



国政评估
Guo Zheng Appraisal

房地产估价报告

估价报告编号： 深国政估字[2017]第 0313036F 号

估价项目名称： 河源市建设大道南边东华路东边丰泽都
市名苑 F703 号房地产价值评估报告

估价委托人： 河源市源城区人民法院

房地产估价机构： 深圳市国政房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师： 陈明华（注册证书编号：4420020214）
吴 利（注册证书编号：4420100017）

估价报告出具日期： 2017 年 03 月 13 日



国政评估

Guo Zheng Appraisal

致估价委托人函

河源市源城区人民法院：

承蒙委托，我司对李小晖拥有的位于河源市建设大道南边东华路东边丰泽都市名苑 F703 号房地产（建筑面积为 207.54 平方米）的市场价值进行评估，估价目的是为估价委托人了解房地产市场价值提供价值参考依据。

我司估价人员根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法的原则，依据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过现场查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行认真的分析和测算，确定估价对象于价值时点 2017 年 03 月 10 日的评估价值为 RMB838,460 元，大写人民币捌拾叁万捌仟肆佰陆拾元整，详见表 1《估价结果明细表》。

深圳市国政房地产土地评估有限公司

二〇一七年三月十三日



表 1：估价结果明细表

估价对象	房地证号	权属人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	假定未设立法定优先受偿权下的价值		估价师知悉的法定优先受偿款(元)	评估净值(元)
					评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)		
河源市建设大道南边东华路东边丰泽都市名苑 F703 号	00076444	李小晖	商业服务业	207.54	4,040	838,460	0	838,460



目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价对象.....	9
四、估价目的.....	11
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价依据.....	12
八、估价原则.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
十四、估价报告使用期限.....	16
附 件.....	17
（一）评估委托书复印件.....	17
（二）估价对象位置示意图.....	17
（三）估价对象相关照片.....	17
（四）《房地产权档案查阅答复书》复印件.....	17
（五）《企业法人营业执照》复印件.....	17
（六）《房地产估价机构资质证书》复印件.....	17
（七）《房地产估价师注册证书》复印件.....	17



估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本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、意见和结论是我们独立、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中华人民共和国国家标准《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]及建设部、中国人民银行的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房地产权档案查阅答复书》复印件（见附件），在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。我们以权属文件所载及产权查档结果的相关内容作为本次估价的依据。

2. 我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常使用。

3. 我们未进行实地测量以核实估价对象的地块面积、建筑面积等数据，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房地产权档案查阅答复书》记载建筑面积大体相当，评估时我们以产权证所记载数据为准进行相关说明和测算。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 自愿交易的买卖双方；

(2) 有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；

(3) 估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；



(4) 在此期间房地产市场基本保持稳定；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

7. 房地产市场价值时点为估价对象实地查勘之日，即 2017 年 03 月 10 日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

8. 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

(二) 未定事项假设

1、估价对象的《房地产权档案查阅答复书》记载土地面积为宗地总面积，无应分摊的土地面积记载。估价时假设估价对象能够按建筑面积合法分摊应占用的土地面积，并保证房屋建筑面积与占用范围应分摊土地面积权利一致。

2、根据本次估价工作具体情况及委托方、估价对象权利人提供的相关资料，仅考虑了估价人员已知悉的法定优先受偿款，可能存在估价人员无法知悉的法定优先受偿款，谨提请报告使用人予以关注。截止估价时点委托方暂未提供估价对象的租赁关系，如有租约，报告应相应更改。经向物业公司了解到，截止到估价查勘日，产权人尚未拖欠物业管理费、水、电及其他相关分摊费用。

3、根据委托方提供的《房地产权档案查阅答复书》记载，估价对象处于抵押状态，抵押于中国工商银行股份有限公司河源分行，抵押金额：700,000 元，设定期限 2013-06-26 至 2023-12-31，本次估价暂未考虑标的物抵押状态导致价值结果的影响，如果委托方变更要求，估价结果应做相应的调整。



（三）背离事实假设

1、本次估价未考虑抵押权、查封等他项权利对估价结果的影响，以估价对象具有完整产权、无他项权利限制为评估前提。

2、估价结果为估价委托人了解房地产市场价值提供价值参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化，市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果亦会发生变化。

3、估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或者债务及经营决策失误或者市场运作失当对其价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、我司估价人员于 2017 年 03 月 10 日对估价对象进行了实地勘查，经法院相关人员确定，由于客观原因我司估价人员未能进入估价对象内部，仅限于估价对象的社区环境和外观进行查勘，经与估价委托人沟通，假定本次估价对象房屋内部的装修状况为普通装修。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告估价结果为估价委托人依法拍卖该房地产提供价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年[自 2017 年 03 月 13 日--2018 年 03 月 12 日止]。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。



(三) 本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状利用条件下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

(四) 本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

(五) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

(六) 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。



估价结果报告

一、估价委托人

河源市源城区人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构：深圳市国政房地产土地评估有限公司

法定代表人：沈晓伟

资质等级：壹级

资质证书编号：粤建房估证字[2015]010

资质证书有效期：2015年03月09日至2018年03月09日

地址：深圳市龙岗区龙城街道龙岗中心城碧湖大酒店商场商铺 166

三、估价对象

1、估价对象权益状况

表 2：估价对象权利登记状况表

估价对象名称	河源市建设大道南边东华路东边丰泽都市名苑 F703 号		
房屋坐落	河源市建设大道南边东华路东边		
房地证号	00076444		
房地产权属人	李小晖	身份证明号	441611197906094135
建筑面积	207.54 平方米	房屋权属来源	2013 年 4 月与刘惠玉购买
住宅面积	175.57 平方米	房屋类型	—
土地权属来源	随房转移	土地权属性质	国有
填发日期	2013 年 04 月 01 日	用途	商业服务业
国土证号	河国用(2002)第 1708 号	登记字号	0100015710



2、估价对象基本情况

表 3：估价对象基本情况表

估价对象名称		河源市建设大道南边东华路东边丰泽都市名苑 F703 号		
位置状况		估价对象位于河源市建设大道南边东华路东边，东临中山大道，北临建设大道，地理位置较好。		
建筑面积		207.54 平方米	平面形式	—
总楼层		共 9 层	评估楼层	第 7 层
现实用途		住宅	法定用途	商业服务业
繁华程度		委估物业位于河源市建设大道南边东华路东边，附近有华业大厦、安群小居、三友居、三友苑、鸿翔华庭、德欣豪庭等物业，周边有老隆新一中、河源市第二中学、河源市第一中学、源城区太阳升小学、河源市第三小学、河源市妇幼保健院、长安社区卫生服务站、沃尔玛(河源万隆城店)、华达·广晟百货(凯旋店)、天天乐生活超市(永福路店)、嘉和福生活超市、中国建设银行(建设大道分理处)、中国工商银行(河源中山支行)、中国银行(河源分行)等配套较齐全，繁华程度较好。		
交通条件		中山大道、建设大道等组成该区域的交通网络，有102路、4路、16路、118路、9路、103路、18路等公交车往返周边站点，交通便利。		
配套条件		给水、供电、供气、排水、通信等市政基础配套设施保证率良好。有河源市第二中学、河源市第一中学、源城区太阳升小学、河源市第三小学、河源市妇幼保健院、长安社区卫生服务站等较完善的公共配套设施。		
环境景观		项目临近客家文化公园，周边环境景观较好。		
估价对象介绍		丰泽都市名苑坐落于河源市建设大道南边东华路东边，周边有较多商住楼，商住氛围较好，配套设施较完善，环境较好。		
装修情况	外 墙	条形砖	内 墙	—
	天 花	—	楼 地 面	—
	门	防盗门	窗	铝合金玻璃窗
设施设备	水 电	暗设	电 梯	1 部
	空 调	—	消 防	消防栓
使用与维护	竣工日期	—	成新度	—
	使用状况	空置	租金水平	—
	维护与保养	维护与保养良好		
	物业管理	专人维护与管理		

注：表中数据来源为估价人员现场勘察等资料。

3、估价对象范围

本次估价对象范围为李小晖拥有的位于河源市建设大道南边东华路东边丰泽都市名苑 F703 号房地产（包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修）。

4、估价对象债权债务说明

（1）银行债务：根据《房地产权档案查阅答复书》记载，估价对象与中国工商银行股份有限公司河源分行存在抵押关系，抵押金额：700,000 元，设定期限 2013-06-26 至 2023-12-31。

（2）管理费、水电费及中央空调分摊费及其它：

估价人员现场了解到，估价对象截止估价日期尚未拖欠管理费、水电费及分摊费及其它。

（3）城镇土地使用税、房产税等：根据委托方提供的资料与我公司估价人员的了解，没有显示有拖欠城镇土地使用税、房产税等。

四、估价目的

估价目的是为估价委托人了解房地产市场价值提供价值参考依据。

五、价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，我司受托后于 2017 年 03 月 10 日派员对估价对象进行了现场查勘，确定以现场查勘日为价值时点，故价值时点为 2017 年 03 月 10 日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次的房地产评估的价值类型为房地产市场价格。

（二）价值定义

房地产市场价格是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日修订）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日修订）；

4、《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》[中华人民共和国国务院令 第 256 号，1999 年 10 月 1 日起施行，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订]；

5、《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

6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》法释 [2004] 16 号

7、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》

8、《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 055 号，1990 年 5 月 19 日起施行）；

（二）估价依据的有关估价标准

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》

2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》

（三）估价委托人及相关单位提供的有关资料

1、《评估委托书》

2、《房地产权档案查阅答复书》

（四）房地产估价机构和估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、评估人员现场查勘获得的估价对象实况资料
- 2、河源市房地产市场租售价格调查资料及相关信息

八、估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

本次估价遵循了独立客观公正原则，估价人员与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

2、合法原则

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法拍卖为前提。在合法产权方面，以房地产证为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法拍卖方面，以容许的拍卖方式为依据。

3、最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且权利人都期望从其所占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

4、价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

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，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，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

（一）估价方法选用

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，经过反复研究和综合考虑，选取比较法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

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。

$$P_i = P' \times A \times B \times C \times D$$

$$P = \sum (P_i \times \text{权重系数})$$

式中： P—待估房地产评估价格 A—交易情况修正系数
P_i—待估房地产比准价格 B—交易日期修正系数
P' —可比交易实例价格 C—区域因素修正系数
D—个别因素修正系数

（二）技术路线

采用比较法求取估价对象房地产的市场价值。

（三）估价过程

经估价人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，确定以下三个比较交易案例，具体测算



过程详见下表：

价格测算表(丰泽都市名苑 F703 号)

比较物业名称	交易价格	地理位置	交易情况	交易时间	区域因素	个别因素	修正价格
丰泽都市名苑 3 层	3,736	河源市建设大道南边东华路东边	100/100	100/100	100/100	100/98	3,816
丰泽都市名苑 7 层	4,116	河源市建设大道南边东华路东边	100/100	100/100	100/100	100/100	4,120
丰泽都市名苑 10 层	4,257	河源市建设大道南边东华路东边	100/100	100/100	100/100	100/102	4,176

估价对象的评估单价= (3,816+4,120+4,176) ÷3

=4,040 元/m² (取整至百位)

确定估价对象市场价值

丰泽都市名苑 F703 号房地产的市场价值

=4,040(元/m²) ×207.54(m²) =838,460 (元)

十、估价结果

我司估价人员根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法的原则，依据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过现场查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行认真的分析和测算，确定估价对象于价值时点 2017 年 03 月 10 日的评估价值为 RMB838,460 元，大写人民币捌拾叁万捌仟肆佰陆拾元整，详见表 1《估价结果明细表》。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证书编号	签名	签名日期
陈明华	4420020214		
吴 利	4420100017		



国政评估

Guo Zheng Appraisal

十二、实地查勘期

2017年03月10日。

十三、估价作业期

2017年03月10日至2017年03月13日。

十四、估价报告使用期限

本报告应用有效期为出具报告之日起一年[自2017年03月13日--2018年03月12日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。



附 件

- (一) 评估委托书复印件
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 估价对象相关照片
- (四) 《房地产权档案查阅答复书》复印件
- (五) 《企业法人营业执照》复印件
- (六) 《房地产房地产估价机构资质证书》复印件
- (七) 《房地产估价师注册证书》复印件