(2)

相金

永辉评估
YongHui Appraisal

报告书
REPORT

永辉评估——评估咨询专业机构

房地产租金咨询报告

咨询项目名称：中山市坦洲镇永一村、新前进村、群联村征收范围周边的住宅用途平均月租金市场价格咨询项目

咨询委托人：中山市坦洲镇土地房屋征收中心

房地产估价机构：广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：丁　炜（房地产注册号：4420150079）

彭静仪（房地产注册号：4420150235）

咨询报告出具日期：二〇一九年四月十一日

咨询报告编号：广永房地估字第CQ201904027号

致委托人函

中山市坦洲镇土地房屋征收中心：

承蒙委托，我公司对中山市坦洲镇永一村、新前进村、群联村征收范围周边的住宅用途平均月租金市场价格进行评估。依据《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]及委托人的要求，确定本次咨询的价值时点为2019年04月09日，咨询目的是为征收部门及被征收人了解征收范围周边的住宅用途平均市场月租金提供价格参考依据；报告应用的有效期自完成并提交咨询报告之日起原则上规定为一年（自二〇一九年四月十一日起至二〇二〇年四月十日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

本着独立、客观、公正、合法的原则，注册房地产估价师在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和咨询目的，按照科学的估价程序，并运用了比较法，对咨询对象进行了专业的分析、测算和判断，确定咨询对象于价值时点2019年04月09日的月租金市场价格为：¥22元/平方米•月，大写（人民币）：每月每平方米贰拾贰元整。

（特殊说明：有关评估价格和使用估价报、估价结果有关的引起估价委托人和估价报告使用者注意的事项，详见报告内容第二部分估价的假设和限制条件。）

广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司

法定代表人：

（注册估价师）

二〇一九年四月十一日

目 录

一、估价师声明----3
二、估价的假设和限制条件----4
（一）一般事项假设----4
（二）未定事项假设----4
（三）背离实际事项假设----4
（四）不相一致的事项假设----4
（五）依据不足事项假设----4
（六）报告使用限制----4
三、咨询结果报告----6
（一）委托人----6
（二）估价机构----6
（三）咨询目的----6
（四）咨询对象----6
（五）价值时点----7
（六）价值类型----7
（七）估价原则----7
（八）估价依据----8
（九）估价方法----9
（十）咨询结果----10
（十一）注册房地产估价师----10
（十三）实地查勘日期----10
（十四）作业日期----10
（十五）咨询报告应用的有效期----11
四、附件----12
（一）市场询价信息表复印件
（一）《房地产估价机构营业执照》复印件
（二）《房地产估价机构备案证书》复印件
（三）《房地产估价师注册证书》复印件

估价师声明

1、估价人员在本咨询报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、本咨询报告中的分析、意见和结论是估价人员自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本咨询报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、估价人员与本咨询报告中的咨询对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、估价人员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/T 50899-2013]等进行分析，形成意见和结论，撰写本咨询报告。

5、注册房地产估价师丁炜、彭静仪已于2019年04月09日对估价对象进行了必要的实地勘察。因受专业限制，我们无法承担对咨询对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。因此我们对咨询对象的实地勘察仅限于外观和使用现状的一般性查看。

6、本咨询结果是建立在公开市场价值标准的基础上，并结合咨询对象实际情况，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对咨询结果产生明显影响时，应对咨询结果进行相应调整或重新估价。

7、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据委托人提供的相关材料，我们未得到授权也无法定资格核查审验委托人提供的资料之真伪，委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

8、没有人对本咨询报告提供了重要专业帮助。

9、本公司对本咨询报告拥有解释权。

估价假设和限制条件

（一）一般事项假设

1、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响咨询对象价值的重要因素给予了关注，在无理由怀疑咨询对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定咨询对象能正常安全使用。

2、咨询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，即满足以下条件：

(1) 买卖双方处于公平交易状态；

(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) 在此期间物业价值将保持稳定；

(4) 物业可以在公开市场上自由租赁；

(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。

（二）未定事项假设

本次咨询的咨询对象不存在未定事项，故本次咨询报告无未定事项假设。

（三）背离事实事项假设

1、本次估价目的是为征收部门及被征收人了解征收范围周边的住宅用途平均市场月租金提供价格参考依据，故不考虑被征收范围内房屋可能存在的租赁、抵押、查封等因素等影响，故提请有关报告使用人注意。

2、根据估价目的，本次估价不考虑被征收房屋的周边环境、公共配套、实物状况受到破坏等不利因素对估价对象的正常使用影响。

（四）不相一致事项假设

1、本次咨询目的是为征收部门及被征收人了解征收范围周边的住宅用途平均市场月租金提供价格参考依据，据委托方要求评估设定为住宅用途，故不考虑个别房屋实际用途、现状利用状况等因素影响。

（五）依据不足事项假设

1、由于本次项目的咨询对象为中山市坦洲镇永一村、新前进村、群联村征收范围周

边的住宅月租金平均价格，故估价人员仅对市场租金进行判断，委托方未能提供估价对象的权属证明资料，本次评估以委托方设定的用途、面积等为评估依据，其准确、合法的权属状况以有关部门确认为准。

2、本次估价设定估价对象室内状况为普通住宅的正常使用状况，主要考虑估价对象所在地段的交通、环境、市政公建配套等因素对价值的影响。

（六）报告使用限制

1、本报告仅为征收部门及被征收人了解征收范围周边的住宅公开市场租金价值提供价值参考依据，不作其它用途；

2、本咨询报告中未考虑咨询对象所在区域于价值时点生效中租约对评估结论的影响；

3、本市场租金价值为咨询对象于价值时点的客观市场租金价值，包含物业管理费等；

4、本咨询报告结果没有考虑可能存在的欠缴水电费、物业管理费及其他债权债务的影响；亦未扣除划拨用地出租应上缴国家的收益。

5、本报告中对于未来房地产市场发展趋势的分析、判断，是估价人员基于价值时点的房地产市场状况作出的，如未来房地产市场状况发生重大变化，其结论可能与实际情况存在一定的偏差，提请报告使用人注意。

6、随着时间的推移，房地产市场状况和估价对象自身情况将发生变化，导致咨询对象的市场价值变化，因此，建议咨询报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

7、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据委托人提供的相关材料，我们未得到授权也没有法定资格核查审验委托人提供的资料的真伪，委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

8、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

9、本咨询报告经咨询机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

10、本报告在宏观房地产市场情况及房地产制度政策无较大波动时使用期限为一年[自二〇一九年四月十一日起至二〇二〇年四月十日止]，若市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

11、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本咨询报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

12、本咨询报告书一式叁份，其中本公司存档壹份，贰份仅用于委托人办理相关手续，他用无效。

咨 询 结 果 报 告

（一）委托人

中山市坦洲镇土地房屋征收中心

（二）估价机构

广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司

法定代表人：杨立洁

统一社会信用代码：91441200759245425P

营业执照营业期限：自二〇〇四年二月十七日至长期

房地产估价机构备案证书（备案等级：壹级，证书编号：粤房估备字壹 1700001，有效期至2021年12月14日止）

广东省土地评估机构备案与信用等级证书（信用等级：二级，证书编号：B201944038，有限期限：2019年12月31日）

地　　址：肇庆市和平路1号

电　　话：（0758）2227111

（三）咨询目的

为征收部门及被征收人了解征收范围周边的住宅公开市场租金价值提供价值参考。

（四）咨询对象

咨询对象：位于坦洲镇永一村、新前进村、群联村属坦洲镇的西南面区片住宅用途的房地产。

区位状况：坦洲镇位于中山市最南端，珠江磨刀门出海口东岸，东南与珠海市前山、南屏相邻，西南隔磨刀门水道与珠海白蕉镇相望，北接三乡镇和神湾镇，距石岐中心城区38公里，是中山的南大门。坦洲北靠白水林山，南向广阔大海，总面积130平方公里，其中，东南部冲积海积平原110平方公里，占全镇总面积的84.6%；西北部丘陵山地20平方公里，占全镇总面积的15.4%，素有“金斗湾”的美誉，是南方水乡地区咸水歌、高棠歌的发祥地。2014年末，全镇常住人口22.3万人，其中户籍人口约7.42万人。改革开放以来，坦洲大力发展工业经济，由典型的大沙田农业镇发展成为具有岭南水乡特色的现代化工业城镇，先后获得“国家卫生镇”、“全国环境优美乡镇”、“中国民间文化艺术之乡”、“广东省企业百强镇”、“广东省文明示范镇”、“广东省教育强镇”、

“广东特色小水果之乡”、“中山市经济强镇”等荣誉称号。

坦洲镇致力发展外向型工业，以建立高标准工业园区为招商引资平台，已建成颇具规模的第一、第二、第三工业区。而规模最大，标准最高，环境最美的中山火炬高新技术坦洲工业园已成为坦洲镇经济新的增长点。

实物状况：本次估价设定估价对象室内状况为普通住宅的正常使用状况，主要考虑估价对象所在地段的交通、环境、市政公建配套等因素对价值的影响。

（五）价值时点

本次价值时点根据委托方要求设定为：二〇一九年四月九日。

（六）价值类型

1、本次咨询的价值类型为住宅租金市场价值。

2、本次咨询对于咨询对象的租金采用市场价值标准。市场价值，即咨询对象经适当营销后，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）估价原则

1、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都是公平合理的价值。具体来说，独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织和个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行评估。客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目。公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则

合法原则是房地产估价工作中的核心与前提。遵循合法原则，即要求估价对象产权、收益、处分都必须以合法依据为条件，如：估价对象符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求。如果估价对象产权不合法，则对估价对象未来收益、处分均受到限制，尤其是房地产抵押估价，从而对其价值产生影响，进而影响估价时关于价值定义、估价方法、估价技术路线的确定。因此，进行房地产估价时，首先应对估价对象权益进行分析界定。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用条件下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳利用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳的使用方式，以取得最大的经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此，房地产估价不仅要遵守合法原则，而且要遵守最高最佳利用原则。

4、替代原则

根据经济学原理，效用相同的商品之间往往具有替代效应，从而使得具有替代效应的商品价格趋于一致。尽管房地产商品相比其他商品而言，个别性和差异性更为明显，但是，相同用途、相同地段等房地产之间也具有替代关系。因此，在同一供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代关系的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。在房地产估价中，替代原理被广泛应用，其中：比较法就是替代原理的典型应用，通俗易懂，具有现实性和较强的说服力。

5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在估价目的决定的某个特定时间的价值。

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

（八）估价依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，从2004年8月28日起实施）；

2、《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七十二号，从2007年8月30日起实施）；

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自2007年10

月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》(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,中华人民共和国主席令第46号颁布,自2016年12月1日起施行)；

5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，施行日期2015年12月01日）；

6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，2014年02月01日起实施）；

7、建设部颁发《房屋完损等级评定标准》（城住字〔1984〕第678号，1984年11月08日实施）；

8、中山市房地产市场租售价格调查及有关信息；

9、估价人员实地勘测调查获得的实况和资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（以下简称《规范》），常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。估价方法的选择应按照房地产评估的技术《规范》，根据估价对象的特点和估价目的、注册房地产估价师对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘查，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，并结合估价对象的具体特点、使用性质及估价目的等，选择适当的估价方法。

方法选用

估价方法选择的依据:

（一）不适用的估价方法:

1、近几年中山市房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平。

2、咨询对象位于中山市坦洲镇内，属于建成物业，从建筑环保的角度，不属于具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

3、本次咨询为租金市场价值评估，理论上不适宜用收益法。

（二）可采用的估价方法:

如《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第4.1.2中规定：有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。估价对象所处区域为中山市坦洲镇内，用途设定为住宅，周边类似房地产市场交易活跃，交易案例丰富，适于采用比较法。

1、比较法

比较法的定义为：是指根据替代原则，选取在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的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。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。由于估价对象所在区域内同类型用途房地产市场较为活跃，成交案例较多，各项资料容易收集，所以本次估价可采用比较法对估价对象价值进行测算。

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

运用比较法估价一般应按下列步骤进行：

1）、搜集交易实例；

2）、选取可比实例；

3）、建立价格可比基础；

4）、进行交易情况修正；

5）、进行市场状况调整；

6）、进行区位状况调整；

7）、进行实物状况调整；

8）、进行权益状况调整；

9）、计算比较价值。

（十）咨询结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，注册房地产估价师在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和咨询目的，按照科学的估价程序，并运用了比较法，对咨询对象进行了专业的分析、测算和判断，确定咨询对象于价值时点2019年04月09日的月租金价格为**¥22元/平方米•月**，大写（人民币）：**每月每平方米贰拾贰元整。**

（十一）注册房地产估价师

名称 / 项目	姓　名	房地产注册号	签名	签名日期
注册房地产估价师：	丁　炜	4420150079		2019年04月11日
注册房地产估价师：	彭静仪	4420150235		2019年04月11日

（十二）实地查勘期

二〇一九年四月九日。

（十三）作业日期

二〇一九年四月九日至二〇一九年四月十一日。

（十四）咨询报告应用的有效期

本报告在市场情况无较大波动时有效期为一年（自二〇一九年四月十一日起至二〇二〇年四月十日止），若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

附 件

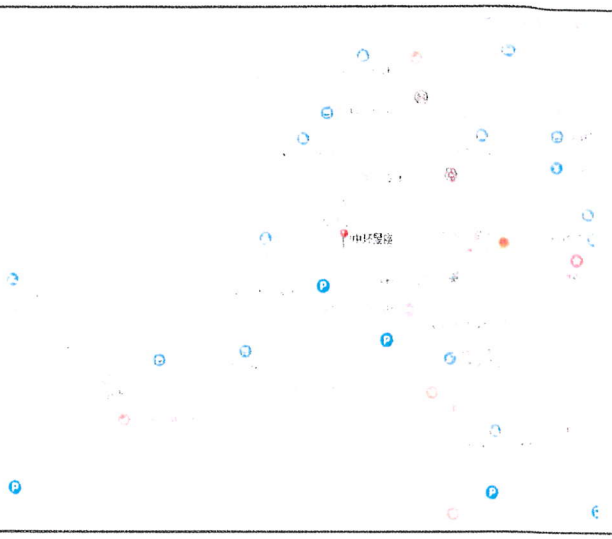
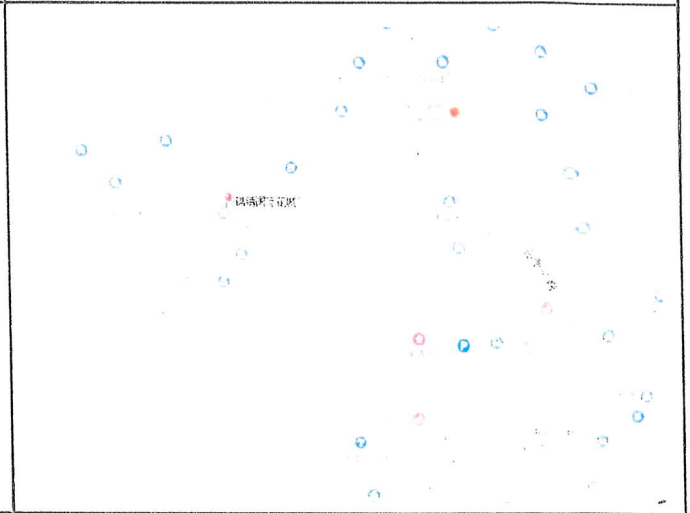
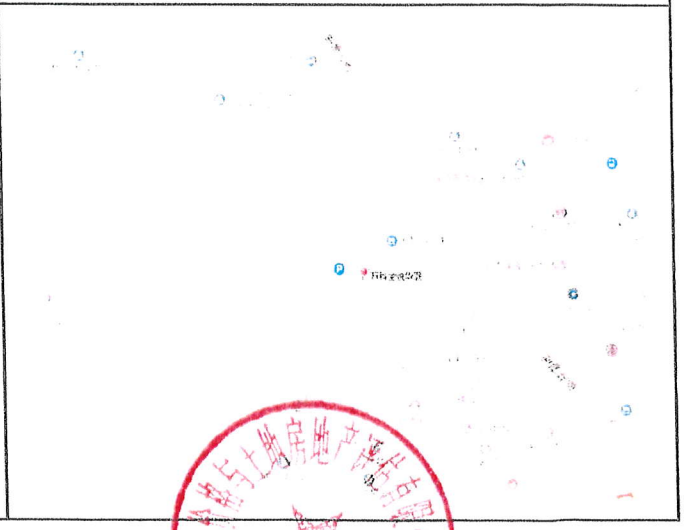
（一） 市场询价信息表（复印件）

（二）《房地产估价机构营业执照》复印件

（三）《房地产估价机构备案证书》复印件

（四）《房地产估价师注册证书》复印件

市场询价信息表

序号	参考案例	门牌号	租金单价（元/㎡）	案例位置图
1	中环星座	中山市坦洲镇德秀路33号	21-23	
2	锦绣国际花城	中山市坦洲镇环洲北路9号	21-23	
3	万科金悦华庭	中山市坦洲镇坦神北路138号	21-23	

中华人民共和国

房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机 构 名 称：广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司

法定代表人：杨立洁
(执行事务合伙人)

住　　所：肇庆市和平路1号

统一社会信用代码：91441200759245425P

备 案 等 级：壹级

证 书 编 号：粤房估备字壹1700001

有 效 期 限：2021年12月14日止

发证机关(公章)

2018年 12月 14日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

营业执照

(副 本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码91441200759245425P

名　　称	广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	肇庆市和平路1号
法定代表人	杨立洁
注册资本	人民币叁佰万元
成立日期	2004年02月17日
营业期限	长期
经营范围	资产评估；整体及单项资产（含土地、房屋、机械设备、船舶、车辆、森林资源、理赔物、抵押物等有形、无形资产）价格评估；交通事故车物损失价格评估；当事人委托的涉诉财物价格评估；价格成本、价格水平合理性认定及价格咨询服务；房地产与土地评估及业务咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

登记机关

2018 年 8 月 20 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.gdgs.gov.cn/

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00161179

姓　名 / Full name

[illegible]

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

[illegible]

注 册 号 / Registration No.

[illegible]

执业机构 / Employer

广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-30

持证人签名 / Bearer's signature

中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00166457

姓　名 / Full name

彭静仪

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

44120219801[illegible]3014

注 册 号 / Registration No.

4420150235

执业机构 / Employer

广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-10-29

持证人签名 / Bearer's signature

广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司
地址：广东省肇庆市端州区和平路1号二楼　电话：(0758) 2231027 、2227111
邮箱：zqyonghui@163.com/ yonghuipdzq@126.com　传真：0758-2261448