假设：根据估价委托人提供的富国用（2013）第 1327446 号《国有土地使用证》记载，地类（用途）为住宅、厂房，地字第（富规建）（2013）01072 号《建设用地规划许可证》记载，用地性质为居住用地，两者不相一致。根据估价人员实地查勘并向相关人员询问了解，该地块未补缴因土地用途变更需缴纳的地价款，故本次估价以《国有土地使用证》记载的用途为准。

5. 依据不足假设：估价委托人提供的相关资料并未记载估价对象两宗土地的容积率，根据估价人员查阅中国土地市场网及富川瑶族自治县自然资源局网站，富川瑶族自治县富阳镇凤凰路东（原化肥厂用地）地块容积率为 1~2，根据最高最佳利用原则，本次估价设定该地块容积率为 2；由于富川瑶族自治县富阳镇凤凰路 39 号（原化肥厂用地）地块与富川瑶族自治县富阳镇凤凰路东（原化肥厂用地）地块为相邻地块，且现状为整体

使用，故本次估价设定该地块中 15247.9 平方米住宅用地的容积率为 2。

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

1、本估价报告受到估价目的的限制，仅限为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供房地产市场价值参考依据，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市场价值评估，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、本公司不承担对估价对象权属真实性确认的义务，如估价对象的权属事实与估价委托人提供的资料不符，由此产生的后果由估价委托人负责，本公司不承担任何责任。

4、本报告书应与郴州市北湖区人民法院《委托书》（2019）湘1002执713号、富国用（2013）第1327289号《国有土地使用证》、富国用（2013）第1327446号《国有土地使用证》、《房产测绘成果报告书》、《关于同意广西富川万盛房地产开发有限公司凤凰家园房地产开发项目开展前期工作的批复》（富发改【2013】48号）、《富川瑶族自治县城乡规划评审领导小组规划评审会议纪要》（2015年第6期）、《证明》（富川瑶族自治县住房和城乡建设局2019年7月31日出具）、地字第（富规建）（2013）01072号《建设用地规划许可证》、《证明》及《宗地登记信息查询情况说明表》（富川瑶族自治县自然资源局2019年7月31日出具）等一并使用方才有效，本公司仅对正确使用本报告者负责。

5、由于估价对象将进行拍卖处置，处置过程中可能产生的费用包括：a. 增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育附加及个人所得税；b. 拍卖佣金；c. 印花税；d. 交易手续费；e. 其他评估咨询费用、登记费、合同公证费等，按实际发生额计算。具体拍卖的费用以当地有关部门核定金额为准。本次估价结果不包括拍卖时应缴纳的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等款项，特提请报告使用人注意。

6、本估价报告书从估价报告出具之日起一年内有效，即2019年11月5日至2020年11月4日止，超过这一期限，应当视当地房地产市场的变化和发展，重新对估价对象进行房地产价值估价。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由报告使用者承担。如由于国家政策、经济环境及房地产物理状况发生变化，且此变化将对估价结果产生重大影响，须委托本评估公司重新估价。

7、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。

8、本报告的估价货币单位为人民币元。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位：郴州市北湖区人民法院
地址：湖南省郴州市南塔路3号
联系人：胡欣
联系电话：18073567865

二、房地产估价机构

房地产估价机构：广西广证房地产土地资产评估有限公司
住所：南宁市青秀区民族大道82号嘉和·南湖之都29层2905号房
法定代表人：柳昊
估价机构备案等级：壹级
备案证书编号：桂建房估备证字[2017]0015号
有效期限：2017年12月26日至2020年12月26日
联系电话：0771-5839543

三、估价目的

为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象财产范围

估价对象为富川瑶族自治县富阳镇凤凰路东（原化肥厂用地）土地二宗及地上附属建筑物，财产范围为房屋所有权及其所占的国有土地使用权，不包含动产、债权债务及其他权益或财产，权属人为广西富川万盛房地产开发有限公司。详细情况如下表：

序号	坐落	用途	面积（平方米）	
1	富川瑶族自治县富阳镇凤凰路东（原化肥厂用地）	住宅用地	8762.2	
2	富川瑶族自治县富阳镇凤凰路39号（原化肥厂用地）	住宅用地	19000	15247.9
		工业用地		3752.1
3	地上附属建筑物		7339.64	

2、估价对象基本状况

估价对象为富川瑶族自治县富阳镇凤凰路东（原化肥厂用地）土地二宗及地上附属建筑物。根据估价委托人提供的富川瑶族自治县住房和城乡建设局于2019年7月31日出具的《证明》、《关于同意广西富川万盛房地产开发有限公司凤凰家园房地产开发项

目开展前期工作的批复》（富发改【2013】48号）、《富川瑶族自治县城乡规划评审领导小组规划评审会议纪要》（2015年第6期），估价对象未办理《建设工程规划许可证》，相关规划建设手续未通过审批。根据估价委托人提供的富国用（2013）第1327289号《国有土地使用证》、富国用（2013）第1327446号《国有土地使用证》及《房产测绘成果报告书》记载，权属人为广西富川万盛房地产开发有限公司，详细情况如下表：

序号	坐落	使用权类型	用途	面积（平方米）	
1	富川瑶族自治县富阳镇凤凰路东(原化肥厂用地)	出让	住宅用地	8762.2	
2	富川瑶族自治县富阳镇凤凰路39号(原化肥厂用地)	出让	住宅用地	19000	15247.9
		出让	工业用地		3752.1
3	地上附属建筑物			7339.64	

3、土地基本状况

估价对象位于富川瑶族自治县富阳镇凤凰路东(原化肥厂用地)，土地使用权类型为出让，估价对象所在土地东至空地，西至道路，北至汇金花园，南至空地。估价对象所在土地不规则，地势平坦，地质状况较好，土地开发程度为宗地红线外达到“五通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水），红线内“场地平整”。详细情况如下：

序号	坐落	用途	土地使用权终止日期	土地剩余使用年限（年）	面积（平方米）	
1	富川瑶族自治县富阳镇凤凰路东(原化肥厂用地)	住宅用地	2081年11月4日	62	8762.2	
2	富川瑶族自治县富阳镇凤凰路39号(原化肥厂用地)	住宅用地	2049年5月25日	30	19000	15247.9
		工业用地				3752.1

4、建筑物基本状况

根据估价人员现场询问了解，估价对象地上附属建筑物于2017年下半年开工建设，2018年12月停工。至价值时点止，估价对象地上建筑物处于停工状态。根据估价委托人提供的《房产测绘成果报告书》可知，估价对象地上建筑物为混合结构，总面积为7339.64平方米。具体情况如下表：

序号	名称	面积（m ² ）	现状情况
1	3号楼	219.9	建1层，砌筑墙体，未封顶

序号	名称	面积 (m ²)	现状情况
2	5号楼	898.02	已建3层半, 未封顶
3	6号楼	898.02	已建3层半, 未封顶
4	7号楼	898.02	已建3层半, 未封顶
5	10号楼	896.5	已建3层半, 未封顶
6	11号楼	671.2	已建3层, 未封顶
7	12号楼	671.2	已建3层, 未封顶
8	20号楼	446.62	已建2层, 第2层楼面尚未完工(已扎钢筋模板, 未浇筑, 木架未拆除)
9	21号楼	446.62	已建2层, 未封顶
10	22号楼	215.31	建1层, 未封顶
11	23号楼	215.31	建1层, 未封顶, 未拆除木架
12	24号楼	215.31	建1层, 未封顶, 未拆除木架
13	29号楼	215.87	构造钢筋已扎, 地面浇筑混凝土
14	30号楼	215.87	构造钢筋已扎, 地面浇筑混凝土
15	31号楼	215.87	构造钢筋已扎, 地面浇筑混凝土
合计		7339.64	

五、价值时点

2019年9月18日, 此价值时点为估价对象实地查勘完成之日。

六、价值类型

1. 本估价结果是估价对象在价值时点公允的房地产市场价格。

市场价值是指估价对象在价值时点现状利用条件下, 满足全部假设和限制条件, 房地产市场自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值。所谓公开市场价值是在公开市场最可能形成的价格; 采用公开市场价值标准时, 要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

2. 本估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

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。

2. 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。

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。

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在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则：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。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。

八、估价依据

1. 法律、法规政策性文件

①《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

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2004年8月28日起施行）；

③《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2007年8月30日起施行）；

④《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，自2007年10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，自2008年1月1日起施行）。

2. 国家技术规范

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. 有关部门、地方性政府规章和规范性文件

①《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004年10月26日，法释〔2004〕16号）；

②《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8月23日，法办发〔2007〕5号）；

③《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，自2009年8月24日起施行）；

④《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，自2018年9月1日起施行）；

⑤《广西壮族自治区建筑装饰装修工程概算定额》（2017年版）；

⑥《贺州市建设工程造价信息》（2019年第5期）；

⑦《富川瑶族自治县城镇土地定级与基准地价更新成果》（2019年2月12日）；

⑧《贺州市人民政府关于公布钟山县、富川瑶族自治县和昭平县等三个县新一轮征地统一年产值标准的通知》（贺政发〔2019〕2号）；

⑨《广西实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（自治区人民政府令〔2009〕第46号令）；

⑩《关于调整广西耕地开垦费征收标准和使用政策有关问题的通知》桂财税〔2016〕38号；

⑪《广西壮族自治区物价局、财政局关于下达全区土地行政行政系统事业性收费项目和标准的通知》（桂价涉字〔1994〕210号）。

4. 估价委托人提供的相关资料

①郴州市北湖区人民法院《委托书》（2019）湘1002执713号；

②富国用（2013）第1327289号《国有土地使用证》；

③富国用（2013）第1327446号《国有土地使用证》；

④《房产测绘成果报告书》；

⑤《关于同意广西富川万盛房地产开发有限公司凤凰家园房地产开发项目开展前期工作的批复》（富发改【2013】48号）；

⑥《富川瑶族自治县城乡规划评审领导小组规划评审会议纪要》（2015年第6期）；

⑦《证明》（富川瑶族自治县住房和城乡建设局2019年7月31日出具）；

⑧《证明》及《宗地登记信息查询情况说明表》（富川瑶族自治县自然资源局2019年7月31日出具）。

5. 估价人员调查收集的相关资料

①估价人员现场查勘估价对象位置图；

②估价对象现状照片；

③实地查勘记录；

④国家统计局公布的相关价格指数；

⑤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

（一）技术思路

本次估价对象为土地及地上附属建筑物，估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，根据估价目的和《房地产估价规范》，以及目前该区域房地产市场发展状况，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经反复研究，确定本次估价技术思路如下：

- 1、运用成本法测算地上附属建筑物价值；
- 2、运用市场比较法、公示（基准）地价系数修正法、成本逼近法测算土地价值；

(二)估价方法适用性分析如下

1、城镇住宅用地估价测算方法选择

(1)估价对象为城镇住宅用地，位于富川瑶族自治县富阳镇，估价对象所在区域类似用途的土地交易案例较多，较容易搜集可比案例，故本次估价可采用市场比较法测算。

(2)估价对象为城镇住宅用地，地上附属建筑物现状为停工状态，无法产生现实收益，且该区域类似纯土地出租的案例难以收集，因此，本次估价不选用收益还原法。

(3)估价对象位于富川瑶族自治县富阳镇，位于富川瑶族自治县城区基准地价覆盖范围以内。富川瑶族自治县基准地价的估价期日为 2018 年 12 月 1 日，距离本次价值时点较近，时效性较强，故本次估价适宜采用公示（基准）地价系数修正法进行评估

(4)估价对象为城镇住宅用地，估价对象地上附属建筑物现状为停工状态，且相关建房规划材料未被相关部门批复，因此本次估价不选用剩余法对估价对象进行评估。

(5)估价对象为城镇住宅用地，土地的价格主要取决于其效用及市场需求，从土地取得成本角度分析的成本逼近法测算的结果未能客观反映估价对象的地价水平，故本次估价不考虑采用成本逼近法。

2、工业用地估价测算方法选择

(1)估价对象为工业用地，位于富川瑶族自治县富阳镇，估价对象所在区域类似用途的土地交易案例较少，难以搜集可比案例，故本次估价不采用市场比较法测算。

(2)估价对象为工业用地，地上附属物现状为停建状态，无法产生现实收益，且该区域类似纯土地出租的案例难以收集，因此，本次估价不选用收益还原法。

(3)估价对象位于富川瑶族自治县富阳镇，位于富川瑶族自治县城区基准地价覆盖范围以内。富川瑶族自治县基准地价的估价期日为 2018 年 12 月 1 日，距离本次价值时点较近，时效性较强，故本次估价适宜采用公示（基准）地价系数修正法进行评估

(4)估价对象为工业用地，估价对象地上附属建筑物现状为停建状态，且相关建房规划材料未被相关部门批复，因此本次估价不选用剩余法对估价对象进行评估。

(5)估价对象为工业用地，近期估价对象所在区域有类似征收土地的实例，估价对象所在区域征地的相关资料及费用较容易搜集，则本次估价可选用成本逼近法。

3、地上附属建筑物估价测算方法选择

(1)估价对象为地上附属建筑物，至价值时点止，估价对象处于停建状态，周边无类

似在建工程交易案例，故不采用比较法进行测算。

(2)估价对象为地上附属建筑物，至价值时点止，估价对象处于停建状态，无法产生现实收益，故不采用收益法进行评估。

(3)估价对象所在区域建筑市场上新建成的同类建筑的案例较多，故可以参考近期同类建筑预算和决算价格，以及价值时点估价对象所在区域建筑材料和人工、机械费用，故本次估价采用成本法测算地上附属建筑物的价值。

(4)估价对象为地上附属建筑物，至价值时点止，估价对象处于停建状态，且相关建房规划材料未被相关部门批复，故本次估价不采用假设开发法进行测算。

(三)估价方法原理及公式

1. 市场比较法就是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地买卖、租赁实例与估价对象加以对照比较，就两者之间在影响该宗地的交易情况、日期、区域及个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在评估时点的地价。

其计算公式为：

估价对象价格=可比实例宗地价格×(估价对象情况指数/可比实例宗地情况指数)×(估价对象估价期日地价指数/可比实例宗地交易日期地价指数)×(估价对象区域因素条件指数/可比实例宗地区域因素条件指数)×(估价对象个别因素条件指数/可比实例宗地个别因素条件指数)

2. 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将估价对象的区域条件和个别条件等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，从而求取估价对象在估价期日价格的一种估价方法。

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_{j1} \times K_{j2} \times K_{j3} \pm D$$

公式中：

P ---估价对象地面地价；

P_{1b} ---级别基准地价；

$\sum K_i$ ---宗地地价修正系数；

K_{j1} ---容积率修正系数；

K_{j2} ---土地使用年期修正系数；

K_{j3} ---估价期日修正系数；

D ---土地开发程度修正值

3. 成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

4. 成本法是根据估价对象重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法。

公式：

建筑物重新购建价格 = 建筑安装工程费 + 专业费用及其它费用 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与推断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

序号	坐落	面积 (m ²)		用途	单价 (元/ m ²)	总价 (万元)
1	富川瑶族自治县富阳镇凤凰 路东 (原化肥厂用地)	8762.2		住宅用地	1530	1340.62
2	富川瑶族自治县富阳镇凤凰 路 39 号 (原化肥厂用地)	19000	15247.90	住宅用地	1290	1966.98
3	富川瑶族自治县富阳镇凤凰 路 39 号 (原化肥厂用地)		3752.10	工业用地	243	91.18
4	地上附属建筑物	7339.64		-	-	554.05
合计						3952.83
房地产市场价格：¥39528300 元 (人民币大写叁仟玖佰伍拾贰万捌仟叁佰元整)						

特别提示：1. 估价结果总价取整至佰位。2. 本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。3. 本估价报告受到估价目的的限制，不得用作其他用途。4. 本次估价结果不包括拍卖时应缴纳的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等款项。5. 估价报告使用期限自本报告出具之日起一年（即 2019 年 11 月 5 日至 2020 年 11 月 4 日）。6. 估价报告一式四份。

十一、使用本报告的提示

(1) 本估价报告受到估价目的的限制，仅为估价委托人执行司法程序（财产处置）提

供房地产市场价值参考依据，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)价值时点后，估价报告使用期限内由于估价对象的质量及价格标准发生变化，经济、自然或其他因素的变动，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。我公司保留对报告中观点、分析或结论的修正权。

(3)本报告书应与郴州市北湖区人民法院《委托书》（2019）湘 1002 执 713 号、富国用（2013）第 1327289 号《国有土地使用证》、富国用（2013）第 1327446 号《国有土地使用证》、《房产测绘成果报告书》、《关于同意广西富川万盛房地产开发有限公司凤凰家园房地产开发项目开展前期工作的批复》（富发改【2013】48 号）、《富川瑶族自治县城乡规划评审领导小组规划评审会议纪要》（2015 年第 6 期）、《证明》（富川瑶族自治县住房和城乡建设局 2019 年 7 月 31 日出具）、地字第（富规建）（2013）01072 号《建设用地规划许可证》、《证明》及《宗地登记信息查询情况说明表》（富川瑶族自治县自然资源局 2019 年 7 月 31 日出具）等一并使用方才有效，本公司仅对正确使用本报告者负责。

(4)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。

(5)如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现差错时，请通过本公司进行更正。否则，报告差错部分无效。

(6)本估价报告书从估价报告出具之日起一年内有效，即 2019 年 11 月 5 日至 2020 年 11 月 4 日止，超过这一期限，应当视当地房地产市场的变化和发展，重新对估价对象进行房地产价值估价。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由报告使用者承担。如由于国家政策、经济环境及房地产物理状况发生变化，且此变化将对估价结果产生重大影响，须委托本评估公司重新估价。

(7)估价报告使用者应在综合考虑各种风险因素的前提下，认真通读估价报告全文，合理参考使用评估价值。

(8)本报告计算过程中出现数字的微小误差，是计算过程中取整位数不同所引起的，但不影响评估结果的使用。

(9)报告相关使用方若对本次估价结果存在异议，可自提交报告之日起五个工作日内提出书面意见，否则视为无异议。

十二、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：蒋媛媛、朱文君。

估价师姓名	注册证书号	签 字	签名日期
蒋媛媛	4520180046		年 月 日
朱文君	4520180042		年 月 日

十三、实地查勘期

2019年9月17日至2019年9月18日。

十四、估价作业期

2019年8月5日至2019年11月5日。

十五、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为一年，即自报告出具之日2019年11月5日起至2020年11月4日止。如由于国家政策、经济环境及房地产物理状况发生变化，且此变化将对估价结果产生重大影响，须委托本评估公司重新估价。

广西广证房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年十一月五日

附件

- 附件一：估价对象实地查勘相片和估价对象位置示意图
- 附件二：郴州市北湖区人民法院《委托书》（2019）湘1002执713号
- 附件三：富国用（2013）第1327289号《国有土地使用证》
- 附件四：富国用（2013）第1327446号《国有土地使用证》
- 附件五：《房产测绘成果报告书》
- 附件六：《关于同意广西富川万盛房地产开发有限公司凤凰家园房地产开发项目开展前期工作的批复》（富发改【2013】48号）
- 附件七：《富川瑶族自治县城乡规划评审领导小组规划评审会议纪要》（2015年第6期）
- 附件八：《证明》（富川瑶族自治县住房和城乡建设局2019年7月31日出具）
- 附件九：《证明》及《宗地登记信息查询情况说明表》（富川瑶族自治县自然资源局2019年7月31日出具）
- 附件十：地字第（富规建）（2013）01072号《建设用地规划许可证》
- 附件十一：估价机构营业执照
- 附件十二：估价机构备案证书
- 附件十三：注册房地产估价师执业资格证明
- 以上均为复印件。