

房地产估价报告

估价报告编号：羊房字【2022】第 FYMPZ0284 号

估价项目名称：广州市番禺区人民法院拟审理案件涉及广州市番禺区桥南街草河新二路西 2 街 7 号住宅房地产于二〇二二年十二月十日市场价值评估

估价委托人：广州市番禺区人民法院

房地产估价机构：广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：林庆彦 注册号：4420200085

廖文华 注册号：4420110081

估价报告出具日期：二〇二二年十二月十四日

致估价委托人函

重要提示：本函内容摘自房地产估价结果报告，欲了解估价项目的详细情况和正确理解估价结果，应认真阅读房地产估价结果报告。

广州市番禺区人民法院：

我们接受委托，根据国家有关法律、法规和房地产估价的行业规范，实施了必要的估价程序，在遵循估价原则和设定估价假设与限制条件前提下，结合相关估价经验，以及对影响房地产市场价格因素分析，对待估房地产于价值时点的市场价值进行估价，估价情况摘要如下：

估价目的：供广州市番禺区人民法院审理案件，提供估价对象的市场价值参考依据。

估价对象：梁铭盛拥有的位于广州市番禺区桥南街草河新二路西 2 街 7 号住宅房地产，建筑面积为 366.10 平方米，估价范围包括对应的房屋建筑物和用地土地使用权，包含房地产附属装饰装修工程、供电、供水、排水等设备价值。不包含动产、房地产的特许经营权、相关债权债务等其他财产或权益。

价值时点：二〇二二年十二月十日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法、成本法

估价结果：经过实施必要的估价程序，在本报告所述之估价目的、估价假设与限制条件下，待估位于广州市番禺区桥南街草河新二路西 2 街 7 号住宅房地产于价值时点二〇二二年十二月十日的市场价值为人民币叁佰贰拾贰万伍仟叁佰元 (RMB3, 225, 300 元)，单价为 8,810 元/平方米。

特别提示:

本估价结果是基于与估价假设限制条件一致，已包含房地产附属装饰装修工程等的价值。估价对象所在土地为集体用地，估价结果中未扣除房地产交易过程中的相关费用及税金。

广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：郑国伟

二〇二二年十二月十四日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	6
一、 估价委托人	6
二、 房地产估价机构	6
三、 估价目的	6
四、 估价对象及其范围	6
五、 价值时点	8
六、 价值类型和定义	8
七、 估价原则	9
八、 估价依据	9
九、 估价方法	11
十、 估价结果	15
十一、 注册房地产估价师及估价人员	15
十二、 实地查勘期	16
十三、 估价作业期	16
附件	17

1、房地产估价结果明细表；2、估价对象实地查勘情况和相关照片；3、估价对象位置图；4、司法委托评估委托书；5、估价对象权属证明文件复印件；6、估价机构资质证书复印件；7、估价机构营业执照复印件；8、注册房地产估价师证书复印件。

估价师声明

- 1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、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，但受到估价报告中已说明的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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、所有参加本次估价的注册房地产估价师承诺并保证：注册房地产估价师保守在执业过程知悉的国家秘密、商业秘密，不泄露估价涉及的个人隐私，并妥善保管委托人提供的资料；本次估价是在我们专业胜任能力范围之内；注册房地产估价师遵守了房地产估价职业道德规范和评估准则，并勤勉尽责从事本次业务。
- 6、注册房地产估价师林庆彦于 2022 年 12 月 10 日对估价对象进行了实地查勘。
- 7、本报告书含有若干附件，是报告书不可分割的部分，不能单独使用。
- 8、没有人对本估价报告提供了专业帮助和相关专业意见。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、本估价过程中所依据的由委托人提供的权属文件、技术参数、物业现状、占用状况、经营资料等估价相关资料，我们进行了必要的审慎检查，其合法性、真实性、准确性和完整性由委托人负责，我们亦不承担与估价对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、我们未对估价对象所涉及房地产界址进行测量，该等房地产的所有面积及形状等资料数据均由委托人提供，其真实性由委托人负责。

3、我们对估价对象所涉及房地产只对其可见实体外表进行视察，并对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑该等房地产所在地存在安全隐患，以及无相关专业机构提供鉴定、检查报告的前提下，假设估价对象所涉及房地产无影响其持续使用的重大技术障碍，估价对象不存在安全隐患及其他有害环境条件对该等房地产价值产生不利影响。

4、假设估价对象的交易是由权属人在公开市场上进行，除另有说明外，未考虑估价对象所附带的合作经营、管理协议或其它任何类似安排对其价值的影响。

5、除估价师所知范围之外，假设估价对象所涉及房地产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

6、除另有载明外，均假设委估房地产于价值时点已交吉。

7、除估价师所知范围之外，假设估价对象均为合法使用和按现行用途继续使用。

8、除估价师所知范围之外，假设估价对象所涉及房地产无影响其持续使

用的重大技术障碍，该等房地产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等房地产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等房地产价值产生不利影响。

9、假设估价对象所涉及房地产在估价目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营。

10、假设与估价对象经营有关的国家产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

(二) 未定事项假设

估价对象不存在未定事项。

(三) 背离事实假设

1、根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》记载，估价对象已被广州市番禺区人民法院查封，查封时间为 2022 年 01 月 29 日至 2025 年 01 月 28 日。本次估价未考虑该因素对房地产价值产生的影响。

2、估价对象现对外出租，由于本次估价供广州市番禺区人民法院审理案件提供房地产市场价值参考，未考虑现租约对房地产价值产生的影响。

(四) 不相一致假设

估价对象不存在不相一致情况。

(五) 依据不足假设

本估价过程中委托人提供的产权文件为《广州市不动产登记查册表》复印件，由于客观原因，估价人员未能对估价对象权属文件原件进行验证，其合法性、真实性、准确性和完整性由委托人负责。

二、估价报告使用限制。

1、估价报告及估价结果的用途

本报告的分析与结论系根据本估价报告所述估价目的、估价原则、估价

依据、估价假设与限制条件、估价方法而得出，仅在本报告所述各项前提条件下成立。本估价报告只能用于估价报告中载明的估价目的和用途。若用于其他目的和用途，估价结果将失效，估价机构和房地产估价师不承担任何相关义务和责任。报告使用人应合理使用评估价值和估价报告。

2、估价报告使用者

根据估价委托合同，本估价报告使用者为委托人及本估价报告所述估价目的经济行为相关当事人，或根据法律法规及行业协会规定送交有关政府机关、司法机关及估价行业协会审查使用。除依据有关法律法规需公开之外，本报告全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。因估价报告使用不当造成的后果与签字房地产估价师及其所在估价机构无关。

3、估价报告的使用期限

报告估价结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化，估价对象的价格或价值可能发生很大变化。本报告使用者应根据价值时点后政治、经济、社会等状况的变化情况合理确定本报告的使用期。一般情况下，本估价报告的使用期限为：自二〇二二年十二月十四日起算壹年，当估价对象所在地房地产市场在估价报告提交日后发生很大变化时，本估价报告的使用期限建议为：自二〇二二年十二月十四日起算半年。

4、使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项

(1) 我们的估值未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对估价对象价值的影响。

(2) 我们的估值是在估价师所知悉政府对估价对象所处区域规划的前提下得出，未考虑将来政府规划发生变化时对估价对象价值的影响。

(3) 我们的估值未考虑在出售估价对象时可能发生的任何开支或税款，

除另有说明外，亦未考虑已设定的他项权利、限制和额外支销对估价对象价值的影响。

（4）遵守相关法律法规和遵循公认房地产估价方法，对价值时点特定目的下估价对象的价值进行分析、估算并发表专业意见，是房地产估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用房地产估价报告是委托人和相关当事方的责任。

（5）本报告签字房地产估价师已对估价对象的法律权属给予了合理关注，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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

本项目估价委托人为广州市番禺区人民法院。

二、房地产估价机构

机 构 名 称：广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司

法 定 代 表 人：郑国伟

住 所：广州市越秀区流花路 121 号（南塔）901 房

统一社会信用代码：91440101190520241F

备 案 等 级：壹级

证 书 编 号：粤房估备字壹 0100021

有 效 期 限：2023 年 11 月 11 日止

三、估价目的

本次估价目的为供广州市番禺区人民法院审理案件提供房地产市场价值参考。

四、估价对象及其范围

1、坐落：广州市番禺区桥南街草河新二路西 2 街 7 号；

（1）方位：所属用地东至巷道，南至巷道，西至巷道，北至草河新二路西二街；

(2) 与重要场所（设施）的距离：距离番禺区人民政府约 3700 米，距离草河湿地公园约 1500 米；

(3) 临街（路）状况：临近新二路西二街。

(4) 道路状况：临近新二路西二街，周边交通要道密集，道路密度较大，道路较为宽敞，交通顺畅度较高，交通便捷度较高；

(5) 出入可利用交通工具：距离番禺广场地铁站约 3500 米，公共汽车线路较少，采用公交、地铁出行方便程度一般。

2、名称、建筑物结构：估价对象为自建房，所属楼宇为钢筋混凝土结构 3 层。

3、规模：建筑面积为 366.10 平方米。

4、规划用途：住宅。

5、权属状况：根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》，权属人为梁铭盛，登记时间为 2007 年 8 月 10 日，估价对象用途为住宅；房屋占有份额为全部，土地权利性质为集体所有，估价对象已被广州市番禺区人民法院查封，查封时间为 2022 年 01 年 29 日至 2025 年 01 月 28 日。估价对象目前对外出租。

其中土地及建筑物基本状况请见下表：

土地基本状况介绍		
(1)	四至	所属用地东至巷道，南至巷道，西至巷道，北至草河新二路西二街
(2)	形状	估价对象所在土地形状大致呈规则多边形
(3)	开发程度	五通一平
(4)	使用期限	土地性质为集体所有
建筑物基本状况介绍		
(1)	建筑结构	钢筋混凝土结构
(2)	设施设备	水电等设施齐备，供水、供电、电讯等。
(3)	装饰装修	室内装修：地面铺瓷砖，内墙为乳胶漆，天花乳胶漆，装有铝合金窗、铁门。
(4)	新旧程度	约建成于 2007 年，经现场查勘，属于完好房
(6)	维护状况	对外出租，日常维护状况良好

6、实物情况：估价对象所属楼宇为自建的钢筋混凝土结构的 3 层楼梯楼，约建成于 2007 年，建筑外墙为条形砖，建筑面积 366.10 平方米，室内装修：

地面铺瓷砖，内墙为乳胶漆，天花乳胶漆，装有铝合金窗、铁门。待估房地产基础稳固，未见明显沉降，结构完好，未见明显的结构缺陷，作住宅正常使用。所在楼宇公共设备设施维护良好。

7、区位情况:估价对象位于广州市番禺区桥南街草河新二路西2街7号，该处临近新二路西二街，居民集聚度好，商服繁华程度良好，购物、娱乐、教育等设施配套完善，进出交通方便。估价对象周边有草河小学、番禺区工业学校、百欢生活超市、益民百货店、草河湿地公园、广州市番禺区中心医院等。周边多为住宅和工业区，人文环境和景观良好。

(二) 估价对象范围

本项目估价对象范围为广州市番禺区桥南街草河新二路西2街7号住宅房地产，包括对应的房屋建筑物和用地土地使用权，包含房地产附属装饰装修工程、供电、供水、排水等设备价值。不包含动产、房地产的特许经营权、相关债权债务等其他财产或权益。

五、价值时点

根据估价目的的需要，确定以估价师对估价对象完成实地查勘之日二〇二二年十二月十日作为价值时点。

六、价值类型和定义

价值类型一般分为市场价值和非市场价值。市场价值是指房地产在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

- 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、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、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

此外，市场价值还有以下的隐含条件：

- 1、房地产处于最高最佳使用条件下进行交易；
- 2、房地产是在继续使用前提下进行交易；
- 3、房地产交易符合市场参与者的集体观念和行为。

凡不符合上述市场价值形成条件中任意一条的价值，均为非市场价值。非市场价值包括：快速变现价值、谨慎价值、在用价值、清算价值和投资价值。

本估价结果的价值是指估价对象在设定土地使用权以划拨方式取得条件下于价值时点的市场价值。

七、估价原则

1、遵循独立、客观、公正原则。估价师站在中立的立场，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。

2、遵循合法原则。估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、遵循价值时点原则。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。

4、遵循替代原则。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。

5、遵循最高最佳使用原则。以估价对象的最高最佳使用方式——保持现状继续使用为前提估价。

八、估价依据

- 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）；
- 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 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 4、《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 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 5、《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，2011 年 1 月 8 日第一次修订，2014 年 7 月 29 日第二次修订，2021 年 7 月 2 日第三次修订，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；
- 6、《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，2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
- 7、《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第 168 号）；
- 8、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015 年 12 月 1 日起实施）；
- 9、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，2014 年 2 月 1 日起实施）；
- 10、《房产测量规范》（GB/T17986-2000，2000 年 8 月 1 日起实施）；
- 11、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院于 1986 年 9 月 15 日发布，自 1986 年 10 月 1 日起施行，自 2011 年 1 月 8 日修订）；
- 12、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（于 1988 年 9 月 27 日中华人民共和国国务院令第 17 号发布，2006 年 12 月 31 日第一次修订，

2011年1月8日第二次修订，2013年12月7日第三次修订）；

13、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

14、《广州市房地产交易管理办法》（广州市人民政府穗府〔1995〕156 号，2021 年 11 月 2 日广州市人民政府第 15 届 160 次常务会议通过，自 2021 年 12 月 20 日起施行）；

15、《广州市房屋租赁管理规定》（2020 年 12 月 1 日起施行）；

16、《广州市房屋交易监督管理办法》（广州市人民政府令 第 106 号，自 2014 年 11 月 1 日起施行）；

17、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）（2010 年 8 月 16 日最高人民法院审判委员会第 1492 次会议通过）；

18、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14 号）；

19、委托人提供的《广州市不动产登记查册表》复印件；

20、本公司向有关部门查询、市场调查，以及现场勘察、核对的结果和搜集的有关资料。

九、估价方法

（一）估价方法介绍

1、比较法

比较法也称为交易实例比较法、市场比较法、市场法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，以此求取估价对象市场价值的方法。

比较法计算公式为：

比准价格 = 可比实例成交价格 V_0 × 交易情况修正系数 A_z × 市场状况修正系数 B_z × 房地产状况修正系数 F_z

采用直接比较修正和调整公式，即：
$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{F}{F_0}$$

其中： V = 估价对象比准价格；

V_0 = 可比实例成交价格；

A = 估价对象交易情况指数；

A_0 = 比较实例交易情况指数；

B = 估价对象价值时点市场状况指数；

B_0 = 可比实例成交日期市场状况指数；

F = 估价对象房地产状况指数；

F_0 = 可比实例房地产状况指数。

2、收益法

收益法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价值时点，将其累加后得出估价对象的市场价值。本次采用报酬资本化法和全剩余寿命模式测算其收益价值。

净收益按一定比例递增的收益法公式：

$$V = \frac{NOI}{R-r} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+R} \right)^n \right]$$

其中： V = 待估房地产价值；

NOI = 待估房地产未来第 1 年的净收益；

R = 报酬率；

g = 收益期内年净收入递增率;

n = 待估房地产未来可获收益的年限。

3、假设开发法的适用性分析

假设开发法是指将待估房地产开发完成后的价值，扣除包括后续的开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者取得待开发房地产应负担的相关税费等后续必要支出及应得利润，以此估算估价对象的市场价值。

“房地产开发完成后的价值”采用比较法结合考虑类似房地产价格的未来变动趋势综合确定。“预计各项成本、费用、税费”为待估房地产自价值时点至开发完成所需增加投入的各种资金的总和，不包含待估房地产于价值时点已形成开发量所对应的可能未付工程款，不包含待估房地产于价值时点按国家有关建设法规应缴但可能未缴的各种费用、税费。

假设开发法计算公式为： $V = A - B - C - D - E - F - G - H$

其中： V = 待估房地产价值;

A = 待估房地产开发完成后的价值;

B = 待估房地产后续开发成本;

C = 取得待估房地产税费;

D = 待估房地产后续开发管理费用;

E = 待估房地产后续销售费用;

F = 待估房地产后续投资利息;

G = 待估房地产后续销售税费;

H = 待估房地产后续开发利润。

4、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，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产重置价格，扣除建筑物折旧，以此估算估价对象的市场价值。

估价对象房地产重新构建价格包括下列内容：土地取得成本、开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润。

应扣除的建筑物折旧额通过估算建筑物成新率来确定。建筑物成新率根据建筑物的建成时间，维护、保养、使用情况，以及地基的稳定性等综合确定。

成本法计算公式为：待估房地产价值= 土地重新构建价格+ 建筑物重新构建价格×建筑物成新率。

(二) 估价方法的选用结果

由于估价对象用途为集体用地住宅，房地产市场上较少存在同性质用途房地产的交易，同类型的房地产交易市场不活跃，所在地在价值时点的近期没有类似房地产的交易，难于搜集足够的实际成交案例并选取可比实例，故不适宜采用比较法进行估价。

由于估价对象用途为集体用地住宅，是具有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象所在地同用途的房地产租赁市场较为活跃，类似房地产的租赁实例较多，同时，估价对象可通过对外出租获取收益，其未来的经营收益、经营成本和风险可合理预测，故采用收益法进行估价。

由于估价对象为已开发建设的房地产，不具备再投资开发潜力。故本次估价不适宜采用假设开发法进行估价。

由于估价对象用途为集体用地住宅，房地产的建造成本可以通过复核其原施工结算或与市场同类型房地产类比方式获得估价对象的工程量和单位造

价信息，满足采用成本法评估的条件，故采用成本法进行评估。

基于上述理由，本次估价分别采用收益法、成本法进行估价，然后综合计价。

十、估价结果

本次估价运用收益法、成本法分别求取估价对象房地产市场价格。两种方法用不同路径求取房地产价值。成本法从成本角度出发，参照成本造价的体现其房地产价值，收益法从租金收益的角度体现其房地产价值。估价对象周边住宅房地产市场交易活跃，租金成交价格透明度较高，收益法测算出的结果更接近市场价格水平，结合估价目的，由于收益法的测算结果更接近估价对象客观市场价格，故收益法权重取值为 1，成本法权重取值为 0。

经过实施必要的估价程序，在本报告所述之估价目的、估价假设与限制条件下，待估位于广州市番禺区桥南街草河新二路西 2 街 7 号住宅房地产于价值时点二〇二二年十二月十日的市场价值为人民币叁佰贰拾贰万伍仟叁佰元 (RMB3, 225, 300 元)，单价为 8,810 元/平方米。

本估价结果是基于与估价假设限制条件一致，已包含房地产附属装饰装修工程等应分摊的价值。估价对象所在土地为集体用地，估价结果中未扣除房地产交易过程中的相关费用及税金。

十一、注册房地产估价师及估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
林庆彦	4420200085		年 月 日
廖文华	4420110081		年 月 日

十二、实地查勘期

本项目实地查勘期为二〇二二年十二月十日。

十三、估价作业期

本项目估价作业期为二〇二二年十二月十日 至二〇二二年十二月十四日。

附件

1、	房地产估价结果明细表	(共壹页)
2、	估价对象实地查勘情况和相关照片	(共贰页)
3、	估价对象位置图	(共贰页)
4、	司法委托评估委托书	(共贰页)
5、	估价对象权属证明文件复印件	(共贰页)
6、	估价机构资质证书复印件	(共壹页)
7、	估价机构营业执照复印件	(共壹页)
8、	注册房地产估价师资质证书复印件	(共贰页)