

# 房地产估价报告

---

估价报告编号：深国房评字第 21082152018050006 号



---

估价项目名称：关于遂城镇文明街 1 号文明新苑小区 8 幢 304 房住宅房  
地产估价报告

---

估 价 委 托 人：遂溪县人民法院

---

房地产估价机构：深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司

---

注册房地产估价师：苏 湄（注册号 4420110071）

尹铁钢（注册号 4319960081）

---

估价报告出具日期：二〇一八年五月二十九日

---

## 致估价委托人函

遂溪县人民法院：

承蒙委托，我司对位于遂城镇文明街 1 号文明新苑小区 8 幢 304 房住宅房地产进行评估，目的是为委托方司法执行提供价格参考而评估房地产市场价值。估价人员经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点二〇一八年五月十日的市场价值为¥283,100 元，大写人民币贰拾捌万叁仟壹佰元整，详见《评估结果明细表》。

评估结果明细表

币种：人民币

| 项目及结果                     |                        | 估价对象 | 遂城镇文明街 1 号文明新苑小区 8 幢 304 房 |
|---------------------------|------------------------|------|----------------------------|
| 1. 产权证号                   |                        |      | 粤房地证字第 C0625032 号          |
| 2. 权属人                    |                        |      | 戴智超                        |
| 3. 土地面积 (m <sup>2</sup> ) |                        |      | ——                         |
| 4. 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |                        |      | 86.58                      |
| 5. 市场价值                   | 总价 (元)                 |      | 283,100                    |
|                           | 单价 (元/m <sup>2</sup> ) |      | 3,270                      |

**特别提示：**1、欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况及估价结果测算过程等全面情况，请认真阅读“估价结果报告”、“估价技术报告”等估价报告书全文；2、本估价报告自报告出具之日起一年内有效；3、评估总值取整至百位。

深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司

二〇一八年五月二十九日

# 目 录

|          |                       |           |
|----------|-----------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>估价师声明</b>          | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>估价假设和限制条件</b>      | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>估价结果报告</b>         | <b>6</b>  |
| 3.1      | 估价委托人                 | 6         |
| 3.2      | 房地产估价机构               | 6         |
| 3.3      | 估价目的                  | 6         |
| 3.4      | 估价对象                  | 7         |
| 3.5      | 价值时点                  | 7         |
| 3.6      | 价值类型                  | 8         |
| 3.7      | 估价原则                  | 8         |
| 3.8      | 估价依据                  | 8         |
| 3.9      | 估价方法                  | 9         |
| 3.10     | 估价结果                  | 9         |
| 3.11     | 注册房地产估价师              | 10        |
| 3.12     | 实地查勘期                 | 10        |
| 3.13     | 估价作业期                 | 10        |
| <b>4</b> | <b>附件</b>             | <b>11</b> |
| 4.1      | 估价委托书复印件              | 11        |
| 4.2      | 估价对象位置图               | 11        |
| 4.3      | 估价对象实地查勘情况和相关照片       | 11        |
| 4.4      | 估价对象权属证明复印件           | 11        |
| 4.5      | 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 | 11        |
| 4.6      | 注册房地产估价师估价资格证书复印件     | 11        |

## 1 估价师声明

### 我们郑重声明：

1.1 我们在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。

1.2 估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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估价假设和限制条件的限制。

1.3 我们与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。

1.4 我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## **2 估价假设和限制条件**

### **2.1 一般假设**

2.1.1 估价报告中所依据的估价对象的权属、面积、用途等相关信息以估价委托人及相关当事人提供的《遂溪县人民法院司法委托评估委托书》、《房地产权证》粤房地证字第 C0625032 号、《房产资料档案证明》等资料为准。我们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，假定估价对象的权益状况和面积数据等合法、真实、准确和完整。

2.1.2 我们仅对估价对象的内外部状况进行实地查勘，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，假定其在房屋安全和环境污染等方面无重大问题。

### **2.2 未定事项假设**

2.2.1 本估价项目不存在未定事项假设，故估价报告无未定事项假设。

### **2.3 背离事实假设**

2.3.1 本估价项目不存在背离事实假设，故估价报告无背离事实假设。

### **2.4 不相一致假设**

2.4.1 本估价项目不存在不相一致假设，故估价报告无不相一致假设。

### **2.5 依据不足假设**

2.5.1 本估价项目不存在依据不足假设，故估价报告无依据不足假设。

### **2.6 估价报告使用限制**

2.6.1 本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的市场价值进行评估，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

2.6.2 本估价报告仅为委托方司法执行提供参考依据，不对其它用途负责。

2.6.3 本估价报告使用期限为壹年。即在估价报告出具日二〇一八年五月二十九日起壹年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价值参考，超过壹

年，需重新进行评估。

2.6.4 本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，报告解释权归本评估公司所有。

## **2.7 其他需要说明的事项**

2.7.1 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，包含转让方应缴纳的各项税费。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象及其运营者将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2.7.2 估价报告中所依据的产权等相关材料由估价委托人及相关当事人提供，如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性或对估价对象有隐瞒重大问题的事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

2.7.3 本报告各项附件为报告的重要组成部分，与报告正文具有同等效力，不可分割对待。

### 3 估价结果报告

#### 3.1 估价委托人

名称：遂溪县人民法院  
住所：遂溪县遂城镇遂化路 6 号

#### 3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司  
法定代表人：杨丽艳  
住所：深圳市福田区莲花路北公交大厦 1 栋 11 层  
统一社会信用代码：9144030076499288XX  
备案等级：壹级  
证书编号：粤房估备字壹 0200008  
分支机构名称：深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司湛江分公司  
负责人：苏湄  
营业场所：广东省湛江市开发区乐山东路 35 号银隆广场 A1104 室  
联系人：蔡荳菠  
联系电话：0759-2714253

#### 3.3 估价目的

因申请执行人遂溪县农村信用合作联社与被执行人戴智超、何金莲金融借贷合同纠纷一案，为委托方司法执行提供价格参考而评估房地产市场价值。

### 3.4 估价对象

根据《遂溪县人民法院司法委托评估委托书》、《房地产权证》粤房地证字第C0625032号、《房产资料档案证明》，以及估价人员现场查看的情况，可确定如下：

#### 3.4.1 估价对象范围

估价对象为遂城镇文明街1号文明新苑小区8幢304房86.58平方米建筑面积房地产市场价值。

#### 3.4.2 估价对象基本情况

估价对象距离文明街约80米，文明街为遂溪县的次级城市道路，道路通达性一般，估价对象所住小区有一定空地，停车状况一般。估价对象位于文明街住宅片区内，该区住宅主要以私人民宅及小型商品房为主，周边有遂城第二小学，遂溪一中外国语实验学校，遂溪县一中，南门圩幼儿园，益众超市，广百家超市，遂溪县博物馆，遂溪人民医院，中国邮政储蓄银行，中国农业银行等生活设施；所在区域已具备“五通”（供电、给水、排水、通讯和通路），市政基础设施较齐全，生活较便利。

估价对象房屋建筑面积为86.58平方米，套内建筑面积为77.94平方米，房地产权属人戴智超，占有份额为全部，房屋所有权来源为2002年购买，房屋用途为住宅，房屋所有权性质为私有，登记日期：2003年04月29日。

估价对象为框架结构共9层住宅楼，估价对象位于第3层，平面，朝南，装修情况由于被执行人未能配合估价人员及法院工作人员进行现场勘察，所以本次评估未能进入遂城镇文明街1号文明新苑小区8幢304房室内勘察。根据小区居住档次及相关法律规范规定，假设其室内装修为普通装修。

### 3.5 价值时点

委托日期为二〇一八年五月二日，我司受托后于二〇一八年五月十日派估价人员对估价对象进行了现场查勘。委托日期至实际查勘日房地产市场保持平稳，本次估价假设估价对象于估价期日的状况与查勘日一致，故本次评估以查勘日二〇一八年五月十日作为价值时点。



### 3.6 价值类型

本次评估所采用的是市场价值标准，即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。

### 3.7 估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

**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。

**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。

**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。

**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。

**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。

### 3.8 估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及广东省和湛江市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件，以及涉及估价对象评估的具体资料，主要有：

- 1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年修正）；
- 2) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修正）；
- 3) 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）
- 4) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 5) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

- 6) 《遂溪县人民法院司法委托评估委托书》;
- 7) 《房地产权证》粤房地证字第 C0625032 号、《房产资料档案证明》;
- 8) 估价人员现场查勘和调查获得的实况和资料;
- 9) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数;
- 10) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

### 3.9 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和同区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际状况，决定对估价对象采用比较法进行评估。

### 3.10 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象在价值时点二〇一八年五月十日的市场价值为¥283,100元，大写人民币贰拾捌万叁仟壹佰元整，详见《评估结果汇总表》。

**表 3-1 评估结果汇总表** 币种：人民币

| 估价对象                      |                        | 遂城镇文明街 1 号文明新苑小区 8 幢 304 房 |
|---------------------------|------------------------|----------------------------|
| 项目及结果                     |                        |                            |
| 1. 产权证号                   |                        | 粤房地证字第 C0625032 号          |
| 2. 权属人                    |                        | 戴智超                        |
| 3. 土地面积 (m <sup>2</sup> ) |                        | ——                         |
| 4. 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |                        | 86.58                      |
| 5. 市场价值                   | 总价 (元)                 | <b>283,100</b>             |
|                           | 单价 (元/m <sup>2</sup> ) | <b>3,270</b>               |

### 3.11 注册房地产估价师

姓名：苏 湄（注册号 4420110071） 签名： 日期：

姓名：尹铁钢（注册号 4319960081） 签名： 日期：

### 3.12 实地查勘期

我公司已派员于二〇一八年五月十日对估价对象的室内外状况进行了实地查勘。

### 3.13 估价作业期

二〇一八年五月十日至二〇一八年五月二十九日。

## 4 附件

- 4.1 估价委托书复印件
- 4.2 估价对象位置图
- 4.3 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4.4 估价对象权属证明复印件
- 4.5 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 4.6 注册房地产估价师估价资格证书复印件