

# 房地产估价报告

估价报告编号：粤国众联估字[2021]第 YJ-1308001 号

项 目 名 称：因依法处分房地产需要涉及的阳春市春城街道绵登  
新城同福花园 C、D 幢商住楼 D701 房的房地产价值  
评估

估价委托人：广东省阳春市人民法院

房地产估价机构：广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

注册房地产估价师：胡 黎（注册证号：4420120057）

谭良贤（注册证号：4420190250）

估价报告出具日期：2021 年 08 月 10 日



此为二维码防伪标志，内含本报告估值基本信息，建议报告使用方查证核实

**广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司**

---

公司地址：广州市海珠区金菊路 1 号佳兴大厦 205 室

电 话：（020）84222309      84222310      84222312

传 真：020-84200880      邮 编：510300

网 址：[www.gzlchina.com](http://www.gzlchina.com)

# 目 录

一、致估价委托人函.....	1
二、注册房地产估价师声明.....	3
三、估价的假设和限制条件.....	4
(一)一般假设.....	4
(二)未定事项假设.....	5
(三)背离事实假设.....	5
(四)不相一致假设.....	6
(五)依据不足假设.....	6
(六)估价报告使用限制.....	7
四、房地产估价结果报告.....	8
(一)估价委托人.....	8
(二)估价机构.....	8
(三)估价目的.....	8
(四)估价对象.....	8
(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)估价结果确定.....	17
(十一)估价人员.....	17
(十二)实地查勘期.....	17
(十三)估价作业日期.....	17
(十四)估价报告应用有效期.....	18
五、附件.....	19

## 一、致估价委托人函

阳春市人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院委托的阳春市春城街道绵登新城同福花园 C、D 幢商住楼 D701 房住宅房地产市场价值进行评估，估价目的是为估价委托人**依法处分该财产**提供价值参考，本次价值类型为市场价值，其定义是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件，且不考虑租赁、抵押、征收等权利限制的影响下，于价值时点二〇二一年七月九日所具有的完全产权状态下的客观合理价值，房地产评估净值为估价对象在房地产市场价值前提下，扣除注册房地产估价师在价值时点知悉的转让时预计卖方应缴纳税费后的价值。本次评估估价委托人未对价值时点作特别要求，根据《房地产估价规范》规定价值时点以实地查勘之日二〇二一年七月九日为准。我们根据贵院提供的有关资料，依据国家、广东省、阳江市有关法规、制度，遵循必要的评估程序与原则，按照估价程序在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验和对影响房地产价值因素的分析，采用**比较法和收益法**对该房地产的价值做出评定估算，现将估价结果报告如下：

估价对象阳春市春城街道绵登新城同福花园 C、D 幢商住楼 D701 房住宅房地产，权利人为谢清科，房屋用途为住宅，建筑面积 116.48 m<sup>2</sup>，在符合本报告价值类型和满足本估价报告假设和限制条件及特殊事项说明下，于价值时点 2021 年 07 月 09 日的评估单价为 **RMB3,360 元/m<sup>2</sup>**，评估价值为 **RMB391,373 元**，大写人民币**叁拾玖万壹仟叁佰柒拾叁圆整**，预计转让时卖方税费为 **RMB11,741 元**，扣除转让时卖方税费后其含地价款的评估净值为 **RMB379,632 元**（大写：人民币**叁拾柒万玖仟陆佰叁拾贰圆整**），详见《房地产评估结果明细表》。

本估价报告在市场无较大波动情况下应用有效期自报告完成之日起为一年（自 2021 年 08 月 10 日至 2022 年 08 月 09 日止）。

# 房地产估价结果明细表

估价委托人: 阳春市人民法院  
价值时点: 2021年07月09日

报告编号: 粤国众联估字[2021]第 YJ-1308001 号  
估价机构: 广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

房地产权证及相关资料	权利人	地址	房屋结构	房屋用途	总楼层	估价对象所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估市场价值 (元)	预计转让税费 (元)	评估净值 (元)	备注
粤房地证字第 C6998823 号);《不动产登记资料查询结果证明》(受理编号: 20200416225949)	谢清科	阳春市春城街道绵登新城同福花园 C、D 幢商住楼 D701 房	钢筋混凝土结构	住宅	7	7	116.48	3,360	391,373	11,741	379,632	
<b>合 计</b>							116.48	-	391,373	11,741	379,632	含地价

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇二一年八月十日

## 二、注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

- （一）我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的；
- （二）估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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；
- （三）我们与本估价报告中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；
- （四）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）以及《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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
- （五）我司中国注册房地产估价师胡黎、谭良贤已于2021年07月09日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，本次查勘仅限于估价对象的室内状况及外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露、及难于接触到的部分进行勘查的责任；
- （六）没有人对本评估报告提供重要的专业帮助；
- （七）本估价报告在市场无较大波动情况下应用有效期自报告完成之日起为一年，本评估报告结论仅限于为估价委托人依法处分该财产提供价值参考，不对其它用途负责。

中国注册房地产估价师：胡黎

（注册证号：4420120057）

中国注册房地产估价师：谭良贤

（注册证号：4420190250）

### 三、估价的假设和限制条件

#### （一）一般假设

1、估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠。

2、本估价报告中所指的市场价值即公开市场价值，是指估价对象在采用公开市场价值标准的条件下最可能形成的客观合理价值。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。同时假设满足以下条件：

（1）买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；

（2）买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈交易时间；

（3）在此期间物业价值将保持稳定；

（4）物业可以在公允市场上自由转让；

（5）不考虑特殊买家的额外出价；

（6）买卖双方之间无任何利害关系；

3、估价对象的土地面积、建筑面积等数据均以估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：20200416225949）为依据，我们并未进行实地丈量。

4、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价师已对估价委托人提供的资料履行了必要的审核程序。如估价委托人提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

5、注册房地产估价师胡黎、谭良贤对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量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。本次评估假设估价对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、没有环境污染问题的前提下的评估结论。

6、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

7、假定该房地产权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

8、对于房地产的净值，我们是基于以下假设条件：

(1)在房地产市场价值的基础上，扣除注册房地产估价师在价值时点熟悉的转让时预计应缴纳税费后的价值；

(2)本次评估假设评估人员了解的税费标准与当地房地产转让实际应缴纳税费标准一致，若实际房地产转让发生税费不一致，评估价值应作相应调整。

9、在未来的经营期内，估价对象能持续经营并能获取稳定收益。资本化率在经营期内不发生重大变化。

## **(二) 未定事项假设**

本估价对象无未定事项情况，故本估价报告没有未定事项假设。

## **(三) 背离事实假设**

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》(受理编号：20200416225949)和《广东省阳春市人民法院执行裁定书》((2020)粤1781

执 648 号)记载,估价对象已办理抵押登记且已被查封,考虑到本次估价目的是为估价委托人依法拍卖处分财产提供价值参考,故本次评估不考虑拍卖财产上原有的担保物权及查封因素,亦未考虑原担保物权及查封因素对本次评估价值的影响。本次评估设定估价对象产权清晰,无产权纠纷,未设定他项权利,正常使用情况一般,进入市场转让无特殊限定条件。

#### (四) 不相一致假设

本估价对象无不相一致情况,故本估价报告没有不相一致假设。

#### (五) 依据不足假设

1、估价委托人要求计算房地产转让时的卖方在转让过程中预计应缴纳的税费,经计算该费用合计 RMB11,741 元;本次评估中的卖方税费为我司估算结果,数值仅供参考,具体数额以房管相关部门计算为准。

2、由于我司估价人员没有得到相关产权人授权,未能从物业公司处了解估价物业是否拖欠物业管理费和水电费,相关权益人在购买该物业时应该以物业经营公司计算公布数据为准。

3、根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》(受理编号:20200416225949)及《房地产权证》(粤房地证字第 C6998823 号)等资料显示,估价对象房屋竣工时间及所在土地使用终止日期均未记载。经我司估价人员调查得知,估价对象所在小区的竣工时间约为 2009 年,房屋建筑物为钢筋混凝土结构,估价对象所在土地使用年限终止日期为 2078 年 1 月 8 日,故本次评估根据估价人员调查信息设定估价对象的竣工时间为 2009 年,房屋建筑物为钢筋混凝土结构,土地使用权终止日期为 2078 年 1 月 8 日,如与实际情况不符,则估价结果应作相应调整。

4、受客观因素影响,我司估价人员未能进入室内勘查,估价人员实地查



勘时通过外部观察确认估价对象内部装修为普通装修，故本次评估设定估价对象室内为普通装修，能达到正常使用状况，维护利用状况较好。

## （六）估价报告使用限制

1、本估价结论是根据估价委托人提供的资料和要求，对估价对象进行的评估，该结论仅限于为估价委托人**依法处分该财产**提供价值参考，不对其它用途负责。

2、未经我公司书面同意，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。

3、本公司不承担对任何第三者对本报告书的全文或任何部份内容使用的任何责任。

4、本报告的市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件，于价值时点 2021 年 07 月 09 日所具有的完全产权状态下的客观合理价值，包含未来卖方在转让过程中预计应缴纳的各种税费款项，但未考虑估价对象所负欠的抵押、担保、债务、法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制。

5、房地产评估净值为估价对象在房地产市场价值前提下，扣除注册房地产估价师在价值时点知悉的转让时预计卖方应缴纳税费后的价值。

6、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

7、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

8、本报告应用有效期为出具报告之日起一年（自 2021 年 08 月 10 日至 2022 年 08 月 09 日止），若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

## 四、房地产估价结果报告

### （一）估价委托人

名称：阳春市人民法院

地址：春城街道南新大道126号

联系人：邱明、黄数力

### （二）估价机构

名称：广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

法定代表人：江建华

住所：广州市海珠区金菊路1号佳兴大厦205室

统一社会信用代码：91440000734094325J

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0100008

有效期限：2022年08月12日止

联系电话：（020）84222309 84222310

### （三）估价目的

为估价委托人**依法处分该财产**提供价值参考。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象阳春市春城街道绵登新城同福花园 C、D 幢商住楼 D701 房，评估范围包括房屋及附属房屋建筑物不可移动的装饰装修、供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和所分摊土地使用权，建筑面积 116.48 m<sup>2</sup>，不包含动产、债权债务、特许经营权等其它财产的权益。

## 2、估价对象基本状况

(1) 名称：阳春市春城街道绵登新城同福花园 C、D 幢商住楼 D701 房；

(2) 坐落：估价对象位于同福花园小区，所在小区东至龙岩路、南至小区道路、西至龙福街、北至龙岩路；区域内有名树公园、阳春市绵登中英文小学、阳春市第五中学、阳春市河西综合市场、阳春市人民医院等，公共及生活配套较完善；周边居住区较多，人口密集，居住氛围较好；估价对象附近设有名树公园公交站，有阳春 1 路、阳春 6 路公交车途经，公共交通便捷度一般；估价对象邻近阳春市名树公园，环境景观优劣度较好；

(3) 规模：估价对象建筑面积 116.48 m<sup>2</sup>；

(4) 房屋用途：住宅；

(5) 估价对象权属状况：根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：20200416225949）资料显示：

土地房产产权档案资料	《房地产权证》（粤房地证字第 C6998823 号）、 《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：20200416225949）		
房地产坐落	阳春市春城街道绵登新城同福花园 C、D 幢商住楼 D701 房		
房地产权利人	谢清科		
<b>土地信息</b>			
土地证号	---	土地证发证日期	---
土地面积	1060.4 m <sup>2</sup>	土地用途	城镇住宅用地
土地权利性质	---	权利类型	国有建设用地使用权
土地使用权起始日期	---	土地使用终止日期	---
<b>房屋信息</b>			
产权证号	粤房地证字第 C6998823 号	登记时间	2009 年 08 月 24 日
不动产单元号	441781009010GB00164F00018023		
房屋建筑面积	116.48 m <sup>2</sup>	土地面积	1060.4 m <sup>2</sup>
房屋套内面积	---	共有情况	单独所有
权利性质	市场化商品房	权利类型	房屋所有权
房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋用途	住宅
总层数	7 层	估价对象所在楼层	第 7 层

(6) 他项权利设立情况：根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询

结果证明》（受理编号：20200416225949）资料记载，估价对象抵押情况如下：

抵押权人：中国工商银行股份有限公司阳春支行；抵押人：谢清科；抵押方式：一般抵押；抵押期限：2009-08-27至2039-12-31；债权数额：15.5万元；登记证明号：2586687；登记时间：2009-08-28。

（7）其他需要说明的状况：

根据估价委托人提供的《广东省阳春市人民法院执行裁定书》〔（2020）粤1781执648号〕记载，估价对象已被查封；申请执行人：曾献强；被执行人：谢清科；查封范围：谢清科名下的阳春市春城街道绵登新城同福花园C、D幢商住楼D701房；查封期限：三年，自2020年4月27日起至2023年4月26日止。

### 3、土地基本状况

（1）四至：估价对象所在小区东至龙岩路、南至小区道路、西至龙福街、北至龙岩路；

（2）形状：土地形状为较规则多边形，对土地利用较为有利；

（3）土地使用终止日期：未见记载；

（4）开发程度：已达到宗地红线内外“五通”（即通路、通电、给水、排水、通讯）及红线内场地平整。

### 4、建筑物基本状况

（1）建筑结构：钢筋混凝土结构；

（2）设施设备：估价对象为步梯房，所在楼宇配置有水电系统、消防系统、通讯系统、车库等，配套设施较齐全；

（3）装饰装修：受客观因素影响，我司估价人员未能进入室内勘查，估价人员实地查勘时通过外部观察确认估价对象内部装修为普通装修，故本次评估设定估价对象室内为普通装修，能达到正常使用状况，维护利用状况较

好；

(4) 新旧程度：价对象实地查勘时地基基础未见沉降；屋面、外墙无裂缝、渗水；室内装修维护情况较好，本次评估设定主体结构新旧程度较新，成新率程度为 80%。

### (五) 价值时点

本次评估估价委托人未对价值时点作特别要求，根据《房地产估价规范》规定估价人员实地查勘之日二〇二一年七月九日作为本次评估的价值时点。

### (六) 价值类型

房地产评估净值为估价对象在房地产市场价格前提下，扣除注册房地产估价师在价值时点知悉的转让时预计卖方应缴纳税费后的价值。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件，且不考虑租赁、抵押、征收等权利限制的影响下，于价值时点 2021 年 07 月 09 日所具有的完全产权状态下的客观合理价值。

### (七) 估价依据

#### 1、有关法律法规、政策文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(2) 《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三十二号，自 2020 年 01 月 01 日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自 2020 年 01 月 01 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日修正，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议）；

(5) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,自2020年1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);

(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〔2011〕21号);

(8)《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》(法〔2020〕202号,自2020年09月01日起施行)。

## 2、估价技术依据

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015,2015年12月25日实施);

(2)中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013,2013-06-26发布,2014年02月25日实施);

(3)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)。

## 3、估价委托人提供的估价对象有关资料:

(1)《广东省阳春市人民法院评估委托书》[(2021)阳春法技鉴字第185号];

(2)《广东省阳春市人民法院执行裁定书》[(2020)粤1781执648号]

(3)《不动产登记资料查询结果证明》(受理编号:20200416225949);

(4)《房地产权证》(粤房地证字第C6998823号)。

## 4、估价人员调查的资料:

(1)实地查勘、摄影和记录;

(2)阳春市房地产市场信息;

(3)阳春市商品房信息发布;

(4)中国人民银行公布的资金存、贷款利率;

(5)委估物业附近房地产投资回报状况。

## （八）估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、科学的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：独立客观公正原则是房地产估价的最高行为准则。（1）独立。一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人，不受他人约束的独立机构；二是要求估价人员与估价对象及当事人没有利害关系；三是要求估价机构的人员在估价中不应受外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价；（2）客观。是要求估价机构和估价人员不带任何自己的好恶、情绪和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价；（3）公正。是要求估价机构和估价人员在估价中公平正直，不偏袒任何一方。

2、合法原则：合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。估价对象的权益不是委托人或估价人员可以随意假定的，必须有合法的依据。

3、价值时点原则：价值时点原则要求房地产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。估价通常仅仅是估价对象在某个特定时间上的价格，这个特定时间就是价值时点。价值时点必须依据估价目的来确定。

4、替代原则：替代原则是指一切房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳利用原则：最高最佳利用原则是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分论证，能够使得估价对象达到最大可能的利用。最高最佳使用的前提条件是：法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。

## （九）估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法（剩余法）等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于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估价。

1、估价对象状况分析：估价对象为住宅房地产，土地用途设定为住宅用地。

2、估价技术路线：适合直接评估房地产合一的市场价值。根据物业的特点选取合理的评估方法得出的评估结果，最后综合分析得出评估对象的市场价值。

3、估价方法选择：注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果可知估价对象所处区域的住宅房地产交易市场较为活跃且交易实例较多，注册房地产估价师认为宜采用比较法对住宅房地产进行评定估算；同时，估价对象属于收益性物业，且区域内类似物业具有潜在收益，出租较为普遍，客观收益较易取得，注册房地产估价师亦认为宜采用收益法对住宅房地产进行评定估算。综上所述，本次评估采用比较法和收益法进行评估。具体分析如下：

（1）比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象进行评估。

（2）收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向，收益相对稳定，具潜在收益性及长期经营的可能条件，未来收益和风险都能较准确预测的一种方法。在估价对象同一供求圈内，同类住宅房地产用于出



租较为普遍，客观收益较易取得，故适宜采用收益法进行评估；

(3) 成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建设成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。估价对象为已完成开发建设的，已不存在可开发或潜在开发的可能，然而类似房地产的成本价值核算由于受多方面因素的限制，亦不能准确、真实地反映目的房地产市场价值，因此不适宜采用成本法估价；

(4) 假设开发法的适用性分析：假开法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已完成开发建设的，已不存在可开发或潜在开发的可能，然而类似房地产的成本价值核算由于受多方面因素的限制，亦不能准确、真实地反映目的房地产市场价值，因此不适宜采用假设开发法。

比较法是将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其公式为：

比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况（包括区位、实物、权益）调整系数

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

其测算公式为：

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

式中：

V：物业现值（收益价格） a：未来第1年末净收益

r：资本化率（还原利率） s：年净收益年增长率（s ≠ r）

n：收益期限（剩余使用年限）

#### 4、估价测算的简要过程：

比较法：根据选取可比实例的要求及原则，根据估价对象所处区位和特点，选择了多个在用途、市场状况、交易方式、区位状况、实物状况和权益状况比较接近的市场交易实例作为可比实例，对其房地产状况进行调整，得出三个实例的比准价格，采用算术平均得出估价对象的比较法的评估结果。

收益法：根据上述收益法公式，首先调查了解估价对象周边地区目前同类房地产租赁市场，在委估房地产同一供求圈内，采用比较法测算估价对象客观租金收益，然后合理估算估价对象的客观年运营费用、年客观纯收益、资本化率、租金趋势变化情况及收益年限等关键参数，可得出估价对象的收益法收益单价。

#### 5、估价结果的确定：

本估价报告对估价对象采用了比较法、收益法进行评估。通过对估价对象评估过程中两种评估方法测算的评估结果进行比较分析，结合评估人员的估价经验以及该区域的房地产供需状况，认为两种方法测算的结果差异较大。由于阳春市类似房地产成交实例较多，交易市场较发达，比较法所选的参数均符合市场的实际情况，运用比较法修正的估价结果与其实际房地产价格水平较为接近。而收益法受租金市场价格变化影响较大，该类房地产整体出租租金水平较低，收益价值不能客观反映房地产市场价值，其估价结果与其实际房地产价格水平接近度差。综上所述，本次评估根据两种方法的适用性分析，最终以比较法结果作为最终评估结果，收益法结果仅供参考。

#### 估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价方法及估价结果			
		--	比较法	收益法	评估结果 (比较法 100%, 收益法 0%)
阳春市春城街道锦登新城同福花园 C、D 幢商住楼 D701 房	116.48	总价 (元)	391,722	187,300	391,373 (大写人民币叁拾玖万壹仟叁佰柒拾叁圆整)
		单价 (元/m <sup>2</sup> )	3,363	1,608	3,360 (取整至拾位)
预计转让时卖方税费 (元)					11,741

评估净值（元）	379,632
---------	---------

### （十）估价结果确定

估价对象阳春市春城街道绵登新城同福花园 C、D 幢商住楼 D701 房住宅房地产，权利人为谢清科，房屋用途为住宅，建筑面积 116.48 m<sup>2</sup>，在符合本报告价值类型和满足本估价报告假设和限制条件及特殊事项说明下，于价值时点 2021 年 07 月 09 日的评估单价为 **RMB3,360 元/m<sup>2</sup>**，评估价值为 **RMB391,373 元**，大写人民币**叁拾玖万壹仟叁佰柒拾叁圆整**，预计转让时卖方税费为 **RMB11,741 元**，扣除转让时卖方税费后其含地价款的评估净值为 **RMB379,632 元**（大写：人民币**叁拾柒万玖仟陆佰叁拾贰圆整**），详见《房地产估价结果明细表》。

### （十一）估价人员

姓 名	注册证号	签字	签名日期
胡 黎	4420120057		年 月 日
谭良贤	4420190250		年 月 日

### （十二）实地查勘期

注册房地产估价师胡黎、谭良贤已于二〇二一年七月九日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并于当天完成了实地查勘。

### （十三）估价作业日期

2021年07月09日 ~ 2021年08月10日

#### （十四）估价报告应用有效期

本报告在市场无较大波动情况下的有效期为自报告完成之日起一年。

## 五、附件

- (一) 估价对象实景照片;
- (二) 估价对象地理位置图;
- (三) 可比实例的外观图与位置图;
- (四) 《房地产权证》(粤房地证字第 C6998823 号);
- (五) 《广东省阳春市人民法院评估委托书》[(2021)阳春法技鉴字第 185 号];
- (六) 《广东省阳春市人民法院执行裁定书》[(2020)粤 1781 执 648 号];
- (七) 《不动产登记资料查询结果证明》(受理编号: 20200416225949);
- (八) 估价机构《营业执照》复印件;
- (九) 《房地产估价机构备案证书》复印件;
- (十) 《中国注册房地产估价师注册证书》复印件。