



防伪查询二维码



房地产估价报告

估价项目名称：遂城镇新风北路西松丰商品楼 A901 房住宅房地产市场价值评估

估价委托人：遂溪县人民法院

房地产估价机构：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：谭宝珠（注册号：4420200160）

彭小婷（注册号：4420200098）

估价报告出具日期：二〇二〇年十月十三日

估价报告编号：评(X)2010113174

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司
全国执业土地评估资质 房地产估价一级资质 资产评估资质
公司地址：广东省佛山市顺德区大良街道文晖路 29 号逸林苑商务中心四楼
湛江分公司地址：湛江市海滨大道北 9 号 2 楼
湛江分公司电话：0759-2327288 网址：[Http://www.gxdpg.com](http://www.gxdpg.com)
传真：0759-2327288 电子邮箱：xindegz@163.com

致估价委托人函

遂溪县人民法院：

本评估机构接受贵方的委托，对遂城镇新风北路西松丰商品楼 A901 房住宅房地产的市场价值进行评估；建筑面积 154.74 m²；房屋用途为成套住宅，包括房屋所有权及土地使用权。估价目的是为法院拍卖处置估价对象提供价值参考依据而评估房地产市场价值。价值时点是二〇二〇年八月十七日。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法，经过实地查勘和周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素进行综合分析，对委估房地产在价值时点的市场价值作出了评估估算，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

人民币陆拾肆万伍仟叁佰元整（¥645,300 元）。


房地产市场价值评估结果表

项目及结果		估价对象	
		遂城镇新风北路西松丰商品楼 A901 房	
		房屋用途	成套住宅
		建筑面积 (m ²)	154.74
市场价值	总价	645,300	
	单价 (元/m ²)	4,170	

以上内容摘自评(X)2010113174 房地产估价报告，本报告仅为法院拍卖处置估价对象使用。

报告使用人欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读房地产估价报告全文，请关注。特此函告。

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人： 

二〇二〇年十月十三日

目 录

注册房地产估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
十四、估价报告使用期限.....	13
附件	
1、估价对象位置示意图	
2、估价对象实勘照片	
3、《不动产登记查询结果证明》复印件	
4、房地产估价机构营业执照复印件	
5、房地产估价机构备案证书复印件	
6、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

（一）注册房地产估价师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；

（二）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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

（三）注册房地产估价师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；

（四）注册房地产估价师是依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）行估价工作，撰写估价报告；

（五）注册房地产估价师已于二〇二〇年八月十七日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对《不动产登记查询结果证明》等权属资料进行了检查、核对，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注；

（六）没有人对本次估价提供重要专业帮助；

（七）注册房地产估价师将保守估价过程中获知的商业秘密或隐私；

（八）估价利害关系人对本估价报告如有异议，请在接到本估价报告七日内向房地产估价机构提出正式书面意见。

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

一般假设主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设。

(1) 估价委托人提供了估价对象的《不动产登记查询结果证明》，我们未向政府有关部门进行核实，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。

(2) 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大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

(3) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与权证记载建筑面积大体相当。

(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，即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(5) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(二) 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本项目不存在依据不足事项，故本估价报告没有依据不足事项假设。

二、估价报告使用限制

1、本估价结果不应被认为是对估价对象成交价格的确认或决策，报告使用人只能参考本估价结果自行判断并作相应决策。

2、本报告仅可用于为法院拍卖处置估价对象使用，不得用作其它用途；同时估价结果是于本报告所述的价值时点的价值，不能作为其它时点或时期的价值或价格。

3、本估价报告使用期限为壹年，从2020年10月13日起至2021年10月12日止。超过估价报告使用期限使用本估价报告的，估价报告无效。

4、估价未考虑特殊交易方式及未来市场变化因素对估价对象价值的影响。

5、本估价报告中对估价对象权属状况的描述不能作为是对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门的认定为准。

6、估价结果未考虑购房者特殊喜好对估价对象成交价格的影响，也未考虑估价对象房屋内业主所购置的、满足特殊需求或喜好的家具、家电等动产对估价对象价值或价格的影响。

7、对房屋安全、环境污染等房地产估价专业以外的事项，估价师只能作常识性判断与分析，无法也无资格给出专业性意见，如估价利害关系人对此特别关注并需要得到专业意见，应聘请相关专业机构或人员。

8、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部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

9、本次估价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，估价结果必须作相应调整。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

全称：遂溪县人民法院

二、房地产估价机构

名称：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人：梁伟雄

住所：广东省佛山市顺德区大良文晖路 29 号逸林苑 11 座 401-405 号

资质等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 1300005

证书有效期：2021 年 07 月 16 日止

三、估价目的

为法院拍卖处置估价对象提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象界定

估价对象为遂城镇新风北路西松丰商品楼 A901 房，建筑面积 154.74 m²，估价范围为全部，包括物质实体和依托于物质实体上的权益，不包括动产、相关债权债务和特许经营权等其他财产和权益。

2. 估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的《不动产登记查询结果证明》复印件记载：

（1）建筑物权益状况

①房地产权属人：李日；

②房屋用途：成套住宅；

- ③出租和占用情况：出租；
- ④物业管理：小区管理；
- ⑤他项权利设立情况：无；
- ⑥其他特殊情况：无。

综上所述，估价对象房屋权益状况明晰、完整，未发现其他设立他项权利。

(2) 土地权益状况

- ①权利类型：国有建设用地使用权；
- ②土地使用终止日期：2078年6月23日；
- ③土地使用管制：现为合法使用，无相关使用管制；
- ④他项权利设立情况：经估价人员调查了解，至价值时点止，未设立他项权利；
- ⑤其他特殊情况：无。

综上所述，估价对象土地权益状况明晰，未发现有设立他项权利。

3. 估价对象实物状况描述与分析

(1) 土地实物状况

根据委托方提供的《不动产登记查询结果证明》，本次对该宗土地进行分析：

- ①座落：遂城镇新风北路西松丰商品楼 A901 房。
- ②四至：估价对象所在位置东面临运河西路，南面临文东路，西面临新风路，北面临小路。
- ③形状：土地形状规则，对土地利用较为有利；
- ④地形地势：地势开阔，地形平坦，对土地利用有利；
- ⑤土壤地基：宗地土壤以粘土层和页岩为主，地质情况良好，承载力较强；
- ⑥基础设施完备程度：宗地外达到五通（即通路、给水、排水、通电、通讯）；
- ⑦土地平整程度：宗地内场地平整；
- ⑧目前使用情况：已开发成住宅楼。

综上所述，估价对象土地位置良好，形状、地质等对利用较有利，无明显不利影响。

(2) 建筑物实物状况

- ①座落：遂城镇新风北路西松丰商品楼 A901 房；
- ②面积规模：建筑面积 154.74 m²；

③层数和层高：估价对象位于第9层，层高约3米；

④空间布局：合理；

⑤建成时间：约建于2011年；

⑥装饰装修：该建筑外墙面贴条形瓷砖；入户门为实木门，室内装修情况为普通装修；客厅地面铺抛光砖、内墙为乳胶漆、天花为夹板吊平顶、扫乳胶漆，卧室地面铺抛光砖、内墙及天花为乳胶漆，厨房地面铺防滑地砖、内墙为瓷砖到顶、天花为铝合金扣板吊顶（塑胶），卫生间地面铺防滑地砖、内墙为瓷砖到顶、天花为乳胶漆。

⑦设备设施：所在楼宇配备电梯，水电、消防设施齐全。

⑧维护状况：设施设备维护状况良好；

⑨完损状况：根据估价人员现场勘查，估价对象表面和设备完好，使用正常，属于完好房。

综上所述，估价对象建筑物结构完好，设备、设施齐全，管理良好，对利用有利，无明显不利影响。

五、价值时点

本次估价对估价对象实地查勘的日期为二〇二〇年八月十七日，该日期与估价目的实现的日期相近，有助于委托方办理案件作出正确决策，经委托人同意，本次估价的价值时点设定为实地查勘日二〇二〇年八月十七日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为估价对象经适当的营销后，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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊土地

使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特殊经营权等其他财产或权益。

七、估价原则

本估价报告遵循以下房地产估价原则：

1. 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。在本次评估中，我们是站在公正的立场上，对物业客观合理的价格进行评估。我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系和偏见，也与有关当事人没有亲属关系或利害关系，并且严格按照我国有关法规和制度，遵循必要的评估程序与原则，经过实地查看和市场调查，在充分了解房地产供求状况和影响房地产价格因素的基础上，对该部分物业价值作出公平客观合理的估价。

2. 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。估价对象的权益不是委托人或估价人员可以随意假定的，必须有合法的依据，以合法使用、合法处分为前提进行估价。本次评估中，我们是以《不动产登记查询结果证明》为合法前提确定物业的产权、用途、面积等状况，对物业的价格进行评估。

3. 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。房地产市场是变动的，物业价格必须在某一时间，而不是某一时期，才有确定的数值，而物业价格与房地产政策、经济环境、城市规划等的变化密切相关，因此我们以对委估物业实地查勘日作为本次价值时点，符合价值时点原则。

4. 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。房地产估价要以估价对象的最高最佳利用为前提。最高最佳利用是指房地产在法律允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用。根据产权证对该委估物业用途的限定，结合物业所在区位和本身条件，我们确定《不动产登记查询结果证明》

规定的住宅用途及现时的规模和档次为最高最佳利用方式进行评估。

5. 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。在评估一宗房地产的价格时，若同一供求圈内，存在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产，则应遵循替代原则。本次评估物业采取的评估方法——比较法，就是利用相近房地产比较对其进行评估，遵循了替代原则。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

■ 《中华人民共和国城市房地产管理法（2019年8月26日修正）》（中华人民共和国主席令第三十二号，2020年1月1日起施行）；

■ 《中华人民共和国土地管理法（2019年8月26日修正）》（中华人民共和国主席令第三十二号，2020年1月1日起施行）；

■ 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，1999年1月1日起施行）

■ 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年10月1日起施行）

■ 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）

2. 技术标准、规程、规范

■ 《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）

3. 委托方提供的资料

■ 《遂溪县人民法院司法委托评估委托书》

■ 委托方提供的《不动产登记查询结果证明》复印件

■ 委托方提供的其它相关资料

4. 估价机构和估价人员掌握的相关资料

■ 估价人员实地查勘所取得的资料和估价机构掌握的其他相关资料

- 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料

九、估价方法

1. 估价方法介绍

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法，根据《房地产估价规范》，现行的房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法是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。比较法适用于房地产市场发达、有充足的具有替代性的交易实例的地区。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法适用于有收益性的房地产价格评估，而房地产的收益性体现在现实收益和潜在收益两方面。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法适用于新近开发建设、可以假设重新开发建设或者计划开发建设的房地产，特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产的估价。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

2. 估价方法选用

根据《房地产估价规范》，现行的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等。估价时应根据房地产市场的实际情况及估价对象的特点选择适宜的估价方法。

估价对象现已投入使用，且估价对象位于市中心，用途为住宅物业，存在较大增值收益，且周边缺少征地案例，成本法较难体现其价值因此不适宜使用成本法进行评估。

估价对象现已投入使用，不存在可用于再开发的情况，因此估价对象均不适用假设开发法估价。

估价对象所在区域的住宅物业租金的现金流量折现总值难以反映其目前市场价值，且

收益法中的相关参数的选取也存在一定的不确定性，因此不适宜使用收益法进行评估。

基准地价系数修正法一般用于评估土地使用权价值，因此不适宜使用基准地价系数修正法进行评估。

根据本公司收集的近期房地产数据资料和估价人员的实地调查，委估房地产所在区域类似物业市场交投活跃，市场化程度高，较易收集相关可比实例，《房地产估价规范》规定有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要的估价方法，因此本次评估我们采用比较法来求取其房地产市场价值。

比较法：是将估价对象房地产与近期已发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

本次估价运用比较法按下列步骤进行：

- ①收集交易实例；
- 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进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求出比准价格。

比较法的计算公式为：估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法，经过实地查勘和周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素进行综合分析，确定遂城镇新风北路西松丰商品楼 A901 房，建筑面积 154.74 m²；房屋用途为成套住宅，在价值时点二〇二〇年八月十七日的市场价值为：

人民币陆拾肆万伍仟叁佰元整（¥645,300 元）。

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书编号	签 名	签名日期
谭宝珠（中国注册房地产估价师）	4420200160		2020年10月13日
彭小婷（中国注册房地产估价师）	4420200098		2020年10月13日

十二、实地查勘期

二〇二〇年八月十七日

十三、估价作业期

二〇二〇年八月十七日至二〇二〇年十月十三日。

十四、估价报告使用期限

本估价报告的使用期限为自出具报告之日起壹年，即自二〇二〇年十月十三日起至二〇二一年十月十二日止。在使用期限内如房地产市场状况或政策法规发生重大变化和调整时，则本估价结果需作相应的调整或重新评估。

附 件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象实勘照片
- 3、《不动产登记查询结果证明》复印件
- 4、房地产估价机构营业执照复印件
- 5、房地产估价机构备案证书复印件
- 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象实勘照片



鉴定人承诺书

本人（机构）接受遂溪县人民法院委托，依照国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、客观、公正和诚信原则，依法独立开展司法鉴定活动，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方左右，不出具虚假或误导性鉴定意见；

二、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院通报可能影响鉴定意见的各种情形；

三、保守执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用相关信息获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见；

四、妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失；

五、按照人民法院要求，保证依法履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释及质证工作；

六、本人郑重承诺，已知悉作为诉讼参与者违反上述承诺将承担的法律后果及相应后果。

承诺人：

鉴定机构： 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

2020年 10 月 13 日