

房地产估价报告

估价项目名称：广东省四会市东城区沙田园五路二十八座 3
号（二楼）房地产市场价格价值评估

估价委托人：广东省四会市人民法院

房地产估价机构：深圳市国誉房地产土地资产评估顾问有限公司

注册房地产估价师：余 伟（注册号：4420050073）

邹雪兵（注册号：4420060043）

估价报告出具日期：2020 年 05 月 06 日

估价报告编号：深国誉评字[2020]ZF05001 号

致估价委托人函

广东省四会市人民法院：

承蒙委托，我们对位于广东省四会市东城区沙田园五路二十八座 3 号（二楼），建筑面积为 61.06 平方米的一套住宅房地产的市场价值进行了评估，价值时点是 2020 年 04 月 14 日，估价目的是为估价委托人进行司法案件审理执行提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，仔细查勘估价对象，认真分析市场信息，在合理的假设前提下，选择比较法作为本次估价方法，综合分析影响估价对象房地产价格的各种因素，经过全面细致地测算和判断，并结合估价经验和市场行情，确定估价对象在价值时点且满足本报告估价假设和限制条件下的评估总值为 ¥262,600 元，大写人民币贰拾陆万贰仟陆佰元整；详见《估价结果明细表》。

与评估价值和使用估价报告、估价结果有关的特别提示：估价结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的土地使用权的价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

法定代表人：



深圳市国誉房地产土地资产评估顾问有限公司

二〇二〇年五月六日

估价结果明细表

房地产名称	房屋用途	建筑面积 (m ²)	估价结果		备注
			单价 (元/m ²)	总值 (元)	
四会市东城区沙田园五路二十八座3号(二楼)	住宅	61.06	4,300	262,600	-

备注: 1、估价结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的土地使用权的价值, 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;

2、总值取整至百位, 币种为人民币。



目 录

第一部分估价师声明	1
第二部分估价假设和限制条件	2
第三部分估价结果报告	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	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
第四部分附件	12
一、《四会市法院司法鉴定委托书》	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象外观和内部状况照片	
四、估价对象权属证明复印件	
五、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件	
六、注册房地产估价师注册证书复印件	

第一部分 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：

一、我们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；



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、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；

四、我们是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告；

五、估价人员已于2020年04月14日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘；

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	日期
余 伟	4420050073		2020年05月06日
邹雪兵	4420060043		2020年05月06日

第二部分 估价假设和限制条件

一、本次估价的各项假设前提

(一) 一般假设

1、假定估价对象在价值时点的房地产市场状况为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 交易双方是自愿地进行交易的；

(2) 交易双方是出于利己动机进行交易的，即交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；

(3) 交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易，交易对象在市场上进行了合理时间的展示，交易程序符合国家法律规定；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

2、假设估价对象没有产权纠纷，手续齐全，而且已付清取得产权所需要的全部费用，没有本次估价报告内容已披露以外的他项权利限制，可在公开市场上自由转让。

3、假设估价对象不会受到政府规划及其实施的影响，在可预计的未来不会因公共利益而被征收。

4、假设市场供求关系稳定，不考虑政治、经济、社会环境的重大变化或实质性改变，也未考虑消费者偏好突然变化，估价对象价值稳定变化。

5、假设估价对象周边关联房地产不发生重大变化，所在片区不会受到城市规划整体调整的实质性影响，也不会受到重大基础设施及公共服

务设施规划实施的影响。

6、对于估价对象的权属、面积、用途等，以估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件记载为依据，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

7、我们关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，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，假定估价对象能正常安全使用。

8、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。

9、本次估价以估价对象保持现状继续使用为前提，并假定估价对象在其房屋耐用年限和批准土地使用年限内能够正常持续使用。

（二）未定事项假设

由于当事人原因，估价人员未能进入估价对象室内查勘，本次估价设定估价对象室内装修为普通装修。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估。

（三）背离事实假设

根据估价目的及注册房地产估价师的实地查勘情况，假定估价对象状况与实际状况一致，故本次估价无背离事实假设。

（四）不相一致假设

估价对象的现状名称、地址与证载名称、地址一致，估价对象的实际用途与登记用途一致，不同权属证明上的权利人一致，无不相一致假设。

（五）依据不足假设

由于估价委托人未提供估价对象《不动产登记资料查询结果证明》原件，本次评估关于估价对象的权属情况描述，系根据估价委托人提供

的《不动产登记资料查询结果证明》复印件进行确定。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估。

二、估价报告使用限制

1、房地产估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”，“估价结果报告”提供给估价委托人和行业主管部门审查使用，“估价技术报告”不提供给估价委托人，仅供估价机构存档及行业主管部门审查使用。

2、本估价报告由若干部分组成，估价报告使用人应明确本次估价的类型和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部内容完整地应用，估价人员不对任何割裂使用的行为负责，由此引起的后果与本公司无关。

3、本估价报告按照既定估价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。

4、本估价报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现个别等式左右不完全相等的情况，但最终应以合计结果为准。

5、必须经本公司加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用本估价报告，本公司只对估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

6、未经本公司书面同意，本估价报告内容不得发表于任何公开刊物和新闻媒体上。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：广东省四会市人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：深圳市国誉房地产土地资产评估顾问有限公司

住所：深圳市宝安区新安街道六区建安一路龙江一巷四号

光电大厦 10 楼 1010 房

法定代表人：余伟

估价资质等级：壹级

资质证书编号：粤建房估深备[2017]0001 号(有效期限 2020 年 09 月 24 日止)

三、估价目的

为委托人进行司法案件审理执行提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

广东省四会市东城区沙田园五路二十八座 3 号（二楼），建筑面积为 61.06 平方米的一套住宅房地产，房屋所有权连同相应分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料，并经估价人员实地查勘，估价对象的基本状况详见下表：

估价对象实物状况

估价对象名称	四会市东城区沙田园五路二十八座3号（二楼）			
建筑面积	61.06 m ²	建筑结构	钢筋混凝土结构	
总楼层	7层	评估楼层	第2层	
朝向	-	景观	无特殊景观	
现实用途	住宅	法定用途	住宅	
布局	平面布局			
装修情况	外部装修状况			
	外墙	瓷砖		
	窗户	铝合金窗		
	门	防盗门		
	内部装修状况			
	客厅	由于当事人原因，估价人员未能进入估价对象室内查勘，本次估价设定估价对象室内装修为普通装修。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估。		
	卧室			
	厨房			
阳台				
设施设备	水电	暗设	电梯	无
	煤气	—	消防	消防栓
使用与维护	竣工时间	—	成新度	七成
	使用状况	—	租金水平	—
	维护与保养	有正常的维护，使用状况一般		
	物业管理	无		
备注	—			

房地产权属状况

房地产名称	四会市东城区沙田园五路二十八座3号(二楼)		
坐落	四会市东城区沙田园五路二十八座3号(二楼)		
权利人	[REDACTED]		
不动产单元号	441284003003GB00194F00010011		
不动产权证号	C4588596		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	房屋用途	住宅
共有情况	单独所有	登记时间	2006年06月07日
房屋权属来源	2005年集资购买	房屋所有权性质	/
土地权益状况			
土地用途	住宅	共用面积(m ²)	/
使用权类型	出让	终止日期	2068/9/17 上午 12:00:00
建筑物权益状况			
建筑面积(m ²)	61.06	套内面积(m ²)	61.06
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	第2层
附记	另有公共面积分摊的产权。		
房屋状态	*抵押情况: [REDACTED]		

估价对象区位状况

估价对象名称	四会市东城区沙田园五路二十八座3号(二楼)
地理位置	四会市东城区沙田园五路二十八座3号
道路通达度	估价对象附近有商业大道、四会大道等道路,道路通达度较高。
公共交通便捷度	估价对象附近设有东城幼儿园、新田园市场(四会农商银行)等公交车站,四会6a路、四会12路等公交线路途经,公共交通便捷一般。
公共配套情况	估价对象周边有四会市东城幼儿园、岭南幼儿园、陶冲小学、江林小学、东城中学、天天惠家购物商场(陶冲店)、佳宜商场、新田园市场、四会农商银行(商业大道店)、中国工商银行(四会翡翠支行)、四会市妇幼保健院、东城卫生院、马田公园等公共配套设施,公共配套设施较完善。

<p>居住环境</p>	<p>估价对象周边多为城镇居民自建房以及翡翠花园、翡翠新天地等多个住宅小区，居住环境较好。</p>
<p>区位因素未来变化趋势</p>	<p>估价对象周边公共配套设施较完善，土地利用状况良好，未来片区发展前景良好。</p>

五、价值时点

本次估价以实地查勘之日 2020 年 04 月 14 日作为价值时点。

六、价值类型

本次估价的类型是市场价值。

市场价值，是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

本次估价遵循的房地产估价原则，包括独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

八、估价依据

本次估价的依据主要内容如下：

（一）本次估价的行为依据

《四会市人民法院司法鉴定委托书》（2020）肇四法技鉴字第 12 号。

（二）本次估价的法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修正）；

4、《中华人民共和国物权法》（2007 年中华人民共和国主席令第六十二号）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年中华人民共和国主席令第七十四号）；

6、《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》（1990 年中华人民共和国国务院令第五十五号）；

7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号）；

8、《房地产估价机构管理办法》（2013 年 10 月 16 日修正）；

（三）本次估价的估价标准依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（四）本次估价的权属依据。

《不动产登记资料查询结果证明》（编号：SH20200107173、

SH20200107174) 复印件。

(五) 本次估价的其它依据

- 1、估价人员实地查勘所得资料；
- 2、估价委托人提供的涉及估价对象的其它有关资料；
- 3、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价人员应根据估价对象和估价对象所在地的房地产市场状况，对上述估价方法进行适用性分析后，选用其中一种或多种方法对估价对象进行估价。

在实地查勘和对邻近地区房地产的市场调查后，通过分析有关资料，根据估价对象的特点和实际情况，采用比较法作为本次估价的基本方法，对估价结果进行综合分析，最终求取估价对象房地产的市场价值。

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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，仔细查勘估价对象，认真分析市场信息，选择科学合理估价方法，综合分析影响估价对象房地产价格的各种因素，经过全面细致地测算和判断，并结合估价经验和市场行情，确定估价对象在价值时点且满足本报告估价假设和限制条件下的评估总值为¥262,600元，大写人民币贰拾陆万贰仟陆佰元整；详见《估价结果明细表》。



估价结果明细表

房地产名称	房屋用途	建筑面积 (m ²)	估价结果		备注
			单价 (元/m ²)	总值 (元)	
四会市东城区沙田园五路二十八座3号(二楼)	住宅	61.06	4,300	262,600	-

备注: 1、估价结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的土地使用权的价值, 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;

2、总值取整至百位, 币种为人民币。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
余伟	4420050073		2020年05月06日
邹雪兵	4420060043		2020年05月06日

十二、实地查勘期

2020年04月14日。

十三、估价作业期

自2020年04月14日起至2020年05月06日止。

第四部分附件

- 一、 《四会市法院司法鉴定委托书》
- 二、 估价对象位置示意图
- 三、 估价对象外观和内部状况照片
- 四、 估价对象权属证明复印件
- 五、 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
- 六、 注册房地产估价师注册证书复印件

四会市人民法院

司法鉴定委托书

(2020)肇四法技鉴字第 12 号

委托机构	深圳市国誉房地产资产评估顾问有限公司		
委托类别	评估		
案号	(2020)粤 1284 执 21 号	案由	借款合同纠纷
委托事项	评估被执行人冯国建位于四会市东城街道沙田园五路二十八座 3 号(二楼)房屋[不动产权证号: C4588596、四国用(2006)第 000591 号]。		
简要案情	申请执行人: 广发银行股份有限公司肇庆分行。 被执行人: 冯国建、周伙连。 案件性质: 金融借款合同纠纷。		
移送材料	房屋登记资料。		
鉴定要求	1、请登陆广东法院网的司法技术辅助网查阅相关规定, 不得违反。 2、必须独立、客观、科学地完成委托; 3、同意受理委托并愿意满足委托要求时请回复受理通知; 4、受理中遇到问题可随时与法院委托人联系, 不得直接与本案其他任何一方联系。		
备注			

联系电话: 0758-3366210

法院盖章: 2020年4月8日



估价对象位置示意图

(四会市东城区沙田园五路二十八座3号(二楼))



估价对象外观和内部状况照片

(四会市东城区沙田园五路二十八座3号(二楼))



周边环境



楼栋外观



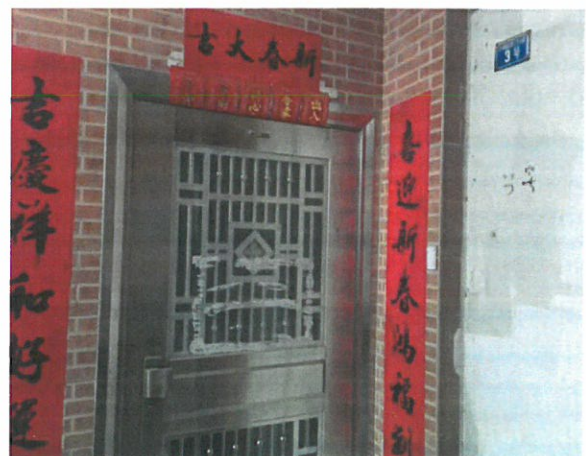
楼栋入口



楼梯间



入户门



入户门

不动产登记资料查询结果证明



2020年01月07日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 SH20200107173 。
经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人		证件号码	
坐落	东城区沙田园五路二十八座3号(二楼)		
不动产单元号	441284003003GB00194F00010011	房屋权属来源	2005集资购买
不动产权证号	C4588596	登记字号	0601796
土地用途	住宅	宗地面积	
权利性质	\	土地使用终止日期	
房屋用途	住宅	建筑面积	61.06
套内面积	61.06	登记日期	2006年06月07日
附记	另有公共面积分摊的产权。		
电脑状态	*抵押情况: 1. 抵押类型: 产权抵押 抵押权人: 广东明合农村商业银行有限公司		



不动产登记资料查询结果证明



2020年01月07日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 SH20200107174 。
经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人		证件号码	
坐落	东城区沙田园五路二十八座3号		
不动产单元号	四国用(2006)第000591号	房屋权属来源	\
不动产权证号	四国用(2006)第000591号	登记字号	\
土地用途	住宅	宗地面积	
权利性质	出让	土地使用 终止日期	2068/9/17 上午 12:00:00
房屋用途	\	建筑面积	
套内面积	\	登记日期	2006年03月09日
附记	登记日期: 2006-03-09 建筑物占地面积: 8.82		
电脑 状态	*抵押情况:		





营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007586258562

名称 深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司
类型 有限责任公司
住所 深圳市宝安区新安街道六区建安一路龙江一巷四号光电大厦10楼1010房
法定代表人 余伟
成立日期 2004年03月01日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2018年11月28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：深圳市国誉房地产土地资产评估顾问有限公司

法定代表人：余伟
(执行事务合伙人)

住所：深圳市宝安区新安街道六区建安一路龙江一巷四号光电大厦10楼1010房

统一社会信用代码：914403007586258562

备案等级：壹级

证书编号：粤建房估深备(2017)0001号

有效期限：2020年09月24日止



发证日期：2018年12月19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. 00170778

姓名 / Full name

邹雪兵

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362222197909193719

注册号 / Registration No.

4120060043

执业机构 / Employer

深圳市国誉房地产土地资产评估顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-1-20

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. 00171742

姓名 / Full name

余伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440306196612064210

注册号 / Registration No.

4120050073

执业机构 / Employer

深圳市国誉房地产土地资产评估顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-1-18

持证人签名 / Bearer's signature

