

房地产估价报告

估价报告编号：深同诚评字(2020J)04QC第004号

估价项目名称：四会市东城街道丽安路丽安花园72号等共10套房地产
涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：四会市人民法院

房地产估价机构：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：黄艳红（注册号：4420190070）

张彦兴（注册号：4420200035）

估价报告出具日期：二〇二〇年四月十日



防伪码(2020-20016104)

电脑编号：2020-20016104

防伪查询请登录“同致诚评估”官方网站：www.tzcpq.com

郑重声明：请向同致诚评估工作人员索取收款票据，

如有疑问，请致电：0755-2209481

致估价委托人函

四会市人民法院：

承蒙委托，我公司对位于四会市东城街道丽安路丽安花园 72 号等共 10 套房地产房地产进行估价，估价对象建筑面积合计为 897.56 m²，房地产状况详见下表：

估价对象	产权人及份额	证号	证载用途	建筑面积 (m ²)
四会市东城街道丽安路丽安花园72号 房地产		C7070635、四国 用(2009)第 001900号	别墅	191.25
四会市东城区清塘大道十七座7号(首 层)房地产		2857973	其他	41.50
四会市城中街道花街居委会新风四巷 24座1号房地产		粤(2018)四会市 不动产权第 0020765号	住宅	238.15
四会市东城区清塘大道十七座6号(首 层)房地产		2857970	其他	42.00
四会市东城街道康宁路东海明珠豪庭 十七座32号(三楼)房地产		C0618978、 C7235738	住宅	148.75
四会市东城街道康宁路东海明珠豪庭 小车车位318号(负一层)房地产		四0100031288	车位	12.50
四会市东城区清塘大道十七座8号(首 层)房地产		2857974	其他	30.80
四会市城北区仓岗五巷105号房地产		0424405、196406 、196704	其他	56.61
四会市城中区汇源路堤园138号(首、 二层)房地产		C0618496、 C0618497、 C2759093	商业	68.00
四会市城中区汇源路堤园139号(首、 二层)房地产		C0618494、 C0618495、 C2759092	商业	68.00
合计		--	--	897.56

本次估价设定价值时点为 2020 年 03 月 25 日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况无明显改变时使用期限为一年（自二〇二〇年四月十日起至二〇二一年四月九日止），若房地产市场有较大波动或房地产状况发生变化，需重新进行估价。

估价人员在进行实地查勘，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，根据

国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用比较法、收益法，对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为 **RMB7,165,300 元（取整至百位）**，大写人民币**柒佰壹拾陆万伍仟叁佰元整**，详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

编号	估价对象	权属人	证号	证载用途	建筑面积(m ²)	估价结果		备注
						单价(元/m ²)	总价(元)	
1	四会市东城街道丽安路丽安花园72号房地产	[REDACTED]	C7070635、四国用(2009)第001900号	别墅	191.25	8,900	1,702,100	包含土地使用权价值
2	四会市东城区清塘大道十七座7号(首层)房地产		2857973	其他	41.50	20,700	859,100	---
3	四会市城中街道花街居委会新风四巷24座1号房地产		粤(2018)四会市不动产权第0020765号	住宅	238.15	2,500	595,400	---
4	四会市东城区清塘大道十七座6号(首层)房地产		2857970	其他	42.00	20,700	869,400	---
5	四会市东城街道康宁路东海明珠豪庭十七座32号(三楼)房地产		C0618978、C7235738	住宅	148.75	5,800	862,800	---
6	四会市东城街道康宁路东海明珠豪庭小车车位318号(负一层)房地产		四0100031288	车位	12.50	10,400	130,000	---
7	四会市东城区清塘大道十七座8号(首层)房地产		2857974	其他	30.80	20,700	637,600	---
8	四会市城北区仓岗五巷105号房地产		0424405、196406、196704	其他	56.61	1,670	94,500	已扣除土地除出让金
9	四会市城中区汇源路堤园138号(首、二层)房地产		C0618496、C0618497、C2759093	商业	68.00	10,400	707,200	---

10	四会市城中区汇源路堤园 139 号 (首、二层)房地产		C0618494、C0618495、 C2759092	商业	68.00	10,400	707,200	---
合计					897.56	---	7,165,300	---

备注：本估价结果为房地价值，包括建筑物及其占用范围内的土地的价值，或土地及附着于该土地上的建筑物的价值，评估总价取整至百位。

特别提示：本次评估是基于下文的估价的假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：

二〇二〇年四月十日

目 录

一、 估价师声明.....	1
二、 估价假设和限制条件.....	2
1. 一般假设.....	2
2. 未定事项假设.....	2
3. 背离事实假设.....	2
4. 不相一致假设.....	3
5. 依据不足假设.....	3
6. 估价限制条件.....	3
三、 估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	17
(六) 价值类型.....	17
(七) 估价原则.....	17
(八) 估价依据.....	18
(九) 估价方法.....	18
(十) 估价结果.....	19
(十一) 注册房地产估价师.....	错误！未定义书签。
(十二) 实地查勘期.....	22
(十三) 估价作业期.....	22
四、 附 件.....	23
(一) 估价委托书（复印件）.....	23
(二) 估价对象位置图.....	23
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	23
(四) 估价对象权属证明复印件.....	23
(五) 估价对象法定优先受偿款调查情况（无）.....	错误！未定义书签。
(六) 可比实例位置图和外观照片（无）.....	23
(七) 专业帮助情况和相关专业意见（无）.....	23
(八) 估价所依据的其他文件资料（无）.....	23
(九) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	23
(十) 注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	23

一、 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、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；

2、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3、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；

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

二、估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 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交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(2) 本次估价中，对估价对象产权的界定由估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》、《四会市人民法院司法鉴定委托书》等资料的复印件为依据；本次评估以上述权属资料的真实、合法、有效为前提，估价方不承担因上述权属资料失实造成的任何法律责任。

(3) 注册房地产估价师已对房屋安全、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安全使用。

(4) 估价对象为住宅、别墅、车位、商业、其他用房房地产，本次估价结果假设以估价对象正常使用为估价前提。

(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) 本次估价的实地查勘完成之日为2020年03月25日，本次估价设定人民法院拍卖财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况一致。

(7) 根据估价委托人提供的相关资料，估价委托人未能确定估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等），本估价机构亦未能掌握相关情况。本次估价设定估价结果不存在欠缴税费。特提请报告使用人注意。

2. 未定事项假设

(1) 根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》中未记载估价对象房屋的建成年份信息，经注册房地产估价师实地查勘，该估价对象房屋建成年份分别约为2009年、1999年、1986年、2005年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。若与相关部门登记的建成年期不一致，应以相关部门登记为准，并进行重新评估，**特提请报告**

使用人注意！

3. 背离事实假设

据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件，估价对象已抵押，本次估价设定本报告的估价结果为估价对象未设定他项权、未被查封的房地产价值，不考虑抵押担保的债权及其他债权等法定优先受偿款。

4. 不相一致假设

估价对象无不相一致状况，故本次估价无不相一致假设。

5. 依据不足假设

(1) 估价委托人未能提供《房地产权证》原件及复印件，本次估价假设估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件所载信息与《房地产权证》原件一致，并依据估价委托人提供的资料复印件记载信息进行评估。

6. 估价限制条件

(1) 本估价报告使用期限为一年(自 2020 年 04 月 10 日起至 2021 年 04 月 09 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，估价结果应予调整或委托估价机构重新估价。

(2) 本估价报告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。

(3) 估价机构对报告本身的内容负责，且拥有对估价报告和估价结果的最终解释权。基于估价委托人司法处置需求，本报告部分内容可能会被发表于特定公开媒体，估价委托人应合理确定被发表内容，确保为阅读者对相关内容的全面、充分理解提供必要技术支持，避免因不客观的发表或转载行为损害估价机构声誉。

(4) 估价结果包括估价对象土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，若土地使用权或上述配套设施等被分离，或与房屋分割处置，本估价结果无效。

(5) 本估价报告中的市场价值(或评估总价)，是估价对象在该房地产所属土地类型下的房地产公开市场价值。所谓公开市场价值，即在公开市场上最可能形成的价格。

(6) 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，由于估价人员依据的数据资料或其经验、能力的限制，估价结果可能与实际情况存在一定的偏差，提请报告使用人注意。

(7) 随着时间的推移，房地产市场状况和估价对象自身情况可能发生变化，导致估价对象的市场价值变化，建议报告使用人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。

(8) 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

(9) 根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》显示，估价对象已抵押。本报告未考虑估价对象可能存在的查封、抵押、担保、瑕疵等影响其价值的因素限制，亦未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

(10) 本次估价已咨询肇庆市自然资源局四会分局有关集体用地扣除土地出让金文件，结果为肇庆市并没有印发相关文件，故对其应扣除土地出让金依据为《印发肇庆市市级国有土地使用权出让收支管理实施办法的通知》（肇财建[2007]46号）第十四条“转让划拨国有土地使用权应当补缴的土地价款按转让总价款45%计征；转让房改房、经济适用住房应当补缴的土地价款按标定地价的10%计征”，即土地出让金收费标准为评估土地价格的45%，本估价结果已扣除该房地产相应的土地出让金，特提醒报告使用者注意。

(11) 本次估价结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

(12) 估价结果使用特别提示：

①因财产拍卖日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

②在报告使用有效期内，若估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应予调整或委托估价机构重新估价；

③估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告或将本估价运用本次估价目的以外的任何经济行为及由此带来的结果，均由违规使用方承担相应的法律责任，本估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

④本次估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

(12) 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。

(13) 本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

四会市人民法院

（二）房地产估价机构

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：陈平

统一社会信用代码：91440300728566509J

营业执照营业期限：二〇〇一年五月十八日至永续经营

资质等级：

国家一级房地产估价机构（证书编号：粤建房估深备（2017）0006号，有效期限为2020年10月26日止）

全国范围内从事土地评估业务（证书编号：A2020440112号，有效期限至2020年12月31日）

地 址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

电 话：（0755）83778788

（三）估价目的

根据《四会市人民法院司法鉴定委托书》（2020）肇四法技鉴字第17号，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（四）估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象范围为四会市东城街道丽安路丽安花园72号等共10套房地产房地产，估价对象建筑面积合计为897.56 m²。包括装饰装修、房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权，但不包括可移动的家具、电器、设备等动产。

2. 估价对象基本状况

表一：

项 目	描 述
估价对象名称	四会市东城街道丽安路丽安花园 72 号房地产
坐 落	四会市东城街道丽安路丽安花园 72 号
规 模	估价对象建筑面积为 191.25 m ²
用 途	估价对象房屋用途为别墅，现状用途为别墅
权 属	

表二：

项 目	描 述
估价对象名称	四会市东城区清塘大道十七座 7 号(首层)房地产、四会市东城区清塘大道十七座 6 号(首层)房地产、四会市东城区清塘大道十七座 8 号(首层)房地产
坐 落	四会市东城区清塘大道十七座
规 模	估价对象建筑面积分别为 41.5 m ² 、42 m ² 、30.8 m ²
用 途	估价对象房屋用途均为其他，现状用途均为商铺
权 属	

表三：

项 目	描 述
估价对象名称	四会市城中街道花街居委会新风四巷 24 座 1 号房地产
坐 落	四会市城中街道花街居委会新风四巷 24 座
规 模	估价对象建筑面积为 238.15 m ²
用 途	估价对象房屋用途为住宅，现状用途为住宅
权 属	

表四：

项 目	描 述
估价对象名称	四会市东城街道康宁路东海明珠豪庭十七座 32 号(三楼)房地产、四会市东城街道康宁路东海明珠豪庭小车车位 318 号(负一层)房地产
坐 落	四会市东城街道康宁路东海明珠豪庭
规 模	估价对象建筑面积分别为 148.75 m ² 、12.5 m ²
用 途	估价对象房屋用途分别为住宅、车位，现状用途分别为住宅、车位
权 属	

表五：

项 目	描 述
估价对象名称	四会市城北区仓岗五巷 105 号房地产
坐 落	四会市城北区仓岗五巷 105 号
规 模	估价对象建筑面积为 56.61 m ²
用 途	估价对象房屋用途为其他，现状用途为住宅
权 属	

表六：

项 目	描 述
估价对象名称	四会市城中区汇源路堤园 138 号(首、二层)房地产、四会市城中区汇源路堤园 139 号(首、二层)房地 产
坐 落	四会市城中区汇源路堤园
规 模	估价对象建筑面积均为 68 m ²
用 途	估价对象房屋用途均为商业，现状用途均为商业
权 属	

3. 土地基本状况

表一：

项 目	描 述
宗地地址	四会市东城街道丽安路丽安花园 72 号
四 至	东至他人住宅，南至他人住宅，西至四会大道中，北至他人住宅
面 积	167.32 平方米
用 途	城镇住宅用地
使用期限	2068-1-19
形 状	——
地形地势	地势较平坦，坡度<3%
土壤	土壤无受过污染
土壤地基及地 质条件	地基承载力一般，地质条件一般
土 地 开发程度	土地实际开发程度达到红线外“六通”，红线内建有建筑物

表二：

项 目	描 述
宗地地址	四会市东城区清塘大道十七座 7 号(首层)房地产、四会市东城区清塘大道十七座 6 号(首层)房地产、 四会市东城区清塘大道十七座 8 号(首层)房地产
四 至	东至他人商铺，南至他人商铺，西至清塘大道，北至清塘大道
面 积	292 平方米

项 目	描 述
用 途	综合用地
使用期限	2049-9-9
形 状	——
地形地势	地势较平坦，坡度<3%
土 壤	土壤无受过污染
土壤地基及地质条件	地基承载力一般，地质条件一般
土 地 开发程度	土地实际开发程度达到红线外“五通”，红线内建有建筑物

表三：

项 目	描 述
宗地地址	四会市城中街道花街居委会新风四巷 24 座 1 号房地产
四 至	东至他人住宅，南至他人住宅，西至巷道，北至他人住宅
面 积	253 平方米
用 途	城镇住宅用地（071）
使用期限	2068-3-17
形 状	——
地形地势	地势较平坦，坡度<3%
土 壤	土壤无受过污染
土壤地基及地质条件	地基承载力一般，地质条件一般
土 地 开发程度	土地实际开发程度达到红线外“五通”，红线内建有建筑物

表四：

项 目	描 述
宗地地址	四会市东城街道康宁路东海明珠豪庭十七座 32 号(三楼)房地产、四会市东城街道康宁路东海明珠豪庭 小车车位 318 号(负一层)房地产
四 至	东至他人住宅，南至他人住宅，西至观海路，北至他人住宅
面 积	50.05 平方米
用 途	城镇住宅用地
使用期限	2075-12-30
形 状	——
地形地势	地势较平坦，坡度<3%
土 壤	土壤无受过污染
土壤地基及地质条件	地基承载力一般，地质条件一般
土 地 开发程度	土地实际开发程度达到红线外“六通”，红线内建有建筑物

表五:

项 目	描 述
宗地地址	四会市城北区仓岗五巷 105 号房地产
四 至	东至他人住宅，南至他人住宅，西至他人住宅，北至他人住宅
面 积	56.02 平方米
用 途	住宅用地
使用期限	——
形 状	——
地形地势	地势较平坦，坡度<3%
土 壤	土壤无受过污染
土壤地基及地质条件	地基承载力一般，地质条件一般
土 地开发程度	土地实际开发程度达到红线外“五通”，红线内建有建筑物

表六:

项 目	描 述
宗地地址	四会市城中区汇源路堤园 138 号(首、二层)房地产、四会市城中区汇源路堤园 139 号(首、二层)房地产
四 至	东至他人住宅，南至他人商铺，西至汇源路，北至他人商铺
面 积	34 平方米
用 途	综合用地
使用期限	2053-4-18
形 状	——
地形地势	地势较平坦，坡度<3%
土 壤	土壤无受过污染
土壤地基及地质条件	地基承载力一般，地质条件一般
土 地开发程度	土地实际开发程度达到红线外“五通”，红线内建有建筑物

4. 建筑物基本状况

表一:四会市东城街道丽安路丽安花园 72 号房地产

建筑规模	列入本次评估范围的建筑面积为 191.25 m ²
建筑结构	为框架结构
外 观	别墅风格
用 途	房屋登记用途为别墅，现状用途为别墅。
层 数	实勘楼层整幢

层高	约 3 米			
建筑功能	防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照等齐全			
空间布局	户型合理			
平面布置	按同类型别墅布局			
工程质量	工程质量合格，结构装修无不良状况			
装饰装修及设施设备	估价对象现场勘查，法院经办人通知权益双方参与，未能联系上房屋权属人，由法院经办确认估价对象，委估物业外墙为条形砖，门为防盗门，窗为铝合金窗，室内装修假设为普通装修，总层数为 3 层，能正常使用，无法确认委估物业是否空置，如有不同，应重新估价；			
使用及维护情况、完损状况	建成时间	约于 2009 年	新旧程度	90%
	物业管理	一般	使用情况	假设能正常使用
	维护保养情况	较好	完损状况	完好

表二：四会市东城区清塘大道十七座 7 号(首层)房地产、四会市东城区清塘大道十七座 6 号(首层)房地产、四会市东城区清塘大道十七座 8 号(首层)房地产

建筑规模	列入本次评估范围的建筑面积分别为 41.5 m ² 、42 m ² 、30.8 m ²			
建筑结构	为框架结构			
外观	商铺风格			
用途	房屋登记用途为其他，现状用途为商铺。			
层数	实勘楼层首层			
层高	约 4 米			
建筑功能	防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照等齐全			
空间布局	户型合理			
平面布置	按同类型商铺布局			
工程质量	工程质量合格，结构装修无不良状况			
装饰装修及设施设备	估价对象现场勘查，法院经办人通知权益双方参与，未能联系上房屋权属人，由法院经办确认估价对象，委估物业外墙为条形砖，门为卷闸门，窗为铝合金窗，室内装修假设为普通装修，能正常使用，如有不同，应重新估价；			
使用及维护情况、完损状况	建成时间	约于 1999 年	新旧程度	80%
	物业管理	一般	使用情况	假设能正常使用
	维护保养情况	较好	完损状况	完好

表三：四会市城中街道花街居委会新风四巷 24 座 1 号房地产

建筑规模	列入本次评估范围的建筑面积为 238.15 m ²			
建筑结构	为框架结构			

外观	住宅风格			
用途	房屋登记用途为住宅，现状用途为住宅。			
层数	实勘楼层第一层			
层高	约3米			
建筑功能	防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照等齐全			
空间布局	户型合理			
平面布置	按同类型住宅布局			
工程质量	工程质量合格，结构装修无不良状况			
装饰装修及设施设备	估价对象现场勘查，法院经办人通知权益双方参与，未能联系上房屋权属人，由法院经办确认估价对象，委估物业外墙为马赛克，门为防盗门，窗为铝合金窗，室内装修假设为普通装修，总层数为8层，能正常使用，无法确认委估物业是否空置，如有不同，应重新估价；			
使用及维护情况、完损状况	建成时间	约于1999年	新旧程度	80%
	物业管理	一般	使用情况	假设能正常使用
	维护保养情况	一般	完损状况	完好

表四：四会市东城街道康宁路东海明珠豪庭十七座32号(三楼)房地产、四会市东城街道康宁路东海明珠豪庭小车车位318号(负一层)房地产

建筑规模	列入本次评估范围的建筑面积分别为148.75 m ² 、12.5 m ²			
建筑结构	为框架结构			
外观	住宅风格			
用途	房屋登记用途分别为住宅、车位，现状用途分别为住宅、车位。			
层数	实勘楼层分别为第三层、负一层			
层高	约3米			
建筑功能	防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照等齐全			
空间布局	户型合理			
平面布置	按同类型住宅布局			
工程质量	工程质量合格，结构装修无不良状况			
装饰装修及设施设备	估价对象现场勘查，法院经办人通知权益双方参与，未能联系上房屋权属人，由法院经办确认估价对象，委估物业外墙为马赛克，门为防盗门，窗为铝合金窗，室内装修假设为普通装修，能正常使用，无法确认委估物业是否空置，如有不同，应重新估价；			
使用及维护情况、完损状况	建成时间	约于2009年	新旧程度	90%
	物业管理	一般	使用情况	假设能正常使用

维护保养情况	较好	完损状况	完好
--------	----	------	----

表五：四会市城北区仓岗五巷 105 号房地产

建筑规模	列入本次评估范围的建筑面积为 56.61 m ²			
建筑结构	为混合结构			
外 观	自建房风格			
用 途	房屋登记用途为其他，现状用途为住宅。			
层 数	实勘楼层为整幢			
层 高	约 3 米			
建筑功能	防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照等齐全			
空间布局	户型合理			
平面布置	按同类型住宅布局			
工程质量	工程质量合格，结构装修无不良状况			
装饰装修及设施设备	估价对象现场勘查，法院经办人通知权益双方参与，未能联系上房屋权属人，由法院经办确认估价对象，委估物业外墙为涂料，门为铁门，窗为木窗，室内装修假设为普通装修，能正常使用，无法确认委估物业是否空置，如有不同，应重新估价；			
使用及维护情况、完损状况	建成时间	1986 年	新旧程度	60%
	物业管理	自管	使用情况	假设能正常使用
	维护保养情况	一般	完损状况	一般

表六：四会市城中区汇源路堤园 138 号(首、二层)房地产及四会市城中区汇源路堤园 139 号(首、二层)房地产

建筑规模	列入本次评估范围的建筑面积均为 68 m ²			
建筑结构	为框架结构			
外 观	商铺风格			
用 途	房屋登记用途均为商业，现状用途均为商业。			
层 数	实勘楼层为首层			
层 高	约 4.5 米			
建筑功能	防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照等齐全			
空间布局	户型合理			
平面布置	夹层面积入证，首层及二层建筑面积均为 34 平方米			
工程质量	工程质量合格，结构装修无不良状况			

装饰装修及设施设备	估价对象现场勘查，法院经办人通知权益双方参与，未能联系上房屋权属人，由法院经办确认估价对象，委估物业外墙为条形砖，门为卷闸门，窗为铝合金窗，室内装修假设为普通装修，能正常使用，无法确认委估物业是否空置，如有不同，应重新估价；			
	建成时间	约于 2005 年	新旧程度	85%
使用及维护情况、完损状况	物业管理	自管	使用情况	假设能正常使用
	维护保养情况	一般	完损状况	较好

5. 权益状况

(1) 土地权益状况

表一：四会市东城街道丽安路丽安花园 72 号房地产

项 目	描 述	
座落	四会市东城街道丽安路丽安花园 72 号	
权属证明	《国有土地使用证》（四国用(2009)第 001900 号）	
土地所有权状况	国有	
土地使用权状况	权属人	[REDACTED]
	土地使用权类型	出让
	土地用途	城镇住宅用地
	土地面积	167.32 平方米
	土地使用年限	2068 年 01 月 19 日
土地使用管制	无	
其他特殊情况	无	

表二：四会市东城区清塘大道十七座 7 号(首层)房地产、四会市东城区清塘大道十七座 6 号(首层)房地产、四会市东城区清塘大道十七座 8 号(首层)房地产

项 目	描 述	
座落	四会市东城区清塘大道十七座	
权属证明	分别为《国有土地使用证》（四国用(2000)第 00661 号、四国用(2000)第 00660 号、四国用(2000)第 00662 号）	
土地所有权状况	国有	
土地使用权状况	权属人	[REDACTED]
	土地使用权类型	出让
	土地用途	综合用地
	土地面积	292 平方米

土地使用年限	2049年9月9日
土地使用管制	无
其他特殊情况	无

表三：四会市城中街道花街居委会新风四巷24座1号房地产

项 目	描 述	
座落	四会市城中街道花街居委会新风四巷24座1号	
权属证明	粤(2018)四会市不动产权第0020765号	
土地所有权状况	国有	
土地 使用 权状 况	权属人	[REDACTED]
	土地使用 权类型	出让
	土地用途	城镇住宅用地
	土地面积	253平方米
	土地使用 年限	2068年3月17日
土地使用管制	无	
其他特殊情况	无	

表四：四会市东城街道康宁路东海明珠豪庭十七座32号(三楼)房地产、四会市东城街道康宁路东海明珠豪庭小车车位318号(负一层)房地产

项 目	描 述	
座落	四会市东城街道康宁路东海明珠豪庭	
权属证明	四国用(2010)第002491号	
土地所有权状况	国有	
土地 使用 权状 况	权属人	[REDACTED]
	土地使用 权类型	出让
	土地用途	城镇住宅用地
	土地面积	50.05平方米
	土地使用 年限	2075年12月30日
土地使用管制	无	
其他特殊情况	无	

表五：四会市城北区仓岗五巷 105 号房地产

项 目	描 述	
座落	四会市城北区仓岗五巷 105 号房地产	
权属证明	0424405、196406、196704	
土地所有权状况	国有	
土地 使用 权状 况	权属人	[REDACTED]
	土地使用 权类型	划拨
	土地用途	住宅用地
	土地面积	56.02 平方米
	土地使用 年限	——
土地使用管制	无	
其他特殊情况	无	

表六：四会市城中区汇源路堤园 138 号(首、二层)房地产、四会市城中区汇源路堤园 139 号(首、二层)房地产

项 目	描 述	
座落	四会市城中区汇源路堤园	
权属证明	四国用(2005)第 001847 号、四国用(2005)第 001848 号	
土地所有权状况	国有	
土地 使用 权状 况	权属人	[REDACTED]
	土地使用 权类型	出让
	土地用途	综合用地
	土地面积	34 平方米
	土地使用 年限	2053-4-18 止
土地使用管制	无	
其他特殊情况	无	

(2) 建筑物权益状况

项 目	描 述	
座落	四会市东城街道丽安路丽安花园 72 号等共 10 套房地产	
权属证明	分别为：C7070635、四国用(2009)第 001900 号；2857973；粤(2018)四会市不动产权第 0020765 号；2857970；C0618978、C7235738；四 0100031288；2857974；0424405、196406、196704；C0618496、C0618497、C2759093；C0618494、C0618495、C2759092	
房屋所有 权状 况	权属人	[REDACTED]
	房屋性质	分别为别墅；其他；住宅；车位；商业

现状用途	分别为别墅；住宅；车位；商业
房屋所有权取得方式	——
共有情况	——
建筑面积	合计 897.56 m ²
他项权利设立情况	已抵押
租赁或占用情况	估价对象现场勘查，法院经办人通知权益双方参与，未能联系上房屋权属人，由法院经办确认估价对象，能正常使用，无法确认委估物业是否空置，如有不同，应重新估价；
其他特殊情况	——

（五）价值时点

本次估价的实地查勘期为 2020 年 03 月 25 日，根据《房地产估价规范》相关规定，确定本次估价的时点为实地查勘期 2020 年 03 月 25 日。

（六）价值类型

本报告中的价值类型为市场价值。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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。具体来说，是指估价对象于价值时点状态、在满足上述估价对象价值定义内涵及估价假设和限制条件、并假定未设立法定优先受偿权利的条件下的价值。

（七）估价原则

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指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、档次等。

（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，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正。自 2020 年 1 月 1 日起施行）

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，1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正。自 2020 年 1 月 1 日起施行）

3. 《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 3 月 16 日公布，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

4. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日施行）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

6. 《房地产估价基本术语标准》（编号：GB/T50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施）；

7. 《四会市人民法院司法鉴定委托书》（2019）粤 1224 执 1249 号；

8. 估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》等资料；

9. 估价机构及注册房地产估价师实地查勘、调查搜集获取的其他估价所需的信息资料。

（九）估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法。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实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，选择比较法作为本次估价的测算方法。

（1）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。

(2) 收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数等将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(3) 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

(4) 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果

估价人员进行实地查勘，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用比较法、收益法，对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为 **RMB7,165,300 元（取整至百位）**，大写人民币**柒佰壹拾陆万伍仟叁佰元整**，详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

币种：人民币

编号	估价对象	权属人	证号	证载用途	建筑面积(m ²)	估价结果		备注
						单价(元/m ²)	总价(元)	
1	四会市东城街道丽安路丽安花园72号房地产	[REDACTED]	C7070635、四国用(2009)第001900号	别墅	191.25	8,900	1,702,100	包含土地使用权价值
2	四会市东城区清塘大道十七座7号(首层)房地产		2857973	其他	41.50	20,700	859,100	---
3	四会市城中街道花街居委会新风四巷24座1号房地产		粤(2018)四会市不动产权第0020765号	住宅	238.15	2,500	595,400	---
4	四会市东城区清塘大道十七座6号(首层)房地产		2857970	其他	42.00	20,700	869,400	---
5	四会市东城街道康宁路东海明珠豪庭十七座32号(三楼)房地产		C0618978、C7235738	住宅	148.75	5,800	862,800	---
6	四会市东城街道康宁路东海明珠豪庭小车车位318号(负一层)房地产		四0100031288	车位	12.50	10,400	130,000	---
7	四会市东城区清塘大道十七座8号(首层)房地产		2857974	其他	30.80	20,700	637,600	---
8	四会市城北区仓岗五巷105号房地产		0424405、196406、196704	其他	56.61	1,670	94,500	已扣除土地除出让金

9	四会市城中区汇源路堤园 138 号 (首、二层)房地产	[REDACTED]	C0618496、C0618497、 C2759093	商业	68.00	10,400	707,200	---
10	四会市城中区汇源路堤园 139 号 (首、二层)房地产		C0618494、C0618495、 C2759092	商业	68.00	10,400	707,200	---
					897.56	---	7,165,300	---

备注：本估价结果为房地价值，包括建筑物及其占用范围内的土地的价值，或土地及附着于该土地上的建筑物的价值，评估总价取整至百位。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄艳红	4420190070		年 月 日
张彦兴	4420200035		年 月 日

（十二）实地查勘期

估价对象实地查勘日期为二〇二〇年三月二十五日。

（十三）估价作业期

二〇二〇年三月二十五日至二〇二〇年四月十日。

四、附件

- (一) 估价委托书（复印件）
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 可比实例位置图和外观照片（无）
- (六) 专业帮助情况和相关专业意见（无）

本次评估没有得到其他专业帮助及未依据相关专业意见，故无相关附件。

- (七) 估价所依据的其他文件资料（无）
- (八) 房地产估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件
- (九) 注册房地产估价师估价资格证书复印件