




<b>评估报告防伪查询</b>	
评估报告查询网址： <a href="http://www.gxdpg.com">http://www.gxdpg.com</a> :8080 评估报告防伪查询码：0524220631392 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。	

防伪二维码

## 房地产估价报告

**估价项目名称：**（2021）粤 0606 执恢 960 号之一涉执的位于蕉岭县长潭镇长潭大道 49 号 A 区绿园居的土地使用权及地上建筑物处置司法估价报告

**估价委托人：**佛山市顺德区人民法院

**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：**徐文成（注册号：3620150020）

**注册房地产估价师：**许海智（注册号：4420160026）

**估价报告出具日期：**二〇二二年五月二十四日

**估价报告编号：**评 F22054440202

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

公司地址：广东省佛山市顺德区大良街道文晖路 29 号逸林苑商务中心四楼

电话：0757-22336310、22336311

网址：[Http://www.gxdpg.com](http://www.gxdpg.com)

传真：0757-22336314

电子邮箱：[xdpg88@126.com](mailto:xdpg88@126.com)

## 致估价委托人函

佛山市顺德区人民法院：

根据（2021）粤 0606 执恢 960 号之一《佛山市顺德区人民法院委托书》的委托事项，本估价机构对蕉岭县倬维置业投资有限公司拥有的位于蕉岭县长潭镇长潭大道 49 号 A 区绿园居的土地使用权及地上建筑物在价值时点为二〇二一年十一月六日的市场价值进行了估价。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：蕉岭县倬维置业投资有限公司拥有的位于蕉岭县长潭镇长潭大道 49 号 A 区绿园居的土地使用权及地上建筑物，地上共建有 14 栋建筑，其总建筑面积为 3223.71 m<sup>2</sup>，用地面积为 20996.72 m<sup>2</sup>；

估价范围为全部，包括物质实体和依托于物质实体上的权益，不包括动产、相关债权债务和特许经营权等其他财产和权益。

三、价值时点：二〇二一年十一月六日，根据估价委托人要求以实地查勘期作为价值时点。

四、价值类型：市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点资源进行交易的金额。

五、估价方法：成本法。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，采用合理的估价方法，在估价的假设和限制条件下，结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析，经过认真评估，确定蕉岭县倬维置业投资有限公司拥有的位于蕉岭县长潭镇长潭大道 49 号 A 区绿园居的土地使用权及地上建筑物在价值时点的市场价值为：

**人民币贰仟伍佰肆拾叁万零叁佰元整(2543.03 万元)。**

七、特别提示：本估价报告有效期为一年，即从二〇二二年五月二十四日起至二〇二三年五月二十三日止。估价报告应用有效期内若估价对象发生明显变化或国家及地方有关房地产方面的法规、标准、税收等发生变化，并对房地产价格产生明显影响时，估价委托人应及时聘请估价机构重新估价。如估价报告超过应用有效期，估价结果应作相应调整或重新估价。

以上内容摘自评 F22054440202 房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读房地产估价报告全文。

特此函告。

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：



二〇二二年五月二十四日



## 目录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
十四、估价报告使用期限.....	15
房地产估价技术报告.....	16
一、房地产实物状况描述与分析.....	16
二、房地产权益状况描述与分析.....	16
三、房地产区位状况描述与分析.....	16
四、市场背景描述与分析.....	17
五、最高最佳利用分析.....	18
六、估价方法适用性分析.....	18
七、估价测算过程.....	20
八、估价结果确定.....	27
附件	
■ 《房地产估价明细表》	
■ 估价对象实地查勘照片	
■ 估价对象所在位置示意图	



- 《建设工程规划许可证》复印件
- 《地形图》和《宗地图》复印件
- 估价机构营业执照复印件
- 《中华人民共和国房地产估价机构备案证书》复印件
- 估价人员资格证书复印件

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）注册房地产估价师是依照《中华人民共和国资产评估法》、《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确定财产处置参考价若干问题的规定（法释〔2018〕15号）》与《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见（中评协〔2019〕14号）》进行估价工作，撰写估价报告；

（五）没有人对本次估价提供重要专业帮助；

（六）注册房地产估价师将保守估价过程中获知的商业秘密或隐私；

（七）本估价报告所列附件为报告的组成部分，与正文同时使用具有同等法律效力；

（八）估价利害关系人对本估价报告如有异议，请在接到本估价报告五日内向房地产估价机构提出正式书面意见。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设前提

#### (一) 一般假设

一般假设主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设。

(1) 估价委托人提供了估价对象的《土地登记卡》、《土地登记申请书》和《建筑工程规划许可证》以及由深圳市爱华勘测工程有限公司出具的《地形图》和《宗地图》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 注册房地产估价师已对房屋安全、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。

(3) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ① 交易双方自愿地进行交易；
- ② 交易双方处于利己动机进行交易；
- ③ 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④ 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤ 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(4) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(5) 假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

#### (二) 未确定事项假设

本次估价的估价对象不存在未确定事项，故本估价报告无未确定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

① 本次估价的目的是为房地产处置，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 《土地登记卡》记载宗地面积为 21839.6 m<sup>2</sup>，根据法院回复的《广东省佛山市顺德区人民法院》，本次估价按蕉岭县倬维置业投资有限公司持证红线范围内剩余的土地面积 20996.72 m<sup>2</sup>对土地使用权进行估价，按《宗地图》记载的建筑面积对地上建筑物进行估价。

#### (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 法院未能提供估价对象现时的规划条件文件，仅提供了 2011 年 9 月 5 日出具的《建筑工程规划许可证》，其中容积率定为 0.96，绿化率定为 35%。根据估价委托人要求，本次估价按以上规划条件对估价对象进行估价。

②法院未能明确估价对象的地上建筑物是否能按上述规划进行续建，也未提供土地是否存在闲置的情况。本次估价假设估价对象的地上建筑物暂按上述规划进行续建，并不考虑土地闲置的前提下进行估价。具体续建和土地闲置问题需竞拍人提前向相关建设规划部门进行咨询，请法院在拍卖处置时明确披露。如续建条件变更和土地闲置等问题对评估结果产生重大影响，应及时通知评估机构重新评估。

## 二、估价报告使用限制条件

1、本估价报告仅供法院确定房地产处置参考价使用，除国家法律、法规规定的其他评估报告使用者外，本评估报告不提供给其他组织或个人，并不得用于其它用途；同时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格。

2、本估价报告使用期限为壹年，从本报告有效期为一年，即从二〇二二年五月二十四日起至二〇二三年五月二十三日止。超过估价报告使用期限使用本估价报告的，估价报告无效。

3、估价未考虑特殊交易方式及未来市场变化因素对估价对象价值的影响。

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淮。

5、估价结果未考虑购房者特殊喜好对估价对象成交价格的影响，也未考虑估价对象房屋内业主所购置的、满足特殊需求或喜好的家具、家电等动产对估价对象价值或价格的影响。

6、估价对象可能存在某些为本估价机构和房地产估价师无法通过一般调查途径知悉的法定优先受偿款，估价无法考虑这些情况对估价结果的影响。

7、对房屋安全、环境污染等房地产估价专业以外的事项，估价师只能作常识性判断与分析，无法也无资格给出专业性意见，如估价利害关系人对此特别关注并需要得到专业意见，应聘请相关专业机构或人员。

8、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。

9、本次估价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，估价结果必须作相应调整。

### 10、特别提示

①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估价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会使用：

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。

⑥《土地登记卡》记载宗地面积为21839.6m<sup>2</sup>，根据法院回复的《广东省佛山市顺德区人民法院》，本次估价按蕉岭县倬维置业投资有限公司持证红线范围内剩余的土地面积20996.72m<sup>2</sup>对土地使用权进行估价，按《宗地图》记载的建筑面积对地上建筑物进行估价。

⑦法院未能提供估价对象现时的规划条件文件，仅提供了2011年9月5日出具的《建筑工程规划许可证》，其中容积率定为0.96，绿化率定为35%。根据估价委托人要求，本次估价按以上规划条件对估价对象进行估价。

⑧法院未能明确估价对象的地上建筑物是否能按上述规划进行续建，也未提供土地是否存在闲置的情况。本次估价假设估价对象的地上建筑物暂按上述规划进行续建，并不考虑土地闲置的前提下进行估价。具体续建和土地闲置问题需竞拍人提前向相关建设规划部门进行咨询，请法院在拍卖处置时明确披露。如续建条件变更和土地闲置等问题对评估结果产生重大影响，应及时通知评估机构重新评估。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：佛山市顺德区人民法院

## 二、房地产估价机构

全称：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：梁伟雄

住所：佛山市顺德区大良文晖路 29 号逸林苑 11 座 401、402、403、404、405 号

资质等级：壹级

备案证书编号：粤房估备字壹 1300005

证书有效期：2024 年 4 月 19 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. 估价对象界定

估价对象为位于蕉岭县长潭镇长潭大道 49 号 A 区绿园居的土地使用权及地上建筑物，用地面积 20996.72 m<sup>2</sup>，地上共建有 14 栋建筑物，总建筑面积为 3223.71 m<sup>2</sup>；估价范围为全部，包括物质实体和依托于物质实体上的权益，不包括动产、相关债权债务和特许经营权等其他财产和权益。

### 2. 估价对象权益状况描述与分析

权属人为蕉岭县倬维置业投资有限公司，占有份额为单独所有，权利证号为蕉府国用（2010）第 020007 号。

土地权利性质为国有出让，土地用途：住宅用地，土地使用权类型为出让，土地终止日期至 2071 年 8 月 15 日。

地上建筑物已停工，尚未建成，根据《广东省佛山市顺德区人民法院执行裁定书》（案号：（2021）粤 0606 执恢 960 号之一），确定地上建筑物属蕉岭县倬维置业投资有限公司。

综上所述，估价对象使用权属、权益状况明晰、完整，除他项权利外无特殊限制情况。

### 3. 估价对象实物状况描述与分析

#### （1）土地实物状况

根据委托方提供的产权资料，土地面积为 20996.72 m<sup>2</sup>，本次对整宗自用土地进行分析：

①座落：估价对象位于蕉岭县长潭镇长潭大道 49 号 A 区绿园居。

- ②四至：东临长潭大道，南临道路，西临其它空地，北临其它空地。
  - ③形状：估价对象土地形状不规则，对土地利用无不良影响。
  - ④地形地势：估价对象地形、地势基本平坦，坡度较小，地形地势较优。
  - ⑤地质条件：估价对象宗地地质情况好，承载力好。
  - ⑥基础设施完备程度：估价对象宗地外达到“五通”（即通路、给水、排水、通电、通讯）；
  - ⑦土地平整程度：估价对象宗地内场地“平整”；
  - ⑧目前使用情况：估价对象用作建设别墅区，已停工较长时间，尚未建成投入使用；
- 综上所述，估价对象土地位置良好，形状、地质等对利用无不利影响。

### （2）建筑物实物状况

- ①座落：估价对象位于蕉岭县长潭镇长潭大道 49 号 A 区绿园居。
- ②地上建筑物：地上共 14 栋建筑物，均停工未建成，建筑结构为框架结构，层数为 1-3 层，其中 7、8、9 栋建有少量砖墙，其余均只有主体框架，未安装水电，外围建有手脚架，草木丛生，无人管理，处于停工状态。

综上所述，估价对象地上建筑物结构一般，设备、设施缺失，无管理，对使用有不利影响。

### （3）区位状况

#### ①位置状况

- （一）坐落：估价对象位于蕉岭县长潭镇长潭大道 49 号 A 区绿园居。
- （二）方位：位于长潭大道西侧。
- （三）周边公共配套设施：周边配套完善度较高。
- （四）住宅集聚度：周边为一般住宅区，住宅聚集度一般。

#### ②交通状况

- （一）道路状况：估价对象临长潭大道主干道，周围交通系统较完善；
- （二）出入可利用交通工具：路网一般，有附近仅一条公交车线路。
- （三）交通管制情况：无管制情况；

#### ③环境状况

蕉岭县境属亚热带地区海洋性季风气候，夏长冬短，光照充足，雨季长，雨量充沛，由于南岭山脉的屏障作用，使冷空气影响减弱，所以冬季并不十分寒冷，自然环境条件较优。

#### ④外部配套设施状况

- （一）基础设施：估价对象为位于蕉岭县长潭镇长潭大道 49 号 A 区绿园居，已通路、供水、排水、供电、通讯等，基础设施较完善；
- （二）公共服务设施：估价对象附近公共服务设施配套完善度较高。

#### （4）土地规划条件

根据《建筑工程规划许可证》：容积率为 0.96，绿地率为 35%。

## 五、价值时点

本次估价对估价对象实地查勘的日期为二〇二一年十一月六日，根据估价委托人要求以实地查勘期作为价值时点。

## 六、价值类型

根据本项目特定评估目的，本评估项目的价值类型确定为市场价值，是指一项资产在交易市场上的价格，它是自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下竞价后产生的双方都能接受的价格。

## 七、估价原则

本估价报告遵循以下房地产估价原则：

### 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。在本次评估中，我们是站在公正的立场上，对物业客观合理的价格进行评估。我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系和偏见，也与有关当事人没有亲属关系或利害关系，并且严格按照我国有关法规和制度，遵循必要的评估程序与原则，经过实地查看和市场调查，在充分了解房地产供求状况和影响房地产价格因素的基础上，对该部分物业价值作出公平客观合理的估价。

### 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。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，以合法使用、合法处分为前提进行估价。本次评估中，我们是以佛山市顺德区人民法院移送的《土地登记卡》、《土地登记申请书》和《建筑工程规划许可证》以及由深圳市爱华勘测工程有限公司出具的《地形图》和《宗地图》为合法前提确定估价对象的产权、用途、面积等状况，对估价对象的价值进行评估。

### 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。房地产市场是变动的，物业价格必须在某一时间，而不是某一时期，才有确定的数值，而物业价格与房地产政策、经济环境、城市规划等的变化密切相关，因此我们以对委估对象实地查勘日作为本次价值时点，符合价值时点原则。

### 4. 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格的原则。房地产估价要以估价对象的最高最佳利用为前提。最高最佳利用是指房地产在法律允许、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，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用。根据产权证对该委估对象用途的限定，结合物业所在区位和本身条件，我们确定《土地登记卡》规

定的住宅用地，续建后达到法定允许最大建设规模的情况下为最高最佳利用方式进行评估。

#### 5. 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。在评估一宗房地产的价格时，若同一供求圈内，存在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产，则应遵循替代原则。

## 八、估价依据

### 1. 法律、法规和政策性文件

- 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）
- 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（已经2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，现予公布，自2021年9月1日起施行）
- 《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）
- 《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》（2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，2018年9月1日起施行）
- 《最高人民法院关于人民法院网络公开拍卖若干问题的规定》法释[2016]18号
- 《中评协关于印发〈人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见〉的通知》（中评协〔2019〕14号）

### 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标准》（GB/T50899-2013）
- 《房地产估价指导意见》（建住房[2006]8号，2006年3月14日起施行）
- 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）

### 3. 委托方提供的资料

- （2021）粤0606执恢960号之一《佛山市顺德区人民法院委托书》
- 《土地登记卡》
- 《土地登记申请书》
- 顺德区人民法院移送的《广东省佛山市顺德区人民法院复函》
- 《建设工程规划许可证》
- 《地形图》和《宗地图》

### 4. 估价机构和估价人员掌握的相关资料

- 估价人员实地查勘所取得的资料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、同类房地产市场交易等数据资料

## 九、估价方法

### 1. 估价方法介绍

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法，根据《房地产估价规范》，现行的房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法是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格的方法。比较法适用于房地产市场发达、有充足的具有替代性的交易实例的地区。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、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。

成本法是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。成本法适用于新近开发建设、可以假设重新开发建设或者计划开发建设的房地产，特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产的估价。

### 2. 估价方法适用性分析

估价时应根据房地产市场的实际情况及估价对象的特点选择适宜的估价方法。

市场上具有可比性或类似的在建工程的销售实例和租赁实例较少，难以采用比较法和收益法对估价对象市场价格进行准确测算。

根据估价对象的实际情况及掌握的资料，决定采用成本法对估价对象进行测算，其中

土地使用权部分采用基准地价系数修正法，建筑物部分采用重置成本法。

### 3. 估价技术路线

①土地使用权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表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地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，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

计算公式为：

住宅用地平均楼面地价=（住宅级别基准地价±开发程度修正值÷容积率）×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

### ②房屋建筑物

房屋建筑物采用重置成本法评估。建筑物评估中的重置成本法是基于建筑物的再建造费用或从投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值（即综合成新率），最后得出建筑物的市场价值。

计算公式为：

(1) 房产重置成本确定

房产的重置成本由建设项目的建安工程费、前期工程费、管理费用、投资利息、开发利润等构成。

a. 建安工程费：包括工程所发生的土建费、安装费及工程附加支出和承建商合理利润；

b. 前期工程费：包括“五通一平”费用、勘察、设计及等工程前期所发生的费用；

c. 投资利息：指按额定的工期，平均投入资金及适用的贷款利率，估算的建设期利息；

d. 管理费用：主要指为管理和组织经营活动而发生的各种费用；

e. 开发利润：指在正常市场条件下，开发商所能获取缴纳所得税前的平均利润；

(2) 估价面积的确定：

根据《宗地图》确认的建筑面积为准。

(3) 综合成新率确定

通过对房屋的实际有效使用年限的勘察，参照《房屋完损等级评定标准》采用年限法结合估价人员的实际观察来综合确定成新率，计算公式为：

a. 年限法

$$\text{成新率} = \frac{\text{预计尚可使用年限}}{\text{实际已使用年限} + \text{预计尚可使用年限}} \times 100\%$$

b. 观察法

经估价人员现场勘察，并比照《房屋新旧程度评定标准》结合成新率理论确定成新率。

c. 综合成新率

将以上两种方法测算出来的结果经算术平均后得出综合成新率。

(4) 建筑物市场价值

建筑物重置成本 = 建筑物重置单价 × 建筑面积

建筑物市场价值 = 重置成本 × 综合成新率

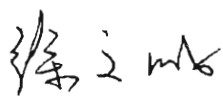
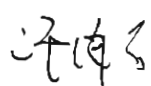
## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用合理的估价方法，在估价的假设和限制条件下，结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析，经过认真评估，确定蕉岭县倬维置业投资有限公司拥有的位于蕉岭县长潭镇长潭大道 49 号 A 区绿园居的土地使用权及地上建筑物在价值时点的市场价值为：

人民币贰仟伍佰肆拾叁万零叁佰元整 (2543.03 万元)。

(此页无正文)

### 十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书编号	签名	签名日期
徐文成	3620150020		二〇二二年五月二十四日
许海智	4420160026		二〇二二年五月二十四日

### 十二、实地查勘期

二〇二一年十一月六日

### 十三、估价作业期

二〇二一年十一月六日至二〇二二年五月二十四日。

### 十四、估价报告使用期限

本估价报告的使用期限为自出具报告之日起壹年，即自二〇二二年五月二十四日起至二〇二三年五月二十三日止。在使用期限内如房地产市场状况或政策法规发生重大变化和调整时，则本估价结果需作相应的调整或重新评估。

# 房地产估价技术报告

## 一、房地产实物状况描述与分析

### (1) 土地实物状况

根据委托方提供的产权资料，土地面积为 20996.72 m<sup>2</sup>，本次对整宗自用土地进行分析：

- ①座落：估价对象位于蕉岭县长潭镇长潭大道 49 号 A 区绿园居。
  - ②四至：东临长潭大道，南临道路，西临其它空地，北临其它空地。
  - ③形状：估价对象土地形状不规则，对土地利用无不良影响。
  - ④地形地势：估价对象地形、地势基本平坦，坡度较小，地形地势较优。
  - ⑤地质条件：估价对象宗地地质情况好，承载力好。
  - ⑥基础设施完备程度：估价对象宗地外达到“五通”（即通路、给水、排水、通电、通讯）；
  - ⑦土地平整程度：估价对象宗地内场地“平整”；
  - ⑧目前使用情况：估价对象用作建设别墅区，已停工较长时间，尚未建成投入使用；
- 综上所述，估价对象土地位置良好，形状、地质等对利用无不利影响。

### (2) 建筑物实物状况

- ①座落：估价对象位于蕉岭县长潭镇长潭大道 49 号 A 区绿园居。
- ②地上建筑物：地上共 14 栋建筑物，均停工未建成，建筑结构为框架结构，层数为 1-3 层，其中 7、8、9 栋建有少量砖墙，其余均只有主体框架，未安装水电，外围建有手脚架，草木丛生，无人管理，处于停工状态。

综上所述，估价对象地上建筑物结构一般，设备、设施缺失，无管理，对使用有不利影响。

## 二、房地产权益状况描述与分析

权属人为蕉岭县倬维置业投资有限公司，占有份额为单独所有，权利证号为蕉府国用（2010）第 020007 号。

土地权利性质为国有出让，土地用途：住宅用地，土地使用权类型为出让，土地终止日期至 2071 年 8 月 15 日。

地上建筑物已停工，尚未建成，根据《广东省佛山市顺德区人民法院执行裁定书》（案号：（2021）粤 0606 执恢 960 号之一），确定地上建筑物属蕉岭县倬维置业投资有限公司。

综上所述，估价对象使用权属、权益状况明晰、完整，除他项权利外无特殊限制情况。

## 三、房地产区位状况描述与分析

### ①位置状况



- (一) 坐落：估价对象位于蕉岭县长潭镇长潭大道 49 号 A 区绿园居。
- (二) 方位：位于长潭大道西侧。
- (三) 周边公共配套设施：周边配套完善度较高。
- (四) 住宅集聚度：周边为一般住宅区，住宅聚集度一般。

#### ②交通状况

- (一) 道路状况：估价对象临长潭大道主干道，周围交通系统较完善；
- (二) 出入可利用交通工具：路网一般，有附近仅一条公交车线路。
- (三) 交通管制情况：无管制情况；

#### ③环境状况

蕉岭县境属亚热带地区海洋性季风气候，夏长冬短，光照充足，雨季长，雨量充沛，由于南岭山脉的屏障作用，使冷空气影响减弱，所以冬季并不十分寒冷，自然环境条件较优。

#### ④外部配套设施状况

- (一) 基础设施：估价对象为位于蕉岭县长潭镇长潭大道 49 号 A 区绿园居，已通路、供水、排水、供电、通讯等，基础设施较完善；
- (二) 公共服务设施：估价对象附近公共服务设施配套完善度较高。

### 四、市场背景描述与分析

2021年1-12月梅州市新建商品房网签情况

区域	交易情况					预售许可办理情况			
	商品房销售面积(万 $m^2$ )	商品房销售均价(元/ $m^2$ )	销售套数	其中，住宅		商品房预售许可面积(万 $m^2$ )	其中，住宅		
				销售面积(万 $m^2$ )	销售均价(元/ $m^2$ )		套数	面积(万 $m^2$ )	
梅江区	116.78	6344.03	6874	93.91	6461.64	102.84	6789	91.26	
其中	江南	53.37	7493.98	3204	45.06	7443.81	48.14	3088	39.86
	江北	63.41	5376.15	3670	48.85	5555.6	54.7	3701	51.4
梅县区	76.02	5429.74	4413	56.04	5581.15	59.56	3538	45.01	
兴宁市	65.45	6670.31	4953	62.08	6478.87	88.3	6876	85.18	
五华县	65.33	5882.56	4437	59.15	5717.06	74.43	5351	72.68	
丰顺县	32.56	6096.18	2100	27.21	6324.02	23.34	1022	15.33	
蕉岭县	16.7	5831.07	1070	15.02	5728.77	25.83	1724	23.1	
大埔县	31.24	4858.76	2275	27.93	4518.27	20.19	1765	19.15	
平远县	16.6	4877.3	1034	14.5	4847.91	27.66	1749	24.66	
全市汇总	420.68	5950.19	27156	355.84	5942.46	422.15	28814	376.37	

2021年是房地产调控机制不断完善，调控持续显效的一年。在“房住不炒、因城施策”的政策大环境下，中央从全局角度出发，全面、精准把控全国房地产市场，稳妥实施房地产长效机制方案。在政策的持续引导下，房地产行业变革的步伐正在加速，行业回归理性，市场趋于更加健康发展的走向，“住有所居”新时代来临。我市积极落实城市主体责任，因城施策促进房地产市场平稳健康发展，从数据看，全市2021年虽然量价齐跌，但梅州楼市总体保持平稳运行态势。

## 五、最高最佳利用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳利用为前提进行评估。最高最佳利用是指房地产在法律允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

法律上允许：对于每一种潜在的利用方式，首先检查是否为法律所允许。如果是法律不允许的，应被淘汰。

技术上可能：对于法律所允许的每一种利用方式，要检查在技术上是否能够实现。如果是技术上达不到的，应被淘汰。

财务上可行：对于法律上允许且技术上可能的每一种利用方式，还要进行经济可行性检验。只有收入现值大于支出现值的利用方式才具有财务可行性，否则应淘汰。价值是否达到最大化：在所有具有财务可行性的利用方式中，能够使估价对象的价值达到最大的利用方式，才是最佳的利用方式。

### 1、合法性分析

根据委托方提供的《土地登记卡》、《土地登记申请书》和《建筑工程规划许可证》复印件记载，估价对象的用途为住宅用地，估价对象房地产完全按照证载用途使用，法律上允许，符合合法原则。

### 2、最高最佳利用前提分析

最高最佳利用前提主要包括下列五个方面：

(1) 维持现状继续使用前提：认为维持现状继续使用仍然妥当时，为在维持现状继续使用下的估价。

(2) 直接转换用途前提：认为转换用途再予以使用更为妥当时，为在考虑用途转换后再予以使用下的估价。

(3) 装修改造继续使用前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用较为妥当时，为在考虑装修改造但不转换用途再予以使用下的估价。

(4) 装修改造转换用途前提：认为装修改造并转换用途再予以使用更为妥当时，为在考虑装修改造并转换用途后再予以使用的估价。

(5) 拆除重新利用前提：认为拆除建筑物再予以利用更为妥当时，为在考虑建筑物拆除后再予以利用下的估价。

本报告对估价对象现时用途和法定用途、现状建设规模和法定建设规模都进行了考虑，充分反映了最高最佳利用原则。

## 六、估价方法适用性分析

### 1. 估价方法介绍

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法，根据《房地产估价规范》，现行的房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法是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格的方法。比较法适用于房地产

市场发达、有充足的具有替代性的交易实例的地区。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、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。

成本法是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。成本法适用于新近开发建设、可以假设重新开发建设或者计划开发建设的房地产，特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产的估价。

## 2. 估价方法适用性分析

估价时应根据房地产市场的实际情况及估价对象的特点选择适宜的估价方法。

市场上具有可比性或类似的在建工程的销售实例和租赁实例较少，难以采用比较法和收益法对估价对象市场价格进行准确测算。

根据估价对象的实际情况及掌握的资料，决定采用成本法对估价对象进行测算，其中

土地使用权部分采用基准地价系数修正法，建筑物部分采用重置成本法。

## 3. 估价技术路线

①土地使用权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表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地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，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

计算公式为：

住宅用地平均楼面地价=（住宅级别基准地价±开发程度修正值÷容积率）×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

土地使用权市场价值=住宅用地总地价+管理费用+投资利息+开发利润+土地取得税费

## ②房屋建筑物

房屋建筑物采用重置成本法评估。建筑物评估中的重置成本法是基于建筑物的再建造费用或从投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值（即综合成新率），最后得出建筑物的市场价值。

计算公式为：

### （1）房产重置成本确定

房产的重置成本由建设项目的建安工程费（含承包商利润）、前期工程费、管理费用、投资利息、开发利润等构成。

a. 建安工程费：包括工程所发生的土建费、安装费及工程附加支出和承建商合理利润；

b. 前期工程费：包括“五通一平”费用、勘察、设计及等工程前期所发生的费用；

c. 投资利息：指按额定的工期，平均投入资金及适用的贷款利率，估算的建设期利息；

d. 管理费用：主要指为管理和组织经营活动而发生的各种费用；

e. 开发利润：指在正常市场条件下，开发商所能获取缴纳所得税前的平均利润；

(2) 估价面积的确定：

根据《宗地图》确认的建筑面积为准。

(3) 综合成新率确定

通过对房屋的实际有效使用年限的勘察，参照《房屋完损等级评定标准》采用年限法结合估价人员的实际观察来综合确定成新率，计算公式为：

a. 年限法

$$\text{成新率} = \frac{\text{预计尚可使用年限}}{\text{实际已使用年限} + \text{预计尚可使用年限}} \times 100\%$$

b. 观察法

经估价人员现场勘察，并比照《房屋新旧程度评定标准》结合成新率理论确定成新率。

c. 综合成新率

将以上两种方法测算出来的结果经算术平均后得出综合成新率。

(4) 建筑物市场价值

建筑物重置成本 = 建筑物重置单价 × 建筑面积

建筑物市场价值 = 重置成本 × 综合成新率

## 七、估价测算过程

(一) 采用基准地价系数修正法评估宗地使用权市场价值

1. 基本原理

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表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地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，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

2. 基准地价内涵及公式

蕉岭县城区国有建设用地基准地价住宅用地的地价内涵：土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2019年7月1日，土地使用年期为70年，设定容积率为2.0；地价表现形式为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

根据《蕉岭县2019年城镇国有建设用地基准地价各用途修正体系》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

不临江时，公式为：住宅用地平均楼面地价=（住宅级别基准地价±开发程度修正值÷容积率×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

### 3. 测算过程

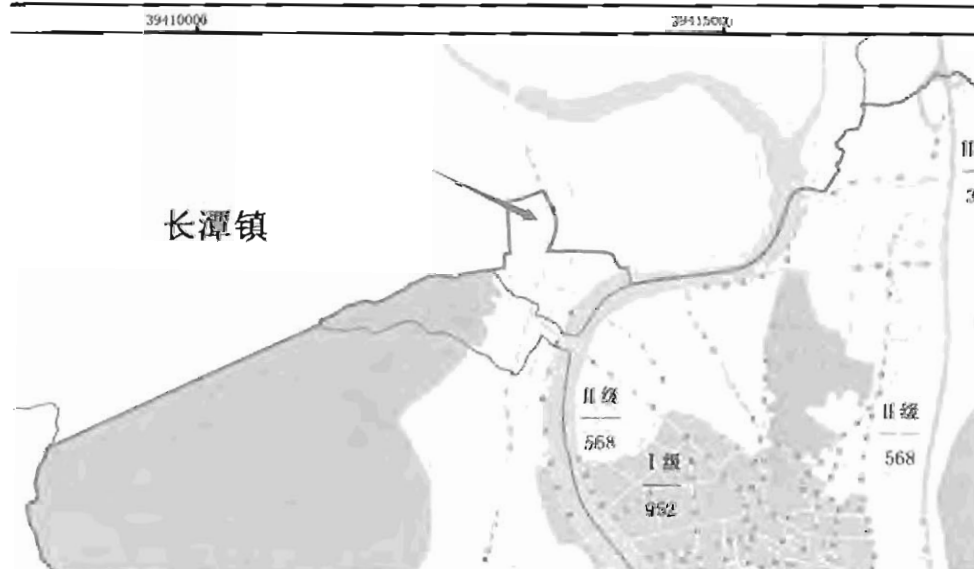
根据《广东省佛山市顺德区人民法院复函》和《建设工程规划许可证》确定土地面积为 20996.72 m<sup>2</sup>，土地用途为住宅，规划条件：容积率为 0.96，绿地率为 35%，总建筑面积为 21056.5 m<sup>2</sup>。

计算过程和结果如下：

根据《蕉岭县 2019 年城镇国有建设用地基准地价评估范围及地价内涵》和《蕉岭县 2019 年城镇国有建设用地基准地价各用途修正体系》，使用的修正基准为城区 II 级住宅用地宗地地价修正体系。

#### A、确定区片基准地价

## 蕉岭县城区 2019 年城镇国有建设用地基准地价



待估宗地位于蕉岭县长潭镇长潭大道 49 号 A 区绿园居，根据相应用途的片区基准地价图，查得待估宗地所在片区为 II 级住宅用地，其所在位置基准地价为 568 元/平方米，故本次取 568 元/平方米作为该估价对象的基准地价。

#### B、土地开发程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估土地开发程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

土地开发程度修正值范围表（土地面积）

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米·土地面积）							五通一平费用合计（元/m <sup>2</sup> ）	六通一平费用合计（元/m <sup>2</sup> ）
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	平整土地		

数据统计范围	10-30	8-15	20-45	10-18	20-70	20-35	20-40	88-218	108-253
一级、二级平均值	28	15	40	15	65	30	40	203	233
其余级别平均值	25	13	35	12	55	28	35	175	203

注：土地开发程度修正范围参照城区住宅用地级别范围

待估宗地位于 II 级住宅用地，结合待估宗地所处区域的实际开发状况，故本次评估确定土地开发费用如下表：

土地开发程度	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	平整土地	合计
开发费用（元/m <sup>2</sup> ）	28	15	40	15	65	30	40	233

基准地价设定开发程度为“五通一平”，待估宗地现时状况为“五通一平”，不作修正。

### C、容积率修正

住宅用地容积率修正系数表

容积率 r	≤1.0	1.0<r<2.0	2.0≤r<9.0	r≥9.0
修正系数	$-4.54+2.99 \times r^{0.5}+3.06/r^{0.5}$	$(2.0/r)^{0.741}$	$(2.0/r)^{0.238}$	0.6991

本次估价容积率取 0.96，因此确定修正系数为 1.5027。

### D、期日修正

因梅州市没有公开本市的地价动态监测数据且靠近粤港澳大湾区，本次估价参考粤港澳大湾区的地价监测指标，粤港澳大湾区住宅用途用地 2019 年第 3 季度至 2021 年第 3 季度的地价监测指标情况如下：

住宅用途用地近年度及月份地价监测指标

地价监测	2019 年第 3 季度	2019 年第 4 季度	2020 年度	2021 年第 1 季度	2021 年第 2 季度
综合用途（环比增长率）	1.70%	-0.12%	2.43%	0.87%	1.27%
地价监测	2021 年第 3 季度	预测月增长			
综合用途（环比增长率）	0.62%	0.31%			

确定待估宗地期日修正系数为 1.0727。

### E、区域因素修正系数

待估宗地所在二级住宅区域因素的总修正幅度±22.68%，得到待估宗地所在级别区域因素修正范围值及对这些因素进行分析对比，根据待估宗地本身所在区域的实际区域因素条件，根据修正范围值确定修正值如下表：

区域因素	区域因素条件	修正值
基本设施状况	供水设施状况	1.43%

	排水设施状况	1.27%
	供电设施状况	1.38%
	距教育设施距离	-1.61%
	距医疗设施距离	-1.32%
	距文化娱乐设施距离	0.00%
交通条件	道路通达度	0.00%
	距交通车站距离	0.00%
	距汽车客运站距离	-1.43%
环境条件	大气污染	0.25%
	噪声污染	0.22%
	水污染	0.23%
	工程地质条件	0.30%
	地形地势条件	0.25%
	绿地覆盖度	0.47%
	自然景观	0.21%
	人文景观	0.20%
繁华程度	距商服中心距离	0.00%
人口状况	居住集聚度	0.00%
用地潜力	区域用地规划	0.00%
合计		1.85%

由上表得，待估宗地修正系数为 1.85%。

#### F、其他个别因素修正

待估宗地面积较大；形状不规则；宗地地基承载力好；景观条件较好。根据《其他个别因素修正系数表》的评价指标，确定其他个别因素修正系数 = 1% - 1% + 2% + 1% = 3.0%，具体修正系数表如下：

其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
宗地大小	指标说明	$\geq 50000 \text{ m}^2$	$20000 \leq S < 50000 \text{ m}^2$	$10000 \leq S < 20000 \text{ m}^2$	$5000 \leq S < 10000 \text{ m}^2$	$S < 5000 \text{ m}^2$
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响

状	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
景观条件	指标说明	景观条件好, 对居住极为有用	景观条件较好, 对居住较为有用	景观条件一般, 对居住无不良影响	景观条件较差, 对居住有一定影响	景观条件差, 对居住产生严重影响
	修正系数 (%)	3.0	1.0	0.0	-1.0	-3.0

### G、使用年期修正

住宅用地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率=5.39%)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0525	0.1023	0.1495	0.1943	0.2369	0.2772	0.3155	0.3519	0.3863	0.4191
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4501	0.4796	0.5075	0.534	0.5592	0.5831	0.6057	0.6172	0.6476	0.667
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6853	0.7027	0.7193	0.735	0.7498	0.764	0.7774	0.7901	0.8022	0.8136
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8245	0.8348	0.8446	0.8538	0.8626	0.871	0.8789	0.8864	0.8936	0.9004
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9068	0.9129	0.9187	0.9242	0.9294	0.9343	0.939	0.7635	0.9477	0.9517
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9555	0.9591	0.9625	0.9658	0.9688	0.9718	0.9745	0.9772	0.9797	0.982
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9843	0.9864	0.9884	0.9904	0.9922	0.9939	0.9956	0.9971	0.9986	1

土地剩余使用年期修正公式为:

$$Y = \{1 - [1 / (1+r)]^n\} / \{1 - [1 / (1+r)]^m\}$$

待估宗地住宅用地土地剩余使用年限为 49.77 年, 因此待估宗地土地剩余使用年期修正系数为 0.9508。

H、住宅用地土地使用权评估价值测算如下:

住宅用地平均楼面地价 = (住宅级别基准地价 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率) × 住宅容积率修正系数 × 住宅期日修正系数 × (1 + 住宅区域因素修正系数之和) × (1 + 住宅其他个别因素修正系数之和) × 土地剩余使用年期修正系数

住宅用地总地价 = 住宅用地平均楼面地价 × 住宅总建筑面积



$$\begin{aligned} \text{住宅用地楼面地价} &= (568 - 0 \div 0.96) \times 1.5027 \times 1.0727 \times (1 + 1.85\%) \times (1 + 3\%) \\ &\quad \times 0.9508 \\ &= 913.24 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{住宅用地地价} &= \text{住宅用地楼面地价} \times \text{住宅总建筑面积} \\ &= 913.24 \text{ 元/m}^2 \times 21056.5 \text{ m}^2 \\ &= 19229638 \text{ (元)} \text{ (准确到个位)} \end{aligned}$$

#### 4. 计算土地使用权市场价值

$$\begin{aligned} \text{总地价 A} &= \text{住宅用地地价} \\ &= 19229638 \text{ (元)} \end{aligned}$$

B、土地取得税费：契税 3%，印花税 0.05%，按总地价为计算基础，得：

$$B = A \times (3\% + 0.05\%) = 586504 \text{ (元)}$$

C、管理费用：为总地价和土地取得税费之和的 2%，得：

$$C = (A + B) \times 3\% = 9396323 \text{ (元)}$$

D、投资利息：假设开发期为 1 年，利息按一年期贷款利率在估价时点为 4.35% 计算，总地价何土地取得税费在期初一次投入，管理费用在建设期内均匀投入，得：

$$D = (A + B) \times [(1 + 4.35\%)^1 - 1] + C \times [(1 + 4.35\%)^{(1/2)} - 1] = 870530 \text{ (元)}$$

E、开发利润：开发利润按总地价、土地取得税费和管理费用之和的 10% 计，得：

$$E = (A + B + C) \times 10\% = 2021424 \text{ (元)}$$

$$\begin{aligned} \text{土地使用权市场价值} &= A + B + C + D + E \\ &= 19229638 \text{ 元} + 586504 \text{ 元} + 396323 \text{ 元} + 870530 \text{ 元} + 2021247 \\ &\quad \text{元} \\ &= 23104242 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### (二) 采用成本法评估地上建筑物市场价值

以 1 栋为例：

根据《宗地图》显示 1 栋建筑物的建筑面积为 317.13 m<sup>2</sup>，测算如下：

##### 1. 重置成本计算

A、建安工程费：参考与梅州市同类地区的建筑技术经济指标及相关市场行情。1 栋建筑物的毛坯竣工建设成本单价为 1505 元/m<sup>2</sup>。

经评估人员的现场勘察情况，得出 1 栋在价值时点的完工率经测算为 48%，详细测算如下表所示：

工程进度完工系数测算表

项目				1 栋		
类别	名称	完工进度	标准分值	评估人评分	修正系数	分项评分
主体部分	1. 基础	已完工	20.0	20.0		
	2. 承重构件(框架)	已完工	40.0	40.0		
	3. 墙体工程	未完成	15.0	0.0		
	4. 楼地面工程	已完工	20.0	20.0		

	5. 屋面工程	未完成	5.0	0.0		
	结构得分合计		100.0	80.0	0.6	48.0
装饰部分	1. 门窗工程	未完成	20.0	0.0		
	2. 外粉刷	未完成	30.0	0.0		
	3. 内粉刷	未完成	20.0	0.0		
	4. 顶棚	未完成	15.0	0.0		
	5. 公区装饰	未完成	15.0	0.0		
	装饰得分合计			100.0	0.0	0.20
设备部分	1. 水电	未完成	50.0	0.0		
	2. 消防、资讯	未完成	50.0	0.0		
	设备得分合计			100.0	0.0	0.20
合 计				48%		

则价值时点停工的 1 栋的建安工程费：

建安工程费  $A = \text{毛坯竣工后建设成本单价} \times \text{完工率} = 1505 \text{ 元/m}^2 \times 48\% = 722.40 \text{ (元/m}^2\text{)}$

B、前期工程费：为建安工程费的 5%，得：

$$B = A \times 5\% = 36.12 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

C、管理费用：为项目直接费的 2%，得：

$$C = (A+B) \times 2\% = 15.17 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

D、投资利息：假设建设期为 0.5 年，利息按一年期贷款利率在估价时点为 4.35% 计算，且资金在建设期内均匀投入，得：

$$D = (A+B+C) \times [(1+4.35\%)^{(0.5 \div 2)} - 1] = 8.28 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

E、开发利润：直接成本利润率按投资额的 10% 计，得：

$$E = (A+B+C) \times 10\% = 77.37 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

F、重置成本单价：

$$F = A+B+C+D+E = 859 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

## 2. 综合成新率计算

### ① 综合成新率

1 栋建筑物目前处于停工状态，使用和维护保养情况较差，草木丛生，长期无人管理。

参照房地产估价规范(GB/T50291-1999)条文说明，钢筋混凝土结构建筑物的经济使用年限分别为：生产用房 50 年，受腐蚀的生产用房 35 年，非生产用房 60 年。上述建筑物用途为办公宿舍楼，为非生产用房，其经济使用年限一般为 60 年。但建筑物的使用年限还受到土地剩余使用年限的制约。二者之间按照孰短原则取舍来进行摊销计算。

土地使用期限至 2071 年 8 月 15 日，委托方无法提供建筑物的停工日期，根据评估人员的现场勘查的情况，合理估计建筑物的停工日期为 2012 年，本次取 2012 年 6 月 30 日；

建筑物的建设和使用时间：开始使用日期按照停工时间 2012 年 6 月 30 日，可使用截止日期为土地期限终止日 2071 年 8 月 15 日，实际停止使用日期时间以价值时点 2021 年 11 月 6 日为准。

两者比较，可使用期限在土地使用期限涵盖之外，且长于土地使用期限，因此应以土地使用期限来计算成新率。

确定：已使用年限从 2012 年 6 月 30 日至 2021 年 11 月 6 日，共计 9.35 年，尚可使用年限从 2021 年 11 月 6 日至 2071 年 8 月 15 日，共计 49.77 年。则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \frac{49.77}{9.35+49.77} \times 100\% \\ &\approx 84\% \end{aligned}$$

### 3. 建筑物价值

$$\begin{aligned} \text{建筑物重置成本} &= 859 \text{ 元/m}^2 \times 317.13 \text{ m}^2 \\ &= 272415 \text{ (元)} \quad (\text{准确到个位}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{建筑物市场价值} &= 272415 \text{ 元} \times 84\% \\ &= 228829 \text{ (元)} \quad (\text{准确到个位}) \end{aligned}$$

采用相同的方法计算出全部建筑物总市场价值为 2326102 元。

#### (三) 估价对象的市场价值计算

$$\begin{aligned} \text{估价对象整体市场价值} &= \text{土地使用权市场价值} + \text{建筑物总市场价值} \\ &= 23104242 \text{ 元} + 2326102 \text{ 元} \\ &= 25430344 \text{ (元)} \\ &\approx 2543.03 \text{ (万元)} \quad (\text{准确到佰位}) \end{aligned}$$

由于估价房地产为人民法院强制执行的标的，在法院处置后，存在买受人应承担的交易成本。

## 八、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用合理的

估价方法,在估价的假设和限制条件下,结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析,经过认真评估,确定蕉岭县倬维置业投资有限公司拥有的位于蕉岭县长潭镇长潭大道 49 号 A 区绿园居的土地使用权及地上建筑物在价值时点的市场价值为:

人民币贰仟伍佰肆拾叁万零叁佰元整(2543.03 万元)。



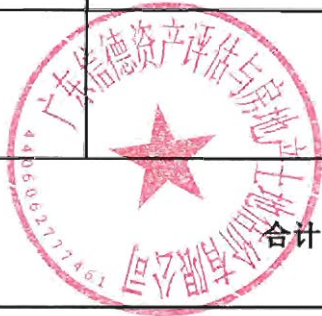
# 房地产估价明细表

价值时点：2021年11月6日

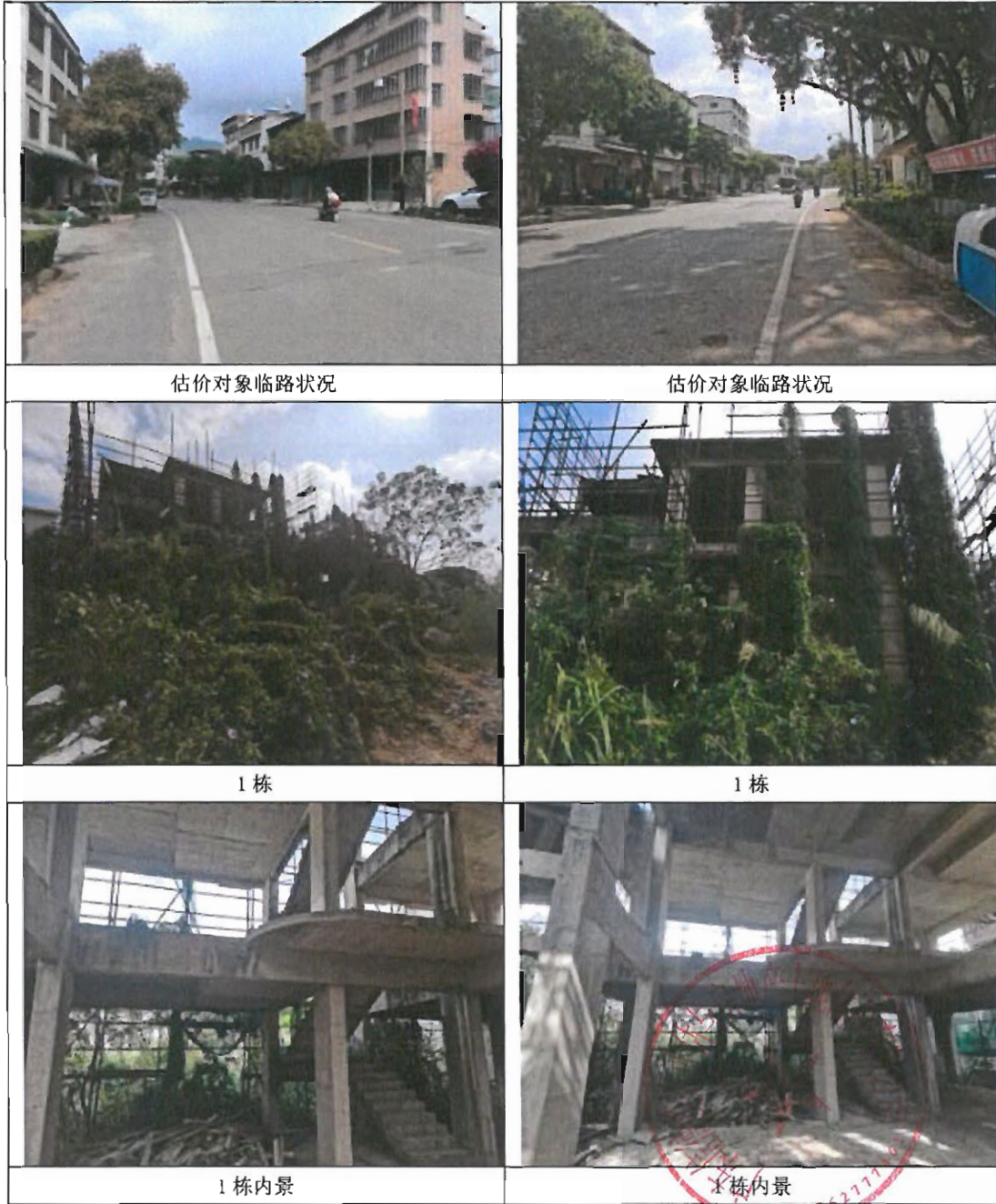
委托方：佛山市顺德区人民法院

币种：人民币元

序号	权属人	不动产权证书	坐落	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	市场价值(万元)	备注
1	蕉岭县倬维置业投资有限公司	蕉府国用(2010)第020007号	蕉岭县长潭镇长潭大道49号A区绿园居	住宅用地	20,996.72	3,223.71	2,543.03	
合计					20,996.72	3,223.71	2,543.03	



# 估价对象现场照片





2 栋



2 栋内景



3 栋



3 栋



4 栋



5 栋



5 栋内景



5 栋内景



5 栋内景



5 栋内景



6 栋



6 栋



7 栋



7 栋内景



7 栋内景



7 栋内景

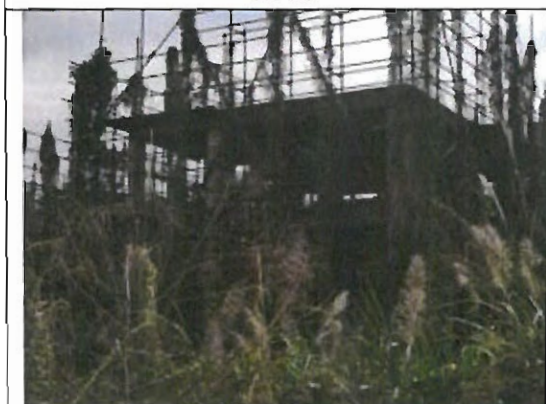




8 栋内景



8 栋内景



9 栋



10 栋



11 栋



12 栋



13 栋



14 栋

# 土地登记卡

单位:平方米、元(万元)

地号		图号		宗地面积	21839.6
用途	住宅用地	座落	长潭镇长潭大道49号A区绿园居		
权属性质	国有土地使用权	权利人	蕉岭县倬维置业投资有限公司		
单位性质	个人	通讯地址	佛山市顺德区大良		
使用权类型	出让	终止日期	2071-08-15	土地证号	(2010) 020007 号 217310569
调查表号	2010(0571)	审批表号	2010(0571)	归户卡号	20101162
土地等级		标定地价		申报地价	
建筑容积率		建筑密度		建筑限高	
建筑物占地面积		建筑物类型		申报建筑物权属	
土地权属来源 证明文件类型、 编号、日期	出让用地, 已发蕉府国用(2006)第020004号、(2007)020013、(2007)020014号《国有土地使用证》。2001年7月11日蕉岭县旅游局的证明及收据 面积: 21180平方米      审批时间: 2006年9月27日				

# 中华人民共和国 建设工程规划许可证

冀 建字第 106 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



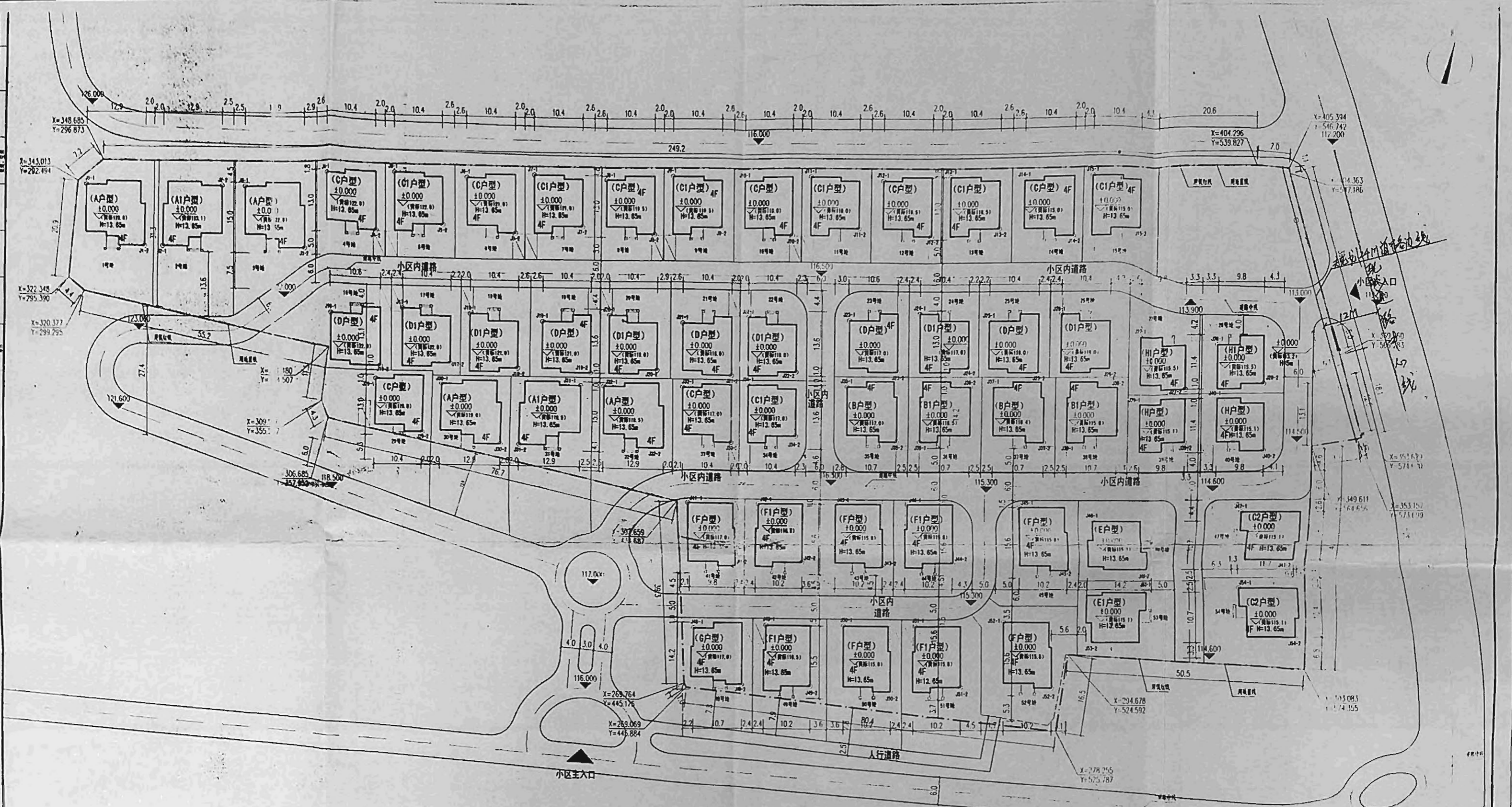
发证机关  
日期



建设单位(个人)	燕岭县博经置业投资有限公司
建设项目名称	住宅
建设位置	长潭镇长潭大街49号A区绿园园
建设规模	四层
附图及附件名称	1. 燕岭县[2011]冀国土资建字第 161 号 建设用地批准书 复印件 冀发改[2011]33 号 可研案[2011]12号文件 2. 身份证复印件、城市基础设施配套费缴纳证明 3. 建设工程规划附件

## 遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



经济技术指标表

1. 规划总用地面积	21839.69 m <sup>2</sup> (折合32.7亩)
3. 总建筑面积	21056.5 m <sup>2</sup> (计容面积)
其中 3.1 别墅	21011.5 m <sup>2</sup>
其中 3.2 门卫、垃圾收集点	45 m <sup>2</sup>
4. 基底面积	6951 m <sup>2</sup>
5. 建筑密度	31.83%
6. 容积率	0.96
7. 绿化率	35%
8. 总户数	54户
9. 停车位	109个

总平面图 1:400

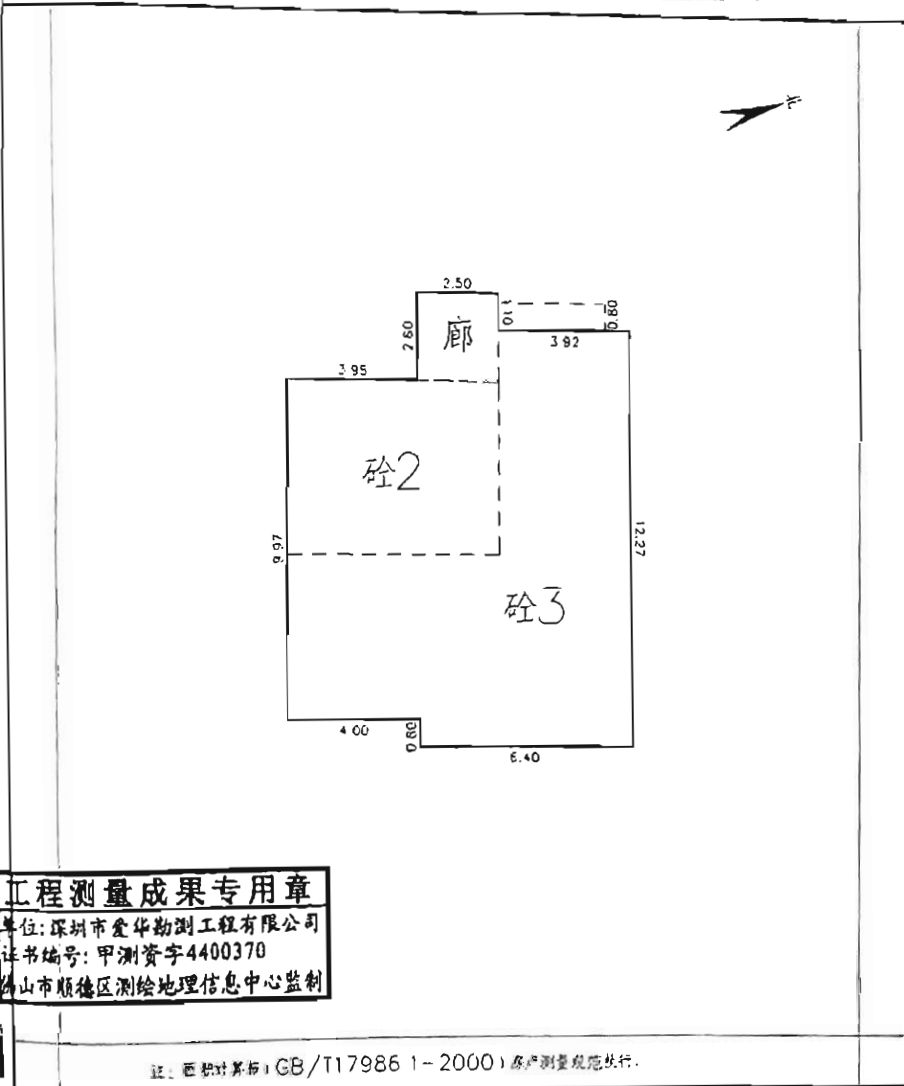
说明: 1. 建筑物间距不足4米时, 较高的建筑物的一侧不开设门窗洞口的防火墙。  
2. 本图标注尺寸均以米为单位



与在 [Signature]

# 宗 地 图

宗地号:	图幅号:	比例尺:
宗地名称:	宗地地址:	用地面积: 121.19平方米
宗地用途:	地号:	建筑面积: 121.19平方米
土地用途代码: 50	登记情况:	构筑物面积: 217.13平方米
占地面积:	第二级高度:	外地面高度: 0米



**工程测量成果专用章**  
 单位: 深圳市爱华勘测工程有限公司  
 证书编号: 甲测资字4400370  
 佛山市顺德区测绘地理信息中心监制

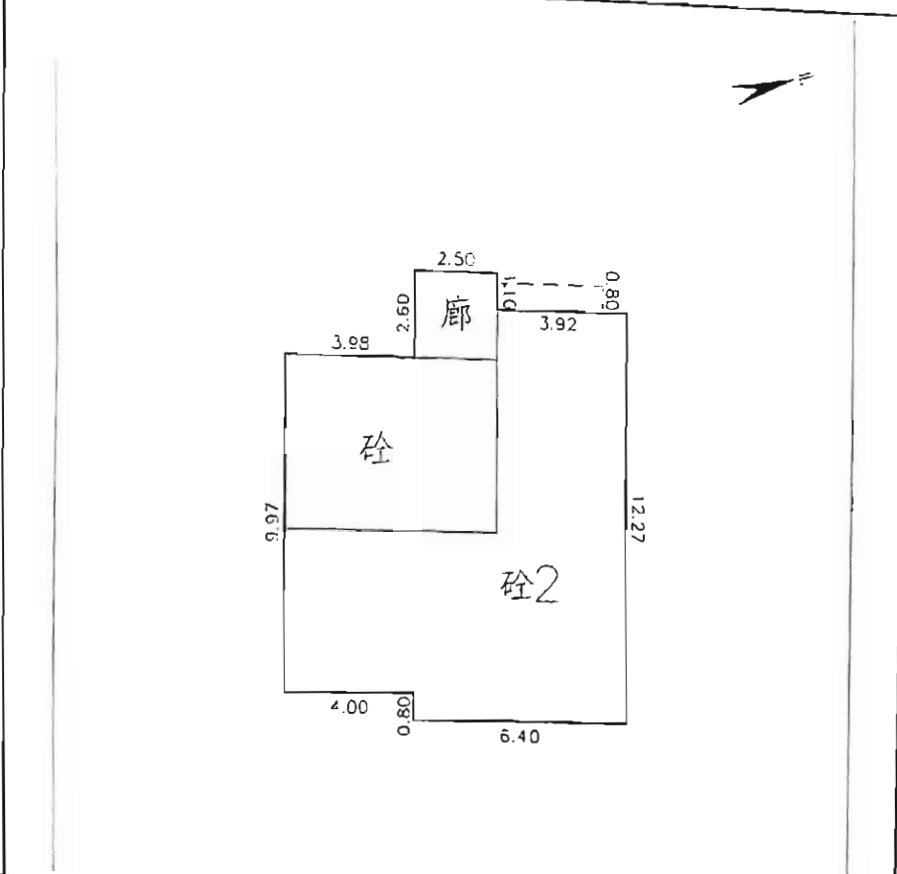
注: 面积计算按 GB/T17986.1-2000 房产测量规范执行。

测量员: 张云华 检查日期: 2019.11.25  
 绘图员: 张云华 检查日期: 2019.11.25  
 1 : 150

审核日期:  
 审核员:

# 宗地图

宗地号	图幅号	权利人
宗地名称	宗地类别	宗地面积: 121.19平方米
宗地用途	宗地坐落	建筑面积: 121.19平方米
土地用途代码: 50	宗地位置	建筑面积: 202.44平方米
宗地用途	第二级地籍	占地面积: 0.00



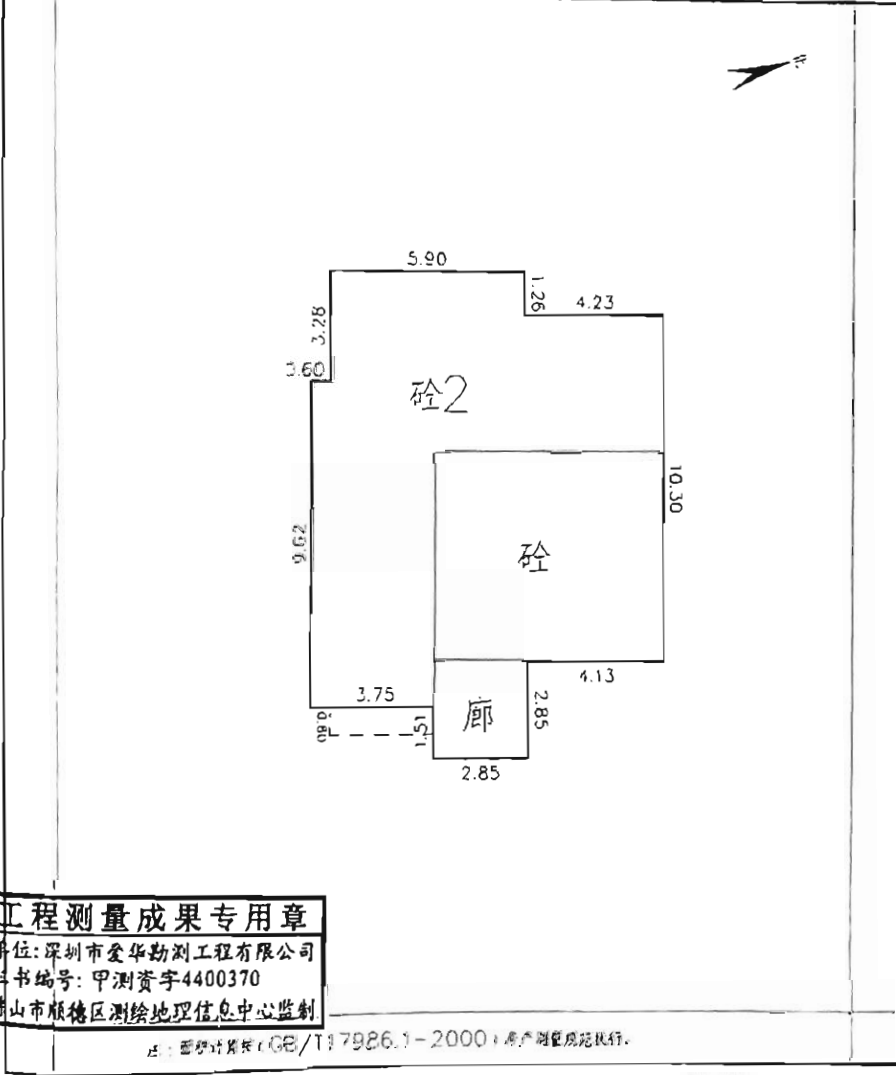
**工程测量成果专用章**  
 单位: 深圳市爱华勘测工程有限公司  
 证书编号: 甲测资字4400370  
 佛山市顺德区测绘地理信息中心监制

注: 面积计算按 GB/T17986.1-2000 房产测量规范执行。

测量员: 阮运伟	检查日期: 2019.11.25	比例尺: 1:150	审核日期:
绘图员: 阮运伟	绘图日期: 2019.11.25		审核员:
检查员:			

# 宗地图

宗地号:	图幅号:	权利人:
宗地用途:	宗地地址:	用地面积: 129.89平方米
权属: 国有出让用地(土地使用权出让合同号: 40000A0031)	地号:	建筑面积: 129.89平方米
土地用途类别: 50	发证机关:	建筑面积: 209.52平方米
宗地用途:	宗地用途:	外地面积: 0平方米



宗地号: 40000A0031

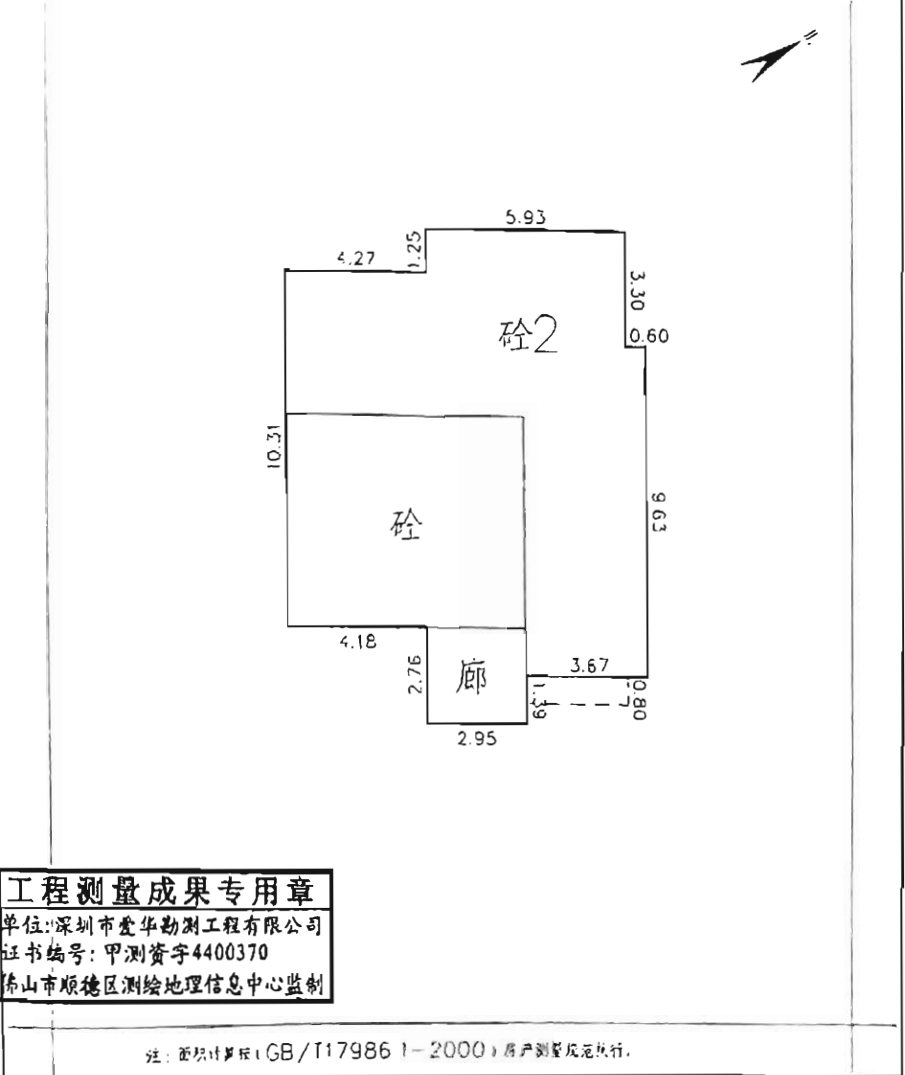
**工程测量成果专用章**  
 单位: 深圳市爱华勘测工程有限公司  
 证书编号: 甲测资字4400370  
 佛山市顺德区测绘地理信息中心监制

注: 面积计算按 GB/T 17926.1-2000 房产测量规范执行。

测量员: 张益峰 绘图日期: 2019.11.25 1:150 审核员:  
 绘图员: 张益峰 绘图日期: 2019.11.25 审核员:  
 检查员:

# 宗 地 图

宗地号:	图幅号:	权利人:
宗地名称:	原宗地号:	宗地面积: 130.70 平方米
宗地用途:	地类号:	建筑面积: 130.70 平方米
宗地坐落:	宗地位置:	规划建筑面积: 209.34 平方米
宗地面积:	宗地高度:	宗地最高层: 0 层



**工程测量成果专用章**  
 单位: 深圳市爱华勘测工程有限公司  
 证书编号: 甲测资字4400370  
 佛山市顺德区测绘地理信息中心监制

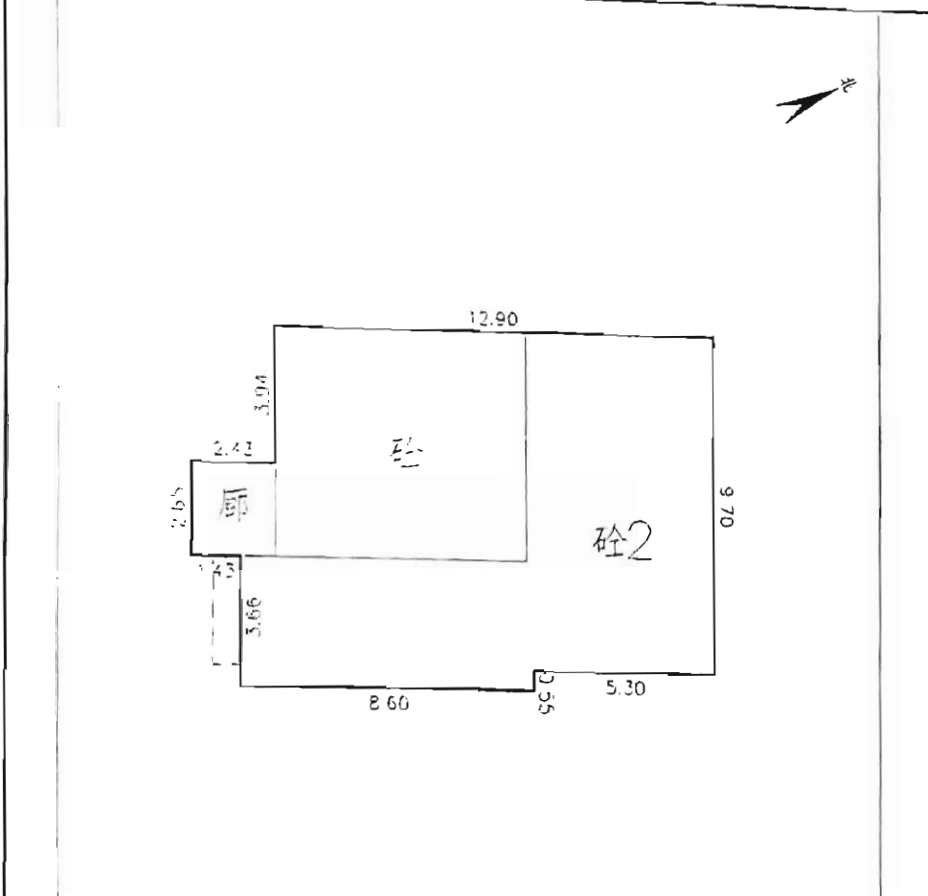
注: 面积计算按 GB/T17986.1-2000 房产测量规范执行。

制图员: 孔运华	绘图日期: 2019.11.25	1: 150	审核日期:
绘图员: 孔运华	绘图日期: 2019.11.25		审核员:
检查员:			



# 宗地图

宗地号:	图幅号:	权利人:
宗地号:	原宗地号:	用地面积: 139.41平方米
宗地号: 49号A区B5栋	宗地号:	建筑面积: 139.41平方米
土地用途类别: 50	发证情况:	建筑总面积: 223.61平方米
宗地号:	第二宗地号: 无	外地面高程: 0米



**工程测量成果专用章**  
 单位: 深圳市爱华勘测工程有限公司  
 证书编号: 甲测资字4400370  
 佛山市顺德区测绘地理信息中心监制

注: 面积计算按(GB/T17986.1-2000)房产测量规范执行。

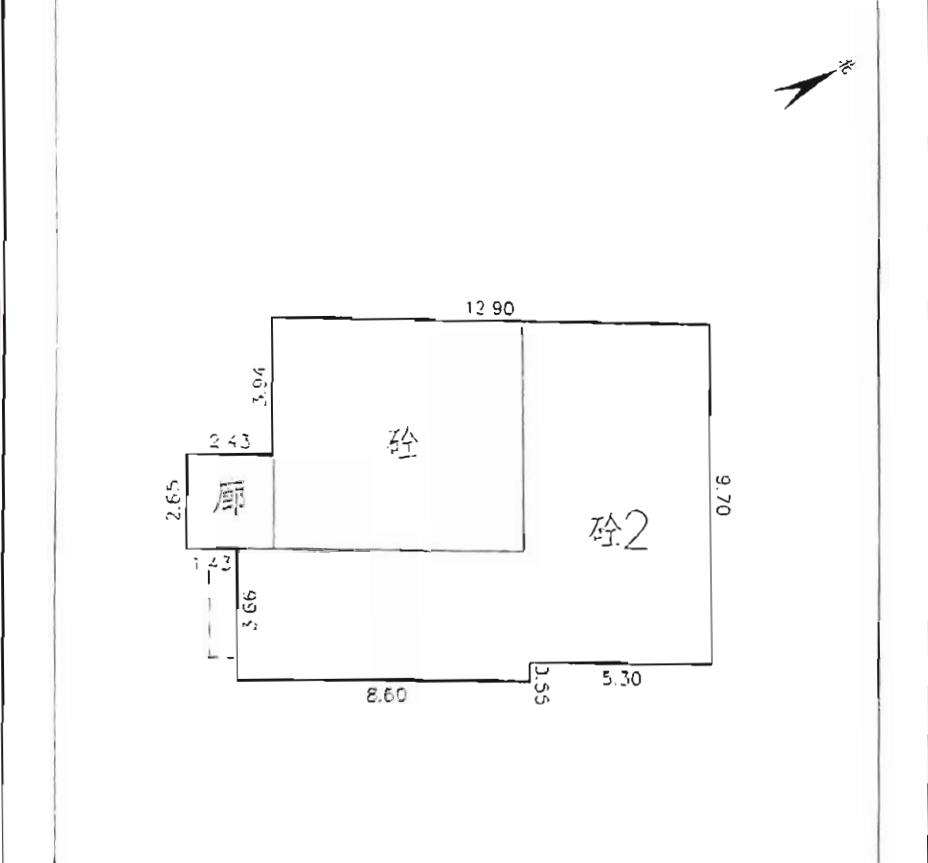
测量员: 孔品伟 任务日期: 2019.11.25  
 绘图员: 孔品伟 绘图日期: 2019.11.25  
 检查员:

1:150

审核日期:  
 审核员:

# 宗地图

宗地号	图幅号	权利人
宗地号	原宗地号	用地面积: 139.41 平方米
宗地号: 510501000001000004090A0616	地号	地基面积: 139.41 平方米
土地用途类别: 50	发证机关	建筑总面积: 223.61 平方米
宗地高度: 米	第二级高度: 米	外地面高度: 0 米



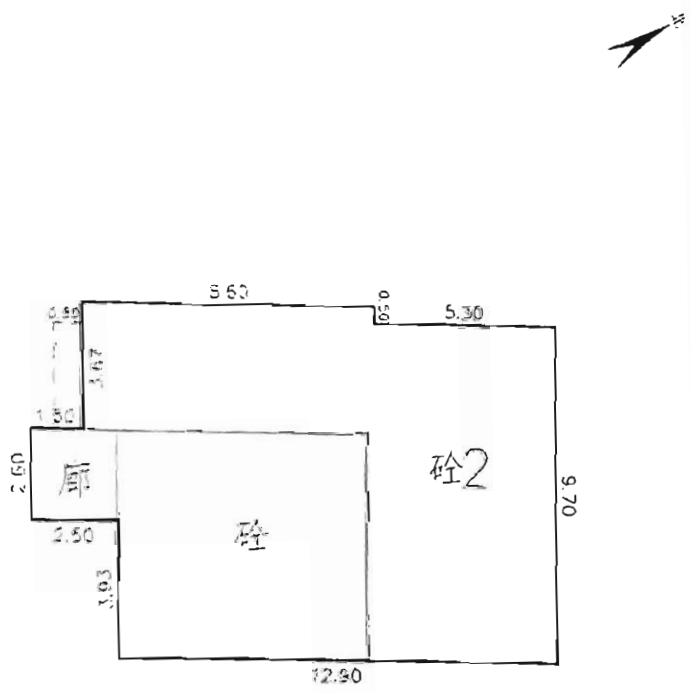
**测量成果专用章**  
 深圳市金华勘测工程有限公司  
 编号: 甲测资字4400370  
 市顺德区测绘地理信息中心监制

注: 面积计算按 (GB/T17986.1-2000) 房产测量规范执行。

测量员: 孔益华 绘图日期: 2019.11.25 1:150 审核日期:   
 检查员: 孔益华 绘图日期: 2019.11.25 审核日期:   
 检查员:

# 宗地图

宗地号:	图幅号:	权利人:
房产号:	房产地址:	用地面积: 139.10平方米
幢号: 深圳市福田区华强北路40号A1F7楼	层号:	建筑面积: 139.10平方米
土地分摊面积: 50	发证机关:	建筑层数: 223.38平方米
总层数: 3	第二层用途: 未	外地面积: 0 米



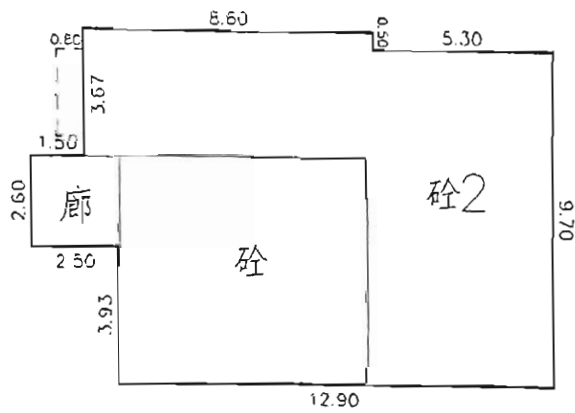
**工程测量成果专用章**  
 单位: 深圳市壹华勘测工程有限公司  
 证书编号: 甲测资字4400370  
 佛山市顺德区测绘地理信息中心监制

注: 面积计算执行 GB/T17986.1--2000, 房产测量规范执行。

测量员: 李运伟 检查日期: 2019.11.25 1:150 测量日期: 2019.11.25  
 绘图员: 李运伟 绘图日期: 2019.11.25 审核日期: 2019.11.25  
 松运伟

# 宗地图

宗地号	图幅号	权利人
宗地号	原宗地号	宗地面积 139.10 平方米
座落: 佛山市顺德区龙江镇龙溪村49号A/E8栋	幢号	建筑面积 139.10 平方米
土地用途类别: 50	宗地用途	建筑占地面积 223.38 平方米
总层数: 4	宗地用途: 点	外地面高度: 0 米



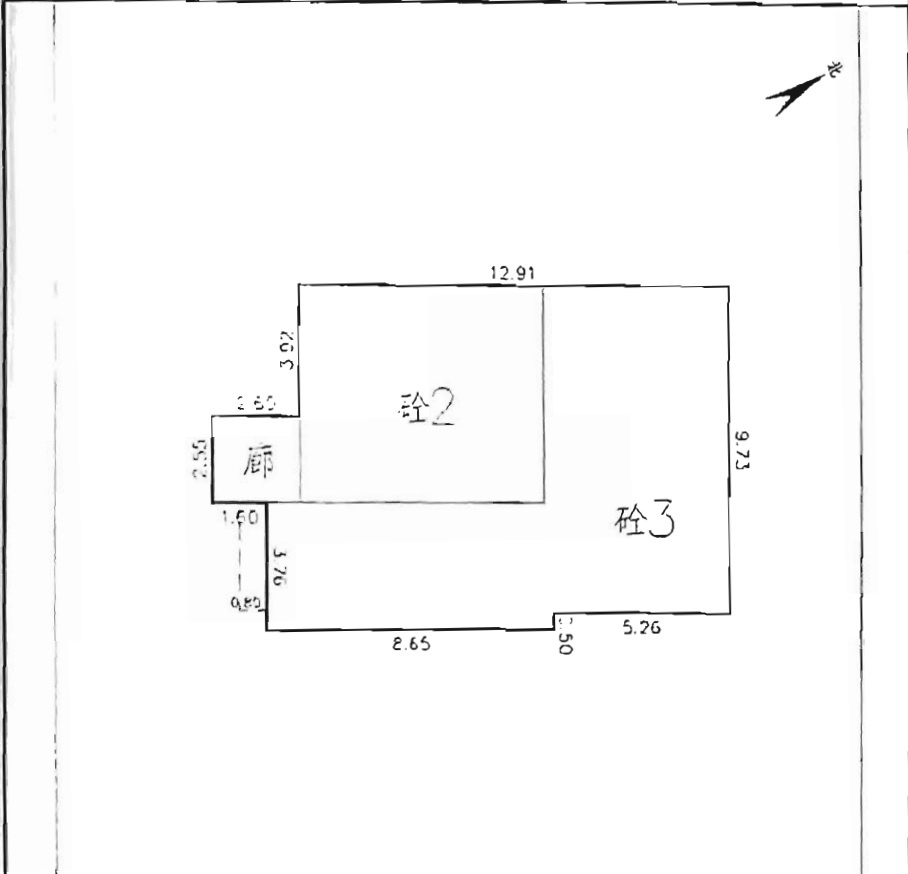
**工程测量成果专用章**  
 单位: 深圳市爱华勘测工程有限公司  
 证书编号: 甲测资字4400370  
 佛山市顺德区测绘地理信息中心监制

注: 面积计算按(GB/T17986.1-2000)及产调量规范执行。

测量员: 孔云佳 测量日期: 2019.11.25 1:150 审核员:  
 绘图员: 孔云佳 绘图日期: 2019.11.25 审核员:  
 位置员:

# 宗 地 图

图幅号:	图幅号:	权利人:
图幅号:	界址地号:	用地面积: 139.83 平方米
宗地号: 深圳市福田区梅林大道49号A E9 栋	证书号:	建筑面积: 139.83 平方米
土地利用类别: 50	发证日期:	建筑总面积: 358.48 平方米
层数: 米	第二层高度: 米	外地面高度: 0 米



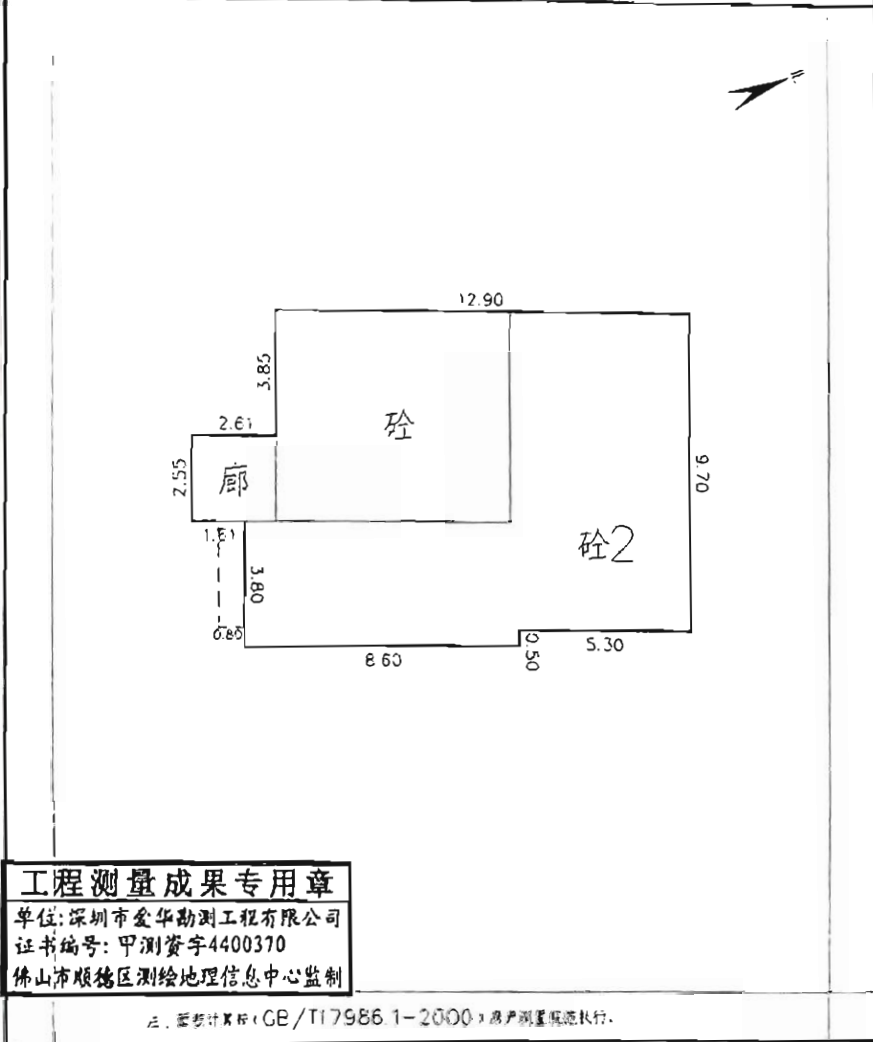
**工程测量成果专用章**  
 单位: 深圳市爱华勘测工程有限公司  
 证书编号: 甲测资字4400370  
 深圳市龙岗区测绘地理信息中心监制

注: 面积计算按 GB/T17986.1-2000 房产测量规范执行。

测量员: 孔三妹	起算日期: 2019.11.25	1: 150	审核日期:
绘图员: 孔三妹	绘图日期: 2019.11.25		审核员:
检查员:			

# 宗 地 图

宗地号	图幅号	权属人
宗地用途	用途说明	宗地面积: 139.39 平方米
宗地权利人: 50	宗地用途	建筑面积: 139.39 平方米
宗地用途: 50	宗地用途	现状用途: 224.95 平方米
宗地用途: 50	第二顺用途: *	外地面面积: 0 平方米



深圳市爱华勘测工程有限公司

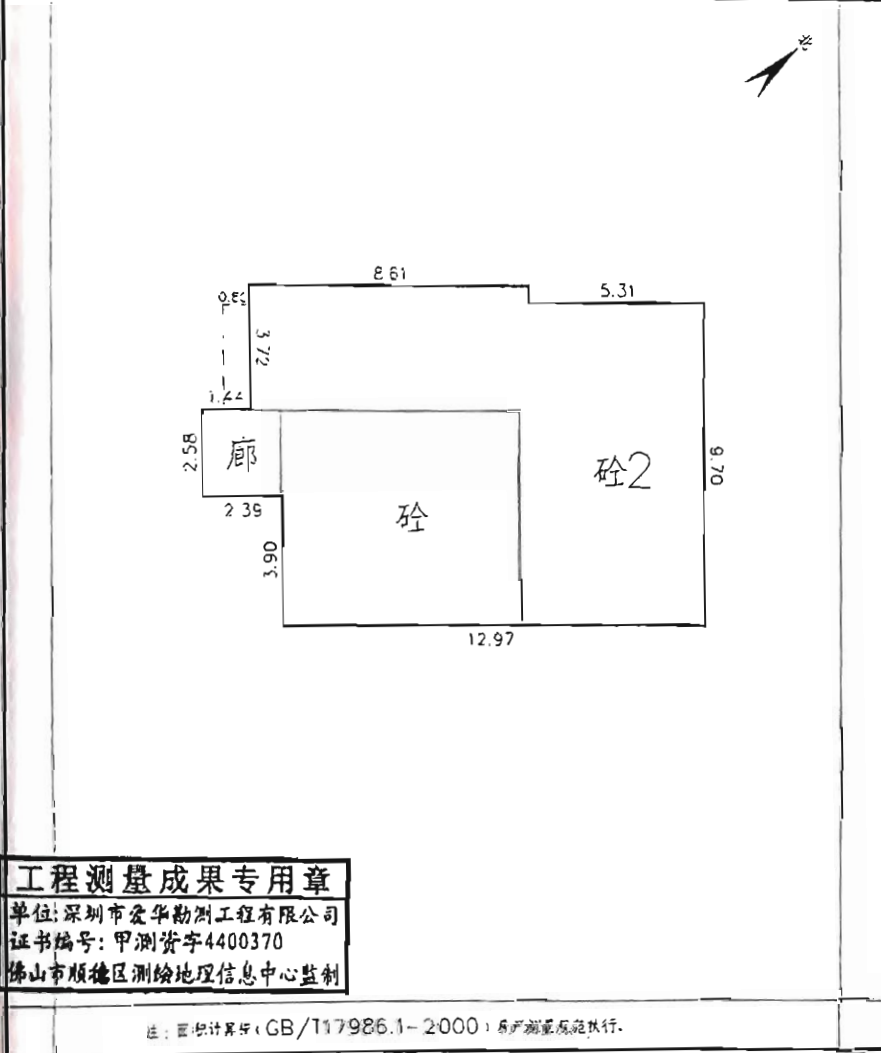
**工程测量成果专用章**  
 单位: 深圳市爱华勘测工程有限公司  
 证书编号: 甲测资字4400370  
 佛山市顺德区测绘地理信息中心监制

注: 面积计算按《GB/T17986.1-2000》房产测量规范执行。

测量员: 孔志伟    绘图日期: 2019.11.25    比例尺: 1:150    审核员: 孔志伟  
 检查员: 孔志伟    审核日期: 2019.11.25    审核员: 孔志伟  
 绘图员: 孔志伟

# 宗地图

宗地号:	图幅号:	权利人:
房产号:	房产地号:	用地面积: 139.34 平方米
座落: 深圳市福田区大德40号A座11层	幢宇号:	建筑面积: 139.34 平方米
土地利用类型: 50	发证状况:	建筑总面积: 224.50 平方米
总高度: *	第二层高度: *	外地面高度: 0 米



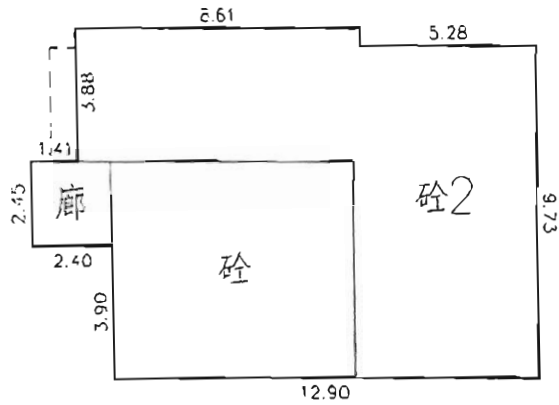
**工程测量成果专用章**  
 单位: 深圳市爱华勘测工程有限公司  
 证书编号: 甲测资字4400370  
 佛山市顺德区测绘地理信息中心监制

注: 面积计算于 GB/T117986.1-2000, 房产测量规范执行。

测量员: 孔应峰 外业日期: 2019.11.25 1:150  
 绘图员: 孔应峰 内业日期: 2019.11.25  
 检查员:

# 宗 地 图

宗地号:	图幅号:	权属人:
房产号:	原宗地号:	用地面积: 139.05 平方米
座落: 深圳市福田区华强北路49号A座12楼	楼号:	建筑面积: 139.05 平方米
土地利用类别: 50	发证情况:	建筑总面积: 225.42 平方米
总高度: 米	第二层高度: 米	外地面高度: 0 米



深圳市福田区测绘工程

**工程测量成果专用章**  
 单位: 深圳市爱华勘测工程有限公司  
 证书编号: 甲测资字4400370  
 佛山市顺德区测绘地理信息中心监制

注: 面积计算按《GB/T17986.1-2000》房产测量规范执行。

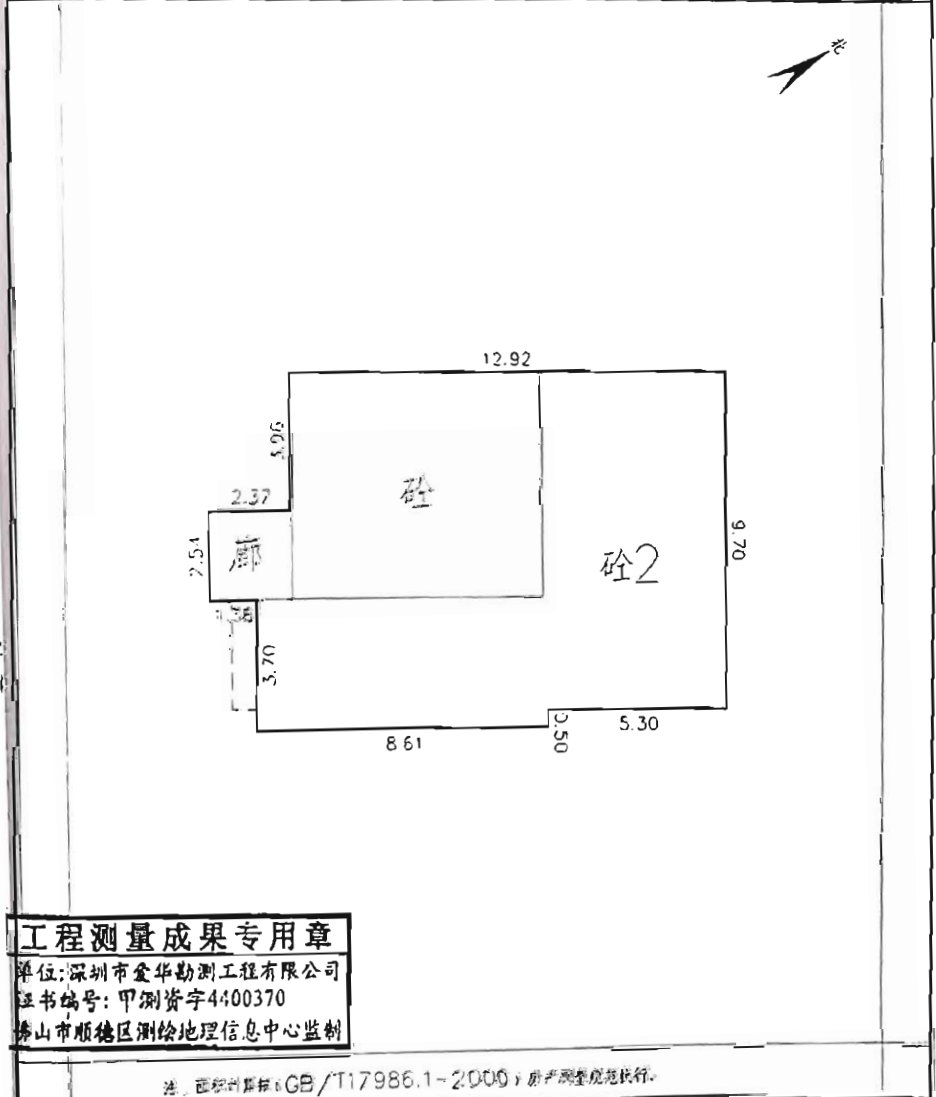
测量员: 孔应伟 指界日期: 2019.11.25 1: 150  
 绘图员: 孔应伟 绘图日期: 2019.11.25  
 检查员:

审核日期:  
 审核员:



# 宗地图

宗地号:	图籍号:	权利人:
房产号:	房产地号:	用地面积: 138.82平方米
幢号: 首层长泰国际大厦A座13号	栋号:	建筑面积: 138.82平方米
土地利用类别: 50	发证情况:	建筑占地面积: 223.38平方米
总层数: 4	第二层高度: 4	外地面高度: 0米



**工程测量成果专用章**  
 单位: 深圳市宜华勘测工程有限公司  
 证书编号: 甲测资字4400370  
 佛山市顺德区测绘地理信息中心监制

注: 面积计算按 GB/T17986.1-2000 房产测量规范执行。

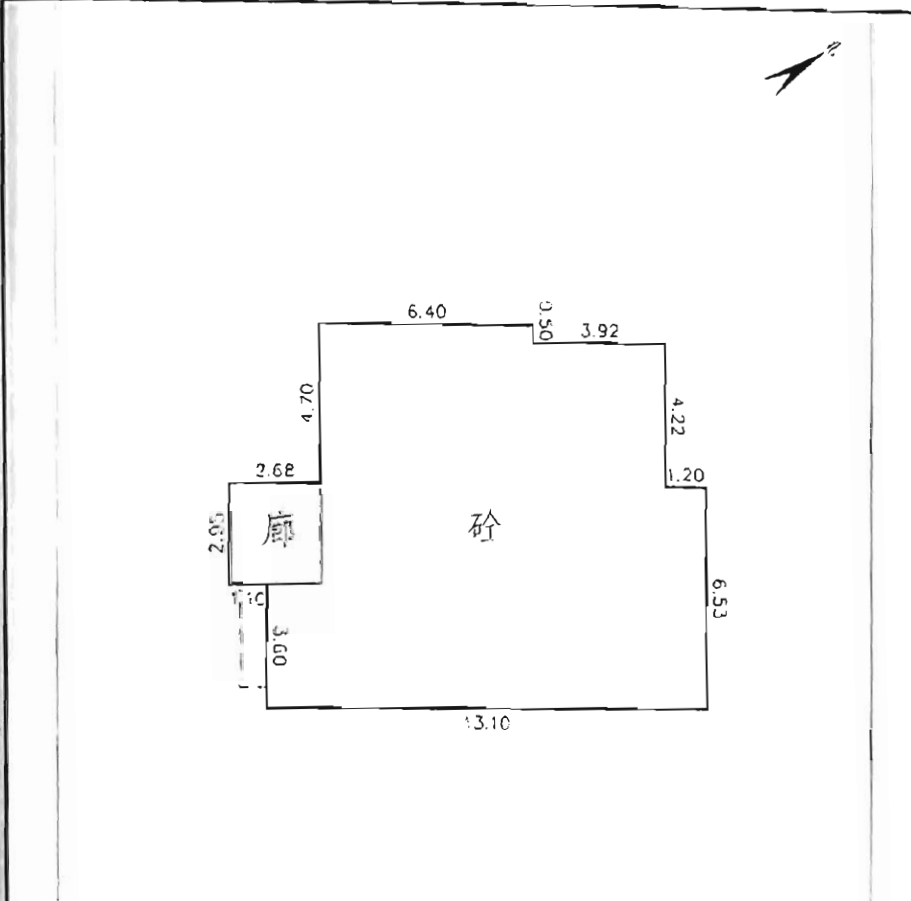
测量员: 孔运伟 测量日期: 2019.11.25  
 绘图员: 孔运伟 绘图日期: 2019.11.25  
 审核员:

1:150

审核日期:  
 审核员:

# 宗地图

宗地号:	图幅号:	权利人:
宗地号:	宗地地址:	宗地面积: 135.57平方米
宗地用途: 工业用地(40年)	权利人:	权利人: 135.57平方米
土地权属来源: 出让	宗地用途:	权利人: 135.57平方米
容积率: 1.0	宗地用途:	权利人: 135.57平方米
	宗地用途:	权利人: 135.57平方米



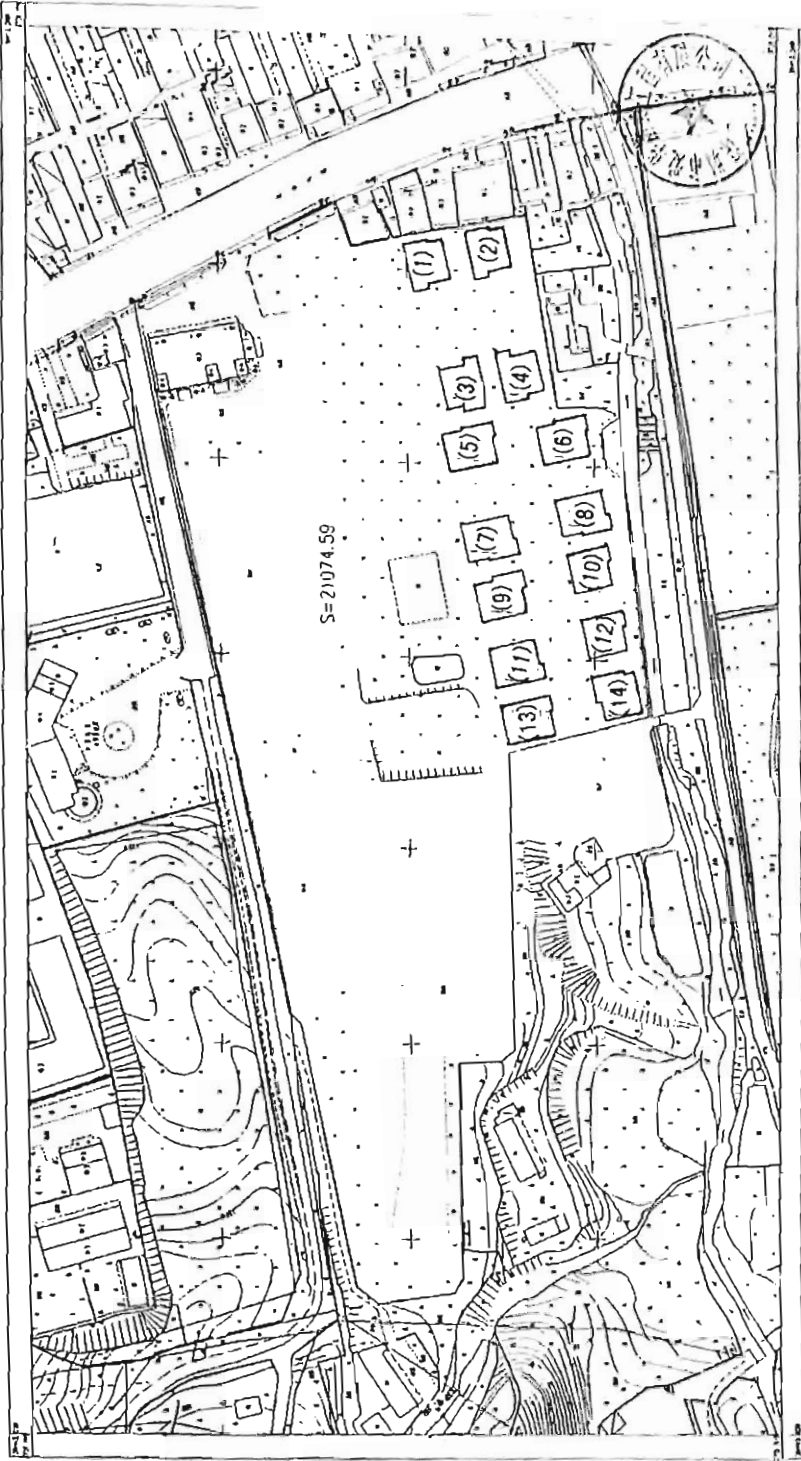
**工程测量成果专用章**  
 单位: 深圳市爱华勘测工程有限公司  
 证书编号: 甲测资字4400370  
 佛山市顺德区测绘地理信息中心监制

注: 宗地号按照GB/T17986.1-2000标准编制及标注。

测量员: 孔德伟 检查日期: 2019.11.25 1:150 审核员:  
 绘图员: 孔德伟 绘图日期: 2019.11.25 审核员:  
 签字:

488.7

长潭铁厂地形图



1:1000

2013.11/10/18  
2013.11.18  
2013.11.18



# 营业执照

统一社会信用代码

91440606280107071B



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”，了解更多登记、备案、许可、监管信息。

(副本) (副本号:2-1)

名称 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本 壹仟万元人民币

成立日期 2000年03月13日

法定代表人 梁伟雄

营业期限 长期

经营范围

一般项目：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；矿业权评估服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；工程造价咨询；不动产评估；房屋拆迁服务；工程管理服务；社会稳定风险评估；工程造价咨询业务；招投标代理服务；房地产经纪服务；环境影响评价；污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；水利相关咨询服务；节能管理服务；土地整治服务；生态资源监测；规划设计管理；专业设计服务；企业管理咨询；软件开发；企业信用信息调查和评估；破产清算服务；政策课题研究；环境保护专用设备销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：国土空间规划编制。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

住所 佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座401、402、403、404、405号



登记机关

2021

12月31日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹1300005

企业名称：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码：91440606280107071B

法定代表人：梁伟雄

注册地址：佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座401、402、403、404、405号

有效期：至2024年04月19日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2022年01月17日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00214630

37

姓名 / Full name

徐文成

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362202198809121119

注册号 / Registration No.

3620150020

执业机构 / Employer

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-11-30

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations

备注 / Observations

18  
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00225534



姓名 / Full name

许海智

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441202198008052319

注册号 / Registration No.

4420160026

执业机构 / Employer

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-02-06

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations

备注 / Observations