



里城玺樾山花园6号楼2502房 价格评估报告

佛景评字（2022）第M0044号



佛山市景顺价格鉴证房地产评估有限公司

二〇二二年九月十四日



第二部分 评估报告摘要

一、委托方：梅州市梅县区人民法院。

二、评估目的：为法院执行拍卖提供价格参考依据。

三、评估对象和范围：对坐落于深圳市里城玺樾山花园 6 号楼 2502 房（预售，无不动产权证）进行评估鉴定。

四、价值类型及其定义：根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日：2022 年 8 月 28 日（现场查勘日）

六、评估原则：

- 1、基本准则：独立性、客观性、公正性、专业性、科学性。
- 2、工作原则：合法原则、公平原则、客观原则。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论：经我司专业技术评估人员现场查勘，结合市场价格调查及对本案具体情况的分析、判断，经评估：在评估基准日 2022 年 8 月 28 日，位于深圳市里城玺樾山花园 6 号楼 2502 房（预售，无不动产权证）的房产价值为¥4160730 元（人民币大写：肆佰壹拾陆万零柒佰叁拾元整）。

九、需要说明的事项：

- 1、估价对象权属资料以委托方提供资料记载为准。
- 2、本评估报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考，不作其它用途。

3、本次评估结果不等同于评估对象可实现价格，评估结果不当被认为是对其可实现价格的保证，提醒报告使用者正确理解和使用评估结果。

4、本次评估假定估价对象转让过程中所需缴纳的有关税费按照法律法规规定，由转让方和受让方各自负担，本报告结果未考虑估价对象转让过程中所需缴纳的有关税费，提醒报告使用者注意。

5、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

6、本评估结果未考虑估价对象可能存在的经济纠纷、租约及用益物权等因素对评估值的影响。

7、本评估报告须整体使用，单独使用任何一部分是无效的。

以上内容摘自价格评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读价格评估报告书全文。

评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日：2022年8月28日(现场查勘日)

六、评估原则：

1、基本准则：独立性、客观性、公正性、专业性、科学性。

2、工作原则：合法原则、公平原则、客观原则。

七、评估依据：

(一) 行为依据

梅州市梅县区人民法院于2022年8月19日委托我司价格评估的(2022)粤1403执1186号《评估鉴定委托书》；

(二) 法规依据

1、《中华人民共和国价格法》

【中华人民共和国主席令第92号1997年12月29日公布】；

2、《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2016年12月1日实施】；

3、《中华人民共和国土地管理法》

【中华人民共和国主席令第28号2004年8月28日实施】；

4、《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》；

5、中华人民共和国《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

6、《不动产价格鉴证评估技术规范》中价协(2020)39号；

7、《广东省房地产评估条例》；

8、其他有关法律、法规、标准。

(三) 其他依据

1、本公司现场勘察、核查、验证以及市场调查收集到的有关资料；

2、委托方提供的其他有关资料。

八、评估方法：市场法。



（三）现场查勘状况

1、根据委托方确定的查勘时间，我司于2022年8月28日上午来到深圳市龙岗区里城玺樾山花园6号楼2502房进行实地勘查，查勘核实需评估鉴定的项目。参加实地勘查的人员有我司工作人员2人。

2、估价对象权益状况

（1）根据深圳市不动产登记中心查询的信息显示：

不动产名称：里城玺樾山花园；

楼名及栋号：6号楼；

房号：2502；

用途：住宅。

（2）根据里城玺樾山花园售楼中心现场提供的《房屋建筑面积分户平面图》显示：

栋号及名称：里城玺樾山花园6号楼住宅；

层次：02-32； 房号：02；

建筑面积类别：预售测绘；

建筑面积：79.68 m²；其中套内建筑面积为64.55 m²，分摊公用面积为15.13 m²。

3、建筑物基本状况：

（1）建成时间：2021年3月竣工；

（2）建筑结构及层数：地面32层地下2层钢筋混凝土结构；

（3）现状及装修情况：案涉建筑整体外墙为灰黑色饰面，均安装黑色铝合金玻璃窗，内部电梯位及走廊地面、墙面铺贴瓷砖，天花石膏吊顶；案涉2502房所在6号楼每层6户，入户门为仿木不锈钢门，因案涉房屋无法进入查勘，内部装修情况及分布情况未能查勘；据周边邻居走访了解，案涉房屋已进行了装修，房内结构为3房1厅1卫；

（4）设备设施情况：已通水电、消防、通讯等设施，每层有2部电梯、1部消防梯进行上落。

4、估价对象周边状况

(1) 交通状况：东临兴业路、西临三联南路、南临铁西路、北临三环路。有公交直达地铁，靠近布吉三联总站，案涉房产位置较偏；

(2) 环境状况：小区园林绿化率较高，有老人、儿童休闲区及不同的主题花园；小区路面整洁，环境空气质量较优；

(3) 生活配套情况：周边商业、生活配套成熟，附近有三联郊野公园、石芽岭公园等休闲场所；有第三人民医院、雪象医院等医疗机构；周边教育机构有南京师范大学附属龙岗学校、怡翠实验学校等。



图 1：案涉房产所在小区



图 2：小区绿化

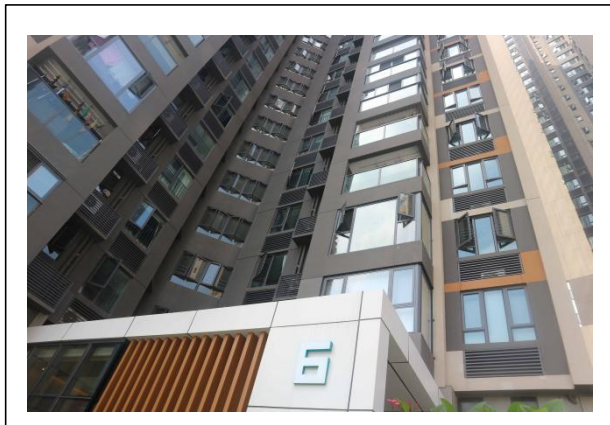


图 3：案涉房产所在 6 号楼



图 4：电梯间

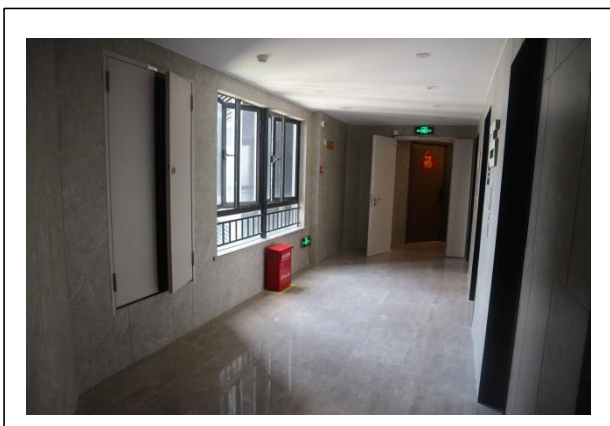




图 5： 6 号楼 25 层走廊

图 6： 2502 房入户门

（四）案涉房产价值的计算：

1、评估方法分析：

承贵单位 2022 年 8 月 19 日委托我司价格评估的（2022）粤 1403 执 1186 号《评估鉴定委托书》的委托，委托评估目的“为法院执行拍卖提供价格参考依据”，评估鉴定事项：“对坐落于深圳市里城玺樾山花园 6 号楼 2502 房（预售，无不动产权证）进行评估鉴定”。

不动产价值评估方法一般有：

①**市场法**：是根据替代原理，将待估不动产与具有替代性的，且在鉴证评估基准日近期市场上交易的类似不动产进行比较，并对类似不动产的成交价格进行差异修正，以此估算待价格鉴证评估不动产价格的方法。

②**收益法**：是指对可产生收益的物业，根据当地市场调查的情况，预测估价对象未来各期的净收益，选用适当的资本化率，折算到价值时点后相加来求取估价对象的市场价值的方法。

③**成本法**：也称重置成本法，是指按价格评估标的的现时重置成本扣减各种损耗值来确定价格评估标的的价格的方法。

2、评估方法选用：

（1）在深圳市龙岗区房产交易市场较健全，在评估标的区域内，同类成交案例较多，交易市场较发达，故案涉房产适宜采用市场法进行评估；

（2）房产具有收益性的资产，收益期较稳定；但案涉房产为新建楼盘，距离商业、工业区人口密集区较远，目前出租情况较少，收益较难获取，故案涉房产价值不宜采用收益法进行估价；

（3）评估标的所在楼房已完成开发建设，周边楼盘也正处开发建设期，类似房地产的成本价值核算由于受多方面因素的限制，亦不能准确、真实地反映目的房地产现状的市场价值，且房屋用途为住宅楼，故本次估价不采用成本法进行评估。

结合以上分析：我司根据本案评估鉴定目的，考虑评估标的的特点，确定采

用市场法对本案房产价值进行评估鉴定。

3、可比交易市场的选取：

根据案涉房屋的实际情况，我评估小组根据市场调查情况，选取了 3 个交易实例，对比实例情况具体如下：

可比实例	名称	装修情况	建筑面积	所处楼层	交易时间	成交价格	交易单价
可比实例一	里城玺樾山花园	精装	80.58 m ²	高层	2022 年 2 月	430 万元	53363 元/m ²
可比实例二	里城玺樾山花园	精装	93.64 m ²	中层	2022 年 5 月	505 万元	53930 元/m ²
可比实例三	里城玺樾山花园	精装	93.8 m ²	高层	2022 年 5 月	498 万元	53092 元/m ²

4、案涉房产评估单价的确定

根据我司对本案评估标的现场查勘的情况和我司收集的资料，我司评估小组确定采用市场法进行评估鉴定：选取市场交易实例进行交易情况、市场情况、区域因素、房地产实物状况进行价格调整因素修正评估，依照以下公式：

评估对象房地产单价=Σ(可比实例成交价格×交易情况修正×市场情况修正×区域因素修正×房地产实物状况修正)/可比实例数量= 52218 元/m²。

单位房地产单价计算表			
修正项目	实例一	实例二	实例三
区域因素修正	1	1	1
交易情况修正	1	1	1
房地产实物状况修正	0.98	0.98	0.98
市场情况修正	0.99	1	1
房地产单价 (元/平方米)	53363	53930	53092
修正后 (元/平方米)	51773 (取整)	52851 (取整)	52030 (取整)
平均值(元/平方米)	52218 (取整)		

5、案涉房产面积的确定：

根据里城玺樾山花园售楼中心现场提供的《房屋建筑面积分户平面图》显示，案涉房屋建筑面积为 79.68 m²。



6、案涉房产价值的计算：

$$\begin{aligned} \text{案涉房产价值} &= \text{建筑面积} \times \text{评估单价} \\ &= 79.68 \text{ m}^2 \times 52218 \text{ 元/m}^2 \\ &= 4160730 \text{ 元（取整至元）} \end{aligned}$$

十、评估鉴定结论

经我司专业技术评估人员现场查勘，结合市场价格调查及对本案具体情况的分析、判断，经评估：在评估基准日2022年8月28日，位于深圳市里城玺樾山花园6号楼2502房（预售，无不动产权证）的房产价值为¥4160730元（人民币大写：肆佰壹拾陆万零柒佰叁拾元整）。

十一、本次价格评估外勤截止日和本评估报告提交日期

本评估报告主要依据本公司在本次鉴定评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而做出的。本次评估外勤截止日为2022年9月13日，本次评估报告提交日期为2022年9月14日。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得摘抄、引用或者披露于公开媒体，除法律、法规规定及有关当事人另有约定的除外。
- 4、本报告评估结论自报告出具日起一年内有效。评估报告只能由评估报告书载明的报告使用者使用。

现场勘查照片



该文档是极速PDF编辑器生成，
如果想去掉该提示，请访问并下载：
<http://www.jsupdfeditor.com/>

