



思远评估  
Sien Appraisal

CAA China Appraisal Association 中估联行

—— **估价报告编号：**

粤思远评字第 2022A0024 号

—— **估价项目名称：**

珠海科力斯科技有限公司位于珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号工业用地及地上 6 栋建筑物涉执房地产处置司法评估报告

—— **估价委托人：**

珠海市斗门区人民法院

—— **房地产估价机构：**

广东思远土地房地产评估咨询有限公司

—— **注册房地产估价师：**

谢锦昌（注册号：4420120066）

梁芳芳（注册号：3520200120）

何平杰（注册号：4420210278）

—— **估价报告出具日期：**

2022 年 3 月 25 日



**涉执房地产  
处置司法评  
估报告**



■ 地址：珠海市吉大九洲大道中 1082 号中电大厦三层  
■ 联系电话/客服电话：0756-3331038



## 致估价委托人函

Letter of Transmittal

珠海市斗门区人民法院：

承蒙委托，我公司组织评估专业人员于 2022 年 3 月 4 日至 2022 年 3 月 25 日按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

**一、估价对象 (Subject Property) :** 珠海科力斯科技有限公司位于珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号工业用地 (用地面积 25047.3 平方米) 及地上 6 栋建筑物 (建筑面积合计为 15106.86 平方米) 的房地产。

估价对象详见评估结果一览表。

**二、估价目的 (Appraisal Purpose) :** 为珠海市斗门区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**三、价值时点 (Date of Value) :** 二〇二二年三月八日。

**四、价值类型 (Value Type) :** 市场价值。

**五、估价方法 (Appraisal Approaches) :** 本次采用了成本法、收益法对建筑物价值进行估价，采用了基准地价系数修正法、市场比较法对土地使用权价值进行估价。

**六、估价结果 (Final Value Opinion) :** 估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二二年三月八日的估价结果如下：(币种：人民币)

估价对象的房地产市场价值合计为 ¥38,424,963 元，大写：人民币叁仟捌佰肆拾贰万肆仟玖佰陆拾叁元整；

估价对象评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用预估为 ¥768,499 元，大写：人民币柒拾陆万捌仟肆佰玖拾玖元整；

估价对象扣除财产处置费用后房地产价值为 ¥37,656,464 元，大写：人民币叁仟柒佰陆拾伍万陆仟肆佰陆拾肆元整。

估价结果详见评估结果一览表。

### 七、特别提示 (Special Notice) :

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(二) 评估结果仅为珠海市斗门区人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；



(四) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(五) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

(六) 估价对象已办理《建设用地规划许可证》(珠规地第[白蕉]2002-26号)、《建设工程规划许可证》(2007建筑字(斗门)第113-1号、2007建筑字(斗门)第113-2号)、《建设工程规划条件核实合格证》(核字第(斗门)2016-041-01号、核字第(斗门)2016-041-02号)及《层套区建筑面积勘测成果表》，但估价对象建筑物未办理产权证；根据合法原则，本次评估假设估价对象建筑物符合法律法规，故本次估价结果是估价对象建筑物合法条件下的估价结果，提醒报告使用者注意。

(七) 据估价人员调查，估价对象宗地上加建一栋建筑物，因该建筑物无规划、无报建、无测绘，经与委托方沟通确认，本次评估范围不包含该建筑物，故本次估价结果不包含该栋建筑物价值。

广东思远土地房地产评估咨询有限公司  
法定代表人：



二〇二二年三月二十五日

## 评估结果一览表

估价机构：广东思远土地房地产评估咨询有限公司 价值时点：2022 年 3 月 8 日 币种：人民币/元

序号	评估项目名称	权属人	房地产权证编号	房屋用途 (实际)	房屋结构	建筑年代	土地使用 终止日期	土地性质	土地用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/ m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)	备注
1	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号工业用地	珠海科力斯科技有限公司	粤房地证字第 0300053511 号	-	-	-	-	-	-	25047.3	-	390	9,768,447	土地使用权价值
2	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号 A 厂房	-	-	工业厂房	钢筋混凝土结构 1 层	约建于 2006 年	-	-	-	-	4815.86	1,940	9,342,768	-
3	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号 B 厂房	-	-	工业厂房	钢筋混凝土结构 3 层	约建于 2009 年	-	-	-	-	7288.62	1,870	13,629,719	-
4	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号综合楼	-	-	宿舍楼	钢筋混凝土结构 4 层	约建于 2009 年	2053/8/19	国有出让	工业	-	1913.68	1,820	3,482,898	建筑物价值 (不含地价)
5	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号办公楼	-	-	办公楼	钢筋混凝土结构 2 层	约建于 2009 年	-	-	-	-	997.5	2,050	2,044,875	-
6	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号配电房	-	-	配电房	钢筋混凝土结构 1 层	约建于 2009 年	-	-	-	-	50.66	1,700	86,122	-
7	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号门卫	-	-	门卫	钢筋混凝土结构 1 层	约建于 2009 年	-	-	-	-	40.54	1,730	70,134	-
合计														
估价对象评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用预估														
估价对象扣除财产处置费用后房地产价值														
768,499														
37,656,464														

### 特殊说明事项：

- 1、本评估额为转让税费按规定由买卖双方各自支付的客观市场价格；
- 2、本评估报告没有扣除该房产交易过户涉及的税费，也没有考虑可能存在的欠缴水电费及其他债权债务的影响；
- 3、本报告中估价对象的房地产权属面积及土地面积等数据，来源于评估专业人员在珠海市不动产登记中心查阅的《不动产登记登记表》及估价委托人提供的《建设工程规划条件核实合格证》(核字第(斗门)2016-041-01号、核字第(斗门)2016-041-02号)及《层套区建筑面积勘测成果表》；

- 4、因周海平与珠海科力斯科技有限公司，徐敏，王上瑾，徐桂生，刘仕宏金融借款合同纠纷一案，珠海市斗门区人民法院委托广东思远土地房地产评估咨询有限公司对估价对象进行房地产市场价值评估，为珠海市斗门区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；
- 5、根据中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）第十六条，涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。人民法院书面明确前款财产处置费用从财产处置价款中扣除的，评估结果不应扣除上述费用，否则评估结果应当扣除上述费用，并在评估报告中予以说明。根据估价委托方提供的资料，并未有相关资料，故估价结果需扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。
- 6、本次估价对象评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用预估为768,499元，预估值仅供参考，最终以相关部门核定为准。



广东思远土地房地产评估咨询有限公司  
二〇二二年三月二十五日





## 目录

### Contents

致估价委托人函 .....	i
估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
一、一般假设 .....	2
二、未定事项假设 .....	3
三、背离事实假设 .....	3
四、不相一致假设 .....	3
五、依据不足假设 .....	3
六、估价报告使用限制 .....	3
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 .....	11
六、价值类型 .....	11
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	14
九、估价方法 .....	15
十、估价结果 .....	18
十一、注册房地产估价师及评估专业人员 .....	19
十二、实地查勘期 .....	19
十三、估价作业期 .....	19
附件 .....	20
一、《珠海市斗门区人民法院委托书》（（2022）粤 0403 执恢 57 号）复印件	
二、《不动产权登记表》、《不动产限制（查封）登记表》（限制号：xad2019408、 xcd2020118）、《不动产抵押（按揭）登记表》、《建设用地规划许可证》（珠规地第[白 蕉]2002-26 号）、《建设工程规划许可证》（2007 建筑字（斗门）第 113-1 号、2007 建筑 字（斗门）第 113-2 号）、《建设工程规划条件核实合格证》（核字第（斗门）2016-041-01 号、核字第（斗门）2016-041-02 号）及《层套区建筑面积勘测成果表》复印件	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、估价对象位置图	
五、房地产估价机构营业执照复印件	
六、房地产估价机构资质证书复印件	
七、注册房地产估价师注册证书复印件	
八、其他	



## 估价师声明

### Declaration of Appraisers

#### 我们郑重声明：

一、注册房地产估价师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。

二、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估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师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。

四、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】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

六、评估专业人员已于 2022 年 3 月 8 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

七、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

八、本估价报告的解释权归广东思远土地房地产评估咨询有限公司。



## 估价假设和限制条件

### Appraisal Assumptions and Restrictions

#### 一、一般假设

(一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事并了解交易对象、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。

(二) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(五) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(六) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(七) 本次估价对象的土地权属情况以《不动产权登记表》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(八) 本次估价对象的房屋权属情况以《建设用地规划许可证》(珠规地第[白蕉]2002-26号)、《建设工程规划许可证》(2007建筑字(斗门)第113-1号、2007建筑字(斗门)第113-2号)、《建设工程规划条件核实合格证》(核字第(斗门)2016-041-01号、核字第(斗门)2016-041-02号)及《层套区建筑面积勘测成果表》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(九) 评估专业人员于2022年3月8日对估价对象进行了实地查勘，但评估专业人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏，估价对象建筑物无《工程竣工验收报告》及产权证，则建筑物未有质量保证文件；根据合法原则，本次评估假设估价对象无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。如实际与此不符，则估价结果需作调整。

(十) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋



建筑面积与《层套区建筑面积勘测成果表》记载建筑面积大体相当。

(十一) 经过估价人员调查, 估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况, 本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况, 如实际与此不符, 估价结果需做相应调整。

(十二) 本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用, 包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金, 故估价结果没有考虑可能存在欠缴税金及相关费用的影响。

## 二、未定事项假设

本次估价中不存在未定事项, 故本估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

(一) 根据在珠海市不动产登记中心查阅《不动产权登记表》、《不动产限制(查封)登记表》(限制号: xad2019408、xcd2020118)、《不动产抵押(按揭)登记表》显示, 估价对象的厂房已查封已抵押, 考虑到本次估价目的是为珠海市斗门区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 在房地产司法估价中, 不考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权及查封因素的影响, 故本次估价结果未考虑估价对象房地产上查封因素对估价结果的影响, 提请报告使用方注意。

(二) 估价对象已办理《建设用地规划许可证》(珠规地第[白蕉]2002-26号)、《建设工程规划许可证》(2007建筑字(斗门)第113-1号、2007建筑字(斗门)第113-2号)、《建设工程规划条件核实合格证》(核字第(斗门)2016-041-01号、核字第(斗门)2016-041-02号)及《层套区建筑面积勘测成果表》, 但估价对象建筑物未办理产权证; 根据合法原则, 本次评估假设估价对象建筑物符合法律要求的不动产, 如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。

## 四、不相一致假设

估价对象的实际用途与登记用途一致, 故本估价报告不存在不相一致假设。

## 五、依据不足假设

(一) 委托估价方提供的资料未记载估价对象建筑结构, 经估价人员现场勘查, 向委托估价方及相关人员咨询, 估价对象6栋建筑物的建筑结构均为钢混结构, 本次评估假设估价对象6栋建筑物的建筑结构均为钢混结构, 如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。

(二) 委托估价方提供的资料未记载估价对象建筑年代, 经委托估价方及相关人员介绍, 估价对象2的建筑年代为2006年, 估价对象3-7的建筑年代均为2009年, 本次评估假设估价对象2的建筑年代为2006年, 估价对象3-7的建筑年代均为2009年, 如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。

## 六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告书仅为珠海市斗门区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化, 估价报告需做相应调整。

(二) 本报告估价结果为估价范围内的估价结果, 受“估价的假设和限制条件”制约, 敬请估价报告的使用者详细阅读报告内容, 并合理使用评估价值。



(三) 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估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供,也不得以任何形式公开发表。

(四) 本报告必须完整使用方为有效,对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(五) 本次估价结果受价值时点的限制,且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 3 月 25 日起为壹年。若报告使用期限内,房地产市场、土地市场或估价对象自身状况发生重大变化,需委托估价机构重新评估。

(六) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值,包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的结构、安装、装修工程价值,不包括可移动的家具、电器等物品价值。

(七) 据估价人员调查,估价对象宗地上加建一栋建筑物,因该建筑物无规划、无报建、无测绘,经与委托方沟通确认,本次评估范围不包含该建筑物,故本次估价结果不包含该栋建筑物价值。

#### (八) 估价对象处置过程的税费参考

按照法律法规规定,估价对象税费转让人和买受人各自负担,估价对象处于司法程序的评估阶段,未到拍卖成交阶段,故本次计算假设以估价结果为成交价,税费计算过程具体情况如下:

计税依据	建筑面积 $m^2$	15,106.86	原购房时间	-	
	建筑物评估总价(元)	28,656,516	现转让时间	2022	
	土地评估总价(元)	9,768,447	土地增值税扣除金额(元)	无抵扣	
	房地合一总价(元)	38,424,963	土地增值税增值额(元)	无抵扣	
	原购入土地价格(元)	未提供	土地增值税增值率	无抵扣	
	原购入土地契税(元)	未提供	企业所得税计税价格(元)	-	
卖方税费情况					
卖方税费	项目	费率或单价	金额(元)	说明	征收部门
	增值税	5.00%	1,829,760	无原购价:采用简易计税方法计税,以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额,按照 5% 的征收率计算应缴税额。 因未能获得原购价按全额计征。 计算公式: 增值税额=评估总价/(1+5%) $\times$ 5%	地税
	增值税附加	12.00%	219,571	为增值税应纳税额的 12%(城市建设维护费 7%、教育费附加 3%、地方教育费 2%) 计算公式: 卖方应缴纳的增值税附加=增值税额 $\times$ (7%+3%+2%)	-
	印花税	0.05%	19,212	按预计成交价计算。 计算公式: 印花税额=评估总价 $\times$ 0.05%	地税
	土地增值税	5.5%	2,012,736	因未能获得原购价按预计成交价代征计算。 计算公式: 土地增值税=评估总价/1.05 $\times$ 5.5%	地税
	企业所得税	-	-	企业自行结算	-
	小计		4,081,279	本结果只是初步估计数	-

本次税费以估价结果为成交价计算,实际计算税费的基数应以真实成交价为准,故本次税费



计算仅供参考。

(八) 本评估结论考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

(九) 本评估结论未考虑新冠肺炎疫情事件对房地产市场产生的后续影响，提示报告使用者注意此风险。



# 估价结果报告

## Summary Appraisal Report

### 一、估价委托人

名称：珠海市斗门区人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：广东思远土地房地产评估咨询有限公司

住所：珠海市吉大九洲大道中 1082 号中电大厦三层 5-9 轴 301B、302B、303、304

法定代表人：刘敏军

房地产估价机构资质证书编号：粤建房估证字(2016)024

资质等级：壹级

资质证书有效期：2022 年 07 月 26 日止

统一社会信用代码：9144040070795932XA

联系人：谢锦昌

联系电话：0756-3331038

邮政编码：519000

### 三、估价目的

为珠海市斗门区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象范围及基本状况

##### 1、估价对象范围

估价对象为位于珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号工业用地（用地面积 25047.3 平方米）及地上 6 栋建筑物（建筑面积合计为 15106.86 平方米）的房地产，以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，包含建筑物装修、给水、排水、强弱电工程、通信工程等；不包含房屋内部家具、电器设备。

##### (1) 位置概况

估价对象位于珠海市斗门区白蕉科技工业园，东至新科一路，南至珠海永前制冰有限公司，西至珠海市盈科发工艺品有限公司、双骏工业园，北至虹桥四路。距估价对象最近的公交车站为永前制冰站，附近有 306 路等公交线路途经，所处位置公共交通便利度较好，距离珠海斗门汽车客运总站约 4.1 公里，距离珠海站约 32.3 公里，区域交通通达度一般。



## (2) 交通条件

白蕉镇素为珠江下游南部交通枢纽。水路连接西江，可直达广州、江门、中山石岐和广西梧州。南面是全国的斗门区白藤湖农村度假村旅游区和珠海市西区。50 米路面宽的主干道通往西区高速公路 8 千米，陆路直通珠海香洲、澳门 47.3 千米，北连斗门海关。水路直达澳门 11 海里、香港 60 海里。

白蕉科技工业园和斗门城区隔河相望，陆路和广珠高速公路、珠海大道等交通干线相连，水路和珠海港、九洲港、斗门港相通，距离珠海金湾机场约 28.3 公里，形成了十分优越的海、陆、空立体交通网络。

## (3) 环境状况

珠海市区环境质量始终保持良好水平，全年城市空气质量良好，空气污染指数保持优良水平，各项污染物浓度年平均值符合国家空气质量评价标准，声环境质量保持稳定，声源构成以生活噪声源为主，污染物排放总量除二氧化硫和固体废物外，其余均符合国家和省下达的总量控制要求。估价对象所在位置位于白蕉科技工业园，环境状况良好。

## (4) 外部配套设施状况

白蕉镇水、电、通讯等市政设施配套齐全，道路、水电、电信、排水、排污等各项市政配套设施较完善，已具备工业厂房建设条件；区域内学校、医院、市场、超市、邮局、银行等生活设施配套较完善。

## (6) 产业聚集度

白蕉科技工业园成立于 1999 年 3 月，园区共引进企业 90 家，产业主要有制衣、电子、化工、包装材料、金属制品等；近年来，为配合市政府规划重心的调整，白蕉科技工业园积极进行核心转型，目前，新开发的白蕉科技园东片区产业核心以商贸、物流、科研、动漫、创意产业及酒店办公等第三产业为主。待估宗地周边有双骏工业园、珠海市盈科发工艺品有限公司、珠海永前制冰有限公司、珠海辉伦针织有限公司等工厂，集聚度较高，有小规模工业分布。

## 2、估价对象基本状况

序号	评估项目名称	产权人	产权证号	房屋实际用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	占有份额
1	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号工业用地	珠海科力斯科技有限公司	粤房地证字第 0300053511 号	-	-	25047.3	全部
2	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号 A 厂房	-	-	工业	4815.86	-	-
3	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号 B 厂房	-	-	工业	7288.62	-	-
4	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号综合楼	-	-	宿舍	1913.68	-	-
5	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号办公楼	-	-	办公	997.5	-	-





序号	评估项目名称	产权人	产权证号	房屋实际用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	占有份额
6	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号配电房	-	-	配电房	50.66	-	-
7	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号门卫	-	-	门卫	40.54	-	-

估价对象范围包含证载面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备；不包含房屋内部家具、电器设备。

### (二) 土地基本状况

序号	评估项目名称	所在宗地四至	共用面积 (m <sup>2</sup> )	地类 (用途)	土地使用期限	土地开发程度	土地性质	宗地代码	土地剩余使用年限
1	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号地工业用地	东至新科一路； 南至珠海永前制冰有限公司； 西至珠海市盈科发工艺品有限公司、 双骏工业园； 北至虹桥四路	25047.3	工业	2053/8/19	宗地红线内外“六通”及红线内场地平整，宗地内建有 7 栋建筑物	国有出让	44040300 2031GB00 019	31.4年
2	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号 A 厂房								
3	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号 B 厂房								
4	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号综合楼								
5	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号办公楼								
6	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号配电房								
7	珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号门卫								

备注：估价对象所在宗地形状规则，对土地利用极为有利；地势一般，地形较平坦；地质承载力较好。

### (三) 建筑物基本情况

#### 估价对象2

估价对象地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途/实际用途	层高	所在层/总层	取得方式	使用及维护状况
珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路33号 A 厂房	4815.86	-/工业	约 10.52 米	1/1	自建	维护保一般
装饰装修	空间布局	建成时间	建筑结构	设施设备	目前使用状况	装修成新率
外墙贴墙砖，室内装修简单，具体装修情况：内墙刮大白，地面混合砂浆抹平，天花为彩钢板屋顶，窗为铝合金窗，门为卷闸门。	厂房，独立使用	约建于 2006年	钢混结构	水电、消防等设施完善	自用	约60%



### 估价对象3

估价对象地址	建筑面积 ( $m^2$ )	证载用途/ 实际用途	层高	所在层/ 总层	取得方式	使用及 维护状 况
珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路33号 B 厂房	7288.62	-/工业	一层约 6.01 米, 二层约 4.52 米, 三层约 4.53 米	1-3/3	自建	维护保一般
装饰装修	空间布局	建成时间	建筑结构	设施设备	目前使用状况	装修成新率
外墙贴墙砖, 室内装修简单, 具体装修情况: 内墙刮大白, 地面部分为水磨石、部分混合砂浆抹平, 天花刮大白, 窗为铝合金窗, 门为卷闸门。	厂房, 独立使用	约建于 2009 年	钢混结构	有一部电梯, 水电、消防等设施完善	自用	约 60%

### 估价对象4

估价对象地址	建筑面积 ( $m^2$ )	证载用途/ 实际用途	层高	所在层/ 总层	取得方式	使用及 维护状 况
珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路33号综合楼	1913.68	-/宿舍	一层约 4.19 米, 二层约 3.29 米, 三层约 3.28 米, 四层约 3.34 米	1-4/4	自建	维护保一般
装饰装修	空间布局	建成时间	建筑结构	设施设备	目前使用状况	装修成新率
外墙贴墙砖, 室内装修普通, 具体装修情况: 内墙刮大白, 地面贴地砖, 天花刮大白, 窗为铝合金窗, 门为防盗门。	宿舍楼, 独立使用	约建于 2009 年	钢混结构	水电、消防等设施完善	自用	约 65%

### 估价对象5

估价对象地址	建筑面积 ( $m^2$ )	证载用途/ 实际用途	层高	所在层/ 总层	取得方式	使用及 维护状 况
珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路33号办公楼	997.5	-/办公	一层约 3.59 米, 二层约 3.64 米	1-2/2	自建	维护保较好
装饰装修	空间布局	建成时间	建筑结构	设施设备	目前使用状况	装修成新率
外墙部分贴墙砖、部分为玻璃幕墙, 室内装修普通, 具体装修情况: 内墙部分刷乳胶漆、部分为办公隔断, 地面部分贴地砖、部分为木地板, 天花部分为铝扣板、部分为石膏板吊顶、部分刷乳胶漆, 窗为铝合金窗, 门为玻璃防盗门。	办公楼, 独立使用	约建于 2009 年	钢混结构	水电、消防等设施完善	自用	约 65%



### 估价对象6

估价对象地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途/实际用途	层高	所在层/总层	取得方式	使用及维护状况
珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路33号配电房	50.66	-/配电房	4.25 米	1/1	自建	维护保一般
装饰装修	空间布局	建成时间	建筑结构	设施设备	目前使用状况	装修成新率
外墙贴墙砖, 室内装修简单, 具体装修情况: 内墙刮大白, 地面贴地砖, 天花刮大白, 门为防盗门。	配电房, 独立使用	约建于 2009年	钢混结构	水电、消防等设施完善	自用	约60%

### 估价对象7

估价对象地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途/实际用途	层高	所在层/总层	取得方式	使用及维护状况
珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路33号门卫	40.54	-/门卫	3.11 米	1/1	自建	维护保一般
装饰装修	空间布局	建成时间	建筑结构	设施设备	目前使用状况	装修成新率
外墙部分贴墙砖、部分为玻璃幕墙, 室内装修简单, 具体装修情况: 内墙刮大白, 地面贴地砖, 天花刮大白, 窗为铝合金窗, 门为防盗门。	门卫, 独立使用	约建于 2009年	钢混结构	水电、消防等设施完善	自用	约60%

### (四) 他项权利设立情况

根据在珠海市不动产登记中心查阅《不动产权登记表》、《不动产限制(查封)登记表》(限制号: xad2019408、xcd2020118)、《不动产抵押(按揭)登记表》显示, 估价对象 1 已抵押、已查封、未变更。估价对象 2-7 因未办理产权证件, 故未能查询到估价对象 2-7 其他项权利情况。

根据《不动产限制(查封)登记表》(限制号: xad2019408) 记载, 估价对象 1 查封状况如下:

项目名称	详细情况
限制基本信息	1、接收日期: 2019-09-20; 2、限制类型: 查封登记; 3、限制状态: 限制; 4、限制起始: 2019-09-20; 5、限制终止: 2022-09-19; 6、限制金额: -; 7、档案号: -; 8、限制文号: (2019)粤 04 执保 123 号、(2019)粤 04 民初 79 号; 9、来文单位: 广东省珠海市中级人民法院; 10、申请人: 江春荣。
权证信息	1、权利人: 珠海科力斯科技有限公司; 2、房屋座落: 斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号; 3、土地证号: -; 4、地号: 440403002031GB00019; 5、权证类型: 房地产权证; 6、权证号码: 0300053511; 7、解除文号: -; 8、解除日期: -; 9、幢号: -; 10、房屋座落: -; 11、房唯一号: -; 12、查封类型: 查封; 13、状态: -; 14、解除/失效文号: -; 15 解除/失效日期: -。
附记	-

根据《不动产限制(查封)登记表》(限制号: xcd2020118) 记载, 估价对象 1 查封状况



如下：

项目名称	详细情况
限制基本信息	1、接收日期：2020-05-13；2、限制类型：轮候查封登记；3、限制状态：限制；4、限制起始：2020-05-13；5、限制终止：2023-05-12；6、限制金额：-；7、档案号：-；8、限制文号：(2020)粤0403民初784号；9、来文单位：广东省珠海市斗门区人民法院；10、申请人：珠海农村商业银行股份有限公司白蕉支行。
权证信息	1、权利人：珠海科力斯科技有限公司；2、房屋座落：斗门区白蕉科技工业园区新科一路33号；3、土地证号：-；4、地号：440403002031GB00019；5、权证类型：房地产权证；6、权证号码：0300053511；7、解除文号：-；8、解除日期：-；9、幢号：-；10、房屋座落：-；11、房唯一号：-；12、查封类型：轮候查封；13、状态：-；14、解除/失效文号：-；15、解除/失效日期：-。

根据《不动产抵押（按揭）登记表》记载，估价对象1抵押状况如下：

项目名称	详细情况
登记信息	1、登记类别：房地产最高额抵押权变更登记；2、登记编号：dhd20159；3、受理日期：2015-03-25；4、审批日期：2015-04-13；5、缮证日期：2015-04-13；6、领证日期：2015-04-23；7、档案号：D2015-02570；8、案卷状态：已存档。
抵押信息	1、抵押权人：珠海农村商业银行股份有限公司白蕉支行；2、债务人：珠海科力斯科技有限公司；3、抵押合同：10120159910993403；4、房地售价：人民币；5、评估价值：37268418；6、债权数额：人民币37000000；7、土地自有：25047.3；8、土地使用：-；9、建筑面积：-；10、套内面积：-；11、套外面积：-；12、履债起始：2015-03-09；13、履债终止：2025-03-09；14、注销日期：-。
权证信息	1、抵押人：珠海科力斯科技有限公司；2、房地座落：斗门区白蕉科技工业园区新科一路33号；3、权利范围：全部；4、土地证号：-；5、宗地代码：440403002031GB00019；6、权证号码：0300053511；7、他项权证：0300045715；8、他项权证状态：未变更；9、幢号：-；10、房间号：-；11、房屋座落：-；12、房唯一号：-。
附记	该债权由粤房地权证珠字第（证号：0300053511及在建工程有A厂房、办公楼、综合楼、配电房、门卫、B厂房）房地产共同担保。（最高额抵押）。

## 五、价值时点

二〇二二年三月八日。

## 六、价值类型

本次评估价值内涵为市场价值。所谓市场价值，是指估价对象于价值时点在公开市场（是指竞争性的、以最大限度追求经济利益为目的、所有市场主体均可平等自由参与交易的市场）上最可能形成或成立的价格。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### （一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业





知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

## （二）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的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

## （三）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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

本次评估中，基准价的系数修正法、市场比较法、成本法、收益法均遵循了价值时点原则。

## （四）替代原则

要求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的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商





品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，市场比较法案例的选择，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产进行确定，这些遵循了替代原则。

#### **（五）最高最佳利用原则**

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

估价对象为位于珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号的房地产，根据评估专业人员在珠海市不动产登记中心查得的《不动产权登记表》记载，估价对象土地使用权为国有出让取得，土地用途为工业用地，房屋实际用途为工业及配套用房；房该区域类似物业聚集度较高，估价对象规划条件符合区域规划及市场需求；估价对象为钢筋混凝土结构，从建筑结构看，建筑施工技术能够满足估价对象的房屋设计及结构要求，且不存在过渡投入、资源浪费的情况。故我们分析认为，估价对象土地按照证载用途使用、房屋按实际用途使用符合最高最佳利用原则。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

#### **（六）预期收益原则**

遵循预期收益原则是指房地产估价应以估价对象在正常利用下的未来客观有效的预期收益为基准。预测的未来收益必须是客观的、合理的，是在正常的市场状况，经营管理水平下的房地产纯收益。这要求评估专业人员必须了解过去的收益状况，认真分析房地产市场的现状、发展趋势，以及对房地产市场产生影响的政治经济形势、各项政策，合理预测各种房地产投资行为在正常情况下的客观的投入产出状况。对预期收益的预测分析，往往是运用收益还原法评估房地产价



格的关键。

## 八、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,自 2021 年 1 月 1 日起施行);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订,自 2020 年 1 月 1 日起施行);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委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);

(5) 《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,自 2007 年 10 月 28 日起施行);

(6) 《中华人民共和国城市维护建设税法》(中华人民共和国主席令第 51 号,自 2021 年 9 月 1 日起施行);

(7) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号,自 1986 年 10 月 1 日起施行);

(8) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令 第 448 号、2005 年 10 月 1 日起施行);

(9) 《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,自 1999 年 1 月 1 日起施行,第三次修订于 2021 年 9 月 1 日起施行);

(10) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15 号,2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过,自 2018 年 9 月 1 日起施行);

(11) 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号);

(12) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行);

(13) 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行);

(14) 《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综〔2010〕98 号,自 2010 年 11 月 7 日起施行);

(15) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 14 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行);



(16) 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行);

(15) 《珠海市人民政府关于公布珠海市国有建设用地使用权基准地价的通知》(珠府〔2021〕285 号)。

## (二) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 自 2015 年 12 月 1 日起实施);
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013, 自 2014 年 2 月 1 日起实施);
3. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 自 2014 年 12 月 1 日起实施);
4. 中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37 号)。

## (三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《珠海市斗门区人民法院委托书》((2022)粤 0403 执恢 57 号);
2. 《不动产权登记表》、《不动产限制(查封)登记表》(限制号 :xad2019408、xcd2020118)、《不动产抵押(按揭)登记表》、《建设用地规划许可证》(珠规地第[白蕉]2002-26 号)、《建设工程规划许可证》(2007 建筑字(斗门)第 113-1 号、2007 建筑字(斗门)第 113-2 号)、《建设工程规划条件核实合格证》(核字第(斗门)2016-041-01 号、核字第(斗门)2016-041-02 号)及《层套区建筑面积勘测成果表》;

3. 估价委托人提供的其他资料。

## (四) 估价机构和评估专业人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、摄影和记录;
2. 珠海市房地产市场信息;
3. 人民银行公布的资金存、贷款利率;
4. 估价对象附近房地产投资回报状况;
5. 估价机构及评估专业人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。

### (一) 方法选用分析

评估专业人员在认真分析所掌握的资料,并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后,根据《房地产估价规范》【GB/T 50291 - 2015】、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014,自 2014 年 12 月 1 日起实施)、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899 - 2013】,



遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终估价对象运用成本法及收益法对建筑物价值进行测算，运用基准地价系数修正法及市场比较法土地价值进行测算，选用方法的理由及各方法定义如下表：

1、对估价对象 1 土地使用权价值进行评估

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
市场比较法	市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象 1 为工业用地，位于珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号，珠海市地产市场较为发达，市场交易较为活跃。估价师对待估宗地所在区域近两年的类似用地交易情况进行了调查，与待估宗地处于同一供需圈层、交易情况类似的出让案例较多，可通过交易情况、期日、区域以及个别因素、使用年期等修正得出待估宗地于估价期日的价格，因此本次评估采用市场比较法。	选取
收益还原法	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象 1 为工业用地，同类用地空地出租较少（无合理利用可能作土地闲置处理），根据现有条件无法确定空地客观收益，且未来每年的正常收益又很难准确预测，评估难度大，不易把握，其可操作性差，故此本次评估不宜采用收益还原法。	不选取
剩余法	假设开发法通过分析附近类似物业的成交价格，采用市场调查、市场比较法、收益法等合理途径预测售价、租金，确定估价项目开发价值，在此基础上，扣除建筑物需投入的建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、利润、销售费用、税收等费用，以此计算待估价宗地价值的方法。	估价对象 1 为工业用地，具有销售限制条件，开发后用于销售的可能性较小，且市场上用于销售类似房地产较少，故此本次评估不宜采用剩余法。	不选取
成本逼近法	成本逼近法：把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对于土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得的收益，从而求得土地价格。	估价对象 1 为工业用地，使用成本逼近法测算估价对象无法体现宗地各项指标因素对地价的影响，同时珠海市政府未公布各类土地使用类型的土地增值收益率及征地开发相关费用资料，土地开发成本数据难以收集，无法进行测算。而且，成本逼近法从获取土地使用权所需费用方面测算地价，不能真正反映宗地的使用价值，故此本次评估不宜采用成本逼近法。	不选取
基准地价系数修正法	基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在价值时点价值的方法。	估价对象处于珠海市基准地价覆盖范围内，修正体系完善，所处土地级别明确；现行基准地价系数修正法中基准地价成果更新于 2021 年，估价期日为 2020 年 7 月 1 日，至估价期日未满足三年，且珠海市处于地价动态监测范围内，地价指数明确，修正体系影响因素清晰，可以通过已有基准地价修正体系对估价对象各项用地条件分析修正得到宗地价格。所以本次评估采用基准地价系数修正法。	选取

2、对估价对象 2-7 建筑物价值进行评估





可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象 2-7 为工业用地的配套用房，位于珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路 33 号，与估价对象位于同一区域的类似用途物业交易案例数量少，因此本次评估不宜采用比较法。	不选取
收益法	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象 2-7 为工业用途物业，周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取收益法进行估价。	选取
假设开发法	假设开发法是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得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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象 2-7 为已完成开发的工业厂房，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	成本法是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价格的方法。	估价对象 2-7 为工业用途物业，类似建筑物成本资料及土地成本资料可获取，故可用成本法进行评估，以开发房地产所耗费的各项费用之和为主要依据，考虑建造成本、前期投入费用、管理费用等得到房屋重置价值，再扣除掉实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值、得到房屋建筑物评估现值。	选取

## (二) 本次选用估价方法定义及基本公式

### 1. 市场比较法

市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

市场比较法基本公式如下：

比准价格 = 比较实例价格 × 交易情况修正指数 × 交易日期修正指数 × 区域因素修正指数 × 个别因素修正指数 × 年期修正指数

### 2. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在价值时点价值的方法。

基本公式如下：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：

P——估价对象（土地）价格；

$P_{1b}$ ——某一用途、某均质区域的基准地价；

$\sum K_i$ ——地价修正系数；

$K_j$ ——价值时点、容积率、土地使用年期等其他修正系数；





D——土地开发程度修正值。

### 3. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法估价的基本公式为： $V=A/(R-S) \times [1-(1+S)^N/(1+R)^N]$

式中：V—收益价值

A—年净收益

R—报酬率或资本化率

S—净收益逐年递增比率

N—未来可获收益的年限。

### 4. 成本法

成本法是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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法估价的基本公式为：

建筑物评估现值=重置价格-折旧。

重置价格=开发成本+管理费用+投资利息+销售费用+销售税费+开发利润。

### (三) 估价技术路线

1.运用基准地价系数修正法、市场比较法求取估价对象 1 土地使用权价值；将基准地价系数修正法、市场比较法求取的价值结果进行分析，确定估价对象 1 土地使用权价值。

2.运用成本法、收益法求取估价对象 2 建筑物价值；将成本法、收益法求取的价值结果进行分析，确定估价对象 2 建筑物价值。

3.合计估价对象土地价值及建筑物价值，确定估价对象房地产价值。

## 十、估价结果

评估专业人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，采用了基准地价系数修正法、市场比较法对土地使用权进行估价，采用了成本法、收益法对建筑物进行估价，确定估价对象（用地面积 25047.3 平方米、建筑面积合计 15106.86 平方米）在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二二年三月八日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价对象的房地产市场价值合计为¥38,424,963 元，大写：人民币叁仟捌佰肆拾贰万肆仟玖佰陆拾叁元整。

估价对象评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用预估为¥768,499 元，大写：人民币柒拾陆万捌仟肆佰玖拾玖元整；



估价对象扣除财产处置费用后房地产价值为¥37,656,464 元，大写：人民币叁仟柒佰陆拾伍万陆仟肆佰陆拾肆元整。

估价结果详见评估结果一览表。

### 十一、注册房地产估价师及评估专业人员

姓名	注册号	签名	签名日期
谢锦昌	4420120066		2022年3月25日
梁芳芳	3520200120		2022年3月25日

### 十二、实地查勘期

2022年3月8日至2022年3月8日。

### 十三、估价作业期

2022年3月4日至2022年3月25日。



## 附件

### Appendix

- 一、《珠海市斗门区人民法院委托书》((2022)粤0403执恢57号)复印件
- 二、《不动产权登记表》、《不动产限制(查封)登记表》(限制号:xad2019408、xcd2020118)、《不动产抵押(按揭)登记表》、《建设用地规划许可证》(珠规地第[白蕉]2002-26号)、《建设工程规划许可证》(2007建筑字(斗门)第113-1号、2007建筑字(斗门)第113-2号)、《建设工程规划条件核实合格证》(核字第(斗门)2016-041-01号、核字第(斗门)2016-041-02号)及《层套区建筑面积勘测成果表》复印件
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象位置图
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件
- 八、其他

# 珠海市斗门区人民法院 委托书

(2022)粤0403执恢57号

广东思远土地房地产评估咨询有限公司：

我院在执行周海平与珠海科力斯科技有限公司,徐敏,王上瑾,徐桂生,刘仕宏 金融借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

珠海市斗门区白蕉科技工业园新科一路33号土地使用权及地上附着物。

2022年03月04日



承 办 人：周健一      联系电话：

联 系 人：陈思颖      联系电话：

本院地址：



# 不动产权登记表



qad2013100

<b>所有权信息</b>	权属人	珠海科力斯科技有限公司					占有份额	全部
	产权来源	-----					成交价格	
	证件号码						产权性质	-----
	权证号码	0300053511					权证状态	未变更
<b>受理座落</b>	地址	斗门区白蕉科技工业园新科一路33号						
	宗地代码	440403002031GB00019						
<b>登记信息</b>	登记类别	空地变更登记				登记编号	qad2013100	
	原证类别	房地产权证				原证号码	C4450813	
	原珠房字号	-----				档案号	G2013-05799	
	受理日期	2013-07-08				审批日期	2013-07-15	
	登簿日期	2013-07-15				缮证日期	2013-07-16	
	领证日期	2013-07-16				案卷状态	已存档	
<b>房屋信息</b>	建筑结构						总层数	
	建成年份						基底面积	
	房屋座落							
	幢号	房间号	用途	建筑面积	套内面积	套外面积	土地分摊面积	房唯一号
<b>共有权信息</b>	姓名				证件号码	占有份额	权证号码	关系
<b>宗地信息</b>	土地性质	国有			土地来源	出让		
	共有面积	-----		自有面积	25047.3000m <sup>2</sup>	分摊面积	-----	
	用途				期限	使用起始	使用终止	
	工业				50	2003年08月19日	2053年08月19日	
	-----				-----	-----	-----	
-----				-----	-----	-----		
<b>附记</b>	1、土地使用权（证号C4450813）有抵押登记，抵押权人是珠海农村商业银行股份有限公司白蕉支行，请持本证办理相关变更登记。							
<b>房产现状</b>	有抵押，有查封，无异议，无文件备案，抵押登记编号：dhd20159，查封登记（请求）编号：xad2019408，xcd2020118。							
经办人：谭慧怡 查询时间：2022-03-11 11:09:24								
注：本查询结果仅反映此查询时间的登记状态。								



# 不动产限制（查封）登记表

限制号: xad2019408



xad2019408

限制 基本 信息	接收日期	2019-09-20	限制类型	查封登记	限制状态	限制
	限制起始	2019-09-20	限制终止	2022-09-19	限制金额	-----
	档案号		限制文号	(2019)粤04执保123号、(2019)粤04民初79号		
	来文单位	广东省珠海市中级人民法院				
	申请人					
权证 信息	权利人	珠海科力斯科技有限公司				
	房地座落	斗门区白蕉科技工业园新科一路33号				
	土地证号		地号	440403002031GB00019		
	权证类型	房地产权证		权证号码	0300053511	
	解除文号	-----		解除日期		
	幢号	房屋座落	房唯一号	查封类型	状态	解除/失效文号
			查封			
附 记						





# 不动产限制（查封）登记表

限制号: xcd2020118



xcd2020118

限制 基本 信息	接收日期	2020-05-13	限制类型	轮候查封登记	限制状态	限制	
	限制起始	2020-05-13	限制终止	2023-05-12	限制金额	-----	
	档案号		限制文号	(2020)粤0403民初784号			
	来文单位	广东省珠海市斗门区人民法院					
	申请人	珠海农村商业银行股份有限公司白蕉支行					
权证 信息	权利人	珠海科力斯科技有限公司					
	房地座落	斗门区白蕉科技工业园新科一路33号					
	土地证号		地号	440403002031GB00019			
	权证类型	房地产权证		权证号码	0300053511		
	解除文号	-----		解除日期			
	幢号	房屋座落	房唯一号	查封类型	状态	解除/失效文号	解除/失效日期
				轮候查封			
附 记							



# 不动产抵押（按揭）登记表



dhd20159

<b>登记信息</b>	登记类别	房地产最高额抵押权变更登记		登记编号	dhd20159		受理日期	2015-03-25		
	审批日期	2015-04-13		缮证日期	2015-04-13		领证日期	2015-04-23		
	档案号	D2015-02570		案卷状态	已存档					
<b>抵押信息</b>	抵押权人	珠海农村商业银行股份有限公司白蕉支行								
	债务人	珠海科力斯科技有限公司								
	抵押合同	10120159910993403	房地售价	人民币	评估价值	37268418				
	债权数额	人民币37000000	土地自有	25047.3	土地使用					
	建筑面积		套内面积		套外面积					
	履债起始	2015-03-09	履债终止	2025-03-09	注销日期					
<b>权证信息</b>	抵押人	珠海科力斯科技有限公司								
	房地座落	斗门区白蕉科技工业园新科一路33号								
	权利范围	全部								
	土地证号		宗地代码	440403002031GB00019						
	权证号码	0300053511								
	他项权证	0300045715	他项权证状态	未变更						
	幢号	房间号	房屋座落							
<b>附记</b>	该债权由粤房地权证珠字第(证号:0300053511及在建工程有A厂房、办公楼、综合楼、配电房、门卫、B厂房)房地产共同担保。(最高额抵押)									





中华人民共和国

# 建设用地规划许可证

编号珠规地字第12002-06号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定，经审核，本用地项目符合城市规划要求，准予办理征用划拨土地手续。

特发此证



发证机关

日期

此复印件与原件相符

200

用地单位	珠海市科力斯复合材料有限公司
用地项目名称	工业厂房
用地位置	甘登科技工业园四期B5-4地块
用地面积	25047.30平方米
附图及附件名称	1. 红线图; 2. 规划设计要点



遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内，经城市规划行政主管部门审核，许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的有关规定不得变更。
- 四、本证自核发之日起，有效期为六个月，逾期未使用，本证自行失效。

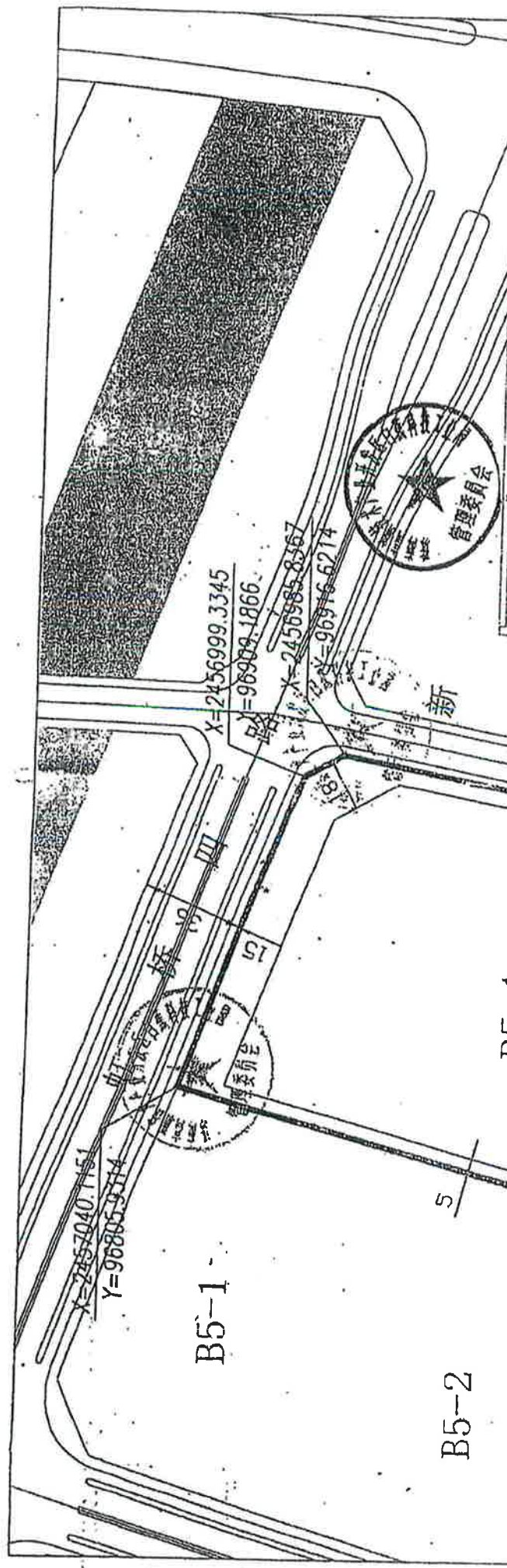


320



305  
33

珠海市科力斯复合材料有限公司建设用地红线图	
用地档案号	珠国土用字[白蕉] 2002-26号
用地单位	珠海市科力斯复合材料有限公司
项目名称	工业厂房
用地位置	白蕉科技工业园四期B5-4地块
用地面积	25047.30M <sup>2</sup>
用地规划控制要求	
用地类别	M2 二类工业用地
使用范围	工业厂房
建筑总面积	不得超出: 25047.30M <sup>2</sup>
建筑密度	35%
容积率	1.00
绿化率	35%
发证日期	二00三年七月一日
附注	1、附[白蕉]2002-26号规划设计要点,请在一个月内向规划点编定的条件做建设方案并报白蕉科技工业园审查; 2、本图与配套的规划设计要点是《建设用地规划许可证》的必备配套证件,具有同等法律效力;



此复印件与原件相符  
周焯恒  
33

中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

编号 2007建筑字(斗门)第113-2号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规

定,经审定,本建设工程符合城市规划要求,准予建设。

特发此证



二〇〇七年八月九日

此复印件与原件相符  
周焯福



建设单位	珠海市科力新复合材料有限公司		
建设项目名称	A厂房、办公楼、综合楼		
建设位置	斗门区白蕉镇科技工业园		
建设规模	柒仟捌佰叁拾捌点陆叁(7838.63)平方米		
附图及附件名称 1、报建表(明细见下表)			
子项名称	层数	结构类型	基底面积(平方米)
	地上 地下		地上 地下
√ A厂房	壹	—	4805.98
办公楼	壹	—	684.85
综合楼	壹	—	449.80
以下空白			

表号: 建办证-建办建字(白蕉)2002-26号

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审定,许可建设各类工程的法律凭证。
- 二、凡未取得本证或不按本证规定进行建设,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定均不得随意变更。
- 四、建设工程施工期间,根据城市规划行政主管部门的要求,建设单位有义务随时将本证提交查验。
- 五、本证自核发之日起,必须在六个月内,按规定进行建设,逾期本证自行失效。

70155

203

317



中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

编号

2007建字第(斗门)第113-1号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规定,经审定,本建设工程符合城市规划要求,准予建设。

特发此证

发证机关  
斗门区规划局  
二〇〇七年六月九日

此复印件与原件相符  
周焯超

202

建设单位	珠海市科力斯复合材料有限公司						
建设项目名称	配电房、门卫、B厂房						
建设位置	斗门区白蕉镇科技工业园						
建设规模	柒仟贰佰捌拾叁点捌肆(7283.84)平方米						
附图及附件名称							
1、已审核的总平面图和建筑方案图; 2、报建证(明细见下页);							
子项名称	栋数	层数	基底面积(平方米)	层数	基底面积(平方米)	地上	地下
配电房	壹	壹	48.4	壹	48.4	48.4	—
门卫	壹	壹	41.00	壹	41.00	41.00	—
B厂房	壹	叁	2381.84	壹	2381.84	7183.44	—
以下空白							

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审定,许可建设各类工程的法律凭证。
- 二、凡未取得本证或不按本证规定进行建设,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定均不得随意变更。
- 四、建设工程施工期间,根据城市规划行政主管部门的要求,建设单位有义务随时将本证提交查验。
- 五、本证自核发之日起,必须在六个月内,按规定进行建设,逾期本证自行失效。



70193

318



# 珠海市

## 建设工程规划条件核实合格证

核字第(11)2016-041-0号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条规定，  
经审查，本建设工程符合规划条件，颁发此证。

发证机关 珠海市住房和城乡建设局

日期 年 月 日



建设单位(人)		珠海科与斯科技有限公司										
建设项目名称		工业用地(配中房、门房、B1房、A1房、办公楼、综合楼)										
建设位置		斗门区白蕉科技园新村 路33号										
建设工程规划许可证号:		2016041										
层数	栋数	户项名称	基底面积 (m²)		总建筑面积 (m²)		容积率		地上		地下	
			地上	地下	地上	地下	地上	地下	地上	地下		
1	1	配电房	0	0	49.4	49.4	0	0	49.4	0	0	
1	1	配电房	0	0	50.56	50.56	0	0	50.56	0	0	
2	1	门房	0	0	41	41	0	0	41	0	0	
1	1	门房	0	0	40.51	40.51	0	0	40.51	0	0	
3	1	门房	0	0	230.63	230.63	0	0	230.63	0	0	
1	1	门房	0	0	2248.62	2248.62	0	0	2248.62	0	0	
4	1	门房	0	0	4805.53	4805.53	0	0	4805.53	0	0	
1	1	门房	0	0	4815.86	4815.86	0	0	4815.86	0	0	
5	1	办公楼	0	0	554.95	554.95	0	0	554.95	0	0	
5	1	办公楼	0	0	511.76	511.76	0	0	511.76	0	0	
备注		1. 上述数据以审批部门条件核实数据为准; 2. 房屋建筑面积可分摊部分: 2017批准(斗门)第113-1-2号; 3. 本建设工程规划条件核实合格证有效期为24个月。										



















珠海市斗门区白蕉科技工业园区新科一路 33 号工业用地及地上六栋建筑物的照片（一）



图-1、工业用地



图-2、工业用地



图-3、A 厂房



图-4、A 厂房



图-5、B 厂房



图-6、B 厂房



图-7、综合楼



图-8、综合楼



珠海市斗门区白蕉科技工业园区新科一路 33 号工业用地及地上六栋建筑物的照片（二）



图-1、办公楼



图-2、办公楼



图-3、办公楼



图-4、门卫



图-5、门卫



图-6、配电房



图-7、周边道路



图-8、周边道路









# 营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码: 9144040070795932XA

名称 广东思远土地房地产评估咨询有限公司  
商事主体类型 有限责任公司  
住所 珠海市吉大九洲大道中1082号中电大厦三层5-9轴301B、302B、303、304  
法定代表人 刘敏军  
成立日期 1999年01月25日

## 重要提示

1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告: 商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>) 或扫描: 照上的二维码查询。



登记机关



2016年11月11日



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA



机构名称：广东思远土地房地产评估咨询有限公司  
法定代表人：刘敏军  
(执行事务合伙人)

住所：珠海市吉大九洲大道中1082号中电大厦三层5-9轴301B、302B、303、304  
统一社会信用代码：9144040070795932XA  
备案等级：壹级  
证书编号：粤房估备字壹0300005  
有效期限：2022年07月26日止



发证机关(公章)  
2019年07月26日