



查询码防伪查询

评估报告查询网址: cx.gxdpg.com
评估报告防伪查询码: 【1030173906366】

声明: 凡评估报告内容与查询结果不一致, 即为虚假伪造的报告, 使用该报告所带来的后果我公司不承担任何责任。

二维码防伪查询



房地产市场估价报告

估价项目名称: 马树芬位于江门市新会区新会碧桂园柏丽郡二区二街 1 座
1908 之单元式住宅市场价值评估

估价委托人: 江门市新会区人民法院

房地产估价机构: 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师: 忻 昱 (注册号: 4420160094)

彭达辉 (注册号: 4420170040)

估价报告出具日期: 二〇一七年十月二十八日

估价报告编号: {评(B)1710601766 号}

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

全国执业土地评估资质 房地产估价一级资质 资产评估资质

地址: 广东省佛山市顺德区大良街道文晖路 29 号逸林苑商务中心四楼

电话: 0757-22336310、22336311 网址: <http://www.gxdpg.com>

传真: 0757-22336314 电子邮箱: xdpg88@126.com

致估价委托人函

江门市新会区人民法院:

本估价机构接受贵方的委托,对马树芬所有、坐落于江门市新会区新会碧桂园柏丽郡二区二街1座1908的一套单元式住宅(包含房屋所有权及其分摊土地使用权)的市场价值进行了评估,评估目的为人民法院依法处置估价对象提供房地产市场价值参考。

估价人员根据估价目的,遵循公认的估价原则,按照严谨的估价程序,依据有关法规、政策和标准,在合理的假设和限制条件下,采用比较法,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,经过专业分析、测算和判断,确定估价对象在价值时点2017年10月16日的市场价值为:

产权证号	建筑面积	土地使用权面积	市场单价	市场总价
0200081824	125.61 m ²	--	9894 元/m ²	124.28 万元
市场价值大写:	人民币壹佰贰拾肆万贰仟捌佰元整			

以上内容摘自{评(B)1710601766 号}房地产市场估价报告,报告使用人欲了解本估价项目的全面情况,应认真阅读房地产估价报告全文。

特此函告。

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人

二〇一七年十月二十八日



目录

一、 估价师声明	3
二、 估价假设和限制条件	4
三、 估价结果报告	5
估价委托人	5
房地产估价机构	5
估价目的	5
估价对象	5
价值时点	5
价值类型	5
估价原则	5
估价依据	5
估价方法	5
估价结果	5
注册房地产估价师	5
实地查勘期	5
估价作业期	5
四、 估价技术报告	6
区位状况描述与分析	6
实物状况描述与分析	6
权益状况描述与分析	6
市场背景描述与分析	6
最高最佳利用分析	6
估价方法适用性分析	6
估价测算过程	7
估价结果确定	8
五、 附件	8
《江门市新会区人民法院委托评估书》复印件	
《房地产权档案查阅答复书》《房屋所有权详细资料》复印件	
估价对象实地查勘情况和实景照片	
估价对象位置示意图	
房地产估价机构营业执照复印件	
房地产估价机构估价资质证书复印件	
注册房地产估价师估价资格证书复印件	

一、估价师声明

我们郑重声明：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）注册房地产估价师是依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告；

（五）注册房地产估价师忻昱、彭达辉已于2017年10月16日至2017年10月16日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，由于委托方原因，评估人员未能入内进行查勘，因此对室内状况作出了必要且合理的假设，且已对《房地产权档案查阅答复书》《房屋所有权详细资料》复印件等权属资料进行了检查、核对，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注；

（六）没有人对本次估价提供重要专业帮助；

（七）注册房地产估价师将保守估价过程中获知的商业秘密或隐私；

（八）估价利害关系人对本估价报告如有异议，请在接到本估价报告七日内向房地产估价机构提出正式书面意见。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

忻昱（注册号：4420160094） 签名：

彭达辉（注册号：4420170040） 签名：



二、估价假设和限制条件

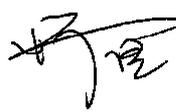
(一) 估价假设条件

- 1、本次估价以估价对象维持现状为前提。
- 2、估价对象的权属、面积、用途等以《房地产权档案查阅答复书》《房屋所有权详细资料》登载为准，估价师检查了权属证，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，故假定其是合法、真实、准确和完整的。
- 3、估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，因此假定其是安全的。
- 4、本报告所述的市场价值基于如下假设：交易双方均是理性经济人，且可以自由转让，都是自愿交易，目的为最大限度地获取经济利益，都掌握必要的市场信息和交易对象的专业知识，有充裕的交易时间，各自承担自身应缴纳的交易税费；交易条件公开并不具有排他性。
- 5、因委托方原因，评估人员未能进入室内进行查勘，根据从入户门和外观等情况进行观察，本次评估假定室内装修情况为毛坯，套内户型为三室两厅，如实际情况与假设不相符，需重新评估。
- 6、本次委托方未能提供估价对象土地信息，经与报告使用人沟通，参考估价对象同区域同类型物业市场交易情况，本次设定土地权属性质为国有出让。

(二) 估价限制条件

- 1、本估价结果不应被认为是对估价对象成交价格的确证或决策，报告使用人只能参考本估价结果自行判断并作相应决策。
- 2、本报告仅可用于为江门市新会区人民法院处理案件需要提供估价对象市场价值的参考，不得用作其它用途；同时估价结果是于本报告所述的价值时点的价值，不能作为其它时点或时期的价值或价格。
- 3、本估价报告使用期限为壹年，从2017年10月28日起至2018年10月27日止。超过估价报告使用期限使用本估价报告的，估价报告无效。
- 4、估价未考虑特殊交易方式及未来市场变化因素对估价对象价值的影响。
- 5、本估价报告中对估价对象权属状况的描述不能作为是对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门的认定为准确。
- 6、估价结果未考虑购房者特殊喜好对估价对象成交价格的影响，也未考虑估价对象房屋内业主所购置的、满足特殊需求或喜好的家具、家电等动产对估价对象价值或价格的影响。
- 7、估价对象可能存在某些为本估价机构和房地产估价师无法通过一般调查途径知悉的法定优先受偿款，估价无法考虑这些情况对估价结果的影响。
- 8、对房屋安全、环境污染等房地产估价专业以外的事项，估价师只能作常识性判断与分析，无法也无资格给出专业性意见，如估价利害关系人对此特别关注并需要得到专业意见，应聘请相关专业机构或人员。
- 9、本报告的最终估价结果是装修情况假定为毛坯的价值，并未扣除买受人变现交易成本、拍卖佣金、房地产交易税费等费用。

三、估价结果报告

估价委托人	姓名: 江门市新会区人民法院					
房地产估价机构	名称: 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司 法定代表人: 梁伟雄 资质等级: 一级 资质证书编号: 粤建房估证字[2015]034-1/1 住所: 佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座401-405号					
估价目的	为人民法院依法处置估价对象提供市场价值参考。					
估价对象	坐落	江门市新会区新会碧桂园柏丽郡二区二街1座1908				
	评估范围	房屋所有权及其所分摊土地使用权, 包括物质实体和依托于物质实体上的权益, 不包括动产、相关债权债务和特许经营权等其他财产和权益。				
	所在楼盘	新会碧桂园	所在楼层	19层	方位朝向	东
	建筑面积	125.61 m ²	建筑年代	2013年	建筑结构	钢筋混凝土
	套内户型	三室两厅	装修档次	毛坯	有无电梯	有
	产权证号	0200081824				
	权属人	马树芬				
	使用状况	空置	土地用途	--	房屋类型	住宅
	土地使用权面积	--	土地权属性质	国有	土地剩余年限	--
价值时点	估价目的是为人民法院依法处置估价对象提供市场价值参考, 实地查勘日为2017年10月16日, 因此确定价值时点为2017年10月16日。					
价值类型	市场价值, 是自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下竞价后产生的双方都能接受的价格。					
估价原则	独立、客观、公正原则; 合法原则; 最高最佳利用原则; 价值时点原则; 替代原则;					
估价依据	《中华人民共和国物权法》; 《中华人民共和国城市房地产管理法》; 《中华人民共和国土地管理法》; 《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); 《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); 其它有关的国家和地方法律、法规、政策和文件; 江门市新会区人民法院委托评估书、江门市房地产登记申请书(一)、估价对象实地查勘资料及当地房地产市场资料、估价对象实地查勘资料及当地房地产市场资料。					
估价方法	本次估价采用比较法。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。					
估价结果	项目	市场价值				
	单价	9894元/m ²				
	总价	124.28万元				
	市场价值大写	(人民币) 壹佰贰拾肆万贰仟捌佰元整				
注册房地产估价师	姓名	注册号	签名	签名日期		
	忻昱	4420170034		二〇一七年十月二十八日		
	彭达辉	4420170040		二〇一七年十月二十八日		
实地查勘期	2017年10月16日至2017年10月16日。					
估价作业期	2017年10月16日至2017年10月28日。					

四、估价技术报告

区位状况描述与分析	坐落	江门市新会区新会碧桂园柏丽郡二区二街1座1908				
	交通条件	交通便捷				
	外部配套	配套齐全完善				
	环境景观	小区景观				
	所在楼盘	新会碧桂园	所在楼层	19层	方位朝向	东
实物状况描述与分析	建筑面积	125.61 m ²	建筑年代	2013年	建筑结构	钢筋混凝土
	套内户型	三室两厅	装修档次	毛坯	有无电梯	有
	户型结构	平面	采光通风	全明通透	设施设备	设施设备齐全
	外墙材料	墙砖	总楼层数	24层	园林绿化	普通绿化小区
	装修状况					
	外墙面铺贴墙砖，入户门为实木门，铝合金窗；室内假定为毛坯。					
权益状况描述与分析	产权证号	0200081824				
	权属人	马树芬				
	建筑面积	125.61 m ²	土地用途	--	房屋类型	住宅
	土地使用权面积	--	土地权属性质	国有	土地剩余年限	--
	使用状况	空置	共有情况	--	他项权利	无
市场背景描述与分析	市场背景描述与分析 2017年以来，全国楼市全面回暖，部分一、二线城市房价一路攀升，房地产价格涨幅为历史最高。为抑制房价过快上涨，2016年的“十一”黄金周成为了史上房地产调控政策最为密集的假期，从9月30日晚间至10月8日晚间，共有21个城市出台了楼市新政，地方政府成为调控政策发布的主体，从调控手段看，除了重启限购，信贷政策从严，还从供地量和限价等多方面出击，抑制投资需求，防止房价过快上涨。收紧性调控政策的密集出台，未来楼市或降温，投机性消费受到抑制，居民基本住房需求会得到保障，刚性需求不会受到影响。					
最高最佳利用分析	最高最佳利用，是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模和档次。估价对象为单套单元式住宅（成套住宅），新旧程度为九成新，其所在住宅小区已竣工交付使用，是经过建设、规划管理部门允许设计、建设，并经过建设单位充分论证可行性后开发建设的，不必重新开发利用，因此确定估价对象维持现状、继续利用为最高最佳利用，以维持现状为前提进行估价。					
估价方法适用性分析	估价对象为一套单元式住宅，由于市场上相似的单元式住宅交易比较频繁，交易案例较多，而且成交价格 and 买卖双方承担的税费均比较透明、公开，符合比较法适用的条件。因此本次估价选用【比较法】，首先求取假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值，然后扣除估价师知悉的法定优先受偿款，以此求取估价对象市场价值。					
实地查勘期	2017年10月16日至2017年10月16日。					
估价作业期	2017年10月16日至2017年10月28日。					

估价测算过程

因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
基本情况	坐落	江门市新会区新会碧桂园柏丽郡二区二街1座1908	新会碧桂园柏丽郡单元式住宅	新会碧桂园柏丽郡单元式住宅	新会碧桂园柏丽郡单元式住宅
	成交单价	待定	10732 元/m ²	10240 元/m ²	10615 元/m ²
	面积	125.61 m ²	123.00 m ²	125.00 m ²	130.00 m ²
	交易情况	正常	正常	正常	正常
	交易日期	2017 年 10 月 16 日	2017 年 9 月	2017 年 9 月	2017 年 8 月
实物状况	有无电梯	有电梯	有电梯	有电梯	有电梯
	套内户型	三室两厅	三室两厅	三室两厅	三室两厅
	户型结构	平面	平面	平面	平面
	装修档次	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	新旧程度	九成新	九成新	九成新	九成新
	采光通风	全明通透	全明通透	全明通透	全明通透
区位状况	所在楼层	第 19 层	第 21 层	第 23 层	第 23 层
	方位朝向	东	东南	东南	东南
	交通条件	交通便捷	交通便捷	交通便捷	交通便捷
	外部配套	配套齐全完善	配套齐全完善	配套齐全完善	配套齐全完善
	环境景观	小区景观	小区景观	小区景观	小区景观
权益状况	使用状态	空置	空置	空置	空置
	土地权属性质	--	--	--	--
	土地剩余年限	--	--	--	--

2. 比较因素指数表

因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
实物状况	有无电梯	100	100	100	100
	套内户型	100	100	100	100
	户型结构	100	100	100	100
	装修档次	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	采光通风	100	100	100	100
区位状况	所在楼层	100	102	104	104
	方位朝向	100	103	103	103
	交通条件	100	100	100	100
	外部配套	100	100	100	100
	景观视野	100	100	100	100
权益状况	使用状态	100	100	100	100

土地权属性质	100	100	100	100
土地剩余年限	100	100	100	100

3. 市场价值计算表

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价	10732 元/m ²	10240 元/m ²	10615 元/m ²
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
市场状况调整	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况调整	1.0000	1.0000	1.0000
区位状况调整	0.9518	0.9335	0.9335
权益状况调整	1.0000	1.0000	1.0000
调整后单价	10215 元/m ²	9559 元/m ²	9909 元/m ²
权重	1/3	1/3	1/3
比较单价	9894(元/m ²)		
比较总价	124.28 万元		

估价结果确定

经过比较法测算，估价对象的市场单价为 9894 元/m²，市场总价为 124.28 万元。



六、附件

1. 《江门市新会区人民法院委托评估书》复印件
2. 《房地产权档案查阅答复书》《房屋所有权详细资料》复印件
3. 估价对象实地查勘情况和实景照片
4. 估价对象位置示意图
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构估价资质证书复印件
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印

估价对象实地查勘情况与实景照片(单元式住宅)

现场查勘 情况说明

注册房地产估价师忻昱、彭达辉已于2017年10月16日至2017年10月16日,对估价对象(产权证号:0200081824)进行了实地查勘,对其外部状况与周围环境进行了拍照,照片如下。



小区道路



外观



楼幢号



入户门

估价对象位置图

产权证号：0200081824

权属人：马树芬

查勘日期：2017年10月16日

