**房地产估价报告**

|  |  |
| --- | --- |
| **评 估 报 告 编 号：** | 深英评字[2018]F10088号 |
| **估 价 项 目 名 称：** | 广东省中山市第二人民法院委托的中山市古镇镇曹三新村路1巷36号住宅【粤（2018）中山市不动产权第0236050号】、中山市横栏镇三沙村商住用地【土地证号：国（2013）易1701506】共计两处房地产价值评估报告 |
| **估 价 委 托 人：** | 广东省中山市第二人民法院 |
| **房地产估价机构：** | 深圳市英联资产评估土地房地产估价顾问有限公司 |
| **注册房地产估价师：** | 魏永飞[注册号：4420040084]黄 瑛[注册号：4419970079] |
| **评估报告出具日期：** | 2018年11月20日 |

# 致估价委托人函

**广东省中山市第二人民法院**：

承蒙委托，广东省中山市第二人民法院委托的中山市古镇镇曹三新村路1巷36号住宅【粤（2018）中山市不动产权第0236050号】、中山市横栏镇三沙村商住用地【土地证号：国（2013）易1701506】共计两处房地产 (以下简称“估价对象”)的价值进行了评估。

**估价目的：**为委托方依法审理案件所涉及的房地产提供价值参考依据。

**估价对象：**

1、中山市古镇镇曹三新村路1巷36号住宅【粤（2018）中山市不动产权第0236050号】（土地面积：133.8㎡，建筑面积：513.01㎡，权利人：潘月婵[份额：全部]，房屋用途：住宅。）

2、中山市横栏镇三沙村商住用地【土地证号：国（2013）易1701506】

（土地面积： 480.2㎡，权利人：潘月婵[份额：全部]，土地用途：商业住宅）。

**价值时点：**二○一八年十月十八日。

**价值类型：**

**1、对于中山市古镇镇曹三新村路1巷36号住宅本次评估的是其房地产市场价格。**

**2、对于中山市横栏镇三沙村商住用地（土地面积： 480.2㎡）**

土地用途设定：委估宗地登记的用途：商业住宅；依据委托方提供的资料和中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007,2007年8月10日），本次估价设定其土地用途为商业住宅。

开发程度设定：根据估价人员现场查勘，估价对象土地实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地红线内“开挖基槽”。根据此次估价目的，设定估价对象宗地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），红线内“场地平整”。

土地使用权性质设定：依据委托方提供的资料，估价对象的土地使用权性质为国有，土地使用权取得方式为出让，本次估价设定土地使用权性质为国有，土地使用权取得方式为出让。

土地使用年限设定：依据委托方提供的资料，估价对象土地使用截止日期为2079年09月09日，截至估价期日剩余土地使用年限60.93年，因此本次估价设定估价对象剩余土地使用权年限为60.93年。

土地规划条件：依据委托方提供的资料，原宗地分为三期建设，委估的宗地位于二期范围内，二期的技术经济指标如下：用地面积：18,792.9㎡，总建筑面积57,947.1㎡，计容积率建筑57,947.1㎡（其中住宅48,351㎡，商业8,272.3㎡，地面车库1,073.8㎡：设备用房250㎡；由于委估的宗地位于二期用地范围内，本次评估的委估宗地其规划指标选取了二期的规划指标作为委估宗地的规划条件。

本次评估的宗地价格是在满足上述地价定义条件下的市场价格。

**估价方法及估价结果：**根据国家、广东省、中山市有关法规和制度，遵循估价原则，依据估价目的及委托方提供的产权资料等有关文件及实地察勘有关房地产状况，分别选用比较法、剩余法并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，估价对象于价值时点满足估价假设及限制条件下，我司估价人员对该估价对象的市场价值进行了评定估算，确定估价对象于2018年10月18日的房地产评估价格合计为人民币**8,728,015**元 (大写：人民币**捌佰柒拾贰万捌仟零壹拾伍**元整)。

1、价值时点：2018年10月18日;

2、估价目的：为委托方依法审理案件所涉及的房地产提供价值参考依据。

3、转让税费为本公司估算结果，仅供参考，最后结果要根据实际成交价格计算所得。

**估价结果明细一览表-1**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 产权人 | 潘月婵 | 座落 | 中山市古镇镇曹三新村路1巷36号 |
| 土地证号 | 国（2004）易100251 | 房产证号 | 【粤（2018）中山市不动产权第0236050号】 |
| 建筑面积 | 513.01㎡ | 土地面积 | 133.8㎡ |
| 房屋规划用途 | -- | 土地用途 | 住宅 |
| 土地权属性质 | 国有出让 | 使用期限 | 国有建设用地使用权2003年06月05日起2073年6月4日止 |
| 成新率 | 85成新 | 登记时间 | 2018-10-30 |
| 房屋结构 | 混合 | 房屋朝向 | -- |
| 总层数 | 地上4层 | 所在层数 | 整栋 |
| 户型 | 1-2层工厂均打通；3-4层每层6套单身公寓； | 是否有电梯 | 无 |
| 房屋现状 | 出租 | 物业管理 | 无 |
| 装修状况 | 外墙：条形砖 | 水电、煤气、通讯是否连接到户 | 水电、通讯已连接到户 |
| 内墙：乳胶漆 |
| 天花：乳胶漆 |
| 地面：地砖 |
| 门窗：防火门、铝合金玻璃窗 |
| 价值类型 | 在正常市场条件下，于价值时点进行合理销售的公开市场价值 |
| 房地产市场价格：2,821,555元；平均单价5,500元/平方米；**相关事项说明**：房地产市场价格中未扣除如下费用：增值税及附加150,483元，个人所得税84,647元（合计：235,130元） |
| 欠费情况 | A物业管理费 | 至2018-10-18止 | —— |
| B 水费 | 至2018-10-18止 | —— |
| C电费 | 至2018-10-18止 | —— |
| D燃气费 | 至2018-10-18止 | —— |
| E违约金 | 至2018-10-18止 | —— |
| 转让时卖方税费 | A土地增值税 | 暂免征 | —— |
| B增值税及附加 | 按国家规定征收 | 150,483元 |
| C堤围防护费 | 暂免征 | —— |
| D个人所得税 | 交易额\*3% | 84,647元 |
| E合同印花税 | 暂免征 | —— |
| F交易手续费 | 暂免征 | —— |

备注：1、上述欠费情况为本公司咨询所得，具体的结果以相关方确认的为准。

**估价结果明细一览表-2**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 产权人 | 潘月婵 | 宗地位置 | 中山市横栏镇三沙村 |
| 土地证号 | 国（2013）易1701506 | 房产证号 | -- |
| 宗地面积 | 480.2㎡ | 土地用途 | 商业住宅 |
| 土地权属性质 | 国有出让 | 使用期限 | 2079-09-09 |
| 登记时间 | 2013-11-19 |  |  |
|  | **土地用途设定：**委估宗地登记的用途：商业住宅；依据委托方提供的资料和中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007,2007年8月10日），本次估价设定其土地用途为商业住宅。**开发程度设定：**根据估价人员现场查勘，估价对象土地实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地红线内“开挖基槽”。根据此次估价目的，设定估价对象宗地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），红线内“场地平整”。**土地使用权性质设定：**依据委托方提供的资料，估价对象的土地使用权性质为国有，土地使用权取得方式为出让，本次估价设定土地使用权性质为国有，土地使用权取得方式为出让。**土地使用年限设定：**依据委托方提供的资料，估价对象土地使用截止日期为2079年09月09日，截至估价期日剩余土地使用年限60.93年，因此本次估价设定估价对象剩余土地使用权年限为60.93年。土地规划条件：依据委托方提供的资料，原宗地分为三期建设，委估的宗地位于二期范围内，二期的技术经济指标如下：用地面积：18,792.9㎡，总建筑面积57,947.1㎡，计容积率建筑57,947.1㎡（其中住宅48,351㎡，商业8,272.3㎡，地面车库1,073.8㎡：设备用房250㎡；由于委估的宗地位于二期用地范围内，本次评估其规划指标选取了二期的规划指标作为委估宗地的规划条件。 |
| 宗地价格：5,906,460元；地面地价单价12,300元/平方米；**相关事项说明**：房地产市场价格中未扣除如下费用：增值税及附加255,849元，个人所得税177,194元，土地增值税；354,388元，印花税：2,953元，交易手续费：118,129元 |
| 欠费情况 | A物业管理费、水费、电费、燃气费、违约金 | 至2018-10-18止 | —— |
| 转让时卖方税费 | A土地增值税 | 按国家规定征收 | 354,388元 |
| B增值税及附加 | 按国家规定征收 | 255,849元 |
| C堤围防护费 | 暂免征 | —— |
| D个人所得税 | 交易额\*3% | 177,194元 |
| E合同印花税 | 按国家规定征收 | 2,953元 |
| F交易手续费 | 按国家规定征收 | 118,129元 |

**深圳市英联资产评估土地房地产估价顾问有限公司（盖章）**

**法定代表人：（签名、盖章）**

**二○一八年十一月二十日**

**目 录**

[致估价委托人函 1](#_Toc530754910)

[注册房地产估价师声明 6](#_Toc530754911)

[估价的假设和限制条件 7](#_Toc530754912)

[估价结果报告 10](#_Toc530754913)

[一、估价委托人 10](#_Toc530754914)

[二、房地产估价机构 10](#_Toc530754915)

[三、估价目的 10](#_Toc530754916)

[四、估价对象 11](#_Toc530754917)

[五、价值时点 16](#_Toc530754918)

[六、价值类型 16](#_Toc530754919)

[七、估价原则 17](#_Toc530754920)

[八、估价依据 18](#_Toc530754921)

[九、估价方法 19](#_Toc530754922)

[十、估价结果 19](#_Toc530754923)

[十一、注册房地产估价师 20](#_Toc530754924)

[十二、实地查勘期 20](#_Toc530754925)

[十三、估价作业期 20](#_Toc530754926)

[十四、估价报告使用期限 20](#_Toc530754927)

[附 件 21](#_Toc530754928)

[一、《广东省中山市第二人民法院评估委托书》复印件 21](#_Toc530754929)

[二、估价对象位置图 21](#_Toc530754930)

[三、估价对象实地查勘情况和相关照片 21](#_Toc530754931)

[四、专业帮助情况和相关专业意见 21](#_Toc530754932)

[五、《中山市不动产登记资料证明表》等资料复印件 21](#_Toc530754933)

[六、《房地产估价师注册证书》复印件 21](#_Toc530754934)

[七、《房地产估价机构资质证书》复印件 21](#_Toc530754935)

[八、《企业法人营业执照》复印件 21](#_Toc530754936)

# 注册房地产估价师声明

**我们郑重声明：**

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、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假设和限制条件的限制；

3、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；

4、估价人员依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/T50899-2013]进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

# 估价的假设和限制条件

**（一）一般假设**

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可以在市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《中山市不动产登记资料证明表》、《不动产权证书》等复印件，我方对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重要因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即满足以下条件：

(1) 买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；

(2) 买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间,并且有一段合理的洽谈交易时间；

(3) 在此期间物业价值将保持稳定；

(4) 物业可以在公开市场上自由转让；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价；

(6) 买卖双方之间无任何利害关系。

5、本次估价对象的土地、房地产权属情况、用途、面积等均以估价委托人提供的《中山市不动产登记资料证明表》、《不动产权证书》等资料为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

6、本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

**（二）未定事项假设**

1、本次评估测算中关于宗地规划条件是依据委托方提供的《中山市国有建设用地使用仅出让合同》（合同编号：442000-2009-002816）、《中山市土地使用权转让合同》及《中山市不动产登记资料证明表、（\*Z2018031506D52\*）、原宗地（80,266㎡）规划图所载为地价评估的前提，如规划指标等变化，评估结果应作相应调整,谨提请报告使用人予以关注。

2、本报告中预计转让税费为注册房地产估价师根据价值时点的国家、地方相关规定预计测算，仅供参考，估价对象实际发生转让时所发生的税费应以税务等相关政府部门测算为准。

3、根据本次估价工作具体情况及委托方、估价对象权利人提供的相关资料，仅考虑了估价人员已知悉的法定优先受偿款，可能存在估价人员无法知悉的法定优先受偿款，谨提请报告使用人予以关注。

**（三）背离事实假设**

1、估价结果为委托方依法审理案件所涉及的房地产提供价值参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化，市场供求关系变化、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，未考虑估价对象可能存在抵押、担保等影响其价值的因素限制，也没有考虑估价对象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，估价结果亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或者债务及经营决策失误或者市场运作失当对其价值的影响。

3、在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封等因素的影响。

**（四）不相一致假设**

本次估价的估价对象不存在不相一致假设，故估价报告无不相一致假设。

**（五）依据不足假设**

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故估价报告无依据不足假设。

**（六）估价报告使用限制**

1、本报告仅用于为委托方依法审理案件所涉及的房地产提供价值参考依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

2、本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时使用期限为一年[自2018年11月20日至2019年11月19日止]，若市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

3、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

4、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

5、本报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终以合计结果为准。

6、本估价报告使用者为估价委托人，或为估价合同约定的其他估价报告使用者和国家法律。法规规定的估价报告使用者，未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或者部分内容在任何公开的文件、通告或申明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、**当事人如对本报告有异议，请在报告出具十日内向法院申请复议。如当事人在约定日期内未对本报告提出异议及申请复议，则视为认可本报告内容。**

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人: 广东省中山市第二人民法院

估价委托人住址：广东省中山市小榄镇东生西路131号

## 二、房地产估价机构

名 称：深圳市英联资产评估土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：宋星慧

资质等级：壹级（证书编号：粤房估备字壹0200001）

资质证书有效期：2019年1月21日止

地 址：深圳市福田区深南路与竹林三路交汇处博园商务大厦808

电 话：（0755）82020320

## 三、估价目的

为委托方依法审理案件所涉及的房地产提供价值参考依据。

## 四、估价对象

**（一）估价对象范围及估价对象产权基本状况**

**中山市古镇镇曹三新村路1巷36号住宅产权基本情况**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 权利人名称 | 权属证明资料 | 房屋登记情况 |
| 房地产名称 | 建筑面积（㎡） | 建筑结构及总层数 | 房屋用途 | 房屋性质 | 房屋所有权取得方式 | 他项权利状况 |
| 潘月婵 | 《中山市不动产登记资料证明表》、不动产权证 | 中山市古镇镇曹三新村路1巷36号住宅 | 513.01 | 混合结构，实勘地上4层 | 住宅 | —— | 自建房 | 抵押情况：已抵押，详见附件五；查封情况：已被查封，详见附件五。 |
| 土地登记情况 |
| 土地证号 | 土地用途 | 土地使用面积 | 土地位置 | 权利性质 | 土地使用期限 |
| 国（2004）易100251 | 住宅用地 | 133.8平方米 | 中山市古镇镇曹三新村路1巷36号 | 出让 | 2073-06-04 |

**中山市横栏镇三沙村商住用地产权基本情况**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 权利人名称 | 权属证明资料 | 房屋登记情况 |
| 房地产名称 | 建筑面积（㎡） | 建筑结构及总层数 | 房屋用途 | 房屋性质 | 房屋所有权取得方式 | 他项权利状况 |
| 潘月婵 | 《中山市国有建设用地使用仅出让合同》（合同编号：442000-2009-002816）、《中山市土地使用权转让合同》及《中山市不动产登记资料证明表、原宗地（80,266㎡）规划图 | 中山市横栏镇三沙村商住用地 | —— | —— | —— | —— | —— | 抵押情况：已抵押，详见附件五；查封情况：已被查封，详见附件五。 |
| 土地登记情况 |
| 土地证号 | 土地用途 | 土地使用面积 | 土地位置 | 权利性质 | 土地使用期限 |
| 国（2013）易1701506 | 商业住宅 | 480.2平方米 | 中山市横栏镇三沙村 | 出让 | 2079-09-09 |

**（二）权益状况描述与分析**

**中山市古镇镇曹三新村路1巷36号住宅**

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | 中山市古镇镇曹三新村路1巷36号住宅房地产 |
| 土地权益状况描述 | 土地证号 | 国（2004）易100251 |
| 土地权属性质 | 国有 |
| 土地使用权人 | 潘月婵 |
| 土地使用管制 | -- |
| 土地使用权类型 | 出让 |
| 土地用途 | 住宅用地 |
| 土地使用期限 | 2073-06-04 |
| 他项权利设立情况 | 抵押情况：已抵押，详见附件五；查封情况：已被查封，详见附件五。 |
| 其他 | -- |
| 建筑物权益状况 | 房屋所有权状况 | 潘月婵 |
| 房屋用途 | 住宅 |
| 出租或占有情况 | 出租 |
| 他项权利设立情况 | 抵押情况：已抵押，详见附件五；查封情况：已被查封，详见附件五。 |
| 其他 | -- |

**中山市横栏镇三沙村商住用地**

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | 中山市横栏镇三沙村商住用地房地产 |
| 土地权益状况描述 | 土地证号 | 国（2013）易1701506 |
| 土地权属性质 | 国有 |
| 土地使用权人 | 潘月婵 |
| 土地使用管制 | -- |
| 土地使用权类型 | 出让 |
| 土地用途 | 商业住宅 |
| 土地使用期限 | 2079-09-09 |
| 他项权利设立情况 | 抵押情况：已抵押，详见附件五；查封情况：已被查封，详见附件五。 |
| 其他 | -- |
| 建筑物权益状况 | 房屋所有权状况 | -- |
| 房屋用途 | -- |
| 出租或占有情况 | -- |
| 他项权利设立情况 |  --。 |
| 其他 | -- |

**（三）实物状况描述与分析**

**中山市古镇镇曹三新村路1巷36号住宅**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 土地实物状况描述 | 名称 | 中山市古镇镇曹三新村路1巷36号住宅房地产 |
| 宗地号 | — |
| 土地使用面积 | 133.8平方米 |
| 四至 | 东临私宅、南临私宅、西临空地、北临河道 |
| 用途 | 住宅 |
| 土壤地基 | 土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好 |
| 形状 | 矩形 |
| 基础设备完备程度 | 道路、电力、通讯等基础设施完善 |
| 地形地势 | 地势平坦 |
| 开发程度 | 宗地外已达“六通”，宗地内已平整，宗地上已建有建筑物 |
| 建筑物实物状况描述 | 名称 | 中山市古镇镇曹三新村路1巷36号住宅房地产 |
| 建筑面积 | 513.01平方米平方米 |
| 设计用途 | 住宅 |
| 实际用途 | 1-2层厂房，3-4层单身公寓 |
| 层数或高度 | 地上4层，估价对象为整栋 |
| 建筑结构 | 混合 |
| 层高 | 层高约3米 |
| 建成时间 | — |
| 空间布局 | 1-2层厂房，3-4层每层6套单身公寓。 |
| 设施及设备 | 室内水电、消防、通讯设施已连接入户 |
| 维护状况 | 维护及保养状况较好 |
| 成新率 | 85成新 |
| 室内装修情况 | 外墙 | 条形砖 |
| 内墙 | 乳胶漆 |
| 天花 | 乳胶漆 |
| 地面 | 地砖 |
| 门窗 | 防火门、铝合金玻璃窗 |
| 其他 | 上落设施为楼梯 |

**中山市横栏镇三沙村商住用地**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 土地实物状况描述 | 名称 | 中山市横栏镇三沙村商住用地房地产 |
| 宗地号 | — |
| 土地使用面积 | 480.2平方米 |
| 四至 | 四周均为空地 |
| 用途 | 商业住宅 |
| 土壤地基 | 土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好 |
| 形状 | 矩形 |
| 基础设备完备程度 | 道路、电力、通讯等基础设施完善 |
| 地形地势 | 地势平坦 |
| 开发程度 | 宗地外已达“六通”，宗地内已平整，宗地上未有建筑物 |
| 建筑物实物状况描述 | 名称 | -- |
| 建筑面积 | -- |
| 设计用途 | 商业住宅 |
| 实际用途 | -- |
| 层数或高度 | -- |
| 建筑结构 | -- |
| 层高 | -- |
| 建成时间 | -- |
| 其他 | 空地，暂未建有任何建筑物。 |

**（四）区域状况描述与分析**

**中山市古镇镇曹三新村路1巷36号住宅**

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | 中山市古镇镇曹三新村路1巷36号住宅房地产 |
| 位置状况 | 座落 | 中山市古镇镇曹三新村路1巷36号 |
| 方位 | 曹三大街西北 |
| 所在楼层 | 地上4层，估价对象为整栋 |
| 距离 | 距离曹三学校约100米 |
| 交通状况 | 道路状况 | 一面临路，道路状况较好 |
| 出入可利用交通工具 | 附近有354路、351路公交经过，交通便捷度一般。 |
| 交通管制情况 | 无车辆及通行时间限制 |
| 停车方便程度 | 停车较方便 |
| 环境情况 | 自然环境 | 周边自然环境较好 |
| 人文环境 | 周边有曹三学校、曹步初级中学、古镇生态湿地公园足球场等，人文环境较好。 |
| 景观 | 估价对象周边景观较好 |
| 外部配套设施状况 | 基础设施 | 通路、通水、通电、通信等基础设施较完善 |
| 公共服务设施 | 附近有曹三市场、德邦物流、曹山美食城、华莱士酒店等配套设施。 |

**中山市横栏镇三沙村商住用地**

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | 中山市横栏镇三沙村商住用地房地产 |
| 位置状况 | 座落 | 中山市横栏镇三沙村 |
| 方位 | 胜裕一街南面 |
| 距离 | 距长安北路约200米 |
| 交通状况 | 道路状况 | 一面临路，道路状况较好 |
| 出入可利用交通工具 | 附近有342路公交经过，交通便捷度一般。 |
| 交通管制情况 | 无车辆及通行时间限制 |
| 停车方便程度 | 停车较方便 |
| 环境情况 | 自然环境 | 周边自然环境较好 |
| 人文环境 | 周边有三沙学校、横栏三沙幼儿园等，人文环境一般。 |
| 景观 | 估价对象周边景观较好 |
| 外部配套设施状况 | 基础设施 | 通路、通水、通电、通信等基础设施较完善 |
| 公共服务设施 | 附近有德胜百货、明盛百货、三沙综合市场、中山农商行等配套设施。 |

## 五、价值时点

经与委托方沟通，确定以现场查勘日2018年10月18日为评估的价值时点。

## 六、价值类型

**1、对于中山市古镇镇曹三新村路1巷36号住宅本次评估的是其房地产市场价格。**

**2、对于中山市横栏镇三沙村商住用地（土地面积： 480.2㎡）**

土地用途设定：委估宗地登记的用途：商业住宅；依据委托方提供的资料和中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007,2007年8月10日），本次估价设定其土地用途为商业住宅。

开发程度设定：根据估价人员现场查勘，估价对象土地实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地红线内“开挖基槽”。根据此次估价目的，设定估价对象宗地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），红线内“场地平整”。

土地使用权性质设定：依据委托方提供的资料，估价对象的土地使用权性质为国有，土地使用权取得方式为出让，本次估价设定土地使用权性质为国有，土地使用权取得方式为出让。

土地使用年限设定：依据委托方提供的资料，估价对象土地使用截止日期为2079年09月09日，截至估价期日剩余土地使用年限60.93年，因此本次估价设定估价对象剩余土地使用权年限为60.93年。

土地规划条件：依据委托方提供的资料，原宗地分为三期建设，委估的宗地位于二期范围内，二期的技术经济指标如下：用地面积：18,792.9㎡，总建筑面积57,947.1㎡，计容积率建筑57,947.1㎡（其中住宅48,351㎡，商业8,272.3㎡，地面车库1,073.8㎡：设备用房250㎡；由于委估的宗地位于二期用地范围内，本次评估的委估宗地其规划指标选取了二期的规划指标作为委估宗地的规划条件。

本次评估的宗地价格是在满足上述地价定义条件下的市场价格。

## 七、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：

（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。

（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。

（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。

（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。

（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

（六）谨慎原则

评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

## 八、估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部、国家国有资产管理局及广东省和中山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评估房地产的具体资料，主要有：

（一）法律、法规及政策文件

《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，自1995年1月1日起施行,2009年8月27日第二次修正）；

《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号，自1999年１月１日起施行，2004年8月28日第二次修正);

《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,2014年7月29日第二次修正）；

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，自1990年5月19日施行）；

《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号，自1995年10月1日起施行）；

《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自2007年10月1日起施行）；

（二）技术规程及其他技术依据

《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）；

（三）估价委托人提供的产权证件等资料

（四）实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的中山市近期房地产市场行情；

（五）估价委托人提供的其他有关资料。

## 九、估价方法

**估价方法**选择：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资料及估价人员所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的特点及本身的实际情况，遵守国家标准《房地产估价规范》，最终决定选取比较法对中山市古镇镇曹三新村路1巷36号住宅房地产经行评估，选取采用剩余法对中山市横栏镇三沙村商住用地市场价值进行评估。

比较法定义：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。

剩余法定义：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估价期日后相减，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。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价工作程序，通过实地查勘和市场调查，依照有关政策、法规和评估原则，选用科学合理的评估方法，结合估价经验进行评估，确定估价对象于2018年10月18日的房地产评估价格合计为人民币**8,728,015**元 (大写：人民币**捌佰柒拾贰万捌仟零壹拾伍**元整)。

## 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| **魏永飞** | **4420040084** |  |  |
| **黄 瑛** | **4419970079** |  |  |

## 十二、实地查勘期

二○一八年十月十八日至二○一八年十月十八日。

## 十三、估价作业期

二○一八年十月十八日至二○一八年十一月二十日。

## 十四、估价报告使用期限

本次估价报告在市场没有较大波动情况下应用有效期限为壹年（2018年11月20日至2019年11月19日）；若超过此期限或市场出现较大市场波动，则需重新估价或做相应调整。

# 附 件

## 一、《广东省中山市第二人民法院评估委托书》复印件

## 二、估价对象位置图

## 三、估价对象实地查勘情况和相关照片

## 四、专业帮助情况和相关专业意见

## 五、《中山市不动产登记资料证明表》等资料复印件

## 六、《房地产估价师注册证书》复印件

## 七、《房地产估价机构资质证书》复印件

## 八、《企业法人营业执照》复印件