

房地产估价报告书



估价报告编号：深国房评字第 04080452020120012 号

估价项目名称：关于云浮市寰宇房地产开发有限公司名下位于云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 20 座第六层 601 号房、22 座第二十二层 2205 号房、22 座第五层 501 号房、22 层第十八层 1801 号房、22 座第十八层 1802 号房及 18-23 座地下室负一层多个车位的房地产估价报告

估 价 委 托 人：云浮市云城区人民法院

房地产估价机构：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：陈俊杰（注册号 4420150022）

张 强（注册号 4420190152）

估价报告出具日期：二〇二〇年十二月二十九日

致估价委托人函

云浮市云城区人民法院：

承蒙委托，我公司对云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 20 座第六层 601 号房、22 座第二十二层 2205 号房、22 座第五层 501 号房、22 层第十八层 1801 号房、22 座第十八层 1802 号房及 18-23 座地下室负一层多个车位的房地产进行估价，估价对象情况如下表：

估价对象基本情况表

产权证号	权利人	房屋坐落	所在层数	建筑面积 (m ²)	房屋用途
粤（2020）云浮市不动产权第 0014099 号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 20 座第六层 601 号房	6 层	175.36	住宅
粤（2020）云浮市不动产权第 0014420 号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 22 座第二十二层 2205 号房	22 层	137.99	住宅
粤（2020）云浮市不动产权第 0014083 号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 22 座第五层 501 号房	5 层	116.05	住宅
粤（2020）云浮市不动产权第 0014349 号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 22 座第十八层 1801 号房	18 层	116.05	住宅
粤（2020）云浮市不动产权第 0014354 号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 22 座第十八层 1802 号房	18 层	116.05	住宅
粤（2020）云浮市不动产权第 0000174 号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1043 号车位	负一层	41.77	车库/车位
粤（2020）云浮市不动产权第 0000181 号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1050 号车位	负一层	43.51	车库/车位
粤（2020）云浮市不动产权第 0000183 号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1052 号车位	负一层	46.99	车库/车位
粤（2020）云浮市不动产权第 0000186 号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1055 号车位	负一层	43.51	车库/车位
粤（2020）云浮市不动产权第 0000187 号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1056 号车位	负一层	43.51	车库/车位
粤（2020）云浮市不动产权第 0000188 号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1057 号车位	负一层	41.77	车库/车位
粤（2020）云浮市不动产权第 0000189 号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1062 号车位	负一层	41.77	车库/车位
粤（2020）云浮市不动产权第 0000190 号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1065 号车位	负一层	41.77	车库/车位
粤（2020）云浮市不动产权第 0000191 号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1066 号车位	负一层	41.77	车库/车位
粤（2020）云浮市不动产权第 0000192 号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1067 号车位	负一层	41.77	车库/车位

产权证号	权利人	房屋坐落	所在层数	建筑面积 (m ²)	房屋用途
粤(2020)云浮市不动产权第0000193号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1068号车位	负一层	41.77	车库/车位
粤(2020)云浮市不动产权第0000201号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1076号车位	负一层	41.77	车库/车位
粤(2020)云浮市不动产权第0000202号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1077号车位	负一层	41.77	车库/车位
粤(2020)云浮市不动产权第0000203号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1078号车位	负一层	41.77	车库/车位
粤(2020)云浮市不动产权第0000204号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1079号车位	负一层	41.77	车库/车位
粤(2020)云浮市不动产权第0000205号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1080号车位	负一层	41.77	车库/车位
粤(2020)云浮市不动产权第0000241号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1116号车位	负一层	41.77	车库/车位
粤(2020)云浮市不动产权第0000242号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1117号车位	负一层	41.77	车库/车位
粤(2020)云浮市不动产权第0000263号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1138号车位	负一层	31.79	车库/车位
粤(2020)云浮市不动产权第0000264号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1139号车位	负一层	41.77	车库/车位
粤(2020)云浮市不动产权第0000265号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1140号车位	负一层	41.77	车库/车位
粤(2020)云浮市不动产权第0000266号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1141号车位	负一层	41.77	车库/车位
粤(2020)云浮市不动产权第0000268号	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1143号车位	负一层	48.74	车库/车位

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值

价值时点：二〇二〇年十二月九日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价人员根据有关政策、法规和估价原则，经实地查勘和市场调查，选用比较法对估价对象进行评定估算，确定估价对象在满足假设和限制条件下于价值时点二〇二〇年十二月九日的市场价值总价为**¥668.17万元**，大写人民币**陆佰陆拾捌万壹仟柒佰元整**，估价结果详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

币种：人民币

序号	权属人	估价对象及地址	房产证号	房屋用途	建筑面积(m ²)	评估单价 (元/m ²) (元/ 个)	评估总值 (万元)
1	云浮市 寰宇房 地产开 发有限 公司	云浮市市区金丰路 21 号金濠花 苑小区 20 座第六层 601 号房	粤(2020)云浮市不 动产权第 0014099 号	住宅	175.36	4,860	85.22
2		云浮市市区金丰路 21 号金濠花 苑小区 22 座第二十二层 2205 号 房	粤(2020)云浮市不 动产权第 0014420 号	住宅	137.99	6,220	85.83
3		云浮市市区金丰路 21 号金濠花 苑小区 22 座第五层 501 号房	粤(2020)云浮市不 动产权第 0014083 号	住宅	116.05	6,380	74.04
4		云浮市市区金丰路 21 号金濠花 苑小区 22 座第十八层 1801 号房	粤(2020)云浮市不 动产权第 0014349 号	住宅	116.05	6,380	74.04
5		云浮市市区金丰路 21 号金濠花 苑小区 22 座第十八层 1802 号房	粤(2020)云浮市不 动产权第 0014354 号	住宅	116.05	6,380	74.04
6		云浮市市区金丰路 21 号金濠花 苑小区 18-23 座地下室负一层 1043 号车位	粤(2020)云浮市不 动产权第 0000174 号	车库/车 位	41.77	120,000	12.00
7		云浮市市区金丰路 21 号金濠花 苑小区 18-23 座地下室负一层 1050 号车位	粤(2020)云浮市不 动产权第 0000181 号	车库/车 位	43.51	120,000	12.00
8		云浮市市区金丰路 21 号金濠花 苑小区 18-23 座地下室负一层 1052 号车位	粤(2020)云浮市不 动产权第 0000183 号	车库/车 位	46.99	120,000	12.00
9		云浮市市区金丰路 21 号金濠花 苑小区 18-23 座地下室负一层 1055 号车位	粤(2020)云浮市不 动产权第 0000186 号	车库/车 位	43.51	120,000	12.00
10		云浮市市区金丰路 21 号金濠花 苑小区 18-23 座地下室负一层 1056 号车位	粤(2020)云浮市不 动产权第 0000187 号	车库/车 位	43.51	120,000	12.00
11		云浮市市区金丰路 21 号金濠花 苑小区 18-23 座地下室负一层 1057 号车位	粤(2020)云浮市不 动产权第 0000188 号	车库/车 位	41.77	120,000	12.00
12		云浮市市区金丰路 21 号金濠花 苑小区 18-23 座地下室负一层 1062 号车位	粤(2020)云浮市不 动产权第 0000189 号	车库/车 位	41.77	120,000	12.00

序号	权属人	估价对象及地址	房产证号	房屋用途	建筑面积(㎡)	评估单价 (元/㎡) (元/ 个)	评估总值 (万元)
13		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1065 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000190 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
14		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1066 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000191 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
15		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1067 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000192 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
16		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1068 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000193 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
17		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1076 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000201 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
18		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1077 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000202 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
19		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1078 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000203 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
20		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1079 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000204 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
21		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1080 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000205 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
22		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1116 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000241 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
23		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1117 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000242 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
24		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1138 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000263 号	车库/车位	31.79	110,000	11.00

序号	权属人	估价对象及地址	房产证号	房屋用途	建筑面积(㎡)	评估单价 (元/㎡) (元/ 个)	评估总值 (万元)
25		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1139 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000264 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
26		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1140 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000265 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
27		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1141 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000266 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
28		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1143 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000268 号	车库/车位	48.74	120,000	12.00
合计					1629.64	-	668.17

特别提示：1、欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况及估价结果测算过程等全面情况，请认真阅读“估价结果报告”等估价报告书全文；2、本估价报告自报告出具之日起一年内有效；3、评估总值取整至百位。

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二〇年十二月二十九日

目 录

1	估价师声明	7
2	估价假设和限制条件	8
3	估价结果报告	10
3.1	估价委托人	10
3.2	房地产估价机构	10
3.3	估价目的	10
3.4	估价对象	10
3.5	价值时点	18
3.6	价值类型	18
3.7	估价原则	18
3.8	估价依据	19
3.9	估价方法	19
3.10	估价结果	20
3.11	注册房地产估价师	23
3.12	实地查勘期	23
3.13	估价作业期	23
4	附件	24
4.1	估价委托书复印件	24
4.2	估价对象位置图	24
4.3	估价对象实地查勘情况和相关照片	24
4.4	估价对象权属证明复印件	24
4.5	可比实例位置图及照片	24
4.6	专业帮助情况和相关专业意见说明	24
4.7	房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件	24
4.8	注册房地产估价师估价资格证书复印件	24

1 估价师声明

我们郑重声明：

- 1.1 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。
- 1.2 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。
- 1.3 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。
- 1.4 注册房地产估价师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）及《房地产估价技术指引》（SZDB/Z 273-2017）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 1.5 本估价报告为本公司独立完成，没有人对本估价报告提供专业帮助及出具相关专业意见。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

2.1.1 估价报告中所依据的估价对象的权属、面积、用途等相关信息以估价委托人及相关当事人提供的《云浮市云城区人民法院司法委托评估委托书》、《不动产登记资料查询结果证明》等资料为准。我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价对象的权益状况和面积数据等合法、真实、准确和完整。

2.1.2 我们仅对估价对象的外部状况进行实地查勘，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，假定其在房屋安全和环境污染等方面无重大问题。

2.2 未定事项假设

2.2.1 本估价项目不存在未定事项假设，故估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

2.3.1 本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，故评估时不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

2.4 不相一致假设

2.4.1 本估价项目不存在不相一致假设，故估价报告无不相一致假设。

2.5 依据不足假设

2.5.1 依据不足假设是指在估价委托人无法提供所需要的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

2.5.2 本次评估由于是法院处置标的物等原因，20座第六层601号房未能看到估价对象里面的真实装修情况，咨询委托方及物业公司得知为毛坯房，本次评估设

定建筑物的装修为毛坯。22座第十八层1801号房、22座第十八层1802号房未能看到估价对象里面的真实装修情况，咨询委托方及物业公司得知为已装修，经委托方同意，本次评估设定建筑物的装修保养状况为一般，即普通装修水平。

2.6 估价报告使用限制

2.6.1 本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的市场价值进行评估，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

2.6.2 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用途负责。

2.6.3 本估价报告使用期限为一年。即在估价报告出具日二〇二〇年十二月二十九日起一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价值参考，超过一年，需重新进行评估。

2.6.4 本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，报告解释权归本评估公司所有。

2.7 其他需要说明的事项

2.7.1 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，包含转让方应缴纳的各项税费。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及其运营者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估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2.7.2 估价报告中所依据的产权等相关材料由估价委托人及相关当事人提供，如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性或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。

2.7.3 本报告各项附件为报告的重要组成部分，与报告正文具有同等效力，不可分割对待。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

名称：云浮市云城区人民法院
地址：广东省云浮市云城区天平路 8 号
联系人：黄先生
联系电话：0766-8983980

3.2 房地产估价机构

名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
住所：深圳市福田区莲花路北公交大厦 1 栋 11 层
法定代表人：杨丽艳
统一社会信用代码：9144030076499288XX
资质等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹 0200008
联系人：卢勤
联系电话：0766-8181608

3.3 估价目的

因云浮市云城区人民法院执行审理民间借贷纠纷一案，需处置标的物，故本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

3.4 估价对象

根据《云浮市云城区人民法院司法委托评估委托书》、《不动产登记资料查询结果证明》、等资料，以及估价人员现场查看的情况，可确定如下：

3.4.1 估价对象范围

估价对象为云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区多套房产及车位的房地产，本次

估价范围包括云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 20 座第六层 601 号房、22 座第二十二层 2205 号房、22 座第五层 501 号房、22 层第十八层 1801 号房、22 座第十八层 1802 号房及 18-23 座地下室负一层多个车位的房地产价值。不包含室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

3.4.2 估价对象基本状况

权利人名称	权属证明资料	房屋登记情况						
		房地产名称	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	建筑结构及总层数	房屋用途	权属来源	他项权利状况
云浮市寰宇房地产开发有限公司	粤(2020)云浮市不动产权第0014099号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区20座第六层601号房	175.36	132.51	钢混22层	住宅	--	--
	粤(2020)云浮市不动产权第0014420号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区22座第二十二层2205号房	137.99	110.32	钢混22层	住宅	--	--
	粤(2020)云浮市不动产权第0014083号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区22座第五层501号房	116.05	92.78	钢混22层	住宅	--	--
	粤(2020)云浮市不动产权第0014349号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区22座第十八层1801号房	116.05	92.78	钢混22层	住宅	--	--
	粤(2020)云浮市不动产权第0014354号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区22座第十八层1802号房	116.05	92.78	钢混22层	住宅	--	--
	粤(2020)云浮市不动产权第0000174号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1043号车位	41.77	12.72	钢混22层	车库/车位	--	--

粤(2020)云浮市不动产权第0000181号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1050号车位	43.51	13.25	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000183号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1052号车位	46.99	14.31	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000186号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1055号车位	43.51	13.25	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000187号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1056号车位	43.51	13.25	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000188号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1057号车位	41.77	12.72	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000189号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1062号车位	41.77	12.72	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000190号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1065号车位	41.77	12.72	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000191号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1066号车位	41.77	12.72	钢混22层	车库/车位	--	--

粤(2020)云浮市不动产权第0000192号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1067号车位	41.77	12.72	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000193号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1068号车位	41.77	12.72	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000201号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1076号车位	41.77	12.72	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000202号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1077号车位	41.77	12.72	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000203号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1078号车位	41.77	12.72	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000204号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1079号车位	41.77	12.72	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000205号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1080号车位	41.77	12.72	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000241号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1116号车位	41.77	12.72	钢混22层	车库/车位	--	--

粤(2020)云浮市不动产权第0000242号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1117号车位	41.77	12.72	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000263号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1138号车位	31.79	9.68	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000264号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1139号车位	41.77	12.72	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000265号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1140号车位	41.77	12.72	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000266号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1141号车位	41.77	12.72	钢混22层	车库/车位	--	--
粤(2020)云浮市不动产权第0000268号	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层1143号车位	48.74	14.84	钢混22层	车库/车位	--	--
--	土地登记情况						
--	共用地面积(m²)	土地用途	土地位置	土地性质	土地使用年限		
	9202.97	其它商服用地、城镇住宅用地	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区	--	--		

3.4.3 权益状况描述与分析

名称		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 20 座第六层 601 号房、22 座第二十二层 2205 号房、22 座第五层 501 号房、22 座第十八层 1801 号房、22 座第十八层 1802 号房
土地权益状况描述	土地性质	--
	土地使用权人	云浮市寰宇房地产开发有限公司
	土地使用管制	--
	土地使用权取得方式	--
	土地用途	其它商服用地、城镇住宅用地
	土地使用年限	--
	他项权利设立情况	--
其他	---	
建筑物权益状况	房屋所有权状况	云浮市寰宇房地产开发有限公司
	房屋用途	住宅
	出租或占用情况	自用
	他项权利设立情况	--
	其他	钢混，22 层
权益状况分析		估价对象产权清晰，现已查封，解封后能够合法处分

名称		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层多个车位
土地权益状况描述	土地性质	--
	土地使用权人	云浮市寰宇房地产开发有限公司
	土地使用管制	--
	土地使用权取得方式	--
	土地用途	其它商服用地、城镇住宅用地
	土地使用年限	--
	他项权利设立情况	--
其他	---	
建筑物权益状况	房屋所有权状况	云浮市寰宇房地产开发有限公司
	房屋用途	车库/车位
	出租或占用情况	--
	他项权利设立情况	--
	其他	负一层
权益状况分析		估价对象产权清晰，现已查封，解封后能够合法处分

3.4.4 实物状况描述与分析

土地实物状况描述	名称	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 20 座第六层 601 号房、22 座第二十二层 2205 号房、22 座第五层 501 号房、22 座第十八层 1801 号房、22 座第十八层 1802 号房
-----------------	-----------	---

	宗地号	--	
	使用权面积	9202.97	
	四至	东至道路、南至道路、西至道路、北至道路	
	用途	其它商服用地、城镇住宅用地	
	土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好	
	形状	--	
	基础设施完备程度	道路、电力、通讯等基础设施完善	
	地形地势	平地，地势与相邻土地、道路持平	
	开发程度	宗地外已达“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地上已建有建筑物	
建筑物实物状况描述	名称	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 20 座第六层 601 号房、22 座第二十二层 2205 号房、22 座第五层 501 号房、22 座第十八层 1801 号房、22 座第十八层 1802 号房	
	建筑面积	共 661.05 平方米	
	规划用途	住宅	
	实际用途	住宅	
	层数或高度	实勘 22 层，本次估价对象分别位于 5、6、18、22 层；--	
	建筑结构	钢筋混凝土	
	层高	--	
	建成时间	--	
	空间布局	---	
	设施及设备	电梯、消防梯、水电卫齐全	
	维护状况	维护及保养状况一般	
	成新率	--	
	室内装修状况	外墙	瓷砖
		内墙	--
天花		--	
地面		--	
门窗		防盗门；铝合金窗	
其他	--		
实物状况分析	估价对象土地和建筑物实物状况正常，本次评估由于是法院处置标的物等原因，未能看到估价对象里面的真实装修情况，经委托方同意，22 座第二十二层 2205 号房、22 座第五层 501 号房、22 座第十八层 1801 号房、22 座第十八层 1802 号房本次评估设定建筑物的装修保养状况为一般，即普通装修水平。20 座第六层 601 号房为毛坯房，两梯四户，实物状况一般。		

土地实物状况描述	名称	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层多个车位
	宗地号	--

	使用权面积	9202.97	
	四至	东至道路、南至道路、西至道路、北至道路	
	用途	其它商服用地、城镇住宅用地	
	土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好	
	形状	--	
	基础设施完备程度	道路、电力、通讯等基础设施完善	
	地形地势	平地，地势与相邻土地、道路持平	
	开发程度	宗地外已达“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地上已建有建筑物	
建筑物实物状况描述	名称	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区18-23座地下室负一层多个车位	
	建筑面积	共968.59平方米	
	规划用途	车库/车位	
	实际用途	车库/车位	
	层数或高度	22层，本次估价对象位于负一层；--	
	建筑结构	钢混	
	层高	--	
	建成时间	--	
	空间布局	---	
	设施及设备	---	
	维护状况	维护及保养状况一般	
	成新率	--	
	室内装修状况	外墙	瓷砖
		内墙	--
		天花	--
地面		涂料防滑面	
门窗		--	
其他	--		
实物状况分析		估价对象土地和建筑物实物状况正常，用作车库/车位。	

3.4.5 区位状况描述与分析

名称	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区20座第六层601号房、22座第二十二层2205号房、22座第五层501号房、22座第十八层1801号房、22座第十八层1802号房及18-23座地下负一层多个车位	
位置状况	坐落	云浮市市区金丰路21号金濠花苑小区
	方位	--
	所在楼层	--

	距离	距离云浮市人民政府 3.8 公里
交通状况	道路状况	临金丰路
	出入可利用交通工具	临金丰路、河滨东路，距云浮东高铁站约 14.5 公里。
	交通管制情况	无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	路边设有停车位，停车方便
环境状况	自然环境	自然环境较好
	人文环境	该区域为商住区，周边有学校、银行、市场等
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	通路、通水、通电、通信等基础设施较完善
	公共服务设施	周边有中国移动、中国联通、菜市场等，市政公共配套设施较完善，商住氛围较好。
区位状况分析		估价对象位于云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区，地理位置较好，交通便利，环境状况较好，生活配套设施完善，区位状况较优。

3.5 价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，我公司估价人员于二〇二〇年十二月九日进行了现场查勘，本次评估以二〇二〇年十二月九日为价值时点。

3.6 价值类型

本次评估所采用的是市场价值标准，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。

3.7 估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

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的价值或价格的原则。

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。

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。

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。

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。

3.8 估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及云浮市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件，以及涉及估价对象评估的具体资料，主要有：

- 1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日修正）；
- 2) 《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日修正）；
- 3) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日）
- 4) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 5) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 6) 《人民法院委托涉执财产处置司法评估指导意见（征求意见稿）》
- 7) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号，2018年12月10日发布实施）；
- 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》（最高人民法院于2018年8月28日发布，自2018年9月1日起施行）；
- 9) 《云浮市云城区人民法院司法委托评估委托书》；
- 10) 《不动产登记资料查询结果证明》；
- 11) 估价人员现场查勘和调查获得的实况和资料；
- 12) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- 13) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

3.9 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和同区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际状况，决定选取比较法进行评估。

3.9.1 比较法，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。

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数；其中，房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

3.10 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象在价值时点二〇二〇年十二月九日的市场价值为¥668.17万元，大写人民币陆佰陆拾捌万壹仟柒佰元整，详见《估价结果汇总表》。

表 4-21 估价结果汇总表 币种：人民币

序号	权属人	估价对象及地址	房产证号	房屋用途	建筑面积(㎡)	评估单价 (元/㎡) (元/ 个)	评估总值 (万元)
1	云浮市寰宇房地产开发有限公司	云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 20 座第六层 601 号房	粤(2020)云浮市不动产权第 0014099 号	住宅	175.36	4,860	85.22
2		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 22 座第二十二层 2205 号房	粤(2020)云浮市不动产权第 0014420 号	住宅	137.99	6,220	85.83
3		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 22 座第五层 501 号房	粤(2020)云浮市不动产权第 0014083 号	住宅	116.05	6,380	74.04
4		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 22 座第十八层 1801 号房	粤(2020)云浮市不动产权第 0014349 号	住宅	116.05	6,380	74.04
5		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 22 座第十八层 1802 号房	粤(2020)云浮市不动产权第 0014354 号	住宅	116.05	6,380	74.04
6		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1043 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000174 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00

序号	权属人	估价对象及地址	房产证号	房屋用途	建筑面积(㎡)	评估单价 (元/㎡) (元/ 个)	评估总值 (万元)
7		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1050 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000181 号	车库/车位	43.51	120,000	12.00
8		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1052 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000183 号	车库/车位	46.99	120,000	12.00
9		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1055 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000186 号	车库/车位	43.51	120,000	12.00
10		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1056 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000187 号	车库/车位	43.51	120,000	12.00
11		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1057 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000188 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
12		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1062 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000189 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
13		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1065 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000190 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
14		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1066 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000191 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
15		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1067 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000192 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
16		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1068 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000193 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
17		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1076 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000201 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
18		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1077 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000202 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00

序号	权属人	估价对象及地址	房产证号	房屋用途	建筑面积(㎡)	评估单价 (元/㎡) (元/ 个)	评估总值 (万元)
19		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1078 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000203 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
20		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1079 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000204 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
21		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1080 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000205 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
22		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1116 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000241 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
23		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1117 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000242 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
24		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1138 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000263 号	车库/车位	31.79	110,000	11.00
25		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1139 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000264 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
26		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1140 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000265 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
27		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1141 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000266 号	车库/车位	41.77	120,000	12.00
28		云浮市市区金丰路 21 号金濠花苑小区 18-23 座地下室负一层 1143 号车位	粤(2020)云浮市不动产权第 0000268 号	车库/车位	48.74	120,000	12.00
合计					1629.64	-	668.17

3.11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈俊杰	4420150022		2020年12月29日
张强	4420190152		2020年12月29日

3.12 实地查勘期

我公司估价人员于二〇二〇年十二月九日对估价对象的室外状况进行了实地查勘。

3.13 估价作业期

二〇二〇年十二月九日至二〇二〇年十二月二十九日。

4 附件

- 4.1 估价委托书复印件
- 4.2 估价对象位置图
- 4.3 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4.4 估价对象权属证明复印件
- 4.5 可比实例位置图及照片
- 4.6 专业帮助情况和相关专业意见说明
- 4.7 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 4.8 注册房地产估价师估价资格证书复印件