

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：阳春市春城街道春州大道 1 号春江花园 6 幢 1 单元
1602 房住宅用途房地产司法处置估价

估价委托人：阳春市人民法院

房地产估价机构：阳江市同德土地房地产评估经纪有限公司

注册房地产估价师：林朝霞（注册号： 4419970135）

陈茂芳（注册号： 4420130064）

参与估价人员：张方柱

估价报告出具日期： 2021 年 10 月 15 日

估价报告编号：同德评报字[2021]第 033 号

致估价委托方函

阳春市人民法院：

承蒙委托，我公司对位于阳春市春城街道春州大道 1 号春江花园 6 幢 1 单元 1602 房住宅用途房地产进行评估，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值类型为市场价值。

估价对象基本情况为：估价对象为坐落于阳春市春城街道春州大道 1 号春江花园 6 幢 1 单元 1602 房。根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》记载，估价对象权利人为潘庚华，土地性质为国有，房屋用途为住宅，建筑面积为 131.58m²。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律、法规、标准和委托方提供的资料，在合理的假设下，运用科学的估价方法，并结合估价经验综合确定估价对象于估价时点 2021 年 10 月 08 日的评估结果如下表：

地址	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	公开市场价值 (元)	预计税费 (元)	评估净值 (元)
阳春市春城街道春州大道 1 号春江花园 6 幢 1 单元 1602 房	131.58	5236	689000	21000	668000
净值大写：人民币陆拾陆万捌仟元整（注：四舍五入至仟位）； 净值单价：RMB5077 元/m ² 。					

特别提示：估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限自报告出具之日起一年内有效，即 2021 年 10 月 15 日至 2022 年 10 月 14 日。另请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价假设限制条件。

此致

阳江市同德土地房地产评估经纪有限公司

法定代表人：

二〇二一年十月十五日

目录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	3
一、一般假设	3
二、未定事项假设	4
三、背离事实假设	5
四、不相一致假设	5
五、依据不足假设	5
六、估价报告使用限制	6
七、其他必要说明	7
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、估价对象及范围	8
五、估价时点及其确定理由	10
六、价值类型及其定义	10
七、估价原则	11
八、估价依据	11
九、估价方法	13
十、估价结果	15
十一、实地查勘期	16
十二、估价作业日期	16
十三、估价报告应用有效期	16
十四、注册房地产估价师	16
房地产估价技术报告	错误!未定义书签。
一、实物状况描述与分析	错误!未定义书签。

二、权益状况描述与分析	错误!未定义书签。
三、区位状况描述与分析	错误!未定义书签。
四、市场背景分析	错误!未定义书签。
五、最高最佳利用分析	错误!未定义书签。
六、估价方法适用性分析	错误!未定义书签。
七、估价测算过程	错误!未定义书签。
八、评估结果	错误!未定义书签。

附件：

- 1、《阳春市人民法院评估委托书》(2021)阳春法技鉴字第 335 号复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地查勘照片
- 4、《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、估价机构资质证书复印件
- 7、房地产估价师注册证书复印件

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在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。

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、我们与本次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、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我司注册房地产估价师林朝霞、陈茂芳已于 2021 年 10 月 08 日对估价对象进行了实地查看，但我们对估价对象的现场查看仅限于其外观，对于被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方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。

七、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

八、估价对象有关产权资料由委托方提供并对其真实性负责。因

产权资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。房地产区位条件、房地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

九、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

十、异议期：自签领或视同签领报告书之日起七天内。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日 期
林朝霞	4419970135		2021年10月15日
陈茂芳	4420130064		2021年10月15日

阳江市同德土地房地产评估经纪有限公司

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、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，但不对其提供的资料的真实性、合法性和完整性进行保证，其提供的资料的真实性、合法性和完整性、准确性由估价委托人负责。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。

4、本次估价是以委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件作为估价对象的产权依据。

5、本次估价以估价对象保持现时住宅用途继续使用且室内装修未被人为破坏为估价前提条件。

6、假定估价对象能够自由地在市场上交易，没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形，出售时不附带任何他项权、优先购买权、售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价格的权利约束和特殊条款。

7、假定人民法院拍卖或变卖财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

1、我们对估价对象的实地查勘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，设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题 and 地基质量问题。

2、本报告出具的评估价值为委托方在执行中涉及的估价对象提供价值参考意见而评估房地产价值，若至估价时点止，权利人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

3、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评估价值的影响。

4、本次评估时未考虑估价对象或有拖欠管理费、水电费对估价结果的影响，不考虑估价对象的租赁、抵押、查封等因素的影响，亦未考虑对估价对象进行强制处分和短期变现等特殊因素对估价结果的影响。

5、假定人民法院拍卖或变卖财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

三、背离事实假设

本次估价目的是为贵院执行涉及估价对象的纠纷案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格，鉴于本报告之特定估价目的，做如下假设：

- 1、未考虑权利人任何与估价对象有关的应缴未缴税、费。
- 2、未考虑权利人已承担的债务、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。
- 3、未考虑租赁权可能影响其正常交易价格的权利约束和特殊条款对其价值的影响。
- 4、未考虑未来处置风险。
- 5、按委托方的要求，估价对象评估净值已考虑房地产交易税费非正常负担对房地产价值的影响，即在办理产权过户时卖方应负担的全部过户税费转由买受人负担对房地产价值的影响。

四、不相一致假设

本项目不存在不相一致情况，故本估价报告没有不相一致情况假设。

五、依据不足假设

1、本次估价在现场查勘之日注册房地产估价师因客观原因未能进入估价对象室内进行查勘，仅对估价对象外部和区位状况进行实勘，故假设估价对象内部为可正常持续使用，不存在实物、权益状况的瑕疵，假设室内装修为中档装修且未被人为破坏。

2、由于委托没有提供估价对象是否存在租赁权的相关资料，根据估价人员现场查勘亦未能确定估价对象是否存在租赁权，故本次评估假定估价对象未设定租赁权，亦未考虑估价对象或有租赁权对评估结果的影响。

3、委托方未能提供估价对象是否存在欠缴水费、电费、物业管理费的情况，故本次评估假设估价对象没有存在欠缴的水费、电费、物业管理费，并假设估价对象室内水电齐全。

4、根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印未记

载估价对象所在土地的使用期限。本次评估假设估价对象的土地类型为出让。

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、本报告是以委托方提供的权属证明材料复印件为依据，估价人员已对估价对象的法律权属给予了合理关注，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核。

4、本报告中对估价对象法律权属的陈述不代表估价师对估价对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

5、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。

6、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，于估价时点2021年10月08日的客观合理市场价值，未考虑估价对象所负欠的抵押、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。

7、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

8、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。

9、本报告应用有效期为出具报告之日起一年（自2021年10月15日至2022年10月14日止），本估价报告是基于与评估物业相类似的房地产市价稳定的情况下成立。若在有效期内，本地区相类似的房地产市场情况发生较大变化，对评估物业的内在价值产生重大影响，则需重新评估。

10、本公司拥有本估价报告的解释权，未经本公司同意，不得向委托方和估价报告审查机构以外的单位和个人提供本报告，本报告全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

七、其他必要说明

1、本次评估的评估价值是指估价对象在正常市场条件下，于价值时点进行合理销售的公开市场价值；评估净值是指在评估价值的基础上扣减估价人员知悉的各项税费后的价值。

2、计算评估净值运算过程中所扣除的各项税费是估价人员根据现行的有关规定估算得出，因缴费依据随着不同的时点及所处时点所对应的国家地方相关政策的变化而改变，故本报告中所扣除的各项税费不作为最终估价标的最终缴费依据，提请报告使用方注意。

3、当事人如对本估价报告有异议，请在收到报告七日内到法院申请复议，如当事人在约定时间内没有对本估价报告提出书面异议以及申请复议，则视为认可本估价报告内容。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：阳春市人民法院
地址：阳江市春城街道南新大道 124 号
联系电话：0662-7753136
邮编：529500

二、估价机构

估价方名称：阳江市同德土地房地产评估经纪有限公司；
估价方地址：阳江市江城区上坑路 11 号首层；
联系电话：0662-3229935；
法定代表人：黄真维；
房地产评估资质：贰级，证书编号为粤房估备字贰 1400006；
土地评估资信：二级，证书编号为 B202144139；
统一社会信用代码：914417007270884616。

三、估价目的

本次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。

四、估价对象及范围

1、估价对象范围

本次估价对象是位于阳春市春城街道春州大道 1 号春江花园 6 幢 1 单元 1602 房（不包括其室内动产），建筑面积为 131.58m²。

2、区域状况

估价对象为位于阳春市春城街道春州大道 1 号春江花园 6 幢 1 单元 1602 房，所在的春江花园商住小区位于春城街道春州大道与阳春大道交汇的西北转角处，距阳春市春州小学约 400 米，距阳春四约 1000 米，距城北市场约 1500 米，周边为商住区，具体位置请参考报告附件

位置图。区域内主要交通干道有春州大道、阳春大道、城东大道等，有多路公交线路到达估价对象附近，交通出入较方便，附近有恒生壹号广场、阳春检察院、阳春交警大队、阳春市公安局、阳春四中、春州小学以及多家商店、宾馆酒店等，还有星海湾、尚品名居、恒生壹号广场、同兴花园、国鼎中央公园等多个中大型楼盘，所处区域基础设施及生活配套、教育配套设施较完善，生活购物便捷性较好，周边绿化环境较好，空气、噪音等无明显污染，人文环境较好。小区内有较完善的物业管理，24小时安保服务，居家较为安全。估价对象位于钢筋混凝土结构16层电梯商品楼的第16层（顶层），所在楼层一般，作为住宅用房，其地理位置较好。

3、权益状况

根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件记载，估价对象权利人为潘庚华，共有情况为单独所有，坐落为春城街道春州大道1号春江花园6幢1单元1602房，地籍号为1032976，不动产单元号为441781009011GB00003F00020028，产权证号/合同编号为粤（2017）阳春市不动产权第0002528号，土地用途为商务金融用地，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，土地面积为116301.2m²，权利性质为市场化商品房，房屋建筑面积为131.58m²，使用期限未登记。房屋用途为住宅，登记时间为2017年04月07日。

根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件及估价人员现场查勘取得的资料，估价对象在估价时点前未设定租赁权及地役权等他项权利，但已设定抵押权和已查封，详情如下：

抵押情况：抵押权人：中国邮政储蓄银行股份有限公司阳春市支行；抵押人：潘庚华；抵押方式：一般抵押；抵押期限：2017-03-03至2049-03-03；债权数额：42万元；登记证明号：粤（2018）阳春市不动产证明第0026365号，登记时间：2018-12-14；至估价时点止未见注销登记。

查封情况：1、查封类型：轮候查封，查封文号：（2021）粤 1781 执 1190 号，查封时间：2021-08-09，查封期限：2021-08-09 至 2024-08-08，查封单位：阳春市人民法院，申请执行人：中国邮政储蓄银行股份有限公司阳春市支行，被告：潘庚华，查封范围：春城街道春州大道 1 号春江花园 6 幢 1 单元 1602 房。2、查封类型：查封，查封文号：（2020）粤 1781 民初 2563 号，查封时间：2020-08-19，查封期限：2020-08-19 至 2023-08-18，查封单位：阳春市人民法院，申请执行人：阳春市凤皇生态养殖专业合作社，被告：潘庚华，查封范围：春城街道春州大道 1 号春江花园 6 幢 1 单元 1602 房。

异议情况：无异议。

4、实物状况

估价对象为阳春市春城街道春州大道 1 号春江花园 6 幢 1 单元 1602 房住宅用途房地产，所在楼幢配置两电梯两步梯，每层三户。户门向北，东至采光井，南至巷道，西至采光井，北至公共通道，通风采光好，建筑面积为 131.58m²。估价对象所在大楼外墙贴方块砖，层高适中，主体十八墙，阳春市人民法院工作人员组织我公司估价人员对估价对象进行现场查勘过程中，由于客观原因，我司估价人员无法进行室内状况查勘，仅对估价对象外观进行了查勘，周边与估价对象类似房屋室内以中档装修为主，故本次评估按估价对象室内为中档装修且未被人为破坏，户门为防盗门，铝合金窗，水电齐全。公共楼梯步级抹水泥砂浆，不锈钢楼梯扶手。

五、估价时点及其确定理由

估价人员与委托方现场查勘日期为 2021 年 10 月 08 日，据此确定本报告估价时点为 2021 年 10 月 08 日。

六、价值类型及其定义

本报告的房地产价值采用公开市场价值标准。其价值定义为：产权发生转移时，本应由卖方承担的过户税费全部由买方承担条件下的

公开市场价值。

七、估价原则

房地产估价的原则有独立客观公正原则、合法原则、替代原则、最高最佳利用原则、价值时点原则等。

本项目估价主要遵循以下原则：

1.独立客观公正原则

独立客观公正原则指房地产估价应遵循科学、独立、客观、公平、公正的原则；

2.合法原则

合法原则应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价；

3.替代原则

替代原则指房地产估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的房地产交易价格为依据，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；

4.最高最佳利用原则

最高最佳利用原则指房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提估价；

5.价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结果具有很强的时间相关性和时效性，要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

八、估价依据

A、有关法律法规、政策文件：

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第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）

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72号，1994年7月5日制定，2019年8月26日修订）

3. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国国家主席令第四十六号）（2016年12月1日起实施）
4. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日制定，2019年8月26日修订）
5. 《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）
6. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号）
7. 《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二五十六号）
8. 《城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届人民代表大会常务委员会第八次会议通过）
9. 《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）
10. 《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）
11. 《财政部、国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税字[2008]137号）
12. 《国家税务总局关于加强和规范个人取得拍卖收入征收个人所得税有关问题的通知》（国税发【2007】38号）
13. 《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》（国税发【2006】108号）
14. 《国家税务局关于个人取得房屋拍卖收入征收个人所得税问题的批复》（国税函[2007]1145号，2007年11月13日日）
15. 《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）

16. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）（2018年12月10日起执行）

B、技术规范、有关资料：

1. 《房地产估价规范》 GB/T 50291-2015
2. 《广东省建设工程人工材料设备参考价值表》
3. 《广东省建筑工程综合定额》
4. 《阳江市建筑工程造价信息》

C、其他资料：

1. 《阳春市人民法院评估委托书》（2021）阳春法技鉴字第 335 号复印件
2. 《广东省阳春市人民法院民事裁定书》（2020）粤 1781 民初 2563 号）复印件
3. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
4. 阳春市近期房地产市场交易资料
5. 本公司评估人员实地勘察、调查记录。

九、估价方法

1、估价方法介绍：

房地产估价常用的方法有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

市场比较法是将估价对象与在估价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值作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。市场比较法适用于区域同类房地产交易较活跃、交易资料易于收集的项目估价。

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法适用于市场不成熟地区房地产的估价。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将

其折算到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

2、估价方法的选取依据：

根据估价目的和估价对象的具体情况，以及估价人员现场查看、调查与收集的资料，估价对象所在区域类似房地产市场较活跃，类似交易案例较多，适宜采用比较法评估估价对象市场价值；区内该类房地产租赁需求较大，容易取得租金收益资料，适宜采用收益法评估估价对象的市场价值；估价对象属于已经开发建设完成的房地产，也没有对估价对象重新规划开发的具体指标，经估价人员的现场勘察，估价对象现状用途已经体现了该房地产的最高最佳使用，故不适宜采用假设开发法；估价对象属于已建成投入使用的商品房，产权证上未明确登记土地分摊面积，估价师又难以掌握估价对象的土地分摊成本以及工程造价成本，不适宜采用成本法进行评估。综上所述，我们选用市场比较法和收益法进行测算。

3、估价方法的技术思路：

（1）、市场比较法

市场比较法是指找到在近期成交的可比实例，将估价对象与之进行比较，对类似房地产的已知单价作交易情况修正、房地产市场状况修正、区位因素修正、实物因素修正和权益因素修正，以此估算估价对象房地产的客观合理价值。适用的计算公式：

估价对象房地产价值=比较实例房地产单价×交易情况修正系数×房地产市场状况修正系数×区位因素修正系数×实物因素修正系数×权益因素修正系数×建筑面积

具体操作步骤：调查整理与估价对象类型相近似的交易实例，选取

其中三个以上与估价对象最为类似、可比的实例；建立价格可比基础；进行交易情况、房地产市场状况、区位因素、实物因素、权益因素等项修正；求出估价对象的比准价格；根据比准价格求取估价对象的价值。

（2）、收益法

收益法是指预计估价对象未来第一年的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。适用的计算公式：

$$V = a / (r - g) [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$

V——房地产收益价值

a——房地产未来第一年纯收益

r——资本化率

g——纯收益每年递增比例

n——估价对象剩余年限

具体操作步骤：收集有关收入和费用的资料，估算有关收入（潜在毛收入、有效毛收入）；估算运营费用；估算净收益；选用适当的资本化率；估算收益年限；根据估价对象的具体情况选用适当的收益法公式测算出估价对象房地产的收益价格。

（3）、将以上两种方法所得结果采用加权平均数法确定估价对象房地产的客观合理的市场价值。

由于本次估价的价值定义为“卖方本应承担的过户税费全部转嫁给买方承担条件下的公开市场价值”。故应在上述市场价值的基础上扣除买方额外负担的税费。则最终的评估结果为：

$$\text{评估净值} = \text{估价对象市场价值} - \text{买方额外负担税费}$$

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵守估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响估价对象价值因素的分析，确定估价对象在估价

时点的评估结果如下表：

地址	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	公开市场价值 (元)	预计税费 (元)	评估净值 (元)
阳春市春城街道春州大道1号春江花园6幢1单元1602房	131.58	5236	689000	21000	668000
净值大写：人民币陆拾陆万捌仟元整（注：四舍五入至仟位）； 净值单价：RMB5077元/m ² 。					

十一、实地查勘期

2021年10月08日

十二、估价作业日期

2021年10月08日至2021年10月15日

十三、估价报告应用有效期

2021年10月15日至2022年10月14日

十四、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
林朝霞	4419970135		2021年10月15日
陈茂芳	4420130064		2021年10月15日