

# 房地产估价报告

估价项目名称：韶关市浚江区乐园镇新村村委莲塘山村 285 号上盖  
建筑物市场价值评估

估价委托人：广东省始兴县人民法院

房地产估价机构：广东腾业资产评估及土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：黄瑞泳（注册证号 4420090045）

郭伟强（注册证号 4420020201）

估价报告出具日期：二〇一九年四月十八日

估价报告编号：粤腾业评(2019)SGSF-R040633 号



# 目 录

一、注册房地产估价师声明 .....	4
二、估价的假设和限制条件 .....	5
(一) 一般假设 .....	5
(二) 未定事项假设 .....	6
(三) 背离事实假设 .....	6
(四) 不相一致假设 .....	6
(五) 依据不足假设及有关说明 .....	6
(六) 估价报告使用限制 .....	6
三、估价结果报告 .....	8
(一)、估价委托人 .....	8
(二)、房地产估价机构 .....	8
(三)、估价目的 .....	8
(四)、估价对象 .....	8
(五)、价值时点 .....	10
(六)、价值类型 .....	10
(七)、估价原则 .....	10
(八)、估价依据 .....	11
(九)、估价方法 .....	11
(十)、估价结果 .....	12
(十一)、估价人员 .....	12
(十二)、实地查勘期 .....	12
(十三)、估价作业期 .....	12
(十四)、估价报告使用期限 .....	13
四、附件目录 .....	14
(一)、估价对象现场相片; .....	14
(二)、估价对象位置图; .....	14
(三)、《广东省始兴县人民法院司法委托评估委托书》、《房屋面积测绘书》; .....	14
(四)、本公司《企业法人营业执照》复印件; .....	14
(五)、本公司《房地产估价机构资质证书》复印件; .....	14
(六)、本项目《房地产估价师注册证书》复印件。 .....	14

## 二、估价的假设和限制条件

### (一) 一般假设

1、估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠。

2、本估价报告中所指的市场价值是指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。同时假设满足以下条件：

① 房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场；

② 买卖双方有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑估价对象性质和市场情形进行议价；

③ 在估价有效期内房地产市场保持稳定；

④ 买卖双方不因任何特殊利益关系抬高或降低房地产交易价值；

⑤ 不考虑特殊买家的额外出价；

⑥ 估价不考虑未来不可预测、不可抗力或偶尔事件因素的影响。

3、估价对象建筑面积以委托方提供的《广东省始兴县人民法院司法委托评估委托书》、《房屋面积测绘书》为依据，我们并未进行实地丈量。

4、估价人员实地查勘时确认，估价对象因未办理相关权证，而本次评估为评估估价对象的重置成本价，因此本次不考虑其建筑物的用途。

5、本估价报告中建筑物估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价师已对委托方提供的资料履行了必要的审核程序，但不对估价委托人提供的资料的真实性、合法性和完整性进行保证，其提供的资料的真实性、合法性和完整性、准确性由估价委托人负责。如委托方提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

6、估价人员对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应

后应重新评估。

3、我公司拥有本报告的解释权，未经我公司书面同意，本报告全部或部分内容均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表，否则追究相应的法律责任。

4、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致可能的损失，本评估公司不承担责任。

5、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

6、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

(4) 现状用途：现状用途首层为商业，二到八层为住宅。

(5) 估价对象权属状况：本次评估对象未办理相关权属证明，根据委托方提供的《房屋面积测绘书》知该上盖建筑物业主为魏永青，所有权性质为未记载，房屋所有权取得方式为自建，占有份额为未记载，房屋座落为韶关市浚江区乐园镇新村村委莲塘山村 285 号，建筑结构为钢筋混凝土结构，层数为 8 层，建筑面积为 1,615.69 平方米。

### 3、土地基本状况

委估物业地势平整，地基承载力较强，基础设施条件达到“五通一平”（“五通”即通上水、通下水、通电、通信、通路，“一平”即宗地内场地平整）。委估物土地形状较规则，土地现状为已建设成一幢 8 层高钢筋混凝土结构楼房。

### 4、建筑物基本状况

(1) 楼龄：约 2 年。

(2) 建筑结构：估价对象为钢混结构 8 层

(3) 装饰装修：外墙为条形砖，首层内部装修状况为扫乳胶漆，天花为扫乳胶漆，租户自行在室内搭建了夹层；入户门为卷闸门，铝合金窗，二至八层由于委托方无法联系上业主，因此本次估价人员无法入内查勘，，但经估价人员外部观察和委托方相关描述，及结合委托方得相关要求，本次评估设定估价对象室内装修状况为普通装修状况（天花和内墙均为扫乳胶漆，地面为铺瓷砖）。

(4) 设施设备：估价对象所在物业有水电系统、消防系统、通讯系统等，配套设施齐全。

(5) 垂直交通设施：步梯。

(6) 维护状况：估价对象所在物业整体状况较好，维护保养情况较好。

(7) 朝向：西南向。

(8) 空间布局：平层，较合理。

(9) 现状用途：首层为商业，二到八层为住宅。

## （八）、估价依据

### 1、国家有关法规、政策文件

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日修改)；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第二次修正)；
- (3) 《中华人民共和国物权法》(自2007年10月1日起施行)；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》(自2016年12月1日起施行)；
- (5) 本地区适用的其它相关房地产管理法规和规定。

### 2、规范、技术标准

- (1) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

### 3、委托方提供的有关资料

- (1) 《广东省始兴县人民法院司法委托评估委托书》、《房屋面积测绘书》(复印件)。

### 4、估价人员调查的资料

- (1) 现场勘察、摄影和记录；
- (2) 韶关市房地产市场信息；
- (3) 人民银行公布的资金存、贷款利率；
- (4) 估价对象区域内房地产投资回报状况；
- (5) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## （九）、估价方法

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，估价对象现状用途为商住用途，但本次评估为只评估韶关市浈江区乐园镇新村村委莲塘山村285号上盖建筑物的市场价值。为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，我们遵循评估工作中的各项原则，采用“重置成本法”对估价对象进行评估。

(十四)、估价报告使用期限

二〇一九年四月十八日至二〇二〇年四月十七日

附件一：

地址：韶关市浈江区乐园镇新村村委莲塘山村 285 号



外观

门口

首层外部



内部状况

内部状况

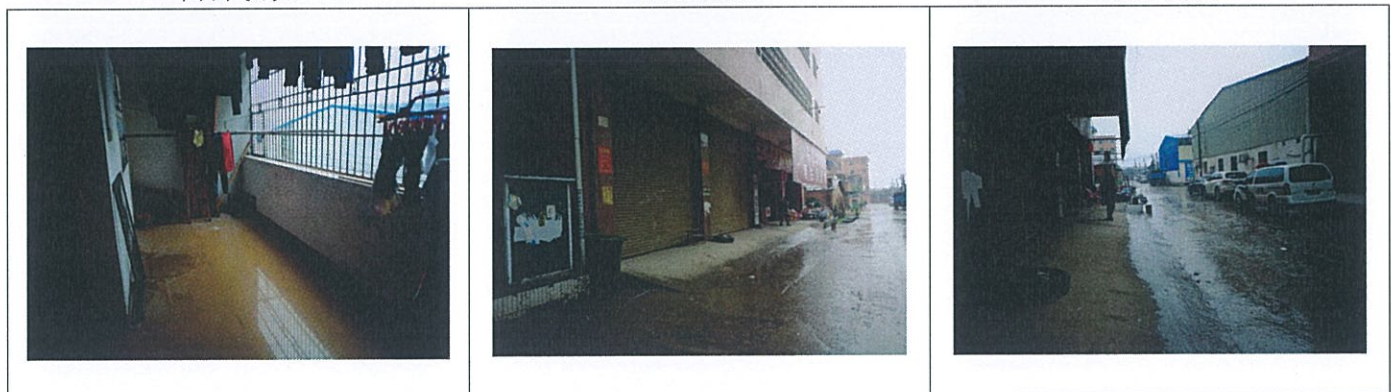
内部状况



内部状况

内部状况

内部状况



内部状况

首层门面

周边道路



估价对象位置示意图

