

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：（粤）宇恒房估字（2022）第 2417 号

估价项目名称：位于新兴县新城镇环城南路 12 号（南边起第三卡及南边二楼）、新兴县新城镇环城西路 86 号、新兴县新城镇体育路 8 号城市世家 1 幢车库 B114 号、B115 号、B116 号、B117 号摩托车位的六宗房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：新兴县人民法院

房地产估价机构：广东宇恒土地房地产与资产评估有限公司

注册房地产估价师：吕 健 注册号：3720050095

何伟峰 注册号：4420160234

估价报告出具日期：二〇二二年七月十三日

广东宇恒土地房地产与资产评估有限公司

---

地址：云浮市云城区金山小区十九号路二楼

电话：0766-8817788

# 致估价委托人函

新兴县人民法院：

承蒙委托，本公司对本次评估的重要内容及结果向贵方做如下陈述：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：纳入本次估价的估价对象为商业物业、商住楼及摩托车位，分贝位于新兴县新城镇环城南路 12 号（南边起第三卡及南边二楼）、新兴县新城镇环城西路 86 号、新兴县新城镇体育路 8 号城市世家 1 幢车库 B114 号、B115 号、B116 号、B117 号摩托车位共六套物业。估价对象建筑面积合计为 815.16 m<sup>2</sup>。各物业地址、楼层状况、面积、权属状况等详见《估价对象基本状况》。

三、价值时点：二〇二二年五月二十六日。

四、价值类型：房地产市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：评估总价为 RMB2,210,794 元（大写人民币**贰佰贰拾壹万零柒佰玖拾肆**元整），市场价值为 RMB2,210,794 元（大写人民币**贰佰贰拾壹万零柒佰玖拾肆**元整）。详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

序号	估价对象坐落	权利人	用途	产权资料	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	新兴县新城镇环城南路12号(南边起第三卡及南边二楼)	梁培枝	商业	粤房地证字第C1651385号	213.00	4,450	947,850
2	新兴县新城镇环城西路86号	梁培枝、梁新枝	商住	粤(2019)新兴县不动产权第0019114号、粤(2019)新兴县不动产权第0019113号	584.64	2,100	1,227,744
3	新兴县新城镇体育路8号城市世家1幢车库B114号摩托车位	梁培枝	车位	新兴县0100032410	4.38	-	8,800
4	新兴县新城镇体育路8号城市世家1幢车库B115号摩托车位	梁培枝	车位	新兴县0100032413	4.38	-	8,800
5	新兴县新城镇体育路8号城市世家1幢车库B116号摩托车位	梁培枝	车位	新兴县0100032414	4.38	-	8,800
6	新兴县新城镇体育路8号城市世家1幢车库B117号摩托车位	梁培枝	车位	新兴县0100032415	4.38	-	8,800
合计					815.16	-	2,210,794

七、特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

八、特此函告。

广东宇恒土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月十三日

## 目录

估价师声明 .....	- 2 -
估价假设和限制条件 .....	- 3 -
一、一般假设 .....	- 3 -
二、未定事项假设 .....	- 3 -
三、背离事实假设 .....	- 4 -
四、不相一致假设 .....	- 4 -
五、依据不足假设 .....	- 6 -
六、估价报告使用限制 .....	- 6 -
涉执房地产处置司法评估报告 .....	- 8 -
一、估价委托人 .....	- 8 -
二、房地产估价机构 .....	- 8 -
三、估价目的 .....	- 8 -
四、估价对象 .....	- 8 -
五、价值时点 .....	- 12 -
六、价值类型 .....	- 13 -
七、估价原则 .....	- 13 -
八、估价依据 .....	- 14 -
九、估价方法 .....	- 15 -
十、估价结果 .....	- 17 -
十一、估价人员 .....	- 17 -
十二、实地查勘期 .....	- 18 -
十三、估价作业期 .....	- 18 -
十四、报告有效期 .....	- 18 -
附件 .....	- 19 -

---

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》以及  
与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

五、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，取得了估价对象的现场资料，并以此作为本次评估的依据之一。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

（一）本估价结果是以估价对象能够正常使用和合法处置为前提。

（二）估价委托人提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》、《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件，我司估价人员对《不动产登记资料查询结果证明》、《房地产权证》、《国有土地使用证》记载的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设它们是合法、真实、准确和完整的。

（三）我司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了外观及使用状况的实地查勘，对房屋质量安全、质量缺陷、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，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对估价对象的建筑物基础和房屋结构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设其无基础、结构方面的重大质量问题，房屋安全。

（四）假设该物业权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制，估价对象不受可能影响其价值的债权限制或负有法律义务性质的开支所约束。

（五）估价对象位置、估价范围及使用状况等，均以领勘人指认的物业位置及描述为准，本次估价是以此为前提进行评估，估价人员无法确定其是否存在误指或错指的情况，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提请报告使用者注意。

（六）委托方未对价值时点做出要求，本次评估根据《房地产估价

规范》，估价时点设定为对估价对象完成实地勘察之日 2022 年 5 月 26 日。

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

- 1、交易双方是自愿地进行交易的；
- 2、交易双方是出于利己动机进行交易的；
- 3、交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- 4、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 5、该房地产可以继续使用；
- 6、在此期间物业价值将保持稳定；
- 7、不考虑特殊买家的额外出价。

## 二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

1、估价结果是为有关方了解估价对象于价值时点的公开市场价值，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估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、根据《不动产登记资料查询结果证明》显示：

估价对象（新兴县新城镇环城南路 12 号二楼 1、2、3 卡）已被抵押（1、抵押权人：广东新兴农村商业银行股份有限公司新城支行；抵

押人：梁培枝；抵押类型：产权抵押；抵押方式：最高额抵押；债务履行期限/债券确定期间：2021-08-09 至 2031-08-09；债权数额：160 万元；登记证明号：粤（2021）新兴县不动产证明第 0009443 号；登记时间：2021-08-09。）），估价对象已被查封（1、查封文号：（2022）粤 5321 执保 6 号；查封时间：2022-01-14；查封单位：新兴县人民法院；申请执行人：广东翔顺房地产开发有限公司；被告：梁培枝；查封顺序：0。）），此房产异议情况：无异议，居住权情况：无居住权。

估价对象（新兴县新城镇环城西路 86 号）已被抵押（1、抵押权人：云浮新兴东盈村镇银行股份有限公司；抵押人：梁培枝、梁新枝；抵押类型：产权抵押；抵押方式：最高额抵押；债务履行期限/债券确定期间：2021-05-06 至 2024-05-05；债权数额：339.0912 万元；登记证明号：粤（2021）新兴县不动产证明第 0005627 号；登记时间：2021-05-08。）），估价对象已被查封（1、查封文号：（2022）粤 5321 执保 98 号；查封时间：2022-04-22；查封单位：新兴县人民法院；申请执行人：云浮新兴东盈村镇银行股份有限公司；被告：梁培枝；查封顺序：1。2、查封文号：（2022）粤 5321 执 637 号；查封时间：2022-04-18；查封单位：新兴县人民法院；申请执行人：盘凤婵；被告：梁培枝；查封顺序：0。）），此房产异议情况：无异议，居住权情况：无居住权。

估价对象（新兴县新城镇体育路 8 号城市世家 1 幢车库 B114 号、B115 号、B116 号、B117 号摩托车位）以被查封（1、查封文号：（2021）粤 5321 执保 263 号；查封时间：2021-12-31；查封时间：2021-12-31；查封单位：新兴县人民法院；申请执行人：广东新兴农村商业银行股份有限公司；被告：梁培枝；查封顺序：0。））此房产抵押情况：无抵押，异议情况：无异议，居住权情况：无居住权。

估价结果未考虑估价对象及其所有权利人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。



#### 四、不相一致假设

根据我司估价人员现场查勘及向委托方了解得知，估价对象（新兴县新城镇环城西路 86 号）现状用作商住，与《不动产登记资料查询结果证明》证载用途住宅不一致。本次评估根据估价对象现状设定该估价对象用途为商住。

#### 五、依据不足假设

1、本次估价由于是法院处置标的物等原因，被执行人均未到现场，委托方、申请执行人及估价人员尽职调查，仍未能看到估价对象（新兴县新城镇环城南路 12 号（南边起第三卡及南边二楼）、新兴县新城镇环城西路 86 号）的真实装修情况，根据估价人员现场查勘，外立面贴条形砖；并向申请执行人咨询，该房屋为普通装修，经委托方、申请执行人同意，本次估价设定建筑物的装修保养状况为一般，即普通装修水平。

2、由于估价委托人未能提供估价对象的相关欠费情况，故本次估价未考虑欠税、欠费情况对评估结果的影响，报告使用人应进一步了解相关情况并按实际情况处置。

#### 六、估价报告使用限制

1、本估价报告应用范围为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

2、估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

3、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

4、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部

门以外的单位或个人提供。

5、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。

6、本估价报告使用期限应自估价报告出具之日起计算一年内有效。在有效期内，如作价标准发生重大变化，对估价对象价值影响较大时，须委托估价机构重新估价。

## 涉执房地产处置司法评估报告

### 一、估价委托人

名称：新兴县人民法院

### 二、房地产估价机构

单位名称：广东宇恒土地房地产与资产评估有限公司

单位地址：云浮市云城区金山小区十九号路二楼

法人代表（执行事务合伙人）：郭欢来

统一社会信用代码：91445302095879512A

证书编号：粤房估备字叁 2100003      资格等级：叁级

有效期限：2024 年 03 月 31 日

电话：0766-8817788

传真：0766-8810668

邮政编码：527300

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

纳入本次估价的估价对象为商业物业、商住楼及摩托车位共六套，分别位于新兴县新城镇环城南路 12 号（南边起第三卡及南边二楼）、新兴县新城镇环城西路 86 号、新兴县新城镇体育路 8 号城市世家 1 幢车库 B114 号、B115 号、B116 号、B117 号摩托车位。根据委托方提供的

《不动产登记资料查询结果证明》、《房地产权证》、《国有土地使用证》显示估价对象登记状况如下：

### 1、估价对象权属登记状况

①新兴县新城镇环城南路 12 号（南边起第三卡及南边二楼）权属登记状况			
产权证号	粤房地证字第 C1651385 号		
权利人	梁培枝		
座落	新兴县新城镇环城南路 12 号（南边七第三卡及南边二楼）		
房屋所有权来源	购买	房屋用途	商业
占有房屋份额	全部	房屋所有权性质	私有
土地使用权性质	国有	登记字号	新房登字（2004）第 20136 号
建筑面积	213.00	建基面积	52.20
②新兴县新城镇环城西路 86 号权属登记状况			
产权证号	粤（2019）新兴县不动产权第 0019113 号、 粤（2019）新兴县不动产权第 0019114 号		
权利人	梁新枝、梁培枝		
共有情况	共同共有		
座落	新兴县新城镇环城西路 86 号		
不动产单元号	445321100001GB00769F00010001		
房屋权利类型	房屋所有权	土地权利类型	国有建设用地使用权
房屋权利性质	自建房	土地权利性质	划拨
房屋建筑面积	584.664	土地面积	56.63
房屋用途	住宅	登记时间	2019-05-30
③新兴县新城镇体育路 8 号城市世家 1 幢车库 B114 号摩托车位权属登记状况			
产权证号	新兴县 0100032410		
权利人	梁培枝		
座落	新兴县新城镇体育路 8 号城市世家 1 幢车库 B114 号摩托车位		
不动产单元号	445321100001GB00233F00010043		
共有情况	单独所有	房屋用途	车位

房屋权利类型	房屋所有权	土地权利类型	国有建设用地使用权
房屋建筑面积	4.38	房屋套内面积	2.1
土地面积	0.36	土地用途	住宅用地
④新兴县新城镇体育路8号城市世家1幢车库B115号摩托车位权属登记状况			
产权证号	新兴县0100032413		
权利人	梁培枝		
座落	新兴县新城镇体育路8号城市世家1幢车库B115号摩托车位		
不动产单元号	445321100001GB00233F00010044		
共有情况	单独所有	房屋用途	车位
房屋权利类型	房屋所有权	土地权利类型	国有建设用地使用权
房屋建筑面积	4.38	房屋套内面积	2.1
土地面积	0.36	土地用途	商业住宅用地
⑤新兴县新城镇体育路8号城市世家1幢车库B116号摩托车位权属登记状况			
产权证号	新兴县0100032414		
权利人	梁培枝		
座落	新兴县新城镇体育路8号城市世家1幢车库B116号摩托车位		
不动产单元号	445321100001GB00233F00010045		
共有情况	单独所有	房屋用途	车位
房屋权利类型	房屋所有权	土地权利类型	国有建设用地使用权
房屋建筑面积	4.38	房屋套内面积	2.1
土地面积	0.36	土地用途	住宅用地
⑥新兴县新城镇体育路8号城市世家1幢车库B117号摩托车位权属登记状况			
产权证号	新兴县0100032415		
权利人	梁培枝		
座落	新兴县新城镇体育路8号城市世家1幢车库B117号摩托车位		
不动产单元号	445321100001GB00233F00010046		
共有情况	单独所有	房屋用途	车位
房屋权利类型	房屋所有权	土地权利类型	国有建设用地使用权
房屋建筑面积	4.38	房屋套内面积	2.1

土地面积	0.36	土地用途	住宅用地
------	------	------	------

## 2、土地基本状况

①新兴县新城镇环城南路12号（南边起第三卡及南边二楼）土地状况			
产权证号	新府国用（2004）第001313号		
形状	较规则多边形	开发程度	现房
地形、地势	地形一般，地势较平坦	地质、土壤	良好
土地使用期限	至2072年11月27日止，土地使用权剩余使用年限为50.51年		
分摊宗地面积（m <sup>2</sup> ）	39.4		
②新兴县新城镇环城西路86号土地状况			
形状	较规则多边形	开发程度	现房
地形、地势	地形一般，地势较平坦	地质、土壤	良好
土地使用期限	-		
宗地面积（m <sup>2</sup> ）	56.63		
③新兴县新城镇体育路8号城市世家1幢土地状况			
形状	较规则多边形	开发程度	现房
地形、地势	地形一般，地势较平坦	地质、土壤	良好
土地使用期限	至2081年10月23日止，土地使用权剩余使用年限为59.28年		
宗地面积（m <sup>2</sup> ）	0.36（四个摩托车位的土地面积均为0.36）		

## 3、建筑物基本状况

①新兴县新城镇环城南路12号（南边起第三卡及南边二楼）建筑物基本状况			
坐落	新兴县新城镇环城南路12号（南边起第三卡及南边二楼）		
建筑结构	钢混	所在层	1-2/5
空间布局	布局较合理	通风采光	一般
装修状况	外墙	贴砖	
	室内装修状况	<p>本次估价由于是法院处置标的物等原因，被执行人均未到现场，委托方、申请执行人及估价人员尽职调查，仍未能看到估价对象里面的真实装修情况，根据估价人员现场查勘，外立面贴条形砖；并向申请执行人咨询，该房屋为普通装修，经委托方、申请执行人同意，本次估价设定建筑物的装修保养状况为一般，即普通装修水平。</p>	

设施 设备	水 电	有	电 梯	无
	煤 气	-	消 防	消防栓
	空 调	-	其它设备	---
维护与保养		一般	成 新 度	-
备注		估价对象除第二层物业外还包含一卡首层商铺。		
②新兴县新城镇环城西路 86 号建筑物基本状况				
坐落		新兴县新城镇环城西路 86 号		
建筑结构		钢混	空间布局	布局较合理
装修 状况	外 墙	贴砖		
	室内装修 状况	本次估价由于是法院处置标的物等原因，被执行人均未到现场，委托方、申请执行人及估价人员尽职调查，仍未能看到估价对象里面的真实装修情况，根据估价人员现场查勘，外立面贴条形砖；并向申请执行人咨询，该房屋为普通装修，经委托方、申请执行人同意，本次估价设定建筑物的装修保养状况为一般，即普通装修水平。		
设施 设备	水 电	有	电 梯	无
	煤 气	-	消 防	消防栓
	空 调	-	其它设备	---
维护与保养		一般	成 新 度	-
备注		-		
③新兴县新城镇体育路 8 号城市世家 1 幢车库 B114 号、B115 号、B116 号、B117 号摩托车位基本状况				
坐落		新兴县新城镇体育路 8 号城市世家 1 幢车库 B114 号、B115 号、B116 号、B117 号摩托车位		
建筑结构		钢混	空间布局	布局合理
装修 状况	外 墙	贴砖		
	装修状况	水泥地面。现状涂有明显车位标识。		
设施 设备	水 电	-	电 梯	无
	煤 气	-	消 防	消防栓
	空 调	-	其它设备	---
维护与保养		一般	成 新 度	-
备注		-		

## 五、价值时点

价值时点：二〇二二年五月二十六日

委托方未对价值时点做出要求，本次评估根据《房地产估价规范》，估价时点设定为对估价对象完成实地勘察之日 2022 年 5 月 26 日。

## 六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

估价中采用市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是估价对象与价值时点，符合前述假设和限制条件下市场上最可能体现的价格。

## 七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则，是指估价机构和估价师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。

（二）合法原则，是指估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则，是指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。

（四）替代原则，是指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。

（五）最高最佳利用原则，是指估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格。

我们认为估价对象维持现状、继续利用最为有利，故本次估价以维持现状为前提进行估价。



## 八、估价依据

本次评估依据国家、广东省和云浮市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

### 1、法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号 2007 年 8 月 30 日修订）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号 2004 年 8 月 28 日修订）；

(3) 《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号 2021 年 1 月 1 日起实施）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号 2008 年 1 月 1 日起实施）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18 号，2016 年 8 月 2 日发布，自 2017 年 1 月 1 日起施行）；

(7) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号，2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）。

### 2、技术规程

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；

### 3、估价委托人提供的资料

- (1) 《新兴县人民法院委托书》（2022）粤 5321 执 637 号；
- (2) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件；
- (3) 《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件；
- (4) 估价委托人提供的其他有关资料复印件；

### 4、其他资料

- (1) 《2021 年上半年云浮市经济运行简况》；
- (2) 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；
- (3) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (4) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常见的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等估价方法，本次各方法适用性及技术路线见下表：

估价方法	适用性	技术路线	本次评估选用与不选用理由
比较法	1、具有交易性的房地产； 2、在同一供求范围内存在着较多的类似房地产交易的房地产； 3、其他估价方法中有关参数的求取。	1、搜集交易实例； 2、选取可比实例； 3、建立价格可比基础； 4、进行交易情况修正； 5、进行市场状况调整； 6、进行房地产状况调整； 7、求取比较价格。	选用，估价对象为商住、商业、车位的房地产，邻近地段和区域内的类似房地产市场交易较活跃，市场上可找到与估价对象类似的交易案例。
收益法	1、有收益或有潜在收益的房地产； 2、房地产的收益和风险都能够量化。	1、搜集有关房地产收入和费用的资料； 2、估算潜在毛收入； 3、估算有效毛收入； 4、估算运营费用； 5、估算净收益； 6、选用适当的资本化率或报酬率； 7、选用适宜的收益法计算公式求出收益价格。	不选用，估价对象为商住、商业、车位房地产，虽租赁市场较活跃，但租金水平远低于社会平均投资收益率，不能反映真正市场价值。
成本法	1、新近开发建造、计划开发建造或者可以假设重新开发建造的房地产； 2、既无收益又很少发生交易的公用、公益房地产； 3、有独特设计或只针对个别用户	1、搜集有关房地产开发的成本、税费、利润等资料； 2、估算重新购建价格； 3、估算折旧； 4、求取成本价格。	不选用，估价对象为商住、商业、车位房地产，其价值大部分取决于市场供求，成本法无法反映其市场价值。

	<p>的特殊需要而开发建造的房地产；</p> <p>4、单纯建筑物的估价；</p> <p>5、市场不完善或狭小市场上无法运用比较法估价的房地产。</p>		
假设开发法	<p>1、具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。如待开发的土地、在建工程、可装修改造或可改变用途的旧房；</p> <p>2、尚未明确规划设计条件的待开发房地产，难以采用假设开发法评估。</p>	<p>1、调查待开发房地产的基本情况；</p> <p>2、选择最佳的开发利用方式；</p> <p>3、估计开发经营期；</p> <p>4、预测开发完成后的价值；</p> <p>5、估算开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、销售费用、开发利润及投资者购买待开发房地产应承担的税费。</p>	<p>不选用，假设开发法主要用于待开发或者再开发的房地产评估。</p>

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了委托方提供的资料及估价人员所掌握的资料，结合实地勘察和市场调研的结果，估价对象所在地区的房地产交易市场比较活跃，与估价对象同类房地产有较多交易实例，宜采用比较法直接测算估价对象的市场价值。

#### （一）比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，然后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。

基本公式为：

$$\begin{aligned}
 & \text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况修正系数} \times \text{房地产状况修正系数} \\
 & = \text{可比实例成交价值} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况修正系数} \times (\text{区位状况修正系数} \times \text{实物状况修正系数} \times \text{权益状况修正系数})
 \end{aligned}$$

## 十、估价结果

估价人员经过综合分析和评估测算，在估价委托人最后确认估价对象于价值时点的评估总价为 RMB2,210,794 元（大写人民币贰佰贰拾壹万零柒佰玖拾肆元整），市场价值为 RMB2,210,794 元（大写人民币贰佰贰拾壹万零柒佰玖拾肆元整）。详见《房地产评估结果汇总表》。

房地产评估结果汇总表

序号	估价对象坐落	权利人	用途	产权资料	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	新兴县新城镇环城南路 12 号（南边起第三卡及南边二楼）	梁培枝	商业	粤房地证字第 C1651385 号	213.00	4,450	947,850
2	新兴县新城镇环城西路 86 号	梁培枝、梁新枝	商住	粤（2019）新兴县不动产权第 0019114 号、粤（2019）新兴县不动产权第 0019113 号	584.64	2,100	1,227,744
3	新兴县新城镇体育路 8 号城市世家 1 幢车库 B114 号摩托车位	梁培枝	车位	新兴县 0100032410	4.38	-	8,800
4	新兴县新城镇体育路 8 号城市世家 1 幢车库 B115 号摩托车位	梁培枝	车位	新兴县 0100032413	4.38	-	8,800
5	新兴县新城镇体育路 8 号城市世家 1 幢车库 B116 号摩托车位	梁培枝	车位	新兴县 0100032414	4.38	-	8,800
6	新兴县新城镇体育路 8 号城市世家 1 幢车库 B117 号摩托车位	梁培枝	车位	新兴县 0100032415	4.38	-	8,800
合计					815.16	-	2,210,794

备注：上述估价结果为市场价值，不包含转让时应缴纳的相关税费。

## 十一、估价人员

（一）执行估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
吕 健	3720050095		2022 年 7 月 13 日
何伟峰	4420160234		2022 年 7 月 13 日

## 十二、实地查勘期

二〇二二年五月二十六日至二〇二二年五月二十六日

## 十三、估价作业期

二〇二二年五月二十六日至二〇二二年七月十三日

## 十四、报告有效期

本报告在市场情况无较大波动时有效期为一年（自报告出具之日 2022 年 7 月 13 日至 2023 年 7 月 12 日止），若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

## 附件

附件一、房地产估价汇总表及明细表

附件二、估价对象相关相片

附件三、估价对象位置图

附件四、估价委托人提供的有关资料复印件

附件五、估价方营业执照和评估资质证书复印件

附件六、估价人员执业资格证书复印件

附件一：表 1-1

## 房地产评估结果汇总表

价值时点：2022 年 5 月 26 日

估价委托人：新兴县人民法院

金额单位：人民币元

序号	项目		总面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
房屋部分	建筑物部分	商业	213.00	947,854	4,450	评估总价取整至个位
		商住楼	584.64	1,227,744	2,100	
		车位	13.14	26,400	-	
		厂房				
	构筑物部分					
	在建工程部分					
	小计		815.16	2,210,794	---	
土地部分	土地使用权	住宅				
		商业				
		工业				
		综合				
	小计					
房地合计			815.16	2,210,794	---	---

评估机构：广东宇恒土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：郭欢来

附件一：表 1-2

估价委托人：新兴县人民法院

金额单位：人民币元

序号	产权资料	建筑物名称	地址	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价			评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
							原值	成新率	市场价值 (元)		
1	粤房地证字第 C1651385 号	商业	新兴县新城镇环城南路 12 号 (南边起第三卡及南边二楼)	钢混	213.00	-	-	---	947,850	4,450	评估总价取整至个位
2	粤 (2019) 新兴县不动产权第 0019114 号、粤 (2019) 新兴县不动产权第 0019113 号	商住	新兴县新城镇环城西路 86 号	钢混	584.64	-	-	---	1,227,744	2,100	
3	新兴县 0100032410	车位	新兴县新城镇体育路 8 号城市世家 1 幢车库 B114 号摩托车位	钢混	4.38	-	-	---	8,800	-	
4	新兴县 0100032413	车位	新兴县新城镇体育路 8 号城市世家 1 幢车库 B115 号摩托车位	钢混	4.38	-	-	---	8,800	-	
5	新兴县 0100032414	车位	新兴县新城镇体育路 8 号城市世家 1 幢车库 B116 号摩托车位	钢混	4.38	-	-	---	8,800	-	
6	新兴县 0100032415	车位	新兴县新城镇体育路 8 号城市世家 1 幢车库 B117 号摩托车位	钢混	4.38	-	-	---	8,800	-	
合计					815.16	---	-	---	2,210,794	---	



广东宇恒土地房地产与资产评估有限公司

地址：云浮市云城区金山小区十九号路二楼

TEL:0766-8817788

---

---