

TOUCHSTONE

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：深同诚评字（2021B）120C-FY 第 009 号

估价项目名称：广州市天河区柯木塱榄元街 12 号一套住宅
房地产市场价值评估

估价委托人：广州市天河区人民法院

房地产估价机构：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：卢惠仪 4420190344

殷宇霞 4420020008

估价报告出具日期：二〇二一年十二月六日

电脑编号：2021-13142146

防伪查询请登录“同致诚评估”官方网站：www.tzcpq.com

郑重声明：请向同致诚评估工作人员索取收款票据，

如有疑问，请致电：（020）83881455



防伪码(2021-13142146)

致估价委托人函

广州市天河区人民法院：

承蒙委托，我对广州市天河区柯木塿榄元街 12 号一套住宅房地产进行估价，根据贵院提供的《广州市不动产登记查册表》复印件记载，估价对象权利人为杨勇，建筑面积为 287.62 平方米，土地使用面积为 92.52 平方米，共有方式为单独所有，所有权取得方式为其它，房屋规划用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地，土地权利类型为宅基地使用权，土地权利性质为集体土地，土地使用无期限限制。

根据《房地产估价规范》及《广东省广州市天河区人民法院重新出具评估报告函》，本次价值时点设定为实地查勘之日 2021 年 11 月 24 日，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。本次价值类型为市场价值，市场价值是指估价对象在经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况无明显改变时使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

估价人员结合估价目的，遵循估价原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的各项有利和不利因素，按照科学的估价程序，选用比较法和收益法对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的评估价值为 RMB302.00 万元，大写人民币叁佰零贰万元整，详见下一页《估价结果明细表》。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：

陈平
二〇二一年十二月六日



估价结果明细表

编号	估价对象	不动产登记 字号	权利人	房屋 用途	建筑结 构及总 楼层数	所在 楼层	土地使 用 权面积 (m ²)	建筑面 积 (m ²)	评估市场价值	
									单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	天河区柯木塿 榄元街12号	2006集登 9000664	杨勇	住宅	钢混结构 3层加梯 间(实勘 6层)	3层加 梯间	92.52	287.62	10,500	302.00
合计							92.52	287.62	—	302.00

注：估价对象为集体土地房产（宅基地），该用地是由本村村委批准使用，并经规划部门报建审批。根据《广州市人民政府办公厅关于加强农村住宅建设管理的实施意见》（穗府办规〔2020〕18号），宅基地的交易双方需为本社区成员，须符合一户一宅标准。提醒报告使用者注意。

备注：评估总值取整至百位。

特别提示：本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，请报告使用者使用本报告前认真阅读，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果须作相应调整。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、估价假设	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	3
(三) 背离事实假设	3
(四) 不相一致假设	3
(五) 依据不足假设	4
二、估价报告限制条件	4
三、估价结果使用特别提示	5
估 价 结 果 报 告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附 件	14

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：

1、注册房地产估价师在本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。

2、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、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。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 估价对象权属状况、面积等信息，以估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》等资料记载为依据，我们已对估价对象的权属状况、面积、用途等资料进行了审慎检查。

2. 本次估价是以估价委托人提供的权属证件和其它资料真实、合法、准确、完整为前提，如因估价委托人提供的资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

3. 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，因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任，我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状作一般性勘察，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，本次评估假设估价对象能正常安全使用。

4. 我们已在能力范围内对领勘人指认的估价对象位置和界址进行实地查勘，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果因位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

5. 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) 适当营销；(2) 熟悉情况；(3) 谨慎行事；(4) 不受强迫；(5) 公平交易。

6. 根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》显示，估价对象为集体土地房产（宅基地），根据《广州市人民政府办公厅关于加强农村住宅建设管理的实施意见》（穗府办规〔2020〕18号），本次评估假定宅基地的交易双方均为本村集体经济组织成员，且符合一户一宅标准。

7. 本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，本估价报告使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算），若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

8. 本次估价是以估价对象能够持续使用为假设前提。

9. 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。

10. 估价委托人未能提供相关资料确定估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、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。

11. 本项目人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，特提请报告使用者注意！

12. 本项目人民法院未明确存在用益物权及占有使用情况，经注册房地产估价师现场查勘，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，本次估价设定估价对象均不存在用益物权及占有使用情况，特提请报告使用人注意。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1. 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力或其它不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式或价格折让等因素导致的价格变化；也未考虑影响房地产价值的债权等法律义务限制。

2. 本次估价结果暂未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响，特提请报告使用人注意！

3. 本次估价结果暂未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响，特提请报告使用人注意！

4. 根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》显示，估价对象存在查封登记信息，本次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，故估价结果未考虑已设立的他项权利及查封限制对估价对象价值的影响，特提醒报告使用者注意！

（四）不相一致假设

根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》显示，估价对象证载建筑总层数为三层加梯间，根据估价人员实地查勘，估价对象现状建筑总层数为6层，与证载建筑总层数不符。根据《广东省广州市天河区人民法院重新出具评估报告函》及估价目的，本次评估按《广州市不动产登记查册表》记载的建筑总层数三层加梯间进行评估，特提请报告使用人注意。

（五）依据不足假设

1. 因客观原因，我司估价人员未能对估价对象进行入内查勘，本次估价设定估价对象用途为住宅，其设备设施有正常的使用与维护，能满足其正常使用，室内装修情况为普通装修标准，即地砖地面，乳胶漆墙面及天花；朝向设定为东西向，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，**提醒报告使用者注意！**

2. 根据估价人员实地查勘了解，估价对象部分已出租使用中。因估价委托人未提供租赁合同，故本次估价假设估价对象状态为无租约限制条件，估价结果无法考虑其实际租约对其价值的影响，**特提请报告使用人注意！**

二、估价报告限制条件

1. 根据《房地产估价规范》及《广东省广州市天河区人民法院重新出具评估报告函》，本次价值时点设定为实地查勘之日 2021 年 11 月 24 日。

2. 本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3. 本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

4. 本估价结果包含估价对象的房屋所有权及其所占用的土地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

5. 本报告中对于未来房地产市场发展趋势、估价对象变现能力分析、判断，是估价人员基于价值时点的房地产市场状况、估价对象的具体情况作出的，仅供报告使用者参考。建议估价报告使用者在房地产市场价格变化较快、房地产状况发生改变时对估价对象的价值进行再评估。

6. 本估价报告中的市场价值（或评估总价），是估价对象在该房地产所属土地类型下的房地产公开市场价值。所谓公开市场价值，即在公开市场上最可能形成的价格。

7. 本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况无明显改变时使用期限为一年

（自估价报告出具之日起计算）。

8. 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

9. 报告中数据均采用电算化连续计算得出，由于数据取整的关系可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

10. 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。

11. 本估价报告须完整使用方为有效。本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签名后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

12. 估价机构对报告本身的内容负责，且拥有对估价报告和估价结果的最终解释权。基于估价委托人司法处置需求，本报告部分内容可能会被发表于特定公开媒体，估价委托人应合理确定被发表内容，确保为阅读者对相关内容的全面、充分理解提供必要技术支持，避免因不客观的发表或转载行为损害估价机构声誉。

13. 本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

三、估价结果使用特别提示

1. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

2. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

3. 报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

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

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：广州市天河区人民法院
地址：广州市天河区明镜路1号

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
地址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室
广州分公司地址：广州市海珠区新滘中路 221 号中科鼎盛大厦 602-603 室
电话：(020) 83881455
法定代表人：陈平
统一社会信用代码：91440300728566509J
营业执照营业期限：自二〇〇一年五月十八日至永续经营
资质等级：壹级（证书编号：粤建房估深备(2017)0006号，有效期限：2023年06月28日止）
土地备案与信用等级：一级（证书编号：A202144016号，有效期限至2021年12月31日）
土地资信等级证书：A级（资信编号：2019A-047，资信年度：2021年度）

三、估价目的

根据《房地产估价规范》，本次估价目的设定为：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

（一）估价对象财产范围

根据估价委托人提供的产权资料，本次估价对象为广州市天河区柯木塱榄元街12号一套住宅房地产，估价对象建筑面积为287.62平方米（包含估价对象的房屋所有权及其所占用的土地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

（二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料复印件及评估专业人员实地查勘，估价对象基本状况如下：

估价对象基本状况				
估价对象名称	广州市天河区柯木塿榄元街 12 号			
坐落	广州市天河区柯木塿榄元街 12 号			
建筑面积	287.62 m ²	土地使用面积	92.52 m ²	
法定用途	住宅	现状用途	住宅	
房屋所有权人	杨勇	土地使用权人	杨勇	
土地基本状况				
四至	东至民居、南至民居、西至柯木塿榄元街、北至民居			
形状	较规则			
土地开发程度	宗地红线外“五通”，宗地红线内建有建筑物			
土地使用期限	土地使用无期限限制			
建筑物基本状况				
建筑结构	钢筋混凝土结构	朝 向	设定为东西向	
总 楼 层	三层加梯间（实勘 6 层）	评估楼层	3 层加梯间	
层高	约 3 米	景 观	无特殊景观	
空间布局	——			
装修状况	外墙/外观	外墙面为锦砖、水泥批荡		
	内部	设定内部装修情况为普通装修（即地砖地面，乳胶漆墙面及天花）		
设施设备	水 电	齐全	电 梯	——
	管道煤气	——	消 防	——
	空 调	——	其它设备	——
使用与维护	竣工年月/建成年份	约 1996 年	新旧程度	七成
	使用状况	住宅		
	维护与保养	一般		
	物业管理	一般		
备 注	因评估人员无法入室查勘，本次设定估价对象作住宅用途，内部装修情况为普通装修（即地砖地面，乳胶漆墙面及天花），维护与保养状况一般。			

（三）估价对象权益状况

房地产名称	天河区柯木塿榄元街 12 号
证号	《不动产登记字号》2006 集登 9000664
权利人	杨勇
坐落	广州市天河区柯木塿榄元街 12 号
共有方式	单独所有

不动产单元号	——		
权利类型	宅基地使用权/房屋（构筑物）所有权		
权利性质	土地：集体土地/房屋：其它		
用途	土地：城镇住宅用地/房屋：住宅		
面积	土地使用面积：92.52 平方米/建筑面积：287.62 平方米		
使用期限	土地使用无期限限制		
登记日期	——	附记	——

（四）估价对象区位状况

位置状况	坐落	广州市天河区柯木塿榄元街 12 号
	方位	东至民居、南至民居、西至柯木塿榄元街、北至民居
	与重要场所（设施）的距离	距广州地铁 6 号线“柯木塿”地铁站约 300 米
	临街（路）状况	临柯木塿榄元街
	所在楼幢	——
	楼层	三层加梯间（实勘 6 层）
	朝向	设定为东西向
交通状况	道路状况	临柯木塿榄元街、近广汕一路，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	附近有“柯木塿”公交站，有 83、345、346、494、497、535、564 路等多路公交车经停，距广州地铁 6 号线“柯木塿”地铁站约 300 米，公共交通较便捷
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	停车便利度一般
环境状况	自然环境	临近火炉山森林公园，自然环境较好
	人文环境	人文环境一般
	景观	无特殊景观
外部配套设施	基础设施	宗地红线外“五通”，基础设施完善
	公共服务设施	周边有凤凰商业街、柯木塿综合市场、柯木塿医院、凤凰中学、柯木塿小学、中山大学新华学院（广州校区）、农村商业银行、火炉山森林公园等，公共配套设施较完善
居住氛围		周边以集体住宅为主，居住氛围较好

五、价值时点

根据《房地产估价规范》及《广东省广州市天河区人民法院重新出具评估报告函》，本次价值时点设定为实地查勘之日 2021 年 11 月 24 日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值，是指估价对象在进行了适当营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值时点进行交易的估计金额。

七、估价原则

（一）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。

本次估价遵循了独立、客观、公正原则，本公司具有完全独立性，估价人员与估价对象及当事人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

（二）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。

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》为依据；在合法使用方面，以使用管制及合法用途为依据，估价对象符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据，估价对象已依法登记，属于宅基地，产权清晰，可以按相关规定进入市场自由转让。

（三）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。

不同价值时点，同一宗房地产通常会有不同的价格，本次估价价值时点为实地查勘期，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准，体现了价值时点原则。

（四）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。

（五）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。

考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，在法律上许可、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

八、估价依据

（一）、法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，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第三次修正，自2020年1月1日起施行）

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

4. 《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七十二号，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第三次修正，自2020年1月1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74号，自2015年1月1日起施行，2019年4月23日修正）；

6. 《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，自2016年12月1日起施行）；

7. 城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准（试行）》的通知（城住字[1984]第678号，1985年1月1日试行）；

8. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号，2019年3月20日）。

9. 《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, 自2018年9月1日起施行);

10. 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号, 自2018年12月10日公布、施行);

(二)、技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 自2015年12月1日起施行);
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013, 自2014年2月1日起实施);
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)37号, 自2021年9月1日起施行);

4. 关于印发《农村集体土地价格评估技术指引》的通知(中估协发(2020)16号)。

(三)、估价委托人提供的估价所需资料

1. 《广东省广州市天河区人民法院重新出具评估报告函》;
2. 估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》、勘验笔录等复印件。

(四)、估价机构掌握和收集的资料

1. 评估专业人员实地查勘和市场调查收集的相关资料;
2. 估价机构及评估专业人员掌握的其他资料。

九、估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法四种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后, 根据估价对象的特点及本身的实际情况, 结合估价目的, 遵照国家标准《房地产估价规范》, 确定采用比较法、收益法进行评估。

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。比较法的理论依据是替代原理, 适用于类似房地产交易活跃的情况下, 它是一种说服力较强, 具有现实性, 最常用的估价方法。

比较法计算公式为: $P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中: P——估价对象比较价值

P_B ——可比实例成交价格

$$A = \frac{\text{估价对象交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}};$$

$$B = \frac{\text{估价对象市场状况调整指数}}{\text{可比实例市场状况调整指数}};$$

$$C = \frac{\text{估价对象区位状况条件指数}}{\text{可比实例区位状况条件指数}};$$

$$D = \frac{\text{估价对象权益状况调整指数}}{\text{可比实例权益状况调整指数}};$$

$$E = \frac{\text{估价对象实物状况调整指数}}{\text{可比实例实物状况调整指数}};$$

运用比较法估价一般应按下列步骤进行:

- 搜集交易实例;
- 选取可比实例;
- 建立比较基础;
- 进行交易情况修正;
- 进行市场状况调整;
- 进行房地产状况调整;
- 计算比较价值。

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。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

收益法的最基本的计算公式为:

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)}$$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

其中: V —— 收益价格

A_n —— 年净收益

Y_n —— 报酬率

n —— 收益年限

运用收益法估价应按下列步骤进行:

- 搜集有关收入和费用的资料;

- 估算潜在毛收入；
- 估算有效毛收入；
- 估算运营费用；
- 估算净收益；
- 选用适当的资本比率；
- 选用适宜的计算公式求出收益价格。

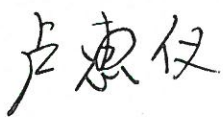

十、估价结果

估价人员结合估价目的，遵循估价原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的各项有利和不利因素，按照科学的估价程序，选用比较法和收益法对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的评估价值为 RMB302.00 万元，大写人民币叁佰零贰万元整，详见“致估价委托人函”《估价结果明细表》。



十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
卢惠仪	4420190344		二〇二一年十二月六日
殷宇霞	4420020008		二〇二一年十二月六日

十二、实地查勘期

二〇二一年十一月二十四日

十三、估价作业期

二〇二一年十一月二十四日至二〇二一年十二月六日

附件

- 一、《广东省广州市天河区人民法院重新出具评估报告函》复印件
- 二、《广州市不动产登记查册表》复印件
- 三、勘验笔录
- 四、估价对象实地查勘情况和相关照片
(注：注册房地产估价师卢惠仪已进行实地查勘)
- 五、估价对象位置图
- 六、可比实例位置图和外观照片
- 七、专业帮助情况和相关专业意见
注：没有人对本估价报告提供了重要专业帮助，故不存在此附件。
- 八、估价所依据的其他文件资料
- 九、房地产估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件
- 十、注册房地产估价师资格证书复印件

广东省广州市天河区人民法院
重新出具评估报告函

(2021)粤0106执恢78号

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司广州分公司：

关于(2021)粤0106执恢78号李捷申请执行广东粤至汇投资管理有限公司、杨勇、叶嘉豪一案，我院经摇号程序依法委托贵司对本案标的：广州市天河区柯木塱榄元街12号房产进行市场价值评估，贵司已作出深同诚评字(2019B)10QC第005号评估报告书。因本案现恢复执行，且上述标的评估报告已过有效期限，为保障当事人合法权益，请贵司协助开展以下相关评估工作：


一、对上述标的物的市场价格进行重新评估；

二、如需重新勘察现场，请贵司收到本函后七日内尽快确定勘察现场日期，并至少提前五天通知本院执行局(司法委托组)(020-83008994、83008540)，以便本院及时通知双方当事人到场配合勘察工作；经通知，任何一方当事人不按时到场的，不影响勘察的进行。

三、收到本函或重新勘察现场后十五日内重新出具评估报告。

请予以协办。

广州市天河区人民法院
二〇二一年十一月十七日



人民法院法院司法委托业务

勘验笔录

委托方:广州市 区人民法院 委托号:

勘验机构:深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司广州分公司

勘验时间:二〇二一年十一月十四日上午十时零分

勘验地址:

勘验主办人:程晓静 勘验助理: 记录人:卢惠仪

标的物情况:

一、标的物外观、用料、构造等情况描述

外墙为条形砖、水泥砂浆、共层、钢筋混凝土、楼梯。

二、成色、布局、装修、使用等情况描述

因无法入内,室内装修情况不详

三、其它描述(包括数量、瑕疵等)

(以上未尽情况可见勘查表或清查表、简图等)

到场当事人:

现场指认人:

(或领勘人)

其它说明:

备注	未到场当事人	通知时间	通知方式
申请人 (代理人)		20 年 月 日 时 分 20 年 月 日 时 分	
被申请人 (代理人)	杨勇	2021年11月24日10时零分 20 年 月 日 时 分	电话

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落:天河区柯木塱榄元街 12 号

方洪立

不动产自然状况登记信息

不动产登记号: 2006 集登 9000664	权属状态: 现势
不动产权证号: 穗集地证字第 0102141 号	
权利类型: 宅基地使用权/房屋(构筑物)所有权	面积: 287.62 平方米
权利性质: 集体土地	不动产使用年限:
不动产使用期限(起始):	不动产使用期限(终止):
登记时间: 2007-03-07	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440106001004JB00001	
	宗地面积: 92.52	用途: 城镇住宅用地
	宗地四至-东: /	宗地四至-南: /
	宗地四至-西: /	宗地四至-北: /
	等级: 十类	价格:
	权利设定方式: 地表	容积率: /
	建筑密度:	建筑限高:

房地状况	登记类型: 首次登记	登记原因: 1996 年新建
	规划用途: 住宅	房屋结构: 钢筋混凝土结构
	土地使用面积/(共)用地面积: 92.52 平方米/	幢占地面积/建基面积: 92.52 平方米 /92.52 平方米
	建筑面积: 287.62 平方米	专有建筑面积:
	分摊建筑面积:	总层数: 3 层加梯间
	所在层:	房屋性质: 其他
	竣工时间:	

权利人登记信息

不动产权证书号: 穗集地证字第 0102141 号		
权利人: 杨勇	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 其他		

登记附记:

*该地由天河区沙河镇人民政府批准使用. 另有阳台(2-3)7.50 平方米未申请产权登记.

说明: 此表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任.

电脑查册人: UE1jBQetSyaNfdBl.OY 校对入: 查册时间: 2021-04-06 14:39:25

申请人: 广州市天河区人民法院 许善乐 方洪立 穗天法执证字书 871 号 穗天法证

字 0214 号 查询目的: 办案 查册流水号: 20210406TAXZ

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：

坐落：天河区柯木塱榄元街 12 号

查册附注信息：

办案状态：否

本案没有抵押登记信息数据！

查封登记信息

查封机关	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	20 登记 01640057	查封登记时间	2020-11-26
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2019)粤 0106 执 594 号.	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2020-11-25	查封结束时间	2023-11-24
附记	查封该业。		

本案没有异议登记信息数据！

本案没有预告登记信息数据！

本案没有来函附注数据！

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。

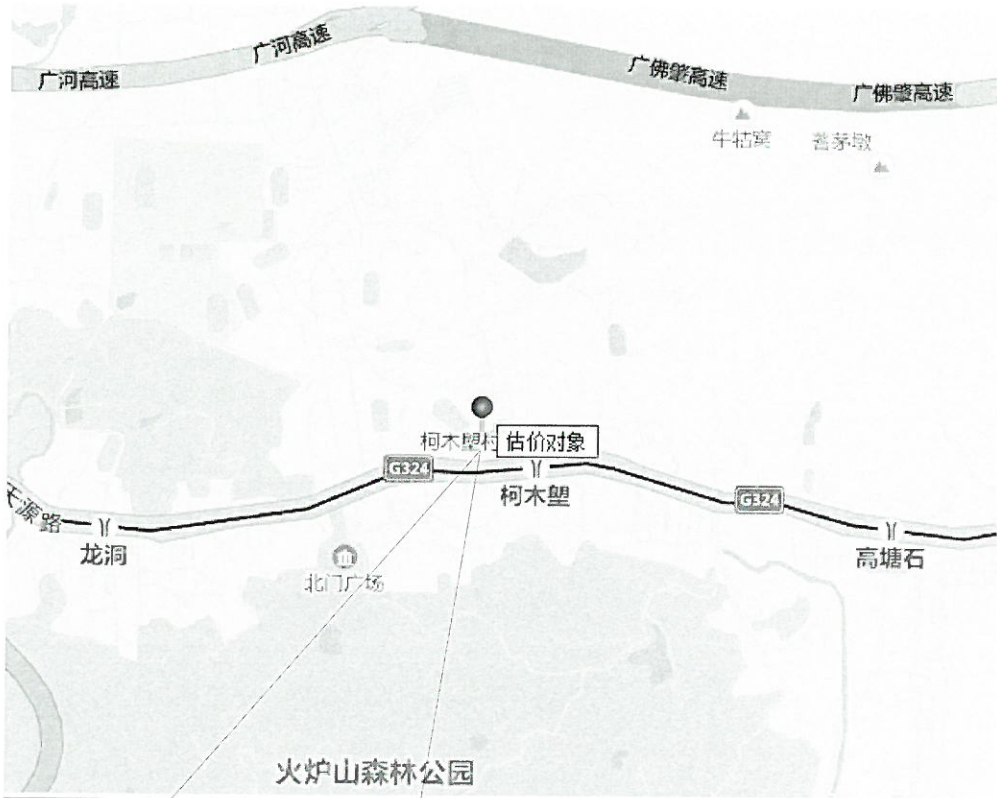
电脑查册人：UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入： 查册时间：2021-04-06 14:39:25

申请人：广州市天河区人民法院 许善乐 方洪立 穗天法执证字书 871 号 穗天法证

字 0214 号 查询目的：办案 查册流水号：20210406TAXZ

查询内容：登记 抵押 查封

位置示意图





估价对象楼宇外观



估价对象门牌



估价对象院门



估价对象入户门



估价对象内部



估价对象内部

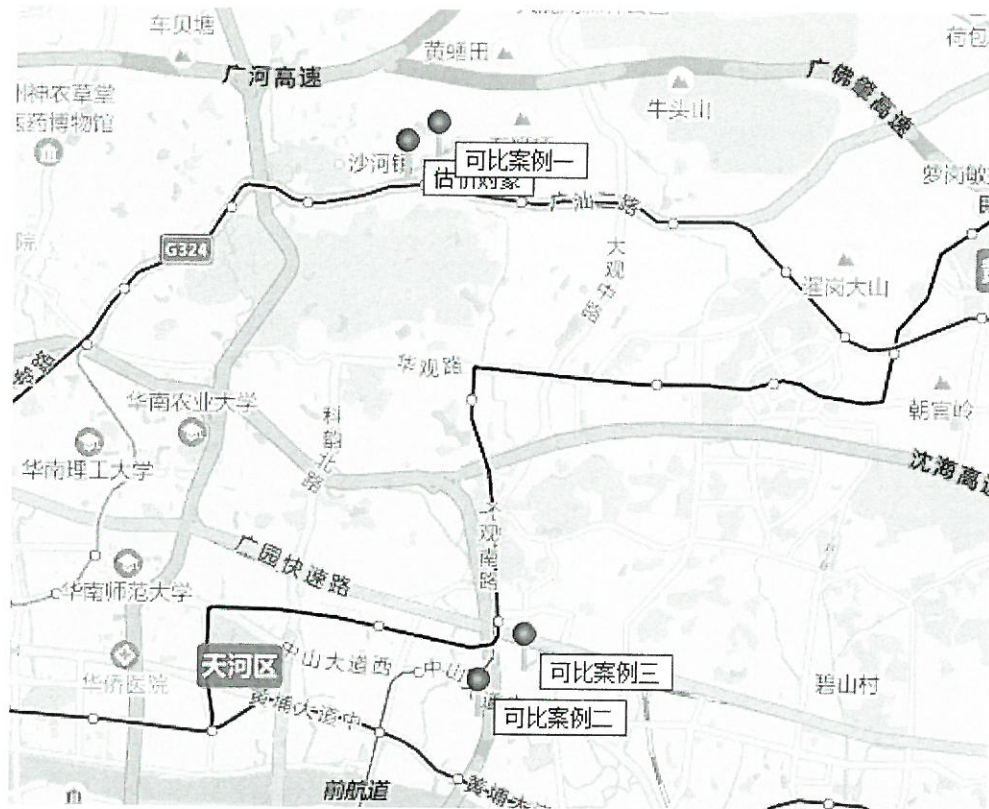


估价对象周边情况

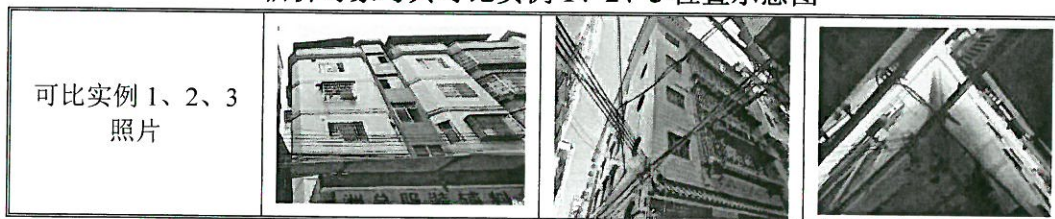


估价对象周边情况

估价对象实地查勘照片



估价对象与其可比实例 1、2、3 位置示意图





营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300728566509J

名称 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
 主体类型 有限责任公司
 住所 深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室
 法定代表人 陈平
 成立日期 2001年05月18日



重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。

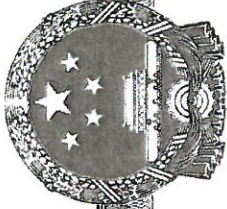


登记机关



2016年04月17日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



编号: S0422019081694G(2-1)

统一社会信用代码

91440104745953922K

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”,
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司广州分公司

成立日期 2002年11月26日

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

营业期限 2002年11月26日至长期

负责人 周伟宏

营业场所 广州市海珠区新滘中路221号602、603 (仅限办公)

经营范围 房地产业 (具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询, 网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。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

2021

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤建房估深备
(2017)0006号

企业名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300728566509J

法定代表人：陈平

注册地址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-904

有效期：至 2023年06月28日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年07月31日





房地产估价机构分支机构 备案登记

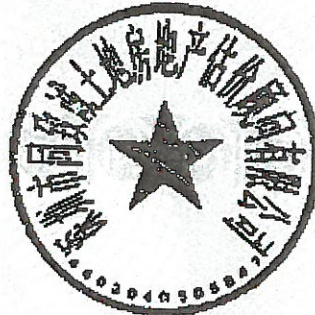
名 称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司广州分公司

负 责 人：周伟宏

经 营 场 所：广州市海珠区新滘中路221号602、603

有 效 期 限：2023年06月28日

备 案 编 号：2020GZ3



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众账号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年08月03日

抄 报：住房和城乡建设部房地产市场监管司

抄 送：广州市住房和城乡建设局