

位于罗城工业 3 路共六处工业用途房地产市场价值的  
涉执房地产处置司法评估报告

业评房字[2022]第 0134 号

# 房地产估价报告

估价报告编号：业评房字[2022]第 0134 号

估价项目名称：位于罗城工业 3 路共六处工业用途房地产市场价值的  
涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：罗定市人民法院

房地产估价机构：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：赖焕明（注册号：4420180112）

侯西臣（注册号：4420020004）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 29 日

## 致估价委托人函

罗定市人民法院：

承蒙委托，广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）秉着“独立、客观、公正、合法”的原则，对贵院委托评估的物业进行了价值测算，现将房地产估价情况及估价结果报告如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**估价对象为房地产，具体为位于罗城工业3路共六处工业房地产。

估价对象范围包括房屋建筑物及其合理分摊的土地使用权、附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其室内动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。具体情况详见下表：

表 1：

序号	名称	坐落	权属人	权属证明	建筑物情况			
					建筑面积(m <sup>2</sup> )	结构	所在层/总楼层	房屋用途
1	锅炉车间	罗城工业3路千力锅炉车间	千力毛绒布厂有限公司	产权证号：3115122	133.57	钢筋混凝土	1/1	非住宅
2	机修车间	罗城工业3路千力厂机修车间	千力毛绒布厂有限公司	产权证号：3115123	41.41	钢筋混凝土	1/1	非住宅
3	饭堂	罗城工业3路千力厂饭堂	千力毛绒布厂有限公司	产权证号：3115124	212.59	钢筋混凝土	1-3/3	住宅
4	车间	素龙镇凤西石桥塘	罗定市千力毛绒布厂有限公司	产权证号：1598599	3,390.94	钢筋混凝土	1-4/4	非住宅
5	车间	罗城镇五里桥千力厂内	罗定市千力毛绒布厂有限公司	产权证号：3051381	1,760.94	钢筋混凝土	1-4/4	非住宅

土地情况				
	共用面积(m <sup>2</sup> )	土地性质	土地用途	使用年限
1	9820	国有划拨	工业用地	委托方提供的资料未记载

表 2:

序号	名称	坐落	权属人	权属证明	建筑物情况			
					建筑面积(m <sup>2</sup> )	结构	所在层/总楼层	房屋用途
1	长毛绒车间	罗城工业三路五里桥“长毛绒车间”	罗定市千力毛绒布厂有限公司	产权证号: 3119054	3,233.52	钢筋混凝土	1-4/4	非住宅
土地情况								
	共用面积(m <sup>2</sup> )	土地性质	土地用途	使用年限				
1	5,918.5	国有划拨	工业用地	委托方提供的资料未记载				

**价值时点:** 2022年3月1日。

**价值类型:** 本次估价采用市场价值标准。市场价值指自愿买方和卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估价数额。

**估价方法:** 成本法和收益法。

**估价结果:** 本公司依据我国现行的有关法律、法规、制度的规定,按照《房地产估价规范》和相关的技术标准,采用了科学的估价方法进行测算,结合估价师的相关经验和对影响房地产价值因素的分析,确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币贰仟陆佰叁拾万叁仟壹佰元整(¥26,303,100)。具体结果如下表:

序号	名称	权属人	坐落	建筑面积/ 土地面积 (m <sup>2</sup> )	评 估 价 值		权属证号	备注
					单 价 (元/m <sup>2</sup> )	总价(取整, 元)		
1	锅炉车间	罗城工业 3路千力 锅炉车间	千力毛 绒布厂 有限公 司	133.57	1,159	154,800	产权证号: 3115122	不含 地价
2	机修车间	罗城工业 3路千力 厂机修车 间	千力毛 绒布厂 有限公 司	41.41	1,137	47,100	产权证号: 3115123	不含 地价
3	饭堂	罗城工业 3路千力 厂饭堂	千力毛 绒布厂 有限公 司	212.59	1,140	242,300	产权证号: 3115124	不含 地价
4	教学楼	素龙镇凤 西石桥塘	罗定市 千力毛 绒布厂 有限公 司	3,390.94	1,199	4,064,100	产权证号: 1598599	不含 地价
5	办公楼	罗城镇五 里桥千力 厂内	罗定市 千力毛 绒布厂 有限公 司	1,760.94	1,199	2,110,500	产权证号: 3051381	不含 地价
6	教学楼	罗城工业 三路五里 桥“长毛 绒车间”	罗定市 千力毛 绒布厂 有限公 司	3,233.52	1,198	3,872,500	产权证号: 3119054	不含 地价
7	土地 使用 权	罗定市素 龙镇凤西 新村	罗定市 千力毛 绒布厂 有限公 司	9,820.00	1,007	9,883,900	罗府国用 (1994)字第 1240号	地价
8	土地 使用 权	罗定市素 龙镇凤西 新村	罗定市 千力毛 绒布厂 有限公 司	5,918.50	1,002	5,927,900	罗府国用 (1994)字第 1261号	地价
<b>合 计</b>						<b>26,303,100</b>		

**特别提示:**

1、本报告得出的估价结果仅反映估价对象在本次估价目的公开市场条件下的客观公允价值,该结论仅作为委托人在本次估价目的下使用,不得做其他用途,亦不对其他用途负责。

2、本估价报告有效期为报告出具之日起一年。在有效期内如房地产市场价格发生重大变动或政府有关政策有重大调整以及不可抗力等状况出现,该估价结果应作相应调整,有效期也应随之调整。

现将完成的估价报告书提交给贵院。

**资 产 评 估**

广州业勤 有限公司

土地房地产估价

法定代表人:



致函日期: 二〇二二年四月二十九日

# 目 录

估 价 师 声 明 .....	- 1 -
估 价 假 设 和 限 制 条 件 .....	- 2 -
房 地 产 估 价 结 果 报 告 .....	- 6 -
一、估价委托人 .....	- 6 -
二、房地产估价机构 .....	- 6 -
三、估价目的 .....	- 6 -
四、估价对象 .....	- 7 -
五、价值时点 .....	- 9 -
六、价值类型 .....	- 9 -
七、估价原则 .....	- 10 -
八、估价依据 .....	- 11 -
九、估价方法 .....	- 13 -
十、估价结果 .....	- 14 -
十一、注册房地产估价师 .....	- 16 -
十二、实地查勘期 .....	- 16 -
十三、估价作业期 .....	- 16 -

## 附件（复印件）：

1. 房地产估价结果明细表
2. 《广东省罗定市人民法院公函》
3. 《不动产登记资料查询结果证明》
4. 《现场勘察表》
5. 估价对象地理位置图
6. 估价对象照片
7. 房地产估价机构营业执照

8. 房地产估价机构备案证书
9. 注册房地产估价师注册证书



# 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和准确的。
- 二、本估价报告中的分析、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、我们与本次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》和《房地产估价基本术语标准》和公允的技术标准，形成意见和结论，撰写本估价报告。

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设条件

### 1、一般假设

#### ①价值标准的假设前提

A. 本次估价采用公开市场价值标准，估价对象可以在公开市场上自由转让，公开市场价值是指在公开市场上可能形成的成交价格。

B. 本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对委估房地产价格造成的影响。

#### ②估价对象的假设前提

A. 假设估价对象所涉及房地产购置、取得、建设及开发过程等均符合国家有关法律法规的规定。

B. 假设估价对象可按证载用途合法、持续使用，且与估价对象经营活动有关的国家产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

C. 估价人员对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设委托人提供的资料合法、真实、准确，估价对象的权属、面积、用途等均以委托人提供的产权证件记载信息为准。

D. 现场查勘时，估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。由于估价人员查勘时仅对房屋进行了一般性的察看，并未进行结构测试，因此无法确定该物业是否存在结构性损坏。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、监测的情况下，我们假设其房屋结构完好、周边无重大环境污染，可以正常使用。

E. 本次估价价值时点为 2022 年 3 月 1 日，实地查勘日为 2022 年 3 月 1 日，价值时点与实地查勘日一致。

F、因本次评估为涉执房地产处置司法评估，估价师已关注估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况。因人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

G、因本次评估为涉执房地产处置司法评估，估价师已关注估价对象是否存在欠缴税金及相关费用。因人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，故本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

### ③估价依据合理为估价前提

本报告以委托人提供资料合法、真实为估价前提。报告中有关估价对象产权证明及其他资料（详见本报告书附件）由委托人提供并负责其合法性和真实性，我们不负责因材料不真实和不准确而造成的任何评估风险和责任，报告使用者应仔细核对估价对象相关材料原件与本报告附件材料的一致性。

### 2、未定事项假设

本次估价不存在尚未明确或不够明确的事项，无未定事项假设。

### 3、背离事实假设

因本次评估为涉执房地产处置司法评估，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。故本次评估假设评估对象未涉及担保物权和其他优先受偿权，对评估对象视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

### 4、不相一致假设

估价对象不存在不同权属证明上记载信息不一致的情况，无不相一致假设。

### 5、依据不足假设

①由于委托人未提供相关权属资料原件供估价人员核查，本次估价假设委托人提供的有关权属资料复印件与原件一致。

②委托人提供的权属资料复印件无记载房屋建筑物建成年代，根据调查，估价对象楼龄约 32 年。

## 二、估价限制条件

1、本报告得出的估价结果，仅反映估价对象在本次估价目的公开市场条件下的客观公允价值，该结论仅适用于本次估价，不对其他用途负责。

2、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值，未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

## 三、报告特别说明事项

1、本次估价结论未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结论的影响，未扣除上述处置过程中的相关费用。

2、估价师已关注并恰当考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

3、因人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，故本次估价对象市场价格对应的交易税费负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

## 四、估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于报告所载明的估价目的下使用，**报告使用者仅为委托人**。我公司拥有本报告的解释权，未经本公司同意，不得向估价报告审查部门以外的公司和个人提供本报告，也不能将全部或部分内容发表于任何公开媒体。同时本公司承诺，未经委托人许可不将估价报告提供给无关公司或个人。

2、本估价报告确定的估价结果有效期限为自报告出具之日起一年即自 2022 年 4 月 29 日至 2023 年 4 月 28 日。在有效期内如房地产市场价格发生重大变动，该估价结果随之调整。

3、未来市场变化或短期变现均会对估价对象价值产生影响，本估价报告未考虑上述风险对估价价值的影响。

4、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致可能的损失，本评估公司不承担责任。

5、报告使用者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。

6、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

7、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

8、在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

9、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、计算方法或者估价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

名称：罗定市人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：914401137181791934

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：广州市番禺区南村镇捷顺路9号3栋2202、2203

法定代表人：何占平

注册资本：叁佰万元整

成立日期：2000年01月20日

营业期限：2000年01月20日至2050年01月20日

经营范围：商务服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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。）

房地产估价机构备案证书编号：粤房估备字壹0100012

房地产估价机构备案证书备案等级：壹级

房地产估价机构备案证书有效期限：2023年08月14日止

土地估价机构备案号：粤土估备字[2020]0418号

资产评估资格证书备案号：粤财评备[2017]8号

资产评估执业范围：各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。

## 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

估价对象为房地产，具体为位于罗城工业 3 路共六处工业房地产。

估价对象范围包括房屋建筑物及其合理分摊的土地使用权、附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其室内动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

估价对象基本状况详见下表：

<b>估价对象基本状况表</b>	
名称	千力毛绒布厂
坐落	罗城工业三路
权属证明	详见《房地产估价结果明细表》
权属人	千力毛绒布厂有限公司
<b>土地基本状况（宗地 1）</b>	
共用面积(m <sup>2</sup> )	9820
土地用途	工业用地
四至	东至其他用地，南至其他用地，西至其他用地，北临工业三路。
形状	较规则
开发程度	宗地内外已达“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯） 宗地内土地已平整
土地使用期限	委托方提供的资料未记载
土地性质	划拨
<b>土地基本状况（宗地 2）</b>	
共用面积(m <sup>2</sup> )	5918.5
土地用途	工业用地
四至	东至其他用地，南至其他用地，西至其他用地，北至其他用地
形状	较规则
开发程度	宗地内外已达“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯） 宗地内土地已平整
土地使用期限	委托方提供的资料未记载
土地性质	划拨
<b>建筑物基本状况 1（锅炉车间）</b>	
建筑面积(m <sup>2</sup> )	133.57
房屋用途	非住宅
建筑结构	钢筋混凝土结构

设施设备	安装供水、供电、卫生、通讯等设施设备；上下设施：无
装饰装修	外墙：贴瓷砖；门窗：铝合金窗、卷闸门；墙面：乳胶漆、贴墙裙；地面：普通地砖； 天花：吊平顶、乳胶漆；
新旧程度	一般，成新率约 60%
<b>建筑物基本状况 2（机修车间）</b>	
建筑面积(m <sup>2</sup> )	41.41
房屋用途	非住宅
建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	安装供水、供电、卫生、通讯等设施设备；上下设施：无
装饰装修	外墙：贴瓷砖；门窗：铝合金窗、卷闸门；墙面：乳胶漆、贴墙裙；地面：普通地砖； 天花：吊平顶、乳胶漆；
新旧程度	一般，成新率约 57%
<b>建筑物基本状况 3（饭堂）</b>	
建筑面积(m <sup>2</sup> )	212.59
房屋用途	住宅
建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	安装供水、供电、卫生、通讯等设施设备；上下设施：步梯
装饰装修	外墙：涂料墙；门窗：铝合金窗、木门、防盗门；墙面：乳胶漆、贴墙裙；地面：水泥光 面；天花：乳胶漆；
新旧程度	一般，成新率约 54%
<b>建筑物基本状况 4（车间）</b>	
建筑面积(m <sup>2</sup> )	3390.94
房屋用途	非住宅
建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	安装供水、供电、卫生、通讯等设施设备；上下设施：步梯
装饰装修	外墙：涂料墙；门窗：铝合金窗、防盗门、玻璃门；墙面：乳胶漆、贴墙裙；地面：普通 地面；天花：乳胶漆；
新旧程度	一般，成新率约 55%
<b>建筑物基本状况 5（车间）</b>	
建筑面积(m <sup>2</sup> )	1760.94
房屋用途	非住宅
建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	安装供水、供电、卫生、通讯等设施设备；上下设施：步梯
装饰装修	外墙：涂料墙；门窗：铝合金窗、防盗门；墙面：石灰刷白、瓷砖；地面：普通地面； 天花：石灰刷白、吊平顶；
新旧程度	一般，成新率约 55%
<b>建筑物基本状况 6（长毛绒车间）</b>	
建筑面积(m <sup>2</sup> )	3233.52
房屋用途	非住宅
建筑结构	钢筋混凝土结构



设施设备	安装供水、供电、卫生、通讯等设施设备；上下设施：步梯
装饰装修	外墙：涂料墙；门窗：铝合金窗、防盗门；墙面：乳胶漆；地面：木地板、普通地砖； 天花：立体吊顶、乳胶漆；
新旧程度	一般，成新率约 55%

## 五、价值时点

根据《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》、《人民法院委托评估工作规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的相关规定，价值时点一般以人民法院明确的时点为准，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。

本次估价，因人民法院未明确价值时点，故本次估价以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。

估价人员于 2022 年 3 月 1 日对估价对象进行了现场查勘，并对估价对象进行拍照，故本次估价确定以 2022 年 3 月 1 日作为本次估价值时点。

## 六、价值类型

### （一）价值类型

本次估价采用市场价值类型。

### （二）价值定义

**公开市场价值定义：**指自愿买方和卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估价数额。

**市场价值内涵：**

- 1、自愿买方，指具有购买动机，没有被强迫进行购买的一方当事人。
- 2、自愿卖方，指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。
- 3、价值时点，指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了价值时点的真实市场情况和条件，而不是价值时点以前或以后的市场情况和条件。
- 4、以货币单位表示，市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的

为资产所支付的价格，通常为本国货币。

5、公平交易，指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

6、资产在市场上有足够的展示时间。

7、当事人双方各自精明，理性行事。指自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及价值时点的市场状况，并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，理性行事以争取在交易中为自己获得最好的价格。

8、估计数额。市场价值中的估计数额是指在公平交易中，以货币形式（正常情况下是本国货币）表现的资产的价格。

## 七、估价原则

### （一）本次估价遵循独立性、客观性、公正性的工作原则

独立性、客观性、公正性的工作原则要求估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是合理的价值。

本公司独立进行估价操作，未受被评房地产各方当事人利益的影响，参与本项目的有关估价人员与被评房地产各方当事人没有任何利害关系。

本公司估价人员从实际出发，认真进行调查研究，在委托人提供资料的基础上，采用符合实际的标准和方法，得出合理、可信的估价结论。

本公司估价人员在估价过程中，根据估价目的，采用科学的估价程序和方法，以公正态度对涉及相关经济行为的房地产价值进行公允的评价。

### （二）本次估价遵循合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。

本次估价以委托估价对象的合法使用、合法处分为前提，资产估价所发生的经济行为合法。

### （三）本次估价遵循房地产最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用的价值，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用。

本次估价取价时，在合法使用的前提下，对于同一房地产或同种房地产在估价时存在多种使用方式，选取最高最佳利用方式为前提进行。

#### （四）本次估价遵循替代性原则和公开市场原则等操作性原则

替代原则要求估价结果不得不合理偏离与估价对象相似的房地产在同等条件下的正常价格。公开市场原则要求估价选取的依据和结论都在公开市场存在或成立。

本次估价取价时，对于同一房地产或同种房地产在价值时点存在多种价格或价格标准，选取最合理的一种。

本次估价选取的作价依据和估价结论都可在公开市场存在或成立，是类似房地产在同等条件下的正常价格。

#### （五）本次估价遵循价值时点原则

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上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格。

本次估价取价时，估价人员遵循价值时点原则，依据估价目的确定价值时点，求取估价对象在该价值时点上的价格。

#### （六）本次估价还遵循国家及行业规定的公认原则。

## 八、估价依据

### （一）相关法律法规

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年08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，自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（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）；

3、《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《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，自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）。

6、《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，2009年11月20日起施行）；

7、《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，2018年9月1日起施行）；

8、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号，2018年12月10日起施行）。

## （二）估价标准和指导意见

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、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）。

## （三）估价委托人提供的资料

1、《广东省罗定市人民法院公函》；

2、《不动产登记资料查询结果证明》。

## （四）估价机构掌握并应选用的依据

1、罗定市房地产租售信息；

2、市场调查搜集到估价对象所在区域内同类型物业的市场售价水平及租金水平；

3、市场调查搜集到估价对象所在区域内房地产的相关造价信息；

4、估价人员掌握的其他资料；

5、《关于公布罗定市城镇国有建设用地使用权基准地价更新成果的通知》（罗府办〔2021〕2号）；

6、《关于发布云浮市区建设工程2020年第一季度参考造价的通知》。

## 九、估价方法

### （一）选用估价方法及定义

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），对于房地产，基本的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。本次估价根据当地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，确定选用**成本法和收益法**进行估价。

选用估价方法定义如下：

1、成本法，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，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产重置价格，扣除折旧，以此估算估价对象价值的方法。

2、收益法，是指预测、估计估价对象在未来经济收益期内的可取得的收入、运营成本费用、税费等，从而估算出估价期日后的年现金净流量，选用适当的资本化率将其折现到估价期日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

### （二）估价测算简要内容

#### 1、成本法测算简要内容

**成本法：**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，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产重置价格，扣除折旧，以此估算估价对象价值的方法。

其中：土地使用权采用基准地价修正法进行评估，基准地价系数修正法是利用城镇基准地价，按替代原则，就待估宗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。委估宗地在罗定市基准地价覆盖范围内，并且有详细的修正体系，故适宜选用基准地价系数修正法。

地上房屋建筑物结合房地产的规模、结构、等级，参考近期同类房地产的造价，对各分项工程进行修正，结合附属设备、设施等的造价，并合理分摊工程前期费用、开发管理费等，并考虑相关税费、利息、开发利润等，计算完全重置成本，再根据其尚可使用年限、新旧程度等因素，并结合实际使用状况，核定成新率，最终确定房地产的评估价值。

## 2、收益法测算简要内容

收益法具体可分为直接资本化法和报酬资本化法，本次估价选用报酬资本化法中的全剩余寿命模式。

该模式的收益法具体是根据市场调查按照客观的租金水平计算估价对象收益期内每一年的年租金有效毛收入，扣除维修费、管理费和税金等运营费用后可得估价对象年租金净收益。再选用适当的报酬率将估价对象年租金净收益折现，最后将估价对象收益期内各年的收益现值加总得到估价对象的价值。

## 十、估价结果

本公司依据我国现行的有关法律、法规、制度的规定，按照《房地产估价规范》和相关的技术标准，根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且在进入市场无碍的条件下，估价对象于价值时点的市场价值为人民币贰仟陆佰叁拾万叁仟壹佰元整（¥26,303,100）。



具体结果如下表：

序号	名称	权属人	坐落	建筑面积/ 土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值		权属证号	备注
					单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价(取整, 元)		
1	锅炉车间	罗城工业 3路千力 锅炉车间	千力毛 绒布厂 有限公 司	133.57	1,159	154,800	产权证号: 3115122	不含 地价
2	机修车间	罗城工业 3路千力 厂机修车 间	千力毛 绒布厂 有限公 司	41.41	1,137	47,100	产权证号: 3115123	不含 地价
3	饭堂	罗城工业 3路千力 厂饭堂	千力毛 绒布厂 有限公 司	212.59	1,140	242,300	产权证号: 3115124	不含 地价
4	教学楼	罗定市 素龙镇凤 西石桥塘	罗定市 千力毛 绒布厂 有限公 司	3,390.94	1,199	4,064,100	产权证号: 1598599	不含 地价
5	办公楼	罗城镇五 里桥千力 厂内	罗定市 千力毛 绒布厂 有限公 司	1,760.94	1,199	2,110,500	产权证号: 3051381	不含 地价
6	教学楼	罗城工业 三路五里 桥“长毛 绒车间”	罗定市 千力毛 绒布厂 有限公 司	3,233.52	1,198	3,872,500	产权证号: 3119054	不含 地价
7	土地 使用 权	罗定市素 龙镇凤西 新村	罗定市 千力毛 绒布厂 有限公 司	9,820.00	1,007	9,883,900	罗府国用 (1994)字第 1240号	地价
8	土地 使用 权	罗定市素 龙镇凤西 新村	罗定市 千力毛 绒布厂 有限公 司	5,918.50	1,002	5,927,900	罗府国用 (1994)字第 1261号	地价
<b>合 计</b>						<b>26,303,100</b>		

上述估价结果是估价对象在其取得产权手续合法、使用合法、各项税费缴纳

齐全、现状条件满足估价假设与限制条件下的价值,但该价值不包括其室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益的价值。

### 十一、注册房地产估价师

估价师资格或职称	姓名/注册号	签名
注册房地产估价师	赖焕明 (4420180112)	
签名日期	2022年4月29日	
注册房地产估价师	侯西臣 (4420020004)	
签名日期	2022年4月29日	

### 十二、实地查勘期

2022年3月1日。

### 十三、估价作业期

2022年3月1日至2022年4月29日。