



## 房地产估价报告

估价报告编号：粤中公评（估）字（2021）202170520 号

案          号：（2021）粤 2072 执恢 206 号

估价项目名称：为委托方处置财产提供价值参考依据而评估  
                  位于中山市三角镇金三大道中 156 号 B 幢 304  
                  房的房地产市场价格

估价 委 托 人：中山市第二人民法院

房地产估价机构：广东公评房地产与土地估价有限公司

注册房地产估价师：  王  磊（注册号 4420150091）  
                          杨运超（注册号 4120080022）

估价报告出具日期：  2021 年 7 月 20 日



## 致估价委托人函

### 中山市第二人民法院：

受贵院委托，我司对位于中山市三角镇金三大道中 156 号 B 幢 304 房的房地产进行了评估。我司遵循独立、客观、公正、科学、谨慎的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序对该房地产进行了实地查勘、市场调查及询证，经过周密细致的评估，确定估价对象估价情况如下：

**估价目的：**为委托方处置财产提供价值参考依据。

**估价对象：**

名称	中山市三角镇金三大道中 156 号 B 幢 304 房		
坐落	中山市三角镇金三大道中 156 号 B 幢 304 房		
范围或规模	建筑面积为 85.40 平方米		
用途	住宅	权属	廖玲丽

**价值时点：**根据估价目的及委托，价值时点定为实地查勘日 2021 年 7 月 13 日。

**价值类型：**价值类型为市场价值，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。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**估价对象于价值时点的市场价值为 ¥486,780 元，大写为 人民币肆拾捌万陆仟柒佰捌拾元，单价：¥5,700 元/平方米。

**特别提示：**详细过程及有关说明，请见后附的《估价结果报告》。

法定代表人：



广东公评房地产与土地估价有限公司

2021 年 7 月 20 日





## 目 录

一、估价师声明 .....	4
二、估价的假设和限制条件 .....	5
三、房地产估价结果报告 .....	6
(一) 估价委托人 .....	6
(二) 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 .....	8
(八) 估价依据 .....	8
(九) 估价方法 .....	10
(十) 估价结果 .....	11
(十一) 注册房地产估价师或其他房地产评估从业人员 .....	11
(十二) 实地查勘期 .....	11
(十三) 估价作业日期 .....	11
四、附 件 .....	12
(一) 估价对象外部状况、内部状况、周围环境和景观照片 .....	12
(二) 估价对象位置图 .....	12
(三) 权属资料及其他 .....	12



## 一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、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；
- 2、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；
- 3、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；
- 4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告的；
- 5、评估专业人员已于2021年7月13日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助；
- 7、评估专业人员对评估活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私予以保密；
- 8、未经本估价机构的书面同意，估价报告的内容及附件不得发表于任何公开媒体上或提供给委托人及报告审查部门以外的任何单位及个人；
- 9、本估价报告的解释权归广东公评房地产与土地估价有限公司。



## 二、估价的假设和限制条件

### 1、一般假设：

(1) 本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等信息取自委托方提供的《中山市不动产资料查询结果》所记载的信息，委托人应当对其提供的权属证明、其他资料的真实性、完整性和合法性负责，本次估价基于委托人提供资料真实、完整、合法、准确的合理假定；

(2) 本次估价对房屋安全、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，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、监测的情况下，对其使用的安全性进行了合理假定。

2、未定事项假设：无。

3、背离事实假设：无。

4、不相一致假设：无。

5、依据不足假设：无。

### 6、估价报告应用的限制条件：

(1) 本报告仅为委托方处置财产提供价值参考依据，不作其他用途，委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，若违规使用评估报告，评估机构和评估专业人员不承担责任；

(2) 本报告的估价结果中市场价值基于房地产市场按正常的趋势发展，未考虑与估价对象有关的抵押、担保、债项、应缴税费或法律纠纷等因素的影响；也未考虑重大的政治事件的出现和经济政策的变化，以及遇到不可抗力的自然灾害、战争等因素；

(3) 本报告估价结果为价值时点下的评估价格，估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年，随着时间、估价目的、估价的假设和限制条件及估价对象状况和房地产市场状况的部分或全部发生变化，本报告将失去效力，估价结果应作相应的调整甚至重估；

(4) 本报告估价结果为估价范围内的估价结果，受“估价的假设和限制条件”制约，敬请估价报告的使用者详细阅读报告内容，并合理使用评估价值。



### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：中山市第二人民法院。

#### (二) 估价机构

住所电话：珠海：吉大九洲大道中 2089 号温莎大厦 17 层，0756-3230788；

广州：大南路 2 号合润广场 11 层 1101，020-83720551；

佛山：福宁路 213 号君宁大厦一座 2302，0757-83125060；

中山：博爱五路 1 号顺景商业中心 802，0760-88113188；

茂名：站前路 111 号嘉燕盈汇国际大厦 1813，0668-2856288；

房地产估价备案等级：壹级；

证书编号：粤房估备字壹 0300001 号；

资质有效期：至 2024 年 02 月 02 日止。

#### (三) 估价目的

为委托方处置财产提供价值参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象的财产范围：

本次估价范围为位于中山市三角镇金三大道中 156 号 B 幢 304 房的房地产，建筑面积为 85.40 平方米，包含土地使用权、房屋产权价值、装饰装修及保证房地产正常使用的设施设备。不包含动产、特许经营权及相关的债权债务。

##### 2、估价对象基本状况

登记情况	估价对象已办理产权登记，土地证号为国（2010）易 040265，房产证号为粤房地权证中府字第 0210033177 号。
名称、坐落	中山市三角镇金三大道中 156 号 B 幢 304 房。
规模、面积	建筑面积 85.40 平方米。
用途	住宅。
权属	廖玲丽。



根据委托方提供的《中山市不动产资料查询结果》显示，于价值时点，估价对象已抵押、已查封。

### 3、土地基本状况

土地性质及四至、形状	估价对象所在宗地为国有出让土地，已征收国有土地使用权出让金，所在楼盘东至福均南路，南至旭日路，西至中山市自然资源和规划局三角分局，北至金三大道中；形状较规整。
土地使用面积	估价对象土地使用面积为 16.77 平方米。
土地使用期限	批准使用权期限至 2068 年 12 月 30 日止。
开发程度	红线外六通（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气），红线内土地平整，已建有建筑物。

### 4、建筑物基本状况

建成时间、新旧程度	约 2005 年。
建筑结构及层数	钢筋混凝土 6 层结构。
设施设备	水电等设施齐备。
装饰装修	外墙为条形瓷砖，内墙乳胶漆，地面铺抛光砖，铝合金窗。
所在楼层	第 3 层。
空间布局、方位	两房两厅一卫一阳台，南向，空间布局一般，通风采光一般。
使用及维护状况	较好。

### 5、估价对象区位状况

#### 1) 位置状况

坐落、方位、距离	估价对象坐落于中山市三角镇金三大道中 156 号，所在楼盘东至福均南路，南至旭日路，西至中山市自然资源和规划局三角分局，北至金三大道中。
----------	--

#### 2) 交通状况

道路状况	临金三大道中。
出入交通	附近有 80、302、366、368、K08 等多路公交经过，交通条件较好，区域交通通达度良好。
交通管制	无特殊交通管制。
停车方便程度	设露天停车位，停车条件一般。

#### 3) 环境状况

自然环境	区内布局一般，绿化面积较少。
人文环境	人文环境一般。
景观	无特殊景观。

#### 4) 外部配套设施状况

基础设施	六通一平。
公共服务设施	周围有大信新都汇、三角镇中心小学、沙栏中学、沙栏小学、中山市三角医院、中国农业银行、中山农商银行、中国工商银行等，公共、生活配套设施较完善，生活较便利。



## （五）价值时点

根据估价目的及委托书，价值时点定为实地查勘日 2021 年 7 月 13 日。

## （六）价值类型

估价结果中，所评价值采用市场价值标准。

所谓市场价值，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。

## （七）估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

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都是公平合理的价值或价格的原则。

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。

3、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；所谓最高最佳利用，是指房地产在法律上允许、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。

4、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日期的价值或价格的原则。

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。

## （八）估价依据

### 1、法律、法规和政策

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，





自 2020 年 1 月 1 日起施行);

(2)《中华人民共和国土地管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正,自 2020 年 1 月 1 日起施行);

(3)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号,于 2016 年 7 月 2 日通过,自 2016 年 12 月 1 日起施行);

(4)《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,自 2021 年 1 月 1 日起施行);

## 2、估价标准

(1)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)(2015 年 12 月 1 日起实施);

(2)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)(2014 年 12 月 1 日起实施);

(3)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)(2014 年 2 月 1 日起实施);

(4)《房地产估价报告评审标准》;

## 3、估价委托人提供的资料

(1)《中山市不动产资料查询结果》;

(2)《中山市第二人民法院委托书》((2021)粤 2072 执恢 206 号);

(3)其它估价所需资料。

## 4、估价机构或估价师掌握和搜集的资料

(1)实地查勘记录;

(2)行业相关系数;

(3)照片;

(4)其它资料。



## （九）估价方法

### 1、估价方法的选用

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象的具体情况，估价方法的选用如下表：

估价方法	估价方法适用条件	估价方法是否选用理由	是否选用
比较法	估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法	估价对象所在区域有较多可比实例，可采用比较法进行测算	选用
收益法	估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法	估价对象虽为具有收益或潜在收益的房地产，但是现行房地产市场租售比严重背离，因此，不适宜采用收益法	不选用
成本法	估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法	近几年，中山市房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平	不选用
假设开发法	估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法	估价对象为已开发房地产，不具备开发或再开发潜力，不适宜选用假设开发法进行测算	不选用

### 2、估价方法的名称、定义及简要内容

#### ◇采用比较法进行估价

比较法是指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。

比较法估价基本公式：比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）调整系数=可比实例价格×（100/交易情况指数）×（市场状况指数/100）×（100/房地产状况指数）。

### 3、综合分析求取房地产价值。



### (十) 估价结果

经测算，确定估价对象（建筑面积 85.40 平方米）于 2021 年 7 月 13 日的市场价值为 ¥486,780 元，大写为 人民币肆拾捌万陆仟柒佰捌拾元，单价：¥5,700 元/平方米。

### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王磊	房地产估价师 (4420150091)		2021 年 7 月 20 日
杨运超	房地产估价师 (4120080022)		2021 年 7 月 20 日

### (十二) 实地查勘期

2021 年 7 月 13 日。

### (十三) 估价作业日期

2021 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 20 日。



## 四、附 件

- (一) 估价对象外部状况、内部状况、周围环境和景观照片
- (二) 估价对象位置图
- (三) 权属资料及其他
  - 1、估价委托书；
  - 2、权属证明复印件；
  - 3、估价机构营业执照、资质证书复印件；
  - 4、注册房地产估价师估价资格证书复印件。



### 估价对象照片



图-1、外部状况



图-2、单元门



图-3、入户门



图-4、客厅

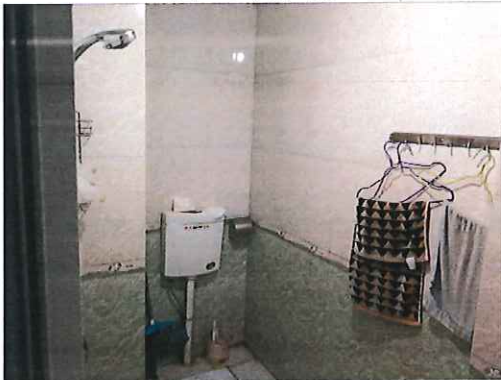


图-5、卫生间



图-6、卧室

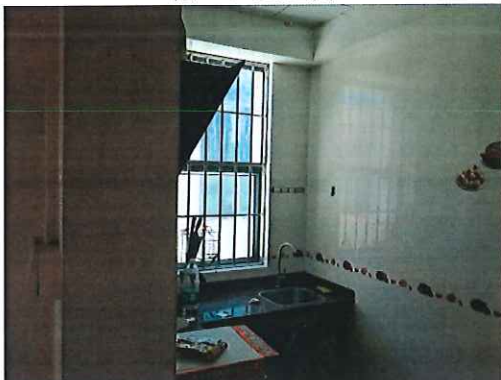


图-7、厨房



图-8、周边环境

