



房地产估价报告

估价项目名称：佛山市三水区芦苞镇文博路3号万科魅力花
园16座3104房地产及一批家私家电市场价值
评估

估价委托人：佛山市禅城区人民法院

估价机构：广东国盛资产房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师

估价作业日期：2022年6月17日至2022年6月29日

估价报告编号：粤国盛评字[2022]第1965号

广东国盛资产房地产土地评估有限公司

GuangDong GuoSheng Assets Real Estate Land Assessment Co.,LTD

地址：佛山市东平新城文华南路8号保利商务中心3座505、506房

电话：0757-28850893、28850693 E-mail: 813827133@qq.com



目录

致估价委托人函	3
注册房地产估价师声明	7
估价假设和限制条件	8
房地产估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、估价机构	10
四、估价对象	10
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价依据	12
八、估价原则	14
九、估价方法	15
十、估价结果	15
十一、估价人员	17
十二、现场查勘日期	17
十三、估价作业日期	17
十四、估价报告应用的有效期	17



致估价委托人函

佛山市禅城区人民法院：

受贵方委托，我对吴建忠位于佛山市三水区芦苞镇文博路 3 号万科魅力花园 16 座 3104 房地产及一批家私家电市场价值进行了评估，现将估价情况摘要报告如下：

1、估价目的：为委托方办理案件提供参考而评估其市场价格。

2、估价对象：佛山市三水区芦苞镇文博路 3 号万科魅力花园 16 座 3104 房地产，具体情况如下表：

序号	产权证明资料	权属人	坐落	估价对象范围	用途	规模	
						建筑面积 (平方米)	共用土地 面积 (平方米)
1	《不动产权证书》（粤（2021）佛三不动产权第 0046444 号）复印件	吴建忠	佛山市三水区芦苞镇文博路 3 号万科魅力花园 16 座 3104	土地使用 权、房 屋所有 权	住宅	91.77	132,954
合计		--	--	--	--	91.77	132,954

3、价值时点：根据《佛山市禅城区人民法院委托书》，确定 2022 年 6 月 17 日为价值时点。

4、价值类型：房地产市场价值。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：

估价人员经过实地查勘和测算，确定佛山市三水区芦苞镇文博路 3 号万科魅力花园 16 座 3104 房地产在价值时点的市场价值为人民币



伍拾捌万伍仟肆佰玖拾叁元整（人民币 585,493 元），及其家私家电在价值时点的市场价值为人民币壹万柒仟叁佰伍拾元整（人民币 17,350 元），评估总值为人民币陆拾万贰仟捌佰肆拾叁元整（人民币 602,843 元）（详见《估价结果明细表》）。

注：欲了解本估价项目的全面情况，须认真阅读本估价报告全文。

广东国盛资产房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月二十九日





估价结果明细表

估价委托人：佛山市禅城区人民法院

价值时点：2022 年 6 月 17 日

报告编号：粤国盛评字[2022]第 1965 号

序号	产权证明资料	权属人	估价对象地址	房屋用途	建筑面积 (平方米)	建筑结构 及总层数	所在楼层	竣工年期 约	市场单价 (元/㎡)	市场总价 (元)	备注
1	《不动产权证书》（粤 (2021)佛三不动产权第 0046444 号）复印件	吴建忠	佛山市三水区芦苞 镇文博路 3 号万科魅 力花园 16 座 3104	住宅	91.77	钢筋混 凝土结构 35 层	第 31 层	2018 年	6,380	585,493	—
合 计		—	—	—	91.77	—	—	—	—	585,493	—

估价机构：广东国盛资产房地产土地评估有限公司
报告日期：2022 年 6 月 20 日



估价结果明细表

估价委托人：佛山市禅城区人民法院

价值时点：2022 年 6 月 17 日

报告编号：粤国盛评字[2022]第 1965 号

委托方：佛山市禅城区人民法院								金额单位：人民币元		
序号	权属人	名称	规格型号	计量单位	数量	生产厂家	启用日期	评估值		备注
								单价	总价	
1	吴建忠、 黄思思	空调（美的小鲸鲨）	KFR-35GW/N8XJA 3	台	4	广东美的制冷设备有 限公司	2022 年 6 月	2,190.00	8,760.00	——
2		餐桌	——	台	1	——	2022 年 6 月	1,430.00	1,430.00	——
3		餐椅	——	台	4	——	2022 年 6 月	290.00	1,160.00	——
4		床	床架	张	3	——	2022 年 6 月	1,240.00	3,720.00	——
5		床垫	禾惠家	张	3	——	2022 年 6 月	760.00	2,280.00	——
合 计			——	——	15	——	——	——	17,350.00	——

估价机构：广东国盛资产房地产土地评估有限公司
 报告日期：2022 年 6 月 29 日





注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本评估报告中的分析、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、注册房地产估价师依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)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、对估价对象的实地查勘仅限于其外观，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

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洽谈交易期间物业价值将保持稳定，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。

③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；价值时点时的房地产市场状况是公开、平等地、自愿的交易市场。

④不考虑特殊买家的附加出价。

⑤估价对象产权状况、建筑面积、用途等来源于估价委托人提供的《不动产权证书》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人所提供的资料的合法、真实、有效、完整。

2、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价无背离事实的假设。

4、不相一致假设

本次估价无不相一致的假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足的假设。

6、本报告使用的限制条件

①本报告估价结果为估价对象在价值时点的房地产市场价格，估价结



果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不做其他用途，请报告使用者注意。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。

②本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为自报告完成之日起一年，若房地产市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

③本报告出具的市场价值包含了国有土地使用权出让金。如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税、费，应按规定缴纳或从评估值中相应扣减。

④本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

⑤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。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：佛山市禅城区人民法院

二、估价机构

估价机构：广东国盛资产房地产土地评估有限公司

住所：佛山市顺德区东平新城文华南路 8 号保利商务中心 3 座 505、
506 房

法定代表人：谭祖宇

营业执照注册号：91440606699730794R

估价资质等级：壹级

估价资质证书编号：粤房估备字壹 1300006

有效期限：至二〇二四年八月三十日止

三、估价目的

为委托方办理案件提供参考而评估其市场价格。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价范围为佛山市三水区芦苞镇文博路 3 号万科魅力花园 16 座 3104 房屋及其相应土地使用权，评估总建筑面积 91.77 平方米及其应分摊土地面积，不含构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况



1、估价对象实物状况

估价对象所在为一栋钢筋混凝土结构 35 层电梯住宅楼，估价对象位于第 31 层，楼层布局为两梯六户，房屋布局为三房两厅一厨两卫一阳台，估价对象建筑物贴外墙砖，室内状况：大厅铺地砖，内墙乳胶漆，天花乳胶漆，房间铺地砖，内墙乳胶漆，天花乳胶漆，厨房铺防滑地砖，内墙瓷片到顶，天花乳胶漆，卫生间铺防滑地砖，内墙瓷片到顶，天花乳胶漆，安装防盗门、实木门，水电管线暗装，房屋保养情况较好。经现场勘查、了解，家私家电能正常使用；整体状况良好。

2、估价对象权益状况

根据委托方提供的权属资料，估价对象主要权益状况如下表：

房地座落		佛山市三水区芦苞镇文博路 3 号万科魅力花园 16 座 3104		
房屋情况	权属证明文件	《不动产权证书》（粤（2021）佛三不动产权第 0046444 号）复印件	权属人	吴建忠
	共有情况	全部	房屋用途	住宅
	建筑结构及层数	钢筋混凝土结构 35 层	所在楼层	第 31 层
	建筑面积	91.77 平方米		
土地情况	不动产单元号	440607004003GB00015F00163104		
	土地用途	城镇住宅用地	权属类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
	使用权类型	国有出让	共用土地面积	132,954 平方米
	土地使用权终止至 2087 年 11 月 06 日止。			

（三）估价对象位置状况

估价对象位于佛山市三水区芦苞镇文博路3号万科魅力花园16座3104，所在小区临文博路，附近有星悦水城公交车站，道路通达性和便捷性较好。周边有学校、超市、新昌奥特莱斯广场、银行等。所在区域市政基础设施和



生活配套较完善，区位条件一般。

五、价值时点

根据《佛山市禅城区人民法院委托书》，确定 2022 年 6 月 17 日为价值时点。

六、价值类型

本报告价值类型为市场价值，市场价值为估价对象在价值时点状况下包含土地使用权及房屋建筑物产权价值的房地产市场价值。

市场价值采用公开市场价值标准，公开市场价值是指基于以下假设条件所形成的公开市场上最可能形成的价格。

- 1、买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利。
- 2、买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈交易时间。
- 3、物业可以在公允市场上自由转让。
- 4、物业价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。
- 5、不考虑特殊买家的额外出价。
- 6、买卖双方之间无任何利害关系。
- 7、交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

七、估价依据

(1) 国家及地方颁布的有关房地产估价的法律、法规和政策文件

①《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自 2020 年 1 月 1 日施行）；

②《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自 2020 年 1 月 1 日施行）；



③《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 743 号）（2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过，自 2021 年 9 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七十四号，自 2019 年 4 月 23 日修正并施行）；

⑤《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五十五号，自 2020 年 11 月 29 日修订并施行）；

⑥《中华人民共和国民法典》（2020 年中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

⑦《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令 8 届第 70 号，自 1997 年 1 月 1 日起施行，2015 年 4 月 24 日修正）；

⑧《城市房地产抵押管理办法》（1997 年 5 月 9 日建设部令第 56 号发布，根据 2001 年 8 月 15 日建设部令第 98 号、2021 年 3 月 30 日住房和城乡建设部令第 52 号修改）；

⑨《中华人民共和国资产评估法》（由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。

（2）房地产估价技术标准、规程、规范

①《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

②《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（3）委托方提供的有关资料

①《佛山市禅城区人民法院委托书》（（2022）粤 0604 执 1112 号）；

②《不动产权证书》（粤（2021）佛三不动产权第 0046444 号）复



印件。

(4) 估价人员现场查勘、市场调查所得资料

- ①估价人员现场查勘、摄影和记录所得资料数据；
- ②估价对象法定优先受偿权利调查；
- ③佛山市房地产市场信息及建造成本指标；
- ④本估价机构及估价人员掌握的房地产市场相关资料数据。

八、估价原则

本次估价主要遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则、谨慎原则等房地产估价原则。

1. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。



3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立性要求房地产估价机构和房地产估价师具有独立性，不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；客观性要求房地产估价师不应带自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；公正性要求房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人任何一方。

5. 替代原则

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，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，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，使价格相互牵制而趋于一致。

九、估价方法

估价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》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为：因近期估价对象所在区域房地产市场上同类或类似可比房地产买卖交易案例有一定数量，符合采用比较法的应用条件及适用范围，能较客观反映估价对象的市场价值，故宜采用比较法进行评估。另外，与估价对象同类物业市场租赁交易案例较少，故不宜采用收益法进行评估。估价对象为建成后的房地产，不具有开发或再开发潜力，且由于房地产的价格取决于其效用，而非花费的成本，房地产成本的增加不一定能增加其价值，故不适宜采用假设开发法或成本法进行评估。为使估价结果具有科学性、准确性和客观性，经比较分析研究后认为：本次评估宜采用比较法进行估价，确定估价对象价值。

比较法即选取同一供需圈内多个近期形成之类似房地产的交易案例进行交易情况、时间因素、权益因素、区位因素、实物因素修正以求取比较价格。测算基本公式为：

比较单价=可比实例成交单价（统一价格内涵后）×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×权益状况调整×实物状况调整

$$\text{比较单价} = \text{可比实例成交单价} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

十、估价结果

估价人员经过实地查勘和测算，确定佛山市三水区芦苞镇文博路3号万科魅力花园16座3104房地产在价值时点的市场价值为人民币伍拾捌万伍仟肆佰玖拾叁元整（人民币585,493元），及其家私家电在价值时点的市场价值为人民币壹万柒仟叁佰伍拾元整（人民币17,350元），评估总值



为人民币陆拾万贰仟捌佰肆拾叁元整（人民币 602,843 元）（详见《估价结果明细表》）。

十一、估价人员

十二、现场查勘日期

本评估项目现场查勘日期为 2022 年 6 月 17 日。

十三、估价作业日期

2022 年 6 月 17 日至 2022 年 6 月 29 日。

十四、估价报告应用的有效期

在宏观房地产市场情况无较大波动时，本估价报告应用的有效期为自报告完成之日起一年，即从 2022 年 6 月 29 日至 2023 年 6 月 28 日止。