

# 房地产估价报告

估价报告编号：深一统评字[2021]第 A01001 号

估价项目名称：权利人丁伏荣拥有的位于中山市火炬开发区凯茵新城  
A03 区 1 期 D1-2 幢 12 座房地产及室内财产涉执房地  
产处置司法评估报告

估价委托人：中山市第一人民法院

房地产估价机构：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

注册房地产估价师：周金喜（注册号：4420180221）

温国焱（注册号：4420160018）

估价报告出具日期：二〇二一年一月七日



## 致估价委托人函

中山市第一人民法院：

承蒙委托，我公司对位于中山市火炬开发区凯茵新城 A03 区 1 期 D1-2 幢 12 座，丁伏荣所拥有的房地产及室内动产进行估价，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过现场勘察，认真分析现有资料和对未来市场进行分析预测的基础上，并结合估价经验及对影响房地产价值因素的分析，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过现场勘察，认真分析现有资料和对未来市场进行分析预测的基础上，并结合估价经验及对影响房地产价值因素的分析，采用比较法、收益法对估价对象价值进行了测算，确定估价对象中山市火炬开发区凯茵新城 A03 区 1 期 D1-2 幢 12 座于价值时点 2020 年 12 月 14 日的评估单价为 33,640 元/平方米，评估总价值为 ¥5,824,430 元；采用成本法对室内财产的价值进行了测算，室内财产于价值时点 2020 年 12 月 14 日的评估价值为 ¥974 元；估价房地产及室内财产合计评估总值为 ¥5,825,404 元，大写人民币**伍佰捌拾贰万伍仟肆佰零肆元整**；详见《估价结果明细表》：

法定代表人：

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

二〇二一年一月七日



估价结果明细表

序号	名称		不动产权证号 (土地证号、房产证号)	权利人	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)
1	中山市火炬开发区凯茵新城 A03区1期D1-2幢12座		—	丁伏荣	住宅	173.14	33,640	5,824,430
设备名称		规格型号	生产厂家	数量	计量单位	评估价值(元)		
						原值 (元)	成新率	净值 (元)
2	电脑主机	方正 财税7代 100 1200	宏基股份有限公司	1	台	1,380	30%	414
3	电脑主机	税控专供IV型	中山市全通金税信息服 务有限公司	1	台	1,380	21%	290
4	显示器	S1910	HYUNDAI	1	台	395	30%	119
5	长形桌	黑色	-	1	张	398	30%	119
6	键盘	-	-	1	个	45	30%	14
7	键盘	KK-5	双飞燕	1	个	45	30%	14
8	鼠标	-	-	1	个	12	30%	4
小计				7		3,655		974
房地产及室内动产合计								5,825,404

## 特别提示:

- 1、本次评估无法获取管理费、水费及电费相关情况，本次评估未考虑相关因素。
- 2、本报告所披露房地产权属仅以委托方所提供的资料为准，本公司对其权属不作认定，对由此引起的后果不承担任何责任。
- 3、估价对象的房屋建筑面积、结构等有关数据及相关信息，我司引用委托方提供的数据，我们只进行了一般性查看，并未对估价对象进行丈量，由此产生的一切后果与我司无关。



## 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
(一) 估价的假设 .....	2
(二) 估价的限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	4
一、估价委托人 .....	4
二、房地产估价机构 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	4
五、价值时点 .....	7
六、价值类型 .....	7
七、估价原则 .....	7
八、估价依据 .....	7
九、估价方法 .....	8
十、估价结果 .....	10
十一、注册房地产估价师 .....	10
十二、实地查勘期 .....	10
十三、估价作业期 .....	10
附    件 .....	11
1. 预计转让税费参考明细表	
2. 估价委托书复印件	
3. 估价对象不动产登记资料查询结果复印件	
4. 《关于（2020）粤 2071 执恢 1413 号的复函》复印件	
5. 《中山市第一人民法院查封（扣押）财产清单》复印件	
6. 估价对象位置图	
7. 估价对象实地查勘情况和相关照片	
8. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
9. 注册房地产估价师资格证书复印件	



## 估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、参与本次评估的注册房地产估价师均具备一定的专业能力，并将严格遵守估价职业道德，勤勉尽责。
- 2、注册房地产估价师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。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、注册房地产估价师是依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 6、我司估价人员已于 2020 年 12 月 14 日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

## 估价的假设和限制条件

### （一）估价的假设

#### 一般假设：

- 1、委托方提供的资料属实。
- 2、估价对象合法、持续使用。
- 3、估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规规定不得抵押的房地产。
- 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。
- 5、估价对象之规划用途、建筑面积等数据参照《中山市不动产登记资料查询结果》、《关于（2020）粤 2071 执恢 1413 号的复函》复印件等资料所记载数据，均认为数据资料真实可靠，是可信和准确的。室内财产依据《中山市第一人民法院查封（扣押）财产清单》复印件。

未定事项假设：无。

背离事实假设：根据现场查勘及委托方提供的资料，本次评估未考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。

不相一致假设：根据委托方提供的《中山市不动产登记资料查询结果》资料，估价对象总层数为 3 层，所在层为 1 层，而根据估价人员现场查勘，估价对象实际整幢地上共 3 层、地下 1 层；据当事人介绍及咨询了解，地下 1 层为赠送面积，本次评估已考虑该因素对估价结果的影响。

#### 依据不足假设：

①估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了估价对象的内部装修，我司并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏。本次估价假定估价对象安全，无重大安全隐患和环境污染等。

②估价人员查勘了室内财产，因现场不具备试用条件，估价人员未对电脑主机等电子产品进行试用，本次估价假定电脑主机等电子产品尚能继续使用。

### （二）估价的限制条件



- 1、本估价报告及估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。
- 2、本估价结果是依据上述假设条件进行测算，若实际情况与之不符，估价结果应相应调整或重新估价。
- 3、本报告所披露估价对象的权属仅以委托方所提供的资料为准，即权利人是丁伏荣。本公司对其权属不作认定，对由此引起的后果不承担任何责任。
- 4、未经本估价机构及委托方的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。
- 5、本报告估价并未考虑该房地产所抵押、担保等可能影响其价值的因素限制。
- 6、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。
- 7、本报告各项附件与报告书具有同等效力，不可分割。
- 8、本房地产估价报告书包含“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”存档备查。
- 9、本估价报告有效期为一年（2021年1月7日至2022年1月6日），如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。
- 10、报告中所使用的货币为人民币。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：中山市第一人民法院

住所：广东省中山市博爱五路 62 号

### 二、房地产估价机构

机构名称：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

法定代表人：彭结

住所：深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道 6011 号 NEO 绿景纪元大厦 A 座 34AF 单元

统一社会信用代码：91440300279430242J

备案等级：壹级

房地产估价机构资质证书编号：粤房估备字壹 0200011

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）房地产

根据委托方提供的相关资料，本次评估估价对象为中山市火炬开发区凯茵新城 A03 区 1 期 D1-2 幢 12 座，具体情况如下：

#### 1、估价对象基本状况

估价对象位于中山市火炬开发区凯茵新城 A03 区 1 期 D1-2 幢 12 座，权利人为丁伏荣。

中山市火炬开发区凯茵新城 A03 区 1 期 D1-2 幢 12 座权利情况：

权利人	权属状态	不动产单元号	不动产权证号
丁伏荣	现势	—	—





## 2、估价对象土地状况

根据委托方提供的《中山市不动产登记资料查询结果》、《关于（2020）粤 2071 执恢 1413 号的复函》等复印件，估价对象位于中山市火炬开发区凯茵新城 A03 区 1 期 D1-2 幢 12 座，土地使用权面积 221.22 m<sup>2</sup>，其独用土地面积为 184.6 m<sup>2</sup>，分摊土地面积为 36.62 平方米；土地权利性质为出让；土地用途为城镇住宅用地；土地使用年限为 1997 年 6 月 8 日至 2067 年 6 月 7 日。

土地实物状况			
土地使用权面积	221.22 m <sup>2</sup>	独用土地面积	184.6 m <sup>2</sup>
分摊土地面积	36.62 m <sup>2</sup>	所在区	中山市火炬开发区
土地用途	城镇住宅用地	土地权利性质	出让
土地平整程度	地上有建筑物	形状	规则
地形地势	地势平坦无起伏	土壤地基	土壤紧密
四至	北至联排别墅，南临小区内街，东至 D1-2 幢 11 座，西至 D1-2 幢 13 座		
基础设施	通路、通电、通讯、通燃气、上水、下水		

## 3、估价对象房屋状况

根据委托方提供的《中山市不动产登记资料查询结果》等复印件，估价对象位于中山市火炬开发区凯茵新城 A03 区 1 期 D1-2 幢 12 座，建筑面积 173.14 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，总层数为 3，登记时间为 2011 年 1 月 28 日，权属状态为现势，产价为 301.3900 万元。

房屋实物状况			
物业名称	中山市火炬开发区凯茵新城 A03 区 1 期 D1-2 幢 12 座	规模	适中
建筑面积	173.14 m <sup>2</sup>	规划用途	住宅
现状	空置	房屋结构	钢筋混凝土结构
总楼层	共 3 层（现状实际为地上共 3 层、地下 1 层）	评估层	整幢
设施设备	一般	朝向	南北
新旧程度	约八五成新	维护状况	较好
平面布局	联排别墅，2 房 4 厅 3 卫 1 厨 1 车库 1 露台 1 后花园		
装饰装修	外墙	部分涂料，部分外墙砖	
	内墙	灰装刷白	
	天花	灰装刷白	
	地面	水泥砂浆	
	门窗	实木门，铝合金玻璃门，铝合金窗	
	卫生间	水泥砂浆地面，水泥砂浆墙面，水泥砂浆天花	



	厨房	水泥砂浆地面，水泥砂浆墙面，水泥砂浆天花		
	水电	——		
	消防设施	消防栓		
	物业管理公司	雅居乐物业管理有限公司	物业费	——
	开发商	——	电梯	无
	停车场	——	停车位	自带车库及地面停车

4、权益状况

抵押信息：

抵押权人	不动产类型	抵押方式	被担保主债权数额（万元）	债务履行期限起	债务履行期限止	登记时间	注销抵押时间	不动产登记证明号	权属状态	附记
中国建设银行股份有限公司中山市分行	土地和房屋		210.90			2011-02-22		DY201104607	现势	2011-02-22

查封信息：

申请执行人	不动产类型	查封文件	查封登记时间	查封机关	查封类型	解封文号	解封登记时间	解封机关	权属状态	附记
广州凯特融资担保有限公司	土地和房屋	(2014)穗萝法民二初字第266号	2014-06-20	广州市萝岗区人民法院	查封		18/5/7-21/5/6		现势	null HOUSE ID: 10-2625012
中国建设银行股份有限公司中山市分行	土地和房屋	(2015)中一法执字第6262-1号	2015-08-21	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	null HOUSE ID: 10-2625012
雅居乐物业管理服务有限公司凯茵新城分公司	土地和房屋	(2017)粤2071执4655号	2017-06-08	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	null HOUSE ID: 10-2625012

(二) 室内财产清单见下表：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	实际数量	计量单位
1	电脑主机	方正 财税7代 1001200	宏基股份有限公司	1	台
2	电脑主机	税控专供IV型	中山市全通金税信息服务有限公司	1	台
3	显示器	S1910	HYUNDAI	1	台
4	长形桌	黑色	-	1	张
5	键盘	-	-	1	个
6	键盘	KK-5	双飞燕	1	个
7	鼠标	-	-	1	个



## 五、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方的需求，本次估价以现场勘查之日 2020 年 12 月 14 日作为价值时点。

## 六、价值类型

本次评估价值是估价对象于价值时点满足估价假设和限制条件时的市场价值。

市场价值，即估价结果为价值时点时的公开市场的客观合理价格。

## 七、估价原则

(1) 独立客观公正原则。站在中立的立场上，事实求是、公平正直的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。

(2) 合法原则。估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(3) 最高最佳利用原则。在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使用价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

(4) 替代原则。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。

(5) 价值时点原则。估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

## 八、估价依据

### 1. 有关法律法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》

### 2. 相关技术规范 and 标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）



(3) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)

(4) 《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)

### 3. 委托方提供的资料

(1) 估价委托书复印件

(2) 《中山市不动产登记资料查询结果》复印件

(3) 《关于(2020)粤2071执恢1413号的复函》复印件

(4) 《中山市第一人民法院查封(扣押)财产清单》复印件

(5) 委托方提供的与估价对象相关的其它资料信息

### 4. 估价人员调查的资料

(1) 现场勘查记录、摄影照片

(2) 公司掌握的有关房地产市场情况资料

## 九、估价方法

### (一) 房地产

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法，收益性质房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或依据不充分而不适宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

我公司接受委托，根据评估目的和委估对象的特点，通过实地勘查和市场调查，研究了委托方提供的及我司掌握的资料，由于估价对象为国有建设用地使用权及地上建筑物，且周边住宅有出租经营，本次评估采用比较法、收益法对房地产价值进行评估。

**比较法：**选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或者价格的方法。

**收益法：**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。

### (二) 室内财产



根据《资产评估准则》，采用成本法进行评估。资产评估中的成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

## 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，通过现场勘察，认真分析现有资料和对未来市场进行分析预测的基础上，并结合估价经验及对影响房地产价值因素的分析，采用比较法及收益法对估价对象的价值进行了测算，采用成本法对室内财产的价值进行了测算，确定估价房地产及室内财产对象于价值时点 2020 年 12 月 14 日的评估价值为 5,825,404 元，大写人民币**伍佰捌拾贰万伍仟肆佰零肆元整**；详见《估价结果汇总表》：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果		测算结果			估价结果
		市场法	收益法	成本法	
中山市火炬开发区 凯茵新城 A03 区 1 期 D1-2 幢 12 座	总价（元）	5,824,430	1,350,492	-	5,824,430
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	33,640	7,800	-	33,640
	权重	100%	0%	-	-
室内财产	总价（元）	-	-	974	974
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-	-
	权重	-	-	100%	-
合计	-	-	-	-	5,825,404

备注：

- 1、以上估价结果单价均取整；
- 2、由于住宅市场租售比存在一定程度的失调，租金收益折现值无法真实体现住宅物业的价值，本次评估以比较法估价结果作为估价对象的最终结果，故比较法与收益法权重分别取 100%，0%。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周金喜	4420180221		年 月 日
温国焱	4420160018		年 月 日

## 十二、实地查勘期

2020 年 12 月 14 日至 2020 年 12 月 14 日

## 十三、估价作业期

2020 年 12 月 14 日至 2021 年 01 月 07 日



## 附 件

1. 预计转让税费参考明细表
2. 估价委托书复印件
3. 估价对象不动产登记资料查询结果复印件
4. 《关于（2020）粤 2071 执恢 1413 号的复函》复印件
5. 《中山市第一人民法院查封（扣押）财产清单》复印件
6. 估价对象位置图
7. 估价对象实地查勘情况和相关照片
8. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
9. 注册房地产估价师资格证书复印件

### 预计转让税费参考明细表

房地产名称：权利人丁伏荣拥有的位于中山市火炬开发区凯茵新城 A03 区 1 期 D1-2 幢 12 座				缴纳方
物业类型：住宅 由于无法获取估价对象是否为权利人名下唯一住房，故本次扣税按满五不唯一计算 税费计算，契税按家庭二套及以上计算。			单位金额：人民币元	——
序号	税费项目	计算式	金额	——
1	计税价格	计税单价×面积	5,824,430	——
2	增值税	免征	0	转让方
3	城市建设维护税	免征	0	
4	地方教育附加	免征	0	
5	教育费附加	免征	0	
6	土地增值税	免征	0	
7	个人所得税	(交易价格(不含税)-购买价格-合理费用)×20%	506,635	
8	契税	交易价格(不含税)×3%	166,412	受让方
9	印花税	免征	0	
税费合计			<b>673,048</b>	

备注：①以上扣税标准咨询中山市税务相关部门，具体扣税以实际发生为准。

②个人所得税中的购买价格按《中山市不动产登记资料查询结果》复印件资料中的产价（万元）来计算，具体金额以《中山市商品房买卖合同》实际金额为准。