

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的房地产评估报告

郁南县人民法院拟处置位于云浮市郁南县都城镇二环路广隆园的

房地产估价报告

粤嘉房字【2020】ZQ第00090号

广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司

2020年10月21日

致估价委托人函

郁南县人民法院：

承蒙委托，我对位于云浮市郁南县都城镇二环路广隆园一处房地产在价值时点的市场价值进行了估价。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供服务，实地查勘日为2020年09月04日，价值时点为2020年05月26日，本次估价的类型类型为市场价值。

本着独立、客观、公正、合法的原则，我依据国家、省、市地方等的有关政策、法律法规文件及贵方提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，经过实地查勘与市场调查，搜集相关资料，对影响房地产价值的各种因素进行分析评估，运用适当的估价方法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的评估市值为¥11,366,200元，大写人民币壹仟壹佰叁拾陆万陆仟贰佰元整，详见下页《房地产估价结果明细表》

广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司

法定代表人：

致函日期：2020年10月21日

房地产估价结果明细表

委托方：郁南县人民法院

价值时点：2020年05月26日

序号	产权资料	估价对象	权属人	土地规划用途	设定房屋用途	建筑结构	楼龄	总楼层/ 所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估市场价值		备注
										单价 (元/m ²)	总价(元)	
1	《不动产登记资料查询结果证明》[受理编号：201912060262]、《土地使用证发放登记表》、《房地产权证》[粤房地权证郁房字第0100000239号]	云浮市郁南县都城镇二环路广隆园	梁广镇	城镇住宅用地	住宅	钢混结构	约15年	5/1-5	3114.02	3,650	11,366,200	房地产价值

备注：

- 1、本次估价对象规划用途为住宅，实际用途为办公楼，本次估价适当考虑估价对象实际用途对估价结果的影响；
- 2、本次估价结果已取整。

目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	3
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.....	9
六、价值类型及定义.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	13
附件.....	14

估价师声明

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、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、我们与本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、估价人员依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师袁玉明已于2020年09月04日对本评估报告中的委估对象进行了实地查勘并进行记录。估价人员对估价对象的查勘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、核实的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触的部分进行检视的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本房地产估价报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。
- 8、评估结论的过程中不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。
- 9、房地产估价报告使用人正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
- 10、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。
- 11、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 12、本估价报告由广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司负责解释。
- 13、本报告书有关附件为本报告重要组成部分，与报告书正文具有同等效力，不可分割对待，本估价报告需经估价人员签名并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

14、参与本次估价的工作人员

参加实地查勘人员：陈远裘

估价师姓名	注册证书号	签名	签名日期
陈健平	4420150185		2020年10月21日
袁玉明	4420160212		2020年10月21日

估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价对象的产权状况及建筑面积等实物状况来源于估价委托人提供的估价对象产权证明等相关资料，我们进行了查验与核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任，特此声明。

2、本次评估已对房屋安全、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，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，能正常安全使用。

3、本次评估未对使用权面积进行专业测量，经估价人员现场勘查，未发现估价对象土地使用权面积与提供的产权证明记载内容存在不相当现象。

4、估价对象权属人合法取得相关产权，同时为合法的产权人，并以所确认的房地产用途的市场公允价值标准评估估价对象。

5、房地产在市场交易期间，其价格仍将保持稳定。市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

6、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律法规。

7、本报告以估价对象在价值时点不存在抵押、租赁、拖欠款项或法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制为假设前提。本次评估结果为公开的市场价值，不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。

8、委评估价对象现场调查过程中是由相关当事人与法院工作人员配合的情况下带领指认查勘。

9、我司评估人员对委托方提供的相关产权资料进行了查验与核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，如因其不实或者不完整造成的影响，本公司不承担任何责任，本次评估结论无效。

10、由于专业受限，估价人员对估价对象涉及的当事人欠缴与估价对象相关的税费等事项，未能做出全面的了解和掌握，本次估价结果结论不予以考虑。

11、本次估价在对估价对象评定估算形成估价结论的过程中不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对估价结论的影响。

12、房地产市场为公开市场，价格标准为公平市场价格标准。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。

（二）未定事项假设

本次估价项目不存在未定事项假设，故本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本估价项目估价对象于价值时点已被郁南县人民法院查封，本次估价结果不考虑估价对象已被查封因素的影响。

（四）不相一致假设

本次估价，估价人员根据《不动产登记资料查询结果证明》、《房地产权证》[粤房地权证郁房字第0100000239号]复印件记载对估价对象的具体位置进行勘查、确认；若因本次评估指定的房地产使用权范围与提供的产权证明记载的范围不一致而造成评估结果的影响，则评估结果应作相应的调整或重新评估。

（五）依据不足假设

本次估价项目不存在依据不足假设，故本次估价无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告结论是在满足全部假设条件下，价值时点在2020年05月26日的房地产市场价值。估价结果只限于为人民法院确定财产处置参考价提供服务，不作为其他目的之用，若改变估价目的及使用条件，则需要根据特定的估价目的重新委托估价。

2、本估价报告产权状况以委托人提供的相关产权资料记载为准。委托人应对本次估价所提供的产权资料（原件或复印件）的合法性、完整性、真实性和有效性负责，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构及估价人员不对估价对象产权状况提供任何形式保证，也不承担因资料失实相应造成估价结果有误的责任。

3、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。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年（自2020年10月21日起至2021年10月20日止），若市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。报告使用期限内，房地产市场或估价对象的质量及价格标准发生重大变化，并对估价对象市场价值产生明显影响时，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、本估价报告未经评估机构许可，不得向估价委托人和审查部门以外的机构或个人提供本估价报告；未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式发表、肢解本报告。

6、本估价报告以原件为准，复印件无效，无估价师签名和估价机构加盖公章无效。

估价结果报告

一、估价委托人

郁南县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司

法定代表人：石亮锦

住所：广州市天河区华强路3号之二2807房

统一社会信用代码：914401017755508845

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0100020

有效期限：2020年12月06日止

三、估价目的

根据《房地产估价规范》及估价委托人意见，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

四、估价对象

本次估价对象为云浮市郁南县都城镇二环路广隆园，建筑面积为3114.02 m²。估价对象范围为房地产和附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

(1) 权益状况描述与分析

根据委托方提供估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》[受理编号：201912060262]、《土地使用证发放登记表》、《房地产权证》[粤房地权证郁房字第0100000239号]复印件文件记载：

①土地权益状况描述与分析

坐落：都城镇二环路广隆园；房地产权属人：梁广镇；共有情况：单独所有；土地地号：220160444；土地性质：国有；土地自用面积：2054.68 m²；土地规划用途：城镇

住宅用地；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2009年09月10日取得；他项权利状况：已抵押查封。

②建筑物权益状况描述与分析

坐落：都城镇二环路广隆园；房地产权属人：梁广镇；共有情况：单独所有；房屋所有权取得方式：2005年自建；房屋编号：24145；登记时间：2009年09月21日；房屋结构：钢筋混凝土结构；房屋层数：总楼层5层，所在楼层：1-5层；房屋建筑面积：3114.02 m²；他项权利状况：已查封抵押。

(2) 实物状况描述与分析

①土地实物状况描述与分析

估价对象位于云浮市郁南县都城镇二环路广隆园，北面临二环路，其余三面不临路，土地形状为较规则四边形，地势开阔，地形平坦，对土地利用较为有利，宗地地质良好，承载力强，宗地外达到五通，场地平整，已建有估价对象及其他建筑物。

②建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于云浮市郁南县都城镇二环路广隆园，房屋现状用途为办公楼，建筑面积3114.02 m²，总层数5层，位于第1-5层，层高约3.5米/层，房屋布局为自行间隔，方位朝北，装修情况：建筑物外墙贴砖，窗为铝合金窗，入户门为玻璃门、实木门，上落设施为步梯，室内装修情况为地面铺地砖，内墙及天花刷乳胶漆，厕所墙面及地面为防滑砖，水电设备齐全，保养情况较好，经估价人员现场勘查，确定为完好房。

(3) 区位状况描述与分析

①位置状况：

估价对象位于云浮市郁南县都城镇二环路广隆园，位于二环路北侧，离“九星湖湿地公园”约500米。

②交通状况

估价对象位于云浮市郁南县都城镇二环路广隆园，位于二环路北侧，附近有多条村巴线路往返，交通便利，道路通达；无交通管制情况，停车位基本满足需求。

③环境状况

A、自然环境：估价对象位于云浮市郁南县都城镇二环路广隆园。郁南县，隶属云浮市，位于广东省西部、西江中游南岸，南与罗定市相邻，北与德庆、封开两县对望。南宁—广州高速铁路、广州—昆明高速公路、云浮—罗定高速公路过境而过。郁南县矿产资源丰富，名优特产种类繁多。矿产资源储量大，品位高。郁南是粤西重要的农林产区，材蓄

积量达 394 万立方米，是广东省用材林基地县之一。

B、人文环境：估价对象位于云浮市郁南县都城镇二环路广隆园，郁南县连滩镇是中国民间艺术之乡，2000 年被国务院批准为全国小城镇综合改革试点镇。连滩曲艺、八音，舞狮舞龙，武术、纸扎工艺、指画艺术等文化活动丰富。连滩民间艺术节，相传始于明朝万历年间，流传清朝，民国时期最盛。每年农历正月二十日，张公(元勋)诞辰是为节期，也称“庙会”。当地人民为了缅怀张公(元勋)的业绩建造张公庙，并以他的诞辰的农历正月二十日为“庙会”，后来发展成为“庙节”和“艺术节”。举办一年一度的民间艺术节，把历史名人诞辰、节期、庙会期的群众自发性祭祀活动掺进了新的文娱活动内容。每年农历正月二十日张元勋诞辰，旧时三罗(罗定、云浮、郁南)群众自发汇集到庙前举行唱山歌、烧铁炮、放烟花等民间活动。如今已升格为整个西江流域民间文化的大荟萃，而奇异的少数民族舞蹈“禾楼舞”也在艺术节上复活。这段舞蹈曾经展示过一个少数民族的悲欢命运，它在数百年后复活，成了元宵节里喜庆的一个音符。

C、景观：估价对象位于云浮市郁南县都城镇二环路广隆园，绿化覆盖率一般，景观一般。

④外部配套设施状况

估价对象位于云浮市郁南县都城镇二环路广隆园，所在宗地内外均已实现五通（通路、通电、通讯、给水、排水）一平（场地平整），基础设施完善；区域内有都城镇人民政府、郁南县中医院、郁南汽车站等，生活及市政配套设施较齐全。

⑤区位状况未来变化趋势

历届省委和省政府高度重视区域协调发展，特别是党的十八大以来，大力实施粤东西北地区振兴发展战略，全省区域差距扩大的趋势有所减缓，但发展差距偏大的格局尚未根本转变，粤东粤西粤北地区内生发展动力亟待增强，基础设施建设和基本公共服务均等化方面存在突出短板，区域政策体系与机制仍不健全，定位清晰、各具特色、协同协调的区域发展格局尚未形成，缩小粤东粤西粤北地区与珠三角地区差距，是广东区域协调发展的紧迫任务。云浮市被选入构建“一核一带一区”区域发展新格局，其中“一区”即北部生态发展区，是全省重要的生态屏障。该区域包括韶关、梅州、清远、河源、云浮 5 市。预计 2022 年，“一核一带一区”区域发展新格局基本确立。北部生态发展区绿色发展成效显著，全省区域发展差距显著缩小，基本公共服务普惠可及，交通通达程度比较均衡，东西两翼地区和北部生态发展区人民基本生活保障水平接近全国平均水平。

综上所述，郁南县房地产发展基础较好，各种配套设施基本完善，估价对象位于云

浮市郁南县都城镇二环路广隆园，所处区域临近都城镇人民政府、郁南县中医院、郁南汽车站等，周边商业、住宅房地产较多，周边人文较好，其发展前景较好。

五、价值时点

根据《房地产估价规范》及估价委托人意见，本次价值时点设定为2020年05月26日。

六、价值类型及定义

（一）价值类型

本报告中的价值类型是市场价值，即在市场上最可能形成的价格。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下的价值，其中包含地价，不包含转让时应发生的各项税费。

（二）价值定义

市场价值，是指估价对象在经适当营销后，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：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、国家及地方政府有关部门颁布的法律、法规：

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第二次修正）；
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》（自2008年1月1日起施行）；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（自2016年12月1日起施行）；
- (5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权转让暂行条例》（1990年5月19日施行）；
- (6) 《广东省政府关于加强我省教育费附加征收管理工作的通知》；
- (7) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）；
- (8) 《广东省契税实施办法》（1997年10月1日起施行）；
- (9) 《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2008年11月28日修正）；
- (10) 《中华人民共和国物权法》（自2007年10月1日起施行）；
- (11) 《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》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）
- (12) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- (13) 《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，2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）；

2、有关技术标准：

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (4) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- (5) 中评协关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协〔2019〕14号）

3、委托人提供的资料

- (1) 《郁南县人民法院司法委托评估（鉴定）书》；
- (2) 《不动产登记资料查询结果证明》；
- (3) 委托方提供的其他权属资料；

4、估价人员实地调查的资料

- (1) 估价人员实地查勘所得的资料；
- (2) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料；
- (3) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数。

九、估价方法

1、估价方法适用性分析

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象物业的特点和实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，在确定选择评估方法时，主要基于以下几个方面的考虑：

适用性分析：

①估价对象为住宅用途房地产，所处的房地产市场上较易收集同类房地产的可比实例，估价人员较容易搜集足够的可比实例，故适宜采用**比较法**进行估价。

②估价对象房屋实际用途为办公楼，所在地同类型房地产租赁活跃，租金可准确客观体现其市场价值，估适宜采用**收益法**进行评估

③估价对象可以重新建造，但成本法计算的重置价格只考虑了评估对象的重置成本，未考虑其市场效益，未能客观真实反映其实际市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

④由于估价对象为已开发完成的房地产，且周边已形成一定的商住氛围，没有再开发的潜力，故不适宜采用假设开发法进行估价。

结合上述分析，本次估价的基本方法选用**比较法**和**收益法**测算估价对象的市场价值。

2、适用的估价方法技术路线

(1) 比较法

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行交易情况调整、交易日期调整、房地产状况调整，以此求取估价对象市场价值的方法。

比较法计算公式为：估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

(2) 收益法

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、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。是次评估采用报酬资本化法，预测估价对象未来各年的净收益，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。

计算公式为：

$$V = [a \div (r-s)] \times \{1 - [(1+s) \div (1+r)]^n\}$$

其中：V----房地产评估价值

a----年正常净收益

r----报酬率

s----年收益递增率

n----房地产尚可使用或收益年限

十、估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，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，结合估价经验和对影响项目价值的因素分析，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，并运用适当的估价方法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点2020年09月04日评估市值总价为¥11,366,200元，大写人民币壹仟壹佰叁拾陆万陆仟贰佰元整，详见页前《房地产估价结果明细表》。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈健平	4420150185		2020年10月21日
袁玉明	4420160212		2020年10月21日

十二、实地查勘期

实地查勘期：2020年09月04日。

十三、估价作业期

2020年09月04日至2020年10月21日。

(以下无正文)

附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象现状照片
- (三) 《郁南县人民法院司法委托评估（鉴定）书》
- (四) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- (五) 委托方提供的其他权属资料复印件
- (六) 评估机构营业执照、评估资格证书及注册房地产估价师资格证书复印件

估价对象位置示意图

估价对象地址：云浮市郁南县都城镇二环路广隆园



估价对象现状照片

估价对象地址：云浮市郁南县都城镇二环路广隆园



外观



外观



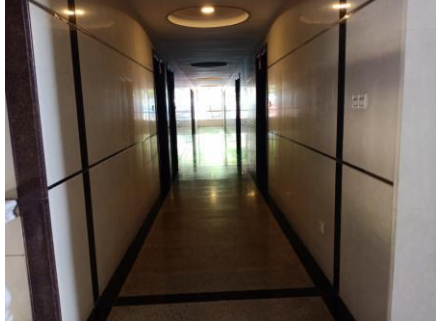
大堂



大堂



卫生间



走廊



办公室内观



办公室内观



办公室内观



周边环境



周边环境



周边环境