

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：阳江市江城区白云路 25 号之一住宅用途房地产

司法处置估价

估价委托人：阳春市人民法院

房地产估价机构：阳江市同德土地房地产评估经纪有限公司

注册房地产估价师：莫朝华（注册号：4420020182）

游子英（注册号：4420140060）

估价报告出具日期：2021 年 08 月 27 日

估价报告编号：同德评报字[2021]第 025 号

致估价委托人函

阳春市人民法院：

承蒙委托，我公司对位于阳江市江城区白云路 25 号之一住宅用途房地产公开市场价值进行了评估，估价对象范围包括房屋及附属房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和占有的土地使用权价值，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值类型为市场价值。

估价对象基本情况为：估价对象坐落于阳江市江城区白云路 25 号之一。根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》记载，估价对象已办理《房地产权证》[粤房地权证阳字第 0100016387 号]，权属人为阳江市辉亚置业发展有限公司，土地性质为国有出让，房屋用途为住宅，用地面积及建基面积均为 51.91 m²，地上建有框架结构陆层楼房，建筑面积为 360.29m²。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律、法规、标准和委托方提供的资料，在合理的假设下，运用比较法和成本法，并结合估价经验综合确定估价对象于估价时点 2021 年 08 月 20 日的评估结果如下表：

权利人	估价对象	用途	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	市场价值		预计变现环节费用及税金(元)	净值	
					单价(元/m ²)	总价(元)		总价(元)	单价(元/m ²)
阳江市辉亚置业发展有限公司	阳江市江城区白云路 25 号之一	住宅	51.91	360.29	4385	1580000	173000	1407000	3905
净值总价大写：人民币壹佰肆拾万零柒仟元整（注：四舍五入至仟位）									

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限自报告出具之日起一年内有效，即 2021 年 08 月 27 日至 2022 年 08 月 26 日。另请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价假设限制条件。

此致

阳江市同德土地房地产评估经纪有限公司

法定代表人：

二〇二一年八月二十七日

目录

注册房地产估价师声明	5
估价的假设和限制条件	7
一、一般假设	7
二、未定事项假设	8
三、背离事实假设	9
四、不相一致假设	9
五、依据不足假设	9
六、估价报告使用限制	9
七、其他必要说明	11
房地产估价结果报告	12
一、估价委托人	12
二、估价机构	12
三、估价目的	12
四、估价对象	12
五、估价时点及其确定理由	16
六、价值类型及其定义	16
七、估价原则	16
八、估价依据	18
九、估价方法	19
十、估价结果	22
十一、实地查勘日期	23
十二、估价作业日期	23
十三、估价报告应用有效期	23
十四、注册房地产估价师	23

附件：

- 1、《阳春市人民法院评估委托书》（2021）阳春法技鉴字第 267 号
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、《房地产权证》[粤房地权证阳字第 0100016387 号]复印件
- 5、《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- 6、专业帮助情况和相关专业意见（无）
- 7、估价所依据的其他文件资料（无）
- 8、估价机构营业执照及资质证书复印件
- 9、房地产估价师注册证书复印件

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本次估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）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》（法释[2004]16号）、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我司注册房地产估价师莫朝华、游子英已于2021年08月20日对估价对象进行了实地查看，估价人员承担对查看的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查看仅限于其外观，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

七、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

八、估价对象有关权益资料由委托方提供，估价师对所提供的资料逐一进行了核实，复印件与原件一致，为保证本估价报告所使用的评估数据准确性、有效性，委托方对估价对象的权益资料的真实性负

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

九、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

十、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或其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，本报告的最终解释权为本公司所有。

十一、异议期：自签领报告书之日起十五天内。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
莫朝华	4420020182		2021年08月27日
游子英	4420140060		2021年08月27日

阳江市同德土地房地产评估经纪有限公司

估价的假设和限制条件

一、一般假设

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

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

（1）买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；

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

（3）在此期间物业价值将保持稳定；

（4）物业可以在公允市场上自由转让；

（5）不考虑特殊买家的额外出价；

（6）买卖双方之间无任何利害关系；

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

4、本次估价是以委托方提供的《房地产权证》[粤房地权证阳字第0100016387号]及《不动产登记资料查询结果证明》复印件作为估价对象的产权依据，本次评估以上述权属资料的真实、合法、有效为前提，估价方不承担因上述权属资料失实造成的任何法律责任。

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

6、假定人民法院拍卖或变卖财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况一致。

7、根据委托人提供的相关资料，委托方未能确定估价对象是否存在欠缴税费（含税收、水电气费等），本估价机构亦未能掌握相关情况。本次估价设定估价结果不存在欠缴税、费，特提请报告使用人注意。

二、未定事项假设

1、我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题。

2、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

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

三、背离事实假设

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

1、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

2、根据委托人提供的相关产权查询资料复印件，估价对象已抵押、已查封。本次估价设定本报告的估价结果为估价对象未设定他项权利、未被查封的房地产价值，不考虑抵押担保的债权及其他债权等法定优先受偿款。特提请报告使用人注意。

3、未考虑租赁权可能影响其正常交易价格的权利约束和特殊条款对其价值的影响。

4、未考虑未来处置风险。

四、不相一致假设

本项目不存在不相一致情况，故本估价报告没有不相一致情况假设。

五、依据不足假设

1、现场查勘时，因客观原因未能对估价对象内部的装修和布局等实物状况进行勘查，估价人员仅对估价对象所处的地理位置和外观进行勘查。结合本次估价目的，根据估价对象周边类似物业的装修及使用情况，综合权衡后确定估价对象的房地产价值，本次假定估价对象室内为简单装修、内部水电相关设施完善。提请报告使用方注意。

2、委托方未能提供《房地产权证》原件，本次估价假设委托方提供的《房地产权证》（粤房地权证阳字第0100016387号）复印件所载信息与《房地产权证》原件一致，并依据委托方提供的资料复印件记载信息进行评估。

六、估价报告使用限制

1、本估价结论是根据估价委托人提供的资料和要求，对估价对象

进行的评估，该结论仅限于为估价委托人依法处分该财产提供价值参考，不对其它用途负责。

2、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

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

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

5、本公司不承担对任何第三者对本报告书的全文或任何部份内容使用的任何责任。

6、本报告的市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件，于估价时点2021年08月20日的客观合理市场价值，未考虑估价对象所负欠的抵押、担保、应缴税、费、债务、法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制。

7、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

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

9、本报告应用有效期为出具报告之日起一年（自2021年08月27日至2022年08月26日止），本估价报告是基于与评估物业相类似的房地产市价稳定的情况下成立。若在有效期内，本地区相类似的房地产市场情况发生较大变化，对评估物业的内在价值产生重大影响，则需重新评估。

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

七、其他必要说明

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

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

3、当事人如对本估价报告有异议，请在收到报告五日内到法院书面申请复议，如当事人在约定时间内没有对本估价报告提出书面异议以及申请复议，则视为认可本估价报告内容。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

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

二、估价机构

估价方名称：阳江市同德土地房地产评估经纪有限公司；
估价方地址：阳江市江城区上坑路 11 号首层；
联系电话：0662-3229935；
法定代表人：黄真维；
房地产评估资质：贰级，证书编号为粤房估证字贰 1400013。
土地评估资信等级：二级，证书编号为 B202144139；
统一社会信用代码：914417007270884616。

三、估价目的

本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价范围是坐落在阳江市江城区白云路 25 号之一的住宅用途房地产，用地面积及建基面积均为 51.91m²，框架结构陆层楼房，建筑面积为 360.29m²。包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修，但不包括可移动的家具、电器、设备等动产。

2、估价对象基本状况

项目	描述
----	----

估价对象名称		阳江市江城区白云路 25 号之一一宗住宅用途房地产			
权属		阳江市辉亚置业发展有限公司（单独所有）			
坐落		阳江市江城区白云路 25 号之一			
规模		据委托人提供的资料，估价对象用地面积及建基面积均为 51.91m ² ，框架结构陆层楼房，建筑面积为 360.29m ²			
用途		估价对象房屋用途为住宅			
土地基本状况	宗地地址	阳江市江城区白云路 25 号之一			
	四至	东到约 20 米白云路，南至 25 号之二，西至空地，北至 25 号			
	面积	估价对象用地面积为 51.91m ²			
	用途	城镇住宅用地			
	土地形状	规则矩形			
	地形地势	平坦实土			
	土壤、地质条件	土壤无污染，地基承载力较好，地质条件较好			
	土地开发程度	土地实际开发程度达到红线外“五通”，红线内建有陆层框架结构建筑物			
建筑物基本状况	建筑规模	用地面积为 51.91m ² ，框架结构陆层楼房，建筑面积为 360.29m ²			
	建筑结构	框架结构			
	房屋用途	估价对象房屋用途为住宅。			
	层数及所在楼层	整幢（共 6 层）			
	层高及户型	层高约 3-4 米，户型为平面			
	建筑功能	设有防水、保温、隔热、通风、采光等功能			
	朝向	坐西向东			
	竣工日期	2010 年			
	外墙	正立面外墙门面贴花岗岩（部分有脱落），其余外墙贴瓷质小方砖			
	室内装修状况	现场查勘时，因客观原因未能对估价对象内部的装修和布局等实物状况进行勘查，根据估价对象周边类似物业的装修及使用情况，假定估价对象室内为简单装修（地面贴抛光砖，乳胶漆墙面，乳胶漆天花，卷闸门、不锈钢防盗门、合板门、铝合金窗，水电齐全），内部水电相关设施完善			
设施设备	给水	市政供水，暗设	排水	有排水设施	

		供暖	无	通风、空调	两面见光，部分房间有空调
		燃气	有	供电	正常供电
		楼梯	一步梯上落	通讯	电话、网络
	维护状况	整体维护保养较好			
	完损状况	结构主体完整，除正立面门面有少许墙砖脱落外，其余墙面、地面、门窗等无破损情况，能正常使用，属完好房，成新率约 86%			
	使用现状	作住宅用途正常使用			

3、估价对象权益状况

项目	描述	
估价对象名称	阳江市江城区白云路 25 号之一住宅用途房地产	
权利人	阳江市辉亚置业发展有限公司（单独所有）	
土地权属状况	土地位置	阳江市江城区白云路 25 号之一
	土地证号	未登记
	土地剩余使用年限	土地使用年限至 2062 年 12 月 08 日，截至价值时点，剩余土地使用年限为 41.3 年
	用地面积 (m ²)	51.91m ²
	土地用途	住宅
	土地权属性质及来源	国有出让
	土地使用终止时间	2062 年 12 月 08 日
建筑物权属状况	房地产权证号	粤房地权证阳字第 0100016387 号
	不动产单元号	441702007003GB00385F00010002
	登记时间	2011 年 12 月 27 日
	建筑面积 (m ²)	360.29
	套内面积 (m ²)	-
	房屋权属来源	2010 年新建，2011 年变更（分割）
	房屋用途	住宅
结构	框架结构	
抵押情况	抵押权人：广东阳春农村商业银行股份有限公司，抵押人：阳江市辉亚置业发展有限公司；抵押方式：一般抵押；抵押期限：2016-09-22 至 2018-08-20；债权数额：135 万元；登记证明号：	

他项权利状况		粤（2016）阳江市不动产证明第 0013150 号；登记时间：2016-10-10。至估价时点止未见注销登记。
	查封情况	<p>1、查封类型：查封；查封文号：（2021）粤 1781 执恢 212 号；查封时间：2021-07-12；查封单位：阳春市人民法院；申请执行人：广东阳春农村商业银行股份有限公司；被告：阳江市辉亚置业发展有限公司，查封范围：阳江市江城区白云路 25 号之一。</p> <p>2、查封类型：轮候查封；查封文号：（2019）粤 1702 执 1962 号之一；查封时间：2019-11-01；查封单位：阳江市江城区人民法院；申请执行人：罗贵玲；被告：阳江市辉亚置业发展有限公司，查封范围：阳江市江城区白云路 25 号之一。</p> <p>异议情况：无异议</p>

4、估价对象区位状况

项目		描述
名称		阳江市江城区白云路 25 号之一住宅用途房地产
位置状况	坐落	阳江市江城区白云路 25 号之一
	方位	阳江市江城区
	所在层	整幢（共 6 层）
	距离	距江城区府约 1 公里，距阳江市政府约 3 公里路程
交通状况	道路状况	临白云路，周边主干道有白云路、马南路、安宁路、创业路等，路网覆盖率高，道路通达性好
	出入可利用交通工具	汽车、摩托车、公交车，附近有多路公交线路，出行较便利
	交通管制情况	附近道路无车辆单行及通行时间等管制
	停车方便程度	周边车位较多，停车便利度较好
环境状况	自然环境	距北湖公园约 200 米，周边自然环境较优
	人文环境	区内周边居住氛围浓厚、居民人口素质较好，人文环境较优
	景观	无特殊景观
外部配	基础设施	通路、通电、通水、排水、通信等各项市政基础设施完善

配套设施 状况	周边配套	周边有：阳江市国税局、江城区府、北湖公园、第三人民医院、新达城时代广场、君怡商业广场、阳江市田家炳学校、江城十三小学、各类商店、酒店宾馆、多家银行等，市政公共配套设施完善。
------------	------	--

五、估价时点及其确定理由

本次估价的实地查勘日期为 2021 年 08 月 20 日，根据《房地产估价规范》相关规定，确定本次估价的时点与实地查勘日期一致，即 2021 年 08 月 20 日。

六、价值类型及其定义

本报告的房地产市场价格是指估价对象在满足估价的假设和限制条件，按估价对象现状权利状况并且产权过户所需税费全部由买受人负担条件下测算得出的市场价值。

七、估价原则

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

本项目估价主要遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构和在估价中不带着自己的情感好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

2. 合法原则

合法原则中，所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行

条例)，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。但遵循合法原则，并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

4. 最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足 4 个条件：①法律上允许；②技术上可能；③财务上可行；④价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、规章、政策和出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

5. 价值时点原则

房地产市场是变的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地

产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

八、估价依据

A、有关法律法规、政策文件：

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，1994年7月5日制定，2019年8月26日修订）

3. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国国家主席令第46号）（2016年12月1日起实施）

4. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国国家主席令第28号，2019年8月26日修正，2020年01月01日起施行）

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号）

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号）

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国国家主席令第72号，2019年8月26日修正，2020年01月01日起施行）

8. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（2017年10月30日国务院第191次常务会议通过，2017年11月19日公布，自公布之日起施行）

9. 《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》（国家税务总局公告2016年第23号）

10. 《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值

税个人所得税计税依据 问题的通知》(本通知自 2016 年 5 月 1 日起执行)

11. 国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告 2016 年第 14 号)

12. 《阳江市人民政府关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》(阳府〔2016〕9号)

13. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号)

14. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号)

B、技术规范、有关资料：

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 自 2015 年 12 月 1 日施行)

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013, 2013-06-26 发布, 2014 年 02 月 01 日实施)

3. 《广东省建设工程人工材料设备参考价值表》

4. 《广东省建筑工程综合定额》

5. 《阳江市建筑工程造价信息》

C、其他资料：

1. 《阳春市人民法院评估委托书》(2021)阳春法技鉴字第 267 号

2. 委托方提供的《房地产权证》[粤房地权证阳字第 0100016387 号]复印件

3. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件

4. 阳江市房地产市场租售价格调查及有关信息

5. 本公司评估人员实地勘察、调查记录

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料,并对估价对象进行了实地查勘

以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合采用成本法进行估价，估价方法适用性分析见下表。

1、估价适用性分析详见以下表。

估价对象特点	1. 估价对象位于阳江市江城区白云路 25 号之一，法定用途为住宅，实际用途为办公楼，同一区域房地产市场有较多的成交量，类似成交案例较多，周边私建用房近年建成较多。 2. 估价对象为可出租物业，为具有收益的房地产，且周边租赁市场发达，但与估价对象规模相当的出租物业较少。			
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	是指将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，再进行适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的估价方法	预计估价对象未来正常的净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的估价方法	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估价方法	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估价方法
适用性分析	适合那些在一定程度上标准化，交易量大的房地产，如住宅、写字楼商业、标准厂房和房地产开发用地；对于数量很少的房地产、很	适合有经济收益或有潜在经济收益的房地产，如住宅、公寓、写字楼旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场加油站、出租的标准厂房、出租	适合那些很少发生交易，又没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产，如特殊工厂、码头、机场、不以盈利为目的医院、公园、部队营房、在建工程等房地	适合具有开发或再开发潜力的并且其开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产，包括可供开发建设的土地、

	少发生交易的 房地产不适用	的仓库、农地 等		在建工程、可重新改造或改变用途的房地产
选取与否理由	估价对象所在区域房地产市场较活跃，类似规模的房地产交易案例较多，适宜采用比较法评估其整体的房地产市场价值；	估价对象为具有收益或潜在收益的房地产，但客观租金的取得随着租赁房地产的设备配套差异，而导致客观租金的取得及内涵意义参差不齐，则无法准确地采用收益法得到房地产收益价值，亦不能反映估价对的客观市场价值，故不适宜采用收益法进行评估	因待估房地产为自建住宅用房，周边有较多的类似私建用房建成，容易收集建筑材料成本，故可参照市场上客观的建筑成本求取估价对象的地上建筑物的重置价值，再扣除折旧，得到其现值	估价对象属于已建成的自建住宅用房，目前使用状况正常，建筑规模适中，且已达最高最佳使用，不属于具有开发或再开发潜力的房地产。
是否选取	选取	不选取	选取	不选取

2、估价方法的技术思路：

(1)、比较法

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

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

具体操作步骤：调查整理与估价对象类型相近似的交易实例，选取其中三个以上与估价对象最为类似、可比的实例；建立价格可比基础；进行交易情况、房地产市场状况、区位因素、实物因素、权益因素等项

修正；求出估价对象的比准价格；根据比准价格求取估价对象的价值。

(2)、成本法

成本法是指求取估价对象土地重新取得价值及房屋在估价时点的重置价值或重建价值，扣除折旧，以此估算估价对象房地产的客观合理价格或价值的方法。适用的计算公式：

$$\text{估价对象房地产价值} = \text{土地重新取得价值} + \text{房屋重置价值}$$

具体操作步骤：利用市场比较法求取估价对象土地使用权在估价时点的重新取得价格；利用重置成本法求取估价对象建筑物在估价时点的重新建造价格，并扣除折旧；然后将土地重新取得价格加上房屋重置价格得出估价对象房地产价值。

3、具体的估价技术路线：

由于本次估价的定义价值为“卖方本应承担的过户税费转嫁给买方承担条件下的公开市场价值”。故应在上述市场价值的基础上扣除买方额外负担的税费及土地出让金。则最终的评估净值为：

$$\text{评估净值} = \text{公开市场价值} - \text{买方额外负担税费。}$$

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵守估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响估价对象价值因素的分析，确定估价对象在估价时点 2021 年 08 月 20 日的评估结果如下表：

权利人	估价对象	用途	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	市场价值		预计变现环节费用及税金(元)	净值	
					单价(元/m ²)	总价(元)		总价(元)	单价(元/m ²)
阳江市辉亚置业发展有限公司	阳江市江城区白云路 25 号之一	住宅	51.91	360.29	4385	1580000	173000	1407000	3905
净值总价大写：人民币壹佰肆拾万零柒仟元整（注：四舍五入至仟位）									

十一、实地查勘日期

2021年08月20日

十二、估价作业日期

2021年08月20日至2021年08月27日

十三、估价报告应用有效期

2021年08月27日至2022年08月26日

十四、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
莫朝华	4420020182		2021年08月27日
游子英	4420140060		2021年08月27日