

房地产估价报告

估价报告编号：广天一评字（2020）04TQC第013号

估价项目名称：肇庆市广宁县南街镇百盈北路138号百盈花园
3栋1905房房地产及五一社区横垌仙鹅园（二期）夹层6号两套车房房地产以资产处置为目的的价格评估

估价委托人：广宁县人民法院

房地产估价机构：广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：欧卓靖（注册号：4420200021）

罗柳涛（注册号：4419980100）

估价出具报告日期：二〇二〇年四月二十日



防伪二维码

致估价委托人函

广宁县人民法院：

承蒙委托，我对位于肇庆市广宁县南街镇百盈北路 138 号百盈花园 3 栋 1905 房房地产及五一社区横垌仙鹅园（二期）夹层 6 号两套车房房地产进行评估，具体情况如下：

序号	估价对象	权属人	土地用途	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	建筑结构	土地使用权类型及性质
1	肇庆市广宁县南街镇百盈北路 138 号百盈花园 3 栋 1905 房房地产	梁剑敏	住宅	109.76	—	钢筋混凝土结构	国有出让
2	肇庆市广宁县南街镇五一社区横垌仙鹅园（二期）夹层 6 号车房房地产	梁剑敏	车库/车位	11.41	4.72	钢筋混凝土	国有出让
3	肇庆市广宁县南街镇五一社区横垌仙鹅园（二期）第一层 1 号车房房地产	梁剑敏	车库/车位	15.63	15.11	钢筋混凝土	国有出让

本次价值时点设定为现场勘查日 2020 年 3 月 13 日；估价目的是为广宁县人民法院办理资产处置提供价值参考依据而估价房地产市场价值；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自二〇二〇年四月二十日起至二〇二一年四月十九日止），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，需重新进行估价。

本着独立、客观、公正、合法的原则，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未设立法定优先受偿权下的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估价目的，按照科学的估价程序，并运用比较法，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 807500 元，大写人民币捌拾万零柒仟伍佰元整，详见《估价结果明细表》：

（本页无正文，下页续）

估价结果明细表

估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	估价总值 (元)
肇庆市广宁县南街镇百盈北路 138号百盈花园3栋1905房房地 产	住宅	109.76	6000	658600
肇庆市广宁县南街镇五一社区横 垌仙鹅园(二期)夹层6号车房 房地产	车库/ 车位	11.41	2500	28500
肇庆市广宁县南街镇五一社区横 垌仙鹅园(二期)第一层1号车 房房地产	车库/ 车位	15.63	7700	120400
合计	——	136.80	——	807500

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。评估总价取整至百位。

广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年四月二十日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
(一) 估价假设	2
(二) 限制条件	3
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师	15
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业期	15
四、附件	16

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

（一）估价假设条件

1、一般假设

(1)注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象产权资料复印件中记载的权属、面积、用途等资料进行了检查，但未向政府有关部门进行核实，本次估价在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以到政府有关部门核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

(2)注册房地产估价师对房屋安全、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，根据注册房地产估价师的实地查勘，估价对象目前空置中，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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

(3)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。

(4)本次估价结果是以估价对象正常使用为测算前提。

2、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项假设事项，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设

根据《不动产登记资料查询结果证明》记载，肇庆市广宁县南街镇百盈北路 138 号百盈花园 3 栋 1905 房及肇庆市广宁县南街镇五一社区横垌仙鹅园（二期）第一层 1 号车房共两套房地产已抵押，未查封，本次评估不考虑抵押对房地产价值的影响，作背离事实假设。

4、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设事项，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

(1) 估价对象肇庆市广宁县南街镇百盈北路 138 号百盈花园 3 栋 1905 房房地产

《不动产登记资料查询结果证明》及《关于广宁县人民法院《协助查询通知书》的复函》均未记载其房屋建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为10年代末，本次估价假定房屋建成年份与调查房屋建成年份一致，作依据不足假设。

(2) 估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》、《关于广宁县人民法院《协助查询通知书》的复函》及《广宁县房地产所有权初始登记申请书》由于估价委托人未能提供原件，估价人员无法对其原件进行核对，本次估价假设委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》、《关于广宁县人民法院《协助查询通知书》的复函》及《广宁县房地产所有权初始登记申请书》复印件与原件一致。并依据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》、《关于广宁县人民法院《协助查询通知书》的复函》及《广宁县房地产所有权初始登记申请书》复印件记载信息进行评估。

(3) 估价对象肇庆市广宁县南街镇五一社区横洞仙鹅园（二期）夹层6号及第一层1号共两套车房房地产因当事人未能出席现场勘查，故未能进入室内查勘，评估人员在法院工作人员的带领下，确认估价对象，设定其装修情况为简单装修，能正常使用，如有不同，应重新评估。

(二) 估价限制条件

1、根据估价目的，本次价值时点设定为现场查勘日期：2020年3月13日。

2、本次估价报告和估价结果的用途是为广宁县人民法院进行资产处置而评估房地产市场价值。估价报告使用期限为一年，若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。

3、本估价结果包含估价对象对应的土地使用权市场价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，估价结果不能分割使用。

4、对估价对象的建筑结构我们仅作一般性勘察，未对其进行结构测试，不能确定其结构是否存在内部安全隐患。本次估价时设定其建筑结构是安全的。

5、本估价报告在确定估价对象的公开市场价值时，估价师已按勤勉尽责的原则对估价对象法定优先受偿款进行调查了解，但可能存在估价师无法知悉的法定优先受偿款。

6、本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

7、本报告中市场趋势、估价对象变现能力分析等专业意见，是估价师根据具体情

况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价师经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，可能并不完全表示估价对象在价值时点处置权实现时的实际情况，特提请报告使用人注意。

8、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，导致估价对象的市场价值变化，因此，建议估价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估价。

9、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，主要依据估价委托人提供的相关材料（含估价委托人提供的法定优先受偿款），包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也没有法定资格核查审验估价委托人提供的资料的真伪，估价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。

10、本估价报告有关结论仅为估价委托人办理资产处置提供价值参考，不对其他用途负责。

11、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

12、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。本报告专为估价委托人所使用，未经我公司书面同意，本估价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。

13、本报告未考虑估价对象可能存在的查封、抵押、担保、瑕疵等因素对其价值的影响，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。

14、估价对象在处置过程中，可能存在操作、法律、道德等无法预测的风险，对估价对象处置及交易过户等均会产生一定的影响，从而可能对估价对象的处置价值产生减损作用，我司无法对此作出判断，特提醒报告使用人注意。

15、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

16、本次估价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。

17、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

广宁县人民法院

(二) 房地产估价机构

广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司

法定代表人：容凯峰

统一社会信用代码：914412007375876006

营业执照营业期限：长期

资质等级：

贰级房地产估价机构（证书编号：粤房估备字贰 1700001）

二级土地估价机构（证书编号：B2020440120）

住 所：肇庆市端州区芹田路 31 幢首层

电 话：（0758）2588522

(三) 估价目的

本次估价目的设定为：为估价委托人办理资产处置提供价值参考依据而估价房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

本次估价范围分别位于肇庆市广宁县南街镇百盈北路 138 号百盈花园 3 栋 1905 房及五一社区横垌仙鹅园（二期），建筑面积合计为 136.8 平方米。包含土地使用权、房屋产权价值、装饰装修及保证房地产正常使用的设施设备。不包含动产及相关的债权债务。

2、估价对象基本情况

2.1 估价对象区位状况

表一

估价对象名称	肇庆市广宁县南街镇百盈北路 138 号百盈花园 3 栋 1905 房房地产
--------	---------------------------------------

地理位置	估价对象位于肇庆市广宁县南街镇百盈北路 138 号百盈花园 3 栋 1905 房，东、南均至道路，西、北均至他人用房。
道路通达度	临近百盈东路，道路通达度较高。
交通便捷度	距离公交站点较远，交通便捷度一般。
公共配套情况	周边有银行、门诊、市场、学校、商场及各类临街商铺等，配套设施齐全。
居住环境	周边有嘉湖尚都、裕丰广场等住宅小区，居住环境较好。

表二

估价对象名称	肇庆市广宁县南街镇五一社区横垌仙鹅园（二期）夹层 6 号及第一层 1 号共两套车房房地产
地理位置	估价对象位于肇庆市广宁县南街镇五一社区横垌仙鹅园（二期），东至巷道，南、西、北均至他人用房。
道路通达度	临近巷道，道路通达度一般。
交通便捷度	距离公交站点较远，交通便捷度一般。
公共配套情况	周边多以私宅为主，有幼儿园及各类型临路商铺等，配套设施完善度一般。
居住环境	周边有多以私宅为主，居住环境一般。

2.2 估价对象土地基本状况

表一

根据《关于广宁县人民法院《协助查询通知书》的复函》可知：

项 目	肇庆市广宁县南街镇百盈北路 138 号百盈花园 3 栋 1905 房房地产
宗地地址	肇庆市广宁县南街镇百盈北路 138 号百盈花园 3 栋 1905 房
四 至	东、南均至道路，西、北均至他人用房
土地面积	——
土地用途	商住用地
土地使用权年限	——
形 状	较规则
地形地势	地势高低适中、地表平坦

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	宗地红线外六通（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气），红线内场地平整，已建有建筑物。

表二

根据《广宁县房地产所有权初始登记申请书》可知：

项 目	肇庆市广宁县南街镇五一社区横垌仙鹅园（二期）夹层 6 号车房房地产
宗地地址	肇庆市广宁县南街镇五一社区横垌仙鹅园（二期）
四 至	东至巷道，南、西、北均至他人用房
土地面积	共用土地面积 98.07 m ²
土地用途	——
土地使用权年限	2014 年 1 月 24 日取得，至 2074 年 2 月 5 日，使用年限 70 年
形 状	较规则
地形地势	地势高低适中、地表平坦
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	宗地红线外五通（通给水、通排水、通电、通讯、通路），红线内场地平整，已建有建筑物。

表三

根据《广宁县房地产所有权初始登记申请书》可知：

项 目	肇庆市广宁县南街镇五一社区横垌仙鹅园（二期）第一层 1 号车房房地产
宗地地址	肇庆市广宁县南街镇五一社区横垌仙鹅园（二期）
四 至	东至巷道，南、西、北均至他人用房
土地面积	共用土地面积 98.07 m ²
土地用途	——
土地使用权年限	2014 年 1 月 24 日取得，至 2074 年 2 月 5 日，使用年限 70 年
形 状	较规则
地形地势	地势高低适中、地表平坦

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	宗地红线外五通（通给水、通排水、通电、通讯、通路），红线内场地平整，已建有建筑物。

2.3 估价对象建筑物基本状况

表一

估价对象名称	肇庆市广宁县南街镇百盈北路 138 号百盈花园 3 栋 1905 房房地产			
建筑面积(m ²)	109.76	建筑结构	钢筋混凝土结构	
总楼层	实勘共 21 层	评估楼层	19 层	
朝向	南	景观	无特殊景观	
房屋用途	住宅	现实用途	住宅	
平面布置	2 梯 4 户，按 3 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台平面布局。			
装修情况	外 墙	条形砖	内 墙	毛坯
	天 花	毛坯	楼地面	毛坯
	门	实木门	窗	钢窗
	厨 房	毛坯		
	卫 生 间	毛坯		
	阳 台	毛坯		
设施设 备	水 电	水电到位	电 梯	有
	供 气	预留接口	消 防	消防栓
使用与 维护	竣工年代	约 10 年代末	成新度	九五成新
	使用状况	自用	租金水平	---
	维护与保养	有正常的维护、保养状况较好		
	物业管理	小区物业管理		

表二

估价对象名称	肇庆市广宁县南街镇五一社区横垌仙鹅园（二期）夹层 6 号车房房地产		
建筑面积(m ²)	11.41	建筑结构	钢筋混凝土结构
总楼层	8 层	评估楼层	夹层

房屋用途		车库/车位	现实用途	车位
装修情况	外 墙	条形砖	门	——
	内墙	由于当事人未出席，未能进入室内进行查勘，本次评估设定其为简单装修，能正常使用		
	天花			
	楼顶			
设施设 备	水 电	——	电 梯	无
	供 气	——	消 防	消防栓
使用与 维护	竣工年月	2014年6月	成新度	九成新
	使用状况	自用	租金水平	——
	维护与保养	有正常的维护、保养状况较好		
	物业管理	自主管理		

表三

估价对象名称		肇庆市广宁县南街镇五一社区横洞仙鹅园（二期）第一层1号车房房地产		
建筑面积(m ²)		15.63	建筑结构	钢筋混凝土结构
总楼层		8层	评估楼层	1层
房屋用途		车库/车位	现实用途	车库/车位
装修情 况	外 墙	条形砖	门	卷闸门
	内墙	由于当事人未出席，未能进入室内进行查勘，本次评估设定其为简单装修，能正常使用		
	天花			
	楼顶			
设施设 备	水 电	——	电 梯	无
	供 气	——	消 防	消防栓
使用与 维护	竣工年月	2014年6月	成新度	九成新
	使用状况	自用	租金水平	——
	维护与保养	有正常的维护、保养状况较好		
	物业管理	自主管理		

2.4 估价对象权益状况

表一：

根据《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号为 44122320191024023）及《关于广宁县人民法院《协助查询通知书》的复函》可知：

估价对象名称	肇庆市广宁县南街镇百盈北路 138 号百盈花园 3 栋 1905 房房地产		
房屋坐落	肇庆市广宁县南街镇百盈北路 138 号百盈花园 3 栋 1905 房		
不动产单元号	441223109009GB01016F 00030013	产权证号	粤（2018）广宁县不动 产证明第 0003216 号
建筑面积（m ² ）	109.76	套内建筑面积（m ² ）	——
土地面积（m ² ）	——	权利性质	——
土地使用权年限	——		
权利人及共有情况	梁剑敏，单独所有		
登记状态说明	抵押情况： 1、抵押权人：怀集县农村信用合作联社 抵押人：梁剑敏；抵押类型： 预告抵押；抵押方式：预售商品房抵押权预告登记；抵押期限：2018-09-18 至 2048-09-18；债权数额：——万元；最高额债权数额：——万元；登 记证明号：粤（2018）广宁县不动产证明第 0010082 号；登记时间： 2018-09-26。 查封情况： 无查封。		

（五）价值时点

本次价值时点设定为对估价对象现场勘查日：2020 年 3 月 13 日。

（六）价值类型

市场价值：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、《中华人民共和国担保法》（主席令第50号，自1995年10月1日起施行）

4、《中华人民共和国物权法》（主席令第62号，2007年10月1日起施行）

5、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号、自2016年12月1日起施行）

行)

6、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行，根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正，根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

7、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自2015年12月1日起施行）

8、《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）

9、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，根据2019年3月24日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订，自2015年3月1日起施行）

10、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号，根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正，自2016年1月1日起执行）

11、城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准（试行）》的通知（城住字（1984）第678号，1985年1月1日试行）

12、《不动产登记资料查询结果证明》、《关于广宁县人民法院《协助查询通知书》的复函》、《广宁县房地产所有权初始登记申请书》及估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料

13、估价委托书、估价委托合同

14、肇庆市广宁县房地产市场租售价格调查及有关信息

15、估价人员实地勘测调查获得的实况和资料。

（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的实际情况，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，在确定估价方法时，我们有以下考虑：

(1) 适用的估价方法

估价对象所在区域周边类似物业的房地产市场交易较活跃，交易实例较丰富，易收集较多交易实例，适宜采用比较法。

(2) 不适用的估价方法

①估价对象虽然为具有收益或潜在收益物业，但是现行房地产市场租售比严重背离，因此，不适宜采用收益法。

②房地产市场近几年经历了快速发展阶段，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，现时房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，因此，不适宜采用成本法。

③估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，也不具有开发或再开发潜力，不适宜采用假设开发法。

综上所述，本次估价采用比较法对估价对象进行评估。

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。比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。其计算公式为：

比较法计算公式为： $P = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P——估价对象比较价值

P_b ——可比实例成交价格

$$A = \frac{\text{估价对象交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}; \quad B = \frac{\text{估价对象市场状况调整指数}}{\text{可比实例市场状况调整指数}};$$

$$C = \frac{\text{估价对象区位状况条件指数}}{\text{可比实例区位状况条件指数}}; \quad D = \frac{\text{估价对象权益状况调整指数}}{\text{可比实例权益状况调整指数}};$$

$$E = \frac{\text{估价对象实物状况调整指数}}{\text{可比实例实物状况调整指数}};$$

具体步骤如下：

1. 搜集交易实例；
2. 选取可比实例；
3. 建立比较基础；
4. 进行交易情况修正；
5. 进行市场状况调整；
6. 进行房地产状况调整；
7. 计算比较价值。

（十）估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，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未设立法定优先受偿权下的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估价目的，按照科学的估价程序，并运用比较法，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 **807500** 元，大写人民币**捌拾万零柒仟伍佰**元整，详见《估价结果明细表》：

（本页无正文，下页续）

估价结果明细表

估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/ m ²)	估价总值 (元)
肇庆市广宁县南街镇百盈北路 138 号百盈花园 3 栋 1905 房房地产	住宅	109.76	6000	658600
肇庆市广宁县南街镇五一社区横垌仙鹅园(二期)夹层 6 号车房房地产	车库/车位	11.41	2500	28500
肇庆市广宁县南街镇五一社区横垌仙鹅园(二期)第一层 1 号车房房地产	车库/车位	15.63	7700	120400
合计	---	136.80	---	807500

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
欧卓靖	4420200021		年 月 日
罗柳涛	4419980100		年 月 日

(十二) 实地查勘期

估价对象实地查勘日期为 2020 年 3 月 13 日

(十三) 估价作业期

2020 年 1 月 16 日至 2020 年 4 月 20 日

四、附件

(一) 广宁县人民法院司法评估委托书

(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 无其它文件资料 (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