



房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托人：梅县人民法院

地址：梅州市梅县区政法路 8 号

(二) 房地产估价机构

名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3# 楼 14 层 1401

法人代表：聂竹青

资格等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 0200040

联系电话：0755-82404555

(三) 估价目的

根据《梅县人民法院司法委托评估委托书》，本次估价目的系为委托人进行司法鉴定提供房地产价值参考而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

估价对象为梅州市梅县城东镇石月村何屋村民小组建筑面积为 289.89 平方米的房屋所有权及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权，以及房屋内部装修。估价对象具体情况如下：

根据估价委托人提供的《房地产权证书》复印件记载，证书编号：粤房地证字第 C0254558 号；权利人：何运泉；共有情况：全部；登记日期：2002 年 05 月 16 日。

(1) 土地基本状况

所在区：梅县区，土地座落：梅州市梅县城东镇石月村何屋村民小组；地号：



242103100091；土地使用权性质：国有；土地使用权类型：划拨；自用面积：135.80平方米；土地终止日期：未记载；土地形状较规则，开发程度达到五通一平；宗地四至：西至空地，南至居民楼，南至其它乡道，北至空地。

(2) 建筑物及附着物基本状况

坐落：梅州市梅县城东镇石月村何屋村民小组；房屋所有权性质：私有；房屋所有来源：于 2001 年自建；用途：住宅；房屋建筑面积：289.89 平方米；房屋结构：钢筋混凝土结构；房屋总层数：3 层，所在层数：第 1-3 层；房屋竣工日期：2001 年（经咨询委托人）；装修普通、水、电、通讯、消防设施齐全，楼层间有 1 部楼梯通行，建筑物维护使用情况良好，成新率约 7.0 成新。

(五) 价值时点

因《梅县区人民法院司法委托评估委托书》未明确要求价值时点，本次估价以实地查勘之日作为本次价值时点，即二〇一九年九月二十日。

(六) 价值类型

本估价报告出具的市场价值是指估价对象于价值时点二〇一九年九月二十日，符合前述假设和限制条件下、最高最佳利用情况下所能体现的市场价值。

(七) 估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳使用原则、替代原则为操作性原则。

1、独立、客观、公正原则。

独立、客观、公正原则是指要求房地产估价人员应站在中立的立场上，评估出对当事各方来说都公平合理的价值。

2、合法原则。

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，包括合法产权、



合法使用、合法处分、评估价格符合国家价格政策等。

3、价值时点原则。

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格。

4、最高最佳使用原则。

最高最佳使用原则要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行，最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理论证，能使估价对象的价值达到最大的最可能的使用。

5、替代原则。

替代原则要求房地产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。

(八) 估价依据

本次评估依据国家、广东省和梅州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：

1、法律、法规和政策文件

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号 2007 年 8 月 30 日修订）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号 2004 年 8 月 28 日修订）；
- (3) 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号 2007 年 10 月 1 日起实施）；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号 2008 年 1 月 1 日起实施）；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，中华人民共和国主席令第四十六号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

2、技术规程

- (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) 《房地产估价报告评审标准（试行）》（2015 年 6 月起试用）；
- (4) 《房地产估价技术指引》（编号：SZDB/Z 273-2017）