



# 房地产估价报告

估价报告编号：广鸿评字第[2019]092608号

估价项目名称：阮结瑜位于中山市东区起湾道盛景园 14 幢 502 房、14 幢首层 6 号车位、9 幢首层 15 号车房及 10-13 幢首层 5\6 号车位的房地产市场价值评估

估价委托人：广东省肇庆市中级人民法院

房地产估价机构：广东新鸿信土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：卓建、黎伯瑜

估价报告出具日期：2019年9月26日

广东新鸿信土地房地产评估有限公司



# 致估价委托人函

广东省肇庆市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对阮结瑜位于中山市东区起湾道盛景园 14 幢 502 房、14 幢首层 6 号车位、9 幢首层 15 号车房及 10-13 幢首层 5\6 号车位（建筑面积：430.45 m<sup>2</sup>）的房地产市场价值进行了评估，估价目的是为委托方确定估价对象市场价值提供参考。根据国家、建设部及广东省颁布的有关法律、法规文件，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在现有资料的基础上，经过分析与计算，并结合估价经验，确定估价对象在价值时点（2019 年 9 月 4 日）的房地产市场总价值为：4896616 元，大写金额：人民币肆佰捌拾玖万陆仟陆佰壹拾陆元整，详见下表：

序号	估价对象	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)	备注
1	14 幢 502 房	351	12000	4212000	
2	14 幢首层 6 号车位	39.49	8800	347512	
3	9 幢首层 15 号车房	8.08	7000	56560	
4	10-13 幢首层 5\6 号车位	31.88	8800	280544	
	合计	430.45		4896616	

广东新鸿信土地房地产评估有限公司

法定代表人：\_\_\_\_\_

2019 年 9 月 26 日

# 目 录

一、 致委托方函

二、 估价师声明

三、 估价的假设和限制条件

四、 估价结果报告

五、 附件（复印件）

（一）广东省肇庆市中级人民法院委托书[（2019）粤 12 执 621 号]

（二）广东省肇庆市中级人民法院通知书[（2019）粤 12 执 619、621 号]

（三）中山市不动产登记资料查询结果

（四）房地产图片

（五）评估机构营业执照

（六）评估机构资格证

（七）房地产估价师注册证书



# 估价师声明

## 我们郑重声明：

- 1、我们在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象的外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行查勘的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告须法人代表签章并加盖本公司公章以及二名注册房地产估价师签字后方具有法律效力，否则估价报告书无法律效力。
- 8、本估价报告必须完整使用，对仅使用估价报告中的部分内容所导致的有关损失，本公司不承担责任。
- 9、若发现本报告内文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请委托方通知本公司进行更正，否则报告误差部分及受影响部分无效。

注册房地产估价师	注册证号	签 名
卓建	4420040321	
黎伯瑜	4419970053	



## 估价的假设和限制条件

1、本估价报告所依据的有关法律性及产权文件等有关资料均由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误差的，估价机构和估价人员不承担任何责任。

2、本估价报告是假定估价对象不受可能影响其价值的债务限制和负有法律义务性质的开支所约束，也未考虑特殊交易方和特殊交易方式可能追加付出的价格。

3、本估价机构仅就估价对象在价值时点的公允价格发表意见，由于估价对象产权关系引起的一切纠纷与本机构无关。对于评估中可能存在的影响估价结果的其它瑕疵事项，委托方如果在委托评估时未作特别说明，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和估价人员不承担相关责任。

4、本估价报告的估价结论是假设委托评估的房地产在合法产权状态下确定的，且估价结果未包含估价对象进入二级市场所需要缴纳的有关税费及其它费用，也不包括家具、电器等资产设备价值。

5、本次估价结果未考虑国家宏观政策及市场基本情况发生任何重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对估价结论的影响。但本机构不能预计本估价报告出具后政策与市场变化对评估结果的影响。

6、本次评估结果自提交报告之日起有效期为一年，若估价对象状况和房地产市场状况有较大变化或超过一年需要重新进行评估。



7、本估价报告只能用于估价报告载明的估价目的使用，并不适用于其他任何目的，因估价报告使用者使用不当所造成的后果与本公司及估价人员无关。

8、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，土地面积、建筑面积以委托方提供的产权证书中所载的数据为依据。

9、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。如当事人或者其他利害关系人未在约定日期内对本报告提出异议，则视为认可本报告内容。

广东新鸿信土地房地产评估有限公司



# 房地产估价结果报告

一、估价委托人：广东省肇庆市中级人民法院

二、房地产估价机构：

名称：广东新鸿信土地房地产评估有限公司

地址：茂名市人民南路 229 号（翠辉大厦二楼）2 号 201 房、3 号  
202 房

法人代表：卓建

资格等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 1600001

三、估价目的：为委托方确定估价对象市场价值提供参考。

四、估价对象

1、权益状况

估价对象①：

估价对象坐落	中山市东区起湾道盛景园 14 幢 502 房				
产权证号	中府国用（2015）2100698、粤房地权证中府字第 0115007967 号				
权利人	阮结瑜	共有情况	单独所有		
不动产单元号	442000 002020 GB01352 F00110023				
权利类型	土地	国有土地所有权	权利性质	土地	出让
	房屋	所有权		房屋	市场化商品房
用途	土地	城镇住宅用地	面积	土地	--
	房屋	住宅（复式）		房屋	351 m <sup>2</sup>
使用期限	2071 年 11 月 30 日止				
权利其他状况	房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋总层数	6 层	
	专有建筑面积	318.29 m <sup>2</sup>	评估所在楼层	5 层	
	分摊建筑面积	32.71 m <sup>2</sup>	分摊土地面积	59.8 m <sup>2</sup>	



## 估价对象②:

估价对象坐落	中山市东区起湾道盛景园 14 幢首层 6 号汽车位				
产权证号	中府国用(2015)2100714、粤房地权证中府字第 0115008031 号				
权利人	阮结瑜	共有情况		单独所有	
不动产单元号	442000 002020 GB01352 F00110005				
权利类型	土地	国有土地所有权	权利性质	土地	出让
	房屋	所有权		房屋	市场化商品房
用途	土地	城镇住宅用地	面积	土地	--
	房屋	车位		房屋	39.49 m <sup>2</sup>
使用期限	2071 年 11 月 30 日止				
权利其他状况	房屋结构	钢筋混凝土结构		房屋总层数	6 层
	专有建筑面积	19.53 m <sup>2</sup>		评估所在楼层	1 层
	分摊建筑面积	19.96 m <sup>2</sup>		分摊土地面积	6.73 m <sup>2</sup>

## 估价对象③:

估价对象坐落	中山市东区起湾道盛景园 9 幢首层 15 号车房				
产权证号	中府国用(2015)2100716、粤房地权证中府字第 0115008051 号				
权利人	阮结瑜	共有情况		单独所有	
不动产单元号	442000 002020 GB01352 F00050003				
权利类型	土地	国有土地所有权	权利性质	土地	出让
	房屋	所有权		房屋	市场化商品房
用途	土地	城镇住宅用地	面积	土地	--
	房屋	住宅(现:车房)		房屋	8.08 m <sup>2</sup>
使用期限	2069 年 7 月 18 日止				
权利其他状况	房屋结构	钢筋混凝土结构		房屋总层数	7 层
	专有建筑面积	6.94 m <sup>2</sup>		评估所在楼层	1 层
	分摊建筑面积	1.14 m <sup>2</sup>		分摊土地面积	1.10 m <sup>2</sup>





## 估价对象④:

估价对象坐落	中山市东区起湾道盛景园 10-13 幢首层 5\6 号汽车位				
产权证号	中府国用(2015)2100715、粤房地权证中府字第 0115008047 号				
权利人	阮结瑜	共有情况	单独所有		
不动产单元号	442000 002020 GB01352 F00030005				
权利类型	土地	国有土地所有权	权利性质	土地	出让
	房屋	所有权		房屋	市场化商品房
用途	土地	城镇住宅用地	面积	土地	—
	房屋	车位		房屋	31.88 m <sup>2</sup>
使用期限	2071 年 11 月 30 日止				
权利其他状况	房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋总层数	6 层	
	专有建筑面积	30.86 m <sup>2</sup>	评估所在楼层	1 层	
	分摊建筑面积	1.02 m <sup>2</sup>	分摊土地面积	8.10 m <sup>2</sup>	

## 2、区域状况

估价对象位于中山市东区起湾道盛景园 14 幢 502 房、14 幢首层 6 号汽车位、9 幢首层 15 号车房及 10-13 幢首层 5\6 号汽车位，地处盛景园住宅小区，有 3 路、13 路、13 路夜班短线、b11 路、1 路、23 路和 71 路公共汽车上落站，交通便利；附近有中山证券金融大厦、中国移动（第三办公区）、中山日报社、奕翠园住宅小区等，基础及配套设施完善；该地段居住人口较多，治安良好，交通、购物、娱乐等方便。

## 3、实物状况

估价对象①为二层复式，精装修，外墙贴瓷砖，铝合金窗，不锈钢防盗网，室内铺设木地板、瓷砖；墙壁 ICI、墙纸。厨房、卫生间地面铺设防滑砖地板，瓷片到顶，水电设施齐全。

估价对象②、④为汽车位，地面水泥批荡刷油漆。

估价对象③为摩托车房，不锈钢门，地面瓷砖，墙、天花 ICI。



## 五、价值时点：

2019年9月4日

## 六、价值定义

估价对象在假设限制条件和价值时点状态下的公开市场价值。

## 七、估价原则

### 1、独立、客观、公正的原则：

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

### 2、合法原则：

遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

### 3、价值时点原则：

要求估价结果是在根据估价目的确定某一特定时间的价值或价格的原则。

### 4、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。

### 5、最高最佳使用原则：

房地产估价要以估价对象的最高最佳利用状况下为前提。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象价值达到最大的一种最可能的使用。经综合分析，本报告估价对象按规划用途使用已达到最高最佳利用状况。

## 八、估价依据

### 1、国家和地方的有关法律、法规：



- (1)、《中华人民共和国物权法》
- (2)、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (3)、《中华人民共和国土地管理法》
- (4)、《城市房地产转让管理规定》

## 2、技术标准

- (1)、《房地产估价规范》【国家标准 GB/T50291-2015】
- (2)、《房地产估价基本术语标准》【国家标准 GB/T 50899-2013】
- (3)、《城镇土地估价规程》【国家标准 GB/T 18508—2014】
- (4)、《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】

(5)、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知【法办〔2018〕273号】

- 3、委托方提供的有关资料
- 4、评估人员现场勘查所获得的资料
- 5、估价对象所在区域同类型用途物业市场信息

## 九、估价方法：

依评估目的及委估房地产用途，根据本公司收集的近期房地产数据资料和估价人员的实地调查，估价对象所处区域近年来房地产业充分发展，房地产市场已较为成熟。估价对象所处区域周边类似物业交易活跃、交易信息较易取得，《房地产估价规范》规定，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要的估价方法”，故选用比较法进行评估。

委估房地产同一区域有充足的可比较交易实例，本项目所属区域房地产交易非常活跃、市场成熟、信息公开程度高，因此，委估物业通过



比较法评估出来的价值已充分体现了市场价值，比较法也叫市场比较法，故我公司采用比较法对本项目进行评估。

比较法也叫市场比较法，是根据替代原则，选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

其基本公式为：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

## 十、评估结果：

根据国家、建设部及广东省颁布的有关法律、法规文件，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在现有资料的基础上，经过分析与计算，并结合估价经验，确定估价对象在价值时点（2019年9月4日）的房地产市场总价值为：4896616元，大写金额：人民币肆佰捌拾玖万陆仟陆佰壹拾陆元整，详见下表：

序号	估价对象	面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元/m <sup>2</sup> ）	总价（元）	备注
1	14幢502房	351	12000	4212000	
2	14幢首层6号汽车位	39.49	8800	347512	
3	9幢首层15号车房	8.08	7000	56560	
4	10-13幢首层5\6号汽车位	31.88	8800	280544	
	合计	430.45		4896616	

## 十一、相关责任人员签名：

注册房地产估价师	估价师注册证号	签 名
卓建	4420040321	
黎伯瑜	4419970053	



**十二、实地查勘日：**

2019年9月4日

**十三、估价作业日期：**

2019年9月4日至2019年9月26日止

**十四、估价报告应用有效期：**

估价报告使用日期即从估价报告出具日期之日起有效期为一年

广东新鸿信土地房地产评估有限公司

2019年9月26日

广东新鸿信土地房地产评估有限公司