

# 房地产估价报告

**估价项目名称：**阳江市江城区人民法院委估的梁成钦、林律完位于阳江市江城区金山路3号美仑广场10幢4层401房市场价值的评估

**委托方：**阳江市江城区人民法院

**估价机构：**广东民泰土地房地产与资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**朱健明、梁慧玲

**估价报告出具日期：**二〇二〇年十一月十日

**估价报告编号：**粤民泰估（房）字〔2020〕A027号

## 目 录

一、致委托方函	03
二、估价师声明	04
三、估价的假设和限制条件	06
四、估价结果报告	08
(一)、委托方	08
(二)、估价方	08
(三)、估价对象	08
(四)、估价目的	09
(五)、价值时点	09
(六)、价值定义	10
(七)、估价依据	10
(八)、估价原则	11
(九)、估价方法	11
(十)、估价结果	12
(十一)、实地查勘日期	12
(十二)、估价作业日期	12
(十三)、估价报告应用的有效期	12
(十四)、估价人员	13
五、附件	14
(一)、估价对象位置图	
(二)、估价对象内部、外部状况及周围环境和景观的照片	
(三)、《不动产登记资料查询结果证明》(复印件)	
(四)、司法评估委托书(复印件)	
(五)、估价机构房地产估价资格证书和营业执照(复印件)	
(六)、房地产估价师注册证书(复印件)	
(七)、收费通知书	

## 一、致委托方函

阳江市江城区人民法院：

接受贵单位的委托，本房地产估价机构秉承客观、公正、科学、独立的原则，对梁成钦、林律完坐落于阳江市江城区金山路3号美仑广场10幢4层401房进行了价格评估。

估价对象基本情况：权属人：梁成钦、林律完共同共有。房屋用途：住宅，建筑面积132.21 m<sup>2</sup>，共用土地使用权面积33996.54 m<sup>2</sup>，价值时点为二〇二〇年十一月六日；估价目的是为委托方依法处分该财产提供参考依据。该价值类型为公开市场价值。

在房地产估价过程中，本估价机构及注册房地产估价师秉持独立、客观、公正的基本原则，遵循合法性、最高最佳使用、价值时点、替代等技术原则。根据估价目的，估价人员在对估价对象进行了实地查看，全面分析研究影响估价对象市场价格的因素，科学合理的估价方法，对估价对象进行了客观的价值评估。

在综合分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，本次评估房地产在估价时点的评估净值为：人民币柒拾捌万贰仟叁佰元整（¥782,300元），详见下表：

金额单位：元（金额取整至百位数）

名称	面积 (m <sup>2</sup> )	评估对象公开市场价值		预计卖方 承担的销 售税费	扣除预计税 费后的评估 净值
		评估单价(元/ m <sup>2</sup> )	评估价值		
阳江市江城区金山路3号美仑广场10幢4层401房	132.21	6100	806,500	24,200	782,300

广东民泰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年十一月十日

## 二、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论，是估价人员自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限定。
- 3、估价人员与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、估价人员依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析、形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、本房地产估价机构注册房地产估价师朱健明、梁慧玲于二〇二〇年十一月六日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内装修进行了实地勘察和记录。经实地勘察，估价对象实体状况、权益状况与权属证书所载内容一致。注册房地产估价师对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但实地勘察仅限于估价对象的外观与目前管理、维护状况，特别因委托方所提供资料的局限性，我们不承担估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益瑕疵的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。
- 6、本估价报告依据了委托方提供的估价对象建筑物面积和权益证件等相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。估价报告中对估价对象权属情况的说明不能作为任何人对其权属确认的依据，估价对象的权属界定以有权部门如房地产和土地管理部门的认定为依据。
- 7、没有其他专家对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 8、估价报告中个别数据采用电算化连续计算得出，由于在计算过程中的数据按四舍五入保留二位小数或者取整，因此，可能会存在个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。
- 9、基于正常的房地产估价业务，房地产评估价值是对估价对象价格参考的专业意见，并非是现实的成交价格或成交价格指导，实际的房地产交易价格受买、受双方、成交目的、

时点以及其他多方面因素的影响。

10、由于委估对象所在城市在加快城镇化建设进程，其房地产市场存在较快变化，且房地产市场受政策和城市规划等因素影响较大，在经过较长时间后，委估对象的市场价值可能会与房地产估价师在估价基准日作出的评估价值产生较大变动。因此，委托方在离估价基准日较长时间之后，不能直接以本房地产估价报告中的价值作为确定房地产价值的依据。

11、本报告估价结果仅供委托方为本次估价目的使用，不得用作其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位或者个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担有关的责任。

12、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体，本报告解释权为本房地产估价机构所有。

13、对估价报告所提结论的异议及其处理。本估价报告委托人、权属人、或者政府房地产管理部门、金融机构、金融机构监管部门及其他相对人，如对本估价报告所提出的价值或价格存在异议，请于本报告发出后之十五天内以书面形式向本公司提出异议，本公司对在此期限内提出的异议于七个工作日内作出答复。

估价机构注册房地产估价师签章：

注册房地产估价师	注册号	签 名	盖 章
朱健明	4420030127		
梁慧玲	4420120173		

### 三、估价的假设和限制条件

#### (一)、本次评估假设

##### 1、估价一般假设

###### (1)、价值标准的假设前提

本次估价采用公开市场价值标准，估价对象可以在公开市场上自由转让，公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的成交价格。前提为：

- ①房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场；
- ②交易双方有一段合理的洽谈交易时间，可以通过考虑估价对象性质和市场情形进行议价；
- ③在估价有效期内房地产市场保持稳定；
- ④买卖双方不因任何特殊利益关系抬高或降低房地产交易价值；
- ⑤不考虑特殊买家的额外出价；
- ⑥估价不考虑未来不可预测、不可抗力或偶尔事件因素的影响。

###### (2)、估价对象的假设前提

- ①估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规不得交易的房地产；
- ②估价对象可按证载用途合法、持续使用；
- ③估价对象建筑物结构、设施状况满足估价对象合法、持续使用的估价前提；
- ④本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题；
- ⑤本报告假设委估标的物无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制等。

###### (3)、估价依据合理为估价前提

①报告以委托方提供资料合法、真实、完整为估价前提。报告中有关估价对象产权证明及其他材料（详见本报告书附件）则委托方提供并负责其合法性、真实性和完整性，我们不负责任因材料不真实和不准确而造成的任何评估风险和责任，报告使用者应仔细核对估价对象相关材料原件与本报告附件材料一致性；

②报告以勘查准确性为估价前提。

##### 2、其他假设及有关事项说明

###### (1)、未定事项假设

估价对象无未定事项，故无未定事项假设。

###### (2)、背离事实假设

根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象已抵押、查封，根据本

次估价目的，本次估价假设估价对象未设立抵押权及未被查封，在此提醒本报告使用者及相关关系人注意；

(3)、不相一致假设

估价对象无不相一致事项，故无不相一致假设。

(4)、依据不足假设及有关事项说明

①对租赁或租约的考虑

根据估价目的本次评估未考虑租赁或租约影响，即委估房地产于价值时点可交接，评估价值为无租约限制价值，提请报告使用人留意。

②法定优先受偿权利说明

根据估价目的，本次估价设定该房地产权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

## (二)、估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，亦不对其它用途负责；

2、本估价报告在市场无较大波动时使用期限为一年（自估价报告出具之日二〇二〇年十一月十日起计算），若期内市场发生较大波动或到期后应重新评估；

3、我公司拥有本报告的解释权，未经我公司书面同意，本报告全部或部分内容均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表，否则追究相应的法律责任；

4、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致可能的损失，本评估公司不承担责任。

5、**房地产转让的卖方税费估算为 24,200 元，仅供参考，实际交易中具体交易税费、税率以税务相关主管部门核算为准；以本结果为依据引起的一切后果我公司不承担相应法律责任。**

## 四、房地产估价结果报告

### 一、估价委托方

委 托 人：阳江市江城区人民法院

### 二、估价机构

- 1、估价机构名称：广东民泰土地房地产与资产评估有限公司
- 2、法定代表人：谢细文
- 3、公司地址：阳春市春城街道春州大道 1 号春江花园 2 幢 14 号商铺
- 4、房地产估价机构资格证书编号：粤房估证字贰 1400019
- 5、房地产估价机构资质级别：贰级
- 6、广东省土地评估机构备案与信用等级证书：B2020440161

### 三、估价对象及其概况

#### 1、估价对象权利登记状况

根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》，委估对象权利登记状况如下：

房地产权证号	粤（2019）阳江市不动产权第 0029775 号、粤（2019）阳江市不动产权第 0029776 号
权属人	梁成钦、林律完
身份证号	441702197305164811、441702197506184288
不动产坐落	阳江市江城区金山路 3 号美仑广场 10 幢 4 层 401 房
建筑面积	132.21 m <sup>2</sup>
房屋用途	住宅
房屋结构	钢筋混凝土
竣工日期	---年
共用土地使用权面积	33996.54 m <sup>2</sup>
土地用途	城镇住宅用地
土地权属性质	国有
土地使用权来源	出让
土地使用期限	---
抵押情况	抵押权人：中国农业银行股份有限公司阳江江城支行；抵押期限：2016-11-18 至 2041-11-18；债权数额 43 万元；登记证明号：粤（2019）阳江市不动产证明第 0027102 号。
查封情况	已查封，查封单位：阳江市江城区人民法院
查询时间	2020 年 08 月 04 日



## 2、估价对象基本情况

位置状况	阳江市江城区金山路3号美仑广场10幢4层401房			
建筑面积	132.21 m <sup>2</sup>	共用土地使用权面积	33996.54 m <sup>2</sup>	
总楼层	25层（含负二层）	评估楼层	4层401房	
户型	（未知）未能入屋勘察	朝向	（未知）未能入屋勘察	
法定用途	住宅	现状用途	住宅	
环境景观	委估对象所在的美仑广场北面是放鸡山岭，紧邻放鸡山水库，靠山临湖，地理位置十分优越，环境优美。			
区位情况	委估对象座落于金山路北侧，靠近大转盘西北角，处于阳东与江城交汇处。			
配套条件	附近有阳东人民医院、阳东县妇幼保健院、银行、铜鼓湾加油站、石化金山加油站、阳东汽车总站、酒店、碧桂园商业街等多间星级酒店及娱乐场所。临近金山植物园、燕山湖生育文化广场等，公共配套设施及生活服务配套设施较好。			
实物状况	因权利人未到场配合，受条件限制，估价人员未能进入估价对象物业室内查勘，无法了解内部装修及其使用状况，根据估价人员现场调查，本次按一般装修进行评估。			
装修情况	外墙	所在住宅楼外墙贴方块砖	内墙	---
	地面	---		
	天花	---		
	水电	---		
	门	入户门：不锈钢防盗大门		
	窗	铝合金玻璃窗		
	电梯	有，两梯		
使用与维护	竣工年月	---年	成新度	---
	使用状况	正常	建筑结构	钢筋混凝土
	维护与保养	---		
	物业管理	有		

## 四、估价目的

估价目的是为委托方依法处分该财产提供参考依据。

## 五、价值时点

本次价值时点为二〇二〇年十一月六日。

价值时点确定的依据：委托方与本房地产估价机构签订委托估价合同后，根据估价目的并以利于估价工作的开展，经与委托方协商，约定以本房地产估价机构注册房地产估价师与委估方工作人员实地查看估价对象的日期二〇二〇年十一月六日作为价值时点。

## 六、价值定义

1、房地产市场价格是指估价对象于价值时点，在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制条件下，所形成的客观合理价值，本次评估价值等于市场价值。

2、预计税费是指转让过程中，卖方应缴纳税费，主要有：增值税、城建税、教育费及地方教育费附加、印花税、土地增值税、所得税、交易手续费等。

3、评估净值为房地产公开市场价值扣减转让时预计卖方承担的税费后的余款。

## 七、估价依据

（一）国家有关法律法规与政策文件

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》；

（二）有关技术标准、行业标准及指导意见

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014，2014年12月01日实施）

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014年12月01日实施）

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 18508-2007）；

4、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

（三）委估方提供的相关资料和估价人员实地查勘资料及有关市场信息

1、阳江市江城区人民法院司法评估委托书《（2020）阳城法技鉴字第409号》

2、《不动产权登记资料查询结果证明》（复印件）

3、委托方提供的涉及估价对象的其他相关资料

- 4、估价人员现场勘察、调查、收集的有关资料
- 5、《广东省建筑工程造价信息》
- 6、本估价机构掌握的相关房产和地产市场价格信息资料。

## 八、估价原则

1、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求估价机构和房地产估价师站在中立的立场上，客观、公正地评估出对各方当事人来说都是公平、合理的价值。独立、客观、公正原则是估价人员的从业行为准则；

2、合法原则：合法原则是以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。它要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值；

3、最高最佳使用原则：以估价对象的最高最佳使用为前提估价。最高最佳使用是指法律上许可证、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用；

4、价值时点原则：估价结果是在价值时点的客观合理价格或价值。价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时点的价值；

5、替代原则：估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；

## 九、估价方法

1、估价方法的选用。根据评估对象的特点及其实际情况，结合估价目的，估价人员严谨、科学的分析所掌握的资料，实地勘察估价对象，调查估价对象所在地区房地产市场行情，充分利用本房地产估价机构掌握的房地产估价信息，确定选取采用市场比较法、收益还原法二种估价方法作为本次估价的基本方法。在采用二种估价方法得出房地产价值后，估价人员结合估价经验，再综合确定估价对象的评估价值。

2、市场比较法。选取三个或者三个以上邻近同一供需圈内近期相似的房地产交易案例，对其进行各种相关因素比较和修正，对其实际成交价格进行处理以求取估价对象的比准价值，然后对比准价值进行综合分析和测算，最终确定估价对象价值。市场比较法的本质是以房地产的实际成交价值为导向来求取待估房地产的价值，其理论依据是房地产价格

形成的替代原理，即同一商品在同一市场具有相同的市场价格。该估价方法一般适用于估价对象是同种类型数量较多，且近期经常发生交易的房地产，但是，在房地产市场不够发育或者类似房地产交易较少的地区，则难以适用市场比较法。

3、收益还原法。收益法也称收益资本化法或收益法，该方法是通过预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。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，其理论依据是以预期原理为基础，所谓预期收益原理是指从投资者的角度来看，房地产所带来的收益或者效用是现时房地产的投资回报，预期收益或者效用即其投资价值。因此，该方法一般适用的估价对象是有经济收益或者潜在经济收益的房地产。故对收益难以确定或者没有具体的经济收益的公益性房地产（如公园、学校、行政办公楼等）则很难适用收益法来估算其价值。

## 十、估价结果

在综合分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，本次评估房地产在估价时点的评估净值为：人民币柒拾捌万贰仟叁佰元整（¥782,300元），详见下表：

金额单位：元（金额取整至百位数）

名称	面积 (m <sup>2</sup> )	评估对象公开市场价值		预计卖方 承担的销 售税费	扣除预计税 费后的评估 净值
		评估单价(元/ m <sup>2</sup> )	评估价值		
阳江市江城区金山 路3号美仑广场10 幢4层401房	132.21	6100	806,500	24,200	782,300

## 十一、实地查勘日期

二〇二〇年十一月六日

## 十二、估价作业日期

本次估价的作业日期为二〇二〇年十一月六日至十一月十日。

## 十三、估价报告应用的有效期

在房地产市场未发生明显波动的前提下，本估价报告使用的有效期为自报告出具之日

起一年，即自二〇二〇年十一月十日至二〇二一年十一月九日止。

在本房地产估价报告出具后，如果房地产市场行情变化较大，应重新估价。

#### 十四、参与评估人员

执行估价的估价机构注册房地产估价师签章：

注册房地产估价师	注册号	签 名	盖 章
朱健明	4420030127		
梁慧玲	4420120173		

## 五、附 件

- (一)、估价对象位置图
- (二)、估价对象内部、外部状况及周围环境和景观的照片
- (三)、《不动产登记资料查询结果证明》(复印件)
- (四)、司法评估委托书(复印件)
- (五)、估价机构房地产估价资格证书和营业执照(复印件)
- (六)、房地产估价师注册证书(复印件)
- (七)、收费通知书

委估对象位置示意图



委估对象照片



委估对象一所在住宅小区内环境



委估对象一所在住宅楼幢号



委估对象一大门口



委估对象一所在住宅小区内环境



委估对象一所在住宅小区内环境



委估对象一所在住宅楼外立面