

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：佛冈县人民法院委托的为进行处置涉及的位于佛冈县迳头镇新区的国有建设用地[不动产单元号：441821108002GB00212W0000000，不动产权证书号佛国用（2013）00142]上的房屋（建筑面积合计为 742.37 平方米）住宅房地产市场价值评估

估价报告编号：粤国政[2022]房估（佛冈）字第 0035 号

估价委托方：佛冈县人民法院

房地产估价机构：广东国政土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：李海艳（注册号：4420110128）

苏 敏（注册号：4420200037）

估价报告出具日期：2022 年 05 月 25 日

致估价委托人函

佛冈县人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院委托之佛冈县迳头镇新区的国有建设用地[不动产单元号：441821108002GB00212W0000000，不动产权证书号佛国用（2013）00142]上的房屋（建筑面积合计为742.37平方米）住宅房地产市场价值进行评估，目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价对象基本情况如下：

名称	佛冈县迳头镇新区的国有建设用地[不动产单元号：441821108002GB00212W0000000，不动产权证书号佛国用（2013）00142]上的房屋		
坐落	佛冈县迳头镇新区		
范围	佛冈县迳头镇新区的国有建设用地[不动产单元号：441821108002GB00212W0000000，不动产权证书号佛国用（2013）00142]上的房屋建筑面积742.37平方米住宅房地产		
规模	估价对象所在的建筑物为钢筋混凝土5层步梯楼，其位于自然层第1-5层，建筑面积为742.37平方米		
用途	住宅	权属人	朱沛存

价值时点：2022年05月07日

价值类型：市场价值（市场价值是指在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。）

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用公开市场价值标准，在认真分析委托方提供的资料以及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产价值因素进行了分析，经采用成本法、收益法对该房地产的市场价值进行评定估算，综合确定估价对象在价值时点2022年05月07日的估价结果如下表：

房地产市场价值结果汇总表

币种：人民币

项目及结果		估价对象	估价结果
评估价值	单价(元/m ²)		详见《房地产估价结果明细表》
	总额(元)		2017825
	大写金额		大写金额贰佰零壹万柒仟捌佰贰拾伍圆整

特别提示：

1. 经咨询当地税务部门，实际交易中，较多由买受人全部负担交易税费，本次评估设定全部由买受人负担转让过程中所发生的一切费用，本次评估结果未考虑估价对象预计转让过程中所发生的一切税费对估价结果的影响，我司已关注估价对象交易税费负担方式及其对估价对象市场价值的影响。特请报告使用人注意！

2. 报告使用者如对本报告内容有任何疑问，请拨打客服电话 0763-3373955 咨询。

广东国政土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月二十五日

房地产估价结果明细表

序号	名称及座落	产权资料	权属人	建筑结构	用途	所在层/ 总层数	共有宗地 面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	佛冈县迳头镇新区的国有建设用地[不动产权单元号: 441821108002GB00212W0000000, 不动产权证书号佛国用(2013)00142]上的房屋(一层)	《地籍调查表》	朱沛存	框架结构	住宅	第1层/总5层	130	131.18	2800	367304
2	佛冈县迳头镇新区的国有建设用地[不动产权单元号: 441821108002GB00212W0000000, 不动产权证书号佛国用(2013)00142]上的房屋(一层阁楼)	《地籍调查表》	朱沛存	框架结构	住宅	第1层/总5层		22.88	2620	59946
3	佛冈县迳头镇新区的国有建设用地[不动产权单元号: 441821108002GB00212W0000000, 不动产权证书号佛国用(2013)00142]上的房屋(二层)	《地籍调查表》	朱沛存	框架结构	住宅	第2层/总5层		191.48	3000	574440
4	佛冈县迳头镇新区的国有建设用地[不动产权单元号: 441821108002GB00212W0000000, 不动产权证书号佛国用(2013)00142]上的房屋(三层)	《地籍调查表》	朱沛存	框架结构	住宅	第3层/总5层		191.48	2330	446148

序号	名称及座落	产权资料	权属人	建筑结构	用途	所在层/ 总层数	共有宗地 面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
5	佛冈县迳头镇新区的国有建设用地[不动产权单元号: 441821108002GB00212W0000000, 不动产权证书号佛国用(2013)00142]上的房屋(四层)	《地籍调查表》	朱沛存	框架结构	住宅	第4层/总5层		191.48	2800	536144
6	佛冈县迳头镇新区的国有建设用地[不动产权单元号: 441821108002GB00212W0000000, 不动产权证书号佛国用(2013)00142]上的房屋(五层梯间)	《地籍调查表》	朱沛存	框架结构	住宅(梯间)	第5层/总5层		13.87	2440	33843
合 计							——	742.37	——	2017825

目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件	6
估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	15
九、估价方法	17
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	21
十二、实地查勘期	21
十三、估价作业日期	21
附 件	22

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、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，但受到估价报告中已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、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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《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〔2004〕16号）、《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）、《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）、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本次估价，我公司已派出注册房地产估价师李海艳于2022年05月07日对估价对象进行了查勘。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，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，依据委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有第三方公司或个人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、参与本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
李海艳	房地产估价师 (4420110128)		2022年05月25日
苏敏	房地产估价师 (4420200037)		2022年05月25日

估价的假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 估价对象已办理产权登记，可在公开市场上自由转让。

(2) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

(3) 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。

(4) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(5) 估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

(6) 估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(7) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(8) 估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验及环境污染的技术鉴定，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏、是否存在环境污染。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备及室内

外污染状况，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构、环境污染等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

（9）估价人员已仔细查看了委托方提供的估价对象《地籍调查表》及《宗地图》复印件，但受房产、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，估价委托人应保证对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。本评估报告是在假设估价委托人所提供的资料为真实、合法且完整的情形下作出的，如估价委托人提供的资料不真实、不合法、不完整的，则本评估报告自动作废。报告使用人应对估价委托人提供资料的真实性、合法性、完整性进行审核，并与估价委托人提供的复印件核对一致后方可使用本报告，特提请报告使用人注意风险！

（10）由于佛冈县人民法院未明确该房产是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、水电气费等及滞纳金），且估价对象一直被正常使用。本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（11）本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价对象评估结果的影响。

（12）本次未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人可能存在不自愿配合交付因素对估价对象评估结果的影响。

（13）报告所称“市场价值”是指估价对象在保持现状用途并持续经营，以及保持估价基准日之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该评估价格是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资

产形态转变时的实际交易价格。

（14）根据估价委托人提供的《地籍调查表》显示，估价对象已收取国有土地使用权出让金，土地使用权使用期限至 2083 年 6 月 29 日。本次评估结果已包含了估价对象相应用途国有土地使用权出让金，如至价值时点止，原产权人尚有其他任何有关估价对象的应缴未缴税、费，应按规定缴纳或从估价结果中相应扣减，并据实调整估价结果或重新估价。

（15）根据委托方提供的相关资料，其中并无记载估价对象的建筑面积的相关资料，故委托方委托我司对估价对象的建筑面积进行测绘，估价对象的建筑面积根据我司出具的《朱沛存房屋测绘报告》所载数据确定。

2. 未定事项假设

（1）本报告未考虑委估房地产所负欠的抵押、担保、应缴税费、债务、法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制，未考虑委估房地产预计转让过程中所发生的一切税费。

（2）本报告不对房地产的权属问题负责，我方不承担与估价对象产权有关的任何法律事宜。

3. 背离事实假设

（1）本次评估结果为人民法院确定财产处置参考价，不考虑估价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。

（2）根据佛冈县人民法院及被执行人在现场查勘时介绍，估价对象之 5（第四层）于价值时点时已间隔为四个套间作为住宅出租使用，且已出租房屋未签订《租赁合同》，租金为一月一付。

佛冈县人民法院未明确说明是否除去评估对象原有的租赁权的影响，根据《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》规定，人民法院未书面说明除去原有的租赁权、用益物权及

占有情况后拍卖或者变卖的，评估结果应当考虑原有租赁权、用益物权及占有情况的影响，并在评估报告中予以说明。

由于估价对象之5（第四层）未签订《租赁合同》，租金为一月一付，其对估价对象的拍卖或者变卖几乎无影响。因此，其对评估结果影响小，故本次评估不予考虑，特提请报告使用人注意。

4. 不相一致假设

无。

5. 依据不足假设

（1）本报告估价对象土地面积，根据委托方提供的《地籍调查表》及《宗地图》复印件所载数据确定，因客观原因，评估人员未核对原件，亦未进行实地丈量，如委托方提供的材料与事实不符，则估价结果应作相应调整。

（2）估价对象建成时间根据市场调查情况并结合估价经验综合判断得出，受客观条件限制，可能与实际楼龄有差异，实际楼龄应以房管部门核实为准。特提请使用人注意！

（3）由于委托方原因，本次未能进入估价对象一层阁楼内部进行勘查，在评估时，我们假设物业的设备设施有正常的使用与保养，能满足其正常使用，估价对象的内部装修状况一般。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. 估价报告使用的特别提示

（1）委托方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，我司及我司估价人员依法不承担责任。

（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。

7. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 05 月 25 日起壹年内有效。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(3) 本报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，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；本报告必须全文使用，任何单位和个人未经本估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

估价结果报告

一、估价委托人

委托方：佛冈县人民法院

联系人：黄灼标

联系电话：0763-4888151

二、房地产估价机构

估价机构名称：广东国政土地房地产评估测绘有限公司；

法定代表人：苏佩平；

住所：清远市清城区新城东 18 号区尚雅居三层 304 号；

住所电话：0763-3373955；

房地产估价资质等级：壹级；

资质证书编号：粤房估备字壹 1800001；

资质有效期：2024 年 03 月 04 日止。

三、估价目的

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

1. 估价对象的财产范围

本次估价对象为佛冈县迳头镇新区的国有建设用地[不动产单元号：441821108002GB00212W0000000，不动产权证书号佛国用（2013）00142]上的房屋住宅房地产，建筑面积为 742.37 平方米，其中具体包含土地使用权价值、建筑物及其装修装饰价值，以及保证房地产正常使用的设施设备，不包含动产、特许经营权及相关的债权债务。

2. 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的《地籍调查表》复印件、我司出具的《朱沛存房屋测绘报告》及估价专业人员实地查勘。估价对象基本状况如下：

名称	佛冈县迳头镇新区的国有建设用地[不动产单元号：441821108002GB00212W0000000，不动产权证书号佛国用(2013)00142]上的房屋		
坐落	佛冈县迳头镇新区		
范围	佛冈县迳头镇新区的国有建设用地[不动产单元号：441821108002GB00212W0000000，不动产权证书号佛国用(2013)00142]上的房屋建筑面积 742.37 平方米住宅房地产		
规模	估价对象所在的建筑物为钢筋混凝土 5 层步梯楼，其位于自然层第 1-5 层，建筑面积为 742.37 平方米		
用途	住宅	权属人	朱沛存

3. 土地基本状况

根据估价委托人提供的《地籍调查表》复印件、我司出具的《朱沛存房屋测绘报告》及估价专业人员实地查勘，估价对象土地坐落于佛冈县迳头镇新区，土地性质为国有建设用地使用权，宗地面积为 130 平方米。估价对象土地基本状况如下：

四至	估价对象所在宗地四至为东至其他宗地，南至巷，西至巷，北至巷。
土地使用期限	至 2083 年 6 月 29 日
形状	土地形状为规则四边形。
开发程度	宗地红线外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）及红线内场地平整，宗地内开发建设为估价对象所在建筑物。

4. 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《地籍调查表》复印件、我司出具的《朱沛存房屋测绘报告》及估价专业人员实地查勘，建筑物基本情况如下：

估价对象名称	佛冈县迳头镇新区的国有建设用地[不动产单元号:441821108002GB00212W0000000,不动产权证书号佛国用(2013)00142]上的房屋房地产		
建筑结构	框架结构	总楼层	5层
评估所在楼层	第1-5层	现状用途	住宅
规模	742.37平方米	层高	详见《朱沛存房屋测绘报告》
建成时间	约建成于2019年	成新率	约9.5成
房屋类型	多层	户型结构	——
朝向	南	梯户形式	——
景观	无特殊景观	电梯/步梯	步梯
通风采光	良好	物业管理类型	单体楼
主要装修状况	外墙	条形砖	内部装修档次 一层、四层、五层: 简单装修; 一层阁楼:——; 二层:普通装修; 三层:毛坯;
	一层	地面:水泥地面;墙面:乳胶漆;天花:乳胶漆;	
	一层阁楼	——	
	二层	地面:抛光砖、防滑地砖;墙面:乳胶漆、瓷片墙裙、瓷片到顶; 天花:乳胶漆、饰板天花、铝扣板;	
	三层	毛坯;	
	四层	地面:抛光砖;墙面:乳胶漆;天花:乳胶漆;	
配套设施设备	水电	供水、供电等已安装到户;	
	通讯	宽带,有线电视,电话线路等已安装到户。	
维护状况	估价对象现作为住宅使用,维护状况较好。		

5. 权益状况

根据委托方提供《地籍调查表》复印件、我司出具的《朱沛存房屋测绘报告》等记载:

权益状况	产权证号	佛国用（2013）00142		
	土地使用者	朱沛存	土地座落	佛冈县迳头镇新区
	土地权属性质	国有建设用地使用权		
	批准用途	住宅	实际用途	住宅
	使用期限	至 2083 年 6 月 29 日	宗地面积（m ² ）	198
	实测面积	130 m ²	发证面积	130 m ²
其它权利状况分析				
用益物权设立情况	无	担保物权设立情况	无	
租赁或占用情况	四层为出租、其余部分均为自用	税费缴纳情况	正常缴纳	
查封等形式限制权利情况	查封	权属清晰情况	权属清晰	
规划条件	估价对象所在宗地土地用途为住宅，规划开发建设成估价对象所在建筑物，规划用途与实际用途均为住宅。			

五、价值时点

2022 年 05 月 07 日（根据估价目的，本次估价价值时点为完成估价对象实地查勘之日）

六、价值类型

根据委托，结合估价目的，本次评估的价值类型是市场价值。

市场价值是指在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。

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、谨慎原则等房地产估价原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是指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是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价出具的价格是在独立、客观、公正的前提下形成。

2、合法原则

合法原则是指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。

本次估价根据估价委托人提供的合法产权资料及规划条件进行评估。

3、价值时点原则

价值时点原则是指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。

本次估价结果以 2022 年 05 月 07 日为价值时点的市场价值。

4、替代原则

替代原则是指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

最高最佳利用原则是指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。

本估价报告中估价对象现状用途为住宅，为其最高最佳利用状况。

八、估价依据

1. 有关的法律、法规、技术标准和文件

(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 32 号，于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 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 32 号，于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日第二次修订，2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

(4) 《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》（中华人民共和国国务院令第五十五号，自 1990 年 5 月 19 日施行）；

(5) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(6) 《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〔2004〕16 号）；

(7) 《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）；

(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）；

(9) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号）；

(10) 《中华人民共和国资产评估法》（由全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

(11) 《关于印发〈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）。

2. 技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，2014年12月1日起实施）。

3. 估价委托人提供的相关资料。

(1) 《广东省佛冈县人民法院司法委托评估委托书》“（2022）粤 1821 法鉴字 33 号”；

(2) 《佛冈县人民法院司法委托评估移送表》；

(3) 《地籍调查表》及《宗地图》复印件；

(4) 《广东省佛冈县人民法院执行裁定书》“（2021）粤 1821 执 1715 号”复印件；

(5) 《广东省清远市中级人民法院民事判决书》“（2021）粤 18 民终 329 号”复印件；

(6) 《广东省佛冈县人民法院民事判决书》“（2020）粤 1821 民初 1900 号”复印件。

4. 估价人员实地查看所获取的资料以及本估价机构掌握和积累的有关资料、信息等。

九、估价方法

1. 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、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评估的技术规程，根据佛冈市房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估测算，上述方法的适用范围如下：

比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房

地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产，如住宅、写字楼、商铺、标准厂房和房地产开发用地；对于数量很少的房地产、很少发生交易的房地产、可比性差的房地产，如特殊厂房、码头、机场、古建筑、学校、医院、在建工程等，则难以采用比较法进行估价。

收益法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产，如住宅（特别是公寓）、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等；对于行政办公楼、学校、公园等公园、公益性房地产的估价，收益法则一般不适用。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象的方法。重新购建价格是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在价值时点的市场价值与在价值时点的重新购建价格之差。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了市场比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如工厂、码头、机场以及公益、公用为目的的医院、公园、军队营房等房地产。

假设开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价，包括可供开发建设的

土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。

2. 估价方法的选用

(1) 估价方法的选用适用性说明

①选用的方法分析：

成本法：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，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。对于地上建筑物，其建造成本可参考《广东省建筑与装饰工程综合定额》（2018年）、《广东省安装工程综合定额》（2018年）及查询清远市工程造价信息资料可得；对于土地取得成本采用基准地价系数修正法评估测算，最后综合计价；故可采用成本法进行评估

收益法：估价对象为具有收益性房地产，在估价对象同一供求圈内，同类房地产出租情况较多，客观租金较易取得，故估价对象适宜采用收益法进行评估。

②不选用的方法分析：

比较法：估价对象所在区域的同类房地产交易案例较少，难以采用比较法进行评估。

假设开发法：估价对象为已开发房地产，不具备开发或再开发潜力，不适宜选用假设开发法进行测算。

(2) 估价方法的名称、定义及简要内容

◇采用成本法进行估价

成本法是假定存在一个潜在的购买者，重置一宗与待估房地产可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用，也应当是待估房地产价值的衡量标准。即是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，加上正常的资金利息和投资利润，并扣除相应的折旧来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。其测算公式为：

评估物价值=土地取得成本 + 开发成本 + 管理费用 + 销售费用+投资利息 + 销售税费 + 投资利润 - 折旧。

◇采用收益法进行估价

收益法原理：预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，从而求取估价对象价值的方法。

收益法基本计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{1+r} + \frac{A_2}{(1+r)^2} + \frac{A_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{A_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中：

V—房地产价格；

A_i (i=1, 2, 3, …, n) —房地产第 n 年的净收益；

r—房地产报酬率；

n—房地产的收益期。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用公开市场价值标准，在认真分析委托方提供的资料以及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产价值因素进行了分析，经采用成本法、收益法对该房地产的市场价值进行评定估算，综合确定估价对象在价值时点 2022 年 05 月 07 日的估价结果如下表：

房地产市场价值结果汇总表

币种：人民币

项目及结果		估价对象	估价结果
评估价值	单价(元/m ²)		详见《房地产估价结果明细表》
	总额(元)		2017825
	大写金额		大写金额贰佰零壹万柒仟捌佰贰拾伍圆整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李海艳	房地产估价师 (4420110128)		2022年05月25日
苏敏	房地产估价师 (4420200037)		2022年05月25日

十二、实地查勘期

二〇二二年五月七日

十三、估价作业日期

二〇二二年五月七日至二〇二二年五月二十五日

附 件

1. 估价对象现状照片；
2. 估价对象位置示意图；
3. 《广东省佛冈县人民法院司法委托评估委托书》“（2022）粤 1821 法鉴字 33 号”复印件；
4. 《佛冈县人民法院司法委托评估移送表》复印件；
5. 《地籍调查表》及《宗地图》复印件；
6. 《朱沛存房屋测绘报告》复印件；
7. 《广东省佛冈县人民法院执行裁定书》“（2021）粤 1821 执 1715 号”复印件；
8. 《广东省清远市中级人民法院民事判决书》“（2021）粤 18 民终 329 号”复印件；
9. 《广东省佛冈县人民法院民事判决书》“（2020）粤 1821 民初 1900 号”复印件；
10. 《中国注册房地产估价师注册证书》复印件；
11. 房地产估价机构备案证书复印件；
12. 估价机构《营业执照》复印件。

佛冈县迳头镇新区的国有建设用地[不动产单元号：441821108002GB00212W0000000，不动产权证书号佛国用（2013）00142]上的房屋现状照片



临路情况 1



临路情况 2



外观 1



外观 2



首层室内现状 1



首层室内现状 2

佛冈县迳头镇新区的国有建设用地[不动产单元号：441821108002GB00212W0000000，不动产权证书号佛国用（2013）00142]上的房屋现状照片



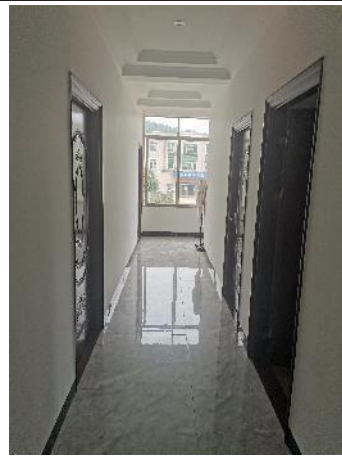
首层室内现状 3



楼梯及一层阁楼入户门



二层客厅



二层走廊



二层房间



二层厨房

佛冈县迳头镇新区的国有建设用地[不动产单元号：441821108002GB00212W0000000，不动产权证书号佛国用（2013）00142]上的房屋现状照片



二层厕所



二层阳台



三层室内现状 1



三层室内现状 2



三层室内现状 3



三层室内现状 4

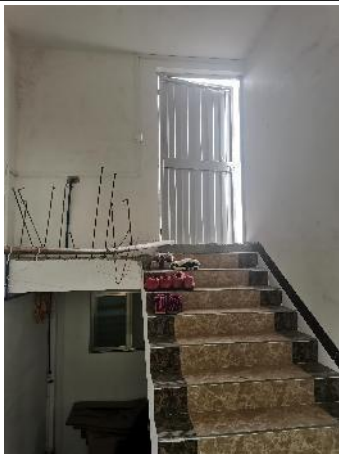
佛冈县迳头镇新区的国有建设用地[不动产单元号：441821108002GB00212W0000000，不动产权证书号佛国用（2013）00142]上的房屋现状照片



四层室内现状 1



四层室内现状 2



天台梯间 1



天台梯间 2



天台 1



天台 2

估价对象所在位置

