



房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：**梅州市江边路 33 号兴都花园 A1 栋 701 房及 16#杂间的房地产价值评估**

估 价 委 托 人：梅州市梅江区人民法院

房地产估价机构：广东广厦土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：黄晓珠 刘辉

估价作业期：2017 年 8 月 15 日至 2017 年 8 月 28 日

估价报告编号：粤广厦房地估字（2017）第 B082401 号



目 录

致估价委托人函	1
注册房地产估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价对象	5
四、估价目的	6
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价依据	7
八、估价原则	8
九、估价方法	8
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	9
十二、房地产估价报告使用提示	9
十三、房地产变现能力分析	10
十四、实地查勘期	10
十五、估价作业期	10
十六、估价报告应用的有效期	10
附件	11
一、估价对象现状图片	
二、估价对象位置示意图	
三、《房地产权证》(粤房地证字第 C3221505 号)复印件	
四、《梅州市梅江区人民法院委托鉴定书》[(2017)梅江法委鉴字第 59 号]复印件	
五、估价机构资质证明与工商营业执照复印件	
六、注册房地产估价师注册证书复印件	



致估价委托人函

梅州市梅江区人民法院：

广东广厦土地房地产估价有限公司（以下简称本公司）接受贵方的委托，于2017年8月15日委派专业房地产估价人员，对位于梅州市江边路33号兴都花园A1栋701房及16#杂间的房地产进行了实地查勘，其基本情况如下表所示：

序号	权属人	产权证号	房屋坐落	房屋结构	用途	建筑面积 (平方米)
1	赖达军	《房地产权证》(粤房地证字第 C3221505号)	梅州市江边路 33 号兴都花园 A1 栋 701 房及 16#杂间	钢筋混凝土结构	住宅、杂间	185.71
合计						185.71

本次估价目的是为法院裁决提供价格参考依据而评估估价对象的房地产价值。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真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，确定估价对象在现实、合法、最高最佳利用条件下，于价值时点2017年8月15日估价的假设和限制条件下的房地产价值如下：

建筑面积单价：3,300元/平方米；

评估总价：¥ 612,843元；

评估值大写:人民币陆拾壹万贰仟捌佰肆拾叁元整。

广东广厦土地房地产估价有限公司

估价机构法定代表人：



致函日期：二〇一七年八月二十八日



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015) 及《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国房地产管理法》等相关法律、法规进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

3、本估价报告中的分析、意见和结论是我们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制。

4、我们与本估价报告中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。

5、我们对本次估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对其建(构)筑物面积、结构、质量、地质状况及其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分未作特别测量和鉴定，依据委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构、面积、质量及地质状况等进行鉴定的责任。

6、本估价报告依据了委托人提供的相关资料，委托人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。

7、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

8、本报告估价结果仅作为报告使用者在本次估价目的下使用，不得作其它用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人、房屋产权人及报告审查部门以外的单位和个人提供，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相应的责任。

9、未来市场变化风险因素对估价对象价值均产生一定影响，本次估价的结论未反映未来市场变化风险等因素对其价值的影响。

10、参与此次房地产实地查勘的注册房地产估价师是黄晓珠、刘辉。



估价假设和限制条件

●估价假设条件：

1、鉴于估价师的专业范围限制，我们未对估价对象所在地块的水文及地质状况进行研究，因此，我们假设该地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。

2、估价对象拥有合法的产权（包括房屋所有权及其附属物），并假设估价对象符合国家和地方的有关法律规章。

3、假设估价对象可以在公开市场上转让，没有任何限制；在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；买卖双方的行为都是精明和谨慎的；存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者；在此周期内，假设市场状态和价格水平是静止不变的；不考虑特殊买家的附加出价。

4、估价时未考虑估价对象所对应的负债或因转让而可能产生的各种税费对评估值的影响。

5、对于本报告书中所涉及超出估价师专业范围之外的各种其它专业问题，我们未作任何结论或说明。

6、估价对象本身无质量和结构缺陷且能持续使用。

7、估价对象处于正常的经营管理下并得到最高最佳利用，并能持续经营产生相应的收益。

●估价限制条件：

1、本报告书中所称的估价对象是指位于梅州市江边路33号兴都花园A1栋701房及16#杂间的房地产，以及其他不可拆卸的附属设备设施（包括由估价师确认的建筑物等建筑附属配套设施的价值）。

2、本次估价结果仅作为报告中所列明的估价目的下使用，不得作其它用途。估价结果的有效性有赖于本次估价的假设、限制以及本次估价所遵循的经济原则。

3、本次估价所引用的基础资料和数据，均是依据委托人提供的《房地产权证》、《梅州市梅江区人民法院委托鉴定书》复印件等相关资料，委托人应对所提供资料的真实性、完整性以及产生的后果负责。

4、未来市场变化以及特殊交易方式（即非正常交易方式）对估价对象的价值均可能产生一定影响，本次估价未考虑快速处置对估价结果的影响，也未考虑未来市场变化与国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对估价结论的影



响。

5、本次估价结果自本报告完成之日起一年内有效(2017年8月28日至2018年8月27日),若在此期间内由于国家政策、经济环境、房地产市场状况以及估价对象本身的物理状况等因素发生重大变动,且这些变动对估价结果产生明显影响时,不能直接使用本估价结论。

6、本次估价结果是在满足假设条件下的价格,如果假设条件发生变化则估价结果也需重新测算。

7、报告使用者在使用本报告过程中,如发现本报告因校印或其它原因,报告中的文字或数字有误时,请通过本公司进行更正。否则,报告有误部分无效。

8、因委托人仅提供相关资料的复印件,故本估价结果是建立在委托人所提供资料真实可靠的基础上的而得出的结论,若与原件不符,我公司保留修正权。

●特别事项说明:

1、根据《房地产权证》、《梅州市梅江区人民法院委托鉴定书》复印件显示,其委托人未提及估价对象其他法定优先受偿款,因此此次估价设定估价对象无其他法定优先受偿款。

2、本报告书中的图表等仅用于说明或者演示报告中所涉及的内容,不能用于其它目的,任何人未经估价师书面同意不得摘录、复制这些图表等的部分或全部。

3、本估价报告书的解释权属于广东广厦土地房地产估价有限公司,未经本公司书面同意,任何个人或机构不享有该报告书的解释权。

4、本估价报告仅针对本次委托有效,若委托人用于其它估价目的,本估价报告无效,需重新委托评估。



房地产估价结果报告

一、委托人

委托单位名称：梅州市梅江区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：广东广厦土地房地产估价有限公司

法定代表人：江 锋

住所（地址）：梅州市梅江二路房管大厦二楼

资质等级：壹级

房地产估价资质证书编号：粤建房估证字[2015]003

土地价格评估资质编号：201744梅02

联系人：江 锋

联系电话：0753-2262239

三、估价对象

1、本次估价对象及范围

此次估价范围是位于梅州市江边路33号兴都花园A1栋701房及16#杂间的房地产，建筑面积为185.71平方米及相关的20.62平方米土地使用权。

2、估价对象建筑物状况

估价对象位于梅州市江边路33号兴都花园A1栋701房及16#杂间 根据委托人提供的《房地产权证》复印件，所在建筑物为钢筋混凝土结构八层楼梯房，估价对象位于第七层701房及首层16#杂间，房屋约建成于2006年。

估价对象所在楼宇外墙贴条砖；内墙为刷ICI墙漆；楼地面贴抛光砖、铺木地板；天花为石膏吊顶；入户安装不锈钢外门，内装实木门套，安装铝合金玻璃窗；厨房安装花岗石灶台，卫生间卫浴设施齐全，水电为暗装齐全，防护网：不锈钢。

经本公司估价人员到实地对委估建筑物的结构、装修、设备等的查勘，估价对象各部分



维护及保养状况较好，根据建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》，并结合实际观察，综合评定成新率为82%。

3、土地使用状况

根据委托人提供的《房地产权证》（粤房地证字第C3221505号）复印件，土地的使用权面积为20.62平方米，土地用途为住宅，使用权类型为出让，土地终止日期为2073年9月28日。估价对象土地开发程度红线内外达到“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）和宗地内开发利用。

4、房地产权益状况

根据委托人提供的《房地产权证》（粤房地证字第C3221505号）复印件，房地产权属人为赖达军，建筑面积为185.71平方米，其中套内建筑面积为171.13平方米。赖达军拥有估价对象房屋所有权及相关的国有土地使用权。

5、区位状况

(1)商业繁华程度及周边公共设施配套完备程度

估价对象位于梅州市江边路33号兴都花园，附近有佳逸苑、梅港商业城、东山卫生院、人民小学、东山中学、皇家名典酒店、东山公园等，区域内住宅集聚度较高，商业繁华程度较好；周边基础设施和公共配套设施较完善，供水供电保证率高，可较好的满足生产和生活的需要。

(2)交通便捷程度

估价对象所在小区南临江边路，经江边路往西北接侨新路，往东接东山大道，区域内道路通达，交通条件较好；附近有公交线路经过，公交出行较便捷。

(3)环境条件

估价对象位于梅州市江边路33号兴都花园，区域内无污染，空气质量良好，整体居住环境较舒适。

四、估价目的

本次估价目的是为法院裁决提供价格参考依据而评估估价对象的房地产价值。



五、价值时点

1、本估价项目的价值时点确定为《梅州市梅江区人民法院委托鉴定书》[(2017)梅江法委鉴字第59号]委托评估之日:2017年8月15日,本次估价的所有取值标准均为价值时点之有效标准;

2、价值时点是估价结果对应的时间点;

3、本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期,并经委托人同意。

六、价值类型

本次估价采用的价值标准为公开市场价值标准,其公开市场价值是估价对象于价值时点在公开市场条件下最有可能形成的价格。

七、估价依据

(一) 法律法规依据

1、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过,自2007年10月1日起施行);

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);

3、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于2004年8月28日通过,自公布之日起施行);

4、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号);

5、《城市房地产转让管理规定》(于2001年8月15日建设部第45次常务会议审议通过,2001年8月15日颁布实施);

6、国家及地方有关房地产估价及房地产转让的其它法律法规资料。

(二) 技术依据

1、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T50291-2015,2015年12月1日



起执行);

2、《中华人民共和国国家标准房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013 , 2014年2月1日起实施);

3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508 - 2014 , 2014年12月1日实施)。

(三) 行为依据

梅州市梅江区人民法院出具的《梅州市梅江区人民法院委托鉴定书》[(2017) 梅江法委鉴字第59号]。

(四) 产权依据

委托人提供的《房地产权证》(粤房地证字第C3221505号) 复印件。

(五) 取价依据

- 1、估价人员实地查勘获得的有关资料;
- 2、估价人员搜集的近期住宅用房的房地产交易实例资料。

八、估价原则

在本次估价中, 估价机构严格遵守国家法律、法规和政策规定, 遵循独立、客观、公正的工作原则; 同时本次房地产估价遵循下列原则:

- 1、合法原则: 房地产估价以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价;
- 2、最高最佳利用原则: 估价人员认为按现实用途使用最为有利, 应以现实用途使用为前提估价;
- 3、替代原则: 在估价房地产价格时, 若附近地区有若干相近效应的房地产价格存在, 则可依据“替代原理”推断出估价对象的价格;
- 4、价值时点原则: 房地产估价只是求取价值时点的价值。

九、估价方法

估价对象为住宅用房, 所在区域类似物业的成交案例较多, 市场交易资料较充分, 故本次评估可采用比较法测算估价对象的价值。



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。即：

估价对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数（区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真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的分析，确定估价对象梅州市江边路33号兴都花园A1栋701房及16#杂间的房地产于价值时点的房地产价值如下：

建筑面积单价：3,300元/平方米；

评估总价：¥ 612,843元；

评估值大写：人民币陆拾壹万贰仟捌佰肆拾叁元整。

十一、注册房地产估价师

姓名：黄晓珠 注册号 4420130061 （签名）



姓名：刘 辉 注册号 4420130083 （签名）



十二、房地产估价报告使用提示

1、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响，在估价对象实物无意外毁损，区域因素无较大的变化，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产价值基本保持稳定。

2、估价报告使用者应全面理解并合理使用评估价值，关注估价对象，报告有效期内房屋是否存在现状变更及环境变化，处置房地产时快速变现及费用的影响，当房地



产估价报告出具后至变更登记之间，是否会出现本次估价以外的其他变动情况。

3、定期或者在房地产市场价格变化比较快时应对房地产价值进行再评估。

十三、房地产变现能力分析

1、委托人提供的估价对象为位于梅州市江边路 33 号兴都花园 A1 栋 701 房及 16#杂间的住宅用房，其建筑面积较大，所在楼层较高，综合分析，估价师认为估价对象于价值时点的变现能力一般。

2、交易税费、清偿顺序分析

处置过程中可能发生的交易税、费有：营销推广费用、增值税、司法诉讼费、律师代理费、司法执行费、不动产评估费、拍卖佣金等，处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。视具体处置方式不同，该部分费用占变现价值比率是不同的，一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价格一般较低，变现成本较高，要支付拍卖佣金、增值税及部分手续费。

3、假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，由于受交易时间、交易对象、交易方式等因素的限制，且潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

十四、实地查勘期

本次实地查勘期为2017年8月15日。

十五、估价作业期

本次估价作业期为 2017 年 8 月 15 日至 2017 年 8 月 28 日。

十六、估价报告应用的有效期

本次估价报告完成之日为2017年8月28日，其估价结果自完成估价报告之日起壹年内有效，即从2017年8月28日至2018年8月27日止。

广东广厦土地房地产估价有限公司

二〇一七年八月二十八





附件

- 一、估价对象现状图片
- 二、估价对象位置示意图
- 三、《房地产权证》(粤房地证字第 C3221505 号)复印件
- 四、《梅州市梅江区人民法院委托鉴定书》[(2017)梅江法委鉴字第 59 号]复印件
- 五、估价机构资质证明与工商营业执照复印件
- 六、注册房地产估价师注册证书复印件



估价对象图片资料

(梅州市江边路 33 号兴都花园 A1 栋 01 房及 16# 旁房)



小区门



外观



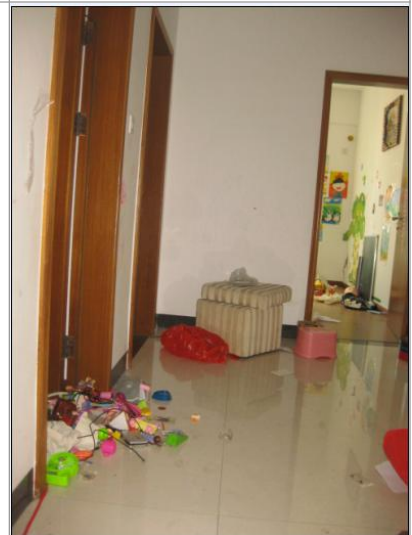
房门



内景



内景



内景



内景



内景



内景

估价对象位置

梅州市江边路33号兴都花园A1栋701房及16#杂间

