



房地产估价报告

估价报告编号：深和评报字[2019]第(房)DC03009号

估价项目名称：阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸
商住楼1幢305房等26套房地产于司法拍卖
估价目的下的市场价值估价

估价委托人： 东莞市第一人民法院

房地产估价机构：深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：安红梅 注册证号：3620120005

肖玉梅 注册证号：4420120125

估价报告出具日期： 二〇一九年三月二十八日





致估价委托人函

东莞市第一人民法院：

承蒙委托，我公司秉承独立客观公正原则，按照国家规定的技术标准和程序，安排注册房地产估价师组成专门小组，对阳江市四维置业投资有限公司所有的位于阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 305 房等 26 套房地产进行了实地查勘与深入市场调研，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、 估价目的：为人民法院依法处置资产提供市场价值参考依据而评估房地产市场价值。

二、 估价对象：阳江市四维置业投资有限公司所有的位于阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 305 房等 26 套房地产（范围包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修，建筑面积合计 1307.8 m²，房屋用途分别为住宅、商铺，土地用途为商住）。

三、 价值时点：2019 年 1 月 10 日。

四、 价值类型：市场价值。

五、 估价方法：比较法、收益法

估价结果：评估总价为 RMB10,118,294 元（大写人民币壹仟零壹拾壹万捌仟贰佰玖拾肆元整），详见下页《估价结果明细表》。

深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：安立梅

二〇一九年三月二十八日



估价结果明细表

序号	权利人	估价对象	房屋用途	土地用途	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
1	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 305 房	住宅	商住	37.36	6,800	254,048
2	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 313 房	住宅	商住	46.76	7,800	364,728
3	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 514 房	住宅	商住	37.58	6,800	255,544
4	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 515 房	住宅	商住	37.58	6,800	255,544
5	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 516 房	住宅	商住	46.66	6,800	317,288
6	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 517 房	住宅	商住	46.66	6,800	317,288
7	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 518 房	住宅	商住	35.76	6,800	243,168
8	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1102 房	住宅	商住	40.58	7,000	284,060
9	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1103 房	住宅	商住	40.58	7,000	284,060
10	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1104 房	住宅	商住	40.47	7,000	283,290
11	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1105 房	住宅	商住	37.36	7,000	261,520
12	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1106 房	住宅	商住	40.47	7,000	283,290
13	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1107 房	住宅	商住	72.51	7,000	507,570
14	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1108 房	住宅	商住	70.82	8,000	566,560
15	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1201 房	住宅	商住	40.33	7,000	282,310
16	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1	住宅	商住	40.58	7,000	284,060



		幢 1202 房					
17	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1608 房	住宅	商住	70.82	8,000	566,560
18	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1813 房	住宅	商住	46.66	11,260	525,392
19	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 2210 房	住宅	商住	85.72	11,260	965,207
20	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 2 幢 318 房	住宅	商住	71.39	6,800	485,452
21	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 2 幢 909 房	住宅	商住	26.02	8,000	208,160
22	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 2 幢商铺 108 房	商铺	商住	78.71	9,000	708,390
23	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 2 幢商铺 109 房	商铺	商住	83.23	9,000	749,070
24	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢商铺 122 (办公室)	商铺	商住	19.26	6,500	125,190
25	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢商铺 123 (办公室)	商铺	商住	61.37	6,500	398,905
26	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢商铺 124 (办公室)	商铺	商住	52.56	6,500	341,640
合 计					1307.8		10,118,294



目 录

估价师声明	- 1 -
估价假设和限制条件	- 2 -
估价结果报告	- 4 -
一、估价委托人	- 4 -
二、房地产估价机构	- 4 -
三、 估价目的	- 4 -
四、估价对象	- 4 -
五、价值时点	- 9 -
六、价值类型	- 9 -
七、估价原则	- 9 -
八、估价依据	- 10 -
九、估价方法	- 10 -
十、估价结果	- 11 -
十一、注册房地产估价师	- 13 -
十二、实地查勘期	- 13 -
十三、估价作业期	- 13 -
附 件	- 14 -



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、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。

二、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师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。

四、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、注册房地产估价师是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》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

一、一般假设

- (一) 估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (二) 洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
- (三) 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。
- (四) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
- (五) 不考虑特殊买家的额外出价。
- (六) 估价对象不存在抵押权、典权等他项权利。
- (七) 估价对象不存在查封等限制权利。

(八) 估价人员在实地查勘时，对房屋安全、质量缺陷、环境污染等影响估价对象的重大因素给予了必要关注，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对估价对象的建筑物基础和房屋结构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设其无基础、结构方面的重大质量问题，房屋安全且无环境污染。

(九) 估价对象不受可能影响其价值的债权限制或负有法律义务性质的开支所约束；估价结果不包括转让时应缴纳的相关税费，也不包括可能存在的拖欠的物业管理费、治安费用、水电费用等。

(十) 本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，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，假设它们是合法、真实、准确和完整的。

二、未定事项假设

本次估价项目不存在未定事项假设，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

估价对象存在查封限制权利。依据相关规范及本次估价目的，不考虑查封限制权利设立对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象不存在查封限制权利。

四、不相一致假设



本次估价无此项假设。

五、依据不足假设

本报告中所依据的估价对象权属资料《不动产登记资料查询结果证明》复印件由估价人员向东莞市第一人民法院取得；并依据上述房地产权属资料复印件等资料记载的证书编号及权利人姓名对估价对象相关权属信息进行描述和列示。

六、估价报告使用限制

(一) 本报告确定的估价结果仅为本次估价目的为人民法院依法处置资产提供市场价值参考依据所用，不作它用。估价对象房屋用途为住宅，估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响；按照既定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。

(二) 本报告包括致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告和附件共五部分，必须完整使用方为有效，对部分使用本报告而导致的损失，我公司不承担责任。

(三) 使用本报告有关人士，如有疑问可向本公司咨询，任何其它单位或个人发表的意见不代表我公司。如因报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律責任。

(四) 本报告仅供估价委托人使用，未经我公司同意不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位或个人提供；报告的全部或部分內容不得发表于任何公开媒体上。

(五) 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币（元），评估总价取整至个位。

(六) 本估价报告使用期限应自估价报告出具之日起计算一年内有效。在有效期内，如作价标准发生重大变化，对估价对象价值影响较大时，须委托估价机构重新估价。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：东莞市第一人民法院

联系庭室：南城法庭

联系人：余沛潮、张恒

联系电话：23198762、18038319981

二、房地产估价机构

深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：安红梅

资质等级：国家壹级房地产价格评估机构（证书编号：粤房估备字壹 0200031）

资质证书有效期：2021 年 08 月 08 日止

地址：深圳市福田区福田街道福山社区彩田南路 2032 号海天综合大厦 2310-2313

联系人：陈小姐

电话：15012781088

三、估价目的

为人民法院依法处置资产提供市场价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价范围

本次估价范围为阳江市四维置业投资有限公司所有的位于阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 305 房等 26 套房地产（包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修）。

（二）估价对象权益状况（详见下表）

根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件记载：估价对象阳江市



海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 305 房等 26 套房地产的权利人为阳江市四维置业投资有限公司，权属状况详见下表：

1、地上建筑物产权状况：

序号	权利人	物业名称	权证号	房屋用途	土地用途	建筑面积	所在层数/层数
1	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 305 房	海商初 0500016289	住宅	商住	37.36	3/28 (-1)
2	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 313 房	海商初 0500016242	住宅	商住	46.76	3/28 (-1)
3	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 514 房	海商初 0500016588	住宅	商住	37.58	5/28 (-1)
4	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 515 房	海商初 0500016546	住宅	商住	37.58	5/28 (-1)
5	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 516 房	海商初 0500016095	住宅	商住	46.66	5/28 (-1)
6	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 517 房	海商初 0500016210	住宅	商住	46.66	5/28 (-1)
7	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 518 房	海商初 0500016251	住宅	商住	35.76	5/28 (-1)
8	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1102 房	海商初 0500016368	住宅	商住	40.58	11/28 (-1)
9	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1103 房	海商初 0500016125	住宅	商住	40.58	11/28 (-1)
10	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1104 房	海商初 0500016322	住宅	商住	40.47	11/28 (-1)
11	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1105 房	海商初 0500016296	住宅	商住	37.36	11/28 (-1)
12	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1106 房	海商初 0500016663	住宅	商住	40.47	11/28 (-1)
13	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1107 房	海商初 0500016664	住宅	商住	72.51	11/28 (-1)
14	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1108 房	海商初 0500016627	住宅	商住	70.82	11/28 (-1)
15	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1201 房	海商初 0500016488	住宅	商住	40.33	12/28 (-1)
16	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1202 房	海商初 0500016369	住宅	商住	40.58	12/28 (-1)
17	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1608 房	海商初 0500016632	住宅	商住	70.82	16/28 (-1)



18	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1813 房	海商初 0500016265	住宅	商住	46.66	18/28 (-1)
19	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 2210 房	海商初 0500016186	住宅	商住	85.72	22/28 (-1)
20	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 2 幢 318 房	海商初 0500017386	住宅	商住	71.39	3/28 (-1)
21	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 2 幢 909 房	海商初 0500017297	住宅	商住	26.02	9/28 (-1)
22	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 2 幢商铺 108 房	海商初 0500017057	商铺	商住	78.71	1/28 (-1)
23	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 2 幢商铺 109 房	海商初 0500017058	商铺	商住	83.23	1/28 (-1)
24	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢商铺 122 (办公室)	海商初 0500016660	商铺	商住	19.26	1/28 (-1)
25	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢商铺 123 (办公室)	海商初 0500016661	商铺	商住	61.37	1/28 (-1)
26	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢商铺 124 (办公室)	海商初 0500016662	商铺	商住	52.56	1/28 (-1)

2、他项权等其他权属状况:

产权情况			
产权人	住所地	房屋坐落	土地使用权终止日期
阳江市四维置业投资有限公司	阳江市闸坡镇葑元读村南三巷 3 号	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼	2079/07/09
抵押情况	无抵押		
查封情况	已查封 执行机关: 东莞市第一人民法院		

(三) 估价对象实物状况

估价对象为阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 26 套房地产, 其在商住楼地上 28 层, 地下一层, 规划为酒店式公寓, 现已装修并投入运营。估价对象建筑面积合计为 1307.8 m², 房间地面铺耐磨砖, 内墙乳胶漆, 天花夹板吊顶, 每幢有电梯三部、水电齐全。估价对象现状实际房号、景观等详见下表:



序号	权利人	估价对象	实际房号	景观等
1	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢305房	0309号	山景
2	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢313房	0302号	半海景
3	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢514房	0510号	山景
4	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢515房	0509号	山景
5	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢516房	0508号	山景
6	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢517房	0506号	山景
7	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢518房	0502号	山景
8	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢1102房	1103号	山景
9	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢1103房	1105号	山景
10	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢1104房	1107号	山景
11	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢1105房	1111号	山景
12	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢1106房	1113号	山景
13	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢1107房	1115号	山景
14	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢1108房	1117号	半海景
15	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢1201房	1201号	山景
16	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢1202房	1203号	山景
17	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢1608房	1617号	半海景
18	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢1813房	1812号	海景
19	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼1幢2210房	2220号	海景
20	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼2幢318房		客房中心
21	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼2幢909房	0919号	半海景
22	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼2幢商铺108房	—	毛坯
23	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中27号钻石海岸商住楼2幢商铺109房	—	毛坯



24	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢商铺 122 (办公室)	—	无窗
25	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢商铺 123 (办公室)	—	无窗
26	阳江市思维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢商铺 124 (办公室)	—	无窗

备注：1、第五层房地产未能进入室内查勘，与酒店工作人员调查了解到五层住宅室内已装修，可以正常使用；2、1 幢商铺 123 (办公室)、1 幢商铺 124 (办公室) 位置相邻，现状面积分割与房产证不符，根据酒店工作人员介绍，实际装修面积分割时商铺 123 (办公室) 占用商铺 124 (办公室) 部分面积。

(四) 估价对象周边配套一览表

项目	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 305 房等 26 套房地产
道路状况	估价对象位于阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号，路况良好
基础设施	供水、排水、供电、通路、通讯
交通状况	附近设有：阳江闸坡汽车客运站，途径公交 31 路，公共交通便捷度一般
周边物业	阳江海陵岛大角湾风景名胜区、海陵岛国家海洋公园、蓝波湾大酒店、金海利大酒店、福海酒店等，周边酒店众多
区域描述	<p>海陵岛位于中国广东省阳江市西南端的南海北部海域，距阳江市区 20 公里，东经 111.9 度，北纬 21.62 度 (111.9E 21.62N)，面积为 105 平方公里，是广东省第四大岛。该岛交通便利，经广湛高速公路至广州仅 2 小时，经沿海高速公路至珠海仅 1.5 小时，是粤西、粤东、粤中的海上中转站。海陵岛的自然风光独特，是中国十大最美海岛之一，是全国著名的度假胜地。海陵岛拥有风光旖旎的海滨旅游资源，岛内有大角湾—马尾岛风景区、十里银滩风景区、金沙湾风景区及广东海上丝绸之路博物馆（水晶宫），闸坡镇大角湾是国家 AAAAA 级旅游风景区，旅游产业十分兴旺，近几年掀起了旅游房地产的开发热潮，已开发的大型楼盘有保利十里银滩、恒大海上夏威夷、敏捷黄金海岸等。</p> <p>闸坡镇渔港又是全国著名渔港，港口三面环山，港池面积约 1.4 平方公里，可同时停泊船只 2000 余艘，渔港按水产品深加工、渔船维修、水产品交易、商业服务和休闲渔业五大功能规划建设，有 350 米的补给码头、465 米的渔船泊位码头、5000 平方米水产品交易码头、5000 吨级储油库和 3000 吨级船排修造厂，是广东省东南沿海船舶补给的重要中转站。闸坡渔港有多个基础雄厚的渔业捕捞单位，有拖、围、刺、钓作业机动渔船几百艘，有冰厂、冷冻厂共十几间，渔业后勤配套设施完善，是广东省重要的渔业生产基地。</p> <p>估价对象所在的钻石海岸商住楼位于闸坡镇旅游大道南的路边，距离景点大角湾、海滨浴场约 100 米，海景开阔，环境优美，位置良好周边酒店、度假公寓林立，旅游服务业聚集度高。估价对象南临大角湾景区海滨浴场，海景开阔，环</p>



境优美，位置良好

五、价值时点

根据委托函，本次估价的价值时点为 2019 年 1 月 10 日。

六、价值类型

本次估价采用的价值类型为估价对象在价值时点 2019 年 1 月 10 日的房地产的市场价值。

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。其形成条件如下：

1、适当的营销——估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

2、熟悉情况——买方和卖方都了解估价对象并熟悉行情，买方不是盲目地购买，卖方也不是盲目地出售。

3、谨慎行事——买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

4、不受强迫——买方和卖方都是出于自发需要进行交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买财产，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

5、公平交易——买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则，是指估价机构和估价师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。

（二）合法原则，是指估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则，是指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。



(四) 最高最佳利用原则，是指估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格。

我们认为估价对象维持现状、继续利用最为有利，故本次估价以维持现状为前提进行估价；

(五) 替代原则，是指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。

八、估价依据

- (一) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (二) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (三) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (四) 《中华人民共和国物权法》；
- (五) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (六) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- (七) 《房地产估价基本术语标准》；
- (八) 《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》；
- (九) 《东莞市第一人民法院司法委托评估委托书》；
- (十) 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》；
- (十一) 《不动产登记资料查询结果证明》；
- (十二) 估价人员实地查勘调查获得的实况和资料；
- (十三) 公司和估价人员掌握的其他有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法，是指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。本次估价对象有住宅物业，周边同类物业交易案例较易获取，我方估价人员可以采



集到相关数据，故本次评估住宅房地产采用比较法进行评估。

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。本次部分估价对象用途为商铺，同类物业出租案例较多，属于收益性物业，适宜采用收益法进行评估。

成本法，是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次估价对象为住宅、商铺，市场价格明显高于开发成本，因此，不适宜采用成本法进行评估。

假设开发法，是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次估价对象已建成，已经投入正常使用中，故不宜采用假设开发法。

综上所述，本次住宅房地产采用比较法、商铺房地产采用收益法进行评估。

十、估价结果

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，运用比较法、收益法进行分析计算，确定估价对象在价值时点 2019 年 1 月 10 日，在与假设和限制条件一致情况下的市场价值为：评估总价为 RMB10,118,294 元（大写人民币壹仟零壹拾壹万捌仟贰佰玖拾肆元整），详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

序号	权利人	估价对象	房屋用途	土地用途	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
1	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 305 房	住宅	商住	37.36	6,800	254,048
2	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 313 房	住宅	商住	46.76	7,800	364,728
3	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 514 房	住宅	商住	37.58	6,800	255,544
4	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 515 房	住宅	商住	37.58	6,800	255,544
5	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 516 房	住宅	商住	46.66	6,800	317,288
6	阳江市四维置业有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1	住宅	商住	46.66	6,800	317,288



	司	幢 517 房					
7	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 518 房	住宅	商住	35.76	6,800	243,168
8	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1102 房	住宅	商住	40.58	7,000	284,060
9	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1103 房	住宅	商住	40.58	7,000	284,060
10	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1104 房	住宅	商住	40.47	7,000	283,290
11	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1105 房	住宅	商住	37.36	7,000	261,520
12	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1106 房	住宅	商住	40.47	7,000	283,290
13	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1107 房	住宅	商住	72.51	7,000	507,570
14	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1108 房	住宅	商住	70.82	8,000	566,560
15	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1201 房	住宅	商住	40.33	7,000	282,310
16	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1202 房	住宅	商住	40.58	7,000	284,060
17	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1608 房	住宅	商住	70.82	8,000	566,560
18	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 1813 房	住宅	商住	46.66	11,260	525,392
19	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢 2210 房	住宅	商住	85.72	11,260	965,207
20	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 2 幢 318 房	住宅	商住	71.39	6,800	485,452
21	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 2 幢 909 房	住宅	商住	26.02	8,000	208,160
22	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 2 幢商铺 108 房	商铺	商住	78.71	9,000	708,390



23	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 2 幢商铺 109 房	商铺	商住	83.23	9,000	749,070
24	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢商铺 122 (办公室)	商铺	商住	19.26	6,500	125,190
25	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢商铺 123 (办公室)	商铺	商住	61.37	6,500	398,905
26	阳江市四维置业投资有限公司	阳江市海陵区闸坡镇旅游大道中 27 号钻石海岸商住楼 1 幢商铺 124 (办公室)	商铺	商住	52.56	6,500	341,640
合 计					1307.8		10,118,294

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	中国注册 房地产估价师 签名册	签名日期
安红梅	3620120005		2019年3月28日
肖玉梅	4420120125		2019年3月28日

十二、实地查勘期

估价人员对估价对象实地查勘期为自进入估价对象现场之日 2019 年 3 月 15 日至完成实地查勘之日 2019 年 3 月 15 日止。

十三、估价作业期

自对估价对象实地查勘之日 2019 年 3 月 15 日起至估价报告出具之日 2019 年 3 月 28 日止。



附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象实地查勘情况及估价对象状况照片
- 3、《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》
- 4、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》
- 5、《不动产登记资料查询结果证明》
- 6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件