




<b>防伪码查询</b>	
评估报告查询网址： <a href="http://www.gdxdpg.com">http://www.gdxdpg.com</a> :8080 评估报告防伪查询码：0721296912740 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：**（2022）粤 1621 执 531 号没收财产一案涉及的赖开颜位于紫金县义容镇西公路粮所新街等 3 处房地产的市场价值评估

**估价委托人：**紫金县人民法院

**房地产估价机构：**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：**余国芳（注册号：4420070112）

黄东富（注册号：4420200291）

**估价报告出具日期：**2022 年 8 月 26 日

**估价报告编号：**信评 F22074510219 号

---

**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

河源分公司地址：河源市源城区越王大道而江景商业中心 A 栋 1002 室

河源分公司电话：0762-3455168

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

传真：0762-3455168

电子邮箱：[xindegz@163.com](mailto:xindegz@163.com)

## 致估价委托人函

紫金县人民法院：

承蒙委托，本公司对紫金县义容镇西公路粮所新街等3处房地产进行了估价，有关内容报告如下：

■估价目的：为确定因案件诉讼而涉及的房地产的市场价值提供参考依据。

■估价对象：编号1：紫金县义容镇西公路粮所新街住宅房地产，权利人为赖开颜，土地面积221 m<sup>2</sup>，建筑面积1342.11 m<sup>2</sup>，建筑结构为框架结构6层；房屋用途为住宅；土地使用权类型为国有建设出让用地，土地使用权终止日期为2071年12月17日，土地用途为商住；

编号2：紫金县义容镇东公路南片住宅房地产，权利人为赖开颜，土地面积141.6 m<sup>2</sup>，建筑面积223.92 m<sup>2</sup>，建筑结构为混合结构3层；房屋用途为住宅；土地使用权类型为国有建设出让用地，土地使用权终止日期为2066年2月5日，土地用途为住宅用地；

编号3：紫金县义容镇新公路1号办公房地产。估价范围为紫金县义容镇新公路1号一块126.69 m<sup>2</sup>的土地使用权及地上建筑物，权利人为赖开颜，土地面积126.69 m<sup>2</sup>，建筑面积225.39 m<sup>2</sup>，建筑结构为框架结构3层；房屋尚未办证登记，未记载房屋用途；土地使用权类型为国有建设出让用地，土地使用权终止日期为2056年6月1日，土地用途为办公用地。

■价值时点：2022年6月23日。

■价值类型：市场价值。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。

■估价方法：成本法、收益法。

■估价依据：《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等法律法规和技术规范；委托方提供的有关资料；估价人员实地查勘、调查所获得的资料。

■估价结果：估价人员遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用合理的估价方法对估价对象进行了分析和测算判断，

确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币肆佰壹拾柒万叁仟壹佰陆拾伍元整（¥4,173,165元），详见《房地产估价结果明细表》。

■估价报告使用期限：自2022年8月26日起一年内有效。

报告使用人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



三〇二二年八月二十六日

# 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
房地产估价结果报告 .....	7
一、估价委托人 .....	7
二、房地产估价机构 .....	7
三、估价目的 .....	8
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	13
六、价值类型 .....	13
七、估价原则 .....	13
八、估价依据 .....	15
九、估价方法 .....	16
十、估价结果 .....	17
十二、实地查勘期 .....	17
十三、估价作业期 .....	18
十四、估价报告使用期限 .....	18
房地产估价技术报告 .....	18
一、房地产实物状况描述与分析 .....	18
二、房地产权益状况描述与分析 .....	21
三、房地产区位状况描述与分析 .....	23
四、市场背景描述与分析 .....	25
五、最高最佳利用分析 .....	29
六、估价方法适用性分析 .....	30
七、估价测算过程 .....	32
八、估价结果确定 .....	51
附件	
1、《房地产估价结果明细表》	
2、《紫金县人民法院司法委托书》、《土地登记卡》及《房屋面积测绘成果实	
测报告书》复印件	
3、估价对象实地查勘情况和实景照片	
4、估价对象位置示意图	
5、房地产估价机构营业执照复印件	
6、房地产估价机构备案证书复印件	
7、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

## 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》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）与《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告；

（五）注册房地产估价师已于 2022 年 6 月 23 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对《土地登记卡》、《房屋面积测绘成果实测报告书》等权属资料进行了检查、核对，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注；

（六）没有人对本次估价提供重要专业帮助；

（七）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；

（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七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《房地产权档案查阅答复书》、《房地产权证》、《紫金县房地产权属登记丈量表》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《土地登记卡》和《房屋面积测绘成果实测报告书》，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) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象土地面积、建筑面积与《土地登记卡》、《房屋面积测绘成果实测报告书》记载建筑面积大体相当。

(4) 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。

(5) 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。

#### (二) 未定事项假设

至本次价值时点，编号 3 紫金县义容镇新公路 1 号建筑物尚未办证登记，本次评估依据房地用途一致原则；则设定估价对象房屋用途为办公。如与当地规划不符，应以当地规划为准，则报告结果需对应调整。

#### (三) 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

#### (四) 不相一致假设

根据紫金县人民法院提供的产权资料，其产权资料显示的土地面积、建筑面积与广东地信勘测设计有限公司紫金分公司于 2022 年 7 月 10 日出具的《房屋面积测绘成果实测报告书》不一致，经与紫金县人民法院沟通，因历史遗留原因，本次评估采用《房屋面积测绘成果实测报告书》的数据，提请报告使用者注意。

#### （五）依据不足假设

根据委托方提供的《房地产权档案查阅答复书》、《房地产权证》等资料，紫金县义容镇西公路粮所新街、紫金县义容镇东公路南片房地产虽记载土地使用权终止日期，但无注明出让性质，可能存在划拨性质的情况，经紫金县人民法院询问紫金县自然资源局，并由紫金县人民法院法官口述确认，紫金县义容镇西公路粮所新街、紫金县义容镇东公路南片房地产的土地性质为出让，故本次评估设定紫金县义容镇西公路粮所新街、紫金县义容镇东公路南片房地产的土地性质为出让，如与实际不符，应重新进行评估。

## 二、估价报告使用限制条件

1、本估价结果不应被认为是对估价对象成交价格的确证或决策，报告使用人只能参考本估价结果自行判断并作相应决策。

2、本报告仅可用于估价委托人为确定因案件诉讼而涉及的房地产的市场价值提供参考依据，不得用作其它用途；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。

3、本估价报告使用期限为壹年，自 2022 年 8 月 26 日起至 2023 年 8 月 25 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。

4、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。

5、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准。

6、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。

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。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：紫金县人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

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

法定代表人：梁伟雄

备案等级：壹级

备案证书编号：粤房估备字壹 1300005

有效期：至 2024 年 04 月 19 日

## 三、估价目的

为确定因案件诉讼而涉及的房地产的市场价值提供参考依据。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象界定

估价对象是（2022）粤 1621 执 531 号没收财产一案涉及的赖开颜位于紫金县义容镇西公路粮所新街等 3 处房地产，估价范围为紫金县义容镇西公路粮所新街等 3 处房地产。

估价范围包括建筑物（含室内装修）、占用的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施（物质实体和依托于物质实体上的权益），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### 2. 估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的《房地产权档案查阅答复书》、《房地产权证》、《紫金县房地产权属登记丈量表》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《土地登记卡》和《房屋面积测绘成果实测报告书》复印件记载：

#### （1）建筑物权益状况



**编号 1 建筑物权益状况**

房地产权属人	赖开颜
产权证号	粤房地证字第 C1807990 号
座落位置	紫金县义容镇西公路粮所新街
房屋用途	住宅
出租和占用情况	空置
物业管理	无
他项权利设立情况	经估价人员调查了解，至价值时点止，已查封
其他特殊情况	无

**编号 2 建筑物权益状况**

房地产权属人	赖开颜
产权证号	粤房地证字第 1390163 号
座落位置	紫金县义容镇东公路南片
房屋用途	住宅
出租和占用情况	空置
物业管理	无
他项权利设立情况	经估价人员调查了解，至价值时点止，已查封
其他特殊情况	无

**编号 3 建筑物权益状况**

房地产权属人	赖开颜
产权证号	无
座落位置	紫金县义容镇新公路 1 号
房屋用途	办公（设定）
出租和占用情况	空置
物业管理	无

他项权利设立情况	经估价人员调查了解，至价值时点止，已查封
其他特殊情况	至本次价值时点，估价对象房屋尚未办证登记

## (2) 土地权益状况

### 编号 1

- ①土地所有权状况：国家所有；
- ②土地使用权类型：出让；
- ③地号：19-E-439 之 8；
- ④土地面积：221 m<sup>2</sup>；
- ⑤土地用途：商住；
- ⑥土地使用年限：2071 年 12 月 17 日；
- ⑦土地使用权证号：紫府国用（2001）第 439 之 8 号
- ⑧土地使用管制：现为合法使用，无相关使用管制；
- ⑨他项权利设立情况：经估价人员调查了解，至价值时点止，已被查封；
- ⑩其他特殊情况：无。

### 编号 2

- ①土地所有权状况：国家所有；
- ②土地使用权类型：出让；
- ③地号：记载不详；
- ④土地面积：111.6 m<sup>2</sup>；
- ⑤土地用途：住宅；
- ⑥土地使用年限：记载不详；
- ⑦土地使用权证号：记载不详。
- ⑧土地使用管制：现为合法使用，无相关使用管制；
- ⑨他项权利设立情况：经估价人员调查了解，至价值时点止，已被查封；
- ⑩其他特殊情况：无。

### 编号 3

- ①土地所有权状况：国家所有；

- ②土地使用权类型：出让；
- ③地号：记载不详；
- ④土地面积：126.69 m<sup>2</sup>；
- ⑤土地用途：办公用地；
- ⑥土地使用年限：2056年6月1日；
- ⑦土地使用权证号：紫府国用（2006）第0593-1号。
- ⑧土地使用管制：现为合法使用，无相关使用管制；
- ⑨他项权利设立情况：经估价人员调查了解，至价值时点止，已被查封；
- ⑩其他特殊情况：无。

综上所述，估价对象土地使用权状况明晰、完整。

### 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，本次对土地进行分析：

##### 编号 1

- ①座落：紫金县义容镇西公路粮所新街；
- ②四至：东至6米巷，南至水沟，西至1米巷，北至3.8米巷；
- ③形状：土地形状规则，对土地利用较为有利；
- ④地形地势：地势开阔，地形平坦，对土地利用有利；
- ⑤土壤地基：宗地土壤以粘土层和页岩为主，地质情况良好，承载力较强；
- ⑥基础设施完备程度：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：宗地内场地平整；
- ⑧目前使用情况：已建成住宅楼。

##### 编号 2

- ①座落：紫金县义容镇东公路南片；
- ②四至：东至4米巷，南至温少辉屋相邻，西至排水沟，北至小路；
- ③形状：土地形状规则，对土地利用较为有利；
- ④地形地势：地势开阔，地形平坦，对土地利用有利；
- ⑤土壤地基：宗地土壤以粘土层和页岩为主，地质情况良好，承载力较强；

⑥基础设施完备程度：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：宗地内场地平整；

⑧目前使用情况：已建成住宅楼。

#### 编号 3

①座落：紫金县义容镇新公路 1 号；

②四至：记载不详；

③形状：土地形状规则，对土地利用较为有利；

④地形地势：地势开阔，地形平坦，对土地利用有利；

⑤土壤地基：宗地土壤以粘土层和页岩为主，地质情况良好，承载力较强；

⑥基础设施完备程度：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：宗地内场地平整；

⑧目前使用情况：已建成办公楼。

综上所述，估价对象土地位置良好，形状、地质等对利用较有利，无明显不利影响。

#### (3) 建筑物实物状况

##### 编号 1

①座落：紫金县义容镇西公路粮所新街；

②面积规模：建筑面积为 1342.11 m<sup>2</sup>；

③层数和层高：所在楼层为第 1-6 层，层高约 3 米；

④建筑结构：框架结构；

⑤空间布局：合理；

⑥竣工时间：2003 年；

⑦装饰装修：估价对象为框架结构 6 层位于第 1-6 层，外墙面贴条形瓷砖，入户门为不锈钢防盗门，铁框窗，不锈钢防盗网；室内装修为精装修；

⑧设备设施：水、电到户，设施设备齐全；

⑨维护状况：一般；

⑩完损状况：根据估价人员现场勘查，估价对象属于完好房，目测判断成新度约 7 成。

##### 编号 2

- ①座落：紫金县义容镇东公路南片；
- ②面积规模：建筑面积为 223.92 m<sup>2</sup>；
- ③层数和层高：所在楼层为第 1-3 层，层高约 3 米；
- ④建筑结构：框架结构；
- ⑤空间布局：合理；
- ⑥竣工时间：1996 年；
- ⑦装饰装修：估价对象为框架结构 3 层位于第 1-3 层，外墙面贴条形瓷砖，入户门为不锈钢防盗门，铁框窗，不锈钢防盗网；室内装修为普通装修；
- ⑧设备设施：水、电到户，设施设备齐全；
- ⑨维护状况：一般；
- ⑩完损状况：根据估价人员现场勘查，估价对象属于完好房，目测判断成新度约 6 成。

### 编号 3

- ①座落：紫金县义容镇新公路 1 号；
- ②面积规模：建筑面积为 225.39 m<sup>2</sup>；
- ③层数和层高：所在楼层为第 1-3 层，层高约 3 米；
- ④建筑结构：框架结构；
- ⑤空间布局：合理；
- ⑥竣工时间：未记载；
- ⑦装饰装修：估价对象为框架结构 3 层位于第 1-3 层，外墙面贴条形瓷砖，入户门为不锈钢防盗门，铁框窗，不锈钢防盗网；室内装修为精装修；
- ⑧设备设施：水、电到户，设施设备齐全；
- ⑨维护状况：一般；
- ⑩完损状况：根据估价人员现场勘查，估价对象属于完好房，目测判断成新度约 7.5 成。

综上所述，估价对象建筑物结构良好，水电设施齐全，使用正常，对利用有利，无明显不利影响。

## 五、价值时点

本次估价对估价对象实地查勘的日期为 2022 年 6 月 23 日,该日期与估价目的实现的日期相近,有助于委托方对资产处置事项作出正确决策,经委托方同意,本次估价的价值时点设定为实地查勘日 2022 年 6 月 23 日。

## 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。

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《房地产权档案查阅答复书》、《房地产权证》、《紫金县房地产权属登记丈量表》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《土地登记卡》和《房屋面积测绘成果实测报告书》为合法前提确定物业的产权、用途、面积等状况,对物业的价格进行评估。

### 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,因此我们以对委估物业实地查勘

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物业用途的限定，结合物业所在区位和本身条件，我们确定《房地产权档案查阅答复书》、《房地产权证》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《土地登记卡》规定的住宅用途及现时的规模和档次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

■《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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）

■《中华人民共和国土地管理法》（根据 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）

■《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）

■《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）

■《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 2008 年第 50 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)

■ 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）

■ 《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）

## 2. 技术标准、规程、规范

■ 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

■ 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

## 3. 委托方提供的资料

■ 《紫金县人民法院司法评估委托书》

■ 委托方提供的《房地产权档案查阅答复书》、《房地产权证》、《紫金县房地产权属登记丈量表》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《土地登记卡》和《房屋面积测绘成果实测报告书》复印件

■ 委托方提供的其它相关资料

## 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、成本法和假设开发法等。

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。

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的估价。

## 2. 估价方法选用

根据《房地产估价规范》，现行的房地产估价方法比较法、收益法、成本法和假设开发法等。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。

估价对象编号 1、2、3 房地产现已投入使用，不存在可用于再开发的情况，因此估价对象不适用假设开发法估价。比较法适用于房地产区域案例充足的地区，估价对象编号 1、2、3 房地产所在类似区域可比交易实例较少，因此估价对象不适用比较法估价。

编号 1、2 为一栋单家独户住宅，编号 3 为一栋办公楼，经了解区域内当前同类房地产多数为购地自建，建筑成本公开透明，估价对象土地位置属于基准地价覆盖范围之内；符合成本法适用的条件。因此本次估价选用成本法。收益法适用于有收益性的房地产价格评估，编号 1、2、3 可以进行出租收益，因此估价对象适用收益法估价。

综上所述，对估价对象编号 1、2、3 房地产宜采用成本法、收益法进行评估。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，采用成本法、收益法，经过实地查勘和周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素进行综合分析，确定位于紫金县义容镇西公路粮所新街等 3 处房地产在价值时点 2022 年 6 月 23 日的市场价值为人民币肆佰壹拾柒万叁仟壹佰陆拾伍元整（¥4,173,165 元），详见《房地产估价结果明细表》

## 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
余国芳（中国注册房地产估价师）	442007011		2022 年 8 月 26 日
黄东富（中国注册房地产估价师）	4420200291		2022 年 8 月 26 日

## 十二、实地查勘期

2022年6月23日

## 十三、估价作业期

2022年6月23日至2022年8月26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2022年8月26日起至2023年8月25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，本次对该宗土地进行分析：

#### 编号 1

- ①座落：紫金县义容镇西公路粮所新街；
- ②四至：东至 6 米巷，南至水沟，西至 1 米巷，北至 3.8 米巷；
- ③形状：土地形状规则，对土地利用较为有利；
- ④地形地势：地势开阔，地形平坦，对土地利用有利；
- ⑤土壤地基：宗地土壤以粘土层和页岩为主，地质情况良好，承载力较强；
- ⑥基础设施完备程度：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：宗地内场地平整；
- ⑧目前使用情况：已建成住宅楼。

#### 编号 2

- ①座落：紫金县义容镇东公路南片；
- ②四至：东至 4 米巷，南至温少辉屋相邻，西至排水沟，北至小路；
- ③形状：土地形状规则，对土地利用较为有利；
- ④地形地势：地势开阔，地形平坦，对土地利用有利；
- ⑤土壤地基：宗地土壤以粘土层和页岩为主，地质情况良好，承载力较强；
- ⑥基础设施完备程度：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：宗地内场地平整；
- ⑧目前使用情况：已建成住宅楼。

#### 编号 3

- ①座落：紫金县义容镇新公路 1 号；
- ②四至：记载不详；
- ③形状：土地形状规则，对土地利用较为有利；
- ④地形地势：地势开阔，地形平坦，对土地利用有利；

- ⑤土壤地基：宗地土壤以粘土层和页岩为主，地质情况良好，承载力较强；
- ⑥基础设施完备程度：宗地外达到五通（即道路、给水、排水、通电、通讯）；
- ⑦土地平整程度：宗地内场地平整；
- ⑧目前使用情况：已建成办公楼。

综上所述，估价对象土地位置良好，形状、地质等对利用较有利，无明显不利影响。

## （2）建筑物实物状况

### 编号 1

- ①座落：紫金县义容镇西公路粮所新街；
- ②面积规模：建筑面积为 1342.11 m<sup>2</sup>；
- ③层数和层高：所在楼层为第 1-6 层，层高约 3 米；
- ④建筑结构：框架结构；
- ⑤空间布局：合理；
- ⑥竣工时间：2003 年；
- ⑦装饰装修：估价对象为框架结构 6 层位于第 1-6 层，外墙面贴条形瓷砖，入户门为不锈钢防盗门，铁框窗，不锈钢防盗网；室内装修为精装修；
- ⑧设备设施：水、电到户，设施设备齐全；
- ⑨维护状况：一般；
- ⑩完损状况：根据估价人员现场勘查，估价对象属于完好房，目测判断成新度约 7 成。

### 编号 2

- ①座落：紫金县义容镇东公路南片；
- ②面积规模：建筑面积为 223.92 m<sup>2</sup>；
- ③层数和层高：所在楼层为第 1-3 层，层高约 3 米；
- ④建筑结构：混合结构；
- ⑤空间布局：合理；
- ⑥竣工时间：1996 年；
- ⑦装饰装修：估价对象为混合结构 3 层位于第 1-3 层，外墙面贴条形瓷砖，入户门为不锈钢防盗门，铁框窗，不锈钢防盗网；室内装修为普通装修；

⑧设备设施：水、电到户，设施设备齐全；

⑨维护状况：一般；

⑩完损状况：根据估价人员现场勘查，估价对象属于完好房，目测判断成新度约6成。

### 编号 3

①座落：紫金县义容镇新公路 1 号；

②面积规模：建筑面积为 225.39 m<sup>2</sup>；

③层数和层高：所在楼层为第 1-3 层，层高约 3 米；

④建筑结构：框架结构；

⑤空间布局：合理；

⑥竣工时间：未记载；

⑦装饰装修：估价对象为框架结构 3 层位于第 1-3 层，外墙面贴条形瓷砖，入户门为不锈钢防盗门，铁框窗，不锈钢防盗网；室内装修为精装修；

⑧设备设施：水、电到户，设施设备齐全；

⑨维护状况：一般；

⑩完损状况：根据估价人员现场勘查，估价对象属于完好房，目测判断成新度约 7.5 成。

综上所述，估价对象建筑物结构良好，使用正常，对利用有利，无明显不利影响。

## 二、房地产权益状况描述与分析

根据委托方提供的《房地产权档案查阅答复书》、《房地产权证》、《紫金县房地产权属登记丈量表》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《土地登记卡》和《房屋面积测绘成果实测报告书》复印件记载：

### (1) 建筑物权益状况

编号 1 建筑物权益状况

房地产权属人	赖开颜
产权证号	粤房地证字第 C1807990 号
座落位置	紫金县义容镇西公路粮所新街

房屋用途	住宅
出租和占用情况	空置
物业管理	无
他项权利设立情况	经估价人员调查了解，至价值时点止，已查封
其他特殊情况	无

#### 编号 2 建筑物权益状况

房地产权属人	赖开颜
产权证号	粤房地证字第 E390163 号
座落位置	紫金县义容镇东公路南片
房屋用途	住宅
出租和占用情况	空置
物业管理	无
他项权利设立情况	经估价人员调查了解，至价值时点止，已查封
其他特殊情况	无

#### 编号 3 建筑物权益状况

房地产权属人	赖开颜
产权证号	无
座落位置	紫金县义容镇新公路 1 号
房屋用途	办公（设定）
出租和占用情况	空置
物业管理	无
他项权利设立情况	经估价人员调查了解，至价值时点止，已查封
其他特殊情况	至本次价值时点，估价对象房屋尚未办证登记

#### (4) 土地权益状况

编号 1

- ①土地所有权状况：国家所有；
- ②土地使用权类型：出让；
- ③地号：19-E-439 之 8；
- ④土地面积：221 m<sup>2</sup>；
- ⑤土地用途：商住；
- ⑥土地使用年限：2071 年 12 月 17 日；
- ⑦土地使用权证号：紫府国用（2001）第 439 之 8 号
- ⑧土地使用管制：现为合法使用，无相关使用管制；
- ⑨他项权利设立情况：经估价人员调查了解，至价值时点止，已被查封；
- ⑩其他特殊情况：无。

编号 2

- ①土地所有权状况：国家所有；
- ②土地使用权类型：出让；
- ③地号：记载不详；
- ④土地面积：111.6 m<sup>2</sup>；
- ⑤土地用途：住宅；
- ⑥土地使用年限：2066 年 2 月 5 日；
- ⑦土地使用权证号：记载不详。
- ⑧土地使用管制：现为合法使用，无相关使用管制；
- ⑨他项权利设立情况：经估价人员调查了解，至价值时点止，已被查封；
- ⑩其他特殊情况：无。

编号 3

- ①土地所有权状况：国家所有；
- ②土地使用权类型：出让；
- ③地号：记载不详；
- ④土地面积：126.69 m<sup>2</sup>；
- ⑤土地用途：办公用地；

- ⑥土地使用年限：2056年6月1日；
- ⑦土地使用权证号：紫府国用（2006）第0593-1号。
- ⑧土地使用管制：现为合法使用，无相关使用管制；
- ⑨他项权利设立情况：经估价人员调查了解，至价值时点止，已被查封；
- ⑩其他特殊情况：无。

综上所述，估价对象土地权益状况明晰、完整。

### 三、房地产区位状况描述与分析

#### 1、位置状况：

(1) 坐落：编号1：紫金县义容镇西公路粮所新街；编号2：紫金县义容镇东公路南片；编号3：紫金县义容镇新公路1号

(2) 与重要场所（设施）距离：距离镇商业中心约1000米，附近有紫金县义容小学等；

(3) 所在层数：编号1：位于第1-6层；编号2：位于第1-3层；编号3：位于第1-3层。

#### 2、交通状况

(1) 道路状况：编号1、编号2、编号3房地产所在地均邻近S340；

(2) 出入可利用交通工具：交通状况一般。

(3) 交通管制情况：无管制情况；

(4) 停车方便程度：一般。

#### 3、环境状况

(1) 自然环境：河源市处于属亚热带季风气候区，气候温和，光照充足，雨量充沛，季风明显，夏长冬短。年平均气温20.5℃，年平均降水量1733.9毫米，年平均日照时数1705.7小时，年平均雷暴日为88.9天。2016年平均气温21.5℃，年降水量2373.5毫米，比上年增加632.7毫米，年总日照时数1446.3小时，年平均相对湿度83%。

(2) 人口构成：2018年，紫金县农业人口663570人，占全县户籍总人口的77%，非农业人口194440人，占23%。全县农村劳动力总资源近40万人。2018年，全县16个镇中，紫城镇170235人，龙窝镇85696人，5万至7万人的有蓝塘、义容2个镇，4万至5



万人的有中坝、黄塘 2 个镇，3 万至 4 万人的有敬梓、瓦溪、九和、柏埔 4 个镇，2 万至 3 万人的有水墩、苏区、凤安、上义 4 个镇，不足 2 万人的有南岭、好义 2 个镇。

(3) 交通状况：途经紫金县好义、蓝塘、九和、县城、中坝、敬梓等 10 个乡、镇，县境内长 108 公里。河汕线紫河段。起于林田合路口，止于河源市源城区，境内长 55 公里，于民国 21 年动工兴建，民国 26 年路基筑好。河汕线紫海段。紫海公路起于乌石三丫角，止于海丰县城。境内乌石三丫角至苏区柏子窝全长 49 公里。华中线。原称中长公路，起于中坝水口，止于五华华城。

#### 4、外部配套设施状况

(1) 基础、公共服务设施情况：估价对象所处区域基础设施已达“五通一平”，供水、供电设施齐全；距离镇中心约 1000 米，附近有文昌小学等，公共配套设施完善，所在区域居住氛围较好。

#### 5. 区位状况优劣

紫金县位于广东省东中部，河源市东南部、东江中游东岸。东接五华县，西与博罗县隔东江相望，西南与惠州市惠城区相接，南与惠东县相邻，东南与陆河、海丰县毗邻，西北与源城区相邻，北界东源县。地理坐标：东经  $114^{\circ} 40' \sim 115^{\circ} 30'$ ，北纬  $23^{\circ} 10' \sim 23^{\circ} 45'$ 。全县境域东西长 88.6 公里、南北宽 64 公里，总面积 3635.13 平方公里（2010 年全国第二次土地调查面积）。

紫金县，广东省河源市辖县，位于广东省东中部、河源市东南部、东江中游东岸、韩江上游，是韩江的发源地。总面积 3635.13 平方千米，地处亚热带季风气候区。2020 年，设 16 个镇、270 个村（居）委会。

## 四、市场背景描述与分析

### 2022 年上半年河源市宏观经济描述与分析

2022 年上半年河源市地区生产总值为 562.83 亿元，同比增长 1.3%。其中，第一产业增加值为 58.42 亿元，同比增长 7.0%；第二产业增加值为 204.93 亿元，同比增长 3.2%；第三产业增加值为 299.47 亿元，同比下降 0.8%。

(一) 农业生产稳定增长，牧业较快增长。上半年，河源市实现农林牧渔业总产值 90.30 亿元，同比增长 7.4%。其中，牧业产值增长 13.0%，拉动农林牧渔业总产值增长 4.6

个百分点；农林牧渔专业及辅助性活动，产值增长 8.8%，农业（种植业）产值增长 5.6%，渔业产值增长 2.4%，林业产值下降 1.9%。

（二）工业经济平稳增长，高技术制造业较快发展。上半年，河源市实现规模以上工业增加值 180.45 亿元，同比增长 7.1%。一是股份制企业引领工业经济发展。占规上工业六成多的股份制企业实现增加值 110.37 亿元，增长 8.8%，高出河源市平均水平 1.7 个百分点。二是高技术制造业较快发展。高技术制造业实现增加值 67.47 亿元，增长 9.6%，高出河源市平均水平 2.5 个百分点。

（三）投资增速明显回落，部分行业投资逆势增长。上半年，河源市固定资产投资同比下降 29.0%，比一季度回落 50.3 个百分点。分产业看，第一产业投资下降 26.2%，第二产业投资下降 19.8%，第三产业投资下降 32.8%。分行业看，部分行业逆势增长。石油及化学投资增长 30.4%，家用电力器具制造业投资增长 60.7%；在乡村集中供水工程等项目的拉动下，水的生产和供应业投资增长 99.5%；公共设施管理业投资增长 16.0%。

（四）消费需求降幅收窄，促消费政策持续发力。上半年，河源市实现社会消费品零售总额 183.29 亿元，同比下降 2.9%，降幅比 1-5 月收窄 0.2 个百分点。一是“惠民消费券”活动成效显著。限额以上粮油食品类零售额增长 9.5%，增速比一季度提高 4.2 个百分点。二是重点品类支撑有力。受购车补贴、燃油车增值税减半等政策和本地促销活动刺激拉动，汽车市场销售势头良好，新能源汽车零售额高速增长 290.6%；6 月当月燃油汽车零售额降幅比 5 月收窄 4.4 个百分点。受龙头企业系列促销政策带动，石油制品销售快速增长，上半年，河源市限额以上石油及制品类商品销售同比增长 36.7%。三是网络消费市场运行良好。限额以上单位通过公共网络实现商品零售额增长 25.5%，增速比一季度提高 1.4 个百分点。

（五）财政收入有所下降，金融存贷款保持稳健。上半年，河源市完成一般公共预算收入 33.33 亿元，按可比口径计算（剔除留抵退税影响）同比下降 6.1%。一般公共预算支出 181.16 亿元，下降 3.7%；民生类合计支出 141.61 亿元，增长 1.6%，增速比全部支出高出 5.3 个百分点；其中，文化传媒与体育、粮油物资储备、农林水支出分别增长 45.6%、43.4%和 25.6%。

6 月末，河源市金融机构本外币存款余额 1652.00 亿元，同比增长 4.1%；其中，财政性存款大幅增长 95.7%，比全部存款高出 91.6 个百分点；本外币贷款余额 1715.40 亿

元，同比增长 3.5%；其中，中长期贷款增长 8.2%，比全部贷款高出 4.7 个百分点。

(六) 消费价格温和上涨，居民收入稳步增加。上半年，河源市居民消费价格(CPI)累计上涨 1.2%，涨幅较 1-5 月扩大 0.2 个百分点；八大类商品呈“六升二降”。交通和通信类上涨 4.9%，医疗保健类上涨 3.4%，教育文化和娱乐类上涨 2.8%，食品烟酒类上涨 0.5%，居住类上涨 0.3%，生活用品及服务类上涨 0.1%；其他用品和服务类下降 0.3%，衣着类下降 2.4%。河源市工业生产者出厂价格同比上涨 3.6%，涨幅较 1-5 月回落 0.2 个百分点。

上半年，河源市居民人均可支配收入 12545 元，增长 4.8%；其中城镇、农村居民人均可支配收入分别为 15524 元和 9596 元，分别增长 3.8% 和 4.9%。

## (二) 2022 年 1-5 月份河源市房地产市场分析

(1) 商品房供应情况。1-5 月份，河源市批准商品房预售面积 65.16 万 $m^2$ ，同比下降 64.12%。其中批准住宅预售面积 58.93 万 $m^2$ ，同比下降 66.03%，批准住宅预售套数 4868 套，同比下降 65.42%。

1-5 月份，市区批准商品房预售面积 22.97 万 $m^2$ ，同比下降 53.42%。其中批准住宅预售面积 19.95 万 $m^2$ ，同比下降 59.04%，批准住宅预售套数 1809 套，同比下降 57.42%。

(2) 新建商品房销售情况。1-5 月份，河源市新建商品房销售面积 128.26 万 $m^2$ ，同比下降 27.08%。其中新建住宅销售面积 107.25 万 $m^2$ ，同比下降 32.66%；新建住宅销售套数 8701 套，同比下降 35.40%。

1-5 月份，市区新建商品房销售面积 59.83 万 $m^2$ ，同比下降 35.67%。其中新建住宅销售面积 44.28 万 $m^2$ ，同比下降 45.44%；新建住宅销售套数 3683 套，同比下降 49.64%。

(4) 二手房交易情况。1-5 月份，河源市二手房累计交易面积 56.51 万 $m^2$ ，同比下降 25.81%。其中二手住房交易面积 40.06 万 $m^2$ ，同比下降 39.29%；二手住房成交套数 3090 套，同比下降 44.12%。二手房交易均价 3082 元/ $m^2$ ，同比下降 6.94%，其中二手住房交易均价 3143 元/ $m^2$ ，同比下降 4.71%。

1-5 月份，市区二手房累计交易面积 26.26 万 $m^2$ ，同比下降 33.37%。其中二手住房交易面积 18.95 万 $m^2$ ，同比下降 41.02%；二手住房成交套数 1358 套，同比下降 46.45%。二手房交易均价 3905 元/ $m^2$ ，同比下降 1.78%，其中二手住房交易均价 3851 元/ $m^2$ ，同比下降 3.24%。

(5) 商品房库存情况。至 5 月底，河源市商品房库存面积 445.90 万平方米，环比 4 月份库存减少 21.49 万平方米，市区商品房库存面积 135.85 万平方米，环比 4 月份库存减少 10.67 万平方米。河源市消化周期为 16.20 个月、市区消化周期为 10.62 个月。

## 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《房地产权档案查阅答复书》、《房地产权证》、《紫金县房地产权属登记丈量表》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《土地登记卡》复印件记载，编号 1 的房屋规划用途为住宅，编号 2 的房屋规划用途为住宅，编号 3 的房屋规划用途为办公，编号 1、编号 2、编号 3 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。

编号 1、2 证载用途，实际用途均为住宅，则估价对象目前使用状态是法律法规允许的；编号 1 建筑物为框架结构，编号 2 建筑物为混合结构，属建筑的一种常见结构，技术操作可行；估价对象周边住宅物业集聚，类似物业房地产市场状况较好，作为住宅用途经济上是可行的。综上所述，估价对象以保持保持现状合法使用为前提，故估价对象保持现状使用使用为最高最佳利用。

编号 3 规划用途及实际用途：编号 3 建筑物尚未办证登记，未记载规划用途；土地用途为办公用地，依据房地用途一致原则，设定房屋用途为办公，外观及内部维护保养良好，由产权人独自进行管理，成新度高，无须进行装饰装修改造或转换用途。因此，估价对象宜以保持现状、继续利用为估价前提。

本报告确定编号 1 住宅用途、编号 2 住宅用途、编号 3 办公用途为最高最佳使用方式，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、成本法和假设开发法等。

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。

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的估价。

## 2. 估价方法选用

根据《房地产估价规范》，现行的房地产估价方法比较法、收益法、成本法和假设开发法等。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。

估价对象现已投入使用，不存在可用于再开发的情况，因此估价对象均不适用假设开发法估价。比较法适用于房地产区域案例充足的地区，估价对象所在类似区域可比交易实例较少，因此估价对象不适用比较法估价。

编号 1、2 为一栋单家独户住宅，编号 3 为一栋办公楼，经了解区域内当前同类房地产多数为购地自建，建筑成本公开透明，估价对象土地位置属于基准地价覆盖范围之内；符合成本法适用的条件。因此本次估价选用成本法。收益法适用于有收益性的房地产价格评估，编号 1、2、3 可以进行出租收益，因此估价对象适用收益法估价。

综上所述，对编号 1、2、3 宜采用成本法、收益法进行评估。

## 七、估价测算过程

### 编号1紫金县义容镇西公路粮所新街测算过程

#### ■成本法测算过程

##### 1、建筑物价值求取

###### (1) 建设成本

###### ① 建筑安装工程费

建筑安装工程费包括建造建筑物及附属工程所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。根据《河源工程造价信息》，参考河源市同类型建筑技术经济指标及相关市场行情，根据估价对象的实际情况厘定，取值 1700 元/m<sup>2</sup>。

建筑安装工程费=1700 元/m<sup>2</sup>

###### ② 前期费用

包括市场调查、可行性研究、项目策划、规划及建筑设计、建设工程招标、施工临时

设施建设费等费用，一般为建安费的 5%-6%。根据项目费用支出情况，按建筑安装工程费的 6% 计算。

$$\text{前期费用} = 1700 \times 6\% = 102 \text{ 元/m}^2$$

### ③ 红线内基础设施建设费

是指建筑物 2 米以外和项目用地规划红线以内的工程管线建设费用、与市政设施的接口费用以及其他室外工程费用等。估价对象土地使用权价格是熟地价格，故此项费用已经在土地取得费用计算，不再重算。

$$\text{红线内基础设施建设费} = 0$$

### ④ 城市基础设施配套费

城市基础设施配套费是指按城市总体规划要求，为筹集城市市政公用基础设施建设资金所收取的费用。专项用于市政基础设施、教育基础设施、轨道交通、城市电力管网下地和社区公共文化设施的配套建设，取建安费的 4%。

$$\text{河源市城市基础设施配套费} = 1700 \times 4\% = 68 \text{ 元/m}^2$$

### ⑤ 开发期间税费

包括税收和地方政府收取的费用，如绿化建设费、人防工程费等。依据当地标准按建安费取值，取建安费的 4%。

$$\text{开发期间税费} = 1700 \times 4\% = 68 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\text{建设成本} = \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} + \text{⑤} = 1700 + 102 + 0 + 68 + 68 = 1938 \text{ 元/m}^2$$

## (2) 管理费用

管理费用是指为组织和管理项目开发经营活动的必要支出，包括开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。通常按照建设成本的一定比例来测算。根据估价对象的实际情况，管理费用取建设成本的 2% 计算。

$$\text{管理费用} = 1938 \times 2\% = 39 \text{ 元/m}^2$$

## (3) 销售费用

指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、销售人员费用等。按重新购建价格  $V$  的 2% 计算。

$$\text{销售费用} = 0.02V$$

## (4) 投资利息

投资利息是指在房地产开发完成或者实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息，应计利息项目包括建设成本、管理费用、销售费用。估价对象开发期为 1 年，根据中

国人民银行公布的 2022 年 6 月 LPR 利率 1 年期为 3.7%，贷款浮动年利率 3.7% 测算，各项费用在开发期均匀投入。

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (1938 + 39 + 0) \times [(1 + 3.7\%)^2 - 1] \\ &= 36 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

#### (5) 销售税费

指预售或销售房地产应由卖方缴纳的税费，包括增值税率为  $1/(1+5\%) \times 5\% = 4.76\%$ ，城建税 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，则销售税金为  $4.76\% \times (1+5\%+3\%+2\%) = 5.24\%$ ；印花税率 0.05%，合计 5.29%。计算基数为重新购建价格  $V$ 。

$$\text{销售税费} = 0.0529V \text{ 元/m}^2$$

#### (6) 开发利润

开发利润是在正常条件下房地产开发企业（或业主、建设单位）所能获得的平均利润。估价对象为住宅房地产，根据估价对象的实际情况，开发利润取建设成本的一定比例计算。本次估价直接成本利润率取值 8%。

$$\text{开发利润} = 1938 \times 8\% = 155 \text{ 元/m}^2$$

#### (7) 重新购建价格 $V$

重置价格 = 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

$$\begin{aligned} V &= 1938 + 39 + 0.02V + 36 + 0.0538V + 155 \\ &= 2339 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### (8) 成新率

估价对象使用正常，不存在功能缺乏或过剩，也不存在明显影响估价对象使用的不利经济因素、区位因素等，故不考虑功能折旧和经济折旧，仅考虑物质折旧。

通过现场实地查勘，根据房屋建筑物建成年份、寿命年限等情况，采用年限法（直线法）和实测判定法综合确定其成新率。公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 50\% + \text{现状查勘成新率} \times 50\%$$

年限法计算公式：成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × (1 - 残值率) × 100%

于价值时点，估价对象编号 1 已空置，使用及维护状况一般；建成于 2003 年 1 月，建筑物的经济耐用年限为 60 年，至价值时点已使用 19.32 年，建筑物剩余经济耐用年限为 40.68 年，残值率为 0。土地剩余使用年限 49.5 年，建筑物经加固维修，建筑物的剩余经济耐用年限长于土地剩余使用年限，计算成新率时采用土地剩余经济寿命 49.5 年



计算。

耐用年限及残值率

结构类型	分项	生产用房	受腐蚀的生产用房	非生产用房	残值率
钢混结构	——	50	35	60	0%
砖混结构	一等	40	30	50	2%
	二等	40	30	50	2%
砖木结构	一等	30	20	40	6%
	二等	30	20	40	4%
	三等	30	20	40	3%
简易结构	——	30	20	40	0%

采用直线法求取其成新率：

$$\text{年限法成新率} = 49.5 \div (19.32 + 49.5) \approx 72\%$$

经现场查勘，估价对象使用及维护状况一般，现场勘查成新率为 80%。

现状查勘成新率

部分	名称	标准	实例状况	打分	合计	权重
结构部分	基础	25	无超出允许范围的不均匀沉降	20	80	70%
	承重构件	25	没有变形、裂缝及承载力下降现象	20		
	屋面	20	基本良好	16		
	非承重墙	15	没有损坏现象	12		
	楼地面	15	保养一般	12		
装饰部分	门窗	28	保养一般	20	78	20%
	外装饰	24	保养一般	18		
	内装饰	24	保养一般	20		
	顶棚	24	保养一般	20		
设备部分	上下水	25	上下水基本通畅	22	88	10%
	电照	25	基本良好	22		
	动力	25	基本良好	22		
	其他设备	25	基本良好	22		
现状查勘成新率				80.0%		

则，综合成新率 =  $(72\% + 80\%) \div 2 = 76\%$ 。

(9) 紫金县义容镇西公路粮所新街建筑物价值

建筑物单价 =  $2339 \times 76\% = 1778$  元/m<sup>2</sup>

建筑物总价 =  $1778 \times 1342.11 = 2386272$  (元, 取个位)

## 2、土地价值求取

### (1) 求取土地取得费用

#### ■基准地价法

基准地价内涵：根据《紫金县人民政府关于紫金县城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》，紫金县城镇基准地价的内涵为土地在正常市场条件、区域平均土地开发程度和合理容积率下于估价期日为 2019 年 2 月 1 日的熟地价格，它包括土地取得费（征地拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地有偿使用费；土地使用年限商业用地为 40 年、住宅用地为 70 年、工业用地为 50 年。

住宅用地基准地价内涵：估价期日为 2019 年 2 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 70 年、土地开发程度为“五通一平”条件下，住宅用地使用权的区域平均单位面积地价。

委估宗地位于紫金县义容镇，所处片区为紫金县义容镇一级住宅用地，容积率 2.0 的基准地价为 1000 元/m<sup>2</sup>，楼面地价为 500 元/m<sup>2</sup>。

根据《紫金县人民政府关于紫金县城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》（紫府【2019】34 号），紫金县城镇住宅用地（一级）区域因素及个别因素修正体系如下表：

#### 1) 区域因素修正系数表

区域因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	指标说明	道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便
	修正系数	0.0502	0.0251	0	-0.0181	-0.0361
基础设施状况	指标说明	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
	修	0.075	0.0375	0	-0.027	-0.054

	正系数					
环境条件	指标说明	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高，景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化，景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低，景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
	修正系数	0.0545	0.0272	0	-0.0196	-0.0392
繁华程度	指标说明	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
	修正系数	0.0272	0.0136	0	-0.0098	-0.0195
城镇规划	指标说明	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
	修正系数	0.0266	0.0133	0	-0.0096	-0.0192
人口密度	指标说明	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
	修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.006	-0.012

## 2) 个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地面积	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响

	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	指标说明	形状规则, 利于布局	形状较规则, 较利于布局	形状一般, 不影响布局	形状不规则, 对布局有一定影响	形状不规则, 较难布局
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势	指标说明	地势平坦	地势较平坦, 坡度 $\leq 2\%$ , 对建筑无影响	地势较平坦, 坡度 $\leq 5\%$ , 对建筑影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地质	指标说明	承载力强	承载力较强	承载力一般	承载力较弱	承载力弱
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
景观环境因素	指标说明	临市级、区级公园绿地; 周围绿化程度高, 空气洁净, 环境优美	临市级、区级公园绿地 $\leq 500$ 米; 周围绿化程度较高, 空气较为洁净, 环境较安静	轻度噪声污染; 临近水体水质无明显污染; 污染情况轻微, 对生活无影响	临近车流量大, 有一定噪声污染; 临近水体水质明显污染; 对生活较明显影响	附近有工厂排放有害气体; 附近水源污染严重, 气味难闻; 对生活有严重影响
	修正系数	0.06-0.1	0.02-0.06	0.0-0.02	-0.07	-0.15
距离铁路	指标说明	—	大于 50 米, 基本不受影响	小于 30 米, 受影响小	小于 15 米, 受影响大	10 米以内, 严重影响

或 高 架 路 、 桥	修 正 系 数	—	0	-0.02	-0.05	-0.1
----------------------------	------------------	---	---	-------	-------	------

根据《城镇土地估价规程》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P_i = P \times (1 + \sum K_i) \times K_j \times T \times F$$

其中： $P_i$ ——土地价值

$P$ ——某一用途土地在某一土地级别的基准地价

$\sum K_i$ ——区域修正系数之和

$K_j$ ——楼层、年限等个别因素修正系数

$T$ ——估价期日修正系数

$F$ ——开发程度修正

3) 容积率修正如下：

根据《紫金县人民政府关于紫金县城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》，住宅用地平均

容积率	≤1	2	3	4	5	6
修正系数	1.6245	1.0000	0.8503	0.7579	0.6621	0.61

委估宗地容积率为6.0，其修正系数为0.61。

4) 土地剩余使用年期修正如下：

土地剩余使用年限修正系数公式为：

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

其中：K——土地剩余使用年限修正系数

r——土地还原利率（土地还原利率为6.0%）

m——估价对象土地使用年限

n——比较案例土地使用年限

$$K = [1 - 1 / (1 + 6.0\%)^{m}] / [1 - 1 / (1 + 6.0\%)^{n}] = 0.9604$$

5) 交易日期修正如下：

本次估价时点与基准地价的交易日期相距较近，根据中国地价动态监测系统（参考粤港澳大湾区

季度	2017年第1季度
地价指数	6617

环比增长率	2.67	
季度	2018年第1季度	
地价指数	7566	
环比增长率	2.44	
季度	2019年第1季度	
地价指数	16213	
环比增长率	2.14	
季度	2020年第1季度	
地价指数	16743	
环比增长率	0.68	
季度	2021年第1季度	
地价指数	17147	
环比增长率	0.87	
根据上表采用平均发展速度法统计计算得出季度环比平均增长幅度为	0.7500%	由于《紫金县人民政府关于紫金县
交易时间		
修正指数		

交易日期修正系数=1.1066

房地产根据住宅用地修正体系进行修正，计算过程和估价结果如下表：

委估宗地对应的基准地价 (P)：委估宗地位于紫金县义容镇，所处片区为紫金县义容镇一级住宅用地，容积率 2.0 的基准地价为 1000 元/m <sup>2</sup> ，楼面地价为 500 元/m <sup>2</sup> 。	500 元/m <sup>2</sup>
1. 区域因素修正系数 K <sub>1</sub> ：(1+∑K <sub>i</sub> (下列 a 至 e))	8.63%
a. 基本设施状况修正系数：市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备。	3.75%
b. 交通条件修正系数：道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般。	0%
c. 环境条件修正系数：周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染。	2.72%
d. 繁华程度修正系数：距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般。	0%
e. 城镇规划修正系数：规划前景较好。	1.33%
e. 人口状况修正系数：人口密度较高。	0.83%
2. 容积率修正系数 K <sub>y</sub> ：根据住宅用地平均楼面地价修正系数表，容积率为 6.0 时的修正系数为 0.61。	0.61
3. 使用年期修正系数 K <sub>y</sub> ：估价对象剩余使用年限为 49.5 年，住宅用地土地还原率取 6%。	0.9604

4. 交易期日修正系数 $K_q$ :	1.1066
由于紫金县城镇基准地价中公布的评估基准日为 2019 年 2 月 1 日, 而本次评估基准日为 2022 年 6 月 23 日, 相距约 3 年, 根据粤港澳大湾区住宅用地的地价指数, 经计算交易期日修正系数 $K_q$ 为 1.1066。	
5. 个别因素修正系数 $K_g$ : $(1+\sum K_g(\text{下列 a 至 d}))$	6%
a. 宗地面积修正系数: 面积对土地利用较为有利,	1%
b. 宗地形状修正系数: 形状较规则, 较利于布局。	1%
c. 宗地地势修正系数: 地势较平坦, 坡度 $\leq 2\%$ , 对建筑无影响。	1%
d. 宗地地质修正系数: 承载力较强。	1%
e. 景观环境因素修正系数: 临市级、区级公园绿地 $\leq 500$ 米; 周围绿化程度较高, 空气较为洁净, 环境较安静。	2%
f. 距离铁路或高架路、桥修正系数: 大于等于 50 米, 基本不受影响。	0.00
6. 开发程度修正: 基准地价设定开发程度为宗地外“五通一平”, 估价对象开发程度为宗地外“五通”, 场地平整。	0.00
7. 评估对象单价 $P_i = P \times (1 + \sum K_i) \times K_y \times K_q \times K_l \times K_g \pm F$	373 元/ $m^2$

采用基准地价系数修正法测算得到的住宅部分楼面单价为 373 元/ $m^2$ ;

同理, 根据商服用地修正体系进行修正, 计算过程和估价结果如下表:

委估宗地对应的基准地价 (P): 委估宗地位于紫金县义容镇, 所处片区为紫金县义容镇一级商服用地, 容积率 2.0 的基准地价为 1440 元/ $m^2$ , 楼面地价为 720 元/ $m^2$ 。	720 元/ $m^2$
1. 区域因素修正系数 $K_i$ : $(1+\sum K_i(\text{下列 a 至 e}))$	8.63%
a. 基本设施状况修正系数: 市政供水, 供电保证率较高, 排水状况较好, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备。	3.75%
b. 交通条件修正系数: 道路通达度一般, 距长途汽车站距离一般, 交通一般。	0%
c. 环境条件修正系数: 周围绿化程度较高、景观较好, 噪音较低, 基本无水污染。	2.72%
d. 繁华程度修正系数: 距商服中心有一定距离, 与农贸市场距离一般, 人流量一般。	0%
e. 城镇规划修正系数: 规划前景较好。	1.33%
f. 人口状况修正系数: 人口密度较高。	0.83%
2. 容积率修正系数 $K_y$ : 根据商服用地平均楼面地价修正系数表, 容积率为 6 时的修正系数为 0.61。	0.61
3. 使用年期修正系数 $K_y$ : 估价对象剩余使用年限为 49.5 年, 因商服用地最高使用年限为 40 年, 商业用地剩余年限为 40 年, 商服用地土地还原率取 6%。	1
4. 交易期日修正系数 $K_q$ :	1.1066
由于紫金县城镇基准地价中公布的评估基准日为 2019 年 2 月 1 日, 而本次评估基准日为 2022 年 6 月 23 日, 相距约 3 年, 根据粤港澳大湾区商服用地的地价指数, 经计算交易期日修正系数 $K_q$ 为 1.1066。	
5. 个别因素修正系数 $K_g$ : $(1+\sum K_g(\text{下列 a 至 d}))$	6%



a. 宗地面积修正系数:面积对土地利用较为有利。	1%
b. 宗地形状修正系数:形状较规则, 较利于布局。	1%
c. 宗地地势修正系数:地势较平坦, 坡度<2%, 对建筑无影响。	1%
d. 宗地地质修正系数:承载力较强。	1%
e. 景观环境因素修正系数:临市级、区级公园绿地≤500米; 周围绿化程度较高, 空气较为洁净, 环境较安静。	2%
e. 距离铁路或高架路、桥修正系数:大于等于50米, 基本不受影响。	0.00
6. 开发程度修正:基准地价设定开发程度为宗地外“五通一平”, 估价对象开发程度为宗地外“五通”, 场地平整。	0.00
7. 评估对象单价 $P_i = P \times (1 + \sum K_i) \times K_y \times K_q \times K_l \times K_g \pm F$	511 元/m <sup>2</sup>

采用基准地价系数修正法测算得到的商业部分楼面单价为511元/m<sup>2</sup>;

经查询当地无相关文件, 可以确定商住比例, 根据委托方提供的资料及估价人员调查现场调查商住市场, 周边商住楼一层为商业, 二层以上为住宅, 根据《房屋面积测绘成果实测报告书》, 可知, 一层建基面积为226.16, 总建筑面积为1342.11, 故委估宗地的住宅和商业比为0.83:0.17, 故基准地价系数修正法得到的商住用地楼面地价为=373×0.83+511×0.17=396。

$$\begin{aligned} \text{地面单价} &= 396 \times 6 \\ &= 2376 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

#### (2) 土地取得税费

土地取得税费一般包括契税、印花税等。根据广东省的相关规定, 土地取得税费一般按土地取得费用的3.05%计取。则:

$$\text{土地取得税费} = \text{土地取得费用} \times 3.05\% = 2376 \times 3.05\% = 72 \text{ 元/m}^2$$

#### (3) 土地开发费

土地开发费是进行土地开发时所投入的费用总和, 即生地变成熟地所需要的总费用。包括城市基础设施配套费, 公共事业建设配套费和小区及宗地开发配套费。

估价对象土地通过市场购买, 取得时为熟地状态, 已达到“五通一平”, 不计土地开发费, 即土地开发费为0。

#### (4) 管理费用

管理费用是指房地产开发企业为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出, 包括开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等, 一般为土地取得费用、土地取得税费和

土地开发费之和的 2%-5%，结合估价对象的具体情况，本次估价按 2% 计取。则：

$$\begin{aligned} \text{管理费用} &= (\text{土地取得费用} + \text{土地取得税费} + \text{土地开发费}) \times 2\% \\ &= (2376 + 72 + 0) \times 2\% \\ &= 49 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### (5) 销售费用

销售费用是指销售土地的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、销售人员费用等。按重新购建价格  $V$  的 2% 计算，即销售费用为  $0.02V$ 。

#### (6) 投资利息

投资利息是指发生的所有必要费用应计算的利息。该项目开发期为 1 年，根据中国人民银行公布的 2022 年 6 月 LPR 利率 1 年期为 3.7%，贷款浮动年利率 3.7% 测算，土地开发费、管理费用和销售费用等计息期为 0.5 年，土地取得费和土地取得税费的计息期为 1 年。则

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (2376 + 72) \times [(1 + 3.7\%)^1 - 1] + (0 + 49 + 0) \times [(1 + 3.7\%)^{0.5} - 1] \\ &= 91.47 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### (7) 销售税费

增值税率为  $1/(1+5\%) \times 5\% = 4.76\%$ ，城建税 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，则销售税金为  $4.76\% \times (1+5\%+3\%+2\%) = 5.24\%$ ；印花税率 0.05%，合计 5.29%。计算基数为重新购建价格  $V$ 。

$$\text{销售税费} = \text{土地重新购建单价} \times 5.29\% = 0.0529V$$

#### (8) 开发利润

开发利润是指开发企业(或建设单位)的利润。按河源市同类的建设单位利润水平，直接成本利润率为 8%-15%，经分析，本次估价直接成本利润率按土地取得费、土地取得税费和土地开发费之和的 8% 计取。则：

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= (\text{土地取得费} + \text{土地取得税费} + \text{土地开发费}) \times 8\% \\ &= (2376 + 72 + 0) \times 8\% \\ &= 196 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### (9) 测算结果公式选用和计算过程

土地重新购建单价 ( $V$ ) = 土地取得费用 + 土地取得税费 + 土地开费 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润，则：

$$= 2376 + 72 + 0 + 49 + 0.02V + 91.47 + 0.0538V + 196$$

$$=3010 \text{ 元/m}^2$$

#### (10) 土地价值求取

土地价值=土地单价×土地面积

$$=3010 \times 221$$

$$=665210 \text{ (元, 取个位)}$$

### 3、估价对象房地产成本法价值

房地产成本法价值=建筑物价值+土地价值

$$=2386272+665210$$

$$=3051482 \text{ (元)}$$

估价对象房地产成本法评估单价=3051482/1342.11

$$=2274 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

### ■收益法测算过程

收益法采用报酬资本化法,即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和,具体是预测估价对象未来各期的净收益,然后利用合适的报酬率将未来各期的净收益折现到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。

根据市场分析预测,估价对象房地产未来的净收益将逐年递增,所以选择净收益按一定比率递增、有限年的公式,其计算公式如下:

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中:V——房地产在价值时点的收益价格,即现值。

A——房地产的未来净运营收益,未来第1年为A,未来第2年为A(1+g),未来第3年为A(1+g)<sup>2</sup>,依此类推,未来第n年为A(1+g)<sup>n-1</sup>。

Y——房地产的报酬率(折现率)。

g——净收益逐年递增的比率。

n——房地产的收益年限。

此公式的假设前提:①.净收益未来第1年为A,此后按比率g逐年递增;②.净收益逐年递增的比率g不等于报酬率Y;③.收益年限为有限年n。

#### 1、收益期

委托方提供的《房地产权证》记载土地使用年限2071年12月17日,剩余使用年限

为 49.5 年,根据现场调查,至价值时点已使用 19.32 年,建筑物剩余经济耐用年限为 40.68 年。该建筑物经加固维修,建筑物剩余经济年限长于土地剩余使用年限,故收益期取土地剩余使用年限 49.5 年。

## 2、有效毛收入

按出租的类型求取有效毛收入。

### (1) 市场租金水平

#### ①市场租金可比实例

估价人员通过市场调查,选择了与估价对象区位相当的以下三个可比实例,详见表 4-1。

表 4-1 可比实例基本情况表

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称及位置	紫金县义容镇商住楼	紫金县义容镇商住楼	紫金县义容镇商住楼
交易价格(元/m <sup>2</sup> ·月)	10	9	10
交易情况	挂牌价格	挂牌价格	挂牌价格
交易日期	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 4 月
建筑面积(m <sup>2</sup> )	1000.00	1050.00	1300.00
装饰装修	普通装修	普通装修	普通装修
建筑结构	框架	框架	框架
租期	3-5 年	3-5 年	3-5 年

#### ②建立比较因素条件描述表

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例之间的价格差异产生作用的因素;通过对估价对象与可比实例各自特点的分析,本次估价选择了交易情况、市场状况、实物状况、权益状况、区位状况等因素进行比较,详见下表。

表 4-2 比较因素条件描述表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称及位置	紫金县义容镇西公路粮所新街	紫金县义容镇商住楼	紫金县义容镇商住楼	紫金县义容镇商住楼
成交价格(元/m <sup>2</sup> ·月)	待估	10	9	10
交易情况	正常市场交易	挂牌价格	挂牌价格	挂牌价格

交易日期		价值时点	2022年3月	2022年4月	2022年4月	
实物状况	建筑面积	1342.11 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	1050 m <sup>2</sup>	1300 m <sup>2</sup>	
	建筑结构	框架	框架	框架	框架	
	设施设备	水电、通信、网络等配套设施齐全	水电、通信、网络等配套设施齐全	水电、通信、网络等配套设施齐全	水电、通信、网络等配套设施齐全	
	装饰装修	精装修	普通装修	普通装修	普通装修	
	内部格局	布局较合理, 有利于利用	布局较合理, 有利于利用	布局较合理, 有利于利用	布局较合理, 有利于利用	
	外观形象	外观较新	外观较新	外观较新	外观较新	
	采光通风	较好	较好	较好	较好	
权益状况	租期	3-5年	3-5年	3-5年	3-5年	
	物业管理	无	无	无	无	
区位状况	位置	地段繁华程度	地段繁华程度一般	地段繁华程度一般	地段繁华程度一般	地段繁华程度一般
		所在楼层	整栋	整栋	整栋	整栋
	交通条件	道路通达度	道路通达度一般	道路通达度一般	道路通达度一般	道路通达度一般
		公交便捷度	公交便捷度一般	公交便捷度一般	公交便捷度一般	公交便捷度一般
		停车方便程度	停车位一般, 停车方便程度一般	停车位一般, 停车方便程度一般	停车位一般, 停车方便程度一般	停车位一般, 停车方便程度一般
	外部配套设施	配套完善	配套完善	配套完善	配套完善	
	周围环境状况	区域良好	区域良好	区域良好	区域良好	

### ③租金可比实例的调整

将估价对象的因素条件指数与可比实例因素条件指数进行比较, 得到因素比较修正系数表、比较法测算过程表:

表 4-3 比较因素修正系数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称及位置	紫金县义容镇西公路粮所新街	紫金县义容镇商住楼	紫金县义容镇商住楼	紫金县义容镇商住楼
成交价格(元/m <sup>2</sup> ·月)	待估	10	9	10
交易情况	100	103	103	103
交易日期	100	100	100	100
实物	建筑面积	100	102	102

状况	建筑结构		100	100	100	100
	设施设备		100	100	100	100
	装饰装修		100	98	98	98
	内部格局		100	100	100	100
	外观形象		100	100	100	100
	采光通风		100	100	100	100
权益状况	租期		100	100	100	100
	物业管理		100	100	100	100
区位状况	位置	地段繁华程度	100	100	100	100
		所在楼层	100	100	100	100
	交通条件	道路通达度	100	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100	100
		停车方便程度	100	100	100	100
	外部配套设施		100	100	100	100
	周围环境状况		100	100	100	100

表 4-4 比较法测算过程表

比较因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称及位置		紫金县义容镇商住楼	紫金县义容镇商住楼	紫金县义容镇商住楼
成交价格(元/㎡·月)		10	9	10
交易情况		100 / 103	100 / 103	100 / 103
市场状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
实物状况	建筑面积	100 / 102	100 / 102	100 / 100
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	设施设备	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装饰装修	100 / 98	100 / 98	100 / 98
	内部格局	100 / 100	100 / 100	100 / 100

	外观形象		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	采光通风		100 / 100	100 / 100	100 / 100
权益状况	租期		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位状况	位置	地段繁华程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		所在楼层	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通条件	道路通达度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		公交便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		停车方便程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	外部配套设施		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	周围环境状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
比准价格(元/m <sup>2</sup> ·月)			10	9	10
权重			1/3	1/3	1/3
评估单价(元/m <sup>2</sup> ·月)(取个位)			10		

#### ④价值时点市场租金的确定

经测算价值时点的市场租金为10(元/m<sup>2</sup>·月)。

#### (2) 租约限制

估价对象无租约限制,不予考虑租约限制。即不必区分租赁合同期内与租赁合同期外,均采用市场租金测算,有效毛收入按照出租型求取。

#### (3) 租赁面积确定

估价对象《房屋面积测绘成果实测报告书》的建筑面积为1342.11 m<sup>2</sup>,租金内涵的租赁面积为建筑面积,即租赁面积取估价对象《房屋面积测绘成果实测报告书》的建筑面积1342.11 m<sup>2</sup>。

#### (4) 空置和租金损失

根据对附近同类规模综合经营的住宅物业调查,空置率约为2%-5%,本次估价的空置率取3%。由于出租房均有一定数额押金,期初支付,故基本不存在租金损失。

#### (5) 其他收入

其他收入为租赁保证金(押金)的利息收入。保证金(押金)为一个月的租金,至租赁期

满返还，返还时不计利息。由于押金所产生的利息较小，可忽略不计。

### 3、运营费用

①年维修费：为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。以房屋重置价为基数乘以年维修率。由于维修费已包含在向租户收取的管理费中，故不再计算年维修费。

②年管理费：对出租房屋进行的必要管理所需费用。由于维修费已包含在向租户收取的管理费中，故不再计算年维修费。

③年保险费：为避免房屋意外损失而向保险公司支付的费用。根据当地规定保险费率为0.2%。

④年房产税：房屋产权人需缴纳的相关税费，以房产租金收入为计税依据的应纳税额=房产租金收入×税率(12%)－增值税(5%)，即年房产税税率=12%－12%×(1/(1+5%)\*5%)=11.43%。

⑤年增值税及附加：出租人按有关规定向税务机关缴纳的增值税等。当地增值税税率5%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别为增值税的5%、3%、2%。即年增值税及附加综合税费为： $1/(1+5%)*5%+(1/(1+5%)*5%)*(5%+3%+2%)=5.24%$ 。

⑥年印花税：出租人按有关规定向税务机关缴纳的印花税，税率0.1%。

### 4、年净收益

年净收益(A) = 年有效毛收入－年运营费用 = 年潜在毛收入－空置和租金损失＋其他收入－年运营费用

### 5、变化趋势分析

根据同类物业的市场供求状况、租售状况、物业规划及发展前景等因素，预测其未来的收益状况，预计估价对象于价值时点起在可收益年限内保持较稳定、幅度适中的年增长的租金水平。经估价人员市场调查及查询同类物业近年的租金水平变化情况，类似物业在租赁期间的租金年增长率一般为2%－5%，结合估价对象所在区域的同类物业供求状况，本次估价取租金年增长率为3%。

### 6、报酬率(Y)

房地产报酬率采用累加法确定，即包括无风险报酬率和风险报酬率两大部分。无风险报酬率也称安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本，取价值时点人民银行公布的一年期定期存款基准利率(1.5%)；风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，具体是对估价对象自身及其所在的区域、行业、市场等所在的风险补偿。

风险报酬率 = 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 + 易于获得融



资的优惠率+所得税抵扣的优惠率

报酬率求取表

项 目		取值说明	取 值
无风险报酬率		价值时点人民银行公布的1年期商业银行存款基准年利率1.5%	1.5 0%
风险 报酬 率	投资风险补 偿率	据调查,类似房地产的投资风险补偿率的取值范围为2%-6%。分析本项目的投资周期、投资规模、周边房地产市场成熟度,投资风险补偿率取3%	3.0 0%
	管理负担补 偿率	据调查,类似房地产的管理负担补偿率的取值范围为0.1%-1%。分析本项目的具体情况,管理负担补偿率取0.3%	0.3 0%
	缺乏流动性 补偿率	据调查,类似房地产的缺乏流动性补偿率的取值范围为1%-3%。分析本项目的投资周期、销售等方面,缺乏流动性补偿率取1.5%	1.5 0%
	易于获得融 资的优惠率	本次易于获得融资的优惠率取-0.15%	-0. 15%
	所得税抵扣 的优惠率	本次所得税抵扣的优惠率取-0.15%	-0. 15%
报酬率		合计	6.0 0%

### 7、测算结果公式选用和计算过程

直接资本化法要求有较多与估价对象的净收益流模式相同房地产来求取资本化率,而市场上缺少与估价对象净收益流模式相同的房地产可比实例,不适合采用直接资本化法;由于可以调查到与估价对象具有同等风险的投资的收益率来求取报酬率,所以选用报酬资本化法。

由于可以预测到估价对象在收益期限内各年净收益,所以选用全剩余寿命模式。选用净收益按一定比率递增的有限年公式。其计算公式如下:

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中:V——房地产在价值时点的收益价格,即现值。

A——房地产的未来净运营收益,未来第1年为A,未来第2年为 $A(1+g)$ ,未来第3年为 $A(1+g)^2$ ,依此类推,未来第n年为 $A(1+g)^{n-1}$ 。

Y——房地产的报酬率(折现率)。

g——净收益逐年递增的比率。

$n$ ——房地产的收益年限。

此公式的假设前提：①. 净收益未来第 1 年为  $A$ ，此后按比率  $g$  逐年递增；②. 净收益逐年递增的比率  $g$  不等于报酬率  $Y$ ；③. 收益年限为有限年  $n$ 。

收益法测算过程详见下表：

表 4-5 收益法测算表

序号	项目	备注	取值	测算
*	建筑面积	权属证书记载	13.4211	13.4211 $m^2$
*	重置价格	客观成本	2339.00	2339.00 元 / $m^2$
(一)	年潜在毛收入	(一) = ① × 12		120.00 元 / $m^2$
①	月租金	市场租金	10.00	10.00 元 / $m^2$
(二)	年有效毛收入	(二) = (一) × (1 - ①) + ②		116.40 元 / $m^2$
①	空置和租金损失	根据对附近同类物业调查确定空置率。由于出租物业均有一定数额押金，且租金期初支付，故基本不存在租金损失。	3.0%	3.0%
②	其他收入	主要是押金产生的利息。由于押金所产生的利息较小，可忽略不计。	0.00%	0.00 元 / $m^2$
(三)	年运营费用	(三) = SUM(①:⑦)		24.20 元 / $m^2$
①	年维修费	为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。年维修费 = 重置单价 × 年维修费率。承租人承担，故不计算	0.0%	0.00 元 / $m^2$
②	年管理费	对出租房屋进行的必要管理所需的费用。年管理费 = 年有效毛收入 × 年管理费率。承租人承担，故不计算	0.0%	0.00 元 / $m^2$
③	年保险费	为避免房屋意外损失而向保险公司支付的费用 年保险费 = 重置单价 × 年保险费率	0.2%	4.68 元 / $m^2$

④	年房产税	房屋产权人需缴纳的相关税费 年房产税=年有效毛收入×房产税率	11.43%	13.30	元 / m <sup>2</sup>	
⑤	年增值税及附加	出租人按有关规定向税务机关缴纳的增值税等 年增值税及附加=年有效毛收入×增值税及附加率	5.24%	6.10	元 / m <sup>2</sup>	
⑥	年印花税	出租人按有关规定向税务机关缴纳的印花税 年印花税=年有效毛收入×印花税率	0.10%	0.12	元 / m <sup>2</sup>	
(四)	年净收益(A)	(四) = (二) - (三)		92.20	元 / m <sup>2</sup>	
(五)	净收益递增率(g)	市场调查及估价经验确定	3.00%	3.00%		
(六)	报酬率(Y)	采用累加法确定	6.00%	6.00%		
(七)	收益期(N)	价值时点2022年6月23日土地使用期限剩余49.5年；根据现场调查，至价值时点已使用19.32年，建筑物剩余经济耐用年限为40.68年。该建筑物经加固维修，建筑物剩余经济年限长于土地剩余使用年限，故收益期取土地剩余使用年限49.5年。		49.50	年	
(八)	收益价值(V)	单价	$V=A/(Y-g) \times [1-(1+g)^{-N}] / (1+Y)^0$		23.31	元 / m <sup>2</sup>

## 编号2紫金县义容镇东公路南片测算过程

### ■成本法测算过程

#### 1、建筑物价值求取

##### (1) 建设成本

##### ① 建筑安装工程费

建筑安装工程费包括建造建筑物及附属工程所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。估价对象为混合结构，建成于1996年，根据《河源工程造价信息》，参考河源市同类型建筑技术经济指标及相关市场行情，根据估价对象的实际情况厘定，取值1300元/m<sup>2</sup>。

建筑安装工程费=1300 元/m<sup>2</sup>

### ② 前期费用

包括市场调查、可行性研究、项目策划、规划及建筑设计、建设工程招标、施工临时设施建设费等费用，一般为建安费的 5%-6%。根据项目费用支出情况，按建筑安装工程费的 6%计算。

前期费用=1300×6%=78 元/m<sup>2</sup>

### ③ 红线内基础设施建设费

是指建筑物 2 米以外和项目用地规划红线以内的工程管线建设费用、与市政设施的接口费用以及其他室外工程费用等。估价对象土地使用权价格是熟地价格，故此项费用已经在土地取得费用计算，不再重算。

红线内基础设施建设费=0

### ④ 城市基础设施配套费

城市基础设施配套费是指按城市总体规划要求，为筹集城市市政公用基础设施建设资金所收取的费用。专项用于市政基础设施、教育基础设施、轨道交通、城市电力管网下地和社区公共文化设施的配套建设，取建安费的 4%。

河源市城市基础设施配套费=1300×4%=68 元/m<sup>2</sup>

### ⑤ 开发期间税费

包括税收和地方政府收取的费用，如绿化建设费、人防工程费等。依据当地标准按建安费取值，取建安费的 4%。

开发期间税费=1300×4%=78 (元/m<sup>2</sup>)

建设成本=①+②+③+④+⑤=1300+102+0+78+78=1482 元/m<sup>2</sup>

### (2) 管理费用

管理费用是指为组织和管理项目开发经营活动的必要支出，包括开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。通常按照建设成本的一定比例来测算。根据估价对象的实际情况，管理费用取建设成本的 2%计算。

管理费用=1482×2%=30 元/m<sup>2</sup>

### (3) 销售费用

指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、销售人员费用等。按重新购建价格 V 的 2%计算。

销售费用=0.02V

#### (4) 投资利息

投资利息是指在房地产开发完成或者实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息，应计利息项目包括建设成本、管理费用、销售费用。估价对象开发期为1年，根据中国人民银行公布的2022年6月LPR利率1年期为3.7%，贷款浮动年利率3.7%测算，各项费用在开发期均匀投入。

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (1482+30+0) \times [(1+3.7\%)^1 - 1] \\ &= 28 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

#### (5) 销售税费

指预售或销售房地产应由卖方缴纳的税费，包括增值税率为 $1/(1+5\%) \times 5\% = 4.76\%$ ，城建税5%、教育费附加3%、地方教育费附加2%，则销售税金为 $4.76\% \times (1+5\%+3\%+2\%) = 5.24\%$ ；印花税率0.05%，合计5.29%。计算基数为重新购建价格V。

$$\text{销售税费} = 0.0529V \text{ 元/m}^2$$

#### (6) 开发利润

开发利润是在正常条件下房地产开发企业(或业主、建设单位)所能获得的平均利润。估价对象为住宅房地产，根据估价对象的实际情况，开发利润取建设成本的一定比例计算。本次估价直接成本利润率取值8%。

$$\text{开发利润} = 1482 \times 8\% = 119 \text{ 元/m}^2$$

#### (7) 重新购建价格V

重置价格 = 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

$$\begin{aligned} V &= 1482 + 30 + 0.02V + 28 + 0.0538V + 119 \\ &= 1790 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### (8) 成新率

估价对象使用正常，不存在功能缺乏或过剩，也不存在明显影响估价对象使用的不利经济因素、区位因素等，故不考虑功能折旧和经济折旧，仅考虑物质折旧。

通过现场实地查勘，根据房屋建筑物建成年份、寿命年限等情况，采用年限法(直线法)和实测判定法综合确定其成新率。公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 50\% + \text{现状查勘成新率} \times 50\%$$

年限法计算公式：成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × (1 - 残值率) × 100%

于价值时点，估价对象编号2已空置，使用及维护状况一般；混合结构建成于1996

年1月，建筑物的经济耐用年限为50年，至价值时点已使用26.33年，建筑物剩余经济耐用年限为23.67年，残值率为0。土地剩余使用年限43.6年，建筑物经加固维修，建筑物的剩余经济耐用年限长于土地剩余使用年限，计算成新率时采用土地剩余经济寿命43.6年计算。

耐用年限及残值率

结构类型	分项	生产用房	受腐蚀的生产用房	非生产用房	残值率
钢混结构	——	50	35	60	0%
砖混结构	一等	40	30	50	2%
	二等	40	30	50	2%
砖木结构	一等	30	20	40	6%
	二等	30	20	40	4%
	三等	30	20	40	3%
简易结构	——	30	20	40	0%

采用直线法求取其成新率：

$$\text{年限法成新率} = 43.6 \div (26.33 + 43.6) \times (1 - 2\%) \approx 61\%$$

经现场查勘，估价对象使用及维护状况一般，现场勘查成新率为70%。

现状查勘成新率

部分	名称	标准	实例状况	打分	合计	权重
结构部分	基础	25	无超出允许范围的不均匀沉降	16	70	70%
	承重构件	25	没有变形、裂缝及承载力下降现象	16		
	屋面	20	基本良好	14		
	非承重墙	15	没有损坏现象	12		
	楼地面	15	保养一般	12		
装饰部分	门窗	28	保养一般	18	69	20%
	外装饰	24	保养一般	15		
	内装饰	24	保养一般	18		
	顶棚	24	保养一般	18		
设备部分	上下水	25	上下水基本通畅	18	76	10%
	电照	25	基本良好	18		
	动力	25	基本良好	20		
	其他设备	25	基本良好	20		

现状查勘成新率			70.0%
---------	--	--	-------

则，综合成新率 =  $(61\% + 70\%) \div 2 = 66\%$

(9) 建筑物价值

建筑物单价 =  $1790 \times 66\% = 1181$  元/ $m^2$

建筑物总价 =  $1181 \times 223.92 = 264450$  (元, 取个位)

### 3、土地价值求取

#### (1) 求取土地取得费用

##### ■基准地价法

基准地价内涵：根据《紫金县人民政府关于紫金县城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》，紫金县城镇基准地价的内涵为土地在正常市场条件、区域平均土地开发程度和合理容积率下于估价期日为 2019 年 2 月 1 日的熟地价格，它包括土地取得费（征地拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地有偿使用费；土地使用年限商业用地为 40 年、住宅用地为 70 年、工业用地为 50 年。

住宅用地基准地价内涵：估价期日为 2019 年 2 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 70 年、土地开发程度为“五通一平”条件下，住宅用地使用权的区域平均单位面积地价。

委估宗地位于紫金县义容镇，所处片区为紫金县义容镇一级住宅用地，容积率 2.0 的基准地价为 1000 元/m<sup>2</sup>，楼面地价为 500 元/m<sup>2</sup>。

根据《紫金县人民政府关于紫金县城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》（紫府【2019】34 号），紫金县城镇住宅用地（一级）区域因素及个别因素修正体系如下表：

#### 1) 区域因素修正系数表

区域因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	指标说明	道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便
	修正系数	0.0502	0.0251	0	-0.0181	-0.0361
基础设施状况	指标说明	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
	修	0.075	0.0375	0	-0.027	-0.054



	正系数					
环境条件	指标说明	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
	修正系数	0.0545	0.0272	0	-0.0196	-0.0392
繁华程度	指标说明	距商服中心近，在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
	修正系数	0.0272	0.0136	0	-0.0098	-0.0195
城镇规划	指标说明	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
	修正系数	0.0266	0.0133	0	-0.0096	-0.0192
人口密度	指标说明	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
	修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.006	-0.012

2) 个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地面积	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响

	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	指标说明	形状规则, 利于布局	形状较规则, 较利于布局	形状一般, 不影响布局	形状不规则, 对布局有一定影响	形状不规则, 较难布局
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势	指标说明	地势平坦	地势较平坦, 坡度<2%, 对建筑无影响	地势较平坦, 坡度<5%, 对建筑影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地质	指标说明	承载力强	承载力较强	承载力一般	承载力较弱	承载力弱
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
景观环境因素	指标说明	临市级、区级公园绿地; 周围绿化程度高, 空气洁净, 环境优美	临市级、区级公园绿地≤500米; 周围绿化程度较高, 空气较为洁净, 环境较安静	轻度噪声污染; 临近水体水质无明显污染; 污染情况轻微, 对生活无影响	临近车流量大, 有一定噪声污染; 临近水体水质明显污染; 对生活较明显影响	附近有工厂排放有害气体; 附近水源污染严重, 气味难闻, 对生活有严重影响
	修正系数	0.06-0.1	0.02-0.06	0.0-0.02	-0.07	-0.15
距离铁路	指标说明	-	大于 50 米, 基本不受影响	小于 30 米, 受影响小	小于 15 米, 受影响大	10 米以内, 严重影响

或 高架路 、 桥	修正 系数	—	0	-0.02	-0.05	-0.1
--------------------	----------	---	---	-------	-------	------

根据《城镇土地估价规程》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P_i = P \times (1 + \sum K_i) \times K_j \times T - F$$

其中： $P_i$ ——土地价值

$P$ ——某一用途土地在某一土地级别的基准地价

$\sum K_i$ ——区域修正系数之和

$K_j$ ——楼层、年限等个别因素修正系数

$T$ ——估价期日修正系数

$F$ ——开发程度修正

3) 容积率修正如下：

根据《紫金县人民政府关于紫金县城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》，住宅用地平均

容积率	≤1	2	3	4	5	6
修正系数	1.6245	1.0000	0.8503	0.7579	0.6621	0.61

委估宗地容积率为 2.0，其修正系数为 1.0。

4) 土地剩余使用年期修正如下：

土地剩余使用年限修正系数公式为：

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

其中： $K$ ——土地剩余使用年限修正系数

$r$ ——土地还原利率（土地还原利率为 6.0%）

$m$ ——估价对象土地使用年限

$n$ ——比较案例土地使用年限

$$K = [1 - 1 / (1 + 6.0\%)^{40}] / [1 - 1 / (1 + 6.0\%)^{50}] = 0.9398$$

5) 交易日期修正如下：

本次估价时点与基准地价的交易日期相距较近，根据中国地价动态监测系统（参考粤港澳大湾区

季度	2017 年第 1 季 度
地价指数	6617

环比增长率	2.67	
季度	2018年第1季度	
地价指数	7566	
环比增长率	2.44	
季度	2019年第1季度	
地价指数	16213	
环比增长率	2.14	
季度	2020年第1季度	
地价指数	16743	
环比增长率	0.68	
季度	2021年第1季度	
地价指数	17147	
环比增长率	0.87	
根据上表采用平均发展速度法统计计算得出季度环比平均增长幅度为	0.7500%	由于《紫金县人民政府关于紫金县
交易时间		
修正指数		

交易日期修正系数=1.1066

根据住宅用地修正体系进行修正，计算过程和估价结果如下表：

委估宗地对应的基准地价 (P)：委估宗地位于紫金县义容镇，所处片区为紫金县义容镇一级住宅用地，容积率 2.0 的基准地价为 1000 元/m <sup>2</sup> ，楼面地价为 500 元/m <sup>2</sup> 。	500 元/m <sup>2</sup>
1. 区域因素修正系数 K <sub>i</sub> ：(1+∑K <sub>i</sub> (下列 a 至 e))	8.63%
a. 基础设施状况修正系数：市政供水、供电保证率较高，排水状况较好。周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备。	3.75%
b. 交通条件修正系数：道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般。	0%
c. 环境条件修正系数：周围绿化程度较高，景观较好，噪音较低、基本无水污染。	2.72%
d. 繁华程度修正系数：距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般。	0%
e. 城镇规划修正系数：规划前景较好。	1.33%
e. 人口状况修正系数：人口密度较高。	0.83%
2. 容积率修正系数 K <sub>y</sub> ：根据住宅用地平均楼面地价修正系数表，容积率为 5.0 时的修正系数为 0.6631。	0.6631
3. 使用年期修正系数 K <sub>y</sub> ：估价对象剩余使用年限为 43.6 年，住宅用地土地还原率取 6%。	0.937

4. 交易期日修正系数 $Kq$ :	1.1066
由于紫金县城镇基准地价中公布的评估基准日为2019年2月1日,而本次评估基准日为2022年6月23日,相距约3年,根据粤港澳大湾区住宅用地的地价指数,经计算交易期日修正系数 $Kq$ 为1.1066。	
5. 个别因素修正系数 $Kg$ : $(1+\sum K_g(\text{下列 a 至 d}))$	6%
a. 宗地面积修正系数:面积对土地利用较为有利。	1%
b. 宗地形状修正系数:形状较规则,较利于布局。	1%
c. 宗地地势修正系数:地势较平坦,坡度 $<2\%$ ,对建筑无影响。	1%
d. 宗地地质修正系数:承载力较强。	1%
e. 景观环境因素修正系数:临市级、区级公园绿地 $\leq 500$ 米;周围绿化程度较高,空气较为洁净,环境较安静。	2%
e. 距离铁路或高架路、桥修正系数:大于等于50米,基本不受影响。	0.00
6. 开发程度修正:基准地价设定开发程度为宗地外“五通一平”,估价对象开发程度为宗地外“五通”,场地平整。	0.00
7. 评估对象单价 $P_i = P \times (1 + \sum K_i) \times K_y \times K_q \times K_l \times K_g \pm F$	395 元/ $m^2$

采用基准地价系数修正法测算得到的住宅楼面单价为395元/ $m^2$ ;

$$\text{地面单价} = 395 \times 5$$

$$= 1976 \text{ (元/}m^2\text{)}$$

#### (2) 土地取得税费

土地取得税费一般包括契税、印花税等。根据广东省的相关规定,土地取得税费一般按土地取得费用的3.05%计取。则:

$$\text{土地取得税费} = \text{土地取得费用} \times 3.05\% = 1976 \times 3.05\% = 60 \text{ 元/}m^2$$

#### (3) 土地开发费

土地开发费是进行土地开发时所投入的费用总和,即生地变成熟地所需要的总费用。包括城市基础设施配套费,公共事业建设配套费和小区及宗地开发配套费。

估价对象土地通过市场购买,取得时为熟地状态,已达到“五通一平”,不计土地开发费,即土地开发费为0。

#### (4) 管理费用

管理费用是指房地产开发企业为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出,包括开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等,一般为土地取得费用、土地取得税费和土地开发费之和的2%-5%,结合估价对象的具体情况,本次估价按2%计取。则:

$$\text{管理费用} = (\text{土地取得费用} + \text{土地取得税费} + \text{土地开发费}) \times 2\%$$

$$= (1976 + 60 + 0) \times 2\%$$

$$= 41 \text{ 元/m}^2$$

#### (5) 销售费用

销售费用是指销售土地的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、销售人员费用等。按重新购建价格  $V$  的 2% 计算，即销售费用为  $0.02V$ 。

#### (6) 投资利息

投资利息是指发生的所有必要费用应计算的利息。该项目开发期为 1 年，根据中国人民银行公布的 2022 年 6 月 LPR 利率 1 年期为 3.7%，贷款浮动年利率 3.7% 测算，土地开发费、管理费用和销售费用等计息期为 0.5 年，土地取得费和土地取得税费的计息期为 1 年。则

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (1976 + 60) \times [(1 + 3.7\%)^1 - 1] + (0 + 41 + 0) \times [(1 + 3.7\%)^{0.5} - 1] \\ &= 76.09 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### (7) 销售税费

增值税率为  $1/(1+5\%) \times 5\% = 4.76\%$ ，城建税 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，则销售税金为  $4.76\% \times (1+5\%+3\%+2\%) = 5.24\%$ ；印花税率 0.05%，合计 5.29%。计算基数为重新购建价格  $V$ 。

$$\text{销售税费} = \text{土地重新购建单价} \times 5.29\% = 0.0529V$$

#### (8) 开发利润

开发利润是指开发企业(或建设单位)的利润。按河源市同类的建设单位利润水平，直接成本利润率为 8%~15%，经分析，本次估价直接成本利润率按土地取得费、土地取得税费和土地开发费之和的 8% 计取。则：

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= (\text{土地取得费} + \text{土地取得税费} + \text{土地开发费}) \times 8\% \\ &= (1976 + 60 + 0) \times 8\% \\ &= 163 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### (9) 测算结果公式选用和计算过程

土地重新购建单价 ( $V$ ) = 土地取得费用 + 土地取得税费 + 土地开费 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润，则：

$$\begin{aligned} &= 1976 + 60 + 0 + 41 + 0.02V + 76.09 + 0.0538V + 163 \\ &= 2504 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### (10) 土地价值求取

$$\begin{aligned} \text{土地价值} &= \text{土地单价} \times \text{土地面积} \\ &= 2504 \times 111.6 \\ &= 279446 \text{ (元, 取个位)} \end{aligned}$$

### 3、估价对象房地产成本法价值

$$\begin{aligned} \text{编号 1 房地产成本法价值} &= \text{建筑物价值} + \text{土地价值} \\ &= 264450 + 279446 \\ &= 543896 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象房地产成本法评估单价} &= 543896 / 223.92 \\ &= 2429 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)} \end{aligned}$$

### ■收益法测算过程

收益法采用报酬资本化法，即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用合适的报酬率将未来各期的净收益折现到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。

根据市场分析预测，估价对象房地产未来的净收益将逐年递增，所以选择净收益按一定比率递增、有限年的公式，其计算公式如下：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：V——房地产在价值时点的收益价格，即现值。

A——房地产的未来净运营收益，未来第 1 年为 A，未来第 2 年为  $A(1+g)$ ，未来第 3 年为  $A(1+g)^2$ ，依此类推，未来第 n 年为  $A(1+g)^{n-1}$ 。

Y——房地产的报酬率(折现率)。

g——净收益逐年递增的比率。

n——房地产的收益年限。

此公式的假设前提：①. 净收益未来第 1 年为 A，此后按比率 g 逐年递增；②. 净收益逐年递增的比率 g 不等于报酬率 Y；③. 收益年限为有限年 n。

#### 1、收益期

委托方提供的《房地产权证》记载土地使用年限 2006 年 2 月 5 日，剩余使用年限为 43.6 年，根据现场调查，至价值时点已使用 26.33 年，建筑物剩余经济耐用年限为 23.67 年。该建筑物经加固维修，建筑物剩余经济年限长于土地剩余使用年限，故收益期取土地

剩余使用年限 43.6 年。

## 2、有效毛收入

按出租的类型求取有效毛收入。

### (1) 市场租金水平

#### ① 市场租金可比实例

估价人员通过市场调查，选择了与估价对象区位相当的以下三个可比实例，详见表 4-1。

表 4-1 可比实例基本情况表

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称及位置	紫金县义容镇住宅楼	紫金县义容镇住宅楼	紫金县义容镇住宅楼
交易价格(元/㎡·月)	10	9	10
交易情况	挂牌价格	挂牌价格	挂牌价格
交易日期	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 4 月
建筑面积(㎡)	180.00	300.00	210.00
装饰装修	普通装修	普通装修	普通装修
建筑结构	混合	混合	混合
租期	3-5 年	3-5 年	3-5 年

#### ② 建立比较因素条件描述表

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例之间的价格差异产生作用的因素；通过对估价对象与可比实例各自特点的分析，本估价报告选择了交易情况、市场状况、实物状况、权益状况、区位状况等因素进行比较，详见下表。

表 4-2 比较因素条件描述表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
物业名称及位置	紫金县义容镇东公路南片	紫金县义容镇住宅楼	紫金县义容镇住宅楼	紫金县义容镇住宅楼	
成交价格(元/㎡·月)	待估	10	9	10	
交易情况	正常市场交易	挂牌价格	挂牌价格	挂牌价格	
交易日期	价值时点	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 4 月	
实物	建筑面积	223.92 ㎡	180 ㎡	300 ㎡	210 ㎡



状况	建筑结构	混合	混合	混合	混合	
	设施设备	水电、通信、网络等配套设施齐全	水电、通信、网络等配套设施齐全	水电、通信、网络等配套设施齐全	水电、通信、网络等配套设施齐全	
	装饰装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修	
	内部格局	布局较合理,有利于利用	布局较合理,有利于利用	布局较合理,有利于利用	布局较合理,有利于利用	
	外观形象	外观较新	外观较新	外观较新	外观较新	
	采光通风	较好	较好	较好	较好	
权益状况	租期	3-5年	3-5年	3-5年	3-5年	
	物业管理	无	无	无	无	
区位状况	位置	地段繁华程度	地段繁华程度一般	地段繁华程度一般	地段繁华程度一般	地段繁华程度一般
		所在楼层	整栋	整栋	整栋	整栋
	交通条件	道路通达度	道路通达度一般	道路通达度一般	道路通达度一般	道路通达度一般
		公交便捷度	公交便捷度一般	公交便捷度一般	公交便捷度一般	公交便捷度一般
		停车方便程度	停车位一般,停车方便程度一般	停车位一般,停车方便程度一般	停车位一般,停车方便程度一般	停车位一般,停车方便程度一般
	外部配套设施	配套完善	配套完善	配套完善	配套完善	
	周围环境状况	区域良好	区域良好	区域良好	区域良好	

### ③租金可比实例的调整

将估价对象的因素条件指数与可比实例因素条件指数进行比较,得到因素比较修正系数表、比较法测算过程表:

表 4-3 比较因素修正系数表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
物业名称及位置	紫金县义容镇东公路南片	紫金县义容镇住宅楼	紫金县义容镇住宅楼	紫金县义容镇住宅楼	
成交价格(元/m <sup>2</sup> ·月)	待估	10	9	10	
交易情况	100	103	103	103	
交易日期	100	100	100	100	
实物状况	建筑面积	100	102	98	100
	建筑结构	100	100	100	100

	设施设备	100	100	100	100	
	装饰装修	100	100	100	100	
	内部格局	100	100	100	100	
	外观形象	100	100	100	100	
	采光通风	100	100	100	100	
权益状况	租期	100	100	100	100	
	物业管理	100	100	100	100	
区位状况	位置	地段繁华程度	100	100	100	100
		所在楼层	100	100	100	100
	交通条件	道路通达度	100	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100	100
		停车方便程度	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100	
	周围环境状况	100	100	100	100	

**表 4-4 比较法测算过程表**

比较因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称及位置		紫金县义容镇住宅楼	紫金县义容镇住宅楼	紫金县义容镇住宅楼
成交价格(元/㎡·月)		10	9	10
交易情况		100 / 103	100 / 103	100 / 103
市场状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
实物状况	建筑面积	100 / 102	100 / 98	100 / 100
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	设施设备	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装饰装修	100 / 100	100 / 100	100 / 100

	内部格局		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	外观形象		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	采光通风		100 / 100	100 / 100	100 / 100
权益状况	租期		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位状况	位置	地段繁华程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		所在楼层	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通条件	道路通达度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		公交便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		停车方便程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	外部配套设施		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	周围环境状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
比准价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		10	9	10	
权重		1/3	1/3	1/3	
评估单价(元/m <sup>2</sup> ·月)(取个位)		<b>10</b>			

#### ④价值时点市场租金的确定

经测算价值时点的市场租金为 10(元/m<sup>2</sup>·月)。

#### (2) 租约限制

估价对象无租约限制,不予考虑租约限制。即不必区分租赁合同期内与租赁合同期外,均采用市场租金测算,有效毛收入按照出租型求取。

#### (3) 租赁面积确定

估价对象《房屋面积测绘成果实测报告书》的建筑面积为 223.92 m<sup>2</sup>,租金内涵的租赁面积为建筑面积,即租赁面积取估价对象《房屋面积测绘成果实测报告书》的建筑面积 223.92 m<sup>2</sup>。

#### (4) 空置和租金损失

根据对附近同类规模综合经营的住宅物业调查,空置率约为 2%-5%,本次估价的空置率取 3%。由于出租房均有一定数额押金,期初支付,故基本不存在租金损失。

#### (5) 其他收入

其他收入为租赁保证金(押金)的利息收入。保证金(押金)为一个月的租金,至租赁期满返还,返还时不计利息。由于押金所产生的利息较小,可忽略不计。

### 3、运营费用

①年维修费:为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。以房屋重置价为基数乘以年维修率。由于维修费已包含在向租户收取的管理费中,故不再计算年维修费。

②年管理费:对出租房屋进行的必要管理所需的费用。由于维修费已包含在向租户收取的管理费中,故不再计算年维修费。

③年保险费:为避免房屋意外损失而向保险公司支付的费用。根据当地规定保险费率为0.2%。

④年房产税:房屋产权人需缴纳的相关税费,以房产租金收入为计税依据的应纳税额=房产租金收入×税率(12%)—增值税(5%),即年房产税税率=12%-12%\*(1/(1+5%)\*5%)=11.43%。

⑤年增值税及附加:出租人按有关规定向税务机关缴纳的增值税等。当地增值税税率5%,城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别为增值税的5%、3%、2%。即年增值税及附加综合税费为: $1/(1+5%)*5%+(1/(1+5%)*3%)*(5%+3%+2%)=5.24%$ 。

⑥年印花税:出租人按有关规定向税务机关缴纳的印花税,税率0.1%。

### 4、年净收益

年净收益(A)=年有效毛收入—年运营费用=年潜在毛收入—空置和租金损失+其他收入—年运营费用

### 5、变化趋势分析

根据同类物业的市场供求状况、租售状况、物业规划及发展前景等因素,预测其未来的收益状况,预计估价对象于价值时点起在可收益年限内保持较稳定、幅度适中的年增长的租金水平。经估价人员市场调查及查询同类物业近年来的租金水平变化情况,类似物业在租赁期间的租金年增长率一般为2%-5%,结合估价对象所在区域的同类物业供求状况,本次估价取租金年增长率为3%。

### 6、报酬率(Y)

房地产报酬率采用累加法确定,即包括无风险报酬率和风险报酬率两大部分。无风险报酬率也称安全利率,是无风险投资的报酬率;是资金的机会成本,取价值时点人民银行公布的一年期定期存款基准利率(1.5%);风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿,具体是对估价对象自身及其所在的区域、行业、市场等所在的风险补偿。

风险报酬率 = 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 + 易于获得融资的优惠率 + 所得税抵扣的优惠率

报酬率求取表

项目		取值说明	取值
无风险报酬率		价值时点人民银行公布的 1 年期商业银行存款基准年利率 1.5%	1.50%
风险报酬率	投资风险补偿率	据调查, 类似房地产的投资风险补偿率的取值范围为 2%-6%。分析本项目的投资周期、投资规模、周边房地产市场成熟度, 投资风险补偿率取 3%	3.00%
	管理负担补偿率	据调查, 类似房地产的管理负担补偿率的取值范围为 0.1%-1%。分析本项目的具体情况, 管理负担补偿率取 0.3%	0.30%
	缺乏流动性补偿率	据调查, 类似房地产的缺乏流动性补偿率的取值范围为 1%-3%。分析本项目的投资周期、销售等方面, 缺乏流动性补偿率取 1.5%	1.50%
	易于获得融资的优惠率	本次易于获得融资的优惠率取 -0.15%	-0.15%
	所得税抵扣的优惠率	本次所得税抵扣的优惠率取 -0.15%	-0.15%
报酬率		合计	6.00%

### 7、测算结果公式选用和计算过程

直接资本化法要求有较多与估价对象的净收益流模式相同房地产来求取资本化率, 而市场上缺少与估价对象净收益流模式相同的房地产可比实例, 不适合采用直接资本化法; 由于可以调查到与估价对象具有同等风险的投资的收益率来求取报酬率, 所以选用报酬资本化法。

由于可以预测到估价对象在收益期限内各年净收益, 所以选用全剩余寿命模式。选用净收益按一定比率递增的有限年公式。其计算公式如下:

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中: V——房地产在价值时点的收益价格, 即现值。

A——房地产的未来净运营收益, 未来第 1 年为 A, 未来第 2 年为  $A(1+g)$ , 未来第 3 年为  $A(1+g)^2$ , 依此类推, 未来第 n 年为  $A(1+g)^{n-1}$ 。

Y——房地产的报酬率(折现率)。

g——净收益逐年递增的比率。

n——房地产的收益年限。

此公式的假设前提：①. 净收益未来第 1 年为 A，此后按比率 g 逐年递增；②. 净收益逐年递增的比率 g 不等于报酬率 Y；③. 收益年限为有限年 n。

收益法测算过程详见下表：

表 4-5 收益法测算表

序号	项目	备注	取值	测算
*	建筑面积	权属证书记载	22 3. 92	22 3. m <sup>2</sup> 92
*	重置价格	空置成本	17 90 .0 0	17 90 .0 0 元 / m <sup>2</sup>
(一)	年潜在毛收入	(一) = ① × 12		12 0. 00 元 / m <sup>2</sup>
①	月租金	市场租金	10 .0 0	10 .0 0 元 / m <sup>2</sup>
(二)	年有效毛收入	(二) = (一) × (1 - ①) + ②		11 6. 40 元 / m <sup>2</sup>
①	空置和租金损失	根据对附近同类物业调查确定空置率。由于出租物业均有一定数额押金，且租金期初支付，故基本不存在租金损失。	3. 0%	3. 0% 元 / m <sup>2</sup>
②	其他收入	主要是押金产生的利息。由于押金所产生的利息较小，可忽略不计。	0. 00 %	0. 00 % 元 / m <sup>2</sup>
(三)	年运营费用	(三) = SUM(①:⑦)		23 .1 0 元 / m <sup>2</sup>
①	年维修费	为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。年维修费 = 重置单价 × 年维修费率。承租人承担，故不计算	0. 0%	0. 00 元 / m <sup>2</sup>
②	年管理费	对出租房屋进行的必要管理所需的费用。年管理费 = 年有效毛收入 × 年管理费率。承租人承担，故不计算	0. 0%	0. 00 元 / m <sup>2</sup>
③	年保险费	为避免房屋意外损失而向保险公司支付的费用 年保险费 = 重置单价 × 年保险费率	0. 2%	3. 58 元 / m <sup>2</sup>

					m <sup>2</sup>
④	年房产税	房屋产权人需缴纳的相关税费 年房产税=年有效毛收入×房产税率	11.43%	13.00%	元/m <sup>2</sup>
⑤	年增值税及附加	出租人按有关规定向税务机关缴纳的增值税等 年增值税及附加=年有效毛收入×增值税及附加率	5.24%	6.10%	元/m <sup>2</sup>
⑥	年印花税	出租人按有关规定向税务机关缴纳的印花税 年印花税=年有效毛收入×印花税率	0.10%	0.12%	元/m <sup>2</sup>
(四)	年净收益(A)	(四)=(二)-(三)			93.30元/m <sup>2</sup>
(五)	净收益递增率(g)	市场调查及估价经验确定	3.00%	3.00%	
(六)	报酬率(Y)	采用累加法确定	6.00%	6.00%	
(七)	收益期(N)	价值时点2022年6月23日土地使用期限剩余43.6年;根据现场调查,至价值时点已使用26.33年,建筑物剩余经济耐用年限为33.67年。该建筑物经加固维修,建筑物剩余经济年限长于土地剩余使用年限,故收益期取土地剩余使用年限43.6年。			43.60年
(八)	收益价值(Y)	单价			22.21元/m <sup>2</sup>
		$Y=A/(Y-g) \times [1 - (1+g)^{-N}]/(1+Y)^0$			

### 编号3紫金县义容镇新公路1号测算过程

#### ■成本法测算过程

#### 1、建筑物价值求取

##### (1) 建设成本

##### ① 建筑安装工程费

建筑安装工程费包括建造建筑物及附属工程所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。根据《河源工程造价信息》，参考河源市同类型建筑技术经济指标及相关市场行情，根据估价对象的实际情况厘定，取值1400元/m<sup>2</sup>。

建筑安装工程费=1400元/m<sup>2</sup>

## ② 前期费用

包括市场调查、可行性研究、项目策划、规划及建筑设计、建设工程招标、施工临时设施建设费等费用，一般为建安费的 5%-6%。根据项目费用支出情况，按建筑安装工程费的 6% 计算。

$$\text{前期费用} = 1400 \times 6\% = 84 \text{ 元/m}^2$$

## ③ 红线内基础设施建设费

是指建筑物 2 米以外和项目用地规划红线以内的工程管线建设费用、与市政设施的接口费用以及其他室外工程费用等。估价对象土地使用权价格是熟地价格，故此项费用已经在土地取得费用计算，不再重算。

$$\text{红线内基础设施建设费} = 0$$

## ④ 城市基础设施配套费

城市基础设施配套费是指按城市总体规划要求，为筹集城市市政公用基础设施建设资金所收取的费用。专项用于市政基础设施、教育基础设施、轨道交通、城市电力管网下地和社区公共文化设施的配套建设，取建安费的 4%。

$$\text{河源市城市基础设施配套费} = 1400 \times 4\% = 56 \text{ 元/m}^2$$

## ⑤ 开发期间税费

包括税收和地方政府收取的费用，如绿化建设费、人防工程费等。依据当地标准按建安费取值，取建安费的 4%。

$$\text{开发期间税费} = 1400 \times 4\% = 56 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\text{建设成本} = \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} + \text{⑤} = 1400 + 84 + 0 + 56 + 56 = 1938 \text{ 元/m}^2$$

## (2) 管理费用

管理费用是指为组织和管理项目开发经营活动的必要支出，包括开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。通常按照建设成本的一定比例来测算。根据估价对象的实际情况，管理费用取建设成本的 2% 计算。

$$\text{管理费用} = 1938 \times 2\% = 32 \text{ 元/m}^2$$

## (3) 销售费用

指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、销售人员费用等。按重新购建价格  $V$  的 2% 计算。

$$\text{销售费用} = 0.02V$$

## (4) 投资利息



投资利息是指在房地产开发完成或者实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息，应计利息项目包括建设成本、管理费用、销售费用。估价对象开发期为1年，根据中国人民银行公布的2022年6月LPR利率1年期为3.7%，贷款浮动年利率3.7%测算，各项费用在开发期均匀投入。

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (1938 + 0 + 32) \times [(1 + 3.7\%)^{12} - 1] \\ &= 30 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

#### (5) 销售税费

指预售或销售房地产应由卖方缴纳的税费，包括增值税率为 $1/(1+5\%) \times 5\% = 4.76\%$ ，城建税5%、教育费附加3%、地方教育费附加2%，则销售税金为 $4.76\% \times (1+5\%+3\%+2\%) = 5.24\%$ ；印花税率0.05%，合计5.29%。计算基数为重新购建价格V。

$$\text{销售税费} = 0.0529V \text{ 元/m}^2$$

#### (6) 开发利润

开发利润是在正常条件下房地产开发企业(或业主、建设单位)所能获得的平均利润。估价对象为住宅房地产，根据估价对象的实际情况，开发利润取建设成本的一定比例计算。本次估价直接成本利润率取值8%。

$$\text{开发利润} = 1938 \times 8\% = 128 \text{ 元/m}^2$$

#### (7) 重新购建价格V

重置价格 = 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

$$\begin{aligned} V &= 1938 + 32 + 0.02V + 30 + 0.0538V + 128 \\ &= 1927 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### (8) 成新率

估价对象使用正常，不存在功能缺乏或过剩，也不存在明显影响估价对象使用的不利经济因素、区位因素等，故不考虑功能折旧和经济折旧，仅考虑物质折旧。

通过现场实地查勘，根据房屋建筑物建成年份、寿命年限等情况，采用年限法(直线法)和实测判定法综合确定其成新率。公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 50\% + \text{现状查勘成新率} \times 50\%$$

年限法计算公式：成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × (1 - 残值率) × 100%

于价值时点，估价对象编号3已空置，使用及维护状况一般；建成于2003年1月，建筑物的经济耐用年限为60年，至价值时点已使用19.32年，建筑物剩余经济耐用年限

为 34.1 年，残值率为 0。土地剩余使用年限 33.9 年，建筑物经加固维修，建筑物的剩余经济耐用年限长于土地剩余使用年限，计算成新率时采用土地剩余经济寿命 33.9 年计算。

耐用年限及残值率

结构类型	分项	生产用房	受腐蚀的生产用房	非生产用房	残值率
钢混结构	——	50	35	60	0%
砖混结构	一等	40	30	50	2%
	二等	40	30	50	2%
砖木结构	一等	30	20	40	6%
	二等	30	20	40	4%
	三等	30	20	40	3%
简易结构	——	30	20	40	0%

采用直线法求取其成新率：

$$\text{年限法成新率} = 33.9 \div (19.32 + 33.9) \approx 64\%$$

经现场查勘，估价对象使用及维护状况一般，现场勘查成新率为 80%。

现状查勘成新率

部分	名称	标准	实例状况	打分	合计	权重
结构部分	基础	25	无超出允许范围的不均匀沉降	20	80	70%
	承重构件	25	没有变形、裂缝及承载力下降现象	20		
	屋面	20	基本良好	16		
	非承重墙	15	没有损坏现象	12		
	楼地面	15	保养一般	12		
装饰部分	门窗	28	保养一般	20	78	20%
	外装饰	24	保养一般	18		
	内装饰	24	保养一般	20		
	顶棚	24	保养一般	20		
设备部分	上下水	25	上下水基本通畅	22	88	10%
	电照	25	基本良好	22		
	动力	25	基本良好	22		
	其他设备	25	基本良好	22		
现状查勘成新率					80.0%	

则，综合成新率 = (64% + 80%) ÷ 2 = 72%

(9) 编号 1 紫金县义容镇西公路粮所新街建筑物价值

建筑物单价 =  $1927 \times 72\% = 1387$  元/ $m^2$

建筑物总价 =  $1387 \times 223.92 = 312616$  (元, 取个位)

#### 4、土地价值求取

##### (1) 求取土地取得费用

##### ■基准地价法

基准地价内涵：根据《紫金县人民政府关于紫金县城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》，紫金县城镇基准地价的内涵为土地在正常市场条件、区域平均土地开发程度和合理容积率下于估价期日为 2019 年 2 月 1 日的熟地价格，它包括土地取得费（征地拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地有偿使用费；土地使用年限商业用地为 40 年、住宅用地为 70 年、工业用地为 50 年。

住宅用地基准地价内涵：估价期日为 2019 年 2 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 70 年、土地开发程度为“五通一平”条件下，住宅用地使用权的区域平均单位面积地价。

委估宗地位于紫金县义容镇，所处片区为紫金县义容镇一级住宅用地，容积率 2.0 的基准地价为 1440 元/m<sup>2</sup>，楼面地价为 720 元/m<sup>2</sup>。

根据《紫金县人民政府关于紫金县城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》（紫府【2019】34 号），紫金县城镇住宅用地（一级）区域因素及个别因素修正体系如下表：

##### 1) 区域因素修正系数表

区域因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	指标说明	道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便
	修正系数	0.0502	0.0251	0	-0.0181	-0.0361
基础设施状况	指标说明	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院有一定的距离，生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
	修正系数	0.075	0.0375	0	-0.027	-0.054

环境条件	指标说明	周围绿化程度高、景观好、低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好、噪音较低、基本无水污染	周围有一之的绿化、景观一般、有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大、水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差、噪音大、水污染严重
	修正系数	0.0545	0.0272	0	-0.0196	-0.0392
繁华程度	指标说明	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
	修正系数	0.0272	0.0136	0	-0.0098	-0.0195
城镇规划	指标说明	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
	修正系数	0.0266	0.0133	0	-0.0096	-0.0192
人口密度	指标说明	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
	修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.006	-0.012

## 2) 个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地面积	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	指标说明	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

	正系数					
宗地地势	指标说明	地势平坦	地势较平坦, 坡度<2%, 对建筑无影响	地势较平坦, 坡度<5%, 对建筑影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地质	指标说明	承载力强	承载力较强	承载力一般	承载力较弱	承载力弱
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
景观环境因素	指标说明	临市级、区级公园绿地; 周围绿化程度高, 空气洁净, 环境优美	临市级、区级公园绿地≤500米; 周围绿化程度较高, 空气较为洁净, 环境较安静	轻度噪声污染; 临近水体水质无明显污染; 污染情况轻微, 对生活无影响	临近车流量大, 有一定噪声污染; 临近水体水质明显污染; 对生活较明显影响	附近有工厂排放有害气体; 附近水源污染严重, 气味难闻, 对生活有严重影响
	修正系数	0.06-0.1	0.02-0.06	0.0-0.02	-0.07	-0.15
距离铁路或高架路、桥	指标说明	—	大于 50 米, 基本不受影响	小于 30 米, 受影响小	小于 15 米, 受影响大	10 米以内, 严重受影响
	修正系数	—	0	-0.02	-0.05	-0.1

根据《城镇土地估价规程》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P_i = P \times (1 + \sum K_i) \times K_j \times T - F$$

其中： $P_i$ ——土地价值

$P$ ——某一用途土地在某一土地级别的基准地价

$\sum K_i$ ——区域修正系数之和

Kj——楼层、年限等个别因素修正系数

T——估价期日修正系数

F——开发程度修正

3) 容积率修正如下:

根据《紫金县人民政府关于紫金县城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》，商服用地平均

容积率	≤1	1.8	3	4	5	6
修正系数	1.4340	1.0563	0.8434	0.7474	0.6806	0.6304

委估宗地容积率为 1.8，其修正系数为 1.0563。

4) 土地剩余使用年期修正如下:

土地剩余使用年限修正系数公式为:

$$K = [1 - 1 / (1+r)^m] / [1 - 1 / (1+r)^n]$$

其中: K—土地剩余使用年限修正系数

r—土地还原利率 (土地还原利率为 6.0%)

m—估价对象土地使用年限

n—比较案例土地使用年限

$$K = [1 - 1 / (1+6.0\%)^{20}] / [1 - 1 / (1+6.0\%)^{30}] = 0.954$$

5) 交易日期修正如下:

本次估价时点与基准地价的交易日期相距较近，根据中国地价动态监测系统 (参考粤港澳大湾区

季度	2017 年第 1 季度	
地价指数	21210	
环比增长率	1.61	
季度	2018 年第 1 季度	
地价指数	22148	
环比增长率	1.02	
季度	2019 年第 1 季度	
地价指数	23108	
环比增长率	0.93	
季度	2020 年第 1 季度	
地价指数	23228	
环比增长率	-0.8	
季度	2021 年第 1 季度	
地价指数	23179	

环比增长率	0.16	
根据上表采用平均发展速度法统计计算得出季度环比平均增长幅度为	0.0800%	由于《紫金县人民政府关于紫金
交易时间		
修正指数		

交易日期修正系数=1.0109

房地产根据商服用地修正体系进行修正，计算过程和估价结果如下表：

委估宗地对应的基准地价 (P)：委估宗地位于紫金县义容镇，所处片区为紫金县义容镇一级商服用地，容积率 2.0 的基准地价为 1440 元/m <sup>2</sup> ，楼面地价为 720 元/m <sup>2</sup> 。	720 元/m <sup>2</sup>
1. 区域因素修正系数 Ki：(1+ΣKi(下列 a 至 e))	8.63%
a. 基本设施状况修正系数：市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备。	3.75%
b. 交通条件修正系数：道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般。	0%
c. 环境条件修正系数：周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染。	2.72%
d. 繁华程度修正系数：距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般。	0%
e. 城镇规划修正系数：规划前景较好。	1.33%
e. 人口状况修正系数：人口密度较高。	0.83%
2. 容积率修正系数 Ky：根据商服用地平均楼面地价修正系数表，容积率为 1.8 时的修正系数为 1.0563。	1.0563
3. 使用年期修正系数 Ky：估价对象剩余使用年限为 33.9 年，商服用地土地还原率取 6%。	0.954
4. 交易期日修正系数 Kq：	1.0109
由于紫金县城镇基准地价中公布的评估基准日为 2019 年 2 月 1 日，而本次评估基准日为 2022 年 6 月 23 日，相距约 3 年，根据粤港澳大湾区商服用地的地价指数，经计算交易期日修正系数 Kq 为 1.0109。	
5. 个别因素修正系数 Kg：(1+ΣKg(下列 a 至 d))	6%
a. 宗地面积修正系数：面积对土地利用较为有利。	1%
b. 宗地形状修正系数：形状较规则，较利于布局。	1%
c. 宗地地势修正系数：地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响。	1%
d. 宗地地质修正系数：承载力较强。	1%
e. 景观环境因素修正系数：临市级、区级公园绿地≤500 米；周围绿化程度较高，空气较为洁净，环境较安静。	2%
e. 距离铁路或高架路、桥修正系数：大于等于 50 米，基本不受影响。	0.00



6. 开发程度修正：基准地价设定开发程度为宗地外“三通”（即宗地外通路、通水、通电），宗地外通路变为宗地外“五通”，场地平整。	0.00
7. 评估对象单价 $P_i = P \times (1 + \sum K_i) \times K_y \times K_q \times K_l \times K_g \pm F$	845 元/m <sup>2</sup>

采用基准地价系数修正法测算得到的楼面单价为845元/m<sup>2</sup>；

$$\begin{aligned} \text{地面单价} &= 845 \times 1.8 \\ &= 1520 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

#### (2) 土地取得税费

土地取得税费一般包括契税、印花税等。根据广东省的相关规定，土地取得税费一般按土地取得费用的3.05%计取。则：

$$\text{土地取得税费} = \text{土地取得费用} \times 3.05\% = 1520 \times 3.05\% = 46 \text{ 元/m}^2$$

#### (3) 土地开发费

土地开发费是进行土地开发时所投入的费用总和，即生地变成熟地所需要的总费用。包括城市基础设施配套费，公共事业建设配套费和小区及宗地开发配套费。

估价对象土地通过市场购买，取得时为熟地状态，已达到“五通一平”，不计土地开发费，即土地开发费为0。

#### (4) 管理费用

管理费用是指房地产开发企业为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，包括开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，一般为土地取得费用、土地取得税费和土地开发费之和的2%-5%，结合估价对象的具体情况，本次估价按2%计取。则：

$$\begin{aligned} \text{管理费用} &= (\text{土地取得费用} + \text{土地取得税费} + \text{土地开发费}) \times 2\% \\ &= (1520 + 46 + 0) \times 2\% \\ &= 31 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### (5) 销售费用

销售费用是指销售土地的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、销售人员费用等。按重新购建价格V的2%计算，即销售费用为0.02V。

#### (6) 投资利息

投资利息是指发生的所有必要费用应计算的利息。该项目开发期为1年，根据中国人民银行公布的2022年6月LPR利率1年期为3.7%，贷款浮动年利率3.7%测算，土地开发费、管理费用和销售费用等计息期为0.5年，土地取得费和土地取得税费的计息期为1年。则

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (1520+46) \times [(1+3.7\%)^1 - 1] + (0+31+0) \times [(1+3.7\%)^{1.2} - 1] \\ &= 58.52 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

(7) 销售税费

增值税率为  $1/(1+5\%) \times 5\% = 4.76\%$ ，城建税 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，则销售税金为  $4.76\% \times (1+5\%+3\%+2\%) = 5.24\%$ ，印花税率 0.03%，合计 5.29%。计算基数为重新购建价格 V。

$$\text{销售税费} = \text{土地重新购建单价} \times 5.29\% = 0.0529V$$

(8) 开发利润

开发利润是指开发企业(或建设单位)的利润。按河源市同类的建设单位利润水平，直接成本利润率为 8%-15%，经分析，本次估价直接成本利润率按土地取得费、土地取得税费和土地开发费之和的 8% 计取。则：

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= (\text{土地取得费} + \text{土地取得税费} + \text{土地开发费}) \times 8\% \\ &= (1520+46+0) \times 8\% \\ &= 125 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

(9) 测算结果公式选用和计算过程

土地重新购建单价(V) = 土地取得费用 + 土地取得税费 + 土地开费 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润，则：

$$\begin{aligned} &= 1520 + 46 + 0 + 31 + 0.02V + 58.52 + 0.0538V + 125 \\ &= 1925 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

(10) 土地价值求取

$$\begin{aligned} \text{土地价值} &= \text{土地单价} \times \text{土地面积} \\ &= 1925 \times 126.69 \\ &= 243878 \text{ (元, 取个位)} \end{aligned}$$

**3、估价对象房地产成本法价值**

$$\begin{aligned} \text{房地产成本法价值} &= \text{建筑物价值} + \text{土地价值} \\ &= 312616 + 243878 \\ &= 556494 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象房地产成本法评估单价} &= 556494 / 225.39 \\ &= 2469 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

## ■收益法测算过程

收益法采用报酬资本化法，即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用合适的报酬率将未来各期的净收益折现到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。

根据市场分析预测，估价对象房地产未来的净收益将逐年递增，所以选择净收益按一定比率递增、有限年的公式，其计算公式如下：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：V——房地产在价值时点的收益价格，即现值。

A——房地产的未来净运营收益，未来第1年为A，未来第2年为 $A(1+g)$ ，未来第3年为 $A(1+g)^2$ ，依此类推，未来第n年为 $A(1+g)^{n-1}$ 。

Y——房地产的报酬率(折现率)。

g——净收益逐年递增的比率。

n——房地产的收益年限。

此公式的假设前提：①. 净收益未来第1年为A，此后按比率g逐年递增；②. 净收益逐年递增的比率g不等于报酬率Y；③. 收益年限为有限年n。

### 1、收益期

委托方提供的《房地产权证》记载土地使用年限2056年6月1日，剩余使用年限为33.9年，根据现场调查，至价值时点已使用19.32年，建筑物剩余经济耐用年限为34.1年。该建筑物经加固维修，建筑物剩余经济年限长于土地剩余使用年限，故收益期取土地剩余使用年限33.9年。

### 2、有效毛收入

按出租的类型求取有效毛收入。

#### (1) 市场租金水平

##### ①市场租金可比实例

估价人员通过市场调查，选择了与估价对象区位相当的以下三个可比实例，详见表4-1。

表4-1 可比实例基本情况表

项目名称	可比实例A	可比实例B	可比实例C
物业名称及位置	紫金县义容镇办公楼	紫金县义容镇办公楼	紫金县义容镇办公楼

交易价格(元/㎡·月)	13	12	13
交易情况	挂牌价格	挂牌价格	挂牌价格
交易日期	2022年3月	2022年4月	2022年4月
建筑面积(㎡)	140.00	320.00	150.00
装饰装修	普通装修	普通装修	普通装修
建筑结构	框架	框架	框架
租期	3-5年	3-5年	3-5年

### ②建立比较因素条件描述表

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例之间的价格差异产生作用的因素；通过对估价对象与可比实例各自特点的分析，本次估价选择了交易情况、市场状况、实物状况、权益状况、区位状况等因素进行比较，详见下表。

表 4-2 比较因素条件描述表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称及位置		紫金县义容镇新公路1号	紫金县义容镇办公楼	紫金县义容镇办公楼	紫金县义容镇办公楼
成交价格(元/㎡·月)		待估	13	12	13
交易情况		正常市场交易	挂牌价格	挂牌价格	挂牌价格
交易日期		价值时点	2022年3月	2022年4月	2022年4月
实物状况	建筑面积	225.39㎡	140㎡	320㎡	150㎡
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	设施设备	水电、通信、网络等配套设施齐全	水电、通信、网络等配套设施齐全	水电、通信、网络等配套设施齐全	水电、通信、网络等配套设施齐全
	装饰装修	精装修	普通装修	普通装修	普通装修
	内部格局	布局较合理,有利于利用	布局较合理,有利于利用	布局较合理,有利于利用	布局较合理,有利于利用
	外观形象	外观较新	外观较新	外观较新	外观较新
	采光通风	较好	较好	较好	较好
权益状况	租期	3-5年	3-5年	3-5年	3-5年
	物业管理	无	无	无	无
区位状况	位置	地段繁华程度一般	地段繁华程度一般	地段繁华程度一般	地段繁华程度一般
		所在楼层	整栋	整栋	整栋

	交通条件	道路通达度	道路通达度一般	道路通达度一般	道路通达度一般	道路通达度一般
		公交便捷度	公交便捷度一般	公交便捷度一般	公交便捷度一般	公交便捷度一般
		停车方便程度	停车位一般, 停车方便程度一般	停车位一般, 停车方便程度一般	停车位一般, 停车方便程度一般	停车位一般, 停车方便程度一般
	外部配套设施	配套完善	配套完善	配套完善	配套完善	
	周围环境状况	区域良好	区域良好	区域良好	区域良好	

### ③租金可比实例的调整

将估价对象的因素条件指数与可比实例因素条件指数进行比较, 得到因素比较修正系数表、比较法测算过程表:

**表 4-3 比较因素修正系数表**

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称及位置		紫金县义容镇新公路1号	紫金县义容镇办公楼	紫金县义容镇办公楼	紫金县义容镇办公楼
成交价格(元/㎡·月)		待估	13	12	13
交易情况		100	103	103	103
交易日期		100	100	100	100
实物状况	建筑面积	100	98	102	98
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	98	98	98
	内部格局	100	100	100	100
	外观形象	100	100	100	100
	采光通风	100	100	100	100
权益状况	租期	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
区位状况	位置	地段繁华程度	100	100	100
		所在楼层	100	100	100
	交通条件	道路通达度	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100

	停车方便程度	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	周围环境状况	100	100	100	100

表 4-4 比较法测算过程表

比较因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
物业名称及位置		紫金县义容镇办公楼	紫金县义容镇办公楼	紫金县义容镇办公楼	
成交价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		13	12	13	
交易情况		100 / 103	100 / 103	100 / 103	
市场状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100	
实物状况	建筑面积	100 / 98	100 / 102	100 / 98	
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
	设施设备	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
	装饰装修	100 / 98	100 / 98	100 / 98	
	内部格局	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
	外观形象	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
	采光通风	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
权益状况	租期	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
区位状况	位置	地段繁华程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		所在楼层	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通条件	道路通达度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		公交便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		停车方便程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	外部配套设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
	周围环境状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
比准价格(元/m <sup>2</sup> ·月)		13	12	13	
权重		1/3	1/3	1/3	

评估单价(元/m<sup>2</sup>·月)(取个位)

13

#### ④价值时点市场租金的确定

经测算价值时点的市场租金为 13(元/m<sup>2</sup>·月)。

#### (2) 租约限制

估价对象无租约限制,不予考虑租约限制。即不必区分租赁合同期内与租赁合同期外,均采用市场租金测算,有效毛收入按照出租型求取。

#### (3) 租赁面积确定

估价对象《房屋面积测绘成果实测报告书》的建筑面积为 225.39 m<sup>2</sup>,租金内涵的租赁面积为建筑面积,即租赁面积取估价对象《房屋面积测绘成果实测报告书》的建筑面积 225.39 m<sup>2</sup>。

#### (4) 空置和租金损失

根据对附近同类规模综合经营的住宅物业调查,空置率约为 2%-5%,本次估价的空置率取 3%。由于出租房均有一定数额押金,期初支付,故基本不存在租金损失。

#### (5) 其他收入

其他收入为租赁保证金(押金)的利息收入。保证金(押金)为一个月的租金,至租赁期满返还,返还时不计利息。由于押金所产生的利息较小,可忽略不计。

### 3、运营费用

①年维修费:为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。以房屋重置价为基数乘以年维修率。由于维修费已包含在向租户收取的管理费中,故不再计算年维修费。

②年管理费:对出租房屋进行的必要管理所需费用。由于维修费已包含在向租户收取的管理费中,故不再计算年维修费。

③年保险费:为避免房屋意外损失而向保险公司支付的费用。根据当地规定保险费率为 0.2%。

④年房产税:房屋产权人需缴纳的相关税费,以房产租金收入为计税依据的应纳税额=房产租金收入×税率(12%)—增值税(5%),即年房产税税率=12%-12%\*(1/(1+5%)\*5%)=11.43%。

⑤年增值税及附加:出租人按有关规定向税务机关缴纳的增值税等。当地增值税税率 5%,城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别为增值税的 5%、3%、2%。即年增

值税及附加综合税费为： $1/(1+5\%)*5\%+(1/(1+5\%)*5\%)*(5\%+3\%+2\%)=5.24\%$ 。

⑥年印花税：出租人按有关规定向税务机关缴纳的印花税，税率 0.1%。

#### 4、年净收益

年净收益(A) = 年有效毛收入 - 年运营费用 = 年潜在毛收入 - 空置和租金损失 + 其他收入 - 年运营费用

#### 5、变化趋势分析

根据同类物业的市场供求状况、租售状况、物业规划及发展前景等因素，预测其未来的收益状况，预计估价对象于价值时点起在可收益年限内保持较稳定，幅度适中的年增长的租金水平。经估价人员市场调查及查询同类物业近年的租金水平变化情况，类似物业在租赁期间的租金年增长率一般为 2%-5%，结合估价对象所在区域的同类物业供求状况，本次估价取租金年增长率为 3%。

#### 6、报酬率(Y)

房地产报酬率采用累加法确定，即包括无风险报酬率和风险报酬率两大部分。无风险报酬率也称安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本，取价值时点人民银行公布的一年期定期存款基准利率(1.5%)；风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，具体是对估价对象自身及其所在的区域、行业、市场等所在的风险补偿。

风险报酬率 = 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 + 易于获得融资的优惠率 + 所得税抵扣的优惠率

报酬率求取表

项目	取值说明	取值	
无风险报酬率	价值时点人民银行公布的 1 年期商业银行存款基准年利率 1.5%	1.50%	
风险报酬率	投资风险补偿率	据调查，类似房地产的投资风险补偿率的取值范围为 2%-6%，分析本项目的投资周期、投资规模、周边房地产市场成熟度，投资风险补偿率取 3%	3.00%
	管理负担补偿率	据调查，类似房地产的管理负担补偿率的取值范围为 0.1%-1%，分析本项目的具体情况，管理负担补偿率取 0.3%	0.30%
	缺乏流动性补偿率	据调查，类似房地产的缺乏流动性补偿率的取值范围为 1%-3%，分析本项目的投资周期、销售等方面，缺乏流动性补偿率取 1.5%	1.50%
	易于获得融资的优惠率	本次易于获得融资的优惠率取 -0.15%	-0.15%



所得税抵扣的优惠率	本次所得税抵扣的优惠率取-0.15%	-0.15%
报酬率	6.0%	6.0%

### 7、测算结果公式选用和计算过程

直接资本化法要求有较多与估价对象的净收益流模式相同房地产来求取资本化率，而市场上缺少与估价对象净收益流模式相同的房地产可比实例，不适合采用直接资本化法；由于可以调查到与估价对象具有同等风险的投资的收益率来求取报酬率，所以选用报酬资本化法。

由于可以预测到估价对象在收益期限内各年净收益，所以选用全剩余寿命模式。选用净收益按一定比率递增的有限年公式。其计算公式如下：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：V——房地产在价值时点的收益价格，即现值。

A——房地产的未来净运营收益，未来第1年为A，未来第2年为A(1+g)，未来第3年为A(1+g)<sup>2</sup>，依此类推，未来第n年为A(1+g)<sup>n-1</sup>。

Y——房地产的报酬率(折现率)。

g——净收益逐年递增的比率。

n——房地产的收益年限。

此公式的假设前提：①. 净收益未来第1年为A，此后按比率g逐年递增；②. 净收益逐年递增的比率g不等于报酬率Y；③. 收益年限为有限年n。

收益法测算过程详见下表：

表 4-5 收益法测算表

序号	项目	备注	取值	测算
*	建筑面积	权属证书记载	22 5. 39	22 5. 39 m <sup>2</sup>
*	重置价格	客观成本	23 39 .0 0	23 39 .0 0 元 / m <sup>2</sup>
(一)	年潜在毛收入	(一)=①×12		15 6. 00 元 / m <sup>2</sup>
①	月租金	市场租金	13 .0	13 .0 元 /

			0	0	m <sup>2</sup>
(三)	年有效毛收入	$(二) = (-) \times (1 - ①) + ②$		15.32	元 / m <sup>2</sup>
①	空置和租金损失	根据对附近同类物业调查确定空置率。由于出租物业均有一定数额押金,且租金期初支付,故基本不存在租金损失。	3.0%	3.0%	
②	其他收入	主要是押金产生的利息。由于押金所产生的利息较小,可忽略不计。	0.00%	0.00	元 / m <sup>2</sup>
(三)	年运营费用	$(三) = \text{SUM}(①):⑦$		30.96	元 / m <sup>2</sup>
①	年维修费	为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。年维修费=重置单价×年维修费率。承租人承担,故不计算	0.0%	0.00	元 / m <sup>2</sup>
②	年管理费	对出租房屋进行的必要管理所需的费用。年管理费=年有效毛收入×年管理费率。承租人承担,故不计算	0.0%	0.00	元 / m <sup>2</sup>
③	年保险费	为避免房屋意外损失而向保险公司支付的费用 年保险费=重置单价×年保险费率	0.2%	4.68	元 / m <sup>2</sup>
④	年房产税	房屋产权人需缴纳的相关税费 年房产税=年有效毛收入×房产税率	11.43%	17.30	元 / m <sup>2</sup>
⑤	年增值税及附加	出租人按有关规定向税务机关缴纳的增值税等 年增值税及附加=年有效毛收入×增值税及附加税率	5.24%	7.93	元 / m <sup>2</sup>
⑥	年印花税	出租人按有关规定向税务机关缴纳的印花税 年印花税=年有效毛收入×印花税率	0.10%	0.15	元 / m <sup>2</sup>
(四)	年净收益(A)	$(四) = (二) - (三)$		12.36	元 / m <sup>2</sup>
(五)	净收益递增率(g)	市场调查及估价经验确定	3.0%	3.0%	
(六)	报酬率(Y)	采用累加法确定	6.0%	6.0%	
(七)	收益期(N)	价值时点 2022 年 6 月 23 日土地使用期限剩余 33.9 年; 根据现场调查, 至价值时点已使用 19.32 年, 建筑物剩余经济耐用年限为 34.10 年。建筑物剩余经济年限长于土地剩余使用年限, 故收益期取土地剩余使用年限 33.9 年。		33.9	年
(八)	收益价值(V)	单价 $V = A / (Y - g) \times [1 - \frac{1}{(1+Y)^N}]$		25.15	元 / m <sup>2</sup>

## 八、估价结果确定

编号 1 成本法测算结果为：2274 元/m<sup>2</sup>；收益法测算结果为：2321 元/m<sup>2</sup>；

编号 2 成本法测算结果为：2429 元/m<sup>2</sup>；收益法测算结果为：2221 元/m<sup>2</sup>；

编号 3 成本法测算结果为：2469 元/m<sup>2</sup>；收益法测算结果为：2515 元/m<sup>2</sup>

两种方法估价结果有差距，但在合理差距范围。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计划开发建设的房地产，其测算结果更能代表估价对象当时的市场价格，因此我们认为采用成本法测算房地产市场价值是可行的，测算过程及结果是合理可信的；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客观合理价格的方法。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。综上所述决定采用加权平均法确定估价对象最后的估价结果，成本法权重取值为 50%、收益法权重取值为 50%。则估价对象最终估价结果为：

编号 1 房地产单价=2274×50%+2321×50%

=2303(元/m<sup>2</sup>) (取整至个位)

即编号 1 紫金县义容镇西公路粮所新街房地产总价=3090879 (元)

同理可得编号 2 房地产单价=2429×50%+2221×50%

=2325(元/m<sup>2</sup>) (取整至个位)

即编号 2 紫金县义容镇东公路南片房地产总价=520614 (元)

编号 3 房地产单价=2469×50%+2515×50%

=2492(元/m<sup>2</sup>) (取整至个位)

即紫金县义容镇新公路 1 号房地产总价=561672 (元)

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，采用成本法和收益法，经过实地查勘和周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素进行综合分析，确定位于紫金县义容镇西公路粮所新街等 3 处房地产在价值时点 2022 年 6 月 23 日的市场价值为人民币肆佰壹拾柒万叁仟壹佰陆拾伍元整 (¥4,173,165 元)，详见《房地产估价结果明细表》。

## 附 件

- 1、《房地产估价结果明细表》
- 2、《紫金县人民法院司法评估委托书》、《广东省紫金县人民法院执行裁定书》、《房地产权档案查阅答复书》、《房地产权证》、《紫金县房地产权属登记丈量表》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《土地登记卡》和《房屋面积测绘成果实测报告书》、《关于《广东省紫金县人民法院公函》的复函》复印件
- 3、估价对象实地查勘情况和实景照片
- 4、估价对象位置示意图
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件

# 房地产评估明细表

委托方：紫金县人民法院

价值时点：2022年6月23日

币种：人民币

序号	权属人	产权证明及编号	地址	类别	土地概况			建筑物概况					备注	
					登记用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	终止日期	结构层数	登记情况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工日期	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )		评估价值 (元)
1	赖开颜	粤房地证字第C1807990号	紫金县义容镇西公路粮所新街	房地产	商住	221	2071年12月17日 止	框架结构共6层, 位于第1-6层	住宅	1342.11	2003年	2,303	3,090,879	
2	赖开颜	粤房地证字第1390153号	紫金县义容镇东公路南片	房地产	住宅用地	111.6	2066年2月5日 止	混合结构共3层, 位于第1-3层	住宅	223.92	1996年	2,325	520,614	
3	赖开颜	紫府国用(2006)第0593-1号	紫金县义容镇新公路	房地产	公用地	126.69	至2056年6月1日 止	框架结构共3层, 位于第1-3层	办公	225.39	2003年	2,492	561,672	
合 计													4,173,165	



紫金县人民法院  
司法鉴定委托书

(2022)粤1621委90号

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司：

我院执行局移送的赖开颜没收财产一案，需要对赖开颜名下的下列个人财产：(1) 位于紫金县义容镇西公路粮所新街的义容酒店的房地产[粤房地证字第1807990号]；(2) 位于紫金县义容镇东公路南片的房地产[粤房地证字第1390163号]；(3) 位于紫金县义容镇新公路1号的土地使用权及地上建筑物[紫府国用(2006)第0593-1号]；(4) 位于紫金县义容镇圩镇上圩头的土地使用权[粤(2017)紫金县不动产权第2068号]；(5) 位于紫金县义容镇西公路北面的土地使用权[紫府国用(2006)第0593-20号]进行测绘和价值评估，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附1：《委托鉴定要求》

附2：《委托鉴定材料清单》

督办人：叶丽芬

电话：7689819

二〇二二年六月十三日



## 委托鉴定要求

1、贵单位应在收到本委托书后五个工作日内向本院递交《鉴定工作计划书》一份，同时附鉴定机构及鉴定人员资质证书复印件和鉴定人承诺书；

2、贵单位应按有关规定收取鉴定费用，如协议收费，须在达成协议后，及时将协议收费副本或复印件送交本院。

3、贵单位应在接受鉴定委托后60个工作日内完成鉴定工作，因客观原因不能按期完成的，应在鉴定期限届满前七日向本院提出延期申请，延期申请不得超过两次，否则视为逾期鉴定。法院对逾期鉴定的机构将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。

4、鉴定结束后，需向本院提交《鉴定报告书》六份，同时附鉴定费发票及复印件。

5、鉴定人应当根据审判需要，出庭接受当事人质询，否则将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。

紫金县人民法院司法鉴定委托移送表

案号	(2022)粤1621执531号	案由	没收财产
受委托机构	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司		
原告	单位(个人)名称	赖开颜	
	联系人	赖开颜	电话 13553207155
	联系地址	紫金县义容镇村委会	
被告	单位名称	孙和顺	
	联系人	孙和顺	电话 15113454680
	联系地址	西宁市城西区关大街	
鉴定对象(含名称、数量及地址)	<p>执行人赖开颜以下个人财产：(1)位于紫金县义容镇西公路粮所新街的义容酒店的房地产[粤房地证字第1807990号]；(2)位于紫金县义容镇东公路南片的房地产[粤房地证字第1390163号]；(3)位于紫金县义容镇新公路1号的土地使用权及地上建筑物[紫府国用(2006)第0593-1号]；(4)位于紫金县义容镇圩镇上圩头的土地使用权[粤(2017)紫金县不动产权第2068号]；(5)位于紫金县义容镇西公路北面的土地使用权[紫府国用(2006)第0593-20号]</p>		
鉴定事项	<p>对赖开颜以下个人财产：(1)位于紫金县义容镇西公路粮所新街的义容酒店的房地产[粤房地证字第1807990号]；(2)位于紫金县义容镇东公路南片的房地产[粤房地证字第1390163号]；(3)位于紫金县义容镇新公路1号的土地使用权及地上建筑物[紫府国用(2006)第0593-1号]；(4)位于紫金县义容镇圩镇上圩头的土地使用权[粤(2017)紫金县不动产权第2068号]；(5)位于紫金县义容镇西公路北面的土地使用权[紫府国用(2006)第0593-20号]的价值进行评估。</p>		
鉴定要求			
鉴定目的	为审判执行提供依据		
鉴定标准			
在线移送鉴定相关的附件材料	鉴定申请书		
线下移送鉴定相关的附件材料	承办法官温文军18033353665		
备注			



承办人	叶丽芬	移送日期	2022年6月14日

# 广东省紫金县人民法院

## 执行裁定书

(2022)粤 1621 执 531 号

被执行人：赖开颜，男，1971 年 10 月 26 日出生，住广东省紫金县义容镇义容居委会东公路 300 号之 210，公民身份号码 441621197110267013。

本院在执行被执行人赖开颜在本院刑事没收财产一案中，依据河源市中级人民法院于 2022 年 2 月 25 日作出的（2022）粤 16 刑终 276 号刑事附带民事裁定书、紫金县人民法院于 2021 年 11 月 22 日（2021）粤 1621 刑初 7 号刑事附带民事判决书，确认没收被执行人赖开颜个人全部财产。本院依法立案强制执行，根据上述生效法律文书确定以下涉案财物：（1）被执行人赖开颜以张仕勇名义在河源三一建材有限公司所持有的 37.5% 股权；（2）位于紫金县义容镇西公路粮所新街的义容酒店的房地产[粤房地证字第 1807990 号]；（3）位于紫金县义容镇东公路南片的房地产[粤房地证字第 1390163 号]；（4）位于紫金县义容镇新公路 1 号的土地使用权及地上建筑物[紫府国用（2006）第 0593-1 号]；（5）位于紫金县义容镇圩镇上圩头的土地使用权[粤（2017）紫金县不动产权第 2068 号]；（6）位于紫金县义容镇西公路北面的土地使用权[紫府国用（2006）第 0593-20 号]；（7）位于义容镇均安村永红村民小组的林木[紫林证字（2013）第 1001869 号]；（8）位于紫金县古竹镇上洞村石径村民小组的

林木和位于紫金县凤安镇下石林场的林木[林权号 005819];

(9) 确认归被执行人赖开颜所有的登记在案外人郑政华名下的号牌号码为粤 PLZ787 的小型汽车, 为赖开颜个人财产, 依法应予以没收, 上缴国库。本院拟对上述涉案财产进行处置, 依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条和《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》第一、四条的规定, 裁定如下:

评估、拍卖被执行人赖开颜以下个人财产:(1) 被执行人赖开颜以张仕勇名义在河源三一建材有限公司所持有的 37.5% 股权;(2) 位于紫金县义容镇西公路粮所新街的义容酒店的房地产[粤房地证字第 1807990 号];(3) 位于紫金县义容镇东公路南片的房地产[粤房地证字第 1390163 号];(4) 位于紫金县义容镇新公路 1 号的土地使用权及地上建筑物[紫府国用(2006)第 0593-1 号];(5) 位于紫金县义容镇圩镇上圩头的土地使用权[粤(2017)紫金县不动产权第 2068 号];(6) 位于紫金县义容镇西公路北面的土地使用权[紫府国用(2006)第 0593-20 号];(7) 位于义容镇均安村永红村民小组的林木[紫林证字(2013)第 1001869 号];(8) 位于紫金县古竹镇上洞村石径村民小组的林木和位于紫金县凤安镇下石林场的林木[林权号 005819];(9) 确认归被执行人赖开颜所有的登记在案外人郑政华名下的号牌号码为粤 PLZ787 的小型汽车。

本裁定书送达后即发生法律效力。

审 判 长 张伟鸿  
审 判 员 江建东  
审 判 员 陈富金

本件与原本核对无异

二〇一一年四月十八日  
书 记 员 李雪婷

The seal of the People's Court is circular, featuring a central emblem with a star and a scale of justice. The outer ring contains the text "县人民法院" (County People's Court) at the top and "二〇一一年四月十八日" (April 18, 2011) at the bottom.

# 房地产权档案查阅答复书

权利人	赖开颜	身份证号码	441621711026701
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	房屋性质	自建房
房地坐落	紫金县义容镇西公路粮所新街		
登记原因	新建		
建筑面积	1232.68m <sup>2</sup>	专有建筑面积	1232.68m <sup>2</sup>
规划用途	住宅	房屋结构	框架
土地使用权人	赖开颜	独用土地面积	m <sup>2</sup>
土地使用结束时间	2071年12月17日	国土证号	紫府国用(2001)第439之8号
不动产权证号	G1807990	印刷序列号	G1807990
竣工时间		登记时间	2003年08月28日
共有人名称	证件号码	权利比例	权证印刷序列号
房屋产权状态说明	<p>***此房产已被抵押***</p> <p>银行名称:广东紫金农村商业银行股份有限公司义容支行 金额:100万元 设定期限2019-01-24 14:21:01到2024-01-24 14:21:05</p> <p>***此房产未被冻结***</p> <p>***此房产未被挂失***</p> <p>***此房产已被查封***</p> <p>法院名称:紫金县公安局 期限:到2023-10-28 23:59:59 状态:查封/协助执行通知书文号:河公(紫)封通字(2020)00151号</p>		

经办人: 洪奕锋



房地产权证存根 粤房地证字第 C 1807990 号



权 属 人		赖开颜			
身 份 证 号		441621711026701		国 籍	中国
房 屋 所 有 权 来 源		新建	房 屋 用 途	住宅	
占 有 房 屋 份 额		全部	房 屋 所 有 权 性 质	私有	
土 地 使 用 权 来 源		国土局批准	土 地 使 用 权 性 质	国有	
房 地 座 落		紫金县义容镇西公路粮所新街			
房 屋 情 况	建 筑 结 构	框架			
	层 数	陆层	竣 工 日 期	2003年	
	建 基 面 积	贰佰零伍点柒肆			平方米
	建 筑 面 积	壹仟贰佰叁拾贰点陆捌			平方米
	其 中 住 宅 建 筑 面 积	壹仟贰佰叁拾贰点陆捌			平方米
	其 中 套 内 建 筑 面 积				平方米
	四 墙 归 属	东: 自墙 南: 自墙 西: 自墙 北: 自墙			





房地产权共有(用)情况	共有(用)人	占有房屋份	共有(用)权证号
附记			
登记字号	0255		
登记日期	2003年8月28日	缮证人	江锋源 <i>江锋源</i>
校对入	<i>朱明</i>	发证人	
领证人	<i>许</i>	领证日期	2003.8.28

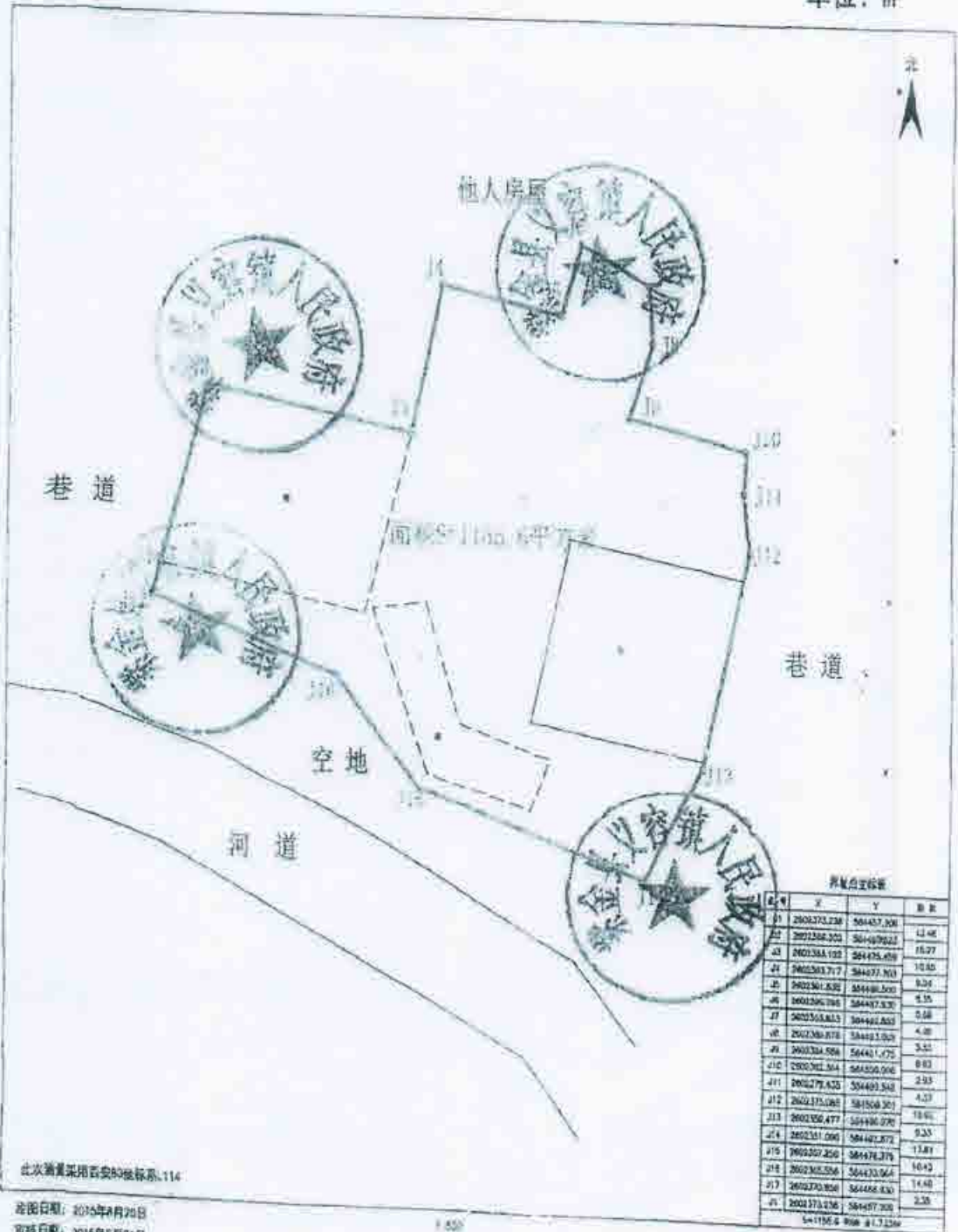
附件1

# 出让宗地平面界址图



## 宗地图

单位: m



广东省国土资源测绘院

此次测量采用西安80坐标系, 114

宗地日期: 2015年8月24日  
宗地日期: 2015年8月21日

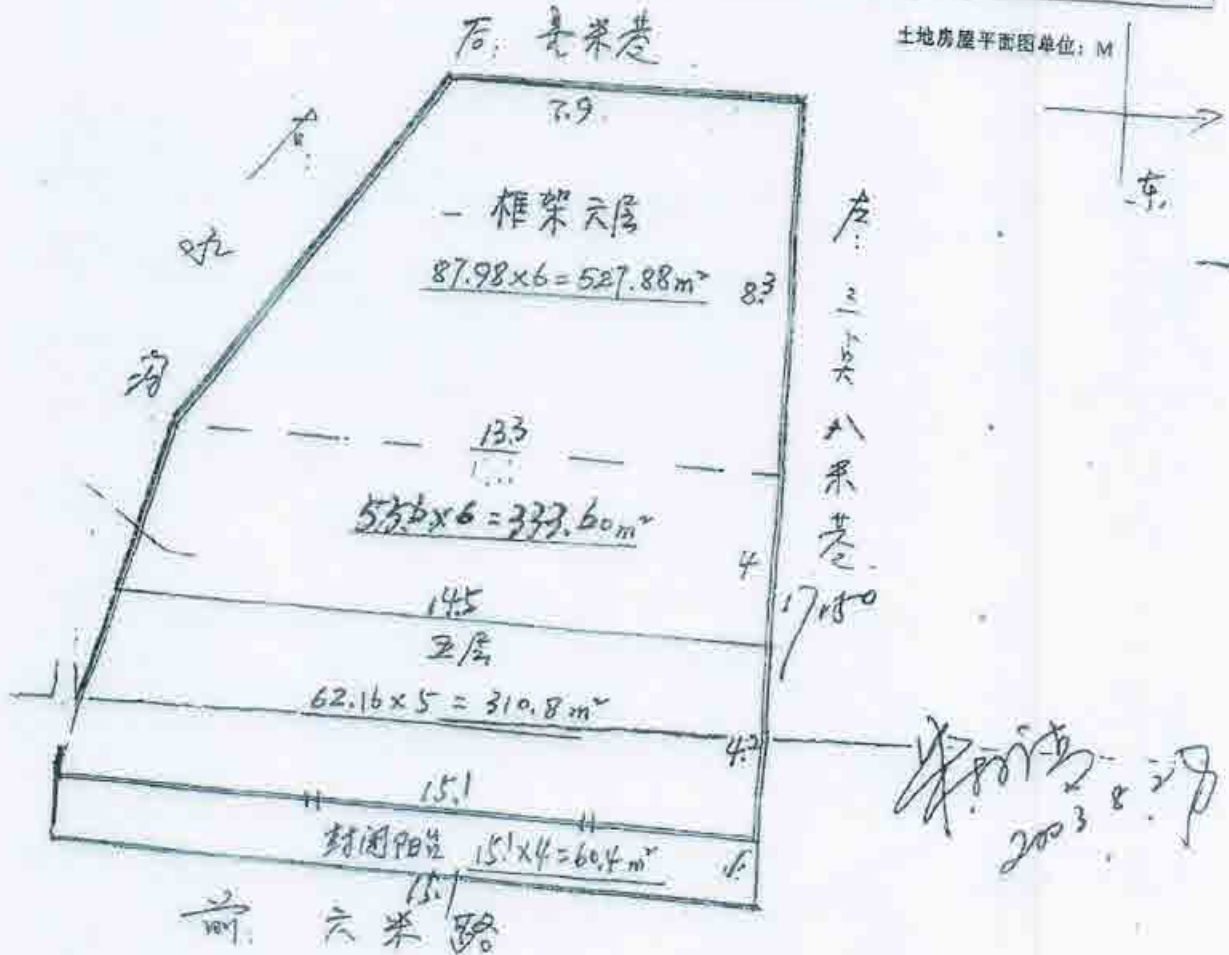
绘图员: 吴晓敏  
审核员: 沈王斌



# 紫金县房地产权属登记丈量表



权利人姓名(单位)		赖开颜			住址				
房地产座落		义都镇西石板(路)赖开颜街号之							
房屋情况	房屋四至方位	房屋四至	邻主签名	房屋来源	新建	所有权性质	私有		
	东 墙	自叫	之米路		建造时间	2003	占有份额	全部	
	南 墙	自叫	水沟		建筑结构	框架	层数	2层	
	西 墙	自叫	之米巷		建基面积	207.34 M <sup>2</sup>	附属房面积	M <sup>2</sup>	
土地情况	北 墙	自叫	3.8米巷		建筑面积	1242.28 M <sup>2</sup>	其中住宅	M <sup>2</sup>	
	东至		之米路		用地面积	自用	207.34 M <sup>2</sup>		
	南至		水沟			共用	M <sup>2</sup>		
	西至		之米巷		土地权属来源	国土局批准		土地权属性质	国有
北至		3.8米巷		土地使用期限					
权利人(共有人)签名		赖开颜			确定房地产价值		元		
丈量人	许景兴		绘图人	许景兴		审核人			
					登记丈量时间		2023年8月28日		



说明:

1. 楼层以外叫界
2. 土地以红线为界

土地使用面积: 207.34 M<sup>2</sup>  
 房屋建基面积: 207.34 M<sup>2</sup>  
 房屋建筑面积: ~~1242.28~~ M<sup>2</sup>  
 1232.68



学康 国用(2001)字第 43928 号

# 国有土地使用证



城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其它形式非法转让土地。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

——摘自《中华人民共和国宪法》第十条

土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》  
第十一条

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，为维护社会主义土地公有制，保护土地使用者的合法权益，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。





土地使用者	张行毅
地 址	北京市海淀区中关村大街
图 号	
地 号	19-05-439-18
用 途	商 住
批准使用期限	
四 至	东: 阿 米 巷
	南: 水 沟
	西: 阿 米 巷
	北: 参 与 街 米 巷
填发机关	

城 镇 土 地 (平方米)

用 地 面 积	张行毅指地平方米
其中:建筑占地	
共有使用权面积	
其中:分摊面积	
土 地 等 级	

农 村 土 地 (亩)

土地总面积			
其 中 地 类 面 积			
其 中	耕 地		居民点及 工矿用 地
	旱地		其 中 企业建 设用地
	水田		中 宅基地
	园 地		交通用地
	林 地		水 域
	牧草地		未利用土地

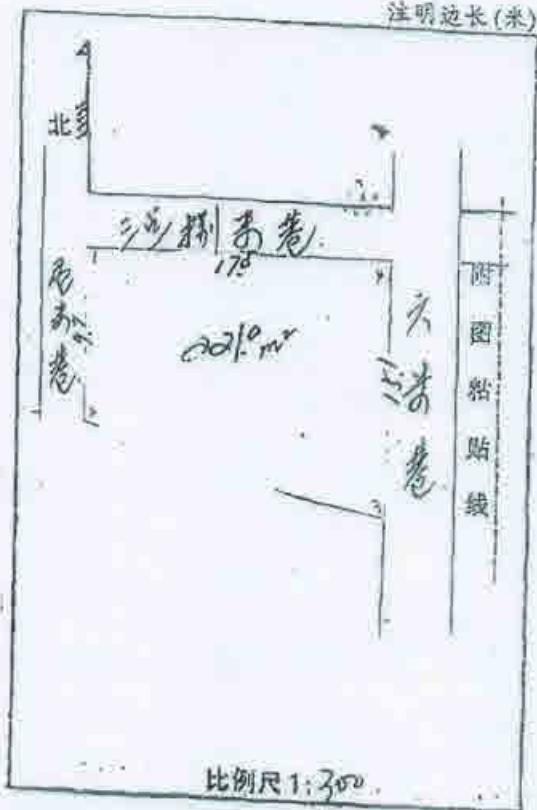


备 注
档案齐全

变 更 记 事
---------



注明边长(米)



### 注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证,经县以上人民政府和填发机关(政府土地管理部门)共同盖章生效。

本证登记的土地使用权受国家法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

二、本证不得擅自涂改,凡擅自涂改的,一律无效。

三、本证应妥善保管,凡有丢失、损坏的,须及时申请补发。

四、土地使用者必须遵守国家土地法规,按批准用途使用并保护依法登记的全部土地。

五、凡变更土地权属或改变土地用途的,必须按照法定程序申请办理变更登记。

六、各级政府、土地管理部门检查了解土地问题时,应主动出示此证。

国家土地管理局监制

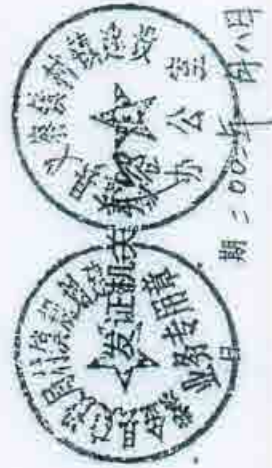
中华人民共和国

# 建设用地规划许可证

编号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定，经审核，本用地项目符合城市规划要求，准予办理征用划拨土地手续。

特发此证



2000年八月

用地单位	新开颜	
用地项目名称	住宅	
用地位置	东: 陆米巷 西: 壹米巷	南: 水沟 北: 叁点捌米巷
用地面积	贰佰贰拾壹平方米	
附图及附件名称	叁点捌米巷 7.5m 20/m <sup>2</sup> 壹米巷 0.5m 水沟 陆米巷 北 北: 伍: 13.00	

### 遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内，经城市规划行政主管部门审核，许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的有关规定不得变更。
- 四、本证自核发之日起，有效期为六个月，逾期未使用，本证自行失效。

原件复印  
2002.4.15

中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规定

经审查：本建设工程符合城市规划要求，准予建设。

特发此证

  
 发证机关  
 业务专用章  
 2002年3月26日

建设单位	颜开
建设项目名称	住宅
建设位置	东陆巷、南水沟、义隆粮所南、西盛巷、北盛巷、南水沟
建设规模	钢混结构六层
附图及附件名称	东陆巷、南水沟、西盛巷、北盛巷、南水沟

### 遵守事项：

- 一、本证是城市规划区内，经城市规划行政主管部门审定，许可建设各类工程的法律凭证。
- 二、凡未取得本证或不按本证规定进行建设，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定均不得随意变更。
- 四、建设工程施工期间，根据城市规划行政主管部门的要求，建设单位有义务随时将本证提交查验。
- 五、本证自核发之日起，必须在六个月内，按规定进行建设，逾期本证自行失效。



# 房地产权档案查阅答复书

权利人	赖开颜	身份证号码	441621711026701
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	房屋性质	私有
房地坐落	紫金县义容镇东公路南片		
登记原因	1996年新建		
建筑面积	223.92m <sup>2</sup>	专有建筑面积	223.92m <sup>2</sup>
规划用途	住宅	房屋结构	混合
土地使用权人	赖开颜	独用土地面积	m <sup>2</sup>
土地使用结束时间		国土证号	
不动产权证号	1390163	印刷序列号	1390163
竣工时间		登记时间	1998年09月02日
共有人名称	证件号码	权利比例	权证印刷序列号
房屋产权 状态说明	***此房产未办抵押***		
	***此房产未被冻结***		
	***此房产未被挂失***		
	***此房产已被查封*** 法院名称:紫金县公安局 期限:到2023-10-28 23:59:59 状态:查封 协助执行通知书文号:阿公 (紫)封通字(2020)00151号 法院名称:紫金县人民法院 期限:3 状态:轮候查封 协助执行通知书文号:(2021)粤1621执 422号之一		

经办人：洪奕锋

2022-04-14





房地产权证存根 粤房地证字第 1390163 号

权利人		赖开颜			
身份证号	441621711026701	国籍			
房屋来源	1996年新建				
占有房屋土地份额	全部	房屋所有权性质	私有		
土地来源	义容镇国土所批准	土地权属性质	国有		
房屋坐落	地址	市 紫金县 义容镇东公路南片			
	地号				
房屋情况	建筑结构	混合	层数	叁层	
	建筑面积	玖拾贰点陆肆			
	其中住宅	贰佰贰拾叁点玖贰			
	四墙归属	东	南	西	北
		自墙	自墙	自墙	自墙
土地情况	用地面积	自用	壹佰壹拾壹点陆	平方米	
		共用		平方米	
使用期限	年 月 日至 年 月 日止				
用途	住宅				



房地产权共有(用)情况	共有(用)人	占有房屋份额	共有(用)权证号
附记			
登记字号	001	核准日期	1998年9月2日
编证人	张清 汪有素	填发日期	1998年9月2日
校对入	王公安	发证人	刘玲玲
领证人			
签 章			张清 汪有素 1998年9月4日



紫金县义容镇国土管理

# 建设用地许可证

No. 3001646

申请单位	乾开联		
建筑地址及来源	义容镇东台路南侧(原住地)		
占地面积	0.1万	0.1千	0.1百 0.1十 0.1亩 .m <sup>2</sup>
实建面积	0.1万	0.1千	0.1百 0.1十 0.1亩 .m <sup>2</sup>
图纸设计单位及编号			
四至	东至	河和巷	
	南至	湖少梅屋相印	
	西至	排水沟	
	北至	水塘	
有关事项	<p>社接镇建规划要求施行施工。</p>		
说明			
批准单位			
及时间	<p>补发</p>		

国土建设正字

交持证



玄 旦 义 镇 人 民 政 府

证 明

兹有玄旦义镇居民刘开颜  
于玄旦路道有楼房壹幢，土地使  
用面积壹佰零拾壹点陆平方米，未办理  
《国有土地使用证》地中请予办理  
房屋所有权手续，希有关单位给予方便  
是荷。特此证明。



中华人民共和国

# 建设用地规划许可证

编号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定，经审核，本用地项目符合城市规划要求，准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关

日期



2002.4.15  
[Signature]

用地单位	乾升楼
用地项目名称	住宅
用地位置	东：同泰巷 西：排山沟 南：福安路 北：小港
用地面积	211.6m <sup>2</sup>
附图及附件名称	12.4 [Diagram showing a rectangular plot with dimensions and a north arrow]

比例尺: 1:250

### 遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内，经城市规划行政主管部门审核，许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的有关规定不得变更。
- 四、本证自核发之日起，有效期为六个月，逾期未使用，本证自行失效。

中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

编号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规定,经审定,本建设工程符合城市规划要求,准予建设。

特发此证

发证机关

日期

2022.4.15

原件复印

建设单位

建设项目名称

建设位置

建设规模

附图及附件名称

小江4路



1116.00m²

漫少路

### 遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审定,许可建设各类工程的法律凭证。
- 二、凡未取得本证或不按本证规定进行建设,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定均不得随意变更。
- 四、建设工程施工期间,根据城市规划行政主管部门的要求,建设单位有义务随时将本证提交查验。
- 五、本证自核发之日起,必须在六个月内,按规定进行建设,逾期本证自行失效。

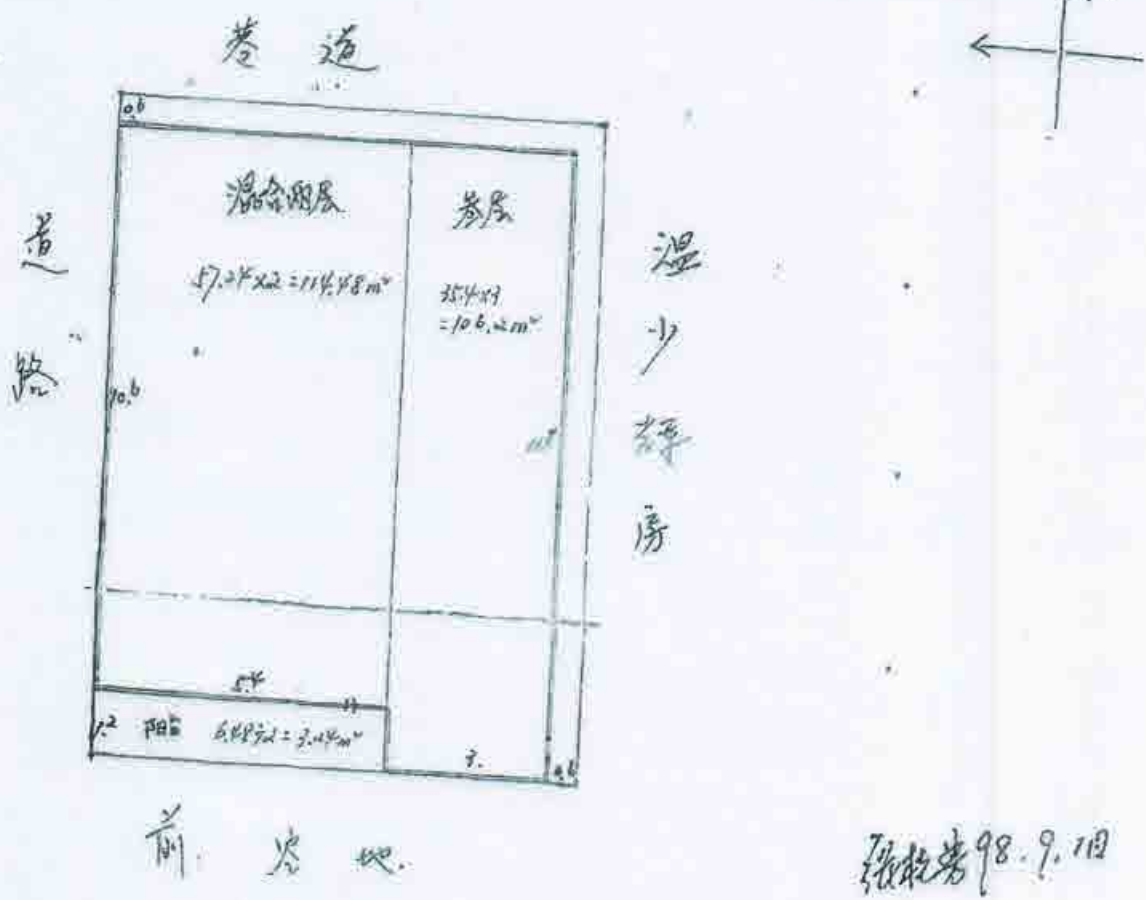


# 紫金县房地产权属登记丈量表



权利人(单位)		赖开颜		住址		
房屋坐落		义洛镇东公街(路北)巷		身份证号码	441621711026701	
房屋四至归属		房屋四至		带主姓名	电话号码	
东 墙	自中	巷道		房屋来源	新建	所有权性质
南 墙	自中	湿少辉房		建造时间	.996年	占有份额
西 墙	自中	空地		建筑层数	1层	层数
北 墙	自中	道路		建筑面积	92.64 M <sup>2</sup>	附属房面积
				建筑面积	223.92 M <sup>2</sup>	其中住宅
				用地面积	自用	111.6 M <sup>2</sup>
				共用		
				土地权属来源	义洛镇国有划拨地 国有	
				土地使用期限	年 月 日至 年 月 日	
权利人(共有人)签名		赖开颜		确定房地产价值		元
查丈人	刘波	绘图人		审核人	刘波	登记丈量时间
						98年8月27日

土地房屋平面图中单位: M



张松岩 98.9.11日

1. 房屋以外墙为界  
2. 土地以外线为界

土地使用面积: 111.6 M<sup>2</sup>  
房屋建筑面积: 92.64 M<sup>2</sup>  
房屋建筑面积: 223.92 M<sup>2</sup>



# 土地登记卡

宗地代码	/	宗地面积	126.69平方米	权利性质	出让
不动产单元号	/	坐落	紫金县义容镇新公路1号		
使用权类型	拥有建设用地使用权	权利人	魏开海		
单位性质	个人	通讯地址	/		
建筑限高	/	建筑容积率	/		
图幅号	/	地籍号	/		
用途1	办公用地	开始日期	2006年06月01日	档案号	/
用途2	/	商业开始日期	/	终止日期	2056年06月01日
用途3	/	工业开始日期	/	商业终止日期	/
用途4	/	其他开始日期	/	工业终止日期	/
登记原因	其他终止日期				



# 土地登记卡续卡

宗地代码:

序号	日期	登记类型	登记的其他内容及变更登记事项	经办人
1	2006年06月21日	首次登记	登记证号: 黎府国用(2006)第0593-1号	杨丽英
2	2020年10月29日		法院名称: 黎金县公安局, 期限: 到2023-10-28, 状态: 查封, 协助执行通知书文号: 河公执封通字(2020)209号	洪秀峰
3	2021年12月08日		法院名称: 州院, 状态: 轮候查封, 协助执行通知书文号:	洪秀峰



测绘资质：甲级  
证书编号：045021716

## 房屋面积测绘成果

### 实测 报告 书

项目名称：赖开颜（粤房地证字第 1807990 号）  
房屋面积测绘

委托单位：紫金县人民法院

测绘单位：广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

测量日期：2022 年 07 月 10 日

## 相关说明

1、本报告是根据委托方委托勘测的房产现状进行测绘、计算，只反映该测量时点的房产实际建筑面积。房屋登记面积以登记部门确认的面积为准。

2、本报告中使用的长度单位为米，面积单位为平方米。

3、本报告绘制的房产分层分户图不反映房屋内部结构。

4、本报告在正式提交前，已提请委托方检查核对并签字确认。委托方对确认结果承担法律责任。

5、本报告无测绘单位公章、无骑缝章无效。

6、本报告经修改、复制或部分使用无效。如存损毁或遗失，应及时向测绘单位申请补发或重新测绘。

7、本报告测绘项目的不动产资料由委托方提供。若委托方提供的资料不能保证其完整性、真实性而影响本测绘结果，责任由委托方承担。

8、本报告为测绘成果，不能直接作为权属证明。

9、本报告壹式壹份，交委托方存底壹份。

## 目 录

一、概述	1
二、测量技术依据	1
三、控制测量	2
四、导线测量	2
五、其它要素测量	3
六、图件编制	3
七、房屋面积测算	5
八、质量评价	5
九、成果目录	6
十、成果附件	6

## 一、概述

### 1. 任务来源

受蒙城县人民政府委托，我对位于该县在蒙城县文登镇西公路和所街街的房屋进行不动产房屋面积测绘，测量房屋现状，测量房屋的首层点和丈量房屋边长，计算房屋面积。

项目位于蒙城县文登镇西公路和所街街的房屋，委托人提供材料。

现场指认位置。

提供用地规划许可证，建设工程规划许可证，房地产权属登记灭量表。

### 2. 测量内容

对该处不动产的土地、房产进行建筑面积实测。

### 3. 测量工程

仪器名称	测量精度	检定日期
激光测距仪	测距中误差： $\pm 1.24\text{mm}$	2021/12/29
南方GPS接收机	平面： $\pm 8\text{mm} + 1\text{ppm}$ 高程： $\pm 15\text{mm} + 1\text{ppm}$	2021/12/29
南方NTS全站仪	测角精度 $2''$	2021/12/29

## 二、测量技术依据

1. 《地籍调查规程》(TD/T 1001-2012)
2. 《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000)
3. 国家基本比例尺地图图式 第1部分：1:500 1:1000 1:2000地形图图式 (GB/T 20257.1-2007)
4. 测绘成果质量检查与验收 (GB/T 24356-2009)
5. 卫星定位城市测量技术规范 (CJJ/T 73-2010)
6. 工程测量规范 (GB 50026-2007)

## 二、控制测量

### 1. 控制点坐标来源、坐标系统和高程系统

平面坐标系统采用CGCS2000坐标系统(中央子午线为 $114^{\circ}00'00''$ )，高程系统采用1985国家高程基准，控制点坐标来源为CORS系统实时播发的CGCS2000坐标。

### 2. 控制检查

A. 独立观测两次，平面较差不得大于 $1.5\text{cm}$ ，高程的较差不得大于 $1.5\text{cm}$ ，在限差内取平均值。

B. 全站仪测量相邻RTK测点的水平边长，其检测边长的水平距离的相对误差不得大于 $1/3000$ 。

C. 相邻RTK测点相对中误差小于 $1/6000$ 。

### 3. 控制测量

根据CORS系统实时播发的CGCS2000坐标，采用RTK方法进行附控制测量。选取空间开阔且无遮挡的地方作为图根点，并保证附控制点两两通视。施测时采用脚架观测且独立观测两次，每次都是稳定10秒钟的固定解，两次观测坐标点位互差不大于 $3\text{cm}$ 时，取平均值作为最终成果。

## 四、界址测量

### 1. 界址检查

实地检查了不动产权籍调查时设置的界标，界标在房角、围墙拐点等处清晰、完整。

### 2. 界址测量

采用解析法测量界址点，即采用全站仪、GPS接收机、钢尺等测量工具，通过全球定位系统获取界址点坐标和界址点间距。解析界址点测量的方法有极坐标法、直角坐标法(正交法)、截距法(内外分点法)、距离交会法、角度交会法、GPS测量方法等。

对界址点测量误差进行有效检核，界址测量的精度满足下表。

界址点精度表

界址点 等级	界址点相对于邻近控制点 的点位误差和相邻界址点 间的距离误差		界址点间距误差 (cm)	适用范围
	中误差(cm)	限差(cm)		
一	±5.0	±10.0	±10.0	城镇街坊外部界址点及 街坊内明显界址点
二	±7.5	±15.0	±15.0	城镇街坊内隐蔽界址点 及村庄内部界址点

注：界址点对邻近图根点点位误差系指采用解析法测量的界址点应满足的精度要求，界址点间距误差系指采用各种方法测量的界址点应满足的精度要求。

界址点在经实地地籍调查后确定，应全部进行实地测量，并根据界址点的适用范围使之达到相应的精度要求。

## 五、其他要素测量及权属调查

本次地形测量采用全野外、全要素数字化测量。地形图应表示测量控制点、居民地和垣栅、工矿建(构)筑物及其他设施、交通及附属设施、管线及附属设施、水系及附属设计设施、境界、地貌和土质、植被等各项地物、地貌要素，以及地理名称注记等。

## 六、图件编制

### 1. 宗地图编制



按照《地籍调查规程》的要求，编制地籍图。

#### (1) 地籍图的测量内容

(A) 界址要素。测量每户宗地宗基地和房屋集体建设用地的权属界线、界址点坐标等（界址测量时已完成）。

(B) 宗地内地物要素。测量每户宗基地的房屋和附属设施；房屋集体建设用地的建筑物、构筑物 and 附属设施。

(C) 其它界线。测量或转绘行政区划界线、行政村界线、表示集体经济组织的各种界线。

(D) 其它地物。测量道路及附属设施、管线及附属设施、河流、湖泊、水渠、水塘、植被等地形要素。

(E) 注记。标注地理名称。

(F) 地貌要素。必要时应测绘等高线等地貌要素。

#### (2) 地籍图的测绘方法

全野外数字测图：利用全站仪、钢尺和GPS接收机等，采用极坐标法、RTK以及角度交会法、距离交会法、直角坐标法和截距法等其他方法测绘地籍要素、地形要素等。利用数字测图软件，参照宗地图，编绘地籍图。

##### (1) 宗地图的编绘方法

(A) 以地籍图为基础编绘宗地图。

(B) 比例尺和幅面应根据宗地的大小和形状确定。比例尺分母以整百数为宜。

主要内容包括：

(a) 宗地代码、所在图幅号、土地权利人、宗地面积。

(b) 地类号、房屋的幢号。其中幢号用(1)、(2)、(3)、...表示并标注在房屋轮廓线内的左下角。

(c) 本宗地界址点、界址点号、界址线、界址边长、门牌号码。其中门牌号码标注在宗地的大门处。

(d) 用加粗墨线表示建筑物区分所有权专有部分所在房屋的轮廓线。如果宗地内的建筑物，不存在区分所有权专有部分，则不表示。

(c) 宗地内的地类界线、建筑物、构筑物及宗地内需要界址点线的定着物，宗地内的宗地号及相邻宗地间的界址分界线。

(d) 相邻宗地权利人名称、道路、街巷名称。

(e) 指北方向、比例尺、界址点测量方位、制图者、制图日期、审核者、审核日期、不动产登记机构等。

## 2. 房产分户图编制

(1) 以地籍图、宗地图（分宗房产图）等为基础编制房产分户图。可根据房屋的大小设计分户图的比例尺，比例尺分母以整百数为宜。

(2) 分户图的幅面规格，宜采用32开或16开两种尺寸。

(3) 分户图的方位应以房屋的主要边线与轮廓线平行，按房屋的朝向横放或竖放。分户图的方向应尽可能与分幅地籍图一致，如果不一致，需在适当位置加绘指北方向。主要内容包括：

(a) 宗地代码、幢号、户号、坐落、房屋结构、所在层次、总层数、专有建筑面积、分摊建筑面积、建筑面积。

(b) 房屋轮廓线、房屋边长、分户专有房屋权属界线、比例尺、指北针等。

(c) 电梯、楼梯等共有部分应标注“电梯共有”“楼梯共有”等字样。

(d) 不动产登记机构、绘制日期。

## 七、房屋面积测算

内容详见房屋面积测算表、房产分户图等。

## 八、质量评价

经二级检查、一级审核，即作业人员自查、质检组检查，单位负责人审批后，作业人员作业流程正确合理，资料齐全，各项数据测算符合相应规范，经综合评定，测量成果质量合格。

## 九、成果目录

- 1.房屋平面图
- 2.房屋分户平面图
- 3.房屋建筑面积测绘报告
- 4.现场照片等影像成果
- 5.数据表册、资质证书

## 十、成果附件

## 房屋建筑面积测绘报告

项目名称		魏开颜（房屋地址字第 1807180 号）房屋建筑面积测绘				
房屋坐落		蒙城县文官镇西公路魏开颜新街				
权利人或委托人		魏开颜		委托日期	2023 年 08 月 05 日	
名称	房屋结构	房屋用途	层数	/	房屋建基面积	房屋建筑面积
魏开颜	框架结构	住宅	两层		226.15	1342.11
测绘说明	1. 计算依据国家《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）					
	2. 面积计算公式： (1) 建筑面积=套内建筑面积+公摊面积 (2) 公摊面积=套内建筑面积×公摊系数 (3) 公摊系数=建筑总公摊面积÷建筑总套内面积 (4) 套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台面积					
	本项目为魏开颜房屋建筑面积测绘。					

# 房产图

单位: m<sup>2</sup>

宗地代码		幢号	房屋结构	套内面积	226.16
幢号		总层数	楼层	分摊建筑面积	00.00
户号		所在层	1	建筑面积	226.16
坐落	紫金县义符镇西公路桥南新街				



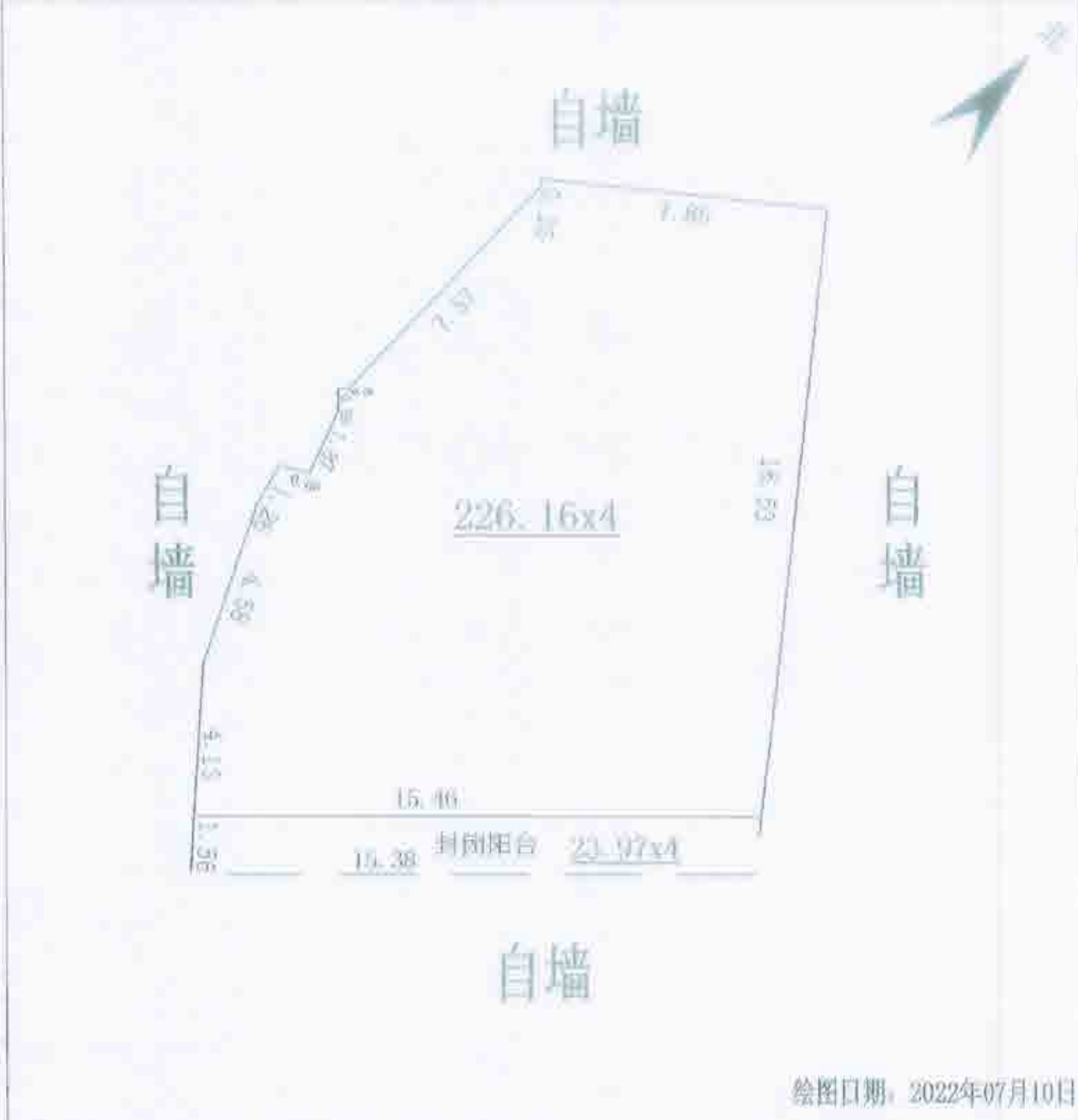
广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

1:500

# 房产图

单位: 米<sup>2</sup>

宗地代码		结构	框架结构	套内面积	1000.52
幢号		总层数	4层	分摊建筑面积	00.00
户号		所在层	2-5	建筑面积	1000.52
坐落	紫金县义志镇西公路侧桥新街				



广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

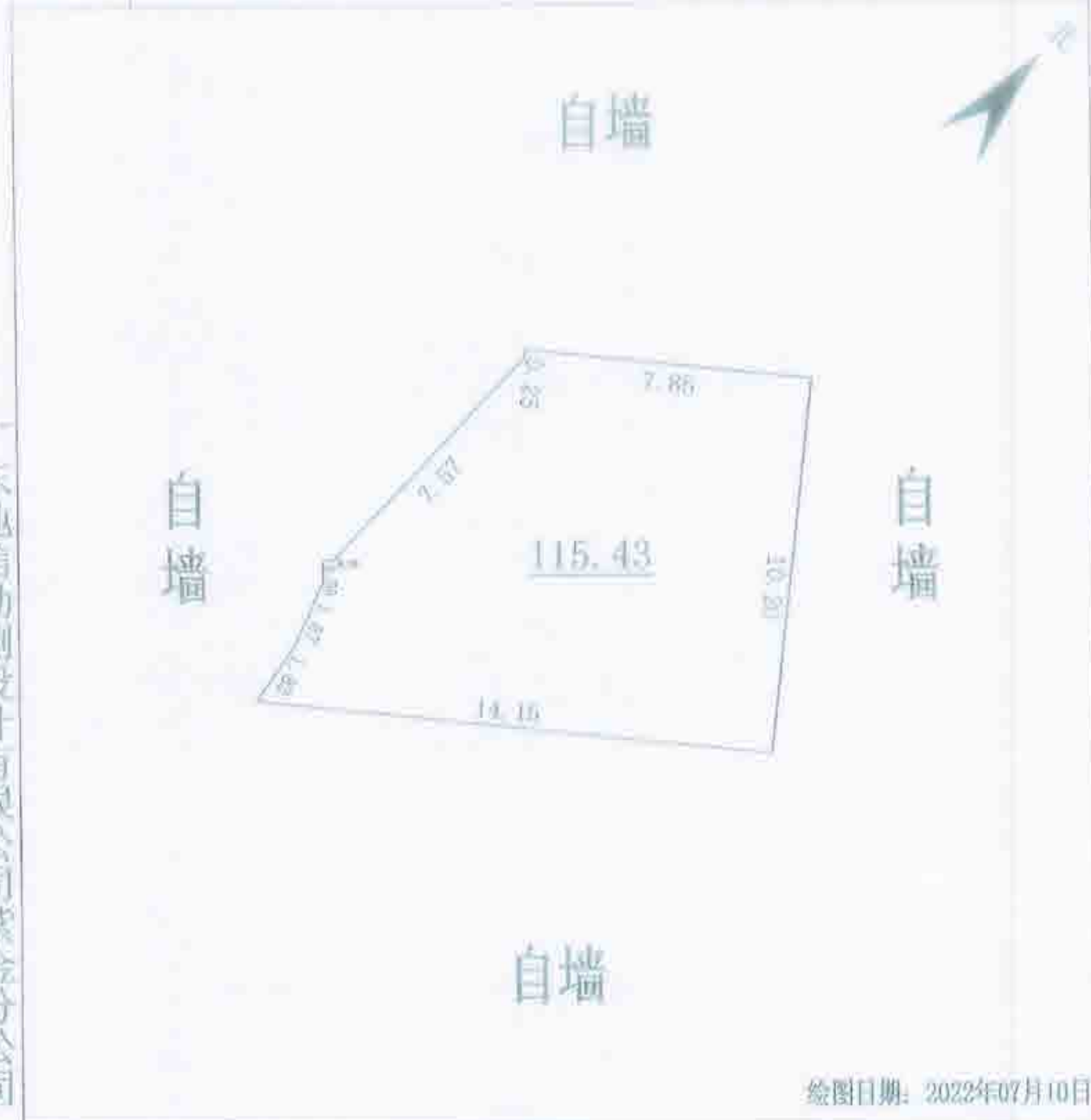
绘图日期: 2022年07月10日

1:500

# 房产图

单位: m<sup>2</sup>

宗地代码		层数	层数结构	套内面积	115.43
幢号		总层数	陆层	分摊建筑面积	00.00
户号		所在层	6	建筑面积	115.43
坐落	紫金县文容镇西公路箱所新街				



广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

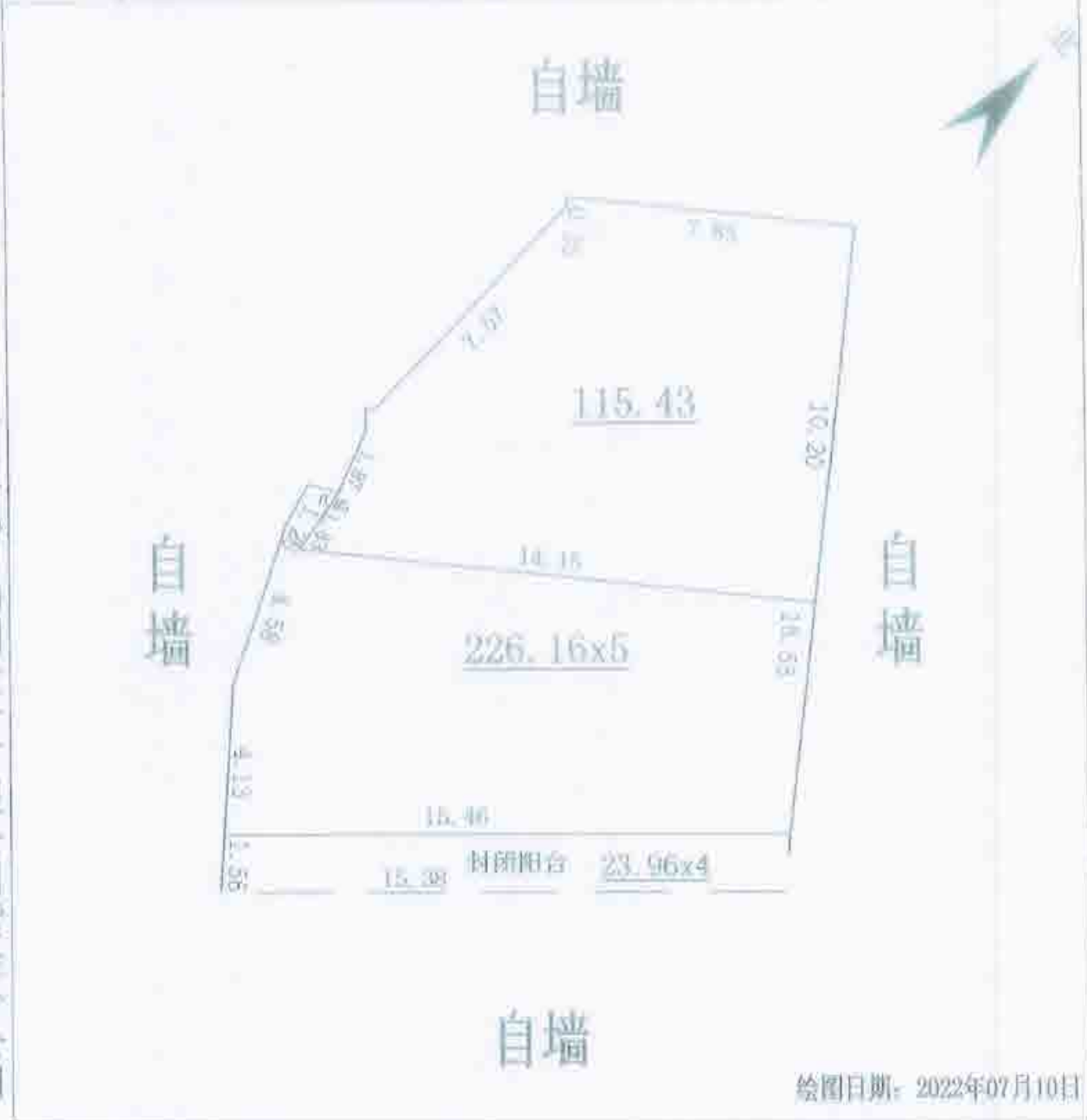
绘图日期: 2022年07月10日

1:500

# 房产图

单位: ㎡

宗地代码		结构	框架结构	专有土地面积	
幢号		总层数	陆层	房屋建基面积	226.16
户号		所在层	1-6	房屋建筑面积	1342.11
坐落	紫金县义容镇西二路新街新街				



广东地信勘测设计有限公司紫金分公司









藝文館 新華書局

新華書局

新華書局





# 营业执照

统一社会信用代码

914411021MA5G6F8X0K



名称  
类型  
负责人  
经营范围

广东博恩检测设计有限公司分公司

有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

王恩涛

工程类工程检测服务、基础地质勘察、工程检测设计、室内环境检测服务、工程检测咨询服务、房屋质量检测服务、工程类工程检测综合管理服务等，以上均需在取得服务许可证后方可服务；无人机检测技术服务。（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。）

成立日期

2019年11月20日

营业期限

长期

经营场所

深圳市福田区福安路101号

登记机关

2020年11月23日



# 乙级测绘资质证书

专业类别：乙级：航空摄影、摄影测量与遥感、工程测量、海洋测绘、  
测绘与不动产测绘、地理信息系统工程。

单位名称：广东地信勘测设计有限公司

注册地址：河源市源城区大同路惠边、第十一路北边康都酒店16楼A0610号

法定代表人：罗杰

证书编号：乙测资字44501733

有效期至：2026年10月31日



发证机关（印章）

2021年11月11日

测绘资质：甲级

证书编号：GS01710

## 房屋面积测绘成果

### 实 测 报 告 书

项目名称：赖开颜（粤房地证字第 1390613 号）

房屋面积测绘

委托单位：紫金县人民法院

测绘单位：广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

测量日期：2022 年 07 月 10 日

## 相关说明

- 1、本报告是根据委托方委托勘测的房产现状进行测绘、计算，只反映该测量时点的房产实际建筑面积，房屋登记面积以登记部门确认的面积为准。
- 2、本报告中使用的长度单位为米，面积单位为平方米。
- 3、本报告绘制的房产分层分户图不反映房屋内部结构。
- 4、本报告在正式提交前，已提请委托方检查校对并签字确认，委托方对确认结果承担法律责任。
- 5、本报告无测绘单位公章、无骑缝章无效。
- 6、本报告涂改、复制或部分使用无效。如有损毁或遗失，应及时向测绘单位申请补发或重新测绘。
- 7、本报告测绘项目的不动产资料由委托方提供。若委托方提供的资料不能保证其完整性、真实性而影响本测绘结果，责任由委托方承担。
- 8、本报告为测绘成果，不能直接作为权属证明。
- 9、本报告壹式壹份，交委托方存底壹份。



# 目 录

一、概述	1
二、测量技术依据	1
三、控制测量	2
四、界址测量	2
五、其它要素测量	3
六、图件编制	3
七、房屋面积测算	5
八、质量评价	5
九、成果目录	6
十、成果附件	6

## 一、概述

### 1. 任务来源

受紫金县人民法院委托，现对赖开颜所在紫金县义容镇圩东公路南片的房屋进行不动产房屋面积测绘，测量房屋现状，测量房屋的房角点和丈量房屋边长，量算房屋面积。

项目位于紫金县义容镇圩东公路南片的房屋。委托方提供材料。

现场指证位置。

建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，房地产权属登记丈量表

### 2. 测量内容

对该处不动产的土地、房产进行建筑面积实测。

### 3. 测量工具

仪器名称	测量精度	检定日期
激光测距仪	测距中误差： $\pm 1.24\text{mm}$	2021/12/29
南方GPS接收机	平面： $\pm 8\text{mm} + 1\text{ppm}$ 高程： $\pm 15\text{mm} + 1\text{ppm}$	2021/12/29
南方NTS全站仪	测角精度 $2''$	2021/12/29

## 二、测量技术依据

1. 《地籍调查规程》（TD/T 1001-2012）
2. 《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）
3. 国家基本比例尺地图图式 第1部分：1:500 1:1000 1:2000地形图图式（GB/T20257.1-2007）
4. 测绘成果质量检查与验收（GB/T24358-2009）
5. 卫星定位城市测量技术规范（CJJ/T73-2010）
6. 工程测量规范（GB50026-2007）

### 三、控制测量

#### 1. 控制点坐标来源: 坐标系统和高程系统

平面坐标系采用CGCS2000坐标系(中央子午线为 $114^{\circ}00' 00''$ ), 高程系统采用1985国家高程基准, 控制点坐标来源于CORS系统实时播发的CGCS2000坐标。

#### 2. 控制检查

A. 独立观测两次, 平面较差不得大于 $\pm 3\text{cm}$ , 高程的较差不得大于 $\pm 5\text{cm}$ , 在限差内取平均值。

B. 全站仪测量相邻RTK图根点的水平边长, 其检测边长的水平距离的相对误差不得大于 $1/3000$ 。

C. 相邻RTK图根点相对中误差小于 $1/6000$ 。

#### 3. 控制测量

根据CORS系统实时播发的CGCS2000坐标, 采用RTK方法进行图根控制测量。选取空间开阔且无遮挡的地方作为图根点, 并保证图根控制点两两通视。施测时采用脚架观测且独立观测两次, 每次都是稳定10秒钟的固定解, 两次观测坐标点位互差不大于 $3\text{cm}$ 时, 取平均值作为最终成果。

### 四、界址测量

#### 1. 界址检查

实地检查了不动产权籍调查时设置的界标, 界标在房角、围墙拐角等处清晰、完整。

#### 2. 界址测量

采用解析法测量界址点, 即采用全站仪、GPS接收机、钢尺等测量工具, 通过全野外测量技术获取界址点坐标和界址点间距。解析界址点测量的方法有极坐标法、直角坐标法(正交法)、截距法(内外分点法)、距离交会法、角度交会法、GPS测量方法等。

对界址点测量误差进行有效检核, 界址测量的精度满足下列要求:

界址点等级	界址点相对于邻近控制点的点位误差和相邻界址点间的间距误差		界址点间距限差 (cm)	适用范围
	中误差(cm)	限差(cm)		
	一	±5.0	±10.0	
二	±7.5	±15.0	±15.0	城镇街坊内隐蔽界址点及村庄内部界址点

注：界址点对邻近图根点点位误差系指采用解析法测量的界址点应满足的精度要求；界址点间距限差系指采用各种方法测量的界址点应满足的精度要求。

界址点在经实地地籍调查后确定，应全部进行实地测量，并根据界址点的适用范围使之达到相应的精度要求。

### 五、其他要素测量及权籍调查

本次地形测量采用全野外、全要素数字化测量。地形图应表示测量控制点、居民地和垣栅、工矿建(构)筑物及其他设施、交通及附属设施、管线及附属设施、水系及附属设计设施、境界、地貌和土质、植被等各项地物、地貌要素，以及地理名称注记等。

## 六、图件编制

### 1. 宗地图编制

按照《地籍调查规程》的要求，测绘地籍图。

### (1) 地籍图的测量内容

(A) 地籍要素：测量每户农民宅基地和每宗集体建设用地的权属界线、界址点坐标等（界址测量时已完成）。

(B) 宗地内地物要素：测量每户农民宅基地的房屋和附属设施，每宗集体建设用地的建筑物、构筑物 and 附属设施。

(C) 其它界线：测量或转绘行政区域界线、村界、农民集体经济组织的所有权界线。

(D) 其它地物：测量道路及附属设施、管线及附属设施；河流、湖泊、水库、水塘、植被等地形要素。

(E) 注记：标注地理名等

(F) 地貌要素：必要时测绘等高线等地貌要素。

### (2) 地籍图的测绘方法

全野外数字测图：利用全站仪、钢尺和GPS接收机等，采用极坐标法、RTK以及角度交会法、距离交会法、直角坐标法和截距法等其他方法测绘地籍要素、地形要素等，利用数字测图软件，参照宗地草图，编绘地籍图。

### (3) 宗地图的编绘方法

(A) 以地籍图为基础编绘宗地图。

(B) 比例尺和幅面应根据宗地的大小和形状确定，比例尺分母以整百数为宜。

主要包括：

(a) 宗地代码、所在图幅号、土地权利人、宗地面积。

(b) 地类号、房屋的幢号。其中幢号用(1)、(2)、(3)、……表示并标注在房屋轮廓线内的左下角。

(c) 本宗地界址点、界址点号、界址线、界址边长、门牌号码。其中门牌号码标注在宗地的大门处。

(d) 用加粗黑线表示建筑物区分所有权专有部分所在房屋的轮廓线。如果宗地内的建筑物，不存在区分所有权专有部分，则不表示。

(e) 宗地内的地类界线、建筑物、构筑物及宗地外紧靠界址点线的定着物，邻宗地的宗地号及相邻宗地间的界址分隔线。

(f) 相邻宗地权利人名称、道路、街巷名称。

(g) 指北方向、比例尺、界址点测量方法、制图者、制图日期、审核者、审核日期、不动产登记机构等。

## 2. 房产分户图编制

(1) 以地籍图、宗地图（分宗房产图）等为基础编绘房产分户图。可根据房屋的大小设计分户图的比例尺，比例尺分母以整百数为宜。

(2) 分户图的幅面规格，宜采用32开或16开两种尺寸。

(3) 分户图的方位应使房屋的主要边线与轮廓线平行，按房屋的朝向横放或竖放，分户图的方向应尽可能与分幅地籍图一致，如果不一致，应在适当位置加绘指北方向。

主要包括：

(a) 宗地代码、幢号、户号、坐落、房屋结构、所在层次、总层数、专有建筑面积、分摊建筑面积、建筑面积。

(b) 房屋轮廓线、房屋边长、分户专有房屋权属界线、比例尺、指北针等。

(c) 电梯、楼梯等共有部分应标注“电梯共有”“楼梯共有”等字样。

(d) 不动产登记机构、绘制日期。

## 七、房屋面积测算

内容详见房屋面积测算表、房产分户图等。

## 八、质量评价

经二级检查、一级审批，即作业人员自查、质检组检查、单位负责人审批后，作业人员作业流程正确合理，资料齐全，各项数据测算符合相应规范。经综合评定，测量成果质量合格。

## 九、成果目录

- 1.房屋落宗地图
- 2.房屋分户平面图
- 3.房屋建筑面积测绘报告
- 4.现场照片等影像成果
- 5.营业执照，资质证书

## 十、成果附件

## 房屋建筑面积测绘报告

项目名称		赖开颜（粤房地证字第1390163号）房屋建筑面积测绘				
房屋坐落		紫金县义容镇圩东公路南片				
权利人或委托人		赖开颜		委托日期	2022年06月07日	
名称	房屋结构	房屋用途	层数	土地使用面积	房屋建基面积	房屋建筑面积
赖开颜	框架结构	住宅	叁层	111.6	92.64	223.92
测绘说明	1、计算依据国家《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）					
	2、面积计算公式： （1）建筑面积=套内建筑面积+公摊面积 （2）公摊面积=套内建筑面积×公摊系数 （3）公摊系数=建筑总公摊面积÷建筑总套内面积 （4）套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台面积					
	本项目为赖开颜房屋建筑面积测绘。					



# 宗地图

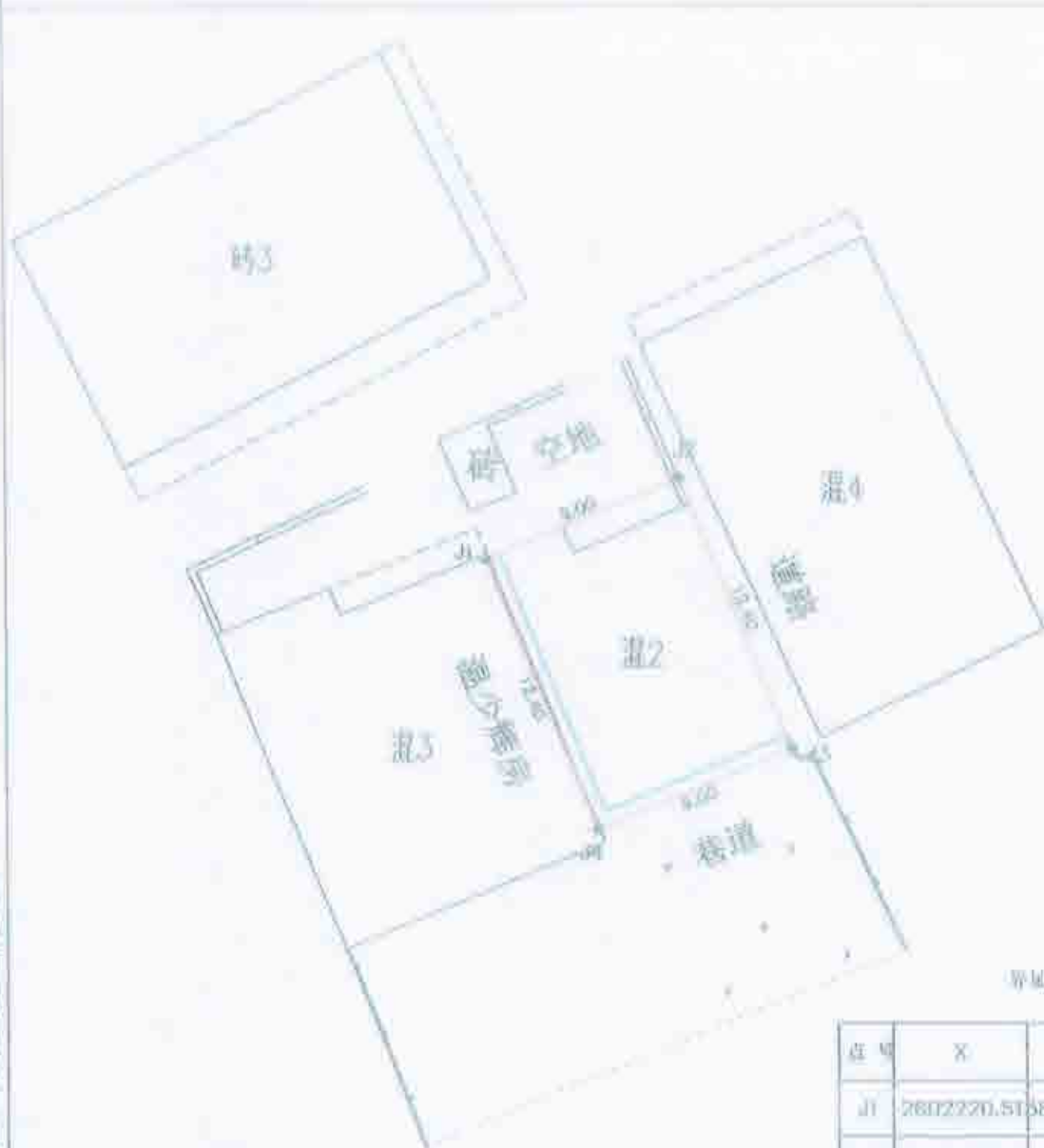
单位: m

宗地代码:

土地权利人: 赖开强

所在图幅号: 2602-00-38984-50

宗地面积: 111.60m<sup>2</sup>



界址点坐标表

点号	X	Y	面积
J1	2602220.5138584734.54		9.00
J2	2602223.9856564742.85		12.40
J3	2602212.5358584747.63		9.00
J4	2602209.0758584739.33		12.40
J1	2602220.5138584734.54		
S=111.80平方米 80.1674m			

广东地信勘测设计有限公司紫金分公司



2022年07月解析法测图

1:300

制图者: 李青

制图日期: 2022年7月10日

审核者: 徐勇平

审核日期: 2022年7月10日

# 房产图

单位: m<sup>2</sup>

宗地代码		结构	框架结构	套内面积	92.64
幢号		总层数	叁层	分摊建筑面积	00.00
户号		所在层	1	建筑面积	92.64
坐落	紫金县义容镇圩东公路南片				



绘图日期: 2022年07月10日

1:500

广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

# 房产图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地代码		结构	框架结构	套内面积	95.88
幢号		总层数	叁层	分摊建筑面积	00.00
户号		所在层	2	建筑面积	95.88
坐落	紫金县义容镇圩东公路南片				



广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

绘图日期: 2022年07月10日

1:500

# 房产图

单位: m<sup>2</sup>

宗地代码		幢号		套内面积	35.40
幢号		总层数	叁层	分摊建筑面积	00.00
户号		房号		建筑面积	35.40
坐落	紫金县义容镇圩东公路南片				



绘图日期: 2022年07月10日

1:500

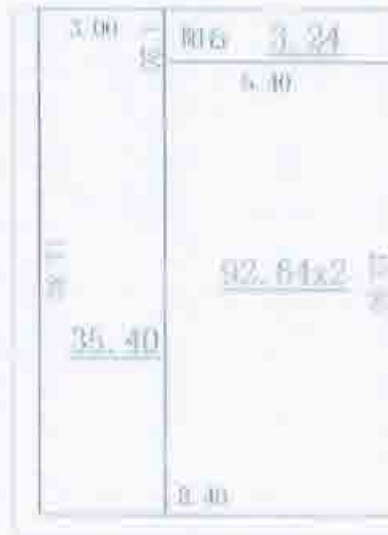
广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

# 房产图

单位: m<sup>2</sup>

宗地代码		结构	框架结构	专有土地面积	111.99
幢号		总层数	叁层	房屋建基面积	92.64
户号		所在层	1-3	房屋建筑面积	223.92
坐落	紫金县义容镇灯架公路南片				

空地



温少辉房

道路

巷道

广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

绘图日期: 2022年07月10日

1:500













# 营业执照

统一社会信用代码

91441121MA56A79206



名称 广东瑞昌勘测设计有限公司分公司(自然人投资或控股)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

负责人 王翠英

经营范围

工程水文勘察服务；工程地质勘察；工程测量设计；测绘服务；技术咨询服务；工程测量监理服务；地质勘查技术咨询；岩土工程勘察报告评审服务；岩土工程测量设备、不动产评估服务；工程测量技术服务。（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。）

成立日期 2020年11月26日

营业期限 长期

经营场所 广东省深圳市福田区江西路1-4号



登记机关

2020年11月26日



# 乙级测绘资质证书

专业类别：乙级，测绘航空摄影、摄影测量与遥感、工程测量、海洋测绘、  
或与不动产测绘、地理信息系统工程。

单位名称：广东城信数据设计有限公司

注册地址：河南省新乡市凤阳县东路，第十一路北达康德熙里16号高城10号

法定代表人：罗杰

证书编号：乙测资字444501313

有效期至：2025年10月31日



发证机关（印章）

2021年11月11日

测绘资质：甲级

证书编号：44001216

# 房屋面积测绘成果

## 实测报告书

项目名称：勳开颜（紫府国用（2006）第0593-1号）

房屋面积测绘

委托单位：紫金县人民法院

测绘单位：广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

测量日期：2022年07月10日

## 相关说明

- 1、本报告是根据委托方委托勘测的房产现状进行测绘，计算，只反映该测量时点的房产实际建筑面积，房屋登记面积以登记部门确认的面积为准。
- 2、本报告中使用的长度单位为米，面积单位为平方米。
- 3、本报告绘制的房产分层分户图不反映房屋内部结构。
- 4、本报告在正式提交前，已提请委托方检查校对并签字确认，委托方对确认结果承担法律责任。
- 5、本报告无测绘单位公章，无骑缝章无效。
- 6、本报告涂改、复制或部分使用无效。如有损毁或遗失，应及时向测绘单位申请补发或重新测绘。
- 7、本报告测绘项目的不动产资料由委托方提供。若委托方提供的资料不能保证其完整性、真实性而影响本测绘结果，责任由委托方承担。
- 8、本报告为测绘成果，不能直接作为权属证明。
- 9、本报告壹式壹份，交委托方存底壹份。

# 目 录

一、概述	1
二、测量技术依据	1
三、控制测量	2
四、界址测量	2
五、其它要素测量	3
六、图件编制	3
七、房屋面积测算	5
八、质量评价	5
九、成果目录	6
十、成果附件	6

## 一、概述

### 1. 任务来源

受紫金县人民法院委托，现对赖开颜所在紫金县义容镇新公路1号的房屋进行不动产房屋面积测绘，测量房屋现状，测量房屋的房角点和丈量房屋边长，量算房屋面积

项目位于紫金县义容镇新公路1号的房屋，委托人提供材料：

现场指证位置。

建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，房地产权属登记丈量表

### 2. 测量内容

对该处不动产的土地、房产进行建筑面积实测。

### 3. 测量工具

仪器名称	测量精度	检定日期
激光测距仪	测距中误差： $\pm 1.24\text{mm}$	2021/12/29
南方GPS接收机	平面： $\pm 8\text{mm} + 1\text{ppm}$ 高程： $\pm 15\text{mm} + 1\text{ppm}$	2021/12/29
南方NTS全站仪	测角精度 $2''$	2021/12/29

## 二、测量技术依据

1. 《地籍调查规程》（TD/T 1001-2012）
2. 《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）
3. 国家基本比例尺地图图式 第1部分：1:500 1:1000 1:2000地形图图式（GB/T20257.1-2007）
4. 测绘成果质量检查与验收（GB/T24356-2009）
5. 卫星定位城市测量技术规范（CJJ/T73-2010）
6. 工程测量规范（GB50026-2007）

### 三、控制测量

#### 1. 控制点坐标来源、坐标系统和高程系统

平面坐标系统采用CGCS2000坐标坐标系(中央子午线为 $114^{\circ}00'00''$ )，高程系统采用1985国家高程基准。控制点坐标来源于CORS系统实时播发的CGCS2000坐标。

#### 2. 控制检查

A. 独立观测两次，平面较差不得大于 $\pm 3\text{cm}$ 、高程的较差不得大于 $\pm 5\text{cm}$ ，在限差内取平均值。

B. 全站仪测量相邻RTK图根点的水平边长，其检测边长的水平距离的相对误差不得大于 $1/3000$ 。

C. 相邻RTK图根点相对中误差小于 $1/6000$ 。

#### 3. 控制测量

根据CORS系统实时播发的CGCS2000坐标，采用RTK方法进行图根控制测量。选取空间开阔且无遮挡的地方作为图根点，并保证图根控制点两两通视。施测时采用脚架观测且独立观测两次，每次都是稳定10秒钟的固定解，两次观测坐标点位互差不大于 $3\text{cm}$ 时，取平均值作为最终成果。

### 四、界址测量

#### 1. 界址检查

实地检查了不动产权籍调查时设置的界标，界标在房角、围墙拐点等处清晰、完整。

#### 2. 界址测量

采用解析法测量界址点，即采用全站仪、GPS接收机、钢尺等测量工具，通过全野外测量技术获取界址点坐标和界址点间距。解析界址点测量的方法有极坐标法、直角坐标法(正交法)、截距法(内外分点法)、距离交会法、角度交会法、GPS测量方法等。

对界址点测量误差进行有效检核，界址测量的精度满足下表：



界址点精度表

界址点等级	界址点相对于邻近控制点的点位误差和相邻界址点间的间距误差		界址点间距限差 (cm)	适用范围
	中误差(cm)	限差(cm)		
一	±5.0	±10.0	±10.0	城镇街坊外围界址点及街坊内明显界址点
二	±7.5	±15.0	±15.0	城镇街坊内隐蔽界址点及村庄内部界址点

注：界址点对邻近图根点点位误差系指采用解析法测量的界址点应满足的精度要求；界址点间距限差系指采用各种方法测量的界址点应满足的精度要求。

界址点在经实地地籍调查后确定，应全部进行实地测量，并根据界址点的适用范围使之达到相应的精度要求。

### 五、其他要素测量及权籍调查

本次地形测量采用全野外，全要素数字化测量。地形图应表示测量控制点、居民地和垣栅、工矿建(构)筑物及其他设施、交通及附属设施、管线及附属设施、水系及附属设计设施、境界、地貌和土质、植被等各项地物、地貌要素，以及地理名称注记等。

### 六、图件编制

#### 1. 宗地图编制

按照《地籍调查规程》的要求，测绘地籍图。

### (1) 地籍图的测量内容

(A) 地籍要素：测量每户农民宅基地和每宗集体建设用地的权属界线，界址点坐标等（界址测量时已完成）。

(B) 宗地内地物要素：测量每户农民宅基地的房屋和附属设施，每宗集体建设用地的建筑物、构筑物 and 附属设施。

(C) 其它界线：测量或转绘行政区划界线、行政村界线、农民集体经济组织的所有权界线。

(D) 其它地物：测量道路及附属设施、管线及附属设施；河流、湖泊、水库、水塘、植被等地形要素。

(E) 注记：标注地理名等

(F) 地貌要素：必要时测绘等高线等地貌要素。

### (2) 地籍图的测绘方法

全野外数字测图：利用全站仪、钢尺和GPS接收机等，采用极坐标法、RTK以及角度交会法、距离交会法、直角坐标法和截距法等其他方法测绘地籍要素、地形要素等，利用数字测图软件，参照宗地草图，编绘地籍图。

### (3) 宗地图的编绘方法

(A) 以地籍图为基础编绘宗地图。

(B) 比例尺和幅面应根据宗地的大小和形状确定，比例尺分母以整百数为宜。

主要内容包括：

(a) 宗地代码、所在图幅号、土地权利人、宗地面积。

(b) 地类号、房屋的幢号。其中幢号用(1)、(2)、(3)、.....表示并标注在房屋轮廓线内的左下角。

(c) 本宗地界址点、界址点号、界址线、界址边长、门牌号码。其中门牌号码标注在宗地的大门处。

(d) 用加粗黑线表示建筑物区分所有权专有部分所在房屋的轮廓线。如果宗地内的建筑物，不存在区分所有权专有部分，则不表示。

(e) 宗地内的地类界线、建筑物、构筑物及宗地外紧靠界址点线的定着物、邻宗地的宗地号及相邻宗地间的界址分隔线。

(f) 相邻宗地权利人名称、道路、街巷名称。

(g) 指北方向、比例尺、界址点测量方法、制图者、制图日期、审核者、审核日期、不动产登记机构等。

## 2 房产分户图编制

(1) 以地籍图、宗地图（分宗房产图）等为基础编绘房产分户图。可根据房屋的大小设计分户图的比例尺，比例尺分母以整百数为宜。

(2) 分户图的幅面规格，宜采用32开或16开两种尺寸。

(3) 分户图的方位应使房屋的主要边线与轮廓线平行，按房屋的朝向横放或竖放，分户图的方向应尽可能与分幅地籍图一致，如果不一致，需在适当位置加绘指北方向。

主要包括：

(a) 宗地代码、幢号、户号、坐落、房屋结构、所在层次、总层数、专有建筑面积、分摊建筑面积、建筑面积。

(b) 房屋轮廓线、房屋边长、分户专有房屋权属界线、比例尺、指北针等。

(c) 电梯、楼梯等共有部分应标注“电梯共有”“楼梯共有”等字样。

(d) 不动产登记机构、绘制日期。

## 七、房屋面积测算

内容详见房屋面积测算表、房产分户图等。

## 八、质量评价

经二级检查、一级审批，即作业人员自查、质检组检查、单位负责人审批后，作业人员作业流程正确合理，资料齐全，各项数据测算符合相应规范。经综合评定，测量成果质量合格。

## 九、成果目录

- 1.房屋落宗地图
- 2.房屋分户平面图
- 3.房屋建筑面积测绘报告
- 4.现场照片等影像成果
- 5.营业执照、资质证书

## 十、成果附件

## 房屋建筑面积测绘报告

项目名称		赖开颜（紫府国用[2002]第0593-1号）房屋建筑面积测绘				
房屋坐落		紫金县义容镇新公路1号				
权利人或委托人		赖开颜		委托日期	2022年06月07日	
名称	房屋结构	房屋用途	层数	土地使用面积	房屋建基面积	房屋建筑面积
赖开颜	框架结构	住宅	叁层	126.69	97.67	225.39
测绘说明	1、计算依据国家《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）					
	2、面积计算公式： (1) 建筑面积=套内建筑面积+公摊面积 (2) 公摊面积=套内建筑面积×公摊系数 (3) 公摊系数=建筑总公摊面积÷建筑总套内面积 (4) 套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台面积					
	本项目为赖开颜房屋建筑面积测绘。					

# 宗地图

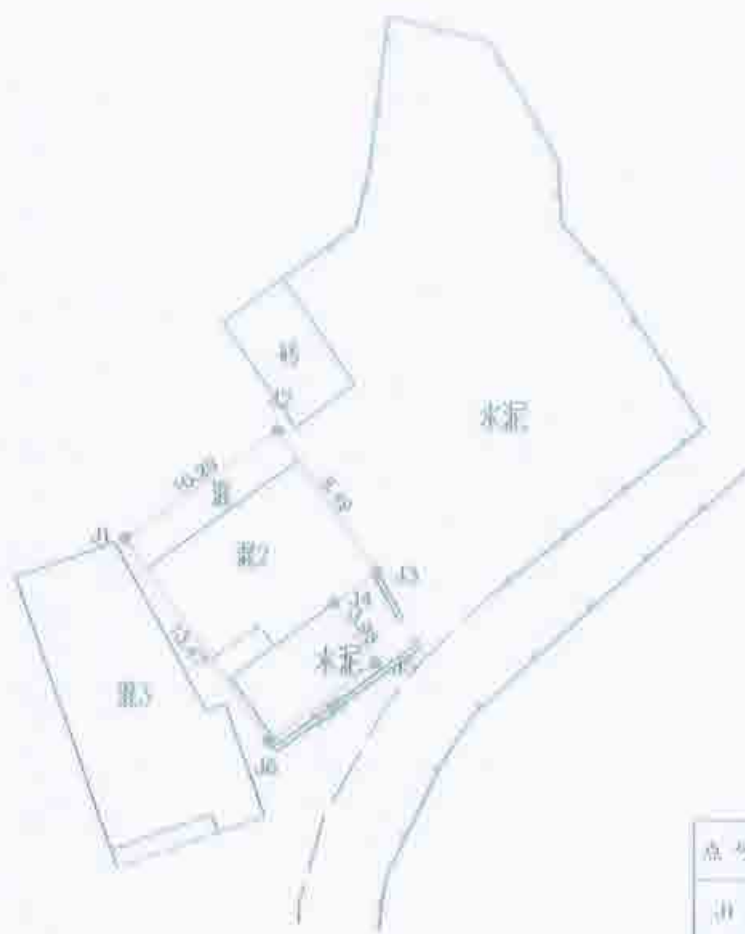
单位: m

宗地代码:

土地权利人: 赖开苗

所在图幅号: 2602.50-3858.50

宗地面积: 126.69m<sup>2</sup>



坐标点表

点号	X	Y	边长
J1	2602650.68	58584591.20	
J2	2602655.67	58584597.50	10.29
J3	2602657.95	58584605.00	9.49
J4	2602656.21	58584602.64	2.99
J5	2602652.98	58584604.98	3.98
J6	2602648.73	58584599.02	7.50
J7	2602659.68	58584591.20	13.47

S=126.69平方米 60.1900亩

广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

2022年07月解析法测图  
 制图日期: 2022年7月10日  
 审核日期: 2022年7月10日

1:340

制图者: 李青  
 审核者: 徐勇平

# 房产图

单位:  $m^2$

宗地代码		结构	框架结构	套内面积	97.67
幢号		总层数	叁层	分摊建筑面积	00.00
户号		所在层	1	建筑面积	97.67
坐落	紫金县义容镇新公路1号				



广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

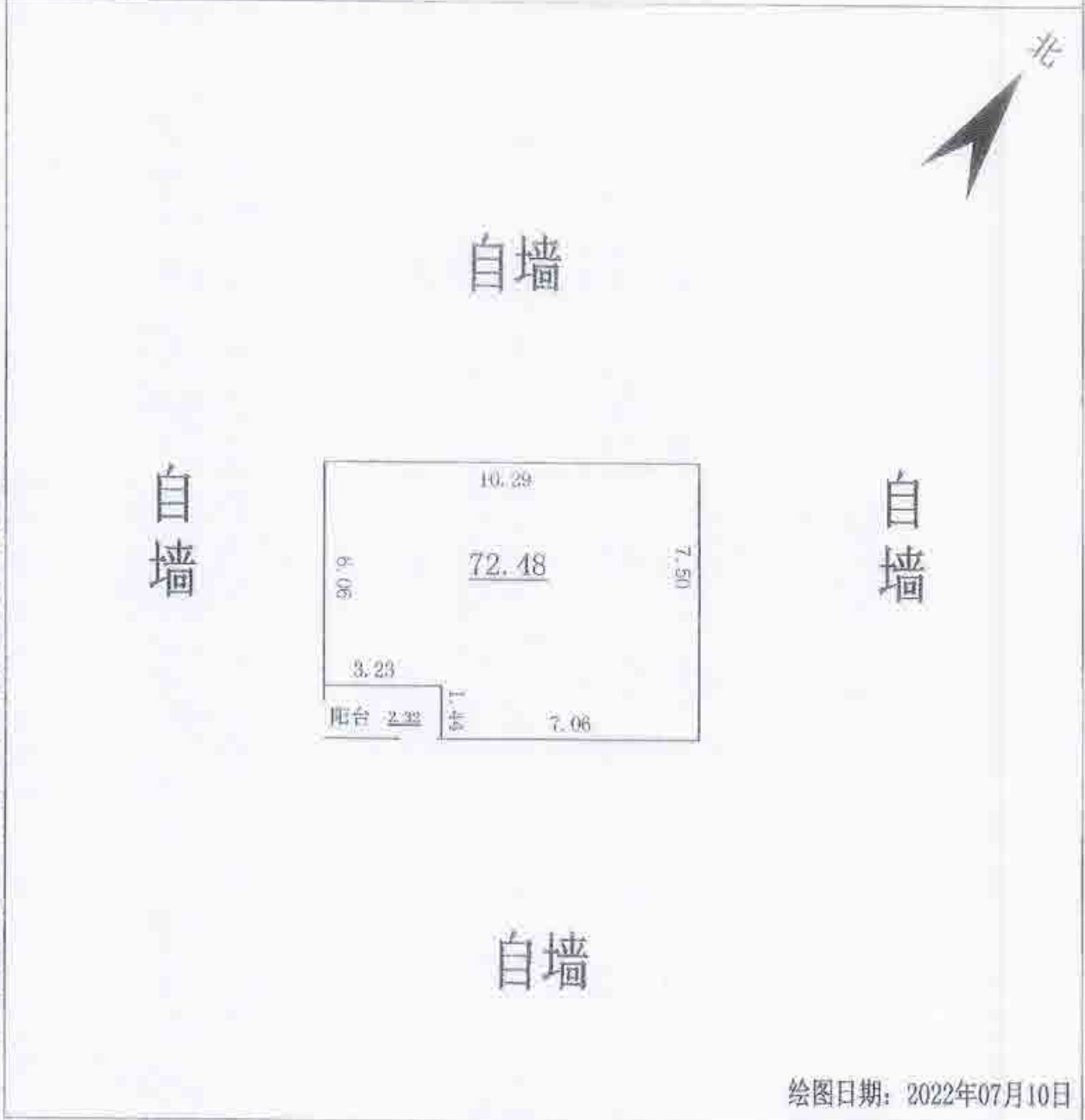
绘图日期: 2022年07月10日

1:500

# 房产图

单位: m<sup>2</sup>

宗地代码		结构	框架结构	套内面积	74.80
幢号		总层数	叁层	分摊建筑面积	00.00
户号		所在层	2	建筑面积	74.80
坐落	紫金县义容镇新公路1号				



广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

1:500



# 房产图

单位: m<sup>2</sup>

宗地代码		结构	框架结构	套内面积	52.92
幢号		总层数	叁层	分摊建筑面积	00.00
户号		所在层	3	建筑面积	52.92
坐落	紫金县义容镇新公路1号				



广东地信勘测设计有限公司紫金分公司

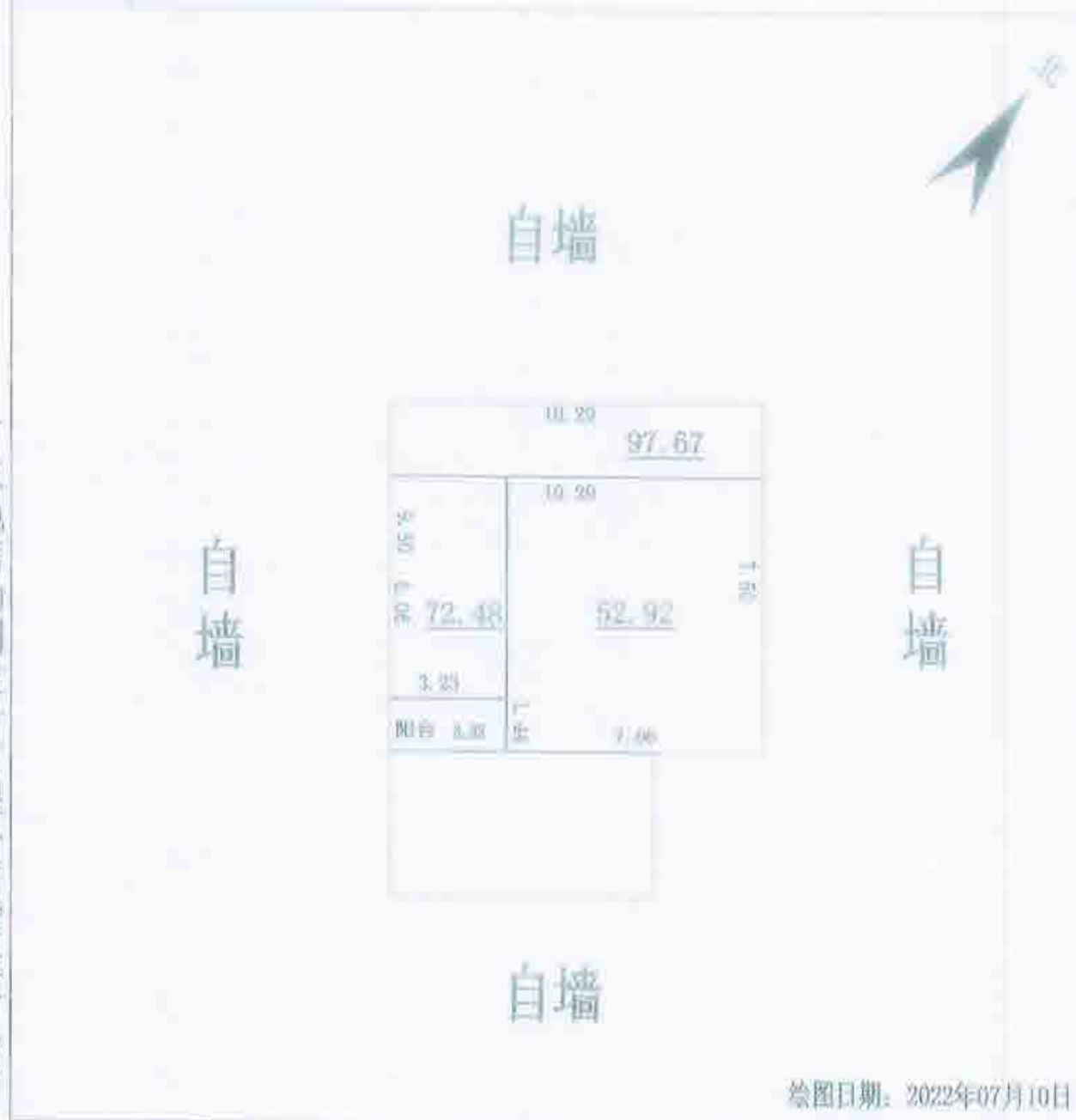
绘图日期: 2022年07月10日

1:500

# 房产图

单位: m<sup>2</sup>

宗地代码		结构	框架结构	专有土地面积	126.09
幢号		总层数	叁层	房屋建基面积	97.67
产号		所在层	1-3	房屋建筑面积	225.30
坐落	紫金县义容镇新公路1号				



绘图日期: 2022年07月10日

1:500

广东地信勘测设计有限公司紫金分公司





Vertical Chinese characters on the left side of the entrance sign.

Vertical Chinese characters on the right side of the entrance sign.

Small horizontal sign above the entrance door.



# 营业执照

统一社会信用代码

91440300MA5A9P580A



**名称** 广东顺德新源设计有限公司分公司(自然人投资或控股)

**类型** 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

**负责人** 王耀英

**成立日期** 2020年11月03日

**营业期限** 长期

**经营场所** 佛山市顺德区桂城街道桂城一路

**经营范围**

工程类技术服务、基础地质勘察、工程勘察项目、测绘服务、岩土类勘察服务、工程类咨询服务、地质勘查技术服务、(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,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)

登记机关

2020年11月3日





# 乙级测绘资质证书

专业类别：乙级：测绘航空摄影、摄影测量与遥感、工程测量、海洋测绘、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。

单位名称：广东惠创勘测设计有限公司

注册地址：深圳市福田区大田路东边，第十一路土地庙巷东面14楼东边10号

法定代表人：罗杰

证书编号：乙测资字44501713

有效期至：2028年10月31日

发证机关（印章）

2021年11月11日



# 紫金县自然资源局

紫自然资函〔2022〕425号

## 关于《广东省紫金县人民法院公函》的复函

紫金县人民法院：

贵单位发来《广东省紫金县人民法院公函》（2022）粤1621执531号以及相关附件已收悉，根据《紫金县城镇规划区规划管理规定》（紫府办〔2021〕24号），现将我局核查意见复函如下：

一、赖开颜位于紫金县东公路南片的房地产（证号：粤房地证字第1390163号）土地用途为城镇住宅用地，土地使用期限为1996年2月5日至2066年2月5日，用地面积为111.6平方米，可建设层数为伍层。

二、位于紫金县义容镇圩镇上圩头的土地（证号：粤（2017）紫金县不动产权第0002068号）土地用途为商业金融，土地使用期限为2017年6月1日至2057年6月1日，用地面积为1155.6平方米，可建设层数为伍层。

三、位于紫金县义容镇西公路北面的土地（证号：紫府国用（2006）第0593-20号）土地用途为城镇住宅用地，土地使用期限为2006年4月1日至2076年4月1日，用地面积为437平方米，可建设层数为伍层。





西公路粮所新街外立面



西公路粮所新街内观状况



西公路粮所新街内观状况



西公路粮所新街内观状况



西公路粮所新街内观状况



西公路粮所新街内观状况



西公路粮所新街临路状况



西公路粮所新街临路状况







东公路南片房产外立面



东公路南片房产内观状况



东公路南片房产内观状况



东公路南片房产内观状况



东公路南片房产内观状况



东公路南片房产周边状况



东公路南片房产临路状况



东公路南片房产临路状况

东公路南片房产位置图





新公路1号房产外立面



新公路1号房产内观状况



新公路1号房产内观状况



新公路1号房产内观状况



新公路1号房产内观状况



新公路1号房产内观状况

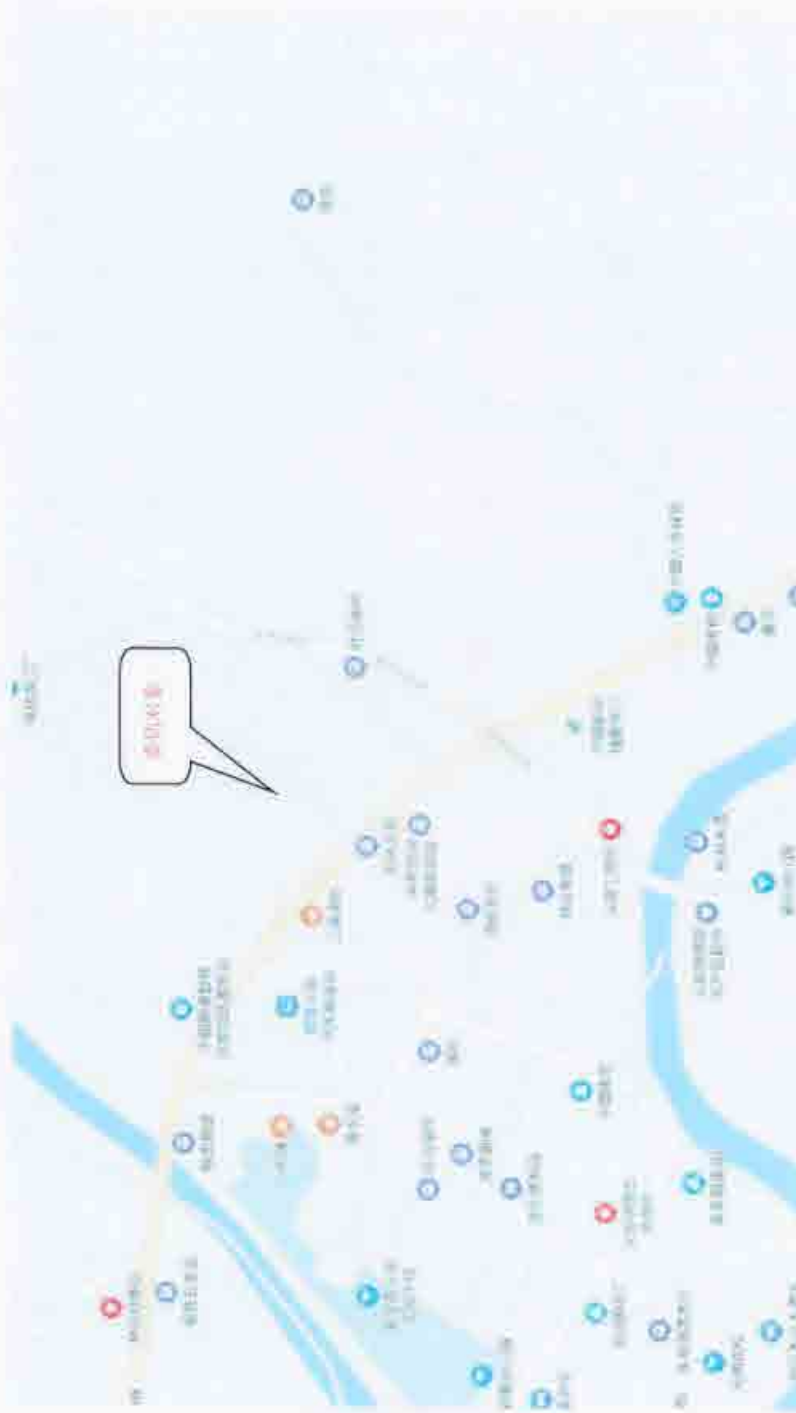


新公路1号房产临路状况



新公路1号房产临路状况

新公路 1 号房产位置图







# 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



请关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“办事办事”栏目查询

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年04月19日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一印制。

本证书由住房和城乡建设部统一印制，在全国范围内使用。凡取得该证书的专业技术人员，均可在全国范围内从事建设工程监理工作。

姓名: [Name]

身份证号: [ID Number]



30



姓名: [Name]

身份证号: [ID Number]

性别: [Gender]

籍贯: [Hometown]

工作单位: [Work Unit]

注册编号: [Registration No.]

发证日期: [Issue Date]

有效期至: [Valid Until]

发证机关: [Issuing Authority]

住房和城乡建设部

住房和城乡建设部

2022.08.08

注册人签名: [Signature]

[Handwritten Signature]



4. 其他事项



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 granted and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The holder 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 nationwide scale.



发证机关

No. 00212018

姓名 Name

袁东富

性别 Sex

男

身份证号码 ID No.

441602199111144731

注册号 Registration No.

4430200001

执业机构 Firms

广东信德资产评估与房地产土地估价

咨询有限公司西藏分公司

有效期限 Validity Period

2023-07-21

持证人签名 Sign

袁东富



备注 Observations

备注 Observations

