

## 房地产估价报告

估价项目名称：云浮市市区南山路第一至四层，南山路第二排之一的  
房地产市场价值评估

估价委托人：云浮市云城区人民法院

房地产估价机构：云浮市永信中土源土地与房地产评估有限公司

注册房地产估价师：陈裕雄（4420070024）、赵青会（4420160217）

估价报告出具日期：2021年05月10日

估价报告编号：永信（云估）房字[2021]第155号

## 致估价委托人函

云浮市云城区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对位于云浮市市区南山路第一至四层，南山路第二排之一的房地产市场价格进行了评估，估价对象用途为商住，估价目的是：为云浮市云城区人民法院处置该资产提供参考依据而评估房地产市场价格。价值时点：2021年04月14日（现场查勘之日），价值类型：估价对象的市场价值，即为估价对象在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的客观合理价值。

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象权利人为曾文东，建筑面积合计为1392.54平方米。经过对估价对象实地查勘和对相关房地产市场调查，我们遵照相关法律和《房地产估价规范》等法规和技术标准，遵循独立、客观、公正的原则，经过估价人员客观、科学的分析和测算，确定估价对象的房地产市场价值为人民币**7249152元**，大写：人民币**柒佰贰拾肆万玖仟壹佰伍拾贰元整**。详见《房地产估价结果一览表》。

法定代表人（盖章）：

云浮市永信中土源土地与房地产评估有限公司

2021年05月10日

## 房地产估价结果一览表

估价报告编号：永信（云估）房字[2021]第 155 号

价值时点：2021 年 04 月 14 日

序号	委托估价方	权属人	产权证号	坐落	建筑结构	所在层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价	价值（元）	备注
1	云浮市云城区人民法院	曾文东	3648639	云浮市市区南山路第一至四层	钢筋混凝土结构	1-4/7	652.5	6800	4437000	房地产整体价值
2	云浮市云城区人民法院	曾文东	3648761	云浮市市区南山路第二排之一	钢筋混凝土结构	1-6/6	740.04	3800	2812152	
合计			/	/	/	/	1392.54	/	7249152	

估价机构：云浮市永信中土源土地与房地产评估有限公司

2021 年 05 月 10 日

## 目 录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
一、一般假设.....	6
二、未定事项假设.....	7
三、背离事实假设.....	7
四、不相一致假设.....	7
五、依据不足假设.....	7
六、估价报告使用限制.....	7
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	15
十一、估价人员.....	16
十二、实地查勘日期.....	16
十三、估价作业日期.....	16
附    件.....	17

## 估价师声明

对本报告我们郑重声明：

1、我们在本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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经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。

4、我们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。

5、我们是依照《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。

6、参与本次估价的注册房地产估价师于2021年04月14日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行了记录。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、估价对象由估价委托人现场指认，若与实际不符，应重新进行评估。

中国注册房地产估价师签字：

房地产估价师	注册证号	签名
--------	------	----

陈裕雄	4420070024	
-----	------------	--

赵青会	4420160217	
-----	------------	--

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》，我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件，并未能向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

3、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。根据现场查看，云浮市市区南山路第一至四层，南山路第二排之一的现状用途为商住。

4、本次评估由云浮市云城区人民法院于2021年03月19日委托，我公司估价人员与云浮市云城区人民法院工作人员于2021年04月14日进行现场查勘，本次评估设定估价时点为2021年04月14日，即估价对象现场查勘之日。

5、我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、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、环境污染隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、委评估价对象现场调查过程中是由相法院工作人员带领指认查勘，未能进入屋内。

11、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，未能做出全面的的了解和掌握，本次估价结果结论不予以考虑。

12、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。

13、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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

## 二、未定事项假设

本估价项目不存在未定假设事项，故本估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

本估价项目不存在背离事实假设，故本估价报告无背离事实假设。

## 四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设事项，故本估价报告无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本估价项目不存在依据不足假设，故本估价报告无依据不足假设。

## 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 2021 年 04 月 14 日的房地产市场价格。估价结果仅限于为云浮市云城区人民法院处置该资产提供参考服务，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、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、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。

4、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

5、本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

6、本报告由云浮市永信中土源土地与房地产评估有限公司负责解释。

7、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本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。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：云浮市云城区人民法院

住址：云浮市区天平路 8 号

联系电话：0766-8983926

邮政编码：527300

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：云浮市永信中土源土地与房地产评估有限公司

机构地址：云浮市市区城基路 4 号第四幢综合楼第十层

营业执照统一社会信用代码：91445302562617213A

证书编号：粤房估备字贰 2100001

资质等级：贰级

资质有效期限：至 2021 年 06 月 06 日止

法人代表：陈裕雄

联系电话：0766-8986196

邮政编码：527300

### 三、估价目的

位于云浮市市区南山路第一至四层，南山路第二排之一的房地产，因涉及金融借款合同纠纷的案件审理，云浮市云城区人民法院委托本公司对该房地产的市场价值进行评估，为云浮市云城区人民法院处置该资产提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围：

本次估价对象为位于云浮市市区南山路第一至四层，南山路第二排之一，建筑面积为 1392.54 平方米的房地产。

#### 2、估价对象登记状况：

根据《不动产登记资料查询结果证明》，房屋情况登记如下：

①云浮市市区南山路第一至四层

权利人	曾文东	
证件号码	442827670916003	
共有情况	单独所有	
登记时间	2005年08月08日	
坐落	云浮市市区南山路第一至四层	
不动产单元号	445302001204GB00360F00030001	
产权证号	3648639	
用途	土地用途：城镇混合住宅用地/房屋用途：商住	
权利类型	土地：国有建设用地使用权/房屋：房屋所有权	
权利性质	土地：出让/房屋：自建房	
面积	土地面积	150.82平方米
	房屋建筑面积	652.50平方米
	房屋套内面积	446.24平方米
土地使用终止日期	2043-06-19	

## ②云浮市市区南山路第二排之一

权利人	曾文东	
证件号码	442827670916003	
共有情况	单独所有	
登记时间	2005年08月17日	
坐落	云浮市市区南山路第二排之一	
不动产单元号	445302001204GB00359F00010001	
产权证号	3648761	
用途	土地用途：城镇混合住宅用地/房屋用途：商住	
权利类型	土地：国有建设用地使用权/房屋：房屋所有权	
权利性质	土地：出让/房屋：自建房	
面积	土地面积	271.40平方米
	房屋建筑面积	740.04平方米
	房屋套内面积	740.04平方米
土地使用终止日期	2044-04-15	

## 3、估价对象权益状况：

房地产权利人为曾文东，根据《不动产登记资料查询结果证明》，权益状况如下：

估价对象一：云浮市市区南山路第一至四层

## ①抵押情况：

抵押权人：中国农业银行股份有限公司云浮城区支行；抵押人：曾文东；抵押类型：产权抵押；抵押方式：最高额抵押；债务履行期限/债权确定时间：2015-09-16至2020-09-15；债权数额：669万元；登记证明号：0000019008；登记时间：2015-09-18；

## ②查封情况：

查封文号：（2020）粤 1202 执 1389 号之二；查封时间：2020-07-30；查封单位：肇庆市端州区人民法院；申请执行人：广发银行股份有限公司肇庆分行；被告：曾文东，查封顺序：3。

查封文号：（2020）粤 5302 执保 33 号；查封时间：2020-02-21；查封单位：云浮市云城区人民法院；申请执行人：中国农业银行股份有限公司云浮城区支行；被告：曾文东，查封顺序：2。

查封文号：（2019）粤 5302 执 1364 号；查封时间：2019-12-26；查封单位：云浮市云城区人民法院；申请执行人：云浮市沁垣小额贷款有限公司；被告：曾文东，查封顺序：1。

## ③异议情况：无异议。

估价对象二：云浮市市区南山路第二排之一

## ①抵押情况：

抵押权人：中国农业银行股份有限公司云浮城区支行；抵押人：曾文东；抵押类型：产权抵押；抵押方式：最高额抵押；债务履行期限/债权确定时间：2015-09-16 至 2020-09-15；债权数额：669 万元；登记证明号：0000019007；登记时间：2015-09-18；

## ②查封情况：

查封文号：（2020）粤 1202 执 1389 号之三；查封时间：2020-09-09；查封单位：肇庆市端州区人民法院；申请执行人：广发银行股份有限公司肇庆分行；被告：曾文东，查封顺序：4。

查封文号：（2020）粤 5302 执保 33 号；查封时间：2020-02-21；查封单位：云浮市云城区人民法院；申请执行人：中国农业银行股份有限公司云浮城区支行；被告：曾文东，查封顺序：3。

查封文号：（2019）粤 5302 执 1364 号；查封时间：2019-12-26；查封单位：云浮市云城区人民法院；申请执行人：云浮市沁垣小额贷款有限公司；被告：曾文东，查封顺序：2。

查封文号：（2019）粤 1202 民初 4771 号之一；查封时间：2019-09-30；查封单位：肇庆市端州区人民法院；申请执行人：广发银行股份有限公司肇庆分行；被告：曾文东，查封顺序：1。

③异议情况：无异议。

#### 4、地上建筑物情况：

由于相关当事人原因，我司估价人员未能进入估价对象内部进行查勘，仅能查勘其外部状况及周边环境情况，本报告假设估价对象内部为普通装修，设施设备完善且室内无重大隐患。

经过现场勘查，估价对象一位于云浮市市区南山路第一至四层，总层数为7层，估价对象为1-4层，土地使用权面积为150.82平方米，建筑面积为652.50平方米，估价对象二云浮市市区南山路第二排之一，总层数为6层，估价对象为整幢楼宇，土地使用权面积为271.40平方米，建筑面积为740.04平方米，均为钢筋混凝土结构，估价对象一、二土地使用权面积合计为422.22平方米，建筑面积合计为1392.54平方米，该楼宇及其设备设施的维护保养一般，整栋建筑物外观一般、设计一般，居住环境一般、商服氛围较好，外墙贴瓷砖，步梯房，为自建房、无物业管理。

#### 5、估价对象区域状况：

估价对象位于云浮市市区南山路第一至四层，临南山路，云浮市市区南山路第二排之一，临华石一巷、华石二巷，交通条件较好，区域交通通达度较好，估价对象所在区域供水、排水、电力、通讯、道路等基础设施完善，满足生活需求。各类饮食、医疗、金融、邮政、文化娱乐等公用服务设施比较齐全。

### 五、价值时点

此次估价以实地查勘之日作为价值时点，即价值时点为2021年04月14日。

### 六、价值类型

本报告中的估价值是市场价值，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。

### 七、估价原则

#### 1、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。合法权益包括合法房产、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证

书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

## 2、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，并能给预估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

## 3、估价时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。估价时点原则是指只指取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在估价时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

## 4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人说均是公平合理的价格。

## 5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

# 八、估价依据

## （一）法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日起施行；全国人大常委2019年8月26日修订）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日起施行；全国人大常委会2019年8月26日修订）；

3、《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）。

#### （二）技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

#### （三）估价委托人提供的估价对象有关资料

1、《云浮市云城区人民法院司法委托评估委托书》复印件；

2、《不动产登记资料查询结果证明》复印件；

3、估价委托方提供的其他资料；

#### （四）估价人员实地调查收集的相关资料

1、云浮市总体规划；

2、云浮市近年统计资料；

3、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；

4、广东省建设厅文件《广东省建筑工程计价办法》、《广东省建筑工程综合定额》及云浮市当地工程造价信息和建筑工程市场行情。

5、估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

## 九、估价方法

### 1、估价方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。因估价对象为商住楼，普通装修，根据该房地产的具体情况，估价对象房地产所在的区域范围房地产交易案例较多，故选用比较法作为本次估价的主要方法；估价对象目前作为商住楼使用，具有收益性质，而且收益较为稳定，可供参考的商铺、住宅出租的收益较明确，可采用收益法进行评估。

## 2、采用比较法进行估价

比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交实例并与之比较，对实例成交价格进行交易情况、交易日期、区位因素、个别因素修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

比较法计算公式为： $V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$ ，式中：

V—待估对象价格；

VB—可比实例价格；

A—交易情况修正=正常价格/实际成交价格；

B—市场状况调整=估价对象价值时点价格指数/可比实例房地产交易日期价格指数；

C—区位状况调整=估价对象区位状况指数/可比实例房地产区位状况指数；

D—实物状况调整=估价对象实物状况指数/可比实例房地产实物状况指数；

E—权益状况调整=估价对象权益状况条件指数/可比实例房地产权益状况条件指数。

## 3、采用收益法进行估价

收益法的定义为预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的还原利率（资本化率）将其折现到估价期日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其原理是由于房地产使用具有连续性，使用期相对较长，其产生的纯收益能够在未来连续获得（假设在有限年期情况下每年的年纯收益为a并保持不变，资本化率固定为r）预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

收益法估价的基本公式为： $V=A/R\times(1-1/(1+R)^N)$

式中：V—房地产价值

A—房地产年净收益

R—房地产还原率

N—房地产剩余年限。

## 十、估价结果

注册房地产估价师在实地查勘的基础上，根据国家标准《房地产估价规范》，

遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验，综合分析影响房地产价值的各项因素，经过仔细的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2021 年 04 月 14 日的评估房地产市场价值为¥7249152 元，大写：人民币柒佰贰拾肆万玖仟壹佰伍拾贰元整。

**十一、估价人员**

陈裕雄、赵青会

**十二、实地查勘日期**

2021 年 04 月 14 日

**十三、估价作业日期**

2021 年 03 月 19 日至 2021 年 05 月 10 日



## 附 件

附件一、《云浮市云城区人民法院司法委托评估委托书》（复印件）；

附件二、《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）；

附件三：估价对象照片和位置示意图；

附件四、房地产估价机构资质证书（复印件）；

附件五、房地产估价机构营业执照（副本复印件）；

附件六、估价师资格证书（复印件）。