

# 房地产估价报告

估价报告编号：粤国众联估字[2021]第 13-04005 号

项 目 名 称：因解决诉讼纠纷所涉及的肇庆市高要区南岸万福路 1  
号肇庆珀丽湾商住区奥维多一街 5 号、一街 11 号两  
套住宅房地产市场价格评估

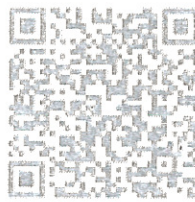
估 价 委 托 人：新兴县人民法院

房地产估价机构：广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

注册房地产估价师：邹 洁（注册证号：4420100129）

黎 蕾（注册证号：4420080069）

估价报告完成日期：2021 年 04 月 06 日



扫描二维码核对报告结果

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

公司地址：广州市海珠区金菊路 1 号佳兴大厦 205 室

电 话：（020）84222309      84222310      84222312

传 真：（020）84200880      邮 编：510300

网 址：www.gzlchina.com

# 目 录

一、致估价委托人函 .....	1
二、注册房地产估价师声明 .....	2
三、估价的假设和限制条件 .....	3
(一) 一般假设 .....	3
(二) 未定事项假设 .....	4
(三) 背离事实假设 .....	4
(四) 不相一致假设 .....	4
(五) 依据不足假设 .....	4
(六) 估价报告使用限制 .....	5
四、房地产估价结果报告 .....	6
(一) 估价委托人 .....	6
(二) 估价机构 .....	6
(三) 估价目的 .....	6
(四) 估价对象 .....	6
(五) 价值时点 .....	9
(六) 价值定义 .....	9
(七) 估价依据 .....	9
(八) 估价原则 .....	11
(九) 估价方法 .....	12
(十) 估价结果 .....	13
(十一) 注册房地产估价师 .....	14
(十二) 实地查勘期 .....	14
(十三) 估价作业日期 .....	15
(十四) 估价报告应用的有效期 .....	15
五、附 件 .....	16

## 一、致估价委托人函

新兴县人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院委托的肇庆市高要区南岸万福路1号肇庆珀丽湾商住区奥维多一街5号、一街11号两套住宅房地产市场价值进行评估，估价目的是为估价委托人解决诉讼纠纷提供价值参考而评估房地产的市场价值，价值时点为二〇二一年三月二十五日；价值类型为市场价值，其定义是指公开市场条件下，估价对象在满足估价的假设和限制条件且不考虑租赁、抵押、征收等权利限制的影响下，于价值时点所具有的客观合理价值。我们根据贵院提供的有关资料，依据我国有关法规、制度，遵循必要的评估程序与原则，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验和对影响房地产价值因素的分析，采用比较法、收益法对该房地产的价值做出评定估算，现将估价结果报告如下：

估价对象肇庆市高要区南岸万福路1号肇庆珀丽湾商住区奥维多一街5号、一街11号两套住宅房地产，房屋用途均为住宅，权属人均为刘恩辉，建筑面积合计为392.84 m<sup>2</sup>，在符合本报告价值类型和满足本估价报告假设和限制条件下，于价值时点2021年03月25日的评估单价均为6,500元/m<sup>2</sup>，评估市场价值合计为¥2,553,460元，大写人民币贰佰伍拾伍万叁仟肆佰陆拾圆整，具体详见《房地产评估结果明细表》。

本报告应用有效期为出具报告之日起一年[自2021年04月06日至2022年04月05日止]。

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

法定代表人：



二〇二一年四月六日



## 二、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

（一）我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的；

（二）估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见；

（四）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）、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）和《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

（五）我司注册房地产估价师邹洁已于2021年03月25日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘及内业操作；根据分工不同，我司注册房地产估价师黎蕾进行内业操作；本次查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任；

（六）没有人对本评估报告提供重要的专业帮助；

（七）本估价报告在市场无较大波动情况下的有效期自估价报告出具之日起为一年，即自2021年04月06日至2022年04月05日止。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，应重新进行评估；

（八）本估价报告仅限于为新兴县人民法院解决诉讼纠纷提供价值参考，不得用于其他用途。

中国注册房地产估价师：邹 洁

（注册证号：4420100129）

中国注册房地产估价师：黎 蕾

（注册证号：4420080069）

### 三、估价的假设和限制条件

#### (一) 一般假设

1、估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠。

2、本估价报告中所指的市场价值，是指估价对象在采用公开市场价值标准的条件下最可能形成的客观合理价值。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。同时假设满足以下条件：

(1) 买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；

(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) 物业可以在公允市场上自由转让；

(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。

3、估价对象的土地面积、建筑面积等数据以估价委托人提供《不动产登记资料查询结果证明》复印件为依据，我们并未进行实地丈量。

4、本次估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价师已对估价委托人提供的资料履行了必要的审核程序。如估价委托人提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

6、注册房地产估价师对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观和使

用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。本次评估假设估价对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、没有环境污染问题的前提下的评估结论。

7、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

8、假定该房地产权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

## （二）未定事项假设

本项目不存在未定事项，故本估价报告没有未定事项假设。

## （三）背离事实假设

根据《不动产登记资料查询结果证明》记载，估价对象均于2013年06月27日已办理了抵押登记，至价值时点，未见涂销；估价对象均已被广东省新兴县人民法院、肇庆市高要区人民法院等多个法院查封，至价值时点，未见解除查封。结合本次估价目的和本次评估价值内涵（市场价值），本次未考虑该抵押因素对评估价值的影响，特请报告使用人注意。

## （四）不相一致假设

本项目不存在不相一致事项，故本估价报告没有不相一致假设。

## （五）依据不足假设

本项目不存在依据不足事项，故本估价报告没有依据不足假设。

## （六）估价报告使用限制

1、本次估价报告仅限于为新兴县人民法院解决诉讼纠纷提供价值参考依据，不对其它用途负责，本公司不承担任何第三者对本报告书的任何部分内容进行修改的责任。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

2、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3、本公司不承担对任何第三者对本报告书的全文或任何部分内容使用的任何责任。

4、本报告评估价值包含所分摊的市场地价，包含未来发生交易或转让时卖方应缴纳的各项税费，未考虑估价对象所负欠的抵押、担保、租赁、应缴税、费、债务、法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制。

5、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

6、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。

7、本报告应用有效期为出具报告之日起一年[自2021年04月06日至2022年04月05日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

## 四、房地产估价结果报告

### （一）估价委托人

单位名称：新兴县人民法院

地 址：广东省云浮市新兴县新城镇新洲大道南37号

### （二）估价机构

名称：广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

估价方住所：广州市海珠区金菊路1号佳兴大厦205室

法定代表人：江建华

统一社会信用代码：91440000734094325J

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0100008

有效期限：2022年08月12日止

联系电话：（020）84222309 84222310

### （三）估价目的

为估价委托人解决诉讼纠纷提供价值参考。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为肇庆市高要区南岸万福路1号肇庆珀丽湾商住区奥维多一街5号、一街11号两套住宅房地产，评估范围包括房屋及附属房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和所分摊的土地使用权，建筑面积合计为392.84 m<sup>2</sup>。



## 2、估价对象基本状况

(1) 名称：肇庆市高要区南岸万福路1号肇庆珀丽湾商住区奥维多一街5号、一街11号两套住宅房地产；

(2) 坐落：估价对象均位于肇庆市高要区珀丽湾小区内，小区整体东至祈福海岸，南至祈福海岸，西至祈福海岸，北至万福路；附近有祈福海岸、肇庆碧桂园山湖城等住宅小区，居住氛围一般；周边分布有广东理工学院、万福学校、高要区第三小学、高要区人民医院等，公共服务设施一般；附近设有“葫芦咀渡口”、“珀丽湾”公交车站，有17路、22路、高要303路专线等多路公交途经，交通便捷度一般；

(3) 面积规模：建筑面积合计为392.84 m<sup>2</sup>；

(4) 用途：均为住宅；

(5) 估价对象权属状况：根据《不动产登记资料查询结果证明》记载，估价对象之肇庆市高要区南岸万福路1号肇庆珀丽湾商住区奥维多一街11号权属人为刘恩辉，房屋性质为市场化商品房、共有情况为单独所有，房屋用途均为住宅，房屋产权证号为00033022，不动产单元号分别为441283109216GB29846F00010001，所在楼宇为钢筋混凝土结构3层，所在楼层为整栋，建筑面积为196.42 m<sup>2</sup>；土地用途为商住用地，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地产权证号为（高要国用（2013）010064），土地面积分别为160.1 m<sup>2</sup>，土地使用权终止日期为2079年11月12日；

根据《不动产登记资料查询结果证明》记载，估价对象之肇庆市高要区南岸万福路1号肇庆珀丽湾商住区奥维多一街5号权属人为刘恩辉，房屋性质为市场化商品房、共有情况为单独所有，房屋用途为住宅，房屋产权证号为00033024，不动产单元号为441283109216GB29843W00000000，所在楼宇为钢筋混凝土结构3层，所在楼层为整栋，建筑面积为196.42 m<sup>2</sup>；土地用途为商住用地，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地产权证号为（高

要国用(2013)010068),土地面积为152.7 m<sup>2</sup>,土地使用权终止日期为2079年11月12日;

(6)其他需要说明的状况:根据《不动产登记资料查询结果证明》记载,估价对象均于2013年06月27日已办理了抵押登记,至价值时点,未见涂销;估价对象均已被广东省新兴县人民法院、肇庆市高要区人民法院等多个法院查封,至价值时点,未见解除查封。

### 3、土地基本状况

(1)土地性质:国有建设用地使用权;

(2)四至:估价对象所在小区为珀丽湾,小区整体东至祈福海岸,南至祈福海岸,西至祈福海岸,北至万福路;

(3)土地形状:较规则多边形,对土地利用较为有利;

(4)土地使用权取得方式:出让;

(5)图幅地号:未见记载;

(6)开发程度:已达到宗地红线内外五通(通路、通电、通讯、给水、排水)及红线内场地平整,已开发建设成珀丽湾;

(7)土地使用年限:土地使用权终止日期为2079年11月12日。

### 4、建筑物基本状况

(1)建成时间:未见记载;

(2)建筑结构及楼层:钢筋混凝土结构,总楼层3层,所在楼层均为整栋;

(3)朝向:均为南北向;

(4)装饰装修:估价对象物业外墙均为瓷砖、涂料,外门为木门,窗为铝合金窗,室内装修均为毛坯;

(5)设施设备:估价对象所在楼宇已安装水电、消防、安防等,配套设施较齐全;

(6) 维护状况: 至价值时点, 经估价师实地查勘, 估价对象建筑结构完好, 室内设施设备维护保养情况较好;

(7) 垂直交通设施: 楼梯;

(8) 层高: 层高约 3 米, 总高约 9 米;

(9) 现状用途: 空置。

## (五) 价值时点

本次价值时点估价委托人未作特别要求, 估价人员根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 规定, 以估价人员实地查勘之日二〇二一年三月二十五日作为本次估价对象的价值时点。

## (六) 价值定义

本次评估价值为估价对象的市场价值, 是指公开市场条件下, 估价对象在满足估价的假设和限制条件且不考虑租赁、抵押、征收等权利限制的影响下, 于价值时点所具有的客观合理价值。

## (七) 估价依据

本次评估依据国务院、住建部、国土资源部及广东省和广州市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料, 主要有:

### 1、有关法律法规、政策文件

(1) 《中华人民共和国土地管理法(2019年8月26日修订)》(中华人民共和国主席令第32号, 从2020年1月1日起实施);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法(2019年8月26日修订)》(中华人民共和国主席令第32号, 从2020年1月1日起实施);

(3) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，从 2019 年 4 月 23 日起实施）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(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》（国务院令第 55 号，从 1990 年 05 月 19 日起实施）；

(7) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16 号）；

(8) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）。

## 2、技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

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

## 3、估价委托人提供的估价对象有关资料

(1) 《新兴县人民法院委托书》〔（2021）粤 5321 执 61 号〕；

(2) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件。

## 4、估价人员调查的资料

(1) 实地查勘、摄影和记录；

(2) 肇庆市房地产市场信息；

(3) 《关于发布肇庆市高要区城区建设工程 2020 年参考造价的通知》；

(4) 中国人民银行公布的资金存、贷款利率；

(5) 委估物业附近房地产投资回报状况。

## （八）估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、科学的基本原则下，结合估价目的的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、独立客观公正原则：独立客观公正原则是房地产估价的最高行为准则。（1）独立。一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人，不受他人约束的独立机构；二是要求估价人员与估价对象及当事人没有利害关系；三是要求估价机构的人员在估价中不应受外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价；（2）客观。是要求估价机构和估价人员不带任何自己的好恶、情绪和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价；（3）公正。是要求估价机构和估价人员在估价中公平正直，不偏袒任何一方。

2、合法原则：合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。估价对象的权益不是委托人或估价人员可以随意假定的，必须有合法的依据。

3、最高最佳使用原则：最高最佳使用原则是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分论证，能够使得估价对象达到最大可能的使用。最高最佳使用的前提条件是：法律上允许、技术上可能、财务上可行。

4、替代原则：替代原则是指一切房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、价值时点原则：价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。估价通常仅仅是估价对象在某个特定时间上的价格，这个特定时间就是价值时点。价值时点必须依据估价目的来确定。

## （九）估价方法

根据《房地产估价规范》，通常使用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法（剩余法）四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产估价。

1、估价对象状况分析：估价对象为住宅房地产，土地性质为国有，均已办理产权证。

2、估价技术路线：适合直接评估房地产合一的市场价值。根据物业的特点选取合理的估价方法得出的评估结果，最后综合得出评估对象的市场价值。

3、估价方法选择：注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果可知：估价对象所处区域的房地产交易市场较为活跃，交易实例较多；估价对象为具有收益性房地产，在估价对象同一供求圈内，房地产出租情况较多，客观租金较容易取得，故注册房地产估价师认为宜采用比较法、收益法对估价对象进行评定估算：

比较法是将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。基本公式为：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况（包括区位、实物、权益）调整系数

收益法：是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$\text{其测算公式为: } V = \frac{a}{(r-s)} \times \left[ 1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中: V: 物业现值 (收益价格) a: 未来第 1 年末净收益

r: 资本化率 (还原利率) s: 物业租金收益年增长率 ( $s \neq r$ )

n: 收益期限 (剩余使用年限)

#### 4、估价测算的简要过程:

本次评估采用方法之比较法: 根据选取可比实例的要求及原则, 分别根据估价对象所处区位和特点, 选择了三个在用途、市场状况、交易方式、区位状况、实物状况和权益状况比较接近的市场交易实例作为可比实例, 对其房地产状况进行调整, 得出三个实例的比准价格, 采用算术平均得出评估对象的比较法的市场比准单价。

本次评估采用方法之收益法: 根据上述收益法公式, 首先调查了解估价对象周边地区目前同类房产租赁市场, 在估价对象同一供求圈内, 采用比较法测算估价对象客观租金收益, 然后合理估算估价对象的客观年运营费用、年客观纯收益、资本化率、租金趋势变化情况及收益年限等关键参数, 可得出估价对象的收益法收益单价。

根据估价人员对当地房地产市场的调查了解, 分析了该区域房地产价格水平及估价方法的适宜性, 经比较两种方法测算的结果差异较大, 经调查目前肇庆市住宅房地产市场交易活跃, 成交实例较多, 比较法比准价格能客观地反映估价对象的市场价值, 另收益法是反映估价对象的收益价格, 其未来潜在收益存在一些不确定因素, 其准确度取决于纯收益以及还原率的准确程度, 对评估结果有较大影响。综上考虑, 本次以比较法的测算结果 (比较法权重为 100%, 收益法权重为 0%) 作为最终评估结果。

#### (十) 估价结果

估价对象肇庆市高要区南岸万福路 1 号肇庆珀丽湾商住区奥维多一街 5

号、一街 11 号两套住宅房地产，房屋用途均为住宅，权属人均为刘恩辉，建筑面积合计为 392.84 m<sup>2</sup>，在符合本报告价值类型和满足本估价报告假设和限制条件下，于价值时点 2021 年 03 月 25 日的评估单价均为 6,500 元/m<sup>2</sup>，评估市场价值合计为 ¥2,553,460 元，大写人民币贰佰伍拾伍万叁仟肆佰陆拾圆整，详见下表：

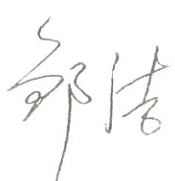
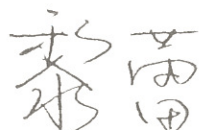
估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价方法及估价结果			
		--	比较法	收益法	估价结果 (比较法 100%，收益法 0%)
肇庆市高要区南岸万福路 1 号肇庆珀丽湾商住区奥维多一街 5 号	196.42	总价 (元)	1,276,730	942,816	1,276,730
		单价 (元/m <sup>2</sup> )	6,500	4,800	6,500
肇庆市高要区南岸万福路 1 号肇庆珀丽湾商住区奥维多一街 11 号	196.42	总价 (元)	1,276,730	942,816	1,276,730
		单价 (元/m <sup>2</sup> )	6,500	4,800	6,500

(十一) 注册房地产估价师

执行估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邹洁	4420100129		2021 年 04 月 06 日
黎蕾	4420080069		2021 年 04 月 06 日

(十二) 实地查勘期

注册房地产估价师邹洁于二〇二一年三月二十五日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并于当天完成查勘工作。



### （十三）估价作业日期

2021年03月25日～2021年04月06日。

### （十四）估价报告应用的有效期

本报告应用有效期为出具报告之日起一年（自2021年04月06日至2022年04月05日止），若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

## 五、附 件

- (一) 《房地产评估结果明细表》;
- (二) 估价对象实景照片及位置图;
- (三) 可比实例实景照片及位置图;
- (四) 《新兴县人民法院委托书》[(2021)粤5321执61号];
- (五) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件;
- (六) 估价方《营业执照》复印件;
- (七) 《房地产估价机构备案证书》复印件;
- (八) 《中国注册房地产估价师注册证书》复印件。