

Real estate appraisal report

广东省中山市南朗镇南合路住宅用途涉执房地产处置司法评估报告

报告编号：世联估字 SZ2022H(2)020001 号



2022年2月18日

WORLDUNION APPRAISAL

WORLDUNION APPRAISAL

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：广东省中山市南朗镇南合路住宅用途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：深圳市世联土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：吴丽娟（注册号：4220090054）

王珊珊（注册号：4420190047）

估价报告出具日期：2022 年 2 月 18 日

估价报告编号：世联估字 SZ2022H(2)020001 号

致电 (0755) 82548198、82763304 或扫描二维码，查询本报告真伪！

特别提示：请向世联估价工作人员索取正式发票。

我们拒绝提供收据和虚假证明。



致估价委托人函

中山市第一人民法院：

承蒙委托，我们对杜楚英拥有的位于广东省中山市南朗镇南合路住宅房地产进行评估。估价对象是：建筑面积为 485.68 平方米的住宅房地产的房屋所有权和对应的国有出让城镇住宅用地在剩余使用年期的使用权。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，价值时点是 2022 年 2 月 15 日，价值类型是市场价值。

我们经过市场调查和实地查勘，依据《资产评估法》《城市房地产管理法》《房地产估价规范》《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象市场价值为人民币 2,768,376 元，大写金额人民币贰佰柒拾陆万捌仟叁佰柒拾陆元整，单价为 5,700 元/㎡。（详见下一页评估结果汇总表）

深圳市世联土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年二月十八日

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

物业名称	土地面积 (m^2)	建筑面积 (m^2)	评估单价 (元/ m^2)	评估总价 (元)
广东省中山市南朗镇南合路住宅房地产	180	485.68	5,700	2,768,376

特别提示：

- 1、请特别关注本报告的价值定义和估价假设和限制条件，并详尽阅读报告全部内容后再使用本报告；
- 2、估价委托人未提供本次评估交易税费负担方式，按照法律法规规定，本次评估交易税费负担方式为：转让人和买受人各自负担。
- 3、估价结果未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。
- 4、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，估价人员也未调查到相关情况，本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。
- 5、估价委托人未书面说明财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，本次估价结果未扣除该费用。
- 6、提请报告使用者注意，估价对象可能存在被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素产生的不利影。
- 7、本报告使用期限为一年，自 2022 年 2 月 18 日至 2023 年 2 月 17 日止。



目 录

一 估价师声明	1
二 估价假设和限制条件	2
三 估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	16
(十一) 注册房地产估价师	16
(十二) 实地查勘期	16
(十三) 估价作业期	16
(十四) 估价报告使用期限	16
四 附件	17
■ 估价委托书复印件	
■ 估价对象位置图	
■ 估价对象实地查勘情况和注册房地产估价师实地查勘现场相关照片	
■ 估价对象权属证明复印件	
■ 估价委托人企业法人营业执照复印件	
■ 房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	
■ 注册房地产估价师估价资格证书复印件	
■ 无专业帮助情况和相关专业意见	

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. 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标准》（GB/T 50899-2013）和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。



二 估价假设和限制条件

1. 估价报告结论成立的假设前提

■ 一般假设

- 1) 本次估价以估价委托人提供的估价资料真实、完整、合法为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。
- 2) 本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。
- 3) 我们没有进行实地丈量，估价对象之建筑面积参照《中山市不动产登记资料查询结果》所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
- 4) 注册房地产估价师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物业的内部装修及室内外污染情况，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，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及检测的情况下，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题，并能正常安全使用。
- 5) 领勘人指认的物业位置与产权证所述物业位置一致，界址清晰。
- 6) 估价委托人未能提供估价对象《房地产权证书》原件及复印件，仅能提供的权属证明资料为《中山市不动产登记资料查询结果》复印件，注册房地产估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料。限于注册房地产估价师工作能力范围，本次评估假定估价委托人提供的《中山市不动产登记资料查询结果》复印件所记载的信息真实无误。
- 7) 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税收、物业费、水电气费等及其滞纳金的情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

■ 未定事项假设

- 1) 估价对象产权证明资料未记载所在房屋建筑物的竣工时间，根据现场查勘也未了解到期竣工时间，故本次根据委托方提供的《房产平面图》登记测绘日起为 2011 年 10 月 24 日，故本次以《房产平面图》登记测绘期为依据，估价对象约于 2011 年建成，本报告以此进行相关测算。

■ 背离事实假设

- 1) 根据《中山市不动产登记资料查询结果》，估价对象处于被查封状态。

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 司法机关确定财产处置参考价, 不应考虑财产被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。故本次评估不考虑查封及抵押对估价对象价值的影响, 也未考虑估价对象权利人可能承担的其他债权债务的影响。

- 2) 估价对象物业现已出租, 剩余租期较短, 且实际租金水平与客观租金水平差异较小, 故本次评估不考虑租约限制对该估价对象评估价值的影响。

■ 不相一致假设

- 1) 本次评估价值时点(2022年2月15日)和估价委托人提供的《中山市不动产登记资料查询结果》查档日期(2022年1月4日)不相一致。因价值时点与查档日期时间相隔较近, 估价对象权属、权利状况发生变化可能性较低, 故在没有获取更新资料的情况下, 本报告合理设定估价对象于价值时点的权益状况和不动产登记资料查询结果证明所载明的权益状况一致。
- 2) 根据委托人提供的《中山市不动产登记资料查询结果》记载坐落为中山市南朗镇南合路, 与委托人提供的《租赁合同》记载坐落中山市南朗镇桥光竹仔第七栋整栋不一致, 经领勘人介绍, 《中山市不动产登记资料查询结果》与《租赁合同》记载物业为同一处物业, 本次报告物业位置描述使用《中山市不动产登记资料查询结果》中描述。

■ 依据不足假设

- 1) 本次估价的估价对象不存在依据不足事项, 故本报告无依据不足假设。

2. 估价中未考虑的因素及其他特别说明

- 1) 由于估价对象产权人为个人, 故本次评估中涉及的增值税均采用个人住宅相应的计税方式计征。
- 2) 报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则, 我司和估价师依法不承担责任;

- 3) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；
- 4) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；
- 5) 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；
- 6) 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对我司作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。
- 7) 本次评估提醒报告使用者关注，估价对象可能存在的被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素产生的不利影响。
- 8) 估价委托人未提供本次评估交易税费负担方式，按照法律法规规定，本次评估设定交易税费负担方式为：转让人和买受人各自负担。
- 9) 根据估价委托人未书面说明财产处置费用从财产处置价款中进行扣除，本次估价结果未扣除该费用。

3. 本报告使用的限制条件

- 1) 本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得作其他用途。
- 2) 本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。
- 3) 所有本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本报告分开来

单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

- 4) 未经本估价机构及估价委托人的书面同意，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。凡因估价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。
- 6) 本报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算）。超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。
- 7) 本报告中所使用的货币为人民币。

世联
WORLDUNION APPRAISAL

世联
WORLDUNION APPRAISAL

三 估价结果报告

(一) 估价委托人

委托单位：中山市第一人民法院

承 办 人：刘忠

联 系 人：李劲松

联系地址：中山市东区博爱五路 62 号中山市第一人民法院

联系电话：0760-88230573

(二) 房地产估价机构

估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司

法定代表人：罗守坤

住所：深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座B单元19层1901、1903、1904

统一社会信用代码：91440300748859878H

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200026 号

有效期限：至 2024 年 03 月 10 日

联系电话：(0755) 82548160

(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

1. 估价对象范围

根据估价委托人提供的《中山市不动产登记资料查询结果》，纳入评估范围的房地产为杜楚英拥有的位于广东省中山市南朗镇南合路住宅物业，建筑面积为 485.68 平方米，包括房屋的所有权和所分摊的土地在剩余使用年期的使用权。

序号	房地产名称	权利人	建筑面积 (㎡)	房屋用途	土地用途	剩余使用年期 (年)
1	中山市南朗镇南合路	杜楚英	485.68	住宅	城镇住宅用地	50.54

2. 估价对象权利状况

1) 不动产登记资料查询结果

权利人	杜楚英	
不动产单元号	442000113201GB02912W0000000-0,442000113201GB02912F00010001	
房地产名称	中山市南朗镇南合路住宅物业	
不动产权证号(土地证号、房产证号)	国(2011)易 2503907, 粤房地权证中府字第 0211098975 号	
房产登记字号	2011-易 2503907	
土地信息	土地使用权面积	180.00 m ²
	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	2011 年 11 月 18 日
	使用期限	2072 年 8 月 29 日
	权利类型	国有建设用地使用权
房屋信息	建筑面积	485.68 m ²
	规划用途	住宅
	房屋性质	市场化商品房
	房屋结构	混合结构
	登记时间	2011 年 11 月 18 日
	共有情况	单独所有
	权属状态	现势
	房屋所有权取得方式	购买
附记	原批准土地用途: 商业住宅; 原批准房屋用途: 规划用途为商业住宅 (以下空白)	

备注: 本次评估范围为建筑面积 485.68 平方米的房屋建筑物及对应的 180 平方米的土地使用权。

2) 共有情况

根据《中山市不动产登记查询结果》记载, 估价对象为权利人为杜楚英, 为单独所有。

3) 其他权利状况

■ 租赁权



经现场查勘及委托方提供的资料，估价对象现已对外出租，存在租赁权。租赁期限为三年，自 2020 年 9 月 5 日至 2023 年 9 月 5 日止。租金为：第一年 4,000 元/月，第二年 4,000 元/月，第三年 4,800 元/月。

■ 抵押权

根据委托方提供的于 2022 年 1 月 4 日查询的《中山市不动产登记查询结果》记载，估价对象抵押情况如下：

抵押权人	不动产类型	抵押方式	被担保主债权数额 (万元)	债务履行期限起止	抵押登记/注销时间	不动产登记证明号	权属状态
中山农村商业银行股份有限公司五桂山支行	土地	最高额抵押	576	2014-9-4 起-止	2014-9-4/-2017/6/15	粤房地他项权证中府字第 0114022078 号	历史
中山农村商业银行股份有限公司五桂山支行	土地	最高额抵押	595.26	2017-6-19 起-止	2017-6-19/-2019-7-14	粤 (2017) 中山市不动产证明第 0065350 号	历史
陈少坤	土地	一般抵押	150	2013-12-30 起-止	2013/12-30/-2014-1-28	粤房地他项权证中府字第 0113029997 号	历史
中山农村商业银行股份有限公司五桂山支行	土地和房屋	最高额抵押	576	2014-9-4 起-止	2014-9-4/-2017/6/15	粤房地他项权证中府字第 0114022078 号	历史
中山农村商业银行股份有限公司五桂山支行	土地和房屋	最高额抵押	595.26	2017-6-19 起-止	2017-6-19	粤 (2017) 中山市不动产证明第 0065350 号	现势
陈少坤	土地和房屋	一般抵押	150	2013-12-30 起-止	2013/12-30/-2014-1-28	粤房地他项权证中府字第 0113029997 号	历史

■ 查封限制权利

根据委托方提供的于 2022 年 1 月 4 日查询的《中山市不动产登记查询结果》记载，估价对象存在查封情况，于价值时点该查封限制权利尚未解除，详细情况如下：

申请执行人	不动产类型	查封文号	查封登记时间	查封机关	查封类型	解封文号	解封登记时间	解封登记机关	权属状态	附记
黄洁怡被诈骗案	土地	山公封通字【2020】00044号	2020-4-13	中山市公安局	查封	山公封通字票【2020】00085号	2020-5-12	中山市公安局	历史	
高爽	土地	(2020) 粤 2071 执保 1989 号	2020-5-18	中山市第一人民法院	查封				现势	
黄洁怡	土地	(2020) 粤 2071 执保 2237 号	2020-5-27	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封，变为第一查封时生效
郑绍忠等 4 人	土地	(2021) 粤 2071 执 10849-3 号等、(2021) 粤 2071 执 10849 号等	2021-6-3	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封，变为第一查封时生效。查封杜楚英名下的份额
李剑波	土地	(2021) 粤 2071	2021-9-1	中山市第一	轮候				现势	该查封为轮候查

申请执行人	不动产类型	查封文号	查封登记时间	查封机关	查封类型	解封文号	解封登记时间	解封登记机关	权属状态	附记
		执恢 2032-3 号、 (2021) 粤 2071 执恢 2032 号		人民法院	查封					封, 变为第一查封 时生效查封。杜楚 英的份额
黄洁怡 被诈骗 案	土地 和房 屋	山公封通字 【2020】00044 号	2020-4-13	中山市公安 局	查封	山公封 通字票 【2020】 00085 号	2020- 5-12	中山市 公安局	历史	
高爽	土地 和房 屋	(2020) 粤 2071 执保 1989 号	2020-5-18	中山市第一 人民法院	查封				现势	
黄洁怡	土地 和房 屋	(2020) 粤 2071 执保 2237 号	2020-5-27	中山市第一 人民法院	轮候 查封				现势	该查封为轮候查 封, 变为第一查封 时生效
郑绍忠 等 4 人	土地 和房 屋	(2021) 粤 2071 执 10849-3 号等、 (2021) 粤 2071 执 10849 号等 (2021) 粤 2071 执恢 2032-3 号、 (2021) 粤 2071 执恢 2032 号	2021-6-3	中山市第一 人民法院	轮候 查封				现势	该查封为轮候查 封, 变为第一查封 时生效。查封杜楚 英名下的份额
李剑波	土地 和房 屋	(2021) 粤 2071 执恢 2032-3 号、 (2021) 粤 2071 执恢 2032 号	2021-9-1	中山市第一 人民法院	轮候 查封				现势	该查封为轮候查 封, 变为第一查封 时生效查封。杜楚 英的份额

■ 其他权利状况

除上述权利外, 没有相关资料佐证估价对象是否设置如地役权、典权、居住权等其他他项权利。

【权利状况分析】

综上所述, 通过以上分析, 我们认为估价对象的权属是清晰合法的。

估价对象属权利人杜楚英所有, 房屋所有权人和土地使用权人一致, 房屋性质为市场化商品房, 目前为对外出租, 已设定抵押权, 存在查封限制权利。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 司法拍卖估价不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。结合本次评估目的, 我们未考虑估价对象所存在的抵押、查封情况等可能影响其价值的因素限制。

3. 估价对象实物状况

1) 土地基本状况

房地产名称	中山市南朗镇南合路住宅房地产所属宗地
宗地四至	东临住宅, 南临南合路, 西临近南竹街, 北临支路
土地用途	城镇住宅用地
剩余使用年限 (年)	50.54
土地使用权面积 (㎡)	180
宗地形状	规则四边形

地形地势	平坦，排水设施良好，一般强度的降水基本无淹水现象，地质水文状况较好。
水文地质	有无不良地质现象、土地承载力较强
规划限制条件	无特殊土地使用管制
开发程度	估价对象所在宗地红线内外土地开发程度均达到“五通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路）。
地上现状	地上现已开发建设，宗地上建有 1 幢总层数为 4 层的混合结构物业，即为估价对象。

2) 建筑物基本状况

房地产名称	中山市南朗镇南合路住宅房地产			
建筑物基本状况	建筑面积 (㎡)	485.68	建成时间	约 2011 年
	建筑结构及总楼层	混合结构, 4 层 (其中一层 140.69 ㎡, 二层 151.75 ㎡, 三层 151.75 ㎡, 四层 41.49 ㎡)	所在楼层	整栋
	规划用途	住宅	使用状况	出租
	层高	约 3 米	现状用途	住宅
	维护保养	一般	完损状况	一般
	空间布局	1 层为乡下仔小食店的商业物业及楼梯间组成, 其中商业净宽约为 7 米左右, 进深约为 18 米左右; 2 层隔为 7 间单间; 3 层隔为 7 间单间; 4 层隔为两间单间		
	设施设备	该栋配备有水、电、专用宽带等设备设施		
物业装修状况	公共部分装修			
	外墙为墙砖			
其他特殊说明	室内部分装修			
	<p>一层商业: 门: 卷帘门 内部: 地砖地面、墙面刷白, 天花刷白。</p> <p>二层及以上: 门: 铁门 走廊: 地面瓷砖, 墙面部分刷白部分马赛克瓷砖, 天花为刷白, 铝合金窗; 房: 地面瓷砖, 墙面为刷白, 天花为刷白; 厨房: 地面为瓷砖, 墙面为贴瓷片墙裙, 为贴瓷片水泥灶台; 卫生间: 地面为瓷砖, 墙面为贴瓷片墙裙, 为蹲厕。</p>			
其他特殊说明	-			

3) 实物状况分析

估价对象楼栋维护情况良好, 竣工日期约为 2011 年, 物业维护情况一般, 整体为简单装修标准, 配套设施齐全度一般; 总体来说, 估价对象整体情况一般, 出售或出租有一定的市场接受度。

4. 估价对象区位状况

位置状况	坐落	中山市南朗镇南合路住宅房地产	与重要场所(设施)的距离	距离中山市南朗镇人民政府约 1.5 公里, 距离南朗站约 750 米
	方位	位于南朗镇南部	总楼层	4 层

	朝向	朝南	所在楼层	整栋
	四至	东临住宅，南临南合路，西临近南竹街，北临支路		
交通状况	道路状况	周边有南合路、南竹路、银城街、溪边路等，道路通达度一般。		
	出入可利用交通工具	周边有“合水卫生站”、“南合路东”、“盈彩美地”等公交站，有 083 路、086 路、087 路等，公共交通便利度一般。		
	交通管制情况	无		
	停车方便程度	停车方便程度一般		
环境状况	自然环境	周边 1 公里内无公园，空气质量一般，自然环境一般		
	景观	无特殊景观		
外部配套设施	基础设施	供水、供电、通信等基础设施完善度一般		
	公共服务设施	区域内有中山南朗旗风学校、云衢中学、华润万家、富佳千里百货、南朗兴和广场、交通银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、中山市第三人民医院等日常生活所需设施，区域公共配套完善度一般。		
区位状况		估价对象位于南朗镇南合路，周边有多为居民自建房，居住成熟度一般，距离南朗站较近，对外交通便利度较高，整体区位状况一般。		

（五）价值时点

本报告价值时点为 2022 年 2 月 15 日，此时点为估价对象实地查勘完成之日。

（六）价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

■ 市场价值

市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额，选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等评估方法评估得出。

（七）估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法的原则及替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等技术性原则：

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价值或价格的原则。

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。

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

价格偏差应在合理范围内的原则。

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。

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。

（八）估价依据

1) 国家有关法律、法规和政策文件

- 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，主席令12届第46号，2016年12月1日起施行）
- 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人大常委会第十六次会议通过，主席令6届第41号；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第三次修正，主席令13届第32号，2020年1月1日起施行）
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号发布，1999年1月1日施行，国务院令第743号第三次修订，2021年9月1日起施行）
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，主席令8届第29号；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第三次修正，2020年1月1日起施行）
- 《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，主席令13届第45号，2021年1月1日起施行）
- 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，主席令10届第74号，2008年1月1日施行；2019年4月23日第二次修正，主席令13届第29号，2019年4月23日起施行）
- 《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号，1998年7月20日施行，国务院令第732号，2020年12月11日修订）

- 《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，2018年9月1日起施行）
- 《国务院关于做好全面推开营改增试点工作的通知》（国发明电〔2016〕1号，自2016年5月1日起实施）
- 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
- 国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第14号，自2016年5月1日起实施）

2) 技术规程及有关技术文件

- 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015年12月1日实施）
- 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014年2月1日实施）
- 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）（2021年9月1日起施行）

3) 估价委托人提供的有关资料

- 《估价委托书》
- 《中山市不动产登记资料查询结果》复印件
- 《中山市南朗镇南合路杜楚英用地示意图》复印件
- 《中山市南朗镇南合路杜楚英用地图》复印件
- 《中山市南朗镇南合路测绘图纸》复印件
- 估价委托人提供的其他有关资料

4) 房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

- 注册房地产估价师实地查勘和市场调查的资料
- 注册房地产估价师掌握的其他资料

（九）估价方法

1. 技术路线

本次估价采用比较法和收益法分别进行分析、测算和判断，估算出估价对象价值。根据估价对象的特点、估价目的、不动产市场状况以及注册房地产估价师的经验，以上述两种方法测算结果综合确定估价对象的价值。

2. 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

- 比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。
- 收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。
报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，然后利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。
直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。
- 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。
- 成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取**比较法**、**收益法**作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	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。比较法的本质是以房地产的实际成交价格作为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。	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。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理。	假设开发法是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和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。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理。	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及折旧，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。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。
是否选取	选用	选用	不选用	不选用

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法选取理由	估价对象周边同类物业三级市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的可比实例，故选用比较法测算估价对象的比较价值。	估价对象为住宅房地产，所在区域住宅租赁市场获取，可通过出租获取租金收益，且区域内类似房地产的租金情况易于调查，其未来收益和风险可预测，故选用收益法。本次估价采用报酬资本化法。	估价对象为已建成物业，物业成新率较高，无重新开发建设必要；另外类似物业出租时装修大部分为承租方负责，故无重新装修必要，故不选用假设开发法。	由于估价对象所处区域房地产市场较活跃，在市场上有可供参照的交易或租赁案例，运用成本法评估，其评估结果无法完全客观反映出估价对象的市场价值。故不选用成本法评估。

(本页余下无正文)



WORLDUNION APPRAISAL



WORLDUNION APPRAISAL

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的评估结果如下：

评 估 单 价：5,700 元/平方米

评 估 总 价：人民币 2,768,376 元

大 写 金 额：人民币贰佰柒拾陆万捌仟叁佰柒拾陆元整

本次估价结果未包含相关专业帮助或依据相关专业意见。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
吴丽娟	4220090054		

王珊珊 4220190047

（十二）实地查勘期

2022 年 2 月 15 日至 2022 年 2 月 15 日止

（十三）估价作业期

2022 年 2 月 15 日至 2022 年 2 月 18 日止

（十四）估价报告使用期限

本报告自出具之日起壹年内有效，即使用期限自 2022 年 2 月 18 日至 2023 年 2 月 17 日止。

四 附 件

- 估价委托书复印件
- 估价对象位置图
- 估价对象实地查勘情况和注册房地产估价师实地查勘现场相关照片
- 估价对象权属证明复印件
- 房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
- 注册房地产估价师估价资格证书复印件
- 无专业帮助情况和相关专业意见



WORLDUNION APPRAISAL



WORLDUNION APPRAISAL