

房地产估价报告

估价项目名称：吴福利名下位于霞山区民有路 1、3 号湛立大公寓 A401 号房（建筑面积：168.13 m²）的房地产市场价值评估

委托方：湛江经济技术开发区人民法院

估价方：广东新鸿信土地房地产评估有限公司

估价员：叶活、黎伯斌

估价作业日期：2018 年 6 月 28 日至 2018 年 7 月 6 日

估价报告编号：广鸿评字（湛）第[2018]0704001 号

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
 - (一) 评估委托书（复印件）
 - (二) 不动产登记资料查询结果证明（复印件）
 - (三) 委估房产相关图片
 - (四) 评估机构营业执照（复印件）
 - (五) 评估机构资格证（复印件）
 - (六) 房地产估价师注册证书（复印件）

致委托方函

广东省湛江经济技术开发区人民法院：

受贵院委托，我对吴福利名下位于霞山区民有路 1、3 号湛立大公寓 A401 号房（建筑面积：168.13 m²）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，确定估价对象在估价时点（2018 年 6 月 28 日）的房地产市场总价值为：130.87 万元，大写金额：人民币壹佰叁拾万捌仟柒佰元整，房地产单价：7784 元/m²。

广东新鸿信土地房地产评估有限公司

法定代表人：_____

2018 年 7 月 6 日

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—1999《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。

注册房地产估价师	注册证号	签 名
叶活	4420040314	
黎伯斌	4420070065	

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估价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、本次评估结果自出具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，建筑面积以委托方提供的产权证明文件所载的数据为依据。

房地产估价结果报告

一、委托估价方：湛江经济技术开发区人民法院

二、受托估价方：

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 号大院（翠辉大厦二楼）

2 号 201 房、3 号 202 房

法人代表：卓建

资质等级：一级

证书编号：粤建房估证字[2015]042 号

三、估价对象

1、权益状况

估价对象位于霞山区民有路 1、3 号湛立大公寓 A401 号房，权利人为吴福利，产权证号：湛江 CQ0100030004，登记原因：2005 年 9 月购买，共有情况：单独所有，权利类型：国有，房屋用途：住宅，建筑面积：168.13 m²；套内建筑面积：142.2 m²；不动产单元号：2004004600007；土地使用终止日期：2063 年 02 月 01 日。

2、区域状况

估价对象位于湛江市霞山区民有路北附近，距湛江市火车站约 3 公里，附近有广东海洋大学霞山校区、湛江市第二中学和湛江市第十四小学等，附近有工商银行、农业银行等，有儿童公园和游乐场，基础及配套设施较为完善；该地段居住及流动人口较多，治安良好，交通、购物、

娱乐等较方便。

3、实物状况

估价对象位于霞山区民有路 1、3 号湛立大公寓 A401 号房，所在建筑物为钢筋混凝土地上二十三层地下一层住宅楼，委估对象位于第四层。外墙为方砖，房屋朝向为东北向，景观为望马路，入户门为不锈钢防盗门和木门，窗为铝合金窗，室内为木门，内墙 ICI，天花为立体天花，地面为抛光耐磨瓷砖，厨房、卫浴为全瓷墙，水电暗装，综合保养较好。

四、估价时点：2018 年 6 月 28 日

五、估价目的：为委托方确定估价对象市场价值提供参考。

六、价值定义 估价对象在假设限制条件和估价时点状态下的公开市场价值。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 3、《广东省房地产评估条例》；
- 4、委托方提供的有关资料；
- 5、评估人员现场勘查所获得的资料。

八、评估原则

1、合法原则：遵循合法原则，必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提。

2、估价时点原则：遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价时点的客观合理的价格或价值。

3、**最高最佳使用原则：**遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

4、**替代原则：**遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》及《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等。经市场调查，近期内与估价对象处于同一供需圈，用途及规模相同的类似房地产交易活动较较多，容易取得足够的市场交易案例。估价人员根据评估目的和要求，深入细致地分析了待估物的特点和实际情况，对估价对象采用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估房产与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算待估待象客观合理价格的方法。其计算公式为：

$$PD=PB\times A\times B\times D\times E$$

PD：待估房地产比准价格。

PB：可比案例成交价格。

A：待估房地产交易情况指数/可比案例交易情况指数。

B：待估房地产交易期日指数/可比案例交易期日指数。

D：待估房地产区域因素条件指数/可比案例区域因素条件指数。

E：待估房地产个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数。

运用比较法一般应按下列步骤进行

- (1) 收集交易案例。(2) 选取可比实例。
- (3) 建立价格可比基础。(4) 进行交易情况修正。
- (5) 进行区域因素修正。(6) 进行个别因素修正。
- (7) 求出比准价格

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，确定估价对象在估价时点（2018年6月28日）的房地产市场总价值为：130.87万元，大写金额：人民币壹佰叁拾万捌仟柒佰元整，房地产单价：7784元/m²。

十一、估价报告应用有效期：估价报告自出具之日起有效期为一年

十二、估价作业日期：2018年6月28日至2018年7月6日

十三、相关责任人员签名：

估 价 人 员	估价师注册证号	签 名
叶活	4420040314	
黎伯斌	4420070065	

广东新鸿信土地房地产评估有限公司

2018年7月6日