

房地产估价报告

估价报告编号：

粤美评报字 F21A038（2021-FA049）号

估价项目名称：

中山市三角镇金三大道中 99 号 A 幢 903 房等共两套房地价值评估

估价委托人：

佛山市高明区人民法院

房地产估价机构：

广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：

朱兴宏 4420070040

曾广扬 4420170056

估价报告出具日期：

二〇二一年八月三十一日

广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司

公司地址：广州市天河区天河北路 28 号时代广场西座 1005 室

电话：020-38820120

传真：020-38820121 020-38820131 邮政编号：510620

致估价委托人函

佛山市高明区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于中山市三角镇金三大道中 99 号 A 幢 903 房等共两套房地产的价值进行估价，权利人均均为杨廉开，规划用途均为住宅，建筑面积合计为 100.92 平方米，土地使用结束时间均为 2068 年 7 月 29 日。

经征询估价委托人意见，设定价值时点为实地查勘日二〇二一年八月二十五日；估价目的是为贵院处理买卖合同纠纷提供不动产价值参考；价值类型为市场价值，市场价值是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。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循相关法律法规和制度政策，按照估价原则和估价程序，在实地查勘和市场调查的基础上，运用比较法和收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象的估价结果如下：

中山市三角镇金三大道中 99 号 A 幢 903 房等共两套房地产，建筑面积合计为 100.92 平方米，在价值时点的评估价值合计为 RMB 808,243 元，大写人民币捌拾万捌仟贰佰肆拾叁圆整（该评估价值已包含土地使用权和建筑物的价值，未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项）。

特别提示：本估价报告中的分析、意见和结论受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制（详见本报告第二章），若估价的假设和限制条件发生变化，本估价报告应作相应调整或重新进行估价。

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年[即自 2021 年 8 月 31 日—2022 年 8 月 30 日止]。若报告使用期内，房地产市场或估

价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

法人代表：
(中国注册房地产估价师)
(中国注册土地估价师)

广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二一年八月三十一日

估价结果明细表

序号	估价对象	权利人	产权相关资料	规划用途	土地使用情况	建筑结构及层数	所在楼层	使用现状	平面形式	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (RMB 元)
1	中山市三角镇金三大道中 99 号 A 幢 903 房	杨廉开	《不动产权利人信息一览表》、《房地产产权结果信息一览表》	住宅	土地使用结束时间为 2068 年 7 月 29 日	钢混结构 11 层	第 9 层	空置	2 房 1 厅 1 厨 1 卫双阳台	61.50	8,040	494,460
2	中山市三角镇金三大道中 99 号 B 幢 509 房	杨廉开	《不动产权利人信息一览表》、《房地产产权结果信息一览表》	住宅	土地使用结束时间为 2068 年 7 月 29 日	钢混结构 11 层	第 5 层	空置	单间 (1 房 1 厅 1 厨 1 卫单阳台)	39.42	7,960	313,783
合 计										100.92	——	808,243

*本报告中估价对象序号均与上表中序号一一对应，在此敬请本报告使用者注意。

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 不相一致假设.....	3
(五) 依据不足假设.....	3
(六) 估价报告使用限制.....	3
三、房地产估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
(十四) 估价报告应用有效期.....	13
四、附件.....	14
(一) 《广东省佛山市高明区人民法院评估、核价委托合同书》(2021)粤0608执2672号复印件.....	14
(二) 估价对象位置图.....	14
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	14
(四) 《不动产权利人信息一览表》、《房地产权结果信息一览表》复印件.....	14
(五) 估价机构营业执照复印件.....	14
(六) 《房地产估价机构资质证书》复印件.....	14
(七) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件.....	14

一、估价师声明

1、参与估价的注册房地产估价师已按照国家现行估价规范关于估价职业道德、专业胜任能力的要求，勤勉尽责地开展估价业务。

2、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。

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、我们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规范》GB/T50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师曾广扬全程参与受理估价委托、实地查勘估价对象、撰写估价报告等估价工作。

7、注册房地产估价师曾广扬已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了《不动产权利人信息一览表》、《房地产权结果信息一览表》等资料，我们未向有关部门进行核实，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，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的房屋信息记载的建筑面积大体相当。

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过权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

我司估价人员不明确估价对象是否存在拖欠水、电、通讯、燃气、物业管理等费用（含滞纳金）情况，因此在本次评估过程中不考虑拖欠费用（含滞纳金）等因素对估价结果的影响，建议相关当事人先行核实情况后再作决策，我司不承担由此带来的任何评估风险与责任。

（三）背离事实假设

据估价委托人提供的《房地产权结果信息一览表》，估价对象均有查封登记信息。本次估价结果是为贵院处理买卖合同纠纷提供不动产价值参考，未考虑估价对象于价值时点以前已设定的他项权利及估价对象已被抵押、查封等因素对估价对象价值的影响，敬请报告使用者注意，我司不承担由此产生的评估风险与责任。

（四）不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设事项，故本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本估价项目不存在依据不足假设事项，故本报告无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年[即自 2021 年 8 月 31 日—2022 年 8 月 30 日止]。若报告使用期内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本报告不对房地产权属负责，亦未考虑其权属状况对估价对象价值的影响。

3、本估价结果为房地产市场价格，包含估价对象房屋建筑物及土地使用权市场价值，但未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项。

4、本估价结果包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值，

估价结果不能分割使用。被包括的配套设施等若与房屋分割处置时，本估价结果无效。

5、本估价报告应用范围为贵院处理买卖合同纠纷提供不动产价值参考，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

6、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失、受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

7、估价对象的具体位置由本案被申请人现场指认，建议本报告使用者及相关利害人先行确认估价对象的实际情况再作决策，我司不承担由此产生的风险和责任，如与实际情况不符，本次估价需作相应调整或重新估价。

8、估价对象现状目测均为空置状态，因此本次估价未考虑租赁因素对估价结果的影响，在此提醒本报告使用者注意。

9、当事人如对本报告有异议，请在报告出具七日内到法院申请复议，如当事人在约定日期内没有对本报告提出异议以及申请复议，则视为认可本报告。

三、房地产估价结果报告

（一）估价委托人

名称：佛山市高明区人民法院。

（二）房地产估价机构

企业名称：广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司；

统一社会信用代码：91440000725487311H；

法人代表：朱兴宏；

注册地址：广州市天河区天河北路 28 号时代广场西座 1005 室；

有效期：至 2022 年 02 月 15 日；

备案等级：壹级；

证书编号：粤房估备字壹 0100028；

估价机构联系人：曹先生；

估价机构联系电话：020-38820120。

（三）估价目的

根据《广东省佛山市高明区人民法院评估、核价委托合同书》（2021）粤 0608 执 2672 号，本次估价目的是为贵院处理买卖合同纠纷提供不动产价值参考。

（四）估价对象

1、估价对象财产范围

本次估价对象为中山市三角镇金三大道中 99 号 A 幢 903 房等共两套房地产，包含估价对象房屋建筑物及土地使用权市场价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

2、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象坐落于中山市三角镇金三大道中 99 号（世代豪苑·雅寓）内。根据注册房地产估价师实地查勘状况，估价对象所处土地地形平坦，地势平缓，地质、土壤条件较好，形状规则，适宜建设；小区宗地四至为东至相邻宗地、南至金三大道、西至聚贤北路、北至支路，土地开发程度为红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），红线内土地上建有上盖建筑物。

(2) 建筑物实物状况

建筑物实物状况明细表

估价对象	中山市三角镇金三大道中 99 号 A 幢 903 房	中山市三角镇金三大道中 99 号 B 幢 509 房	
使用现状	空置	空置	
建筑结构及层数	钢筋混凝土结构 11 层	钢筋混凝土结构 11 层	
所在楼层	第 9 层	第 5 层	
建筑面积	61.5 m ²	39.42 m ²	
平面形式	2 房 1 厅 1 厨 1 卫双阳台	单间（1 房 1 厅 1 厨 1 卫单阳台）	
朝向、景观	东向、景观一般	南向、景观一般	
采光、通风、噪音	采光、通风较好；噪音较大	采光、通风较好；噪音大	
建成时间	约 2011 年	约 2011 年	
装修部分	外墙	条形瓷砖	条形瓷砖
	内墙、地面、天花	内墙贴瓷砖和刷乳胶漆；地面铺瓷砖； 天花刷乳胶漆	内墙贴瓷砖和刷乳胶漆；地面铺瓷砖； 天花刷乳胶漆
	门窗	安装木门、铝合金窗	安装木门、铝合金窗
	卫生间	两洁具，瓷砖到顶	两洁具，瓷砖到顶
设施设备	楼宇设施设备齐全，有 1 部电梯	楼宇设施设备齐全，有 1 部电梯	
维护状况	整体维护状况较好	整体维护状况较好	

3、估价对象权益状况

(1) 土地使用权产权状况

根据估价委托人所提供的《房地产权结果信息一览表》，估价对象的土地使用结束时间均为 2068 年 7 月 29 日，土地性质、土地用途、土地使用权取得方式等均未显示。

（2）建筑物产权状况

根据估价委托人所提供的《不动产权利人信息一览表》、《房地产权结果信息一览表》，估价对象的权利人均为杨廉开，共有方式均为单独所有，规划用途均为住宅，其中估价对象 1 建筑面积为 61.5 平方米，专有建筑面积为 47.49 平方米；估价对象 2 建筑面积为 39.42 平方米，专有建筑面积为 30.73 平方米。

（3）他项权利状况及权利限制情况

据估价委托人提供的《房地产权结果信息一览表》，估价对象均有查封登记信息。本次估价结果是为贵院处理买卖合同纠纷提供不动产价值参考，未考虑估价对象于价值时点以前已设定的他项权利及估价对象已被抵押、查封等因素对估价对象价值的影响，敬请报告使用者注意，我司不承担由此产生的评估风险与责任。

4、估价对象区位状况

（1）位置状况：估价对象位于中山市三角镇金三大道中 99 号（世代豪苑·雅寓）内。

（2）交通状况：估价对象主要由金三大道、聚贤北路等构成其对外交通路网，无特殊交通管制，便于小汽车进出、停靠，交通比较便捷。估价对象附近有 302 路、365 路、K02 路等多路公交车经过，公交便捷度较高。

（3）环境状况：估价对象附近有东润华庭、翰林苑等多个住宅小区，居住氛围浓厚，自然环境一般，人文环境一般，附近无特殊景观。

（4）外部配套设施状况：估价对象周边分布有三角镇中心小学、中山市三角中学、中山市三角医院、结民综合市场、银行和邮局等，公共配套设施和生活配套设施完善度较高。

（5）区位状况未来变化趋势分析：根据估价对象所在区位目前的房地产市场状况，通过对房地产市场供需情况进行分析，我们认为近期该区位同类房地产价格短期内较为平稳。

（五）价值时点

经征询估价委托人意见，设定价值时点为实地查勘日二〇二一年八月二十五日。

（六）价值类型

估价对象的评估价值类型定义为：上述估价对象于价值时点在公开市场条件下的市场价值（未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项）。

市场价值，是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

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。

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。

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。

估价对象产权合法、用途清晰，符合合法处置相关规定。

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。

本次估价采用价值时点对应的参数、市场背景进行测算、分析。

4、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。

本次估价采用比较法和收益法（租金比较法测算过程）测算体现替代原则。

5、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。

估价对象规划用途均为住宅，本次评估设定估价对象用途均为住宅。

（八）估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过修改，自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（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通过修改，自2020年1月1日起施行）；

3、《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）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

5、国家和地方的其他有关法律、法规和规定。

6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，自2015年12月1日起执行）；

7、《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013，自2014年2月1日起执行）；

8、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

9、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，自2018年9月1日起施行）；

10、《广东省佛山市高明区人民法院评估、核价委托合同书》
(2021)粤0608执2672号;

11、《不动产权利人信息一览表》、《房地产权结果信息一览表》;

12、估价人员实地查勘、摄影和记录;

13、本估价机构掌握的有关资料。

(九) 估价方法

1、估价方法

选用估价方法时,应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件,对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行实用性分析。估价方法的选用,应符合下列规定:

(1) 估价对象的同类房地产有较多交易的,首选比较法进行评估。

(2) 估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的,应选用收益法进行评估。

(3) 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的,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。

(4) 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。

(5) 当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时,可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时,宜同时选用所有适用的估价方法进行估价,不得随意取舍;当必须取舍时,应在估价报告中说明并陈述理由。

2、估价方法的选择及依据

注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况,并研究了估价委托人提供的资料,在实地查勘和市场调查的基础

上认为：估价对象规划用途均为住宅，类似房地产在中山市三角镇房地产市场交易实例较多，且估价对象具有潜在收益性，适宜结合采用比较法和收益法对估价对象进行评估，再对两种估价方法的测算结果进行综合分析，得出估价对象最终的估价结果。

3、不适用的估价方法

现时住宅类房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

估价对象非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行评估。

4、估价技术路线

本次估价采用比较法与收益法进行估价，并通过对以上两种估价方法的测算结果进行综合比较，确定估价对象最终的估价结果。

5、采用的估价方法定义

(1) 比较法

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。

运用比较法进行房地产估价的步骤为：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整→计算比较价值。

基本理论公式：

估价对象市场价格=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（包括区位、实物、权益）调整系数。

(2) 收益法

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。

运用收益法进行房地产估价的步骤为：选择具体估价方法→测算收益期或持有期→测算未来收益→确定报酬率或资本化率、收益乘数→计算收益价值。

收益法理论公式：

$$V=A \div (Y-g) \times [1-((1+g) \div (1+Y))^n]$$

式中：

V—收益价格（元/平方米）

A—第1年的净收益（元/平方米）

Y—报酬率（%）

n—未来可获收益的年限（年）

g—净收益年递增率

（十）估价结果

中山市三角镇金三大道中99号A幢903房等共两套房地产，建筑面积合计为100.92平方米，在价值时点的评估价值合计为RMB 808,243元，大写人民币捌拾万捌仟贰佰肆拾叁圆整（该评估价值已包含土地使用权和建筑物的价值，未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项）。

（十一）注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱兴宏	4420070040		2021年8月31日
曾广扬	4420170056		2021年8月31日

（十二）实地查勘期

二〇二一年八月二十五日。

（十三）估价作业期

二〇二一年八月二十五日至二〇二一年八月三十一日。

（十四）估价报告应用有效期

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年[即自 2021 年 8 月 31 日—2022 年 8 月 30 日止]。若报告使用期内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

四、附件

- (一)《广东省佛山市高明区人民法院评估、核价委托合同书》(2021)粤 0608 执 2672 号复印件
- (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)《不动产权利人信息一览表》、《房地产权结果信息一览表》复印件
- (五)估价机构公司营业执照复印件
- (六)《房地产估价机构资质证书》复印件
- (七)《中国注册房地产估价师资格证书》复印件