

Real estate appraisal report

中山市沙溪镇乐群永厚环村一
栋住宅物业和相关配套用房物
业
房地产估价报告

报告编号：世联估字 SZ2020H(2)060005 号



2020年6月19日

房地产估价报告

估价项目名称：中山市沙溪镇乐群永厚环村一栋住宅物业和相关配套用房物业市场价值评估

估价委托人：中山市第一人民法院

房地产估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：沈慧琴（注册号：4420170043）

饶冬元（注册号：4420180114）

估价报告出具日期：2020 年 6 月 19 日

估价报告编号：世联估字 SZ2020H(2)060005 号

致电 (0755) 82548198、82763304 或扫描二维码，查询本报告真伪！

特别提示：请向世联估价工作人员索取正式发票。

我们拒绝提供收据和虚假证明。



致估价委托人函

中山市第一人民法院：

承蒙委托，我们对位于中山市沙溪镇乐群永厚环村一栋住宅和相关配套用房物业进行评估。估价对象是：建筑面积为 877.78 平方米的住宅房地产的房屋所有权和所占有的国有出让城镇住宅用地在剩余使用年期的使用权（包含室内家私家电），估价目的是：为估价委托人司法拍卖提供参考依据而评估房地产的市场价值，价值时点是：2020 年 6 月 9 日。

我们经过市场调查和实地查勘，依据《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法规，遵循估价原则，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象的市场价值为人民币 5,061,976 元，大写金额人民币伍佰零陆万壹仟玖佰柒拾陆元整。（详见下表）

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	物业名称	不动产权证号	权利人	建筑面积 (m^2)	数量 (个)	评估单价 (元/ m^2)	评估总值 (元)
		粤房地证字第 C4061796 号					
1	中山市沙溪镇乐群永厚环村房地产	粤房地证字第 C0956302 号		837.01	-	6,000	5,022,060
2	地上未办理产证建筑物	-	蔡耀宗、	40.77	-	800	32,616
3	格力空调	-	刘宝红	-	1	900	900
4	单层木床	-		-	27	200	5,400
5	双层木床	-		-	4	150	600
6	简易柜	-		-	2	150	300
7	床垫	-		-	1	100	100
	合计	-	-	877.78	35	-	5,061,976

特别提示：

- 1、本次评估的是委估财产本身的市场价值，未考虑可能存在的其他债权债务的影响；
- 2、请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件，并详尽阅读报告全部内容后再使用本报告；
- 3、本估价报告使用期限为一年，自 2020 年 6 月 19 日至 2021 年 6 月 18 日止。

深圳市世联土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年六月十九日

目 录

一 估价师声明.....	1
二 估价假设和限制条件.....	2
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) 注册房地产估价师或评估专业人员.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
(十四) 估价报告使用期限.....	14
四 附件.....	15
■ 《中山市第一人民法院委托书》复印件	
■ 估价对象位置图	
■ 估价对象实地查勘情况和注册房地产估价师或评估专业人员实地查勘现场相关照片	
■ 估价对象权属证明复印件	
■ 房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	
■ 注册房地产估价师估价资格证书复印件	
■ 无专业帮助情况和相关专业意见	

一 估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
2. 参与估价的注册房地产估价师或评估专业人员具备专业胜任能力，已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，勤勉尽职地开展估价业务；
3. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师或评估专业人员独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制；
4. 我们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；
5. 我们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）进行估价工作，形成意见和结论，撰写本报告；
6. 本报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。
7. 我司注册房地产估价师或评估专业人员已对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

二 估价假设和限制条件

1. 估价报告结论成立的假设前提

■ 一般假设

- 1) 本次估价以估价委托人提供的估价资料真实性、完整性、合法性为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。
- 2) 领勘人指认的物业位置与产权证所述物业位置一致，界址清晰。
- 3) 估价对象合法、持续使用。
- 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。
- 5) 本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。
- 6) 我们没有进行实地丈量，估价对象之建筑面积参照《中山市不动产登记资料查询结果》《房屋平面图》等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
- 7) 注册房地产估价师或评估专业人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修及室内外污染情况，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，且无相关专业机构进行鉴定及检测，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题。
- 8) 估价报告价值时点为估价对象实地查勘之日。

■ 未定事项假设

- 1) 由于估价委托人提供的相关规划资料未明确估价对象容积率，故本次评估以估价对象实际容积率确定其容积率。
- 2) 由于估价委托人提供的资料未记载估价对象竣工日期，仅记载登记日期 2005 年 10 月 17 日，我司根据《沙溪镇乐群永厚环村蔡耀宗、刘宝红用地图》记载的测量日期 2005 年 3 月 7 日，本次评估设定估价对象竣工年份为 2005 年。

■ 背离事实假设

- 1) 于价值时点估价对象处于抵押查封状态，根据估价目的，本次估价不考虑抵押查封对估价对象价值的影响。

■ 不相一致假设

- 1) 根据估价委托人提供的《中山市第一人民法院查封（扣押）财产清单》

记载，室内财产中格力挂式空调数量为 2 台，床有 32 张。根据我司估价人员实地查勘得知，格力挂式空调数量为 1 台，床有 31 张，简易柜 2 张，床垫 1 张。经向估价委托人反馈、沟通，确定本次评估以我司估价人员实地查勘数量为准。

■ 依据不足假设

- 1) 估价委托人未能提供估价对象《中山市不动产登记资料查询结果》《房屋平面图》原件，注册房地产估价师或评估专业人员进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料，限于注册房地产估价师或评估专业人员工作能力范围，本次评估以估价委托人提供的估价对象《中山市不动产登记资料查询结果》《房屋平面图》复印件作为评估依据。

2. 估价中未考虑的因素及其他特别说明

- 1) 估价结果反映估价对象在本报告目的下的市场价值，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。
- 2) 本报告估价结果是在公开市场前提下求取的市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。
- 3) 估价结果未考虑估价对象及其权利人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3. 本报告使用的限制条件

- 1) 本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。
- 2) 本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。
- 3) 所有本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。
- 4) 未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的

人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

- 5) 本报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。
- 6) 本报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算）。超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。
- 7) 本报告中所使用的货币为人民币。

三 估价结果报告

(一) 估价委托人

委托单位：中山市第一人民法院

住 所：中山市东区博爱五路 62 号

(二) 房地产估价机构

估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司

法定代表人：罗守坤

住所：深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座B单元19层1901、1903、1904

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 0200026

有效期限：2021 年 04 月 02 日止

联系电话：(0755) 82548160

(三) 估价目的

为估价委托人司法拍卖提供参考依据而评估房地产的市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围

根据估价委托人提供的资料，纳入评估范围的房地产为蔡耀宗、刘宝红拥有的位于中山市沙溪镇乐群永厚环村一栋住宅和相关配套用房物业，总建筑面积为 877.78 平方米，包括房屋所有权和所占有的 310.90 平方米住宅用地在剩余使用年期为 51.61 年的使用权。包含格力挂式空调数量为 1 台，床 31 张，简易柜 2 张，床垫 1 张等共计 35 件家私家电。

2. 估价对象权利状况

1) 土地登记状况

房地产名称

中山市沙溪镇乐群永厚环村一栋住宅物业及相关配套用房物业
所属宗地

不动产权证号

国 (2005) 240906

权利人	蔡耀宗、刘宝红
共有情况	按份所有
坐落	中山市沙溪镇乐群永厚环村
不动产单元号	442000106205GB01752W0000000-0, 442000004009JC01160F00020001
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
宗地面积 (㎡)	310.9
使用期限	2072/1/17
土地权属性质	国有
附记	原批准土地用途：住宅用地；原批准房屋用途：住宅
登记日期	2005/10/17

2) 房屋登记情况

序号	房地产名称	不动产权证号	权利人	建筑面积 (㎡)	规划用途	建筑结构	总层数	登记日期	房屋性质
1	中山市沙溪镇乐群永厚环村一栋住宅物业	C4061796、 C0956302	蔡耀宗、 刘宝红	837.01	住宅	钢筋混 凝土结 构	4	2005/10/17	自建房

备注：根据估价委托人提供的《房屋平面图》资料复印件，其地上未办理产证建筑物面积合计为 40.77 平方米，分别位于估价对象顶层及地上单层，建筑面积分别为 6.97、33.8 平方米。

3) 共有情况

按份所有，所有权人为蔡耀宗、刘宝红，占有份额均为 1/2。

4) 其他权利状况

■ 租赁权

经现场查勘核实，估价对象处于空置状态，无租赁权。

■ 抵押权

根据估价委托人提供的《中山市不动产登记资料查询结果》复印件，估价对象于 2017 年 10 月 24 日办理抵押登记，抵押金额为 200 万元，抵押期限至 2020 年 10 月 24 日止。于价值时点，未获得该抵押权注销的任何证

明。

■ 查封限制权利

根据估价委托人提供的《中山市不动产登记资料查询结果》复印件，估价对象于 2018 年 7 月 30 日进行查封登记，查封机关为中山市第二人民法院，查封期限从 2018 年 7 月 27 日至 2021 年 7 月 27 日止；轮候查封机关均为中山市第一人民法院，查封期限分别有 2018 年 8 月 27 日至 2021 年 8 月 27 日止、2020 年 2 月 14 日至 2023 年 2 月 13 日止、2020 年 4 月 13 日至 2023 年 4 月 12 日止、2020 年 4 月 13 日至 2023 年 4 月 12 日止。于价值时点，未获得估价对象于价值时点被解封的任何证明。

■ 其他权利状况

除上述权利外，估价对象未设置如地役权、典权等其他他项权利。

【权利状况分析】

估价对象系属权利人自建房屋，房屋所有权人和土地使用权人一致，土地使用权性质为出让，房屋性质为自建房，估价对象系房地产权利人按份共有，于价值时点已设立抵押权，存在查封限制权利。

3. 估价对象实物状况

1) 土地基本状况

估价对象土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，用途为城镇住宅用地，不动产单元号为 442000106205GB01752W0000000-0,442000004009JC01160F00020001，宗地面积为 310.9 平方米，剩余土地使用年限为 51.61 年，其四至为：东至远达制衣厂，南至中堡街，西临岐江公路，北靠岐江公路。据现场查勘，估价对象土地形状为直角梯形，地势平坦，临路条件较好。红线外土地基础设施完备程度达到“五通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路），红线内建有 2 栋建筑物。

2) 建筑物基本状况

估价对象位于中山市沙溪镇乐群永厚环村，区域内多居民自建物业，估价对象占地 310.9 平方米，地上建有两栋物业，大部分已办妥产权登记。

已办证物业：

估价对象于 2005 年竣工，房屋用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，为 4 层独立物业，建筑面积为 837.01 平方米，配备有消防栓等设备设施，

经我司估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象每层共有 8 个房间，整栋楼宇内共有 32 间房屋，房间内部分有简易床，部分有简易床及简易柜，部分房间内有挂式空调，房屋建筑物维护保养一般，综合成新率约为七成。估价对象目前处于空置状态。

根据现场查勘，其装修情况如下：

外墙：墙砖；

地面：地砖；

天花：乳胶漆；

内墙：乳胶漆、贴瓷片墙裙、与厨卫那面隔墙瓷片到顶；其中走廊为 1.5 米贴瓷砖墙裙，楼梯瓷片到顶；

门窗：不锈钢门、铝合金窗。

厨房：地面地砖、墙面瓷片到顶、天花乳胶漆、灶台简易搭建；

卫生间：地砖、墙面瓷片到顶、天花天花乳胶漆、蹲厕。

未办证物业：

根据估价委托人提供的《房屋平面图》，估价对象未办证物业建筑面积共 40.77 平方米，分别是四层物业顶部的柱廊（面积 6.97 m^2 ）及地上单层建筑物（面积 33.8 m^2 ），于价值时点，估价对象处于空置状态，建筑物维护保养一般，综合成新率约为七成。

根据现场查勘，其装修情况如下：

外墙：墙砖；

地面：地砖；

天花：乳胶漆；

内墙：乳胶漆。

3) 实物状况分析

估价对象竣工年份为 2005 年，物业维护情况一般，近期内尚无需进行大修及主要设施设备升级替换，公共部位为普通装修，配套设施较齐全，符合个人承租要求；总体来说，估价对象整体情况较好，无明显瑕疵，无论是出售或出租均有一定的市场接受度。

4. 估价对象区位状况

位置状况：

中山市位于广东省中南部，珠江三角洲中部偏南的西、北江下游出海处，北接广州市番禺区和佛山市顺德区，西邻江门市区、新会区和珠海市斗门区，东南连珠海市，东隔珠江口伶仃洋与深圳市和香港特别行政区相望。中山是一座社会和谐、经济兴旺、环境优美、民生幸福的现代化城市，全境位于北纬 $22^{\circ} 11' \sim 22^{\circ} 47'$ ，东经 $113^{\circ} 09' \sim 113^{\circ} 46'$ 之间。行政管辖面积 1,800.14 平方公里。市中心陆路北距广州市区 86 公里，东南至澳门 65 公里，由中山港水路到香港 52 海里。市政府设于东区松苑路 1 号。

估价对象位于中山市沙溪镇乐群永厚环村，东至远达制衣厂，南至中堡街，西临岐江公路，北靠岐江公路。

交通状况：

估价对象距离中山火车站约 11.9 公里，距离中山北站火车站 7.7 公里，周边有岐江公路、中堡街、京珠线等交通干道。

周边的公交线路有 017 路;029 路;078 路;201 路;202 路等，公共交通较便捷。区域内无特别交通管制，停车方便程度较好。

环境状况：

该区域居住人群多为本地居民及外地务工人员，区域内多生产用房及居住生活区混合，整体环境质量一般。

外部配套：

区域内公共配套设施较齐全，内有：

银行网点：中山农商银行、中国银行

医院：隆都医院、中山协和医院

学校：乐群小学、中山市华强学校、沙溪镇云汉小学

商场：壹加壹(活力城店)、农家生活超市、壹加壹(隆都路店)

区域内基础设施较完善，具备供水、排水、供电、通讯、煤气等配套设施，能满足生产和生活的需要。

市场租售情况：

目前估价对象类似物业的市场售价为 5,000~7,000 元/平方米；类似物业出租的市场租金水平为 300~500 元/间·月，空置率较低，交易较活跃。

区域发展：

根据中山市城乡规划局发布《中山市域组团发展规划（2017-2035 年）》

的公示，中山大湾区定位：珠西综合交通枢纽、湾区精品活力都会、世界专业制造名城；一主三副、一城双核：由岐江新城主中心与翠亨新区主中心共同组成市域主中心，形成未来中心城区一城双核结构，面向湾区，承担市域现代服务中心与区域专业化创新服务中心的重要职能，三副为三角、小榄和三乡组团级综合服务中心。

（五）价值时点

本次估价确定 2020 年 6 月 9 日为本报告的价值时点，此价值时点是估价对象实地查勘之日。

（六）价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值：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）估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法的原则及替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等技术性原则：

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价值或价格的原则。

合法原则：要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则

替代原则：要求评估价值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应在合理范围内的原则。

价值时点原则：要求评估价值应为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。

最高最佳利用原则：要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

(八) 估价依据

1) 国家有关法律、法规和政策文件

- 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第 46 号, 2016 年 12 月 1 日起施行)
- 《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人大常委会第十六次会议通过; 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第三次修正, 2020 年 1 月 1 日起施行)
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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第三次修正, 2020 年 1 月 1 日起施行)
- 《中华人民共和国物权法》(主席令第 62 号, 自 2007 年 10 月 1 日起施行)
- 《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第 74 号, 2019 年 4 月 23 日第二次修正)
- 《城市房地产开发经营管理条例》(国务院令第 248 号, 2019 年 3 月 24 日修正)

2) 技术规程及有关技术文件

- 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) (2015 年 12 月 1 日实施)
- 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) (2014 年 2 月 1 日实施)

3) 估价委托人提供的有关资料

- 《中山市不动产登记资料查询结果》复印件
- 《房屋平面图》复印件
- 估价委托人提供的其他有关资料

4) 房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

- 《中山市第一人民法院委托书》
- 注册房地产估价师实地查勘和市场调查的资料
- 注册房地产估价师掌握的其他资料

（九）估价方法

1. 技术路线

对于已办证房屋，选用比较法和收益法测算，综合确定其市场价值；对于未办证房屋，因未搜集到相关报建审批资料，其能否获取产权登记存在不确定性，故将其视为建构物选用成本法测算其价值；对于其他家具家电，则选用成本法，在二手市场询价确定其价值。

2. 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

- 比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估；
- 收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。

报酬资本化法是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

- 假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估；
- 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而限制了比较法、收益法的运用，或具有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或者其装饰装修部分进行评估情况下的房地产评估。

成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产评估。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取比较法、收益法、成本法作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定	比较法是选取一定数量	收益法是预测估价对象	假设开发法修是求得估	成本法是测算估价对象

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
定义	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。比较法的本质是以房地产的实际成交价格作为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。	未来各年净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理。	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，将开发完成后的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和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。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理。	在价值时点的重置成本或重建成本及折旧，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。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。
是否选取	选用	选用	不选用	选用
估价方法选取理由	估价对象周边同类物业三级市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的可比实例，故选用比较法测算估价对象的市场价值。	估价对象为经营性房地产，区域内类似房地产的租金情况易于调查，其未来收益和风险可预测，故选用收益法作为本次评估的另一方法。本次估价采用报酬资本化法。	估价对象为已建成物业，物业成新率较高，无重新开发建设必要；另外类似物业出租时装修大部分为承租方负责，故无重新装修必要，故不选用假设开发法。	因未搜集到相关报建审批资料，其能否获取产权登记存在不确定性，故将其视为建构物选用成本法测算其价值。

对于其他家具家电，则选用成本法，在二手市场询价确定其价值。

此页余下无正文

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的评估结果如下：




评 估 单 价：详见《评估结果汇总表》

评 估 总 价：人民币 5,061,976 元

大 写 金 额：人民币伍佰零陆万壹仟玖佰柒拾陆元整

本次估价结果未包含相关专业帮助或依据相关专业意见。

（十一）注册房地产估价师或评估专业人员

姓名	注册号	签 名	签名日期
沈慧琴	4420170043		2020.6.19
饶冬元	4420180114		2020.6.19
王晓东	评估专业人员		2020.6.19

（十二）实地查勘期

2020 年 6 月 9 日

（十三）估价作业期

2020 年 6 月 9 日至 2020 年 6 月 19 日止

（十四）估价报告使用期限

本报告自估价报告出具之日起壹年内有效，即使用期限自 2020 年 6 月 19 日至 2021 年 6 月 18 日止。

四 附件

- 《中山市第一人民法院委托书》复印件
- 估价对象位置图
- 估价对象实地查勘情况和注册房地产估价师或评估专业人员实地查勘现场相关照片
- 估价对象权属证明复印件
- 房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
- 注册房地产估价师估价资格证书复印件
- 无专业帮助情况和相关专业意见

现场查勘照片



建筑物外观



建筑物外观



建筑物外观



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



楼梯间

中山市不动产登记资料查询结果



2020052201643

土地面积单位：平方米

房屋面积单位：平方米

权利人	蔡耀宗、刘宝红			不动产单元号	442000106205GB01752W0000000-0, 442000004009JC01160F00020001			
证件种类	其它		证件号码	442000611016661, 440620610313054				
房地坐落	中山市沙溪镇乐群永厚环村							
不动产权证号 (土地证号、房产证号)	国(2005)240906, C4061796、C0956302							
房产登记字号	2005-240862							
不动产证明号	-----			备案合同号	-----			
土地信息	土地使用面积	310.90	独用土地面积	-----	分摊土地面积	-----	土地用途	城镇住宅用地
	土地使用权性质	出让	土地权属性质	国有	登记时间	2005-10-17	使用期限	2072-01-17
	权利类型	国有建设用地使用权						
房屋信息	建筑面积	837.01	专有建筑面积	-----	分摊建筑面积	-----	规划用途	住宅
	房屋性质	自建房	房屋结构	钢筋混凝土结构	共有情况	按份共有	占有份额	蔡耀宗1/2, 刘宝红1/2
	总层数	4	所在层	1	登记时间	2005-10-17	权属状态	现势
	房屋所有权取得方式	自建					产价(万元)	-----
附记	原批准土地用途：住宅用地；原批准房屋用途：住宅（以下空白）							

抵押信息

抵押权人	不动产类型	抵押方式	被担保主债权数额 (万元)	债务履行期限起	债务履行期限止	登记时间	注销抵押时间	不动产登记证明号	权属状态	附记
中山市农村信用合作联社 城区信用社	土地	一般抵押	150.00	2010-10-20		2010-10-20	2011-10-21	粤房地他项权证中府字第0110019013号	历史	D26-2010-0-11880-15045
中山市农村信用合作联社 城区信用社	土地	一般抵押	160.00	2011-10-25		2011-10-25	2012-09-07	粤房地他项权证中府字第0111018056号	历史	D26-2011-0-32842-59889
中山市农村信用合作联社 城区信用社	土地	最高额抵押	160.00	2012-09-18		2012-09-18	2015-10-08	粤房地他项权证中府字第0112016724号	历史	D26-2012-0-27751-102319
中山农村商业银行股份有 限公司东区支行	土地	最高额抵押	267.84	2015-11-05		2015-11-05	2017-10-23	粤(2015)中山市不动 产证明第0010691号	历史	D26-2015-0-32700-309534
黄泳洁	土地	一般抵押	200.00	2017-10-24	2020-10-24	2017-10-31		粤(2017)中山市不动 产证明第0133919号	现势	
中山市农村信用合作联社 城区信用社	土地和房屋	一般抵押	150.00	2010-10-20		2010-10-20	2011-10-21	粤房地他项权证中府字第0110019013号	历史	D26-2010-0-11880-15045
中山市农村信用合作联社 城区信用社	土地和房屋	一般抵押	160.00	2011-10-25		2011-10-25	2012-09-07	粤房地他项权证中府字第0111018056号	历史	D26-2011-0-32842-59889
中山市农村信用合作联社 城区信用社	土地和房屋	最高额抵押	160.00	2012-09-18		2012-09-18	2015-10-08	粤房地他项权证中府字第0112016724号	历史	D26-2012-0-27751-102319
中山农村商业银行股份有 限公司东区支行	土地和房屋	最高额抵押	267.84	2015-11-05		2015-11-05	2017-10-23	粤(2015)中山市不动 产证明第0010691号	历史	D26-2015-0-32700-309534
黄泳洁	土地和房屋	一般抵押	200.00	2017-10-24	2020-10-24	2017-10-31		粤(2017)中山市不动 产证明第0133919号	现势	

查封信息

申请执行人	不动产类型	查封文件	查封登记时间	查封机关	查封期限起	查封期限止	解封文号	解封登记时间	解封机关	权属状态	附记
中山市小榄镇新联 彩印包装厂	土地	(2018)粤 2072民初8839 号	2018-07-30	中山市第二人民 法院	2018-07-27	2021-07-27				现势	
李卓昆	土地	(2018)粤 2071民初16849 号	2018-08-27	中山市第一人民 法院	2018-08-27	2021-08-27				现势	该查封为轮候 查封, 变为第 一查封时生效
黄泳洁	土地	(2020)粤 2071执606号	2020-02-19	中山市第一人民 法院	2020-02-14	2023-02-13				现势	该查封为轮候 查封, 变为第 一查封时生效
李卓昆	土地	(2020)粤 2071执3630号	2020-04-13	中山市第一人民 法院	2020-04-13	2023-04-12				现势	该查封为轮候 查封, 变为第 一查封时生效
李卓昆	土地	(2020)粤 2071执3637号	2020-04-13	中山市第一人民 法院	2020-04-13	2023-04-12				现势	该查封为轮候 查封, 变为第 一查封时生效
中山市小榄镇新联 彩印包装厂	土地和房屋	(2018)粤 2072民初8839 号	2018-07-30	中山市第二人民 法院	2018-07-27	2021-07-27				现势	
李卓昆	土地和房屋	(2018)粤 2071民初16849 号	2018-08-27	中山市第一人民 法院	2018-08-27	2021-08-27				现势	该查封为轮候 查封, 变为第 一查封时生效
黄泳洁	土地和房屋	(2020)粤 2071执606号	2020-02-19	中山市第一人民 法院	2020-02-14	2023-02-13				现势	该查封为轮候 查封, 变为第 一查封时生效
李卓昆	土地和房屋	(2020)粤 2071执3630号	2020-04-13	中山市第一人民 法院	2020-04-13	2023-04-12				现势	该查封为轮候 查封, 变为第 一查封时生效
李卓昆	土地和房屋	(2020)粤 2071执3637号	2020-04-13	中山市第一人民 法院	2020-04-13	2023-04-12				现势	该查封为轮候 查封, 变为第 一查封时生效

异议信息

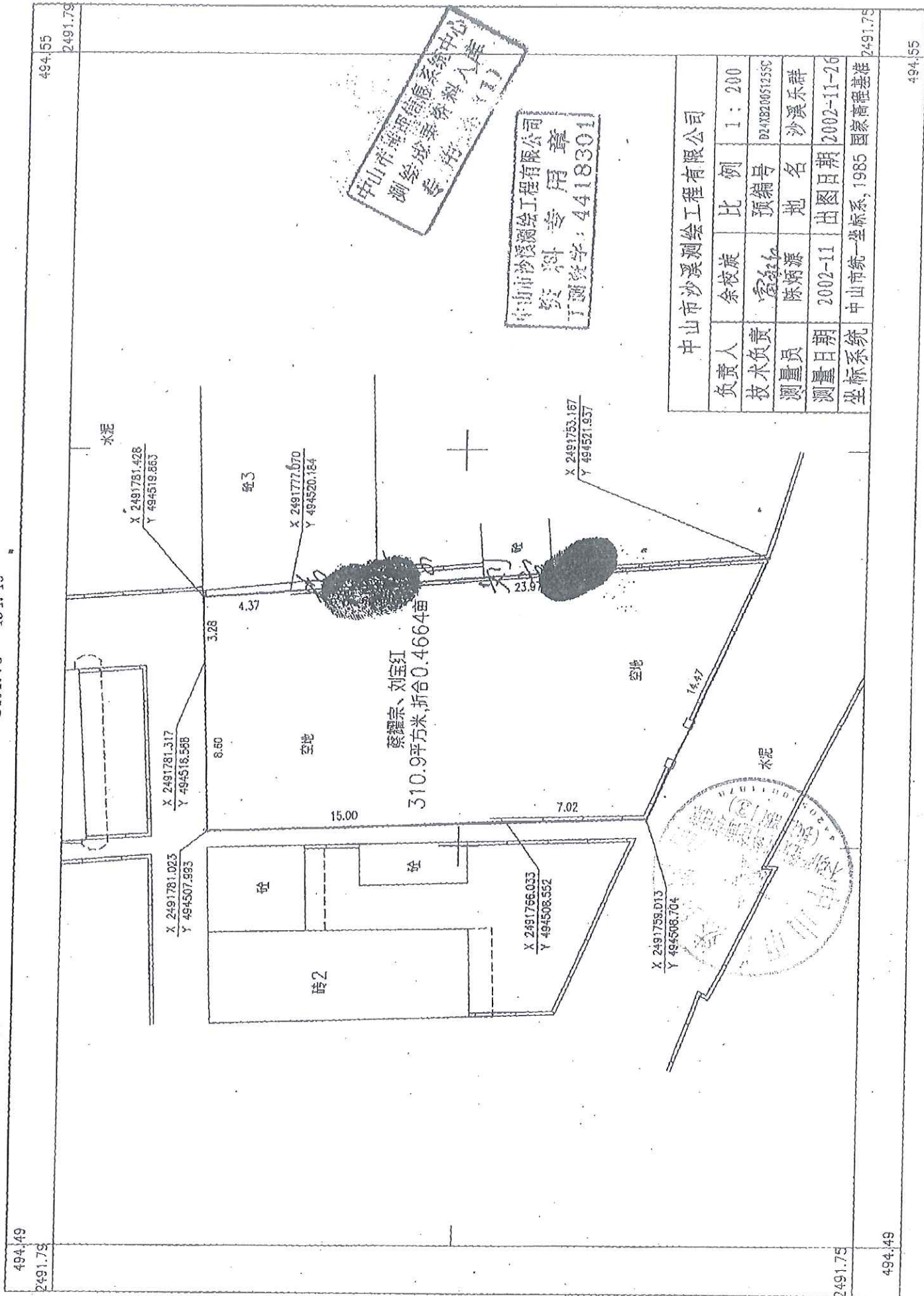
异议申请人		不动产类型	登记时间	登记状态
经办人:	↓ 蔡			
打印时间:	2020-05-22 11:11:45			



沙溪镇乐群永厚环村蔡耀宗、刘宝红用地图

2491.75 - 494.49

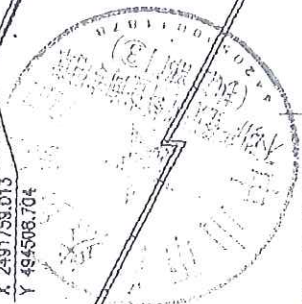
业务电话: 7799388或13822726632



中山市测绘地理信息中心
测绘成果资料入库

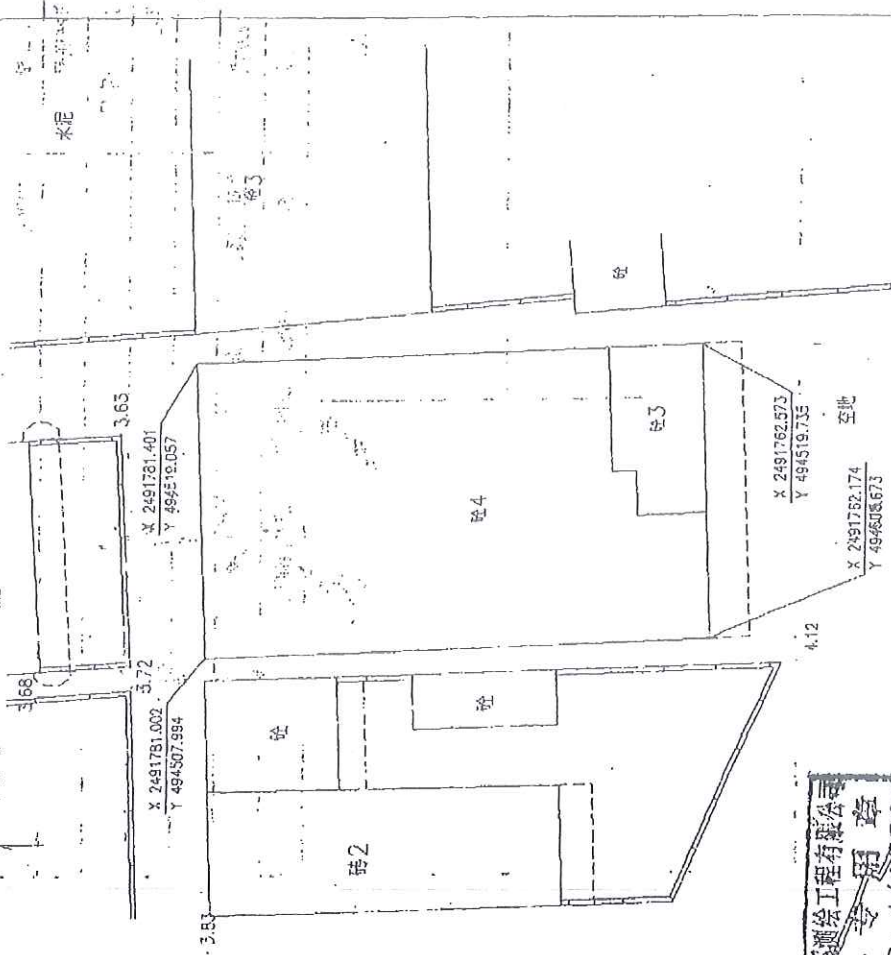
中山市沙溪测绘工程有限公司
资料专用章
丁测发字: 4418301

中山市沙溪测绘工程有限公司			
负责人	余校旋	比例	1:200
技术负责	余红红	预编号	D24XB20051255C
测量员	陈炳源	地名	沙溪乐群
测量日期	2002-11	出版日期	2002-11-26
坐标系统	中山市统一坐标系, 1985 国家高程基准		



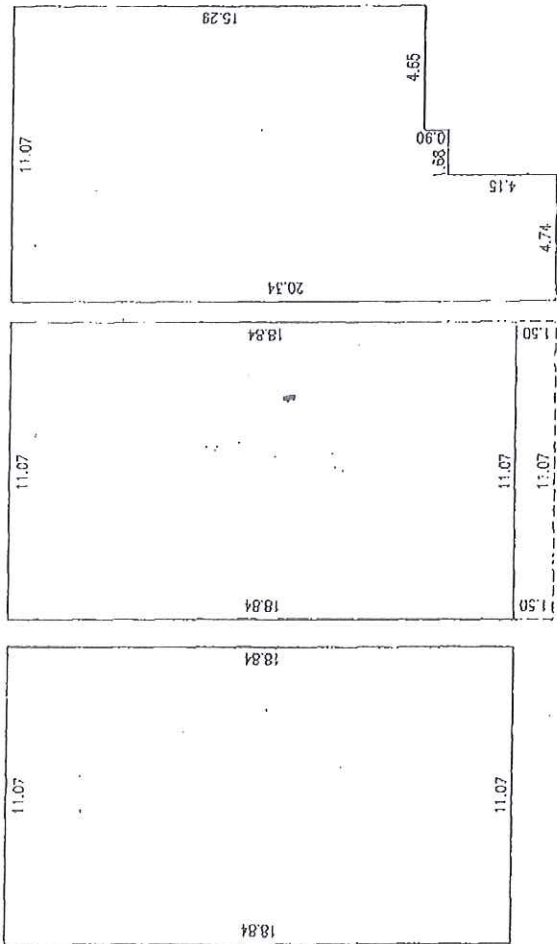
房屋座落位置图

北



房产平面图

北



一层平面图

二至三层平面图

四层平面图

中山市沙溪测绘工程有限公司
资料专用章
丁测资字：4418822

中山市地籍信息资源中心
测绘成果资料入库
专用章 (1)

中山市沙溪测绘工程有限公司

房屋座落	四至及幢体归属	宗地号	宗地面积	权利人	宗地用途	宗地权利人
产权证面积 m ²	东至	水巷	22 自墙	技术负责	陈崇源	蔡耀宗, 刘宝强
一、层产权证面积 m ² : 208.56	南至	路	22 自墙	测绘	陈崇源	208.56
二、层产权证面积 m ² : 216.85	西至	水巷	22 自墙	测量日期	2005-03-07	P24XB20403033C
三、层产权证面积 m ² : 216.85	北至	路	22 自墙	坐标系统	中山市统一坐标系	1:200
四、层产权证面积 m ² : 199.71	备注	纸街	纸街	备注	85 国家高程系统	
房屋竣工日期	幢号	层数	层数	层数	层数	层数

比例尺 1:200

业务电话: 7799388 或 13822726632



中山市第一人民法院
查封（扣押）财产清单

(2020)粤2071执606号

2020年5月11日

编号	财产名称	特征及成色	数量
1	格力挂式空调	旧	贰台
2	床	旧	叁拾壹张
以下空白			
以上动产存放于中山市沙溪镇 永群永厚村永环新街13号。			

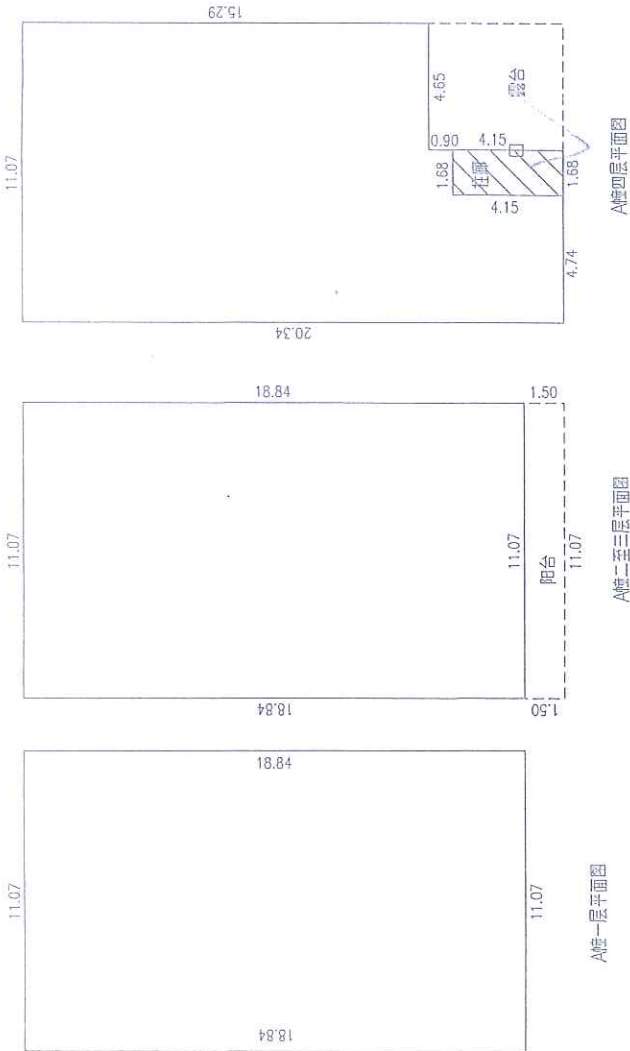
在场人：

被执行人（家属）：刘宝红

执行人员：温汉雄 吴永哲

书记员：吴永哲

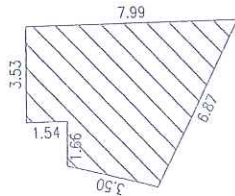
房产平面图



A幢一层平面图

A幢二至三层平面图

A幢四层平面图



B幢一层平面图

名称	一层建筑面积m ²	二层建筑面积m ²	三层建筑面积m ²	四层建筑面积m ²	合计m ²	结构层次	备注
A幢	208.56	216.87	216.87	194.71	837.01	钢筋混凝土结构4层	有房产证
B幢	33.80				33.80	钢筋混凝土结构1层	无房产证
合计	33.80				40.77		

注：红色阴影部分无房产证

图例：
 有房产证
 无房产证

房屋座落		中山市沙溪镇镇东村永厚环村			
房屋座落	建筑面积 m ²	877.78	四至墙外归属		
一层建筑面积 m ²	242.36		东至	水巷	
二层建筑面积 m ²	216.87		南至	小路	
三层建筑面积 m ²	216.87		西至	水巷	
四层建筑面积 m ²	201.68		北至	小路	
房屋竣工日期				结构层次	

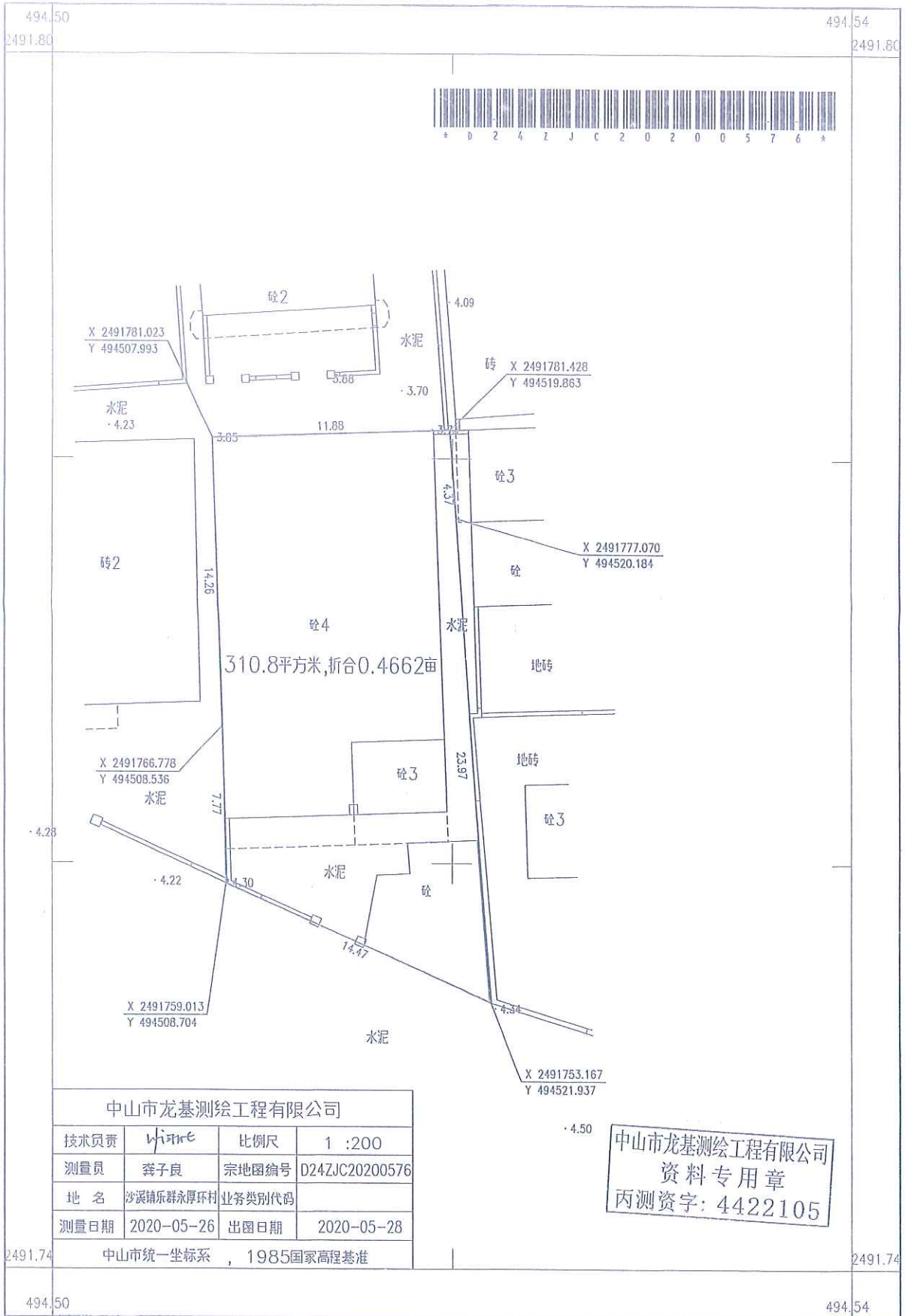
比例尺 1:200



中山市龙基测绘工程有限公司	
负责人	李玉娟
技术负责	李玉龙
测绘	龚子良
测图日期	2020-05-26
坐落系统	中山市统一坐落系统
备注	

4.50

中山市沙溪镇乐群永厚环村用地图
2491.74-494.50



中山市龙基测绘工程有限公司			
技术负责	Wjire	比例尺	1 : 200
测量员	龚子良	宗地图编号	D24ZJC20200576
地名	沙溪镇乐群永厚环村	业务类别代码	
测量日期	2020-05-26	出图日期	2020-05-28

中山市龙基测绘工程有限公司
资料专用章
丙测资字: 4422105

2491.74 中山市统一坐标系 , 1985国家高程基准 2491.74
494.50 494.54



营业执照

统一社会信用代码 91440300748859878H

名称 深圳市世联土地房地产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B座B单元19层1901、1903、1904
法定代表人 罗守坤
成立日期 2003年04月02日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由市场监管部门确认，经营范围中属于法律、法规规定应当许可的项目，应当取得相应行政许可后方可开展经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项发生变化的，应当依法办理变更登记并向市场监管部门申请在主体信用信息公示平台（网址<http://www.ccrs.gov.cn>）进行公示的“年报”填报。
3. 商事主体应于每年1月1日至6月30日向市场监管部门提交上一年度经营年度报告。商事主体应当按时（企业信用信息公示系统后台）申报并向社会公示企业年度报告。



登记机关

2018年11月29日



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：深圳市世联土地房地产评估有限公司
法定代表人：罗守坤
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B座B单元19层1901、1903、1904
统一社会信用代码：91440300748859878H
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200026
有效期限：2021年04月02日止



发证机关 2021年04月03日

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.



No. 00134274

姓名 / Full name

沈慧琴

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

43038219870702256X

注册号 / Registration No.

4420170043

执业机构名称 / Employer
深圳市世联土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-29

持证人签名 / Bearer's signature



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.



No. 00156761

姓名 / Full name

黎冬元

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360421198607150817

注册号 / Registration No.

4420180114

执业机构 / Employer

深圳市世联土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature

