



<p>查询码防伪查询 评估报告查询网址： http://www.gdxdpg.com:8080 评估报告防伪查码：0818211283054 声明：以防伪查询码查询为准，凡报告内容与本网址查询结果不一致，即为虚假报告；使用虚假报告所带来的后果我司不承担任何责任。</p>	<p>防伪查询二维码</p>
--	----------------

房地产估价报告

估价项目名称：肇庆市端州区康乐南路2号等共15项房地产市场价格价值评估

估价委托人：肇庆市中级人民法院

房地产估价机构：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：高凤兰(注册号：4420210262)

黄艳红(注册号：4420190070)

估价报告出具日期：2021年12月3日

估价报告编号：评F21081170174号



广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

全国执业土地评估资质房地产估价一级资质资产评估资质

地址：佛山市顺德区大良街道文晖路29号逸林苑商务中心四楼

联系电话：020-83208566

网址：<http://www.gdxdpg.com>



致估价委托人函

肇庆市中级人民法院：

承蒙委托，本公司对肇庆市端州区康乐南路2号等共15项房地产进行了估价，有关内容报告如下。

■ 估价目的：为委托人拟用于司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

■ 估价对象：肇庆市端州区康乐南路2号等共15项房地产，所有权人为广东省肇庆土产进出口有限公司。建筑物的建筑面积合计12792.75 m²，土地使用权面积合计12451.19 m²；房地产的具体状况详见《建筑物实物状况表》及《土地实物状况表》，本次评估包括土地使用权和建筑物所有权（详见《房地产估价结果明细表》）。

■ 价值时点：2021年11月13日。

■ 价值类型：市场价值。

■ 估价方法：收益法、成本法、基准地价系数修正法（土地使用权价值）、比较法。

■ 估价依据：《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等法律法规和技术规范；委托人提供的有关资料；估价人员实地查勘、调查所获得的资料。

■ 估价结果：估价人员遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用合理的估价方法对估价对象进行了分析和测算判断，确定估价对象在价值时点2021年11月13日的估价结果为：

人民币陆仟贰佰陆拾捌万捌仟元整（¥6268.8万元）（详见《房地产估价结果明细表》）。

■ 估价报告使用期限：自2021年12月3日起一年内有效。

特别提示：

(1) 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

(2) 本报告仅为委托人拟用于司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。不得用于其他用途！

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司
法定代表人：
2021年12月3日





目录

一、注册房地产估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 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.....	13
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	17
(十一) 注册房地产估价师.....	17
(十二) 实地查勘期.....	18
(十三) 估价作业期.....	18
四、附件.....	19



一、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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、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/T50291-2015）、《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。

5、估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告中所依据的有关估价对象土地面积、建筑物面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实、可靠性负责。

8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。



二、估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料,不隐瞒或者提供虚假情况和资料。估价委托人提供了《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件资料,估价人员未能查看产权资料原件,同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制,房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以假设估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提,其真实性、合法性、准确性、完整性由估价委托人负责。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实,估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、估价人员现场查勘对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注,但由于查勘也仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况,并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试,且也无专业机构进行鉴定、检测,故不能确定其有无内部缺陷,因此本报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患,但仍以假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范,其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

3、本次估价以估价对象产权明晰无异议,手续齐全,可在公开市场上自由转让,无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

4、本次估价以假定价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

5、本次估价以未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响为假设前提。

6、本报告以估价委托人领勘准确性为假设前提。假设估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与权属资料的估价对象一致,具有唯一性。

7、根据估价委托人提供的相关资料,估价委托人未能确定估价对象是否存在欠缴税金及相关费用(含税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金),本估价机构亦未能掌握相关情况。本次估价设定估价结果不存在欠缴税金及相关费用,提醒报告使用者注意!

8、根据估价委托人提供的相关资料,估价委托人未明确估价对象交易税费负担或处理方式,本次估价按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担,故本报告评估结果未扣除转让时应缴纳的税费,亦未考虑价值时点后,报告有效期内市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。



二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

1、部分估价对象于价值时点处于出租状态，估价委托人并未提供相关的租赁合同，本估价机构亦未能掌握相关情况。经与委托人沟通，本次估价不考虑租约限制对房地产价值的影响，提醒报告使用者注意。

2、本次估价结果暂未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响，特提请报告使用者注意！

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、《房地产估价结果明细表》中第 2 项：康乐南路 1、3 号首层 1-17 卡及 101、201、301 办公室，估价人员未能进入 101、201、301 办公室室内查勘，仅对估价对象的外观及周边环境进行了查勘，经外部查勘，本次估价假设室内装修状况为普通装修，评估结论基于上述假设条件下的市场价值，若实际情况与该假设不一致，则报告应作相应调整，提醒报告使用者注意。

2、根据委托人提供的《复函》，要求将《房地产估价结果明细表》中第 5 项：康乐南路 4 号一幢建筑物纳入本次评估范围。该建筑物未办理产权证，建筑物的建筑面积由申请执行方提供，建筑面积为 620 平方米，本次假设该建筑物建筑面积为 620 平方米，现场查勘时，因未能进入室内查勘，经委托人及权属人确认，该建筑物外观为混合结构二层，现出租做仓库，正常使用中，评估结论基于上述条件下的市场价值，若实际情况与该假设不一致，则报告应作相应调整，特请报告使用者注意。

3、康乐南路三号大院内六号及康乐南路 1、3 号首层 1-17 卡及 101、201、301 办公室房屋均坐落于端州区康乐南路 3 号第 6 幢，1、3 号综合楼首层 1-17 卡及 101、201、301 房（证号为《肇国用（2010）第 00503 号》）宗地上，根据《国有土地使用证》记载本宗地为共用宗，共用 1、3 号综合楼占地面积 613.56 平方米，广东省肇庆市土产进出口公司首层 1-17 卡及 101、201、301 房分摊面积 201.25 平方米；因历史遗留问题，康乐南路三号大院内六号分摊土地使用权暂未办领新的《国有土地使用证》。根据委托人提供的《通知书》（（2021）肇中法技鉴字第 25-1 号）、广东省肇庆市土产进出口公司及肇庆市新联国有资产管理有限责任公司提供的《关于广东省肇庆土产进出口有限公司



部分标的物的情况说明》，康乐南路三号大院内六号建筑物分摊土地面积为 281.53 平方米，故本次假设康乐南路三号大院内六号建筑物分摊土地面积为 281.53 平方米，若实际情况与该假设不一致，则报告应作相应调整，特请报告使用者注意。

4、根据委托人提供的《通知书》((2021)肇中法技鉴字第 25-1 号)、广东省肇庆市土产进出口公司及肇庆市新联国有资产管理有限责任公司提供的《关于广东省肇庆土产进出口有限公司部分标的物的情况说明》，土地证号为《肇国用(2009)第 00939 号》，标的物为端州区康乐南路 4 号一宗 1858.3 平方米的商务金融、仓储用地，因地上建筑物已拍卖，根据历史资料，地上已办证建筑物建筑面积合计为 3671.16 平方米，现状容积率为 2.0，其中证载用途为办公楼的建筑面积为 1806.51 平方米，证载用途为办公、仓储的建筑面积为 1864.65 平方米，结合实际，建议评估公司按现状容积率为 2.0，商务金融用地占总用地面积的 75%，仓储用地占总用地面积的 25%的指标数据进行评估。故本次假设端州区康乐南路 4 号一宗 1858.3 平方米的商务金融、仓储用地容积率为 2.0，商务金融用地占总用地面积的 75%，仓储用地占总用地面积的 25%，若规划指标与该假设不一致，则报告应作相应调整，特请报告使用者注意。

5、根据委托人提供的《通知书》((2021)肇中法技鉴字第 25-1 号)、广东省肇庆市土产进出口公司及肇庆市新联国有资产管理有限责任公司提供的《关于广东省肇庆土产进出口有限公司部分标的物的情况说明》，土地证号为《肇国用(2010)第 00504 号》，标的物为端州区康乐南路 5 号一宗 3430.31 平方米的仓储用地、城镇住宅用地，因历史遗留问题，并未更换新的土地证，该宗地为康乐南路 5 号第一幢新仓建筑物及康乐南路 5 号 4 幢建筑物的共用宗地，其中康乐南路 5 号 4 幢建筑物占地面积为 609.7 平方米，康乐南路 5 号 4 幢 1-2 层占 4 幢宗地分摊面积 156.57 平方米，则康乐南路 5 号第一幢新仓建筑物所占的土地分摊面积为 2820.61 平方米。故本次假设康乐南路 5 号第一幢新仓建筑物所占的土地分摊面积为 2820.61 平方米。若实际情况与该假设不一致，则报告应作相应调整，特请报告使用者注意。

6、根据委托人提供的《通知书》((2021)肇中法技鉴字第 25-1 号)、广东省肇庆市土产进出口公司及肇庆市新联国有资产管理有限责任公司提供的《关于广东省肇庆土产进出口有限公司部分标的物的情况说明》，土地证号为《肇国用(2009)第 00938 号》，标的物为端州区康乐南路 9 号一宗 1582.7 平方米的商务金融用地，因地上建筑物已拍卖，根据历史资料，地上已办证建筑物建筑面积合计为 2792.97 平方米，建议按现状容积率为 1.8 来评估，故本次假设端州区康乐南路 9 号一宗 1582.7 平方米的商务金融用地容



积率为 1.8。若规划指标与该假设不一致，则报告应作相应调整，特请报告使用者注意。

六、估价的限制条件

1、本估价结果不应被认为是对估价对象成交价值的确认或决策，报告使用人只能参考本估价结果自行判断并作相应决策。

2、估价结果是于本报告所述的价值时点的价值，不能作为其它时点或时期的价值或价值。

3、本估价报告仅作为本次估价目的之用，不得用作其它用途；且本估价报告仅供估价委托人使用；超出该目的及范围，本报告无效。

4、本估价报告中对估价对象权属状况的描述不能作为是对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门的认定为准。

5、根据《房地产估价规范》的相关规定，本估价报告自出具之日起一年内有效，请报告使用人在报告应用有效期内使用，否则，本估价结果无效。价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价值标准发生变化，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果；超过一年，需重新进行估价。

6、本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经许可，不得提供给上述以外的任何单位和个人。本公司不承担以上使用人以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的责任。

7、本报告由广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司负责解释。

8、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：肇庆市中级人民法院

(二) 估价机构

机构名称：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

住所：广东省佛山市顺德区大良文晖路 29 号逸林苑 11 座 401-405 号

法人代表：梁伟雄

备案等级：壹级

备案证书编号：粤房估备字壹 1300005

有效期限：2024 年 04 月 19 日止

联系人：冯坚

联系电话：0758-2913168

(三) 估价目的

为委托人拟用于司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象为肇庆市端州区康乐南路 2 号等共 15 项房地产，所有权人为广东省肇庆土产进出口有限公司。建筑物的建筑面积合计 12792.75 m²，土地使用权面积合计 12451.19 m²，具体状况详见《建筑物实物状况表》及《土地实物状况表》，本次评估包括土地使用权和建筑物所有权（详见《房地产估价结果明细表》）。



表 1-1 建筑物基本状况

序号	坐落	证载用途	房屋实际用途	房屋结构	所在楼层/总楼层	建筑面积(m ²)	竣工时间	外墙	门窗	地面	天花	墙面	层高(M)	装修状况	上落设施	使用状况	维护保养	通风采光	备注
1	康乐南路 2 号之一	办公楼	商铺、仓库	混合结构	整栋/4 层	2933.36	-	马赛克、石抹外墙	铁门窗	水泥抹平、地砖	抹灰、塑扣板	抹灰	一层约 6 米，其余约 3 米	普通装修	楼梯	首层部分商铺出租，其余空置	一般	较好	-
2	康乐南路 1、3 号首层 1-17 卡及 101、201、301 办公室	办公楼	商铺、办公楼	钢混结构	1-3 层/8 层	1980.83	-	小方砖	1 层商铺：卷闸门，不锈钢玻璃窗，地面铺地砖，天花墙面抹灰，层高约 4.5 米；2-3 层办公楼，未进入室内查勘，假设为普通装修				普通装修	楼梯	首层出租，2-3 层空置	一般	较好	-	
3	康乐南路三号大院六号	办公楼	办公楼	钢混结构	整栋/6 层	1066.42	-	小方砖	不锈钢门窗	地砖	乳胶漆、塑扣板	乳胶漆	约 3 米	普通装修	楼梯	自用	一般	较好	-
4	康乐南路 4 号	-	仓库	混合结构	整栋/2 层	620	-	涂料墙	卷闸门、木门窗	未进入室内查勘，假设为普通装修					楼梯	出租	一般	较好	-
5	康乐南路 5 号 4 幢首层	非住宅	商铺	钢混结构	1 层/8 层	457.5	-	条形砖	卷闸门，不锈钢玻璃窗	地砖	抹灰	抹灰	约 4.5 米	普通装修	楼梯	出租	一般	较好	-
6	康乐南路 5 号 4 幢第 2 层	非住宅	办公楼	钢混结构	2 层/8 层	740.42	-	条形砖	不锈钢门窗	地砖	抹灰	抹灰	约 3 米	普通装修	楼梯	出租	一般	较好	-
7	康乐南路 5 号第一幢新仓	非住宅	办公室、仓库	钢混结构	整栋/3 层	3647.84	-	石抹外墙	铁门窗	水泥抹平、地砖	抹灰、塑扣板	抹灰	约 3 米	普通装修	楼梯	空置	一般	一般	-



8	肇庆市鼎湖区桂城10区4小区(综合楼)	—	办公楼	钢混结构	1层/1层	446.88	-	条形砖	木门	地砖	抹灰	抹灰	约4米	普通装修	-	空置	一般	较好	-
9	肇庆市鼎湖区桂城10区4小区(2)车间	—	厂房	钢混结构	1层/1层	197.19	-	条形砖	木门	水泥、地坪漆	塑扣板	墙砖	约4米	普通装修	-	空置	一般	较好	-
10	肇庆市鼎湖区桂城10区4小区(4)车间	—	厂房	钢混结构	1层/1层	486.08	-	条形砖	木门	水泥、地坪漆	塑扣板	墙砖	约4米	普通装修	-	空置	一般	较好	-
11	越秀区环市东路371-375号南楼1918房	办公	办公楼	钢混结构	19层/30层	61.97	-	条形砖	铝合金玻璃窗,玻璃门	地毯	铝扣板	乳胶漆	约3米	精装修	电梯	出租	较好	好	打通使用
12	越秀区环市东路371-375号南楼1901房	办公	办公楼	钢混结构	19层/30层	154.26	-	条形砖	铝合金玻璃窗,玻璃门	地毯	铝扣板	乳胶漆	约3米	精装修	电梯	出租	较好	好	
	合计	-	-	-	-	12792.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



表 1-2 土地基本状况

序号	坐落	证载土地用途	使用权类型	土地终止日期	土地面积(m ²)	规划容积率	现状容积率	繁华程度	基本设施状况	交通条件	环境条件	宗地形状	宗地地势	宗地地质	离铁路、高架桥距离	临路条件	备注
1	肇庆市端州区康乐南路2号	商务金融用地(053)	出让	2054年9月5日	1683.23	-	1.7	距商服中心较近	市政供水、供电保证率高, 银行、医院等生活设施配套完备	交通方便	景观一般	规则	地势平坦	地质条件优	距离远	一面临路	-
2	端州区康乐南路3号6幢, 1、3号综合楼首层1-17卡及101、201、301房	商务金融用地(053)	出让	2060年1月25日	482.78	-	9.8	距商服中心较近	市政供水、供电保证率高, 银行、医院等生活设施配套完备	交通方便	景观一般	较规则	地势平坦	地质条件优	距离远	一面临路	-
3	康乐南路4号	商务金融(053)仓储用地(063)	出让	2056年3月10日	1858.30	-	2.0	距商服中心较近	市政供水、供电保证率高, 银行、医院等生活设施配套完备	交通方便	景观一般	规则	地势平坦	地质条件优	距离远	一面临路	-
4	康乐南路5号	仓储用地(063)、城镇住宅(071)	出让	2057年8月30日	2977.18	-	1.63	距商服中心较近	市政供水、供电保证率高, 银行、医院等生活设施配套完备	交通方便	景观一般	规则	地势平坦	地质条件优	距离远	一面临路	-
5	端州区康乐南路9号	商务金融(053)	出让	2057年9月18日	1582.70	-	1.8	距商服中心较近	市政供水、供电保证率高, 银行、医院等生活设施配套完备	交通方便	景观一般	规则	地势平坦	地质条件优	距离远	一面临路	-
6	鼎湖新城十区4小区	工业	出让	2045年6月6日	3867.00	-	0.3	距商服中心较近	市政供水、供电保证率高, 银行、医院等生活设施配套完备	交通方便	景观一般	规则	地势平坦	地质条件优	距离远	一面临路	-
	合计	-	-	-	12451.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



（五）价值时点

根据委托人要求，价值时点为 2021 年 11 月 13 日。

（六）价值类型

市场价值，是指估价对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金额。

（七）估价原则

1、客观、独立、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值的原则。

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值的原则。

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格或价值的原则。

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值偏差在合理范围内的原则。

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值的原则。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

■ 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

■ 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

■ 《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）

■ 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）

■ 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）、《中



华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 2008 年第 50 号)

■ 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)、《关于调整房地产交易环节契税增值税优惠政策的通知》(财税[2016]23 号)

■ 《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》(法释[2009]16 号)

■ 《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)

■ 《人民法院委托评估工作规范》(法办(2018)273 号)

■ 《关于印发涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)的通知》

2、技术标准、规程、规范

■ 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

■ 《房地产估价基本术语规范》(GB/T50899-2013)

■ 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)

■ 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字(1984)第 678 号)

3、委托人提供的相关资料

■ 《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件

■ 《肇庆市中级人民法院司法委托评估委托书》((2021)肇中法技鉴字第 25 号)、《肇庆市中级人民法院通知书》((2021)肇中法技鉴字第 25 号)、《财产处置方案》、《广东省肇庆土产进出口有限公司协助工作函》、《复函》、《复函》(肇庆市自然资源局端州分局)、《通知书》((2021)肇中法技鉴字第 25-1 号)、《关于广东省肇庆土产进出口有限公司部分标的物的情况说明》等

4、估价人员调查收集的相关资料

■ 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料

■ 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产造价等数据资料

(九) 估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。

根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘查、据委托人提供的资料及我们所掌握的有关资料以及遵循房地产市场价格



评估的确定原则，在经过调查和分析的基础上认为：

(1) 不选用的估价方法及理由：

①不选用假设开发法的理由：

由于估价对象为非待开发的房地产，不产生后续开发成本，估价对象已建成正常使用的房屋，且目前为最佳使用状态，故不适用假设开发法。

(2) 选用的估价方法及理由

①选用成本法的理由

由于可以搜集到估价对象土地及建筑物的各种开发或建设费用，故选用成本法。

成本法是根据估价对象的重新购建价值来求取估价对象建筑物价值的方法，具体来说，是求取估价对象在估价时点的重新购建价值和建筑物折旧，然后将重新购建价值减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，简称积算价值。成本法是以生产费用价值论为理论依据，适用于房地产市场不发达，难以运用比较法的房地产估价，对于既无收益又很少出现买卖的公用建筑也适用。

成本法的基本公式为：

建筑物价值=建筑物开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

运用成本法估价应按下列步骤进行：

- 1)、搜集有关成本、税费、开发利润等资料；
- 2)、估算重置价值或重建价值；
- 3)、估算折旧；
- 4)、求出积算价值

②选用基准地价系数修正法的理由

估价对象土地位于肇庆市端州区及鼎湖区公布的基准地价范围内，可采用基准地价系数修正法求取土地价值。因此《房地产估价结果明细表》中第4项、第9项、第13项土地使用权价值采用基准地价系数修正法。

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地价评估成果，按照替代原则，对待估宗地的土地条件与同级别或均质地域内同类用地的土地条件相比较，根据二者在区域条件、个别条件等方面的差异大小，并对照修正系数及估价期日地价指数、容积率及使用年期等对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日的价值



的方法。

基本公式为： $P_{宗} = P_{楼} \times (1 + \sum K_i) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_l \times K_h \times K_g \pm F$

式中： $P_{宗}$ ——待估宗地地价

$P_{楼}$ ——待估宗地所在区域的平均楼面基准地价

K_i ——第 i 个区域因素修正系数

K_v ——容积率修正系数

K_y ——使用年期修正系数

K_q ——期日修正系数

K_l ——临路条件修正系数

K_h ——临湖条件修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

F ——开发程度修正值

③选用比较法的理由

《房地产估价规范》4.1.2 规定：估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。《房地产估价结果明细表》中第 14 项和 15 项房地产均位于广州市越秀区区域中心，同类型房地产市场比较活跃，交易案例较多，故采用比较法求取《房地产估价结果明细表》中第 14 项和 15 项的房地产价值。

比较法使用的基本前提有：

- A、存在一个活跃的公开市场；
- B、公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

比较法原理：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值的方法。

计算公式：

$$p = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：

P ——评估对象房地产价值

n ——选取的可比实例个数

X_i ——第 i 个可比实例的价值

a_i 、 b_i 、 c_i ——第 i 个比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

④选用收益法的理由



收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本华率、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。收益法适用于有收益性的房地产价格评估，而房地产的收益性体现在现实收益和潜在收益两方面。《房地产估价结果明细表》中第1项、第2项、第3项、第6项、第7项、第8项该类型物业用于出租较为普遍，估价对象具有潜在收益，根据《房地产估价规范》规定，有收益性的房地产，应采用收益法作为估价方法，所以本次估价采用收益法估价方法。

本次估价运用收益法按下列步骤进行：

- 1) 搜集有关潜在毛租金收入和费用的资料：搜集并验证与估价对象未来预期收益有关的数据资料，如估价对象及其类似房地产收入、费用的数据资料；
- 2) 预测估价对象的未来收益：通过估算估价对象的潜在毛收入、有效毛收入及运营费用等，确定估价对象的未来净收益；
- 3) 选用适当的资本化率：求取报酬率或资本化率、收益乘数；
- 4) 选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

本次收益法具体应用的计算公式为：

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

(十) 估价结果

估价人员遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用合理的估价方法对估价对象进行了分析和测算判断，确定估价对象在价值时点 2021 年 11 月 13 日的估价结果为：

人民币陆仟贰佰陆拾捌万捌仟元整（¥6268.8 万元）（详见《房地产估价结果明细表》）。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
高凤兰	4420210262		2021 年 12 月 3 日
黄艳红	4420190070		2021 年 12 月 3 日





(十二) 实地查勘期

2021年5月12日至2021年5月19日

(十三) 估价作业期

2021年5月12日至2021年12月3日



四、附件

附件一：《房地产估价结果明细表》（共 3 页）；

附件二：估价对象位置示意图（共 3 页）；

附件三：估价对象实地查勘照片（共 6 页）；

附件四：《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件（共 35 页）；

附件五：《肇庆市中级人民法院司法委托评估委托书》（（2021）肇中法技鉴字第 25 号）、《肇庆市中级人民法院通知书》（（2021）肇中法技鉴字第 25 号）、《财产处置方案》、《广东省肇庆土产进出口有限公司协助工作函》、《复函》、《复函》（肇庆市自然资源局端州分局）、《通知书》（（2021）肇中法技鉴字第 25-1 号）、《关于广东省肇庆土产进出口有限公司部分标的物的情况说明》（共 24 页）；

附件六：估价机构营业执照复印件（共 1 页）；

附件七：房地产估价机构估价备案证书复印件（共 1 页）；

附件八：注册房地产估价师估价资格证书复印件（共 2 页）



附件一：

房地产估价结果明细表

价值时点：2021年11月13日

估价委托人：肇庆市中级人民法院

金额单位：人民币元

序号	产权证	权属人/土地使用者	坐落	证载房屋用途/土地用途	房屋实际用途	房屋结构/土地使用权类型	所在楼层/总楼层	竣工时间	土地使用权终止日期	土地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(万元)	备注
1	粤房地权证肇字第0100017189号、肇国用(2009)第00948号	广东省肇庆土产进出口有限公司	康乐南路2号之一	办公楼/商务金融用地(053)	商铺、仓库	混合结构	整栋/1-4层	1988年12月30日	2054年9月5日	1683.23	2933.36	3590	1053.1	房地合一价值
2	粤房地权证肇字第0100022251号、肇国用(2010)第00503号		康乐南路1、3号首层1-17卡及101、201、301办公室	办公楼/商务金融用地(053)	商铺	钢混结构	1层/8层	2002年12月30日	2060年1月25日	201.25	1980.83	6370	1,261.8	房地合一价值
3	粤房地权证肇字第0100022254号、肇国用(2010)第00503号		康乐南路三号大院内六号	非住宅/商务金融用地(053)	办公室、仓库	钢混结构	整栋/1-6层	1985年12月30日	2060年1月25日	281.53	1,066.42	3710	395.6	房地合一价值
4	肇国用(2009)第00939号		康乐南路4号	商务金融用地(053)	-	出让	-	-	-	2056年3月10日	1,858.3	-	2800	520.3





5	-		康乐南路4号	-	仓库	混合结构	整栋/二层	-	-	-	620.00	1,050	65.1	无产权证, 建筑物价值
6	粤房地权证肇字第0100022253号、肇国用(2010)第00504号	广东省肇庆土产进出口有限公司	康乐南路5号4幢首层	非住宅/仓储用地(063)、城镇住宅(071)	商铺	钢混结构	1层/8层	1992年12月30日	2057年8月30日	156.57	457.50	6810	311.6	房地合一价值
7	粤房地权证肇字第0100022252号		康乐南路5号4幢第2层	非住宅/仓储用地(063)、城镇住宅(071)	办公楼	钢混结构	2层/8层	1992年12月30日	2057年8月30日		740.42	4650	344.3	房地合一价值
8	粤房地权证肇字第0100022255号、肇国用(2010)第00504号		康乐南路5号第一幢新仓	非住宅/仓储用地(063)、城镇住宅(071)	办公楼	钢混结构	整栋/3层	1982年12月30日	2057年8月30日	2820.61	3647.84	2610	952.1	房地合一价值
9	肇国用(2009)第00938号		端州区康乐南路9号	商务金融(053)	-	出让	-	1985	2057年9月18日	1582.7	-	2990	473.2	地上建筑物已拍卖, 本次为土地价值, 现状容积率1.8
10	粤房地权证肇字第0300002464号		肇庆市鼎湖区桂城10区4小区(综合楼)	办公	办公楼	钢混结构	1层/1层	-	2045年6月6日	-	446.88	1100	49.2	建筑物价值
11	粤房地权证肇字第0300002465号		肇庆市鼎湖区桂城10区4小区(2)车间	厂	厂房	钢混结构	1层/1层	-	2045年6月6日	-	197.19	1100	21.7	建筑物价值





12	粤房地权证肇字第0300002466号		肇庆市鼎湖区桂城10区4小区(4)车间	--	厂房	钢混结构	1层/1层	-	2045年6月6日	-	486.08	1100	53.5	建筑物价值
13	肇鼎国用(2009)第24511号	广东省肇庆土产进出口有限公司	鼎湖新城十区4小区	工业	-	出让	---	-	2045年6月6日	3867.00	-	860	332.6	土地使用权价值
14	粤房地权证穗字第0150007255号		越秀区环市东路371-375号南楼1918房	办公	办公楼	钢混结构	19层/30层	-	2041年7月19日	-	61.97	20100	124.6	房地合一价值, 打通使用
15	粤房地权证穗字第0150007261号		越秀区环市东路371-375号南楼1901房	办公	办公楼	钢混结构	19层/30层	-	2041年7月19日	-	154.26	20100	310.1	
合计										12451.19	12792.75	-	6268.8	-

评估机构: 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

出具日期: 2021年12月3日





附件二（《房地产估价结果明细表》中第 1-9 项位置图）





附件二（《房地产估价结果明细表》中第 10-13 项位置图）





附件二（《房地产估价结果明细表》中第 14-15 项位置图）





附件三（《房地产估价结果明细表》中第1项现场查勘照片）

估价对象实地查勘照片（康乐南路2号）



楼栋外观1



楼栋外观2



周围景观1



周围景观2



门牌号



一楼部分商铺



内部状况1



内部状况2



内部状况3



内部状况4



内部状况5



内部状况6

估价对象座落：肇庆市端州区康乐南路2号





附件三（《房地产估价结果明细表》中第 2、3、5 项现场查勘照片）

估价对象现场查勘照片（康乐南路1、3号，康乐南路三号大院内六号）



周围景观2



周围景观1



3号门牌



1、3号101办公室



1、3号一楼商铺1



1、3号一楼商铺2



1、3号一楼商铺3



三号大院内六号外观



三号大院内六号外观2



三号大院内六号内部



三号大院内六号内部



4号无证建筑

估价对象坐落：康乐南路1、3号，康乐南路三号大院内六号





附件三（《房地产估价结果明细表》中第4、9项现场查勘照片）

估价对象现场查勘照片(康乐南路4、9号)



周围景观



周围景观2



4号门牌



4号土地状况2



4号土地状况3



4号土地状况4



4号无证建筑



9号门牌



9号土地状况

估价对象坐落：康乐南路4、9号土地状况





附件三（《房地产估价结果明细表》中第 6-8 项现场查勘照片）

估价对象现场查勘照片(康乐南路5号)



周围景观1



周围景观2



5号门牌



5号一层外观



5号一层外观2



5号首层内部1



5号二层



5号二层2



5号二层3



5号第一幢新仓外观



5号第一幢新仓内部1



5号第一幢新仓内部2

估价对象坐落：康乐南路5号首层、二层、第一幢新仓





附件三（《房地产估价结果明细表》中第 10-13 项现场查勘照片）

估价对象实地查勘照片（鼎湖新城十区4小区）



周围环境1



厂区门口



综合楼外观1



综合楼外观2



综合楼内部1



车间外观1



车间外观2



车间内部1



车间内部2

估价对象座落：肇庆市鼎湖区桂城十区4小区





附件三（《房地产估价结果明细表》中第 14-15 项现场查勘照片）

估价对象实地查勘照片（广州世贸大厦）



周围环境1



周围环境2



周围环境3



楼栋外观



世贸大厦门口



过道



过道2



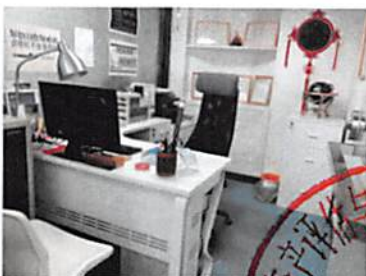
内部1



内部2



内部3



内部4



内部5

估价对象座落：越秀区环市东路371-375号A座1901房、1918房



32

粤房地权证 字第100017189号

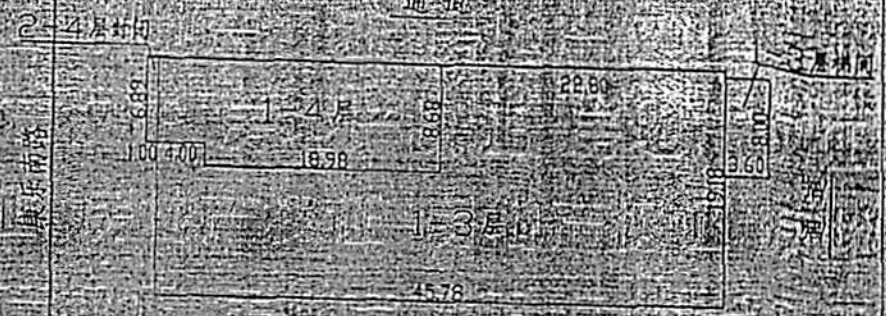
房地产权人	广东省肇庆土产进出口有限公司		
身份证明号			
房屋用途	办公楼		
房屋所有取得方式	2009年10月16日 转制所得	共有	单独所有
房屋编号	0100000000242	2010年04月22日	
房屋座落	肇庆市端州区康乐南路2号之二		
房屋结构	混合结构		
层数	4		
建筑面积	贰仟玖佰叁拾叁点肆陆	室内面积	贰仟玖佰叁拾叁点肆陆
土地编号	20030063	土地性质	国有
土地使用年限	50年	土地使用年限	50年
土地使用取得方式	出让	土地使用年限	50年



房地产平面图

平面图比例 1:500

长度单位 米



注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权及所占土地使用权的证明。
- 二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。
- 三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的,除有证据证明房地产登记簿确有错误外,以房地产登记簿为准。
- 四、除房地产登记机构外,其他单位或个人不得在本证上涂记事项或加盖印。
- 五、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,可申请补发。

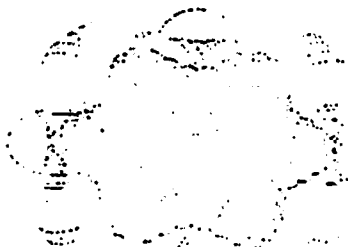
编号: 0002781

31

肇 国用 (2009) 第 00948 号

土地使用权人	广东省肇庆土产进出口有限公司			
座 落	肇庆市端州区康乐南路2号			
地 号	20000063	图 号	48-94-1-2	
地类 (用途)	商务金融用地 (053)	取得价格	0	
使用权类型	出让	终止日期	2054.09.05	
使用权面积	1683.23 M ²	其中	独用面积	空白 M ²
			分摊面积	0 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



记 事

本宗地以土地使用权设定抵押登记。颁发他项证：肇国抵押他项（2009）0312号。（2009.11.04）

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



肇 国用 (2009) 第 00948 号

土地使用权人	广东省肇庆土产进出口有限公司		
座 落	肇庆市端州区康乐南路2号		
地 号	20000063	图 号	48-94-1-2
地类 (用途)	商务金融用地 (053)	取得价格	0
使用权类型	出让	终止日期	2054.09.05

记 事

本宗地以土地使用权设定抵押登记, 颁发他项证: 肇国抵押他项 (2009) 0312号。 (2009.11.04)



登记机关

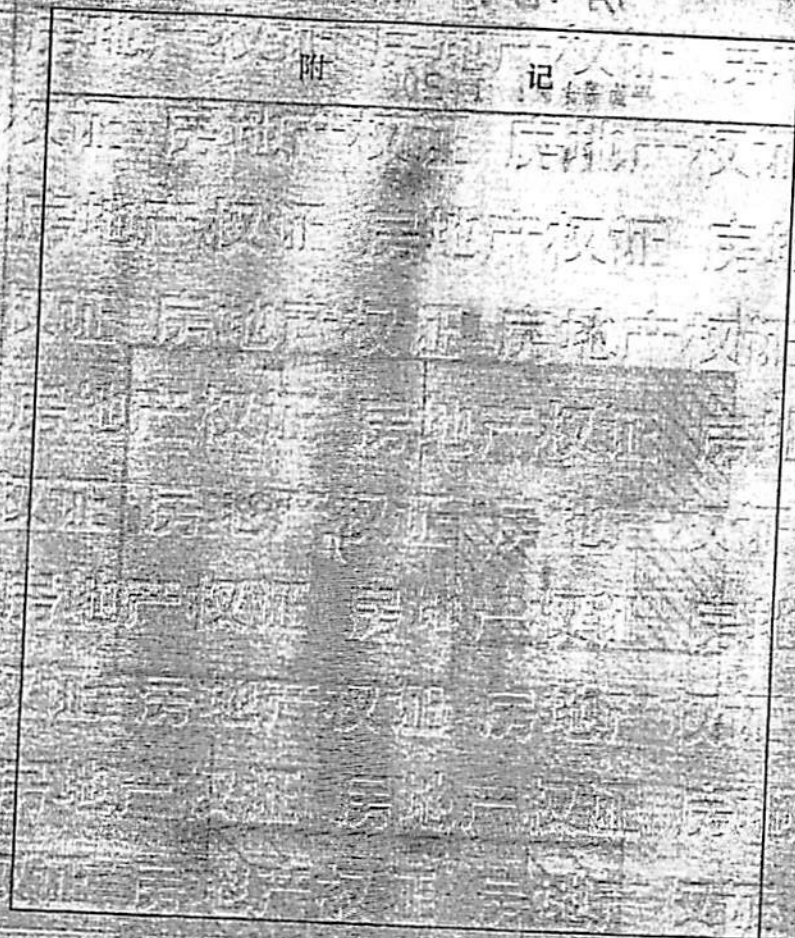
证书监制机关



粤房地权证 肇 字第 0100022251 号

27

房地产权属人		广东省肇庆土产进出口有限公司	
身份证明号			
房屋性质	规划用途	办公楼	
房屋所有权取得方式	2009年10月16日 改制所得	共有情况	单独所有
房屋编号	0100000000112-06	登记时间	2010年07月22日
房屋坐落	康乐南路1、3号首层1-17卡及101、201、301办公室		
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	8
建筑面积 (m ²)	壹仟玖佰捌拾玖点捌叁	套内建筑面积 (m ²)	壹仟捌佰零捌点贰柒
地号	2000296142	土地性质	国有
共用面积 (m ²)	零	自用面积 (m ²)	零
土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	年月日取得 使用年限 年

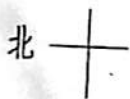




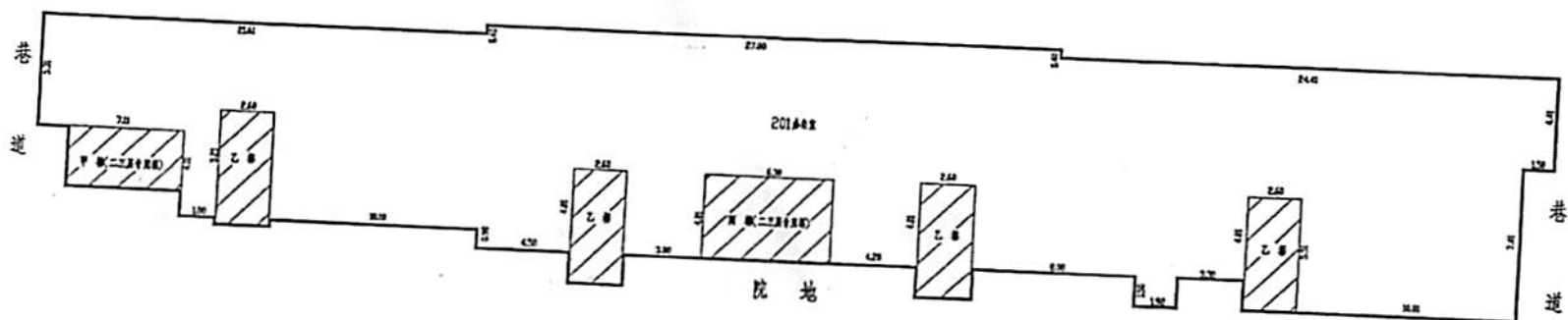
房地产权平面图

平面图比例: 1:300

长度单位: 米

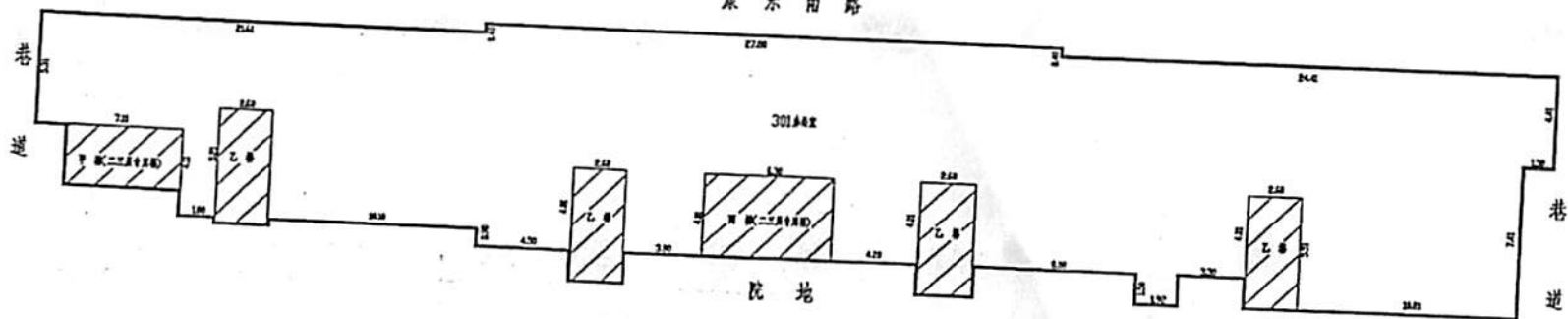


康乐南路



注: 图中各墙均为众墙。

康乐南路

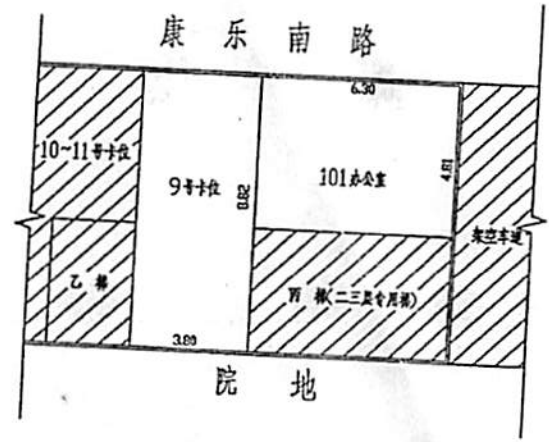
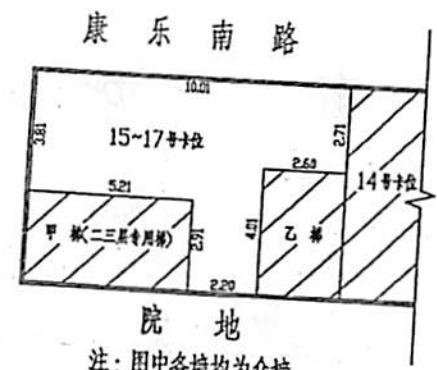
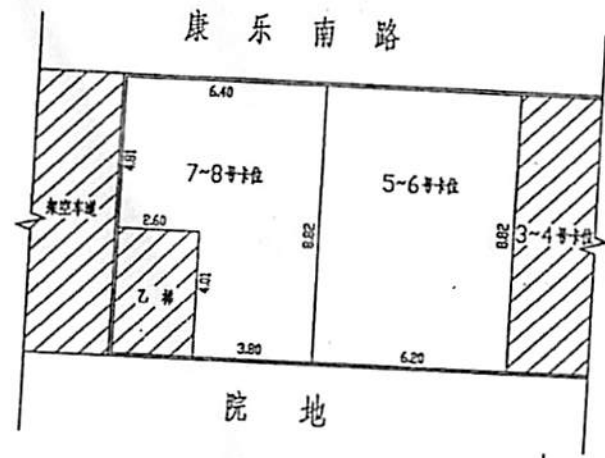
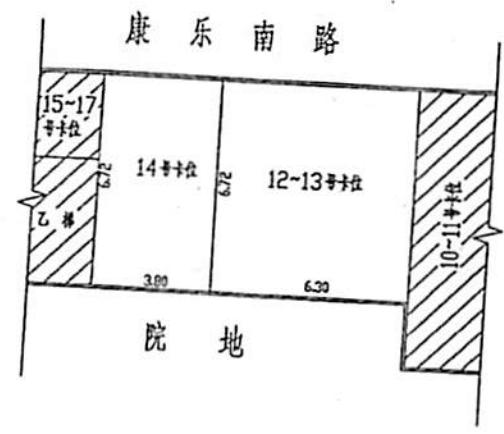
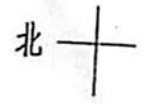




重庆市土地平面图

平面图比例: 1:200

长度单位: 米



注: 图中各墙均为众墙。

用权
依法
房
地
产
管
理
证
据
为
准。
证
上
正
房
屋
开
发

管理

房地产平面图

平面图比例 1:200

长度单位 米

北



注：图中各幢均为众幢。

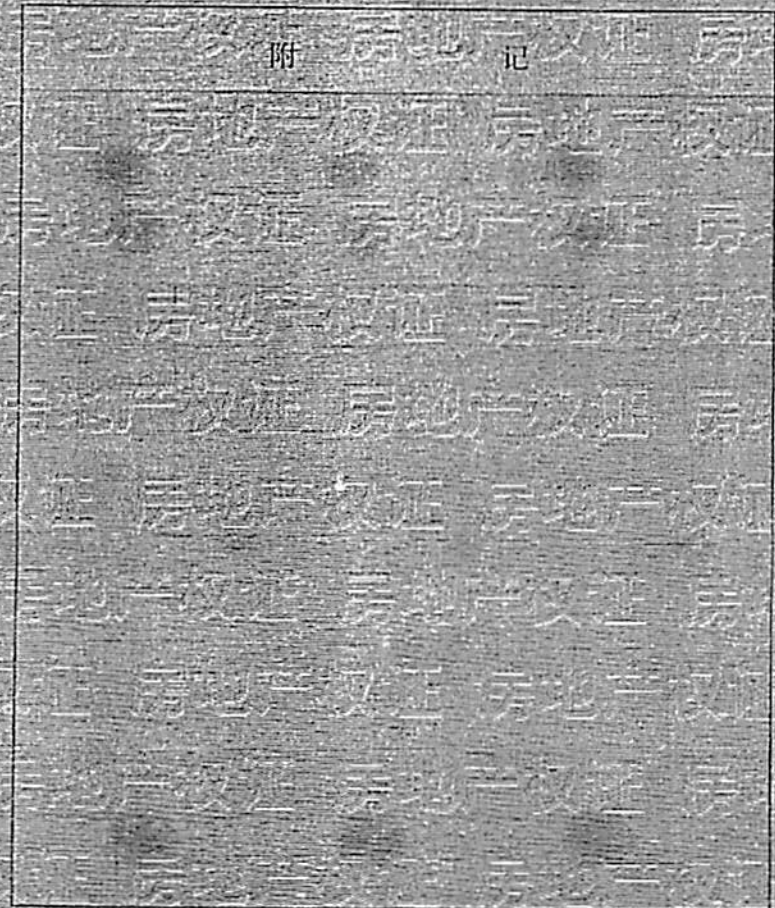
注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权及其所占用地使用权的证明。
- 二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。
- 三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。
- 四、除房地产登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号 00045688

粤房地权证 肇 字第 0100022254号

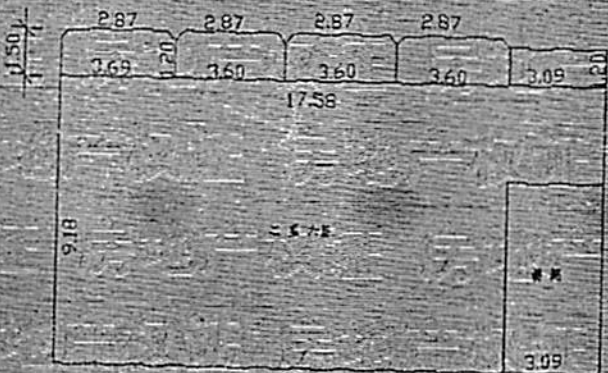
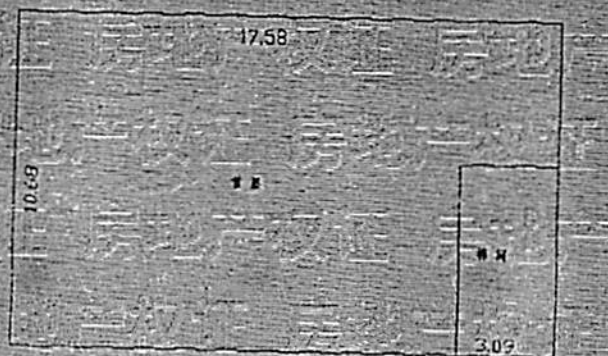
房地产权属人		广东省肇庆土产进出口有限公司	
身份证明号			
房屋性质	规划用途	非住宅	
房屋所有权取得方式	2009年10月16日 转制	共有情况	单独所有
房屋编号	0100000000881 88	登记时间	2010年07月22日
房屋坐落	康乐南路三号大院内六号		
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	6
建筑面积 (m ²)	壹仟零陆拾陆点肆贰	套内建筑面积 (m ²)	壹仟零陆拾陆点肆贰
地号	20002961-42	土地性质	国有
共用面积 (m ²)	零点零零一	自用面积 (m ²)	零点零零一
土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	年 月 日取得 使用年限 年



房地产平面图

平面图比例: 1:200

长度单位: 米



注意事项

一、本证是权利人享有房屋所有权及其所占土地使用权的证明。

二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。

三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的,除有证据证明房地产登记簿确有错误外,以房地产登记簿为准。

四、除房地产登记机构外,其他单位或个人不得在本证上涂记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,可申请补发。

编号: 00042457