

房地产估价报告

估价报告编号：粤世房评报字[2021]第0243号

估价项目名称：云浮市郁南县都城镇柳城路57号金信大厦塔B801
房建筑面积106.55平方米房地产市场价值评估

估价委托人：郁南县人民法院

委托评估号：（2021）粤5322执86号

房地产估价机构：广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘
有限公司

注册房地产估价师：张莹（注册号：2120030030）

姚小刚（注册号：4420060009）

估价报告出具日期：二〇二一年十二月三十日

致估价委托人函

郁南县人民法院:

受贵院委托,本公司对云浮市郁南县都城镇柳城路57号金信大厦塔B801房建筑面积106.55平方米房地产市场价值进行估价,估价目的是为估价委托人处理相关案件提供估价对象市场价值参考。估价对象基本情况如下:

名称:估价对象所在建筑名称为“金信大厦”。

坐落:云浮市郁南县都城镇柳城路57号金信大厦塔B801房。

范围:云浮市郁南县都城镇柳城路57号金信大厦塔B801房建筑面积106.55平方米房地产。(包括分摊的土地使用权、建筑物所有权、装饰装修工程、满足使用功能需要的水、电、消防等固定配套设施,不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产)。

规模:估价对象位于云浮市郁南县都城镇柳城路57号金信大厦塔B801房,所在建筑为一栋钢筋混凝土结构共18层电梯楼,估价对象位于第8层,建筑面积为106.55平方米。

用途:房屋用途为住宅,土地用途为商住用地。

权属:权属人为谭焯。

价值时点:2021年4月15日(实地查勘日期)。

价值类型:市场价值。

评估方法:比较法、成本法。

评估专业人员经过实地查勘和科学测算,根据估价目的,遵循估价原则,采用公开市场价值标准,在认真分析估价委托人提供的资料以及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上,对影响房地产市场价值因素进行了分析,经采用适宜的方法,结合估价经验,确定估价对象在满足估价的假设前提和限制条件下于价值时点的房地产市场总价为**¥340,960元**(人民币**叁拾肆万零玖佰陆拾元整**),市场单价为**¥3,200元/平方米**(每平方米人民币**叁仟贰佰**

元整) (取整至百位)。

特别提示:

①评估专业人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的现状利用情况,并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验及环境污染的技术鉴定,因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏、是否存在环境污染。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备及室内外污染状况,本报告假设其无建筑物基础、房屋结构、环境污染等方面的重大质量问题,符合国家有关技术、质量、验收规范,且符合国家有关安全使用标准。

②估价委托人提供的权属证明等材料为复印件,受托人已对估价委托人提供的资料进行审慎检查,估价委托人应保证对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。本评估估价报告也仅是假设估价委托人所提供的资料均为真实、合法且完整的情形下作出的,如因估价委托人提供的资料不真实、不合法、不完整的,应由估价委托人提供真实、合法且完整的资料后另行作出。报告使用人应对估价委托人提供资料的真实性、合法性、完整性进行审核,并与估价委托人提供的原件核对一致后方可使用估价报告。**特提请报告使用人注意风险!**


③估价对象具体位置及范围由估价委托人相关人员领勘、确认,评估专业人员已根据估价委托人提供的资料勤勉尽责对比现场,若评估专业人员受限制条件导致估价对象或范围与实际不符,应重新估价。**特提请报告使用人落实估价范围与实际状况一致后使用本估价报告!**

④本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年,即二〇二一年十二月三十日至二〇二二年十二月二十九日止。

请相关使用者在使用之前须对全文,特别是“估价的假设和限制条件”加以认真阅读,以免使用不当,造成损失!估价的详细结果、过程及有关说明,请见附后的《估价结果报告》。

此致

广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

法定代表人: 

二〇二一年十二月三十日

目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	18
1、估价对象照片；	
2、估价对象位置图；	
3、可比实例照片及位置图；	
4、《郁南县人民法院委托书》〔（2021）粤 5322 执 86 号〕；	
5、估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》〔受理编号：202102021052〕、《建设工程规划许可证》〔编号：郁工规 2010726 号〕、《不动产登记簿》〔宗地/宗海代码：445322101004GB00202〕、《国有土地使用证》〔郁府国用（2010）第 0227 号、0228 号〕、《郁南县房地产项目设计方案审核工作会议纪要》等资料复印件；	
6、《住宅房地产现场查勘表》；	
7、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；	
8、注册房地产估价师估价资格证书复印件。	

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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）和“关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）”的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参与本次评估的注册房地产估价师张莹于2021年4月15日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、参与本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
张莹	2120030030	张莹	2021年12月30日
姚小刚	4420060009	姚小刚	2021年12月30日

估价的假设和限制条件

1、一般假设

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

(3) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

(4) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(5) 估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算，评估专业人员 and 估价机构对此类事项不承担任何责任。

(6) 估价结果是为估价委托人处理相关案件提供估价对象市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响，当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(7) 评估专业人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验及环境污染的技术鉴定，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏、是否存在环境污染。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备及室内外污染状况，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构、环境污染等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(8) 估价委托人提供的权属证明等材料为复印件，受托人已对估价委托人提供的资料进行了审慎检查，估价委托人应保证对其所提供资料的真实

性、合法性、完整性负责。本评估报告也仅是在假设估价委托人所提供的资料均为真实、合法且完整的情形下作出的，如因估价委托人提供的资料不真实、不合法、不完整的，则本评估报告自动作废。估价报告使用人应对估价委托人提供资料的真实性、合法性、完整性进行审核，并与估价委托人提供的资料原件核对一致后方可使用本报告。**特提请报告使用人注意风险！**

(9) 估价报告所称“市场价值”是指估价对象在保持规划用途并持续经营，以及在保持价值时点之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该评估价格是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

(10) 本次估价仅对估价对象市场价值进行评估，不对其权属状况发表意见，亦未考虑其权属、抵押、查封等权利限制对估价结果的影响；委托方未明确评估对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。**特提请报告使用人注意！**

(11) 根据“关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）”，本次估价已关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，估价委托人未书面明确前款财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，故本次估价未考虑上述财产处置费用及其对评估结果的影响。**特提请报告使用人注意！**

(12) 根据“关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）”，本次估价已关注评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。**特提请报告使用人注意！**

(13) 估价对象现状室内为毛坯，安装铝合金窗，水电、电梯等设备已安装，公共部分装修尚未完成，楼宇周边场地未平整。本次按现状评估，已考虑上述情况对估价对象市场价值的影响。**特提请报告使用人注意！**

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

无背离事实假设

4、不相一致假设

无不相一致假设

5、依据不足假设

(1) 估价对象建成时间根据市场调查情况并结合估价经验综合判断得出，受客观条件限制，可能与实际楼龄有差异，实际楼龄应以房管部门核实为准。**特提请报告使用人注意！**

(2) 根据评估委托人提供的资料，未显示估价对象建筑结构及层数，评估专业人员现场勘查估价对象为钢筋混凝土结构，本次估价以评估专业人员现场勘查建筑结构进行描述，如有不符应调整估价结果或重新估价。**特提请报告使用人注意！**

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅为估价委托人处理相关案件提供估价对象市场价值参考，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象市场价值参考，超过一年，需重新进行估价。

(3) 本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：郁南县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

住所：广东省广州市天河区黄埔大道中 311 号自编 2-12-1 房

法定代表人：姚小刚

资质等级：壹级

统一社会信用代码：9144000072246347X5

证书编号：粤房估备字壹 0100015

有效期限：2024 年 10 月 08 日止

三、估价目的

为估价委托人处理相关案件提供估价对象市场价值参考

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为云浮市郁南县都城镇柳城路 57 号金信大厦塔 B801 房建筑面积 106.55 平方米房地产。

2、估价对象基本状况

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》[受理编号：202102021052]、《国有土地使用证》[郁府国用（2010）第 0227 号、0228 号]资料复印件及评估专业人员实地查勘。估价对象基本状况如下：

名称：	估价对象所在建筑名称为“金信大厦”。
坐落：	云浮市郁南县都城镇柳城路 57 号金信大厦塔 B801 房。
规模：	估价对象位于云浮市郁南县都城镇柳城路 57 号金信大厦塔 B801 房，所在建筑为一栋钢筋混凝土结构共 18 层电梯楼，估价对象位于第 8 层，建筑面积为 106.55 平方米。
用途：	估价对象房屋用途为住宅，土地用途为商住用地。
权属：	权属人为谭焯。

3、土地基本状况

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》[受理编号：202102021052]、《国有土地使用证》[郁府国用（2010）第 0227 号、0228 号]资料复印件及评估专业人员实地查勘，估价对象土地坐落于云浮市郁南县都城镇柳城路 57 号，土地用途为商住用地，权利类型为国有建设用地使用权，土地使用权类型为出让，土地面积为 3685.37 平方米。

四至：	估价对象所在宗地四至为东至柳城路，南至街巷，西至相邻用地，北至相邻用地。
土地使用期限：	根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[郁府国用（2010）第 0227 号、0228 号]资料复印件显示，估价对象土地用途为商住用地，权利类型为国有建设用地使用权，使用权类型为出让，房屋用途为住宅，终止日期至 2080 年 8 月 24 日止。
形状：	土地形状较规则。
开发程度：	宗地红线内外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）及红线内场地平整，宗地内建有估价对象所在建筑物。

4、建筑物基本情况

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》[受理编号：202102021052]资料复印件及评估专业人员实地查勘，建筑物基本情况如下：

建成时间：	约建于 2017 年。
建筑结构：	现场勘查为钢筋混凝土结构。
设施设备：	公共部分水电、电梯、消防等设施设备齐全，室内为毛坯，水电预埋。
装饰装修：	估价对象所在建筑物外墙贴条形砖，室内为毛坯，地面水泥找平，内墙、天花为水泥砂浆，安装铝合金窗。
使用及维护状况：	估价对象现空置，维护状况一般。

五、价值时点

2021 年 4 月 15 日（以实地查勘之日为价值时点）。

六、价值类型

本估价报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2021 年 4 月 15 日的房地产市场价格。

1、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。

2、本估价报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是指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。

2、合法原则

合法原则是指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、价值时点原则

价值时点原则是指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。

4、替代原则

替代原则是指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。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是指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。

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。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

①《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 30 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

②《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019

年 8 月 30 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

③《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第 24 号，自 2015 年 4 月 24 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 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

⑤《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)；

⑥《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日施行)；

⑦《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订，自 2021 年 9 月 1 日起施行)；

⑧《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21 号，自 2011 年 9 月 7 日起施行)；

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，2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行)；

⑩《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273 号，2018 年 12 月 10 日印发)。

2、技术标准、规程、规范

①《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日起施行)；

②《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起施行)。

3、估价委托人提供的有关资料

①《郁南县人民法院委托书》[(2021)粤 5322 执 86 号]；

②《不动产登记资料查询结果证明》[受理编号：202102021052]、《建

设工程规划许可证》[编号：郁工规 2010726 号]、《不动产登记簿》[宗地/宗海代码：445322101004GB00202]、《国有土地使用证》[郁府国用（2010）第 0227 号、0228 号]、《郁南县房地产项目设计方案审核工作会议纪要》等资料复印件；

4、房地产估价机构、评估专业人员掌握和搜集的估价所需资料

① 《关于公布郁南县 2019 年国有建设用地使用权基准地价更新项目成果的通告》（郁府〔2020〕11 号）；

② 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、房地产开发成本等数据资料；

③ 评估专业人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估专业人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法、成本法对云浮市郁南县都城镇柳城路 57 号金信大厦塔 B801 房建筑面积 106.55 平方米房地产进行估价。

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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。	估价对象房屋用途为住宅，所在区域与估价对象相似的出售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次选取比较法对估价对象进行估价。	选取

收益法	预测估价对象未来收益，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。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象用途为住宅，租售比较低，故不适宜采用收益法进行评估。	不选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	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。	估价对象所在区域各项成本数据较易取得，成本法测算的价值对估价对象的市场价值具有参考性，故选取成本法对估价对象进行评估。	选取

①比较法即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。

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

②成本法是指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。

房地产价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

十、估价结果

1. 估价结果

评估专业人员经过实地查勘和科学测算，根据估价目的，遵循估价原则，采用公开市场价值标准，在认真分析估价委托人提供的资料以及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价值因素进行了分析，经采用适宜的方法，结合估价经验，确定估价对象在满足估价的假设前提和限制条件下于价值时点的房地产市场总价为**¥340,960元**（人民币叁拾肆万零

玖佰陆拾元整），市场单价为¥3,200 元/平方米（每平方米人民币叁仟贰佰元整）（取整至百位）。



2. 估价结果内涵

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[郁府国用(2010)第 0227 号、0228 号]复印件显示，估价对象土地使用终止日期为 2080 年 8 月 24 日止。本次评估结果已包含了估价对象相应用途国有土地使用权出让金。如至价值时点止，原产权人尚有其他任何有关估价对象的应缴未缴税、费，应按规定缴纳或从估价结果中相应扣减，并据实调整估价结果或重新估价。

(2) 本报告的估价结果是指估价对象在维持规划用途并正常使用的条件下，于价值时点二〇二一年四月十五日的房地产价格，包括分摊的土地使用权价值、建筑物所有权价值、装饰装修工程、满足使用功能需要的水、电、消防等固定配套设施价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

(3) 本报告的估价结果是指估价对象在维持规划用途并正常使用的条件下，于价值时点二〇二一年四月十五日的房地产市场价格。

十一、注册房地产估价师

参与本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
张莹	2120030030	张莹	2021年12月30日
姚小刚	4420060009	姚小刚	2021年12月30日

十二、实地查勘期

二〇二一年四月十五日

十三、估价作业期

二〇二一年四月十五日至二〇二一年十二月三十日