

房地产估价报告

估价项目名称：广东省江门市鹤山市宅梧镇营顶广东省江门监狱内第 33、
34 栋家属楼共两项建筑物（建筑面积合计 1,631.16 m²，
不含土地使用权）残余价值估价报告

估价委托人：广东省江门监狱

房地产估价机构：广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：余晓峰（注册号 4420150093）

张琼升（注册号 4420180041）

估价报告出具日期：二〇二二年六月三日

估价报告编号：粤中坤房评报字[2022]第 C159 号

致估价委托人函

广东省江门监狱：

承蒙委托，我们对坐落于广东省江门市鹤山市宅梧镇营顶广东省江门监狱内第 33、34 栋家属楼共两项建筑物（建筑面积合计 1,631.16 m²，不含土地使用权）残余价值进行了估价。

估价目的：为委托人拟报废资产时提供参考依据而估算估价对象的残余价值。

估价对象详见下表：

序号	房屋名称	产权证编号	资产占有方	结构层数	房屋用途	建筑年代	资产卡片记载面积(m ²)	本次估价建筑面积(m ²)
1	广东省江门监狱内第 33 栋家属楼	无办证	广东省江门监狱	砖混 3 层	住宅	1990 年	1,058.40	1,058.40
2	广东省江门监狱内第 34 栋家属楼	无办证	广东省江门监狱	砖混 2 层	住宅	1990 年	406.30	572.76
合计								1,631.16

价值时点：2022 年 5 月 17 日。

价值类型：残余价值，房屋建筑物在不能继续使用前提下，拆除变现的价值估计数额。

估价方法：成本法。

估价结果：满足本估价报告假设与限制条件下确定资产占有方为广东省江门监狱的坐落于广东省江门市鹤山市宅梧镇营顶广东省江门监狱内第 33、34 栋家属楼共两项建筑物（建筑面积合计 1,631.16 m²，不含土地使用权）的残余价值合计为人民币叁万肆仟柒佰肆拾元整（小写：¥34,740 元），详见《建筑物估价结果明细表》。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

报告有效期自二〇二二年六月三日至二〇二三年六月二日止。

广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月三日

目 录

一、房地产估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
(一) 估价假设条件	2
(二) 估价报告使用限制	2
三、估价结果报告	4
(一) 估价委托人	4
(二) 房地产估价机构	4
(三) 估价目的	4
(四) 估价对象	4
(五) 价值时点	5
(六) 价值类型	5
(七) 估价原则	5
(八) 估价依据	6
(九) 估价方法	7
(十) 估价结果	7
(十一) 参与估价人员	7
(十二) 注册房地产估价师	8
(十三) 实地查勘期	8
(十四) 估价作业期	8
(十五) 估价报告使用期限	8
四、附件	
(一) 建筑物估价结果明细表 1 页	
(二) 估价对象资产卡片复印件共 2 页	
(三) 估价对象现状照片 1 页	
(四) 注册房地产估价师资格证书复印件共 2 页	
(五) 估价机构资格证书复印件 1 页	
(六) 估价机构营业执照复印件 1 页	

房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

1、我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告，请仔细阅读本估价报告及有关附件；

2、我们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；

3、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立公正的专业分析、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；

4、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

5、我们在本报告中对估价对象的价值提供专业意见，我们没有承接超出自己专业胜任能力的估价业务，没有人对本估价报告提供重要专业帮助；

6、本公司注册房地产估价师勤勉尽责开展估价业务，已于2022年5月17日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7、我们严格保守在执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密，不泄露个人隐私。

注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	签名	日期
----	-----	----	----	----

余晓峰	4420150093			
-----	------------	--	--	--

张琼升	4420180041			
-----	------------	--	--	--

二〇二二年六月三日

估价假设和限制条件

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注册房地产估价师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，若以下条件不成立，本估价结果无效：

一、估价假设条件

(一) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(二) 由于条件所限，并结合本次估价目的，本次估价所需的数据资料等均由委托人提供，注册房地产估价师对委托人提供的资料所记载的面积、结构、用途等进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确和完整性的情况下，假定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(三) 本次估价假设估价对象进行拆除清理，且不得在原地使用。

(四) 本次估价以估价对象与注册房地产估价师在广东省江门监狱的相关人员协助下，于实地查勘之日所拍摄的实物相一致为假设前提，其具体位置、范围由广东省江门监狱相关人员领勘、指认，请估价报告使用者注意。

二、估价报告使用限制

(一) 本次估价是在委托人拟进行报废资产的经济行为前提下做出的，本估价报告书及列明结论仅对本次估价目的及委托人有效，其它用途及其它个人、其他机构使用无效。

(二) 本估价报告自出具之日起一年内有效(即 2022 年 6 月 3 日至 2023 年 6 月 2 日)。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

(三) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位或个人提供；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，亦不得以其他任何方式公开发表。

(四) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(五) 本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

(六) 本估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价对

象可实现价格的保证，请报告使用者注意。

（七）估价当事人对待估房地产的法律权属问题给予了合理的关注，本估价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，亦不能成为有关房产的权属证明文件，也不为有关房产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。

（八）本估价报告书一式肆份，其中本公司存档壹份，其余交于委托人办理相关手续，他用无效；本估价报告书盖有我公司公章，涂改、换页、复印均无效。

（九）本估价报告中所使用的货币均为人民币。

（十）本估价结果不包含建筑物所占用的土地使用权价值。

（十一）估价对象未办理产权证，在进行报废资产时，应当符合报废资产程序、会计政策、法规及相关主管单位的相关规定，请报告使用者注意该事项所带来的影响。

（十二）本次估价是在估价对象非原地使用，且估价对象进行清拆所需的一切费用由购买者承担的前提进行的。

（十三）根据委托人提供的资产卡片复印件记载及其介绍，估价对象中的第 34 栋家属楼记载建筑面积为 406.30 m²，后期加建了 166.46 m² 建筑物，现实际建筑面积为 572.76 m²；本次估价的面积以实际建筑面积 572.76 m² 为依据，若与实际情况存在差异时，最终结果可作相应调整，敬请报告使用者注意。

估价结果报告

估价报告编号：粤中坤房评报字[2022]第 C159 号

(一) 估价委托人

估价委托人：广东省江门监狱

住所：广东省江门市鹤山市宅梧镇营顶

(二) 房地产估价机构

估价机构：广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司

法定代表人：卢启佳

单位地址：江门市蓬江区建设三路 19 号纬丰广场 19 楼

统一社会信用代码：914407037408432206D

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 1200004

联系电话：0750-3088114

(三) 估价目的

为委托人拟报废资产时而估算估价对象的残余价值，供相关当事方作参考。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

委托人所提供的估价范围及有关基础资料复印件和数据，我们进行了初步的核对，委托人指定的估价范围为：广东省江门市鹤山市宅梧镇营顶广东省江门监狱内第 33、34 栋家属楼共两项建筑物（建筑面积合计 1,631.16 m²，不含土地使用权）。

2、估价对象基本情况

广东省江门监狱所提供的相关权属资料复印件如下：

序号	房屋名称	产权证编号	资产占有方	结构层数	房屋用途	建筑年代	资产卡片记载面积(m ²)	本次估价建筑面积(m ²)
1	广东省江门监狱内第 33 栋家属楼	无办证	广东省江门监狱	砖混 3 层	住宅	1990 年	1,058.40	1,058.40
2	广东省江门监狱内第 34 栋家属楼	无办证	广东省江门监狱	砖混 2 层	住宅	1990 年	406.30	572.76
合计								1,631.16

3、估价对象实物状况

(1)土地实物状况

估价对象位于广东省江门监狱内，所属土地形状规则，地势较平坦，水文、地质条件一般；宗地开发程度：红线外为“五通（路、上水、下水、电、通讯通）”，红线内为“五通一平（路、上水、下水、电、通讯通及场地较平整）”；本次估价不含土地使用权价值。

(2)建筑物实物状况

根据委托人提供的广州仲恒房屋安全鉴定有限公司出具的《房屋危险性检测鉴定报告》复印件记载，委估房屋的危险性评定为 D 级，承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态，构成整幢危房；估价对象实物状况详见如下：

序号	房屋名称	结构层数	建筑年代	本次估价建筑面积(m ²)	现状概况
1	广东省江门监狱内第 33 栋家属楼	砖混 3 层	1990 年	1,058.40	外墙为水刷石，安装有铝合金窗和钢窗，外观较差；内墙为抹灰扫白饰面，楼地面部分为水泥砂浆，部分铺设瓷质地板砖，装修较差，维护保养较差。
2	广东省江门监狱内第 34 栋家属楼	砖混 2 层	1990 年	572.76	外墙为水刷石，安装有铝合金窗和钢窗，外观较差；内墙为抹灰扫白饰面，楼地面部分为水泥砂浆，部分铺设瓷质地板砖，装修较差，维护保养较差。

(3)区位状况

估价对象位于广东省鹤山市宅梧镇营顶，地处开平市和鹤山市的交界地带。

(五)价值时点

本估价报告的价值时点确定为 2022 年 5 月 17 日，本价值时点的选取是结合本次估价目的及实地查勘的时间，并经委托人同意而确定的。

(六)价值类型

本报告提供的建筑物价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的残余价值。残余价值是指房屋建筑物在不能继续使用前提下，拆除变现的价值估计数额。

(七)估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价经济原则：

客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正值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。

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原则。

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。

（八）估价依据

本次估价的主要依据有：

1、行为依据

- (1)《广东政府采购智慧云平台电子卖场资产及其他评估服务定点采购合同》；
- (2)与委托人签订的《估价服务合同》。

2、法律法规依据

(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）（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过）（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(2)《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）（由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，2016 年 12 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三十二号）（《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，2020 年 1 月 1 日起施行）；

(4)国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

3、技术标准、规程、规范

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号）（GB/T50291-2015）；

(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）。

4、委托人提供的有关资料

- (1)资产卡片复印件共 2 份；
- (2)委托人提供的其他资料复印件。

5、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

(1)本公司注册房地产估价师所调查得到的相关基础资料；

(2)委托人提供的其它辅助资料和本公司注册房地产估价师实地查勘，调查所得的资料；

(3)本公司收集的其它询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

(九) 估价方法

根据本次估价的对象、目的、价值类型、实地查看的情况和收集的资料和数据，确定采用成本法进行估价；本次估价是按房屋建筑物的重置价值乘以相应的残值率扣减相关费用后计算出被估对象的残余价值。

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，收集了有关资料，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价经验，科学确定估价对象在价值时点的残余价值。

残余价值是指房屋建筑物在不能继续使用前提下，拆除变现的价值估计数额。

确定资产占有方为广东省江门监狱的坐落于广东省江门市鹤山市宅梧镇营顶广东省江门监狱内第 33、34 栋家属楼共两项建筑物（建筑面积合计 1,631.16 m²，不含土地使用权）的残余价值合计为人民币叁万肆仟柒佰肆拾元整（小写：¥34,740 元），详见《建筑物估价结果明细表》。

(十一) 参与估价人员

姓名

签名

日期

林煜汉

(十二) 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	盖章	签名	日期
余晓峰	4420150093			
张琼升	4420180041			

(十三) 实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为二〇二二年五月十七日。

(十四) 估价作业期

本估价报告的作业日期为二〇二二年五月十七日至二〇二二年六月三日。

(十五) 估价报告使用期限

本报告有效期自二〇二二年六月三日至二〇二三年六月二日止。

广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司

二〇二二年六月三日