

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称 : 广州市南沙区东涌镇大围街 156 号, 宅基地土地
使用权面积为 52.9632 平方米、建筑面积为
89.2918 平方米房地产的市场价值评估

估价委托人 : 广州市番禺区人民法院

估价报告编号 : 粤金房估字[2022]第 Z02012 号

房地产估价机构 : 广东金太阳房地产土地资产评估规划有限公司

注册房地产估价师 : 田 穗 (注册号: 4420000066)

马 巍 (注册号: 4420210218)

估价报告出具日期 : 2022 年 02 月 18 日



致估价委托人函

广州市番禺区人民法院：

承蒙贵方的委托，我司根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和相关法律法规，本着客观、独立、公正的原则，按照科学、公允的方法，对贵方委托位于广州市南沙区东涌镇大围街 156 号，宅基地土地使用权面积为 52.9632 平方米、建筑面积为 89.2918 平方米房地产的市场价值进行评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置价提供参考依据。

估价对象：广州市南沙区东涌镇大围街 156 号，宅基地土地使用权面积为 52.9632 平方米、建筑面积为 89.2918 平方米的房地产。

价值时点：依据本次估价目的，双方确定以现场查勘日 2022 年 02 月 10 日作为价值时点。

估价方法：收益法、成本法。

价值类型：本次评估采用的价值标准为宅基地房屋的市场价值，是估价对象在符合《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）等政策规定，交易对象为估价对象所在村符合办理产权交易过户条件村民的市场价值，对特定交易对象以外的人仅为收益价值或受益价值。

估价结果：房地产估价师根据估价目的，遵循公正的评估原则，按照科学的评估程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的评估方法收益法、成本法，最终确定估价对象于价值时点的市场价值为 **RMB 374,579 元整**，大写金额：**人民币叁拾柒万肆仟伍佰柒拾玖元整**，折合建筑面积单价：**4,195 元/平方米**。估价结果明细见表 1

特别提示：

1. 估价对象的用地性质为村宅基地，按现行规定属于不能在市场上自由交易的产权。如法院需进行裁定转让过户，则受让者应当符合村宅基地流转的相关规定。据向相关部门了解，广州市现行的宅基地土地交易只限



于买卖双方均为同村村民，且对交易面积有一定的限制，特请报告使用者注意。

2. 本次估价结果是指估价对象在符合《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）等政策规定，交易对象为估价对象所在村符合办理产权交易过户条件村民的市场价值，对特定交易对象以外的人仅为收益价值或受益价值。假如可以被征用转为国有建设用地，则本次估价结果是不包含集体土地征收转为国有土地的相关费用、以及应补交的国有土地使用权出让金、土地契税和印花税等。本次估价结果仅为评估专业人员对估价对象市场价值进行估算分析并发表专业意见，价值分析结论不应当被认为对估价对象可实现价值的保证。

3. 根据估价委托人要求，本次估价仅对估价对象限定交易对象的市场价值进行评估，未考虑抵押、担保、查封、租赁等权利限制（若有）对估价结果的影响，亦未考虑估价对象可能涉及的各种拖欠费用、交易过程应缴付税费或特殊交易方式可能追加的成本费用（包括但不限于评估费、补缴的土地使用权出让金、诉讼费、律师费等费用），以及估价对象所有权人应承担的债务、或有债务等情况对其价值的影响。

4. 因房屋空置多时，首层通往二层楼梯被封闭，从外观初步看房屋破落、房屋质量存在问题，我司房地产估价师无法进入估价对象二层室内查勘，估价对象二层室内情况参考首层为一般损坏房，如与实际情况不一致并对评估结果造成重大影响的情况下，应重新进行评估。

5. 本报告是基于下文的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

法定代表人（签章）：

广东金太阳房地产土地资产评估规划有限公司

2022年02月18日





表 1 估价结果明细表

序号	估价对象	权属证明	建筑结构及所在层数	规划用途	装修标准	建筑面积 (m ²)	房地产市场价格	
							建筑面积单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	南沙区东涌镇大围街 156 号	《广州市不动产登记查册表》[不动产登记字号:2018 登记 4011441 号、不动产权证号:粤(2019)广州市不动产权 11200781 号]; 《房屋面积测量成果报告书》[测字:400216063]	混合结构、 砖木结构, 整栋 2 层	住宅	建筑物室内 外破旧	89.2918	4,195	374,579
合计						89.2918	4,195	374,579

备注: 以上内容摘自本房地产估价结果报告。欲了解本次评估项目的全面情况, 应认真阅读估价报告书全文。





目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
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.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
附件.....	16
一、评估委托书	
二、估价对象地理位置示意图	
三、估价对象现状及周边照片	
四、可比实例位置图和外观照片	
五、估价对象权属证明(复印件)	
六、专业帮助情况和相关专业意见	
七、房地产估价机构营业执照(复印件)	
八、房地产估价机构估价资质证书(复印件)	
九、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：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们与本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，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人也没有偏见。

4. 我们依照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）等法律法规进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我司注册房地产估价师马巍（注册号：4420210218）于2022年02月10日对估价对象进行了实地查勘，房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6. 没有其他专业机构或个人对本估价报告提供重要的专业帮助。



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 对于估价对象权属、面积、用途等参数，来源于估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》[不动产登记字号：2018 登记 4011441 号、不动产权证号：粤（2019）广州市不动产权 11200781 号]、《房屋面积测量成果报告书》[测字：400216063]复印件和《司法委托评估委托书》（2021）粤 0113 委评字第 178 号]，我们未能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、准确和完整。

2. 本次估价结果是指估价对象在符合《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）等政策规定，交易对象为估价对象所在村符合办理产权交易过户条件村民的市场价值，对特定交易对象以外的人仅为收益价值或受益价值。假如可以被征用转为国有建设用地，则本次估价结果是不包含集体土地征收转为国有土地的相关费用、以及应补交的国有土地使用权出让金、土地契税和印花税等。本次估价结果仅为评估专业人员对估价对象市场价值进行估算分析并发表专业意见，价值分析结论不应当被认为对估价对象可实现价值的保证。

3. 房地产估价师已根据估价委托人提供的资料勤勉尽责对比现场，若因受限制条件导致估价对象或范围与实际不符，应重新估价。

4. 本次估价仅对估价对象市场价值进行评估，不对其权属状况发表意见，亦未考虑抵押、担保、查封等权利限制（若有）对估价结果的影响，亦未考虑估价对象可能涉及的各种拖欠费用（若有如管理费、水电费等）、交易过程应缴付税费或特殊交易方式可能追加的成本费用，以及估价对象所有权人应承担的债务、或有债务等情况对其价值的影响。

5. 本估价结果未考虑国家宏观经济政策未来可能会发生的变化，以及



不可抗力可能对房地产价值产生的影响；亦未考虑将估价对象按拍卖或其他特殊方式处置时所造成的偏差。

6. 估价对象的用地性质为村宅基地，按现行规定属于不能在市场上自由交易的产权。如法院需进行裁定转让过户，则受让者应当符合村宅基地流转的相关规定。据向相关部门了解，广州市现行的宅基地土地交易只限于买卖双方均为同村村民，且对交易面积有一定的限制，特请报告使用者注意。

（二）未定事项假设

因估价对象的用地性质为村宅基地，没有办理国有征收和国有土地出让手续，没有使用年限约定，根据《农村集体土地价格评估指引》（中估协发〔2020〕16号），本次估价按住宅用途法定最高年限70年设定其使用年限。

（三）背离事实假设

截至价值时点，估价对象已被广州市番禺区人民法院查封，本次估价结果不考虑抵押、出租、担保、查封、债务（若有）等影响评估价值的因素，亦不考虑交易过程应缴付税费或特殊交易方式可能追加的成本费用对评估价值的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

因房屋空置多时，首层通往二层楼梯被封闭，从外观初步看房屋破落、房屋质量存在问题，我司房地产估价师无法进入估价对象二层室内查勘，估价对象二层室内情况参考首层为一般损坏房，如与实际情况不一致并对评估结果造成重大影响的情况下，应重新进行评估。

二、估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告中所依据的有关资料是由估价委托人提供，估价委托人对其真实性负责。因估价委托人提供的资料失真造成评估结果有误，估价机构



不承担任何责任。

2. 本估价报告估价目的为人民法院确定财产处置价提供参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正乃至重新估价。

3. 本估价报告经本估价机构加盖公章并由本估价机构的注册房地产估价师签字后方可使用。

4. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其它任何方式公开发表。因报告使用者使用不当而造成的责任和纠纷与本估价机构无关。

5. 按有关规定本估价报告自估价报告出具之日 2022 年 02 月 18 日起 1 年内有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价价格需做相应调整或委托估价机构重新估价。

6. 在估价过程中估价委托人未向注册房地产估价师提供《广州市不动产登记查册表》[不动产登记字号：2018 登记 4011441 号、不动产权证号：粤（2019）广州市不动产权 11200781 号]、《房屋面积测量成果报告书》[测字：400216063]原件，仅提供复印件，受当地颁证机构和登记机关未能提供给注册房地产估价师查询条件的限制，本报告按上述复印件是真实全面的前提进行估价。上述权证由估价委托人提供，若有任何隐瞒均或不实会直接影响估价结果，由估价委托人提供资料承担上述不实或隐瞒造成的全部法律责任，估价机构不承担任何责任。

三、报告使用者应注意的事项

1. 本次估价对象的权属、范围、面积等情况，是依据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》[不动产登记字号：2018 登记 4011441 号、不动产权证号：粤（2019）广州市不动产权 11200781 号]、《房屋面积测量成果报告书》[测字：400216063]复印件和司法委托评估委托书等文件资料来确定，如果实际面积与上述面积有出入，估价结果也应作相应调整。

2. 本估价结果只限于为人民法院确定财产处置价提供参考依据，不作为



其它目的之用，若有其它用途，则需要根据特定的估价目的另行估价。

3. 本报告不对估价对象的房地产权属负责，亦未考虑其权属状况对估价对象价值的影响。对于本报告中可能影响估价结果的其他瑕疵和不可预见事项，房地产估价师在一般情况下不能预知或获得的，评估机构不承担任何责任。

4. 本估价结果须与报告全文同时完整使用方为有效，对片面引用报告中部分内容所导致的客观事实偏离，本公司不承担责任；本估价报告的有关附件作为本报告重要组成部分，本报告书正文与附件同时使用方有效。

5. 本报告由广东金太阳房地产土地资产评估规划有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：广州市番禺区人民法院

地 址：广东省广州市番禺区沙头街桥兴大道 733 号

联 系 人：邓法官

二、房地产估价机构

机构名称：广东金太阳房地产土地资产评估规划有限公司

注册地址：广州市天河区天河路 365 号 1201 房

统一社会信用代码：91440104751969832B

法定代表人：王少春

备案等级：壹级

备案证书编号：粤房估备字壹 0100033

联 系 人：陈天梅

联系电话：020-38863868

三、估价目的

为人民法院确定财产处置价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》[不动产登记字号：2018 登记 4011441 号、不动产权证号：粤（2019）广州市不动产权 11200781 号]、《房屋面积测量成果报告书》[测字：400216063]复印件和《司法委托评估委托书》（2021）粤 0113 委评字第 178 号]，本次估价对象范围为广州市南沙区东涌镇大围街 156 号，宅基地土地使用权面积为 52.9632 平方米、建筑面积为 89.2918 平方米住宅用途房地产，包含房地产附属装饰装修工程、供电、供水、排水等设备应分摊的价值。

（二）估价对象基本状况



1. 估价对象位置状况

估价对象坐落于广州市南沙区东涌镇大围街 156 号，所在南沙东涌镇鱼窝头村沙头队，东面至池塘、南面至村屋、西面至大围街、鱼窝头涌、北面至村屋。

2. 估价对象规模、用途、权属等状况

表 2

名称	广州市南沙区东涌镇大围街 156 号		
权属证明	《广州市不动产登记查册表》[不动产登记字号：2018 登记 4011441 号、不动产权证号：粤（2019）广州市不动产权 11200781 号]		
权利人	何焯胜	占有份额	全部
土地权利类型	宅基地使用权	房屋规划用途	住宅
土地权利性质	划拨	所有权取得方式	自建
占地面积（m ² ）	52.9632	建筑面积（m ² ）	89.2918
共有情况	单独所有	房屋结构	砖混结构；砖木结构
总层数	地上 2 层	所在层数	整幢 2 层
使用情况	空置		
他项权利情况	无		
限制权利情况	已被广州市番禺区人民法院查封，查封登记号：21 登记 04027771，查封文号：（2021）粤 0113 执恢 239 号，查封登记时间：2021-03-19，查封时间：2021-03-18 至 2024-03-17。		
其他需要说明情况	无		

（三）土地基本状况

表 3

名称	广州市南沙区东涌镇大围街 156 号		
四至	东面至池塘、南面至村屋、西面至大围街、鱼窝头涌、北面至村屋		
占地面积（m ² ）	52.9632	土地形状	规则多边形
地形	地形平坦	地势	地势一般，无大的起伏
地质（地基）	土地承载力一般，无不良地质现象	土壤	良好，无污染



土地使用年限	村宅基地，尚未办理国有征收和出让手续，评估时使用年限设定按住宅用途法定最高年限 70 年设定
土地开发程度	宗地红线外“五通”即通给水、通排水、通电、通讯、通路，红线内场地平整，地面上已建有估价对象所在建筑物

(四) 建筑物基本状况

表 4

名称	广州市南沙区东涌镇大围街 156 号		
楼盘名称	无	建成时间	不详
建筑层数	地上 2 层	所在层数	整幢 2 层
层高	约 3 米	成新率	40%
朝向	南北向	实际用途	住宅
建筑面积 (m ²)	89.2918	套内建筑面积 (m ²)	不详
噪音	一般	通风采光	一般
建筑结构	砖混结构，砖木结构	实用率	不详
空间布局	布局较规整实用	外观	水泥外墙，外观破旧
工程质量	需修缮	使用状况	空置
物业管理	无物业管理	装饰装修	室内室外破旧
户型	首层进二层楼梯封闭，无法进入二楼室内查勘，户型不详		
首层客厅	内墙为抹灰，地面水泥地面，天花抹灰		
房间、厨房	未能进入，无法查勘		
门窗	无大门，安装木窗和铁窗		
设施设备	无		
建筑功能	空置多时，建筑物室内外破旧，首层有临时支柱支护，需要修缮加固后才能满足基本居住需求		
备注	从现场看，房屋首层存在加建		

(五) 估价对象其它状况

表 5

位置状况	坐落	广州市南沙区东涌镇大围街 156 号
	方位	地处广州市南沙东涌镇鱼窝头村沙头大围街



	与重要场所距离	距离南沙区政府约 10 公里，距离番禺区政府约 15 公里
	临街（路）状况	所在村不临大路，距离市鱼路约 1.5 公里，临路状况差
交通状况	道路状况	位于内部村道，通达度较差
	出行主要交通工具	距离鱼窝头中学公交站约 2 公里，附近没有地铁站，途经的公交线路有：番 150 路、南 34 路、南 50 路、南 57 路等公交线路，交通不便利
	交通管制情况	无交通管制情况
	停车方便程度	没有地面、地下停车场，泊车便捷度差
环境状况	自然环境	环境卫生较好，附近无重大污染源和无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等有影响设施，空气质量一般，无噪声污染，临近鱼窝头涌，绿化景观较好
	人文环境	周边 5 公里范围内，仅鱼窝头体育文化广场，人文环境较差
	景观条件	临近鱼窝头涌及池塘，景观较好
外部配套设施状况	基础设施状况	基础设施条件完善，供水、排水、供电、通信和有线电视与市政管网连接，可保证日常生产建设和生活需要
	公共服务设施	处于广州南沙东涌鱼窝头村沙头队，区域周边以农地菜地为主，缺少各项市政生活配套设施。学校、超市、商场、便利店、银行、肉菜市场、医院、餐饮娱乐等设施需到 2 公里外镇上
	教育配套设施	东涌镇第二小学

五、价值时点

依据本次估价目的，双方确定以现场查勘日 2022 年 02 月 10 日作为价值时点。

六、价值类型

本次评估采用的价值标准为宅基地房屋的市场价值，其价格内涵是假设指估价对象在符合《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）等政策规定，交易对象为估价对象所在村符合办理产权交易过户条件村民的市场价值，对特定交易对象以外的人仅为收益价值或受益价值。



七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格。

本报告房地产估价师未受第三方影响，与委托人也无利益关系约束，房地产估价师严格按照国家、地方的有关规定，以公正、公平的态度和良好的职业道德对估价对象进行评估。

2. 合法原则

遵循合法原则，即要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。

房地产估价师根据《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015)等相关法律法规，在法律规定的条件下对估价对象进行评估，对评估资料的合理、合法性进行了甄别。在设定价值定义时，按合法原则对估价对象的用途，剩余使用年限等条件进行了设定。根据估价委托人提供的产权资料显示，估价对象的合法用途为住宅，在使用上符合法定用途。

3. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，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。

估价对象房屋用途为住宅，房屋使用现状为出租，房地产估价师认为，估价对象的现状利用在法律允许的前提下能与周围环境协调并达到最有效利用，本次评估设定用途为住宅，符合最高最佳利用原则。

4. 替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、



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。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

本次评估选用了收益法对估价对象进行测算。房地产估价师在案例的选取中遵循替代原则，结合实际状况，选取相同用途，区位相近且居住范围类似，具有可替代性的可比实例。

5. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是房地产估价师可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

依据本次估价目的，双方确定以现场查勘日 2022 年 02 月 10 日作为价值时点，符合价值时点原则。

八、估价依据

本次评估主要依据的法规和标准有：

（一）国家法律、法规和相关文件

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日全国人大第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《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 32 号，2019 年 8 月 26 日全国人大第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《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，2008 年 1 月 1 日起施行，2019 年 4 月 23 日全国人大第二次修正）；
5. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权和转让暂行条例》（1990 年



05月19日施行)；

7. 《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(2008年11月28日施行)；

8. 《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，自2009年11月20日起施行)；

9. 《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，2020年8月3日起施行)；

10. 《广州市规划和自然资源局关于公布广州市2020年国有农用地、集体建设用地及农用地基准地价成果的通告》[穗规划资源字(2021)7号]；

11. 《广州南沙集体土地和集体土地上房屋征收补偿安置办法》(自2018年2月起施行)；

12. 其它有关法规和政策性文件。

(二) 技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015)；

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

3. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(国标 GB/T 18508-2014)；

4. 《农村集体土地价格评估指引》(中估协发〔2020〕16号)；

5. 本地区适用的其它相关房地产管理法律法规。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《广州市不动产登记查册表》[不动产登记字号：2018 登记 4011441 号、不动产权证号：粤(2019)广州市不动产权 11200781 号]；

2. 《房屋面积测量成果报告书》[测字：400216063]；

3. 《广东广州市番禺区人民法院司法委托评估委托书》[(2021)粤 0113



委评字第 178 号]。

(四) 估价单位掌握的与评估相关的资料

1. 房地产估价师实地查勘记录、市场调查及向周边中介公司等途径收集相关资料；

2. 查询国家统计局、广州市房地产中介协会、广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局等网站，广州市统计年鉴信息。

九、估价方法

(一) 估价方法的选用

估价方法的选用分析如下表所示：

表 6

估价方法	定义	适用性	是否选用及理由
比较法	选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相类似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。	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； 3. 可以采用定量分析来量化这些影响因素。	不选用；根据《农村集体土地价格评估技术指引》宅基地不能选用国有用地的交易案例。估价对象为村宅基地上的房屋，同一供需范围内相类似房地产市场交易很少，市场类似交易案例很少，且宅基地房屋产权交易有很多限制。
收益法	预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数法，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。	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。	选用；估价对象为宅基地房屋，同一供需范围内相类似房屋的租赁市场比较活跃，有较多的可比实例，故选用收益法。
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应的利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	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； 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。	不选用；假设开发法适用具有开发潜力和再开发潜力的房地产，而估价对象为已完工工程。



<p>成本法</p>	<p>测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或折旧的方法。</p>	<p>1. 新进开发建造、计划开发建造或者可以假设重新建造的房地产； 2. 既无收益又很少发生交易的共用、公益房地产； 3. 有独特设计或至针对个别用户的特殊需要而开发建造的房地产； 4. 单纯建筑物的估价； 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>	<p>选用；成本法适用于很少发生交易的估价对象，估价对象同一供需范围内相类似物业市场交易不活跃，无法找到同类型交易案例，可以找到类似估价对象重置成本的参考数据，故选用成本法。</p>
------------	---	---	---

通过上述分析，结合估价对象的特点、估价目的和房地产估价师掌握的资料，故本次估价采用收益法、成本法进行评估。

(二) 估价技术路线

根据本次估价对象的特点，确定收益法、成本法估价技术路线为：

1. 收益法

选取了三个类似房地产租赁案例作为可比实例，应用比较法进行评估，求取待估房地产租金单价，再用收益法测算估价对象房地产价格。

收益法估价思路：是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点，将其累加后得出估价对象的公开市场价值。收益法的计算公式为：

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

式中 V—收益价格（元、元/平方米）；

A_i —未来第 i 年的净收益（元、元/平方米）；

Y—资本化率（%）；

n—未来可获收益的年限（年）；

g—一年净收益递增率。

2. 成本法

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常利润和应纳的税金等，并考虑建筑物综合成新度，最后确定房地产成新折旧价格，从而确定评估值，计算公式如下：



房地产重置成新价值=土地使用权取得成本+建筑物重置成新价值

其中，建筑物重置成新价值=(建筑物开发成本+管理费用+投资利息+开发利润)×成新率

十、估价结果

我司房地产估价师根据估价目的及估价对象的特点，遵循公正的评估原则，按照科学的评估程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和相关法律法规，运用收益法、成本法，最终得出如下结果：广州市南沙区东涌镇大围街156号，宅基地土地使用权面积为52.9632平方米、建筑面积为89.2918平方米住宅用途的房地产于价值时点2022年02月10日的市场价值为 **RMB 374,579 元整**，大写金额：**人民币叁拾柒万肆仟伍佰柒拾玖元整**，折合建筑面积单价：**4,195 元/平方米**。估价结果明细见表1

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

表7

姓名	注册号	签名	签名日期
田穗	4420000066	田穗	2022年02月18日
马巍	4420210218	马巍	2022年02月18日

十二、实地查勘期

实地查勘日期为2022年02月10日

十三、估价作业期

2022年02月10日至2022年02月18日



附件

- 一、评估委托书
- 二、估价对象地理位置示意图
- 三、估价对象现状及周边照片
- 四、可比实例位置图和外观照片
- 五、估价对象权属证明(复印件)
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、房地产估价机构营业执照(复印件)
- 八、房地产估价机构估价资质证书(复印件)
- 九、注册房地产估价师估价资格证书(复印件)

广东省广州市番禺区人民法院

司法委托评估委托书

(2021)粤0113委评字第178号

广东金太阳房地产土地资产评估规划有限公司：

本院对申请人郭文仔申请评估以下房地产：被执行人何炽胜名下的位于广州市南沙区东涌镇大围街156号的房产，予以准许，现委托你公司对上述内容的市场价值进行评估，以作为强制执行的价格参考。

评估要求：1、为本院执行(2021)粤0113执恢239号案件提供价格参考，评估基准日：常规基准日；整体评估；2、工作方式、期限：十日内出具评估报告一式六份，并附刻录报告的光盘一张交法院（标的物及其周边环境的图片以jpg.png格式存入光盘）。如未能按上述期限完成委托的，本院将可能按自动退回委托处理；3、付费方式：本次委托为申请人郭文仔预先支付评估费用，你公司预先审查评估申请内容和资料后认为可以评估的，按相关法律法规和物价部门的规定执行收费标准，在三日内出具《收费函》交本院；4、如需补充材料，在收到委托后三日内出具《补充资料函》，可供公开查询的，请自行查询并附报告后；5、需现场查勘的，你公司应先行做好前期工作并制作现场查勘笔录，要求当事人和其他在场人签名确认，并附于报告的附录；6、其他要求：必须坚守廉洁、公正和规范的原则，选派合适的专业人员，运用恰当的评估方法，严谨而实事求是地完成本院委托。如评估结论严重偏离市场价值的，本院将可能不予支付评估费；必须承诺保守获知的个人资料、业务资料和商业秘密，在本院认为必要时对本次评估进行复核、解释或出庭作证；无法办理或需延期办结、补充材料、重新勘验的应

书面向本院说明。提交本院的所有报告、函件均须按公文标准版式制作。评估报告须以不可拆分的方式装订(即书本模式且不能用胶边及铁码), 否则本院将退回重作; 如你机构怠于办理、工作失误或违反法定程序操作导致评估报告无法被本院采用的, 本院将依法追究你机构相应责任。

特此委托。



联系人: 邓法官 电话(传真): 020-39122062

邮寄地址: 广东省广州市番禺区沙头街桥兴大道733号 审判辅助中心

邮编: 511400

估价对象地理位置示意图



估价对象现状及周边图片



门牌号



楼宇外观



首层入口



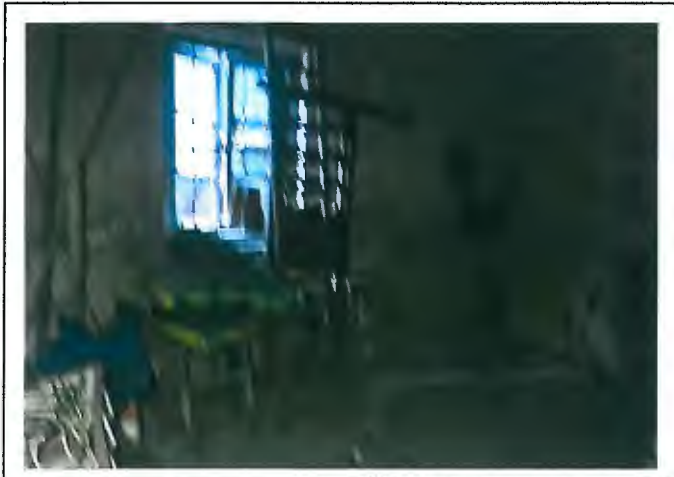
首层大门



首层厅



首层杂物房



首层房间



二层阳台



首层厅



首层加建部分



首层加建部分



首层入口



建筑外观



建筑外观



周边环境



周边环境



周边环境



周边环境

可比实例地理位置示意图



此位置图与实际比例有一定差异，仅作参考用途

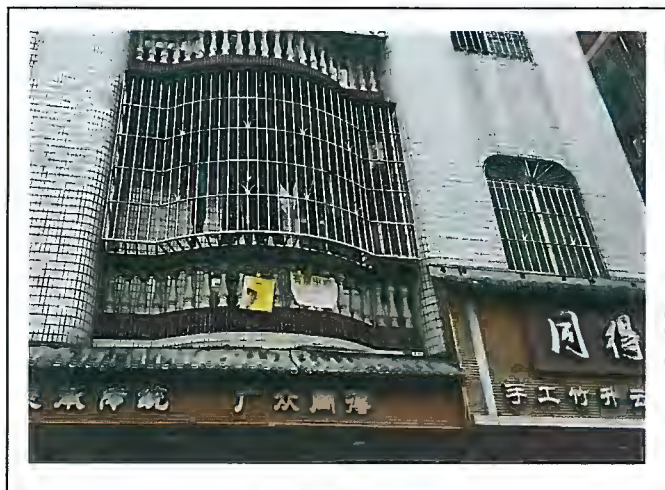
可比实例外观照片



估价对象



可比实例 1



可比实例 2



可比实例 3



评价二维码

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440115103013JB00011780010001



验证二维码

坐落:南沙区东涌镇大围街156号

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2018 登记 4011441 号	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2019)广州市不动产权 11200781 号	
权利类型: 宅基地使用权/房屋(构筑物)所有权	面积: 89.2918 平方米
权利性质: 划拨	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: 2019-02-11	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440115103013JC00576	
	宗地面积: 52.9632	用途: 宅基地
	宗地四至-东: 空地	宗地四至-南: 房屋
	宗地四至-西: 大围街	宗地四至-北: 房屋
	等级:	价格: 0万元
	权利设定方式: 地表	容积率: 无
	建筑密度: 0	建筑限高: 0

房地状况	登记类型: 遗失	登记原因: 自建
	规划用途: 住宅	房屋结构: 混合结构; 砖木结构
	土地使用面积/(共)用地面积:	幢占地面积/建基面积: 52.963 平方米 / 52.9632 平方米
	/	
	建筑面积: 89.2918 平方米	专有建筑面积: 89.2918 平方米
	分摊建筑面积:	总层数: 2
	所在层: 1	房屋性质: ——
竣工时间:	房地产交易价格:	

权利人登记信息			
不动产权证书号: 粤(2019)广州市不动产权第 11200781 号			
权利人: 何焯胜	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有	
证件种类: 身份证	证件号: 440126194611201514	性别: 男	国家/地区: 中华人民共和国
所有权取得方式: 自建			

本案没有居住权登记信息数据!

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: UE00002751 校对对: 查册时间: 2021-08-18 16:02:20

申请人: 广州市番禺区人民法院(霍嘉铭) 查询目的: 办案 查册流水号:

20210818JZGB

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：440115103013JB00011F80010001

坐落：南沙区东涌镇大同街156号

登记附记：

*遗失补发。

本案没有其他附记数据！

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	广州市番禺区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 04027771	查封登记时间	2021-03-19
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	(2021)粤0113执恢239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	2021-03-18	查封结束时间	2024-03-17
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：UE00002751 校对人员： 查册时间：2021-08-18 16:02:20

申请人：广州市番禺区人民法院（崔嘉铭） 查询目的：办案 查册流水号：

20210818IZGB

查询内容：登记 抵押 查封

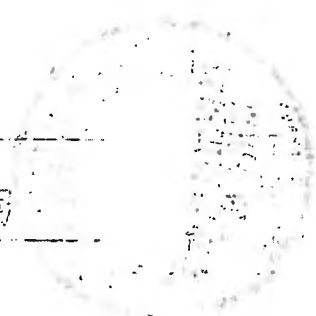
测字 400216063

房屋面积测量成果报告书

建设项目 _____

地 址 _____ 广州市南沙区东涌镇大园街156号 _____

申请人 _____ 何显星 _____



测绘单位: 广州国壹信控科技有限公司
监理及见证单位: 广东绿景智业检测技术有限公司

2018年10月30日

31

房屋情况总表

测字 400216003

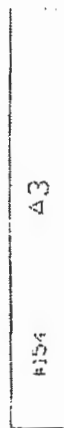
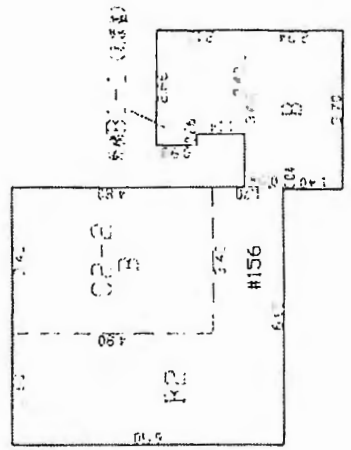
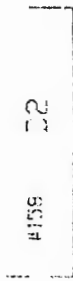
房屋座落	行政区		南沙区	
	地址	现在	广州市南沙区东涌镇大岗街156号	
		原来	南沙区鱼窝头镇鱼窝头村沙头队	
	图幅号		00-54-20015	
	不动产单元号		440115103013JB00011F80010000	
	宗地号		440115103013JB00011	
用地四至界归属			建筑种类 层数	面积
			B2	22.6800
方向	规格	占南	C2-2 B	16.3200
东	20	自墙	B	8.6204
南	20	自墙	墙引-1(无墙)	5.3428
西	20	自墙		
北	20	自墙		
地上层数	2			
地下层数	0			
用地	52.9636			
建筑基	52.9632			
总建筑面积	89.2218			

2018年10月13日

广州市房地产权查大原图(总图)

图: 400210000

33



大原图



图号	152-9632	P2	22.6870	1:100-1:100	3428
图名	152-9632		1:100-1:100		
图例	152-9632	B	19.6204		

图例: 广州市房地产权查大原图 图例: 广州市房地产权查大原图
 图例: 广州市房地产权查大原图 图例: 广州市房地产权查大原图
 图例: 广州市房地产权查大原图 图例: 广州市房地产权查大原图

2018年10月30日

广州市南沙区东涌镇大围街156号房角点、用地界址图

测字:400216063

建基、用地面积: 52.9632平方米

权属来源:《集体建设用地使用证》番府集建

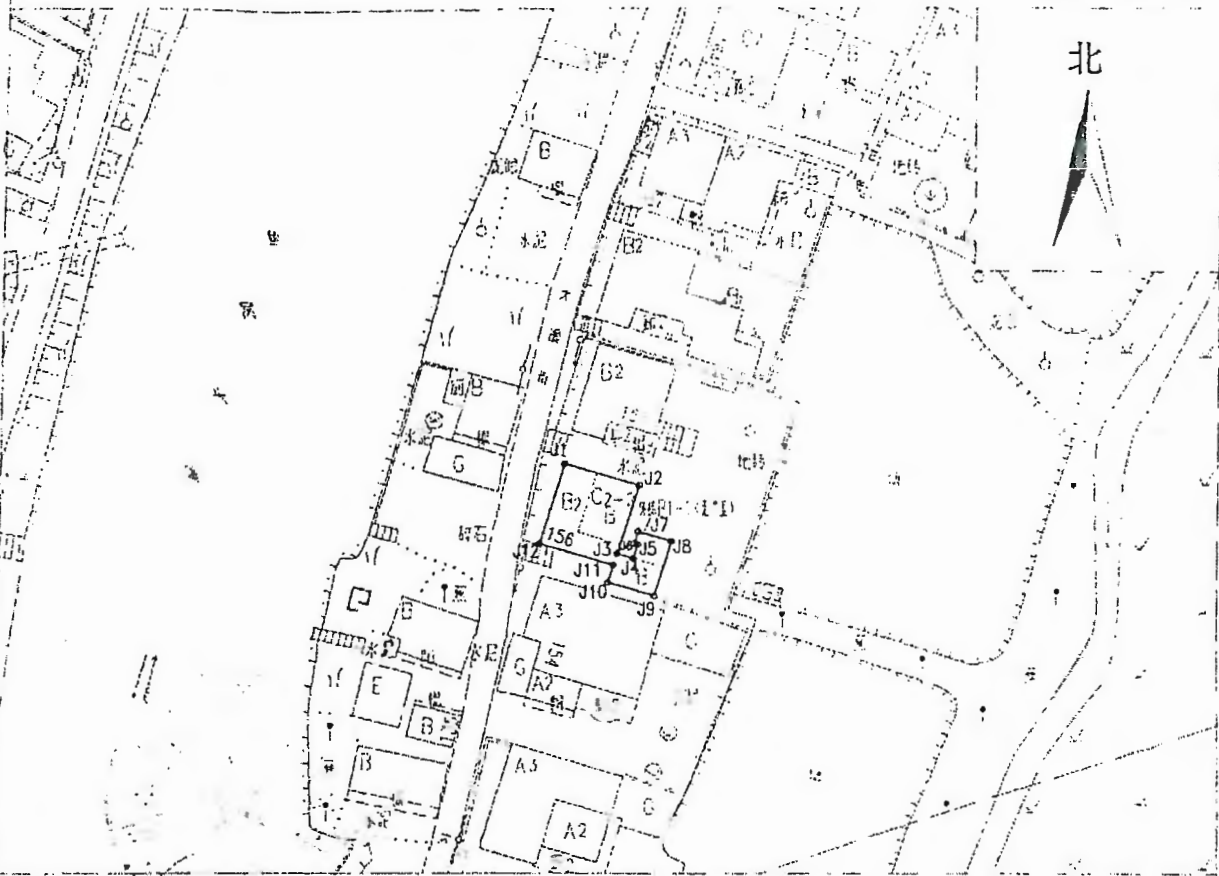
总字第18-006388号

图幅号:00-54-20(16)

不动产单元号:440115103013JB00011F80010000

字(88)第18-006388号

权利人:何焯胜



房角点、用地界址点坐标表

点号		CGCS2000坐标		边长	点号		CGCS2000坐标		边长
J	B	X	Y	m	J	B	X	Y	m
J1	B1	2521731.177	38444290.437	6.00	J1	B1	2521731.683	38444107.143	6.00
J2	B2	2521731.744	38444297.181	5.56	J2	B2	2521729.350	38444113.543	5.56
J3	B3	2521730.491	38444294.575	1.76	J3	B3	2521724.078	38444111.777	1.76
J4	B4	2521716.017	38444295.782	1.14	J4	B4	2521723.663	38444112.133	1.14
J5	B5	2521717.148	38444297.111	0.21	J5	B5	2521724.755	38444111.087	0.21
J6	B6	2521721.111	38444295.812	0.98	J6	B6	2521724.830	38444113.014	0.98
J7	B7	2521718.112	38444296.145	2.66	J7	B7	2521717.763	38444117.797	2.66
J8	B8	2521727.164	38444298.632	4.48	J8	B8	2521725.030	38444115.813	4.48
J9	B9	2521711.104	38444297.464	3.30	J9	B9	2521720.719	38444114.857	3.30
J10	B10	2521714.112	38444297.767	1.41	J10	B10	2521721.711	38444113.074	1.41
J11	B11	2521716.553	38444297.260	1.80	J11	B11	2521723.139	38444111.417	1.80
J12	B12	2521717.111	38444298.511	8.50	J12	B12	2521724.661	38444105.411	8.50
J13	B13	2521713.111	38444297.432		J13	B13	2521721.653	38444107.588	

S=35°01'32.5" E, D=20.11.4

以上各点均按CGCS2000坐标系,CGCS2000坐标,CGCS2000坐标,CGCS2000坐标,CGCS2000坐标

日期:2018年10月30日

1:500

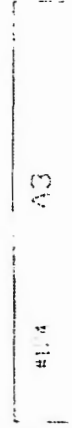
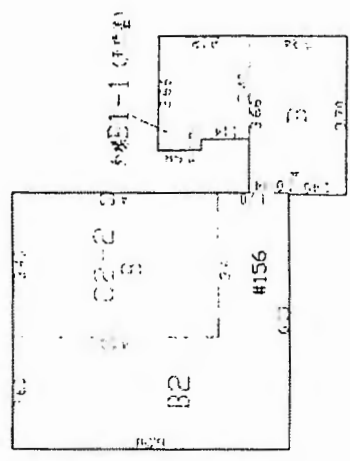
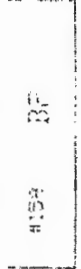
广州市南沙区东涌镇大围街156号房角点、用地界址图

28

房屋平面图

2018-4-10-216000

产权证号:4011512303JRC001F80010001



1:100

房号	152-2-32	面积	22.6800	用途	住宅	产权证号	4011512303JRC001F80010001
房号	152-2-32	面积	16.3200	用途	住宅	产权证号	4011512303JRC001F80010001
()	152-2-32	面积	16.3200	用途	住宅	产权证号	4011512303JRC001F80010001

2018-4-10-216000

说 明

在本次估价业务中，没有其他单位相关估价专家或单位提供专业帮助，也没有其他相关专业领域的专业机构或专家出具的专业意见。

特此说明！

广东金太阳房地产土地资产评估规划有限公司

2022年02月18日





编号: S0612019168260G(1-1)

统一社会信用代码

91440104751969832B

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 广东金太阳房地产土地资产评估规划有限公司

注册资本 叁佰万元(人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2003年06月25日

法定代表人 王少春

营业期限 2003年06月25日至长期

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。)

住所 广州市天河区天河路365号1201房(仅限办公用途)



登记机关



2020年02月14日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100033

企业名称：广东金太阳房地产土地资产评估规划有限公司

统一社会信用代码：91440104751969832B

法定代表人：王少春

注册地 址：广州市天河区天河路365号1201房

有 效 期：至 2024年11月20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

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年1月20日



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

The bearer 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 a nationwide scale.



发证机关

No. 00212043

姓名 / Full name

田穗

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

440102 2328

注册号 / Registration No.

4420000066

执业机构 / Employer

广东金太阳房地产土地资产评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-06-16

持证人签名 / Bearer's signature



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

The bearer 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 a nationwide scale.



发证机关

No. 00217244

姓名 / Full name

马俊

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

1101051 911

注册号 / Registration No.

4420210218

执业机构 / Employer

广东金太阳房地产土地资产评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

024-03-22

持证人签名 / Bearer's signature

