

房地产估价报告

估价报告编号：深一统评字[2021]第 A09008 号

估价项目名称： 权利人蔡炯光拥有的位于中山市小榄镇竹源立
新街 47 号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）
刘 博（注册号：4420120150）

估价报告出具日期：二〇二一年九月二十九日



致估价委托人函

中山市第一人民法院：

承蒙委托，我公司对权利人蔡炯光拥有的位于中山市小榄镇竹源立新街 47 号进行估价，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，采用成本法、收益法对估价对象价值进行了测算，确定估价对象中山市小榄镇竹源立新街 47 号于价值时点 2021 年 09 月 15 日的评估单价为 3,130 元/㎡，总价值为 ¥15,603,363 元，大写人民币壹仟伍佰陆拾万叁仟叁佰陆拾叁元整；详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

名称	不动产权证号 (土地证号、房产证号)	权利人	房屋规划 用途	建筑面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估总值 (元)
中山市小榄镇竹源立 新街 47 号	国(2008)050774, G5179433	蔡炯光	工业	4985.10	3,130	15,603,363

特别提示：

- 1、本次评估无法获取水费、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的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。

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

二〇二一年九月二十九日



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.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
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.....	12
1. 估价委托书复印件	
2. 估价对象位置图	
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片	
4. 相关产权资料复印件	
5. 专业帮助情况和相关专业意见	
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
7. 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 2021 年 09 月 15 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、估价对象之用途、建筑面积参照《中山市不动产登记资料查询结果》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。

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》复印件资料，估价对象土地用途为城镇住宅用地，房屋规划用途为工业，土地用途与房屋用途不一致，提请报告使用者关注。

依据不足假设：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。

估价人员于2021年09月15日对估价对象进行了现场查勘，估价对象现状空置，房屋结构为框架结构，且未获取到估价对象的竣工时间，根据委托方提供的资料，房产的测绘日期为2005-10-25，本次评估假定估价对象地上建筑物的竣工日期为房产的测绘日期。

（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，即权利人是蔡炯光。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、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勘，并未对估价对象进行实际丈量，由此产生的一切后果与我司无关。

7、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。

8、本报告各项附件与报告书具有同等效力，不可分割。

9、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。

10、本估价报告有效期为一年（2021年09月29日至2022年09月28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。

11、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

根据委托方提供的相关资料，本次评估估价对象为中山市小榄镇竹源立新街 47 号，具体情况如下：

1、估价对象基本状况

估价对象位于中山市小榄镇竹源立新街 47 号，权利人为蔡炯光，不动产权证号（土地证号、房产证号）国（2008）050774、C5179433，建筑面积为 4985.10 平方米。

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》等复印件，估价对象坐落于中山市小榄镇竹源立新街 47 号，土地使用面积为 3052.70 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权性质为出让，土地权属性质为国有，登记时间为 2008-04-09，使用期限至 2075-09-19，权利类型为国有建设用地使用权。

土地实物状况			
土地使用面积	3052.70 m ²	所在区	中山市小榄镇
土地用途	城镇住宅用地	土地使用权性质	出让
土地权属性质	国有	登记时间	2008-04-09
使用期限	2075-09-19	权利类型	国有建设用地使用权
土地平整程度	地上有建筑物	形状	较规则
地形地势	地势平坦无起伏	土壤地基	土壤紧密
四至	东至建筑物，南至建筑物，西至立新街，北至建筑物		
基础设施	通路、通电、供水、排水、通讯		

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》复印件，估价对象房产登记字号为 2007-050261，建筑面积为 4985.10 m²，规划用途为工业，房屋性质为自建房，房屋结构为混合结构，共有情况为单独所有，登记时间为 2007 年 02 月 07 日，权属状态为现势，房屋所有权取得方式为自建。

房屋实物状况			
物业名称	中山市小榄镇竹源立新街 47 号	规模	适中
建筑面积	4985.10 平方米	规划用途	工业
现状	空置	房屋结构	混合结构（实际为框架结构）
总楼层	共 4 层	评估层	整栋
新旧程度	约六五成新	维护状况	一般
装修装饰	外墙	清水墙	
	内墙	灰浆刷白	
	天花	灰浆刷白	
	地面	水泥砂浆	
	门窗	木门、铁门、卷闸门	
	卫生间	--	
	水电	明装	
	消防设施	消防栓	
物业管理公司	——	物业费	——
开发商	——	电梯	——
停车场	——	停车位	——

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 2021 年 09 月 15 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，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，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的原则。

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象，估价委托人及估价利害关系人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

(2) 合法原则。要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规等，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。本次估价是以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，遵循估价程序，采用相应的估价方法得出的评估结果。在合法产权方面，以估价委托人提供的合法权属资料为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

(3) 最高最佳利用原则。要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

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。本次评估对估价对象进行了最高最佳利用分析，估价结果的得出是在经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式上得出的。

(4) 替代原则。要求评估价值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。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值，替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格互相牵制而一致。

(5) 价值时点原则。要求评估价值应为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，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常是求取所评估的估价对象在对应的某一特定时间的价值或价格，这个特定时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。根据房地产评估的相关政策结合委托方需求，暂以现场勘查之日 2021 年 09 月 15 日作为价值时点。

八、估价依据

1. 有关法律法规

(1) 《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）

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，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修订通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，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修订通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，施行日期：2008 年 1 月 1 日，根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

2. 相关技术规范和标准

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（自 2015 年 12 月 1 日起实施）

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

(3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）（自 2014 年 12 月 1 日起实施）

(4) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）（自 2014 年 12 月 1 日起实施）

3. 委托方提供的资料

(1) 估价委托书

(2) 《不动产登记结果》复印件

(3) 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

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，周边类似物业租赁市场比较活跃，本次评估采用收益法、成本法对房地产价值进行评估。

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。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

考虑到估价对象土地用途为城镇住宅用地，所在区域处于基准地价覆盖范围内，故本次采用基准地价系数修正法评估土地，采用成本法评估建筑物。

基准地价系数修正法是利用基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

成本法是假定存在一个潜在的购买者，重置一宗与待估房产可以产生同等效用的房产所需投入的合理费用。即是一种以建造房地产所需耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的资金利息和计划利润，并扣除相应的折旧来确定房地产价格的估价方法。

$$\text{建筑物价值} = A + B + C + D + E + F - G$$

式中：A—建造成本

B—管理费用

C—销售费用

D—投资利息

E—开发利润

F—销售税费

G—建筑物折旧

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，采用成本法、收益法对估价对象的价值进行了测算，确定估价对象中山市小榄镇竹源立新街 47 号于价值时点 2021 年 09 月 15 日的评估单价为 3,130 元/m²，总价值为 ¥15,603,363 元，大写人民币**壹仟伍佰陆拾万叁仟叁佰陆拾叁元整**；详见《估价结果汇总表》：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象		估价方法及结果		测算结果		估价结果
		成本法	收益法	成本法	收益法	
中山市小榄镇竹源立新街 47 号	总价（元）	17,298,297	13,110,813			15,603,363
	单价（元/m ² ）	3,470	2,630			3,130
	权重	60%	40%			—

注：估价对象土地用途为城镇住宅用地，房屋规划用途为工业，由于地上建筑物比较旧，且邻近区域多为居住区，考虑估价对象与周边环境的协调性，故成本法结果更贴近估价对象的实际市场价值，本次评估结果成本法、收益法的权重分别取 60%、40%。

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
刘 博	4420120150		年 月 日

十二、实地查勘期

2021 年 09 月 15 日至 2021 年 09 月 15 日

十三、估价作业期

2021 年 09 月 15 日至 2021 年 09 月 29 日



预计转让税费参考明细表

房地产名称：中山市小榄镇竹源立新街 47 号				缴纳方
房屋用途为工业，属于非住宅			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	15,603,363	——
2	增值税及附加	转让额的 5.6%	873,788	转让方
3	印花税	计税金额的 0.05%，自然人可减半征收	3,901	转让方
4	土地增值税	未提供完整、准确的房屋原值凭证，按住房转让收入的 5%核定计征	780,168	转让方
5	个人所得税	未提供完整、准确的房屋原值凭证，按住房转让收入的 1.5%核定计征	234,050	转让方
6	契税	对个人购买非住房，按 3%的税率征收契税	468,101	受让方
7	印花税	计税金额的 0.05%，自然人可减半征收	3,901	受让方
税费合计			2,363,909	

备注：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。

附 件

1. 估价委托书复印件
2. 估价对象位置图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 相关产权资料复印件
5. 专业帮助情况和相关专业意见
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
7. 注册房地产估价师资格证书复印件