

# 房地产估价报告

项目名称：位于佛山市三水中学附属芦苞学校一宗土地土方的市场价格评估

委托方：佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室

估价方：佛山市盈正房地产土地评估有限公司

估价人员：何永彪 陈振强

估价报告出具日期：2022 年 09 月 29 日

估价报告编号：正评字【2022】B09149 号

## 致委托方函

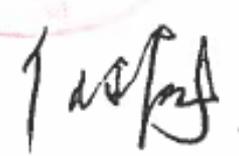
佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室：

承蒙委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于佛山市三水中学附属芦苞学校一宗土地土方的市场价格进行评估，估价时点为2022年09月15日，估价目的是为委托方出售土方确定土方价值提供价格参考依据。

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响市场价格因素的分析，运用成本法进行测算，确定估价对象于价值时点的市场价格为人民币：贰仟伍佰贰拾万零陆仟柒佰伍拾元整（¥25,206,750.00元）；详见附表《地上建构筑物清查评估明细表》。

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！估价的结果及有关说明，请见《估价结果报告》。

  
佛山市盈正房地产土地评估有限公司

法定代表人： 

二〇二二年九月二十九日

# 目 录

估价人员声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
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.....	6
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价依据.....	7
八、估价原则.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、估价人员.....	9
十二、估价作业日期.....	9
十三、估价报告应用的有效期.....	9
附    件.....	10



## 估价假设和限制条件

### （一）估价假设条件：

#### 1、一般假设：

（1）估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的数量、规格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，假设其合法、真实、准确和完整；

（2）估价师对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，假设其安全。

2、未定事项假设：无。

3、背离事实假设：无。

4、不相一致假设：无。

5、依据不足假设：无。

### （二）估价限制条件：

1. 本报告按既定目的提供给委托方使用，即为委托方出售土方确定土方价值提供价格参考依据，不作其它用途。若改变估价目的及使用条件需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 按国家有关规定本估价报告应用的使用期限为自出具估价报告日起原则上规定为一年。

3. 未经本公司书面同意，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。

4. 估价结果仅为地上建构筑物（土方）价值，不包含土地使用权价值。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托方名称：佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室

## 二、房地产估价机构

名称：佛山市盈正房地产土地评估有限公司

法定代表人：何永彪

地址：佛山市禅城区绿景一路 32 号 601 写字楼

资产登记备案公告编号：粤财评备[2018]106 号

有效期限：长期

## 三、估价目的

估价目的是为委托方出售土方确定土方价值提供价格参考依据。

## 四、估价对象

估价对象位于佛山市三水中学附属芦苞学校一宗土地土方，涉及总挖土方量 1031994.8 立方米，总填土方量 23724.8 立方米，净土方量 1008270.00 立方米，材质为 1、2 类土的红色岗泥土。

本次评估以委托方提供的《评估委托书》、《佛山市三水中学附属芦苞学校土方测量》等记载的总挖土方量和总填土方量为依据。其地址、土方量及规格等情况详见附件《地上建构筑物清查评估明细表》。

## 五、价值时点

根据估价目的确定价值时点为 2022 年 09 月 15 日

## 六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值。

市场价值，是估价对象经适当营销后，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。

## 七、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》（中华人民共和国主席令第四十五号，2021年01月01日施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2019年8月26日）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2019年8月26日）；

4、《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，2016年12月1日）。

5、国家和地方其他相关的法律、法规、办法、通知等。

### （二）技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011年6月21日）。

### （三）委托方提供的相关资料

1、委托方与本估价机构签订的估价委托书；

2、委托方提供的《佛山市三水中学附属芦苞学校土方测量》复印件；

### （四）其他资料

1、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

## 八、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

在房地产价格评估时，要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

### 2、合法原则

在房地产价格评估时，必须确认估价对象有合法的产权，估价对象的用途必须合法，权利人对该房地产在法律上有处分的权利。

### 3、替代原则；

在市场竞争机制作用下，某宗房地产的价格，受与其用途相同、区位相近、具有可替代性的其它房地产的价格的影响和牵制，价格趋于相同或一致。

### 4、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时的客观合理价格或价值。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（以下简称《规范》），通行的估价方法有成本法、收益法、假设开发法、成本法等。本次评估根据估价目的结合估价对象状况确定采用成本法进行评估。

具体的估价技术路线为：

**重置成本法：**重置成本法是求取估价对象在估价时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算其客观合理价格的方法，具体是以其建筑及相关费用为基础，加上正常的利息、税费和利润求得其重置价值，最后根据其成新率求出估价值，其基本公式为：

建筑物估价值 = 建筑物重新购建价格 × 成新率

（本页以下无正文）

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响市场价格因素的分析，运用成本法进行测算，确定估价对象于价值时点的市场价格为人民币：贰仟伍佰贰拾万零陆仟柒佰伍拾元整（¥25,206,750.00元）；详见附表《地上建构筑物清查评估明细表》。

## 十一、估价人员

注册房地产估价师姓名	注册证书号	签名	签名日期
何永彪	4419980012		2022年09月29日
陈振强	4419970015		2022年09月29日

## 十二、估价作业日期

2022年09月15日至2022年09月29日

## 十三、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自出具估价报告之日起原则上为一年，但市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期不超过半年。

## 附 件

- 1、《地上构筑物清查评估明细表》；
- 2、估价对象现场照片；
- 3、《评估委托书》；
- 4、《佛山市三水中学附属芦苞学校土方测量》复印件；
- 5、估价机构资格证书复印件；
- 6、房地产估价人员资格证书复印件。

## 地上建筑物清查评估明细表



估价机构：佛山市盈正房地产评估有限公司      估价报告编号：正评字【2022】B09149号      价值时点：2022年09月15日

序号	项目名称	总控土量 (m³)	总控土量 (m³)	净土方量 (m³)	规格	评估价值		备注
						单价 (元/m³)	总价 (元)	
1	佛山市三水中学附属 芦苞学校	1031994.80	23724.80	1008270.00	材质为1、2类土的红色岗泥土	25.00	25,206,750	土方单价内涵为挖 土方点的土方市场 单价，不含运输费
	合计	1031994.80	23724.80	1008270.00			25,206,750	

说明：1、估价依据的估价对象项目名称、地址、数量、规格等资料由委托方提供并对其真实性负责；

2、本报告结果仅供委托方出售土方确定土方价值提供价格参考依据，不作其它使用。

## 现场实地勘查照片

位置：佛山市三水区三水中学附属芦苞学校及周边用地



# 评估委托书

佛山市盈正房地产土地评估有限公司：

因出售土方确定土方价值的需要，特委托贵公司对佛山市三水区芦苞涌疏浚工程1号堆场，2号堆场，芦苞镇高端装备产业园沙堆以及佛山市三水中学附属芦苞学校及周边用地等4处的土方在满足以下设定条件的市场价值进行评估。

一、价值时点：2022年09月15日。

二、估价目的：为委托方出售土方确定土方价值提供价格参考依据。

三、估价对象：佛山市三水区芦苞涌疏浚工程1号堆场，2号堆场，芦苞镇高端装备产业园沙堆以及佛山市三水中学附属芦苞学校及周边用地等4处的土方。

四、估价范围：位于佛山市三水区芦苞涌疏浚工程1号堆场，2号堆场，芦苞镇高端装备产业园沙堆以及佛山市三水中学附属芦苞学校及周边用地等4处的土方，不包含土方运输价值。其具体的权属、数量、面积、规格、等详见提供的附件。

请贵公司按照上述内容设定的相关条件及附件对估价对象的市场价值进行评估。

附件：

- 1、《佛山市三水区芦苞涌疏浚工程1号堆场地形图-堆土后》
- 2、《佛山市三水区芦苞涌疏浚工程2号堆场地形图-堆土后》
- 3、《芦苞镇高端装备产业园沙堆土方测量》
- 4、《佛山市三水中学附属芦苞学校及周边用地土方测量及计算》。

委托人：佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室



2022年9月20日





# 营业执照

(副本) (副本号:2-1)

统一社会信用代码 91440604736150327L

**名称** 佛山市盈正房地产土地评估有限公司  
**类型** 有限责任公司(自然人投资或控股)  
**住所** 佛山市禅城区绿景一路32号玫瑰园惠景停车楼六楼601  
写字楼  
**法定代表人** 何永彪  
**注册资本** 人民币贰佰万元  
**成立日期** 2001年01月15日  
**营业期限** 长期  
**经营范围** 房地产、土地评估、资产评估(以上项目凭资质证经营); 房地  
产经纪、工程咨询、项目可行性研究咨询、项目评价咨询。  
(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)  
。 ) 三



登记机关



# 广东省财政厅

---

粤财评备〔2018〕106号

## 关于广东腾业资产评估及土地房地产估价 有限公司等4家机构的登记备案公告

广东腾业资产评估及土地房地产估价有限公司、惠州市博邦土地房地产评估有限公司、惠州市展泰资产评估与房地产估价事务所（特殊普通合伙）、佛山市盈正房地产土地评估有限公司等4家机构报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）的有关规定，予以备案。

上述4家公司的基本信息如下表所示。各资产评估机构股东和申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

---

公司名称	组织形式	统一信用代码	法定代表人 (执行事务合伙人)
广东腾业资产评估及土地房地产估价有限公司	有限责任公司	914401067475863886	黄瑞泳
惠州市博邦土地房地产评估有限公司	有限责任公司	914413026730828056	谭伟红
惠州市晨泰资产评估与房地产估价事务所 (特殊普通合伙)	特殊普通合伙	91441302MA51LLPQ03	龚旭亮
佛山市盈正房地产土地评估有限公司	有限责任公司	91440604736150327L	何永彪

特此公告。





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：何永彪

性别：男

登记编号：44070035



单位名称：佛山市盈正房地产土地  
评估有限公司

初次执业登记日期：2007-06-20

年检信息：通过（2022-07-08）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-07-13

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
 官网查询网址：<http://cs.caa.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈振强

性别：男

登记编号：44060042



单位名称：佛山市盈正房地产土地  
评估有限公司

初次执业登记日期：2006-03-27

年检信息：通过 (2022-07-08)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-07-13

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官方网站地址：<http://www.cpa.org.cn>