

鹏信房估字[2022]第 YHZ074 号

防伪二维码

关于惠州市博罗县石湾镇西提路北侧尚城国际
尚雅阁 C 栋 2604 和东莞市石碣镇东风中路
富盈花园富盈大厦附楼 728 涉执房地产
处置司法评估

报告书

涉执房地产处置司法评估报告书

估价项目名称：关于惠州市博罗县石湾镇西提路北侧尚城国际尚雅阁 C 栋 2604 和东莞市石碣镇东风中路富盈花园富盈大厦附楼 728 涉执房地产处置司法评估

估价委托人：博罗县人民法院

房地产估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：龚旭亮 注册号:4420110036

陈国政 注册号:4420210378

估价报告出具日期：2022 年 03 月 28 日

估价报告编号：鹏信房估字[2022]第 YHZ074 号

致估价委托人函

博罗县人民法院：

承蒙委托，我对惠州市博罗县石湾镇西提路北侧尚城国际尚雅阁 C 栋 2604 和东莞市石碣镇东风中路富盈花园富盈大厦附楼 728 之房地产市场价值进行评定估算，估价目的为博罗县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象为惠州市博罗县石湾镇西提路北侧尚城国际尚雅阁 C 栋 2604 和东莞市石碣镇东风中路富盈花园富盈大厦附楼 728 建筑面积分别为 123.3 平方米和 41.45 平方米的房屋所有权及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权，以及房屋内部装修（详见下文评估结果明细表）。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、委托人提供的有关资料以及估价人员实地查勘、查阅掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，选取比较法、收益法作为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托评估物业在价值时点二〇二二年一月二十日的房地产评估价值合计为 **1,569,700** 元（评估结果保留至百位），大写人民币**壹佰伍拾陆万玖仟柒佰元**整。详见《评估结果明细表》。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年三月二十八日

《评估结果明细表》

产权证号	权利人	共有情况	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
粤(2018)博罗县不动产权第0019626号	唐立群	单独所有	惠州市博罗县石湾镇西提路北侧尚城国际尚雅阁C栋2604和	住宅	123.3	8,720	1,075,200
粤(2019)东莞不动产权第0092107和0092108号	何国良、何见弟	共同共有	东莞市石碣镇东风中路富盈花园富盈大厦附楼728	住宅	41.45	11,930	494,500
合 计					164.75	/	1,569,700

注：1、本次评估结果为完全产权状态下的市场价值。

2、**权属情况：**根据委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件记载，惠州市博罗县石湾镇西提路北侧尚城国际尚雅阁C栋2604权利人为唐立群，东莞市石碣镇东风中路富盈花园富盈大厦附楼728权利人为何国良、何见弟。

3、**面积情况：**本次估价对象建筑面积以委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件为准。

4、**交易税费情况：**由于估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次估价以估价对象交易税费由转让人和买受人按照法律法规规定各自负担为前提，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。

5、**财产处置费用：**由于我司未能确定涉执房地产处置司法评估的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，故本次评估未考虑涉执房地产处置司法评估的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响，提醒报告使用人注意。

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	10
(一) 估价委托人	10
(二) 房地产估价机构	10
(三) 估价目的	10
(四) 估价对象	10
(五) 价值时点	12
(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	15
(十一) 注册房地产估价师	16
(十二) 实地查勘期	17
(十三) 估价作业期	17
附件	18
(一) 《博罗县人民法院委托书》复印件	18
(二) 《不动产登记信息查询结果》复印件	18
(三) 估价对象位置图	18
(四) 估价对象实地查勘情况和相关照片	18
(五) 估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件	18
(六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	18



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说明的假设和限制条件的限制；
- 3、我们与本估价报告中的被评估对象没有利害关系，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/T 502121-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 5081212-2013)进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、本评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。
- 6、我公司估价人员已于 2022 年 01 月 20 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；注册房地产估价师龚旭亮（房地产估价师注册证号：4420110036）、注册房地产估价师陈国政（房地产估价师注册证号：4420210378）参加了此次评估，并做上述声明。



估价假设和限制条件

（一）、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息查询结果》，我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

2、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。根据现场查看，估价对象的现状用途为住宅，与权属证明的证载用途一致。

3、我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。在无理由怀疑估价对象存在安全、环境污染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、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- （1）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方是出于利己动机进行交易的；
- （3）交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）该房地产可以继续使用；
- （6）在此期间物业价值将保持稳定；
- （7）不考虑特殊买家的额外出价。

5、我公司估价人员于 2022 年 01 月 20 日在领勘人唐石山、何兄弟的带领下完成



了对本估价报告中的估价对象实地查勘，估价人员实地查勘时未见估价对象具体门牌号，经领勘人指认及对照平面图，本次估价以实地查勘物业与证载物业为同一物业为前提，估价对象位置、评估范围及使用状况等，以领勘人描述为准，本次估价时以此为前提进行评估，估价人员无法确定其是否存在误指或错指的情况，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。

6、由于估价委托人未书面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、水电气费等及其滞纳金），根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）第十五条记载，“人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的，可以假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。”，故本次估价以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为估价前提，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。

7、租赁权、用益物权及占有使用情况：

①租赁权：根据估价人员现场勘察，估价对象现均自用，无租赁情况，除此之外，本次估价均未发现其他租赁情况；

②用益物权：根据《不动产登记信息查询结果》复印件记载，唐立群以出让方式取得惠州市博罗县石湾镇西提路北侧尚城国际尚雅阁 C 栋 2604 的国有土地使用权，在土地使用年限内土地使用权人依法享有对该宗地的抵押、出租、作价入股等权利，其权益受法律保护，何国良、何见弟以出让方式取得东莞市石碣镇东风中路富盈花园富盈大厦附楼 728 的国有土地使用权，在土地使用年限内土地使用权人依法享有对该宗地的抵押、出租、作价入股等权利，其权益受法律保护；除此之外，本次估价未发现其他用益物权情况。

③占有使用情况：根据估价委托人介绍及经实地查勘，估价对象分别为一套商品住宅，房屋内部均为普通装修，现均自用，除此之外，本次估价均未发现其他占用使用情况。

综上所述，估价对象均无租赁情况、均未发现其他用益物权情况、均未发现其他占用使用情况。

7、由于估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次估价以估价对象



交易税费由转让人和买受人按照法律法规规定各自负担为前提，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。

8、由于我司未能确定涉执房地产处置司法评估的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，故本次评估未考虑涉执房地产处置司法评估的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响，提醒报告使用人注意。

（二）、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）、背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件记载，估价对象处于已登记抵押权、已查封状态，本次评估目的为博罗县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）第十三条记载，“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，故本次估价未考虑物业抵押、查封对本次估价的影响。

（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，故本估价报告无不相一致假设。

（五）、依据不足假设

1、估价委托人提供了《不动产登记信息查询结果》的复印件，但未提供原件以供查阅，我司亦无法获取权属必要的证明和相关资料。本次估价假设估价委托人提供的权属证书复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

2、根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》未登记具体分摊土地使用权面积，我们无法得知其具体分摊土地面积，本次估价是设定其土地在出让状态下合理分摊土地面积的情况下，对估价对象的房地产市场价格进行估价。

（六）、估价报告使用限制

1、本估价报告仅为博罗县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。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。



估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

3、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

4、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律责任。

5、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从二〇二二年三月二十八日至二〇二三年三月二十七日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

6、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（七）、特别提示

1、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。



房地产估价结果报告

（一）估价委托人

委托人：博罗县人民法院

住 所：博罗县罗阳街道新城二路 328 号

（二）房地产估价机构

名 称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住 所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3# 楼 14 层 1401

法人代表：聂竹青

资格等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 0200040

联系电话：0752-2859006

联系人：陈望

（三）估价目的

为博罗县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（四）估价对象

估价对象为惠州市博罗县石湾镇西提路北侧尚城国际尚雅阁 C 栋 2604 和东莞市石碣镇东风中路富盈花园富盈大厦附楼 728（建筑面积分别为 123.3 平方米和 41.45 平方米）的房屋所有权及其所分摊的土地使用权，以及房屋内部装修。估价对象具体情况如下：

1、估价对象的实物状况



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

报告编号：鹏信房估字[2022]第 YHZ074 号

名称		惠州市博罗县石湾镇西提路北侧 尚城国际尚雅阁 C 栋 2604	东莞市石碣镇东风中路富盈花园 富盈大厦附楼 728	
土地 实物 状况 描述	不动产单元号	441322017012GB03103F00010167	441931013001GB00908F00021117	
	宗地面积 (m ²)	4565.72 (未分摊)	22982.54 (未分摊)	
	四至	东至联新街, 西至道路, 南至御景 路南二街, 北至御景路	东至道路, 西至新光路, 南至虹桥 路, 北至道路	
	用途	住宅用地	住宅用地	
	形状	规则多边形	规则多边形	
	地形地势	较平坦	较平坦	
	土壤地质	土壤未受污染, 地基承载力和稳定 性较好	土壤未受污染, 地基承载力和稳定 性较好	
	开发程度	宗地红线外“六通”(通路、通电、 通讯、通供水、通排水和通燃气)	宗地红线外“六通”(通路、通电、 通讯、通供水、通排水和通燃气)	
	其他	/	/	
建筑 物实 物状 况描 述	建筑面积 (m ²)	123.3	41.45	
	套内建筑面积 (m ²)	97.1	/	
	分摊建筑面积 (m ²)	/	/	
	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	
	房屋现状用途	住宅	住宅	
	设施设备	水、电、消防栓、报警装置、宽带 接口、电梯	水、电、消防栓、报警装置、宽带 接口、电梯	
	总层数及评估楼层	共 29 层, 本次评估为第 26 层	共 8 层, 本次评估为第 7 层	
	层高 (米)	/	/	
	空间布局	平层	平层	
	建筑功能	通风、采光、隔热、防渗漏较好	通风、采光、隔热、防渗漏较好	
	平面布局	3 房 2 厅	单间	
	竣工日期	约为 2016 年	约为 2010 年	
	维护状况	维护和保养状况良好	维护和保养状况良好	
	成新率	90%	约 80%	
	装饰 装修	外墙	涂料	瓷砖
		内墙	瓷砖 (厅)、墙纸 (卧室)	乳胶漆
		门窗	入户防盗门、铝合金推拉门、室内 套装门、铝合金玻璃窗	入户防盗门、铝合金推拉门、室内 套装门、无窗
		天花	造型天花、乳胶漆	乳胶漆
		地面	地砖	地砖
		厨房	墙砖到顶、整体橱柜、铝扣板吊顶	墙砖到顶、整体橱柜
卫生间		墙砖到顶、坐厕、蹲厕、铝扣板吊 顶	墙砖到顶、坐厕、铝扣板吊顶	
其他	/	/		



2、权益状况描述与分析

名称		惠州市博罗县石湾镇西提路北侧尚城国际尚雅阁 C 栋 2604	东莞市石碣镇东风中路富盈花园富盈大厦附楼 728
房地产权基本 信息	房地产权利人	唐立群	何国良、何见弟
	产权证书号	粤(2018)博罗县不动产权第 0019626 号	粤(2019)东莞不动产权第 0092107 和 0092108 号
	不动产单元号	441322017012GB03103F00010167	441931013001GB00908F00021117
	登记时间	/	2019 年 04 月 08 日
土地权益状况 描述	土地面积 (m ²)	4565.72 (未分摊)	22982.54 (未分摊)
	土地权利类型	国有建设用地使用权	国有建设用地使用权
	土地用途	住宅	住宅
	土地权利性质	出让	出让
	土地使用期限	至 2077 年 03 月 29 日止	至 2072 年 12 月 04 日止
	其他	/	/
房屋权益状况 描述	房屋所有权取得方式	转让、互换或赠予转移登记	/
	建筑面积 (m ²)	123.3	41.45
	套内建筑面积 (m ²)	97.1	/
	房屋用途	住宅	住宅
	共有情况	单独所有	共同共有
房地产他项权 利状况	权利性质	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
	他项权利记载	已登记抵押权。抵押权人：广东博罗农村商业银行股份有限公司石湾支行；抵押期限：2019 年 08 月 26 日至 2022 年 08 月 25 日；债权数额：87.543 万元；登记证明号：粤(2019)博罗县不动产证明第 0046740 号；登记时间：2019 年 08 月 28 日	已登记抵押权。抵押权人：中国银行股份有限公司东莞石碣支行；抵押期限：2008 年 10 月 17 日至 2023 年 10 月 17 日；债权数额：16 万元；登记证明号：粤(2019)东莞不动产证明第 0036915 号；登记时间：2019 年 04 月 08 日
	出租或占有情况	自用	自用
	其他	已查封。查封文号：(2020)粤 1322 财保 150 号；查封期限：2020 年 05 月 15 日至 2023 年 05 月 14 日；查封单位：博罗县人民法院；申请执行人：广东博罗农村商业银行股份有限公司	已查封。查封文号：(2020)粤 1322 财保 150 号；查封生效时间：2020 年 05 月 15 日；查封单位：博罗县人民法院；申请执行人：广东博罗农村商业银行股份有限公司

(五) 价值时点

本次价值时点为现场查勘之日，即二〇二二年一月二十日。



（六）价值类型

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）第十一条记载，“涉执房地产处置司法评估的价值类型宜为市场价格，难以评估市场价格的，一般评估市场价值”，本次委估项目价值类型为市场价值，本估价报告出具的市场价值是指估价对象于价值时点二〇二二年一月二十日，符合前述假设和限制条件下、最高最佳利用情况下所能体现的市场价值。

（七）估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则、谨慎性原则为操作性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

要求评估价值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

评估价值应是估价对象在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格差应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

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化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

本次评估依据国家、广东省人民政府有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

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》（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通过)；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(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通过)

(3) 《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第74号2019年4月23日起实施)；

(4) 《中华人民共和国民法典》(自2021年1月1日起实施)；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六一次会议通过，2016年12月1日起施行)；

(6) 《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)。

2、技术规程

(1) 《房地产估价规范》(GB/T502121-2015)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T5081212-2013)；

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)。

3、估价委托人提供的资料

(1) 《不动产登记信息查询结果》复印件；

(2) 《博罗县人民法院委托书》。

4、其他资料

(1) 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；

(2) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

(3) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价方法选用



估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，经过认真分析、反复研究：

(1) 市场上有较多同类房地产交易案例，且交易案例情况较易收集，可选用比较法进行估价；

(2) 估价对象周边有类似房地产租赁案例，存在客观收益，可选用收益法进行估价；

(3) 估价对象为建成后物业，其最高最佳利用方式为维持现状，不宜选用假设开发法进行估价；

(4) 估价对象及同类物业市场交易活跃，且其所处区域为城市建成区，房地产市场发育良好，成本溢价较高，不宜选用成本法进行估价。

综上所述，本次估价选取了比较法和收益法对估价对象进行评估。

(十) 估价结果

1、市场价值确定

尚城国际尚雅阁 C 栋 2604

本次评估采用比较法和收益法两种评估方法分别对评估对象进行了评估，评估结果分别为 9,140 元/平方米和 7,020 元/平方米，两种方法评估结果差距较大。评估人员认为比较法的理论依据为房地产价格形成的替代原理，其本质是以房地产的市场交易价格为导向求取估价对象的价值，可信度较高，收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取估价对象的价值，由于租售比存在失衡现象，收益法测算结果相对市场比较法可信度较低，故本次评估以两种方法评估结果的加权平均值作为评估对象的最终结果，其中市场比较法测算结果赋予权重 0.8，收益法测算结果赋予权重 0.2，因此估价对象评估单价为： $9,140 \times 0.8 + 7,020 \times 0.2 = 8,720$ 元/平方米（取整至十位）：

则：尚城国际尚雅阁 C 栋 2604 市场评估值 = $123.3 \text{ 平方米} \times 8,720 \text{ 元/平方米} = 1,075,200$ 元（取整至百位）。

富盈花园富盈大厦附楼 725

本次评估采用比较法和收益法两种评估方法分别对评估对象进行了评估，评估结



果分别为 12,350 元/平方米和 11,300 元/平方米，两种方法评估结果差距较大。评估人员认为比较法的理论依据为房地产价格形成的替代原理，其本质是以房地产的市场交易价格为导向求取估价对象的价值，可信度较高，收益法的本质是以房地产的预期未来收益为向导求取估价对象的价值，由于租售比存在失衡现象，收益法测算结果相对市场比较法可信度较低，故本次评估以两种方法评估结果的加权平均值作为评估对象的最终结果，其中市场比较法测算结果赋予权重 0.6，收益法测算结果赋予权重 0.4，因此估价对象评估单价为： $12,350 \times 0.6 + 11,300 \times 0.4 = 11,930$ 元/平方米（取整至十位）：

则：富盈花园富盈大厦附楼 725 市场评估值 = 41.45 平方米 $\times 11,930$ 元/平方米 = 494,500 元（取整至百位）。

估价对象总价值合计： $1,075,200$ 元 + $494,500$ 元 = $1,569,700$ 元。

2、估价结论

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选用比较法、收益法确定委托评估物业在价值时点二〇二二年一月二十日的房地产评估价值合计为 **1,569,700** 元（评估结果保留至百位），大写人民币壹佰伍拾陆万玖仟柒佰元整。详见《评估结果明细表》。

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
龚旭亮	4420110036		2022 年 03 月 28 日
陈国政	4420210378		2022 年 03 月 28 日

参加估价的估价助理：陈望



(十二) 实地查勘期

二〇二二年一月二十日。

(十三) 估价作业期

二〇二二年一月二十日至二〇二二年三月二十八日。



附件

- (一) 《博罗县人民法院委托书》复印件
- (二) 《不动产登记信息查询结果》复印件
- (三) 估价对象位置图
- (四) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (五) 估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件