

房地产估价报告

估价项目名称：恩平市人民法院司法处置项目位于阳江市阳东县大八镇东风路和北门街 33 号住宅用地及地上建筑物房地产提供市场价值评估

估价方：广东天顺土地房地产资产评估有限公司

估价委托人：恩平市人民法院

注册房地产估价师：谭昆杰（注册号：4420180174）
卢国超（注册号：4419970150）

报告提交日期：二〇二二年十一月十一日

估价报告编号：广天房估报字(2022)J09A070001 号

目录

一	致估价委托人估价函	2
二	估价师声明	5
三	估价的假设和限制条件	6
	(一) 一般假设条件	6
	(二) 未定事项假设	6
	(三) 背离事实假设	7
	(四) 不相一致假设	7
	(五) 依据不足假设	7
	(六) 特别事项说明	7
	(七) 估价的限制条件	8
四	房地产估价结果报告	10
	(一) 估价委托人	10
	(二) 估价方	10
	(三) 估价目的	10
	(四) 估价对象	10
	(五) 价值时点	15
	(六) 价值类型	15
	(七) 估价依据	16
	(八) 估价原则	17
	(九) 估价方法	18
	(十) 估价结果确定	19
	(十一) 注册估价师	20
	(十二) 估价查勘日期	20
	(十三) 估价作业日期	20
	(十四) 估价报告应用的有效期	20
五	附件	21
	(一) 估价对象现状照片	21
	(二) 待估房地产位置示意图	21
	(三) 《司法鉴定委托书》	21
	(四) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件	21
	(五) 估价机构营业执照复印件	21
	(六) 估价机构备案证书复印件	21
	(七) 注册房地产估价师资格证书复印件	21

一 致估价委托人估价函

恩平市人民法院：

受贵院委托，我对李宗才名下的位于阳江市阳东县大八镇东风路（土地面积 59.4 平方米、建筑面积 235.35 平方米）和阳江县大八镇北门街 33 号（土地面积 31.29 平方米、建筑面积 67.67 平方米）的房地产市场价格进行评估，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，秉持独立、客观、公正的立场，坚持合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、谨慎原则，经过实地查看，在认真分析现有产权资料和调查研究的基础上，采用基准地价系数修正法、重置成本法，充分考虑当地房地产市场影响因素，经过认真测算，确定估价对象于价值时点的房地产市场价格。

估价目的：为委托方办案所需提供参考而评估房地产市场价格。

估价对象：阳江市阳东县大八镇东风路（土地面积 59.4 平方米、建筑面积 235.35 平方米）和阳江县大八镇北门街 33 号（土地面积 31.29 平方米、建筑面积 67.67 平方米）的房地产市场价格评估，产权情况详见《房地产估价结果明细表》；估价对象具体包括房屋及附属于房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水等辅助设施和合理分摊的土地使用权。

估价方法：基准地价系数修正法、重置成本法

价值时点：依估价目的、接受估价委托的时间、实勘时间及最后提供补充资料时间，经与估价委托方协商，确定为 2022 年 8 月 30 日（勘查日期）。

价值类型：本报告市场价值为估价对象具有完全合法产权，在满足本报告之“估价的假设和限制条件”前提下的合法用途的市场价值。

估价结果：根据国家有关规定和估价技术、估价方法，在对估价对象的现场调查和资料分析的基础上，经认真、科学的估算，确定估价对

象在 2022 年 8 月 30 日的房地产市场总价值为 ¥463286 元（大写金额人民币肆拾陆万叁仟贰佰捌拾陆整）。

（详见附表《房地产估价结果明细表》）

法人代表签名：

广东天顺土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年十一月十一日

房地产估价结果明细表

委托人：恩平市人民法院

估价时点：2022年8月30日

序号	权属人	产权证明文件	共有情况	不动产坐落	证载用途	估价设定用途	使用期限	总层数和结构	所在层数	建筑面积(平方米)	房地产价值(元/平方米)	房地产价值(元)	备注
1	李宗才	粤房地证字第 C0562390 号	单独所有	阳东县大八镇东风路	住宅	住宅	2071/6/19	4层钢混	1-4层	235.35	1731	407391	含土地使用价值
2	李宗才	粤房地证字第 C2387509 号	单独所有	阳东县大八镇北门街33号	住宅	住宅	划拨	2层砖混	1-2层	67.67	826	55895	含土地使用价值
	合计									303.02	-	463286	

广东天顺土地房地产资产评估有限公司

2022年11月11日

二 估价师声明

我公司注册房地产估价师于 2022 年 8 月 30 日进行了现场查勘，现郑重声明：

1、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。

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假设和限制条件的限制。有关假设限制条件详见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中的相关说明。对本估价报告揭示的相关事项所引起的法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。

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。

5、本公司注册估价师仅对委托人指定的估价对象范围进行了实地踏勘，但我们对估价对象的现场勘察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，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，相关权属资料仅以委托人提供的复印件为基础进行了一般性核对。

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。

7、本估价报告仅为委托人办案所需提供市场参考价值而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

8、其他声明：出于职业责任，我们与委托人进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。

9、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

三 估价的假设和限制条件

（一）一般假设条件

1、在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2、不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待出售房地产及相关权益。

3、权属方合法取得估价对象相关权益并各自依法支付有关税费，估价对象无产权纠纷限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规和建设规划、使用条件规定，不附带任何影响其价值的限制条件。

4、估价对象土地使用权已完成产权登记，属于完整的产权；地上建筑物未登记发证，在进行转让交易时，应当符合城市房地产转让方面的相关规定。提请委托人及报告使用人注意。

5、估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的室外污染情况，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，且无相关专业机构进行鉴定及检测，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题。

6、本评估报告是对估价对象在现有用途、状态不变并持续使用，在价值时点的外部经济环境前提下为本报告所列明的目的和假设限制条件下的现行公开市场价值条件下进行的，无特殊指定情况下，计价以人民币为币种。

7、我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，则需重新对该物业进行评估。

（二）未定事项假设

1、本次估价假设产权人不存在应缴未缴税费，但注册房地产估价师无法对其真实性进行确认。

2、本次估价假设买卖双方均需依法承担估价对象产权转移所产生的税费，包括但不限于个人所得税、增值税及其附加、契税、划拨转出让补缴地价款、交易手续费、印花税、登记费、测绘费等。

（三）背离事实假设

1、根据委托方提供的 2022 年 8 月 8 日《司法鉴定委托书》（2022）江恩法技鉴字第 116 号之一和《不动产登记资料查询结果证明》结果显示，估价对象于 2022 年 2 月 7 日被恩平市人民法院依据（2022）粤 0785 执恢 6 号之二依法查封、2021 年 11 月 22 日被恩平市人民法院依据（2021）粤 0785 执 1704 号之一依法查封，但不排除在这日期之后时间仍有其他被查封的可能性。根据相关法律法规以及《房地产估价规范》，房地产评估价值的影响因素应包括处置房地产的瑕疵，但不应包括其被查封及原有的担保物权和其他法定优先受偿权。因此本次估价不考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他法定优先受偿权对评估价值的影响，假设估价对象不存在被查封或担保物权等法定优先受偿权。

2、本次估价不考虑处置房地产可能产生的相关费用对评估结果的影响，包括但不限于诉讼费、执行费、评估费、拍卖费，以及有可能存在的水费、电费等欠费。

（四）不相一致假设

1、本次估价不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、由于委托方未能提供估价对象或涉及的租赁合同等相关资料，根据《房地产估价规范》，本次估价不考虑租赁权对评估价值的影响，即假设估价对象不存在租赁权。

（六）特别事项说明

1、本估价报告仅适用于为委托方办案需要提供参考而评估房地产市场价值。

2、对于估价中可能存在影响估价结果的瑕疵事项，委托方在委托估价时未作特别说明。在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及估价人员不承担相关责任。

3、受到本次估价目的的影响，估价对象自身价值可能会受强制处分、快速变现、市场需求面窄、推广力度小、消费者心理因素、购买者的额外支出等因素而造成市场价格波动，甚至下降。

4、本估价结果未扣除处置房地产可能产生的相关费用，包括但不限于诉讼费、执行费、评估费、拍卖费、有可能存在的水费、电费，也未

扣除可能存在的其他优先受偿款，请报告使用者在使用本估价结果时予以考虑！

（七）估价的限制条件

1、本估价报告仅适用于委托方用于特定的估价目的，未经估价委托人许可，估价机构不得向估价委托人及审查部门以外的机构和个人提供本估价报告；未经估价机构书面同意，任何单位和个人不得以任何形式发表、肢解本报告，其全部或部分内容不得于公开媒体上发表；本报告整体使用，单独使用任一部分无效。

2、本次估价结果反映的是估价对象在满足全部假设条件下，在价值时点 2022 年 8 月 30 日的房地产市场价格。估价结果只限于为委托方办案需要提供参考而评估房地产市场价格，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、在房地产市场没有发生重大变化的前提下，本估价报告的有效期限自估价报告出具之日起壹年内有效，即自 2022 年 11 月 11 日至 2023 年 11 月 10 日止。如超过有效期或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、本次估价中运用的法律权属及其证明资料（复印件）均由委托方提供，本公司估价人员未能见原件，也未向政府有关部门核实，委托方和相关当事方承担如实告知的责任，对其所提供全部资料的真实性、合法性及合理使用估价报告负责；建议有关法律权属及其证明资料的确定最终以相关职能部门确认为准，若与委托方向我们提供的资料存在差异，本公司保留对报告书的修正权。

5、本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及出现不可抗力因素对估价结果的影响。

6、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，未考虑该估价对象所负欠的应缴税费、债项、法律纠纷等可能影响其评估价格的任何限制，未考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估价格的影响，也未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。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

7、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效。

四 房地产估价结果报告

（一）估价委托人

委托单位：恩平市人民法院

联系地址：恩平市恩城街道锦江大道中 39 号（立案庭）

联系人：廖思越

联系电话：0750-7177078

（二）估价方

估价机构名称：广东天顺土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：邓显华

估价机构地址：广州市海珠区昌岗中路 172 号、礼岗路 1 号 1018 室

房地产估价机构备案等级：壹级

房地产估价机构备案证书编号：粤房估备字壹 1200002

房地产估价备案证书有效期：2025 年 8 月 18 日止

统一社会信用代码：914407036664771717

经营范围：土地、房地产、资产评估信息咨询

联系人：谭昆杰

联系电话：0750-3110055

（三）估价目的

估价委托人因执行案件的需要，为估价委托人司法处置估价对象提供参考依据而评估房地产市场价格。

（四）估价对象

1、评估范围

根据委托估价方提供的恩平市人民法院《司法鉴定委托书》（2022）江恩法技鉴字第 116 号之一，本次评估范围为位于阳江市阳东县大八镇东风路（土地面积 59.4 平方米、建筑面积 235.35 平方米）和阳江县大八镇北门街 33 号（土地面积 31.29 平方米、建筑面积 67.67 平方米）的房地产，包括房屋及附属房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和合理分摊的土地使用权，不包含动产、特许经营权及相关的债权债务。

2、估价对象基本状况

估价对象一：

- (1) 名称：阳江市阳东县大八镇东风路。
- (2) 规模：土地面积 59.4 平方米，建筑面积 235.35 平方米。
- (3) 用途：城镇住宅用地。

(4) 估价对象权利状况：按照估价委托人提供的 2022 年 8 月 30 日《不动产登记资料查询证明》记载，估价对象权利人为李宗才。

估价对象二：

- (1) 名称：阳江市阳东县大八镇北门街 33 号。
- (2) 规模：土地面积 31.29 平方米，建筑面积 67.67 平方米。
- (3) 用途：城镇住宅用地。

(4) 估价对象权利状况：按照估价委托人提供的 2021 年 11 月 23 日《不动产登记资料查询证明》记载，估价对象权利人为李宗才。

3、估价对象土地实物状况

估价对象一：

- (1) 不动产单元号：441704110003GB97827F00010001。
- (2) 土地面积：59.4 平方米。
- (3) 土地形状：规则。
- (4) 四至：东至东风路，南至住宅，西至住宅，北至住宅。
- (5) 土地权利人：李宗才。
- (6) 共有情况：单独所有。
- (7) 土地性质：国有建设用地。
- (8) 土地使用权取得方式：出让（至 2071 年 6 月 19 日止）。
- (9) 土地使用权剩余使用期限：48.8 年。

(10) 开发程度：已达红线内外“通上水、通下水，通路，通电，通讯”，各类基础设施基本完备，宗地内场地平整。地上已建成 1 幢三层钢筋混凝土的建筑物，建筑总面积 235.35 平方米，容积率 3.96。

(11) 权利状况：

根据 2022 年 11 月 10 日不动产登记中心《不动产登记资料查询

结果证明》，待估宗地已查封、无抵押登记。

估价对象二：

- (1) 不动产单元号：441704110019GB80003F00010001。
- (2) 土地面积：31.29 平方米。
- (3) 土地形状：规则。
- (4) 四至：东至住宅，南至住宅，西至北门街，北至住宅。
- (5) 土地权利人：李宗才。
- (6) 共有情况：单独所有。
- (7) 土地性质：国有建设用地。
- (8) 土地使用权取得方式：划拨。
- (9) 土地使用权剩余使用期限：无记录。
- (10) 开发程度：已达红线内外“通上水、通下水，通路，通电，通讯”，各类基础设施基本完备，宗地内场地平整。地上已建成 1 幢二层砖混结构，瓦顶房产，建筑总面积 67.67 平方米，容积率 2.16。
- (11) 权利状况：

根据 2021 年 11 月 23 日不动产登记中心《不动产登记资料查询结果证明》，待估宗地已查封、无抵押登记。

4、估价对象建筑物实物状况

估价对象一：

- (1) 楼龄：不详。
- (2) 建筑面积：235.35 平方米。
- (3) 建筑楼层结构：三层钢筋混凝土结构。
- (4) 所在楼层：整幢。
- (5) 房屋所有权人：李宗才。
- (6) 共有情况：单独所有。
- (7) 权利性质：自建房。
- (8) 层高：首层 3.7 米高，二层 3.4 米高。
- (9) 空间布局：合理。
- (10) 通风采光：较好。

(11) 使用情况：在用。

(12) 使用及维护状况：根据估价人员现场勘查，使用及维护状况一般，成新程度 70%。

(13) 完损状况：现场勘查，从外表观察，估价对象表面结构较完好，整体楼宇无明显的质量缺陷。

(14) 产权证明：已取得登记证。

估价对象二：

(1) 楼龄：不详。

(2) 建筑面积：67.67 平方米。

(3) 建筑楼层结构：二层砖混结构。

(4) 所在楼层：整幢。

(5) 房屋所有权人：李宗才。

(6) 共有情况：单独所有。

(7) 权利性质：自建房。

(8) 层高：首层 2.8 米高，二层瓦顶。

(9) 空间布局：合理。

(10) 通风采光：一般。

(11) 使用情况：空置。

(12) 使用及维护状况：根据估价人员现场勘查，使用及维护状况一般，成新程度 40%。

(13) 完损状况：现场勘查，从外表观察，估价对象表面结构较完好，整体楼宇无明显的质量缺陷。

(14) 产权证明：已取得登记证。

5、不动产状况

估价对象一：

房地产类型	坐落	权利人	共有情况	不动产单元号	产权证号	房屋用途	权利性质	面积 (M ²)
不动产登记	阳江市阳东县大八镇东风路	李宗才	单独所有	441704110003 GB97827F0001 0001	粤房地证字第 C0562390 号	城镇住宅 用地	出让 (至 2071 年 6 月 11 日止)	235.35

估价对象二：

房地产类型	坐落	权利人	共有情况	不动产单元号	产权证号	房屋用途	权利性质	面积 (M ²)
不动产登记	阳江县大八镇北门街 33 号	李宗才	单独所有	441704110019 GB80003F0001 0001	粤房地证字第 G2387509	城镇住宅 用地	划拨	67.67

6、区位状况描述与分析

(1) 位置状况

①坐落：阳江市阳东县大八镇东风路和阳江县大八镇北门街 33 号商住用途房地产。

②方位：估价对象位于阳江市阳东县大八镇，位于阳江市阳东北部，阳春南部。

③与重要场所（设施）的距离：估价对象距离大八镇人民政府约 0.9 公里和 0.5 公里，距离大八镇约 1.0 公里和 0.3 公里，属于镇中心，周围多为住宅区，氛围较好。

④临街（路）状况：估价对象一一面临主干道东风路，估价对象二一面支路北门街。

⑤楼层：估价对象一位于第 1-3 层，整幢。估价对象二位于第 1-2 层，整幢。

估价对象位于阳江市阳东县大八镇东风路和阳江县大八镇北门街 33 号商住用途房地产，与社区和行政街道一级的重要设施距离约为 500—1000 米，多数步行时间约为 5—15 分钟，服务半径短；与所在镇一级的（医院、中学、行政服务中心等）重要设施距离多数在 500—1000 米。估价对象自身朝向和楼层的配合合理，符合所在区域的光、温、气候等生态指标因素，适宜住宅使用，整体位置状况属于一般。

(2) 交通状况

①道路状况：估价对象所在区域的对外主干道为东风路构成对外交通线网，对外道路通达度较差。距离沈海高速阳江站出入口约 17 公里，距离高铁阳江站约 28 公里。

②出入可利用交通工具：距离塘坪客运汽车站约 5 公里，估价对象距离 50-200 米，公交线路 1 条 12 路，属穿镇公交，班数较少，公共交通便捷度一般。

③交通管制情况：无。

④停车方便程度：所在楼宇内部无停车场，停车位数量较少。

估价对象位于阳江市阳东县大八镇东风路和阳江县大八镇北门街 33 号住宅用途房地产，临近的主干道路和区内混合型道路相互搭配合理，可利用的交通工具相对较少，所在楼盘外部没有交通管制，停车位数量相对较少，整体交通状况属于一般。

（3）环境状况

①自然环境：估价对象位于阳江市阳东县大八镇东风路和阳江县大八镇北门街 33 号住宅用途房地产，附近主要为居住，建筑密度大，绿化率较低，自然环境一般。

②人文环境：估价对象位于阳江市阳东县大八镇东风路和阳江县大八镇北门街 33 号住宅用途房地产，居住及商业氛围一般，周围主要为居住区，距离阳东大八小学约 300-800 米，距离阳东大八中学约 500-800 米，人文环境较好。

③景观：无。

估价对象位于阳江市阳东县大八镇东风路和阳江县大八镇北门街 33 号住宅房地产，绿化率较低，人文环境较好，整体环境状况属于一般。

（4）外部配套设施状况

①基础设施：所在楼宇内外均已实现五通（通路、通电、通讯、给水、排水）、一平（场地平整），基础设施较完善；

②公共服务设施：估价对象位于义祠商圈，周边有大八镇卫生院、大八市场、银行储蓄网点等配套设施；居住氛围较好，配套完善。

（5）区域状况未来变化趋势

估价对象所在区域位于大八镇中部，流动人口较大，商业、居住氛围好，未来发展趋势较好。

（五）价值时点

鉴于本次估价目的是为估价委托人司法处置估价对象提供参考依据而评估房地产市场价值，估价人员现场实勘时间为 2022 年 8 月 30 日，因委托估价人无特别指定价值时点，价值时点一般取实地勘查之日，因此价值时点定为 2022 年 8 月 30 日。

（六）价值类型

本估价报告出具的价格，是指设定估价对象土地用途为城镇住宅用地，在未受租赁、抵押、查封等权益限制的状况下，于价值时点 2022 年

8月30日的市场价值。

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，且不考虑租赁、抵押、征收等权利限制的影响下，于价值时点所具有的完整产权状态下的客观合理价值。

（七）估价依据

1、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》（国务院令第28号，2019年8月26日十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议表决通过修改决定，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》（国务院令第743号，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》（国务院令第28号，2019年8月26日十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议表决通过修改决定，2020年1月1日起施行）。

（5）《中华人民共和国拍卖法》（主席令第24号，自1997年1月1日起施行，2004.8.28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四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）。

（7）最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定（法释[2011]21号）。

（8）阳江市阳东区国有土地基准地价标准及实施办法（2020年8月21日印发）。

2、技术规程、规范

（1）国土资源部《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，自2014年12月1日实施）。

（2）中华人民共和国国家标准：GB/T 30491—2015《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]（2015年12月1日施行）。

（3）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（2014年2月1日实施）。

3、产权依据

(1) (2022)江恩法技鉴字第116号之一恩平市人民法院《司法鉴定委托书》。

(2) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件。

4、估价机构和注册估价师掌握搜集的有关资料

(1) 估价对象所在区域的区位条件资料。

(2) 估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料。

(3) 估价对象地区建设工程技术经济指标。

(4) 估价对象现场实勘记录的资料。

(5) 阳东县房地产信息资料。

(八) 估价原则

房地产价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的，而这些因素又处于变动之中，房地产估价必须要对此做细致分析并正确判断其变动趋向，了解房地产估价组成的各项因素及各因素之间的相互作用，才能作出正确的估价。因此，我们在确定房地产估价方法之前，首先要掌握房地产估价的基本原则，以此为指南，认真分析影响房地产价格的因素，灵活使用房地产估价方法，对房地产价格做出最准确的判断。至于对委托项目的具体情况，本次房地产估价主要遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，应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。

2、合法原则

在考虑估价对象的用途时，应以合法利用、合法交易、合法处置为前提。

3、最高最佳利用原则

在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、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。

4、价值时点原则

房地产市场是变动的，评估某宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在某一时间，这个时间就是价值时点。确定价值时点原则的意义在于估价时日是责任交待的界限和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，均有可能影响评估房地产的时值。

5、替代原则

竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相替代。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作些适当的修正，确定待估房地产的价值。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（以下简称《规范》），房地产价评估方法一般有以下比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照房地产评估的《规范》，结合当地房地产市场发育情况及估价对象的具体特点、估价目的等，选择适当的估价方法进行估价。

1、估价方法的介绍、适用范围

估价方法的介绍、适用范围表

估价方法	方法的描述	适用范围
比较法	指将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等的修正，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。	适用于市场发达，有充足具有代表性的比较实例，具有交易性的物业评估。
收益还原法	指预计估价对象未来各期的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到价值时点上的现值后累加，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。	适用于评估有收益或潜在收益的房地产。
假设开发法	是预测估价对象开发完成后的价值、开发成本、税费和利润等，然后从开发完成后的价值中扣除开发成本、税费和所得开发利润等，以此来测算估价对象的权益价值。	适用于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（包括生地、毛地、熟地）、在建工程（包括房地产开发项目）、可装修改造或可改变用途的旧房（包括装修、改建、扩建，如果是重建就属于毛地的范畴）
成本法	指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，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。	适用于房地产市场不发达，难以运用比较法的房地产估价，对于既无收益又很少出现买卖的公用建筑也比较适用。

系数修正法 基准地价	基准地价系数修正法，就是在求取一宗估价对象价格时，根据当地基准地价水平，参照与估价对象相同土地级别或均质区域内该类用地标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法	适用于城市基准地价覆盖范围内的建设用地
---------------	---	---------------------

2、评估方法的选用

(1) 土地使用权评估

A、基准地价系数修正法

1、住宅用地基准地价系数修正法

阳东县住宅用地修正体系包括：容积率修正、期日修正、区域因素修正、其他个别因素修正、使用年期修正、土地开发程度修正等。其计算公式为：

住宅用地单位楼面地价=（住宅用地区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

住宅用地总地价=住宅用地单位楼面地价×住宅用地总计容建筑面积

(2) 建筑物评估

A、重置成本法

重置成本法，采用价值日期的建筑材料、建筑构配件、建筑设备及建筑技术和工艺等，在价值日期的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物具有同等效用的全新建筑物的必要支出及应得利润，减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

(十) 估价结果确定

本次估价对象为位于阳江市阳东县大八镇东风路（土地面积 59.4 平方米、建筑面积 235.35 平方米）和阳江县大八镇北门街 33 号（土地面积 31.29 平方米、建筑面积 67.67 平方米）的房地产，估价人员根据估价目的、遵循估价原则，按照估价工作程序，仔细考察估价对象的建筑特征及使用维护情况，运用基准地价系数修正法、重置成本法，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 30 日符合本报告假设和限制条件状况下的市

场总价值为¥463286元（大写金额人民币肆拾陆万叁仟贰佰捌拾陆整）。

（详见附表《房地产估价结果明细表》）

(十一) 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
谭昆杰	4420180174		2022年11月11日
卢国超	4419970150		2022年11月11日

(十二) 估价查勘日期

2022年8月30日

(十三) 估价作业日期

由2022年8月30日起至2022年11月11日止

(十四) 估价报告应用的有效期

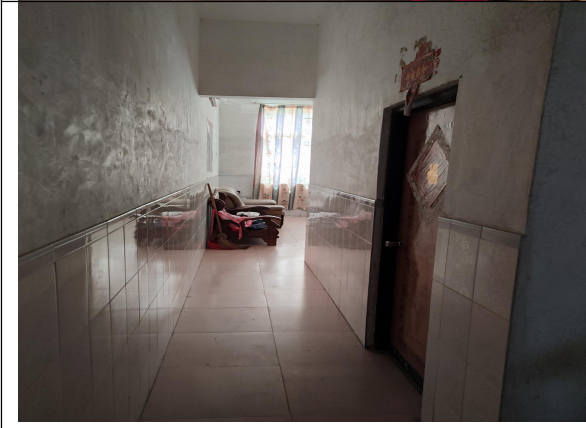
本估价报告的有效期至2023年11月10日止

五 附件

附件目录

- (一) 估价对象现状照片
- (二) 待估房地产位置示意图
- (三) (2022)江恩法技鉴字第 116 号之一恩平市人民法院《司法鉴定委托书》
- (四) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- (五) 估价机构营业执照复印件
- (六) 估价机构备案证书复印件
- (七) 注册房地产估价师资格证书复印件

估价对象一现状照片



估价对象二现状照片



估价对象位置示意图



不动产登记资料查询结果证明

2021年11月23日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 20211123264044 。
经查询, 结果如下:

		面积单位: 平方米			
权利人	[REDACTED]		证件号码	[REDACTED]	
共有情况	单独所有		登记时间	2000年03月24日 00:00:00	
产权附记	档案中无土地使用起始时间、结束时间				
坐落	阳东县大八镇北门街33号				
不动产单元号	441704110019GB80003F00010001		产权证号	粤房地证字第C2387509	
土地用途	城镇住宅用地		权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
土地面积	31.29	房屋建筑面积	67.67	权利性质	划拨
房屋套内面积	\	房屋用途	成套住宅	土地使用终止日期	\
电 脑 状 态	<p>*抵押情况: 无抵押。</p> <p>*查封情况: 1、业务类型: 查封登记; 查封文号: (2021)粤0785执1704号之一; 登记时间: 2021-11-23; 查封单位: 恩平市人民法院; 查封开始时间: 2021-11-23; 查封结束时间: 2024-11-22; 查封期限: 3年; 申请执行人: [REDACTED] 被告: [REDACTED] 查封类型: 查封。</p> <p>*异议情况: 无异议。</p>				

领取人:
领取日期:

盖查询专用章
2021年11月23日 16:41:50

档案证明专用章