

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

房地产估价报告

估价报告编号：中评报字[2021]第（房）D014号

估价项目名称：中山市东区兴文路88号远洋城鎏金山别墅70幢房地
产于司法拍卖估价目的下的市场价值估价

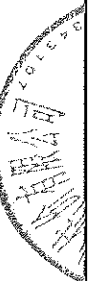
估价委托人：深圳市罗湖区人民法院

房地产估价机构：深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：许春秋 注册号：2220060075

孙莹 注册号：4420200261

估价报告出具日期：二〇二一年六月四日



深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

致估价委托人函

深圳市罗湖区人民法院：

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，对吴观文拥有的位于中山市东区兴文路 88 号远洋城鎏金山别墅 70 幢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价值参考依据而评估房地产的市场价值。

二、估价对象：吴观文拥有的位于中山市东区兴文路 88 号远洋城鎏金山别墅 70 幢房地产（范围为土地使用权 538 平方米，建筑面积为 314.35 平方米的房地产、证载用途为住宅）。

三、价值时点：二〇二一年六月一日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价总值为 RMB 14,774,450 元（大写人民币壹仟肆佰柒拾柒万肆仟肆佰伍拾元整），单价为 RMB47,000 元/平方米（大写人民币每平方米肆万柒仟元整）；详见《估价结果明细表》：



估价结果明细表

名称	坐落	范围	房屋用途	权利人	土地证号	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	估价值 (元)
远洋城鎏金山别墅 70 幢	中山市东区兴文路 88 号	房屋建筑物及其所占用的土地使用权	住宅	吴观文	中府国用 (2015) 第易 2102168	粤房地权证中府字第 0215027737 号	314.35	47,000	14,774,450

七、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示

（一）委托方未提供估价对象的产权证书，本次估价对估价对象的权利人、房地产坐落、房屋用途、建筑面积等以中山市自然资源局出具的《中山市不动产登记资料查询结果》所记载内容为依据，估价人员未能核实原件，该资料的合法性、真实性、完整性由委托人负责，如事实与此不符，估价结果需做相应调整。

（二）因司法拍卖涉及的房地产占有不配合实地查勘工作，估价人员未能进入中山市东区兴文路 88 号远洋城鎏金山别墅 70 幢房地产于司法拍卖估价目的下的市场价值估价—房地产估价报告一

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

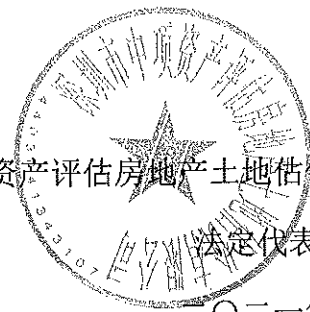
ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

估价对象内部，仅对其外部状况和区位状况进行了实地查勘。故本次估价只能进行外部状况查勘，内部情况设定为毛坯装修、设施设备能正常使用进行评估。

（三）估价对象存在抵押他项权利。依据相关规范及本次估价目的，不考虑抵押他项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抵押他项权利。

（四）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。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司



法定代表人： 蔡鹏

二〇二一年六月四日



深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

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	- 5 -
六、价值类型	- 5 -
七、估价原则	- 6 -
八、估价依据	- 6 -
九、估价方法	- 7 -
十、估价结果	- 8 -
十一、注册房地产估价师	- 8 -
十二、实地查勘期	- 9 -
十三、估价作业期	- 9 -
估价技术报告	- 10 -
一、估价对象描述与分析	- 10 -
二、市场背景描述与分析	- 13 -
三、估价对象最高最佳利用分析	- 16 -
四、估价方法适用性分析	- 18 -
五、估价测算过程	- 19 -
六、估价结果确定	- 25 -
附件	- 26 -
1、《广东省深圳市罗湖区人民法院司法鉴定委托书》复印件	
2、估价对象位置图复印件	
3、估价对象实地查勘情况及估价对象状况照片复印件	
4、估价对象权属证明复印件	
5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
6、注册房地产估价师注册证书复印件	

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

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。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

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、典权等其他项权利。
- (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

(一) 委托方提供的《中山市不动产登记资料查询结果》等资料未记载估价对象建成时间。经估价人员实地查勘并搜集网上资料得知，估价对象竣工日期为二〇一〇年。故本次估价以实地查勘及搜集网上资料的竣工日期为准，即本次估价设定估价对象的建成时间为二〇一〇年。

(二) 因司法拍卖涉及的房地产占有人不配合实地查勘工作，估价人员未能进入估价对象内部，仅对其外部状况和区位状况进行了实地查勘。故本次估价只能进行外部状况查勘，内部情况设定为毛坯装修、设施设备能正常使用进行评估。

三、背离事实假设

(一) 估价对象存在抵押他项权利。依据相关规范及本次估价目的，不考虑抵押他

中山市东区兴文路 88 号远洋城鎏金山别墅 70 幢房地产司法拍卖估价目的下的市场价值估价—房地产估价报告

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

项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抵押他项权利。

(二) 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

本次估价项目不存不相一致假设，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

委托人提供的估价对象权属资料《中山市不动产登记资料查询结果》等均为复印件，我司人员未能核实原件。本次估价对以上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，估价设定上述资料为合法、真实、准确和完整的。故本报告均以上述资料记载内容对估价对象相关信息进行列示和计算。

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价值参考依据而评估房地产的市场价值所用，不作它用。估价对象用途为住宅，估价结果为房地产市场价值；本估价报告估价结果为RMB14,774,450元（大写人民币壹仟肆佰柒拾柒万肆仟肆佰伍拾元整），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、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告和附件共六部分，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连带责任。

(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；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(五) 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。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

估价结果报告

一、估价委托人

名称：深圳市罗湖区人民法院

地址：深圳市罗湖区沿河北路 2000 号司法大厦

二、房地产估价机构

机构名称：深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：龚鹏

住所：深圳市福田区侨香三道国华大厦 28G

资质等级：壹级

资质证书编号：粤建房估深备【2017】0003 号

三、估价目的

为人民法院依法处置资产提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

估价对象为吴观文拥有的位于中山市东区兴文路 88 号远洋城鎏金山别墅 70 幢房地产。

（一）估价对象范围

- 1、土地：538 平方米土地使用权。
- 2、房屋：建筑面积为 314.35 平方米的房屋建筑物。

（二）估价对象基本状况

- 1、名称：远洋城鎏金山别墅 70 幢。
- 2、坐落：中山市东区兴文路 88 号。
- 3、规模：建筑面积为 314.35 平方米。
- 4、用途：住宅。

5、权属：根据《中山市不动产登记资料查询结果》得知，产权人为吴观文，共有情况为单独所有。

（三）土地基本状况

- 1、四至：东至远洋一路，南至南外环路，西至起湾道，北至区间路。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

2、形状：不规则多边形。

3、土地使用期限：根据《中山市不动产登记资料查询结果》记载内容得知土地使用期限至 2076 年 2 月 21 日，截至价值时点剩余使用年限约为 54.7 年。

4、开发程度：现房。

（四）建筑物基本状况

1、建成时间：经估价人员实地查勘并搜集网上资料得知，估价对象竣工日期约为 2010 年。

2、建筑结构：钢筋混凝土结构。

3、设备设施：水、电、通讯等设施齐全。估价对象所在建筑物无电梯，单元门为木门，实地查勘之日设施设备仍正常使用。

4、空间布局及装饰装修：估价对象所在建筑物总楼层为 3 层，估价对象位于第 1-3 层，为独栋别墅，土地面积为 538 平方米，建筑面积为 314.35 平方米，外墙为瓷砖。因司法拍卖涉及的房地产占有人不配合实地查勘工作，估价人员未能进入估价对象内部，本次设定室内装修为毛坯；门窗：室外木门，铝合金玻璃窗。估价对象维护保养良好。所用材料或饰物的质量以及装饰装修工程施工质量均良好。

5、维护状况：良好。地基基础保持稳定，无明显不均匀沉降；承重墙体、完好，无明显受力裂缝和变形，梁、柱、楼板、非承重墙体、出屋面楼梯间墙体保养完好，装修基本完好，设备、管道现状基本良好，能正常使用。

五、价值时点

本报告的价值时点为二〇二一年六月一日，系根据实地勘察日期确定。

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二〇二一年六月一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。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

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。

（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）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 08 月 26 日第三次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 08 月 26 日第三次修正）；
4. 《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 01 月 01 日起实施）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》；（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
6. 《财政部国家发展改革委关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》财税（2017）20 号；
7. 国家及中山市其它有关房地产的政策和法规。

（二）技术规范、规章类依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范（GB/T50291-2015）》；

中山市东区兴文路 88 号远洋城鎏金山别墅 70 幢房地产于司法拍卖估价目的下的市场价值估价—房地产估价报告

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets Real-Estate And Land Appraisal Co.,Ltd.

2. 《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》。

（三）委托方提供的资料

1. 《广东省深圳市罗湖区人民法院司法鉴定委托书》
2. 《中山市不动产登记资料查询结果》复印件；
3. 委托方提供的其它资料。

（四）估价机构掌握的依据

1. 估价人员实地查勘时获得的有关资料。

九、估价方法

（一）估价方法的选取

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。

因与估价对象相似的同类物业交易比较成熟，与估价对象同类房地产有较多交易实例，宜采用比较法。

比较法是选取一定数量的可比实例，然后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。

（二）估价对象简要测算过程

比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，对可比实例成交价格建立比较基础，依次对可比实例成交价格进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整后得到估价对象比较价值。

比较价值= 可比实例成交价值×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

=可比实例成交价值×交易情况修正系数×市场状况调整系数×（区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数）

针对估价对象的功能及特点，估价人员对与估价对象在同一区域内的类似房地产进行了市场调查和比较分析，从中选取可比性较强的三个实例，修正结果如下：

比较因素	估价对象	可比实例一		可比实例二		可比实例三	
		远洋城鎏金山别墅		远洋城鎏金山别墅		远洋城鎏金山别墅	
		得分	修正系数	得分	修正系数	得分	修正系数
交易价格	—	45,455		54,545		42,120	
交易情况	100	100	1.00	100	1.00	100	1.00

中山市东区兴文路88号远洋城鎏金山别墅70幢房地产于司法拍卖估价目的下的市场价值估价—房地产估价报告

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

市场状况	100	100	1.00	100	1.00	100	1.00
区位状况	100	100	1.00	101.5	0.9852	100	1.0000
实物状况	100	100	1.00	103	0.9709	97	1.0309
权益状况	100	100	1.00	100	1.00	100	1.00
修正后价格			45,455		52,174		43,422
比较价值(取整至百位) (元/m ²)	权重		1/3		1/3		1/3
			47,000				

十、估价结果

通过上述分析计算,比较法是通过价值时点房地产市场可比实例的成交价格的基础上进行修正来确定估价对象价值的,取值依据及估价结果可靠,故本次取其作为最终估价结果,则:

评估单价=47,000(元/平方米)(取整至百位)

远洋城鎏金山别墅70幢估价值=评估单价×建筑面积=47,000×314.35=14,774,450(元)

估价对象为吴观文拥有的位于中山市东区兴文路88号远洋城鎏金山别墅70幢房地产(范围为土地使用权538平方米,建筑面积为314.35平方米的房地产、证载用途为住宅)于价值时点二〇二一年六月一日,在与假设和限制条件一致情况下的估价总值为RMB14,774,450元(大写人民币壹仟肆佰柒拾柒万肆仟肆佰伍拾元整),单价为RMB47,000元/平方米(大写人民币每平方米肆万柒仟元整);详见《估价结果明细表》:

估价结果明细表

名称	坐落	范围	房屋用途	权利人	土地证号	不动产权证号	建筑面积(m ²)	估价单价(元/m ²)	估价值(元)
远洋城鎏金山别墅70幢	中山市东区兴文路88号	房屋建筑物及其所占用的土地使用权	住宅	吴观文	中府国用(2015)第易2102168	粤房地权证中府字第0215027737号	314.35	47,000	14,774,450

上述估价结果为市场价值,不包含转让时应缴纳的相关税费和可能存在的拖欠的物业管理费、水电费用等。

十一、注册房地产估价师

(一) 执行估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
许春秋	2220060075	许春秋	2021.6.4
孙莹	4420200261		

中山市东区兴文路88号远洋城鎏金山别墅70幢房地产于司法拍卖估价目的下的市场价值估价—房地产估价报告

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

十二、实地查勘期

估价人员对估价对象实地查勘日期为二〇二一年六月一日。

十三、估价作业期

自进入估价对象现场之日二〇二一年六月一日至估价报告出具之日二〇二一年六月四日止。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述与分析

(1) 名称：远洋城鎏金山别墅 70 幢所占用的土地使用权。

(2) 四至：东至远洋一路，南至南外环路，西至起湾道，北至区间路。

(3) 面积：估价对象建筑面积为 314.35 平方米的，土地使用权为 538 平方米。

(4) 用途：住宅。

(5) 形状：不规则多边形。

(6) 地形地势：地势较平坦。

(7) 开发程度：已建成远洋城鎏金山别墅。

(8) 地基（工程地质）：地基承载力较好，稳定性较高，地下水无污染情况，水质较好，无不良地质现象。

(9) 土壤：土壤未受过污染。

(10) 土地实物状况分析：估价对象土地形状为不规则四边形、地势较平坦、开发程度较高、无不良地质现象，因此在价值时点土地实物状况较好。

2、建筑物实物状况描述与分析

(1) 名称：远洋城鎏金山别墅 70 幢。

(2) 规模：建筑面积为 314.35 平方米。

(3) 用途：住宅。

(4) 层数和高度：建筑物总层数为 3 层，高约 10 米。

(5) 外观：估价对象外观为现代建筑风格，详见附件。

(6) 建筑结构：钢筋混凝土结构

(7) 设施设备：水、电、通讯等设施齐全。估价对象所在建筑物无电梯，单元门为木门，实地查勘之日设施设备仍正常使用。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

(8) 装饰装修：因司法拍卖涉及的房地产占有人不配合实地查勘工作，估价人员未能进入估价对象内部，本次设定室内装修为毛坯；门窗：室外木门，铝合金玻璃窗。估价对象维护保养良好。所用材料或饰物的质量以及装饰装修工程施工质量均良好。

(9) 层高：层高为 3 米，室内净高为 2.8 米。

(10) 空间布局：因司法拍卖涉及的房地产占有人不配合实地查勘工作，估价人员未能进入估价对象内部，本次设定室内结构为平层结构，空间布局合理，室内交通流线合理。

(11) 建成时间：经估价人员实地查勘并搜集网上资料得知，估价对象竣工日期约为 2010 年。

(12) 使用及维护状况：使用维护情况良好。

(14) 完损状况：良好。地基基础保持稳定，无明显不均匀沉降；承重墙体、完好，无明显受力裂缝和变形，梁、柱、楼板、非承重墙体、出屋面楼梯间墙体保养完好，装修基本完好，设备、管道现状基本良好，能正常使用。

(14) 物业管理情况：物业管理较好。

(15) 建筑物实物状况分析：估价对象已建成约 10 年，毛坯装修，使用维护情况良好；户型设计合理，符合大众需求；建筑设施设备较齐全。由此，估价对象在价值时点建筑物的实物状况较好。

(二) 估价对象权益状况描述与分析

1、土地权益状况描述

(1) 土地所有权状况：国有土地。

(2) 土地使用权状况：是建设用地使用权，产权人为吴观文，共有情况为单独所有，系通过购买商品房取得房屋建筑物所占用的土地使用权。根据《中山市不动产登记资料查询结果》复印件记载内容得知土地用途为住宅用地，土地使用期限至 2076 年 2 月 21 日，截至价值时点剩余使用年限约为 54.7 年。根据《民法典》第三百五十九条明确规定：住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

(3) 他项权利设立情况：估价对象设有抵押他项权利，抵押权人为中国农业银行股份有限公司中山石岐分行。

(4) 土地使用管制情况：已建住宅小区，无土地使用管制情况。地上建筑物用途为

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets.Real-Estate And Land Appraisal Co.,Ltd.

住宅。

(5) 其他特殊情况：估价对象已被中山市第一人民法院查封。

2、建筑物权益状况描述

(1) 房屋所有权状况：根据深《中山市不动产登记资料查询结果》复印件得知，产权人为吴观文，共有情况为单独所有。

(2) 他项权利设立情况：估价对象设有抵押他项权利，抵押权人为中国农业银行股份有限公司中山石岐分行。

(3) 出租或占用情况：空置。

(4) 其他特殊情况：估价对象已被中山市第一人民法院查封。

3、权益状况分析

估价对象权属清晰，产权人为吴观文，共有情况为单独所有。

(三) 估价对象区位状况描述与分析

1、位置状况描述

(1) 坐落：估价对象位于中山市东区兴文路 88 号，具体位置见位置示意图。

(2) 与重要场所（设施）的距离：位于中山市中部，距离博览中心约 1.3 公里，距离中山市政府约 4.3 公里。

(3) 临街（路）状况：估价对象临近远洋一路。

(4) 朝向：设定估价对象为南朝向。

(5) 楼层：估价对象位于第 1-3 层，所在建筑物共 3 层。

2、交通状况描述

(1) 道路状况：临近如意路。

(2) 出入可利用交通工具：靠近远洋一路、南外环路，公交有 024 路；030 路；035 路；090 路；208 路；B10 路；B20 路等公交车经过，交通便利。

(3) 交通管制情况：无交通管制。

(4) 停车方便程度：自带停车位。

(5) 交通收费情况：该路段公共汽车的收费基本是 2 元，部分公共汽车是分段收费。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets.Real-Estate And Land Appraisal Co.,Ltd.

3、环境状况描述

(1) 自然环境：估价对象环境优美、整洁，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，周围环境卫生状况较好。周边无无线电发射塔、垃圾站、公共厕所等。

(2) 人文环境：估价对象周围为住宅小区，居民多为本地人员，收入水平高，文化水平程度较好。周围声誉较好，治安状况较好，犯罪率低。

(3) 景观：附近有金字山公园。

4、外部配套设施状况描述

(1) 外部基础设施：估价对象外部道路、给水、排水、电力、通信、燃气设施设备完善。

(2) 外部公共服务设施：附近有中山市技师学院(东校区)、东区远洋学校、中山市第一中学(兴文路)、益华乐家超市、华润万家(远洋城店)、中国银行(帝璟东方支行)、中国农业银行 24 小时自助银行(中山中环广场)等设施，外部公共服务设施齐全。

5、区位状况优劣分析

估价对象处于位于中山市东区，地理位置较好；交通便利、通达，无交通管制，有多条公交线通过；周围环境和景观较好，有远洋城沁山别墅、远洋城领域等小区。居住气氛较好，市场氛围较好，发展潜力较好。

综上，估价对象的区位状况较好。

二、市场背景描述与分析

(一) 估价对象所在地区经济社会发展状况：

1、**城市地理位置**：中山市位于广东省中南部，珠江三角洲中部偏南的西、北江下游出海处，北接广州市番禺区和佛山市顺德区，西邻江门市区、新会区和珠海市斗门区，东南连珠海市，东隔珠江口伶仃洋与深圳市和香港特别行政区相望。

全境位于北纬 22° 11' ~22° 47' ，东经 113° 09' ~113° 46' 之间。行政管辖面积 1800.14 平方公里。市中心陆路北距广州市区 86 公里，东南至澳门 65 公里，由中山港水路到香港 52 海里。市政府设于东区松苑路 1 号。

2、**城市在隶属地区的重要程度**：中山市地处珠江三角洲中南部，珠江口西岸，北连广州，毗邻港澳。下辖 25 个镇区，区域内含有 1 个国家级火炬高技术产业开发区和翠亨新区。总面积 1783.67 平方公里，2019 年末户籍人口 182.89 万人。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

中山古称香山，是我国伟大的革命先行者孙中山先生的故乡，建制于南宋绍兴二十二年（公元 1152 年），1925 年为纪念孙中山先生而改称中山县。1949 年 10 月 30 日，中山县解放，后来逐渐分出珠海县、斗门县（大部分）和划出部分地方归番禺县、顺德县、新会县。1983 年 12 月 22 日，撤销中山县，设立中山市（县级），以中山县的行政区域为中山市的行政区域。1988 年 1 月 7 日，中山市升为地级市，由广东省人民政府管辖。

3、城市经济特点或经济结构：根据广东省地区生产总值统一核算结果，2021 年一季度中山市地区生产总值（GDP）为 769.75 亿元，同比增长 25.0%，两年平均增长 4.2%。其中，第一产业增加值为 14.07 亿元，同比增长 15.7%，两年平均增长 6.0%；第二产业增加值为 358.24 亿元，同比增长 35.4%，两年平均增长 1.9%；第三产业增加值为 397.44 亿元，同比增长 17.0%，两年平均增长 6.2%。

4、城市人均 GDP：2020 年中山市地区生产总值 3152.24 亿元。2020 年中山市人均 GDP9.33 万元。

5、人均可支配收入：城乡居民收入比缩小至 1.45，其中，城镇常住居民人均可支配收入 54737 元，名义增长 4.3%，扣除价格因素实际增长 1.8%；农村常住居民人均可支配收入 37633 元，名义增长 7.1%，扣除价格因素实际增长 4.4%。

农村常住居民人均可支配收入实际增速高于城镇常住居民 2.8 个百分点，城乡居民收入比缩小至 1.45，连续多年保持全省最小。

（二）估价对象所在地区房地产市场总体状况

1、政策影响：

2020 年 12 月 20 日，备受关注的中山市城市更新政策出炉，《中山市城市更新管理办法》（下称《办法》）《中山市旧厂房升级改造实施细则》《中山市旧村庄旧城镇全面改造实施细则》3 份文件将于 2021 年 1 月 1 日起施行，有效期 5 年。

据悉，《办法》不仅明确了城市更新应该符合“八个有利于”原则，还对片区策划的流程提出详细要求，其中明确，城市更新单元不小于 100 亩。《办法》明确“城市更新”是指由政府及其部门、土地权利人或者其他符合规定的主体，对特定城乡建成区范围内的旧厂房、旧村庄、旧城镇实施拆除重建、综合整治、局部拆建、局部加建、复垦修复、历史文化保护等活动。需要说明的是，这里的“权利人”结合实际情况，可以是所有权人、使用权人，或者是可以按照“三旧”改造政策完善用地手续的实际用地人，

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

还可以是符合法律政策规定的承租人等。

《办法》还明确我市开展“城市更新”的基本原则，强调城市更新应该符合“八个有利于”原则，即应当有利于提高土地节约集约利用水平；有利于促进传统产业转型升级和培育产城融合新业态；有利于为创新发展提供动力；有利于提升城市形象和改善人居环境；有利于加快补齐基础设施短板、完善公共服务体系和满足人民群众日益增长的精神需求；有利于全面提升社会服务和管理水平；有利于发展和壮大集体经济；有利于传承和保护历史文化。需要说明的是，这是“城市更新”工作总体原则，针对改造对象不同，工作原则将略有差别，具体在旧厂房、旧村庄、旧城镇改造细则中细化明确。

2、市场规模：

A、土地市场

(1) . 土地供应

2021年1月，中山土地市场供应3宗土地，供应总面积约9.31万 m^2 ，三处供应用地分别分布在石岐区、古镇镇及民众镇。从供应宗地用途来看，其中有2宗为城镇住宅用地，1宗为工业用地。

2021年1月中山市土地供应情况

片区	地块编号	坐落位置	用地性质	占地面积 (m^2)	最大建筑 面积 (m^2)	容积率	起拍价 (万元)	起始楼面地 价 (元/ m^2)
石岐区	W23-19-01 22	中山市石岐区 鹿北路	城镇住宅 用地	13934.6	30016.83	1.0<容积率 ≤ 2.0	42623.39	10900.00
古镇镇	G10-2020- 0140	中山市古镇镇古 丰南路	工业	8400	2403.5	2.0<容积 率 ≤ 3.5	882	1049.29
民众镇	G08-2020- 0126	中山市民众镇浪 网行政村	城镇住宅	70713.6	212140.6	1.0<容积 率 ≤ 3.0	108191.89	5100.00
		合计		93,048.20	259,561.18			

(2) 土地成交

2021年1月中山市土地成交情况

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

地块编号	坐落位置	用地性质	占地面积 (m ²)	最大建筑面积 (m ²)	容积率	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	地面单价 (元/m ²)
G21-2020-0133	东区	商业用地、二类居住用地、城市道路用地	167314.9	1.0<容积率<3.1	518676.19	275133.3	5113.00	16444.04
G09-2020-0111	东升镇	工业	20303.3	2.5<容积率<3.5	71061.55	3045	428.64	1500.25
G01-2020-0143	黄圃镇	工业	40283.4	2<容积率<3.5	140991.9	5136.13	364.29	1275.00
G17-2020-0144	横栏镇	工业	13039.6	2<容积率<3.5	63138.6	2164.75	342.85	1200.00
合计			245941.20		793858.24	285480.19		

(3). 土地市场小结

结合土地供应及成交市场总体情况可以看出，1月份的土地供应市场供应量及土地成交量相对较少。1月份土地供应用地中多为城镇用地，仅1宗工业用地。而土地成交中则多为工业用地，均分布在不同的镇区。土地供应成交市场暂不活跃，预计到今年3、4月份活跃起来。

B、房地产市场

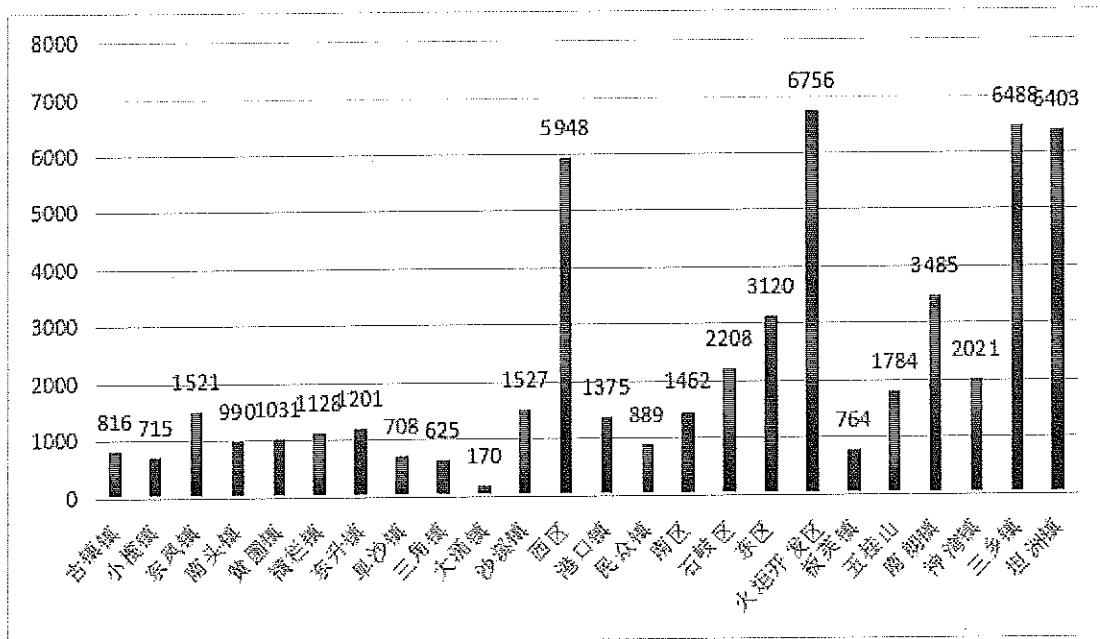
(1). 供应分析

根据国策机构(中山)统计数据,截止至2021年1月31日,中山市住宅库存53135套,615万m²,环比上月下降8%。其中火炬开发区6756套居全市镇区住宅库存榜首,三乡镇6488套排名第二,坦洲镇6403套排名第三。住宅市场方面,本月住宅新增2334套,25万方,环比下降60%,同比大涨857%。在本月新增里,火炬开发区新增745套最多,其中多为招商禹洲·云鼎府的新增。商业市场方面,全市商业新增389套,3.6万方,环比下降76%。价格备案方面,2021年1月全市备案均价13769元/m²,在各镇区备案价排名里,东区以21979元/m²排名第一,石岐区以21199元/m²排名第二,火炬开发区以19280元/m²排名第三。在全市备案价排名里最低的是板芙镇7419元/m²。本月,横栏镇及大涌镇暂无新价格备案。

1月份中山各镇区住宅库存

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

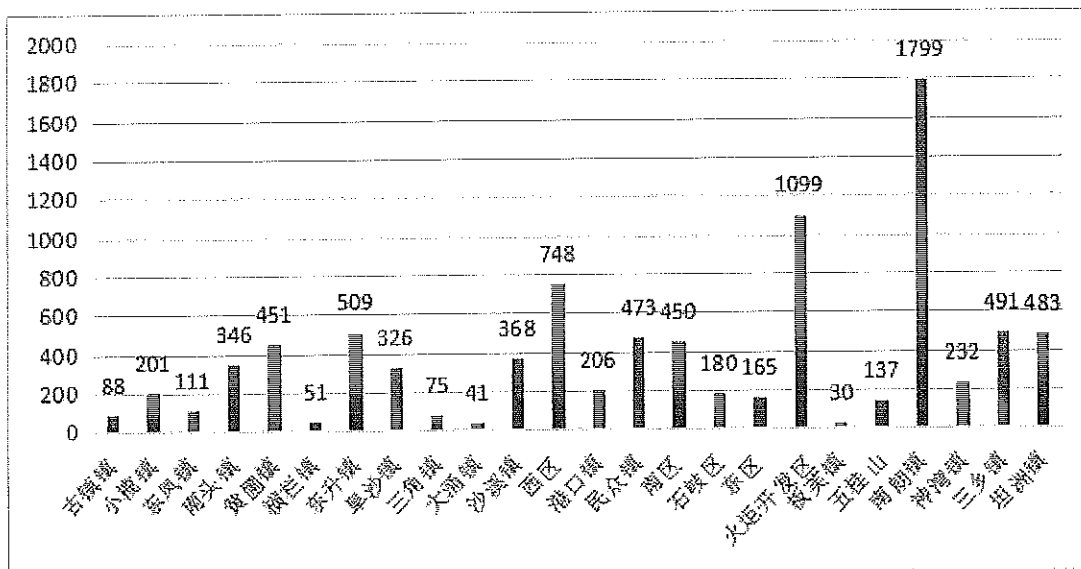
ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.



(2). 成交分析

1 月中山一手住宅网签量迎来开年首月创新高，本月全市住宅网签为 9060 套，96 万²m，环比上月大涨 113%，同比大涨 135%。从各镇区的网签情况看，南朗镇成交 1799 套排名第一，火炬开发区成交 1099 套排名第二，西区成交 748 套排名第三。南朗镇成交量反超火炬开发区，成交量迅猛增长。

1 月份中山各镇区一手网签



三、估价对象最高最佳利用分析

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态下的价值。所谓最
 中山市东区兴文路 88 号远洋城金山别墅 70 幢房地产于司法拍卖估价目的下的市场价值估价—房地产估价报告

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

高最佳利用，是指法律上许可、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用。

法律上的允许或法律上的许可，是估价对象最高最佳利用分析的前提条件。根据委托人提供的相关产权资料并结合实地勘查，我们得知其法定用途为住宅，实际使用的用途也为住宅，因此我们认为以维持现状为前提最为有效。

技术上可能，是指估价对象在物质和技术条件上应具备实现最高最佳利用和实现价值最大化的可能性。根据现场勘查，估价对象为一个建筑面积 314.35 平方米、南朝向的独栋别墅，其空间布局较合理、功能较为齐全，条件好，居住使用效果好；周边有公立学校、中档商场和银行等完善的公共服务设施，对于普通住宅来说其与外部环境相协调。因此，我们认为估价对象现状在技术上可能。

财务上可行，一般是指对于法律上允许、技术上可能的每一种潜在使用方式，利用预测估价对象未来的收入与支出，通过两者现值的比较，将其收入现值大于支出现值的使用方式确定为具有可行性。根据市场调研，估价对象建成时间较短，功能较为齐全，条件好，居住使用效果好，经营收益好，收入现值大于支出现值。因此，我们认为估价对象现状在财务上可行。

综上所述，估价对象现状利用状况为在法律上许可、技术上可能、财务上可行，估价对象的价值最大，故估价对象现状利用为最高最佳利用。

四、估价方法适用性分析

(一) 估价方法的选取

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或依据不充分而不适宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

在接受估价委托后，我司估价人员进行了资料收集和实地查勘，研究了委托方提供的资料以及我司所掌握的资料，深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，对估价方法的适用性进行了如下分析：

选用理由：

比较法：估价对象所在位置类似房地产交易市场活跃度较高，能收集到符合要求的

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

房地产交易案例，故适宜选用比较法。

根据估价人员掌握的资料，依据估价技术要求，本次估价技术路线为：在搜集到的一定数量的交易实例的基础上选取与估价对象类似、交易类型与估价目的吻合、成交日期与价值时点接近的三个可比实例，对比估价对象与可比实例之间差异情况，逐一对可比实例的成交价格进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，最终综合形成一个比较价值，以此作为比较法的测算结果。

不选用的理由：

收益法、成本法、假设开发法：估价对象租售比偏低，且为整个房地产项目中的一套房地产，建筑面积及分摊占用的土地使用权面积份额小，无法进行独立开发建设，故不选用收益法、成本法、假设开发法。

综上所述，本次估价我们选用比较法进行估价。

五、估价测算过程

（一）比较法测算过程

1、选择可比实例

针对估价对象的功能及特点，对与估价对象在同一区域内的类似房地产进行了市场调查和比较分析，从中选取可比性较强的三个实例，详见下表：

因素	说明	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
名称	——	远洋城鎏金山别墅 70幢	远洋城鎏金山别墅	远洋城鎏金山别墅	远洋城鎏金山别墅	
位置	——	中山市东区兴文路 88号	中山市东区兴文路 88号	中山市东区兴文路88 号	中山市东区兴文路88 号	
来源	——		链家	链家	链家	
价格内涵	计价单位	成交总价 (人民币)	待估	15,000,000	18,000,000	15,500,000
		单价 (元/平方米)	待估	45,455	54,545	42,120
		面积内涵	建筑面积	建筑面积	建筑面积	建筑面积
	付款方式	一次性	一次性	一次性	一次性	
	是否包含赠家具、电器、 或汽车等非房地产成分	无	无	无	无	
	融资条件	正常	正常	正常	正常	
	实物范围是否一致	是	是	是	是	
	税费负担	正常	正常	正常	正常	
交易情况	是否正常	是	是	是	是	
市场状况	交易日期	2021/6/1	2021年1月	2021年2月	2021年5月	

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

区位状况	位置	所处方位、与相关主要场所的距离	距离博览中心约 1.3 公里, 距离中山市政府约 4.3 公里。	距离博览中心约 1.3 公里, 距离中山市政府约 4.3 公里。	距离博览中心约 1.3 公里, 距离中山市政府约 4.3 公里。	距离博览中心约 1.3 公里, 距离中山市政府约 4.3 公里。
		所在楼幢	70 幢	未知	未知	未知
		临街状况	不临街	不临街	不临街	不临街
	交通便捷度	包括进、出的方便程度	靠近远洋一路、南外环路公交; 024 路; 030 路; 035 路; 090 路; 208 路; B10 路; B20 路交通较便利	靠近远洋一路、南外环路公交; 024 路; 030 路; 035 路; 090 路; 208 路; B10 路; B20 路交通较便利	靠近远洋一路、南外环路公交; 024 路; 030 路; 035 路; 090 路; 208 路; B10 路; B20 路交通较便利	靠近远洋一路、南外环路公交; 024 路; 030 路; 035 路; 090 路; 208 路; B10 路; B20 路交通较便利
			外部配套设施	道路、给排水、互联网、有线电视等基础设施完备程度	较齐全	较齐全
	周围环境	商服、教卫文体、市政等公共服务设施完备程度	商服、教卫文体、市政等公共服务设施较齐全	商服、教卫文体、市政等公共服务设施较齐全	商服、教卫文体、市政等公共服务设施较齐全	商服、教卫文体、市政等公共服务设施较齐全
			自然环境 and 人文环境	自然环境较好, 人文环境较好	自然环境较好, 人文环境较好	自然环境较好, 人文环境较好
		景观	有无水景和山景等	小区园景	小区园景	山景
朝向			南	南	南	南
实物状况	建筑规模	说明总层数及其所在的楼层	整栋/3	整栋/3	整栋/3	整栋/3
		面积或体积	314.35	330	330	368
	用途		住宅	住宅	住宅	住宅
	建筑结构		钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
	设施设备	是否有电梯、管道煤气等	无电梯	无电梯	无电梯	无电梯
	装饰装修	毛坯/精装/中档装修/豪华装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	采光及通风		无遮挡, 通风好	无遮挡, 通风好	无遮挡, 通风好	无遮挡, 通风好
	空间布局	户型结构、实用率情况、整体布局情况	共三层, 地面花园约 400 平, 门口直入第二层, 不用行楼梯入户, 空间布局一般	共三层, 地面花园约 400 平, 空间布局一般	共三层, 地面花园约 600 平, 门口直入第二层, 不用行楼梯入户, 靠山边, 私密性高, 视野开阔, 空间布局好	共三层, 地面花园约 300 平, 行楼梯入户, 门口有轻微斜坡, 空间布局差
	新旧程度	竣工时间	2010 年	2010 年	2010 年	2010 年
		维护保养情况	较好	较好	较好	较好
	层高和室内净高		层高 3 米, 净高 2.8 米	层高 3 米, 净高 2.8 米	层高 3 米, 净高 2.8 米	层高 3 米, 净高 2.8 米
物业管理		物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好	
权益	土地使用期限		70 年, 剩余 54.7 年	70 年, 剩余 54.7 年	70 年, 剩余 54.7 年	70 年, 剩余 54.7 年
	房地产类型	是否是完整产权房地产	是	是	是	是

中山市东区兴文路 88 号远洋城鎏金山别墅 70 幢房地产于司法拍卖估价目的下的市场价值估价—房地产估价报告

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

状况	出租或占用情况	有无出租、占有情况	无	无	无	无
	共有情况		无	无	无	无
	用益物权设立情况	有无设立, 如有应详细描述	国有建设用地使用权	国有建设用地使用权	国有建设用地使用权	国有建设用地使用权
	担保物权设立情况	有无设立, 如有应详细描述	有, 本次不考虑	无	无	无
	拖欠税费情况	有无拖欠, 如有应详细描述	无	无	无	无
	查封等限制权利	有无限制, 如有应详细描述	有, 本次不考虑	无	无	无

2、编制比较因素条件指数表

对可比实例进行因素修正

①交易情况修正

估价对象与可比实例交易情况均为正常的市场交易, 不存在特殊交易情况。故估价对象与可比实例的交易情况均相似, 不需要修正, 其分值均为 100。

②市场状况调整

估价对象应对的价值时点为二〇二一年六月一日, 可比实例的日期分别为二〇二一年一、二、五月。故估价对象与可比实例的交易时间相近, 其交易情况基本相似, 不需要修正, 故其分值均为 100。

③区位状况调整

根据市场调研及多年现场调查得知, 各因素对同一楼盘小区内房地产价值的影响程度如下:

影响程度	最大	其次	最小
因素内容	楼层、朝向、位置	景观、外部配套设施	交通便捷度、周边环境
每个因素赋予的权重	0.20	0.15	0.05

依据与估价对象的差异程度分别划分为差、较差、一般、较好和好五个档次, 依次取值为 80、90、100、110、120。

本次估价确定的可比实例与估价对象位于同一楼盘的小区, 位置、交通便捷度、外部配套设施、周边环境、朝向、楼层相同或相似, 无需修正, 景观不同, 需要修正。

区位状况-景观对比: 根据房地产市场分析, 一般山景、海景、河景等自然景观越好, 价格越高, 反之则价格越低。据此判定可比实例与估价对象相对景观依次为:

	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
--	------	-------	-------	-------

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

景观	小区园景	小区园景	山景	小区园景
档次	较好	较好	好	较好
与估价对象对比情况	--	相似	略好	相似
与估价对象对比得分情况	--	100	110	100

④实物状况调整

根据市场调研及现场调查得知,各因素对同一楼盘小区内房地产价值的影响程度如下:

影响程度	最大	其次	最小
因素内容	装饰装修、采光及通风	建筑规模、空间布局	用途、建筑结构、设施设备、新旧程度、层高和室内净高、物业管理
每个因素赋予的权重	0.20	0.15	0.05

依据与估价对象的差异程度分别划分为差、较差、一般、较好和好五个档次,依次取值为80、90、100、110、120。

本次估价确定的可比实例与估价对象位于同一楼盘的小区,其在装饰装修、建筑规模、设备设施、采光和通风、新旧程度、用途、建筑结构、层高和室内净高、物业管理等均相同或相当,故无需修正。空间布局不同,需要修正。

实物状况-空间布局对比:根据房地产市场分析,别墅赠送面积越多,花园越大,私密性越好,则价格越高,反之则价格越低。据此判定可比实例与估价对象相对空间布局依次为:

	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
空间布局	共三层,地面花园约400平,门口直入第二层,不用行楼梯入户,空间布局一般	共三层,地面花园约400平,空间布局一般	共三层,地面花园约600平,门口直入第二层,不用行楼梯入户,靠山边,私密性高,视野开阔,空间布局好	共三层,地面花园约300平,行楼梯入户,门口有轻微斜坡,空间布局差
档次	一般	一般	好	差
与估价对象对比情况	--	相似	好	差
与估价对象对比得分情况	--	100	120	80

⑤权益状况调整

根据市场调研及多年现场调查得知,各因素对同一楼盘小区内房地产价值的影响程度如下:

影响程度	较大	最小
因素内容	房地产类型、出租或占用情况	土地使用期限、共有情况、用益物权、担保物权、拖欠税款、查封情况
每个因素赋予的权重	0.20	0.10

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

依据与估价对象的差异程度分别划分为差、较差、一般、较好和好五个档次，依次取值为 80、90、100、110、120。

本次估价确定的可比实例与估价对象位于同一楼盘的小区，其土地使用期限、房地产类型相同，故无需修正；出租或占用情况、共有情况、用益物权、担保物权、拖欠税款、查封情况相当，故无需修正。可比实例与估价对象在权益状况各因素均一致，故不进行调整。

综上，对可比实例进行因素修正如下表：

比较因素条件指数表							
比较因素		权重	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
成交单价(元/平方米)		1.000		45,455	54,545	42,120	
交易情况		1.000	100	100	100	100	
市场状况		1.000		100	100	100	
区位状况	位置	所处方位、与相关主要场所的距离	0.050	100	100	100	
		所在楼幢	0.075	100	100	100	
		临街状况	0.075	100	100	100	
	交通便捷度		0.050	100	100	100	
	外部配套设施	道路、给排水、互联网、有线电视等基础设施完备程度	0.075	100	100	100	
		商服、教卫文体、市政等公共服务设施完备程度	0.075	100	100	100	
	周围环境		0.050	100	100	100	
	景观		0.150	100	100	110	
	朝向		0.200	100	100	100	
	楼层		0.200	100	100	100	
	加权合计		1.000	100	100.00	101.5	100.00
	实物状况	建筑规模		0.150	100	100	100
用途		0.050	100	100	100		
建筑结构		0.050	100	100	100		
设施设备		0.050	100	100	100		
装饰装修		0.200	100	100	100		
采光及通风		0.200	100	100	100		
空间布局		0.150	100	100	120		
新旧程度		建成时间	0.025	100	100	100	
		维护保养情况	0.025	100	100	100	
层高和室内净高		0.050	100	100	100		
物业管理		0.050	100	100	100		
加权合计		1.000	100	100.00	103.00	97.00	
权益	土地使用期限		0.100	100	100	100	
	房地产类型		0.200	100	100	100	

中山市东区兴文路 88 号远洋城鎏金山别墅 70 幢房地产于司法拍卖估价目的下的市场价值估价—房地产估价报告

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

状况	出租或占用情况	0.200	100	100	100	100
	共有情况	0.100	100	100	100	100
	用益物权设立情况	0.100	100	100	100	100
	担保物权设立情况	0.100	100	100	100	100
	拖欠税费情况	0.100	100	100	100	100
	查封等限制权利	0.100	100	100	100	100
	加权合计	1.000	100	100.00	100.00	100.00

3、比较因素修正系数确定

$$\text{交易情况修正系数} = \frac{\text{正常市场情况得分}}{\text{实际成交情况得分}}$$

$$\text{市场状况调整系数} = \frac{\text{估价对象市场状况得分}}{\text{实例市场状况得分}}$$

$$\text{房地产状况调整系数-区位状况} = \frac{\text{估价对象区位状况得分}}{\text{实例区位状况得分}}$$

$$\text{房地产状况调整系数-实物状况} = \frac{\text{估价对象实物状况得分}}{\text{实例实物状况得分}}$$

$$\text{房地产状况调整系数-权益状况} = \frac{\text{估价对象权益状况得分}}{\text{实例权益状况得分}}$$

依据前述因素修正调整过程可分别确定各比较因素的修正系数，详见下表：

比较因素	估价对象	可比实例一		可比实例二		可比实例三	
		远洋城鎏金山别墅		远洋城鎏金山别墅		远洋城鎏金山别墅	
		得分	修正系数	得分	修正系数	得分	修正系数
交易价格	--	45,455		54,545		42,120	
交易情况	100	100	1.00	100	1.00	100	1.00
市场状况	100	100	1.00	100	1.00	100	1.00
区位状况	100	100	1.00	101.5	0.9852	100	1.0000
实物状况	100	100	1.00	103	0.9709	97	1.0309
权益状况	100	100	1.00	100	1.00	100	1.00
修正后价格		45,455		52,174		43,422	
比较价值(取整至百位) (元/m ²)	权重	1/3		1/3		1/3	
		47,000					

4、求取比准价值（单价）

$$\begin{aligned} \text{比准价值} &= \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数} \\ &= \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times (\text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}) \end{aligned}$$

$$\text{可比实例一} = 45,455 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 45,455 \text{ (元/平方米)}$$

中山市东区兴文路88号远洋城鎏金山别墅70幢房地产于司法拍卖估价目的下的市场价值估价—房地产估价报告

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

可比实例二=54,545×1.00×1.00×0.9852×0.9709×1.00=52,174 (元/平方米)

可比实例三=42,120×1.00×1.00×1.0000×1.0309×1.00=43,422 (元/平方米)

5、求取比较价值单价

上述三个比较价值的简单算术平均数作为比较法的测算结果，则估价对象的比较价值单价为：

比较价值单价= (45,455+52,174+43,422) ÷ 3 =47,000 (元/平方米) (取整至百位)

六、估价结果确定

通过上述分析计算，比较法是通过价值时点房地产市场可比实例的成交价格的基础上进行修正来确定估价对象价值的，取值依据及估价结果可靠，故本次取其作为最终估价结果，则：

评估单价=47,000 (元/平方米) (取整至百位)

远洋城鎏金山别墅70幢估价值=评估单价×建筑面积=47,000×314.35=14,774,450 (元)

估价对象吴观文拥有的位于中山市东区兴文路88号远洋城鎏金山别墅70幢房地产 (范围为土地使用权538平方米，建筑面积为314.35平方米的房地产、证载用途为住宅) 于价值时点二〇二一年六月一日，在与假设和限制条件一致情况下的估价总值为RMB14,774,450元 (大写人民币壹仟肆佰柒拾柒万肆仟肆佰伍拾元整)，单价为RMB47,000元/平方米 (大写人民币每平方米肆万柒仟元整)；详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

名称	坐落	范围	房屋用途	权利人	土地证号	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	估价值 (元)
远洋城鎏金山别墅70幢	中山市东区兴文路88号	房屋建筑物及其所占用的土地使用权	住宅	吴观文	中府国用(2015)第易2102168	粤房地权证中府字第0215027737号	314.35	47,000	14,774,450

上述估价结果为市场价值，不包含转让时应缴纳的相关税费和可能存在的拖欠的物业管理费、水电费用等。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

附 件

- 1、《广东省深圳市罗湖区人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 2、估价对象位置图复印件
- 3、估价对象实地查勘情况及估价对象状况照片复印件
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件

广东省深圳市罗湖区人民法院

司法鉴定委托书

(2021)深罗法技鉴字第40号

委托机构	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司		
委托类别	评估		
案号	(2020)粤0303执恢642号	案由	借款合同纠纷
委托事项	对被执行人吴观文名下位于中山市东区兴文路88号远洋城鎏金山别墅70幢房【不动产权证号：中府国用(2015)第易2102168，粤房地权证中府字第0215027737号】的市场价值进行评估。		
鉴定目的	履行生效法律文书确定的义务。		
简要案情	借款合同纠纷。		
移送材料	1、执行通知书副本一份；2、不动产信息（复印件，1页）。		
鉴定要求	1. 请登陆广东法院网的司法技术辅助网查阅相关规定，不得违反。 2. 必须独立、客观、科学地完成委托； 3. 鉴定期限：2021年3月27日，超过时限须办理延时申请； 4. 同意受理委托并愿意满足委托要求时请回复受理通知； 5. 受理中遇到问题可随时与法院委托人联系，不得直接与本案其他任何一方联系； 6. 鉴定人出具的鉴定书，应当具有下列内容：委托法院的名称、委托鉴定的内容及要求、鉴定材料、鉴定所依据的原理及方法、对鉴定过程的说明、鉴定意见、承诺书。鉴定书应当由鉴定人签名或盖章，并附鉴定人的相应资格证明。委托机构鉴定的，鉴定书应当由鉴定机构盖章，并由从事鉴定的人员签名。		
备注	1、移送材料是原件的须注明原件。 2、联系地址：深圳市罗湖区沿河北路2000号司法大厦1511室。 电子邮箱：lhfysjt@szcourt.gov.cn		

联系人：李春颖 马青

联系电话：0755-25038422、25164769

接受委托签名及时间：

黄明志 15815581893
2021.1.27日

法院盖章：



广东省深圳市罗湖区人民法院

执行通知书

(2020)粤0303执恢642号

李志雄、吴观文：

申请执行人李枫与你（单位）借款合同纠纷一案，深圳市中级人民法院（2016）粤03民终22876号判决书已经发生法律效力。由于你（单位）没有履行生效法律文书确定的义务，申请执行人向本院申请强制执行，本院于2020年7月27日依法受理。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十条、第二百五十三条的规定，现责令你（单位）自本通知送达之日起五日内履行生效法律文书确定的义务，并承担迟延履行期间的债务利息、申请执行费及其他相关费用等。逾期不履行，本院将依法强制执行。

特此通知。

二〇二〇年七月二十九日



提示：（一）相关执行款项可直接支付至本院（开户银行：平安银行深圳新秀支行，户名：深圳市罗湖区人民法院，账号：30205252586371）。付款时务必注明执行案号、执行法官姓名、被执行人姓名。

（二）被执行人未按生效法律文书指定的期间履行给付金钱义务的，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息。迟延履行期间的一般债务利息根据生效法律文书确定的方法计算至履行完毕之日止；加倍部分债务利息=被执行人尚未清偿的生效法律文书确定的除一般债务利息之外的金钱债务×日万分之一点七五×迟延履行期间（自生效法律文书确定的履行期间届满之日起计算至履行完毕之日止）。

（三）被执行人未按本通知履行的，应当报告当前以及收到本通知之日前一年的财产情况。拒绝报告或者虚假报告的，本院依法根据情节轻重对被执行人或者其法定代表人、有关单位的主要负责

估价对象实地查勘情况及估价对象状况照片

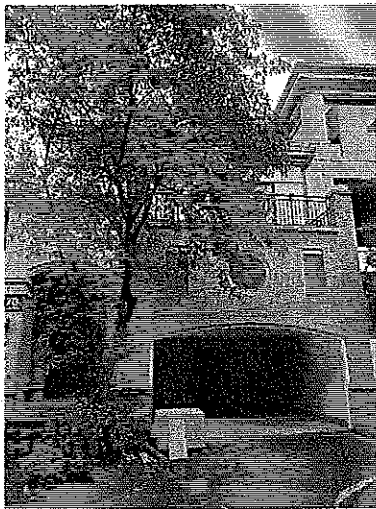
实地查勘情况:估价人员于二〇二一年六月一日进行了现场查勘,对估价对象外部状况和内部状况进行了实地查勘。



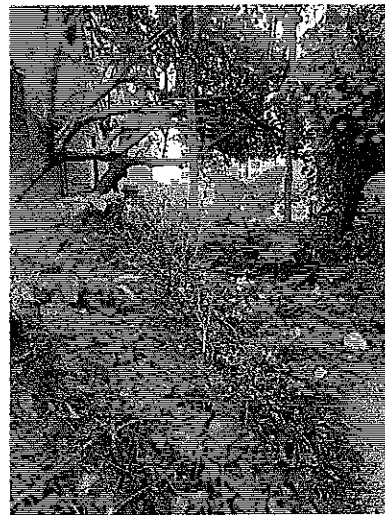
估价对象外观



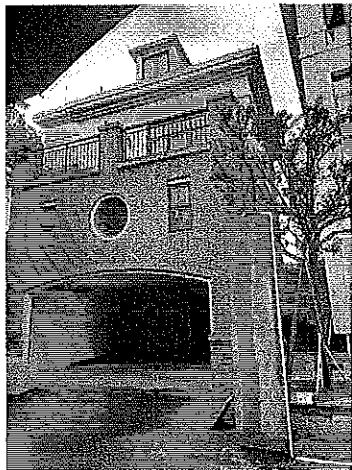
估价对象所在单元门



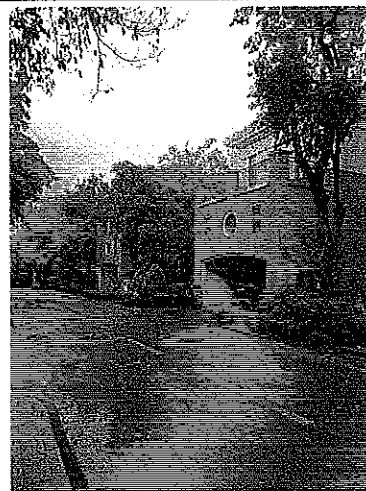
估价对象外观



估价对象花园



估价对象外观



估价对象周边道路

中山市不动产登记资料查询结果

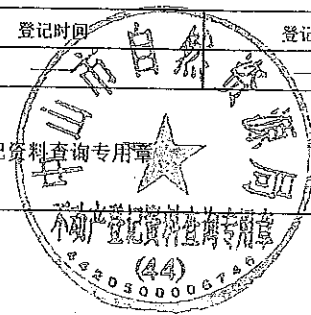


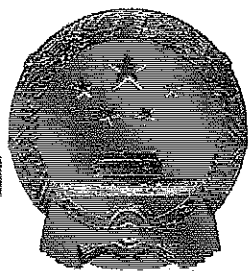
2020062600166

土地面积单位: 平方米

房屋面积单位: 平方米

权利人		吴观文				不动产单元号	442000002020GB02376W0000000-0, 442000002020GB01287F00750001					
证件种类		其它, 身份证		证件号码								
房地坐落		中山市东区兴文路88号远洋城鎏金山别墅70幢										
不动产权证书号 (土地证号、房产证号)		中府国用(2015)第易2102168, 粤房地权证中府字第0215027737号										
房产登记字号		2015-易2102168										
不动产证明号						备案合同号						
土地信息	土地使用面积	538.00	专用土地面积		分摊土地面积		土地用途	城镇住宅用地				
	土地使用权性质	出让	土地权属性质	国有	登记时间	2015-03-31	使用期限	2076-02-21				
	权利类型		国有建设用地使用权									
房屋信息	建筑面积	314.35	专有建筑面积	314.35	分摊建筑面积		规划用途	住宅				
	房屋性质	市场化商品房	房屋结构	钢筋混凝土结构	共有情况	单独所有	占有份额					
	总层数	3	所在层	1	登记时间	2015-03-31	权属状态	现势				
	房屋所有权取得方式	购买					产价(万元)					
附记	原批准土地用途: 商业住宅; 原批准房屋用途: 规划用途为住宅\车库(以下空白)											
抵押信息												
抵押权人	不动产类型	抵押方式	被担保主债权数额 (万元)	债务履行期限起	债务履行期限止	登记时间	注销抵押时间	不动产登记证明号	权属状态	附记		
中国农业银行股份有限公司中山石岐支行	土地和房屋	一般抵押	517.00	2015-03-31		2015-03-31		粤房地他项权证中府字第0215006946号	现势	J25-2015-0-007066		
查封信息												
申请执行人	不动产类型	查封文件	查封登记时间	查封机关	查封期限起	查封期限止	解封文号	解封登记时间	解封机关	权属状态	附记	
张进光	土地	(2015)深罗法民一初字第5494号	2015-12-09	深圳市罗湖区人民法院	2015-12-09	2018-12-09				现势		
中国建设银行股份有限公司中山市分行	土地	(2018)粤2071执恢591号	2018-07-17	中山市第一人民法院	2018-07-17	2021-07-17				现势	该查封为轮候查封, 变为第一查封时生效	
广东省监察委员会	土地	粤监封[2018]0023号	2018-10-25	广东省监察委员会	2018-10-24	2019-10-23				现势	该查封为轮候查封, 变为第一查封时生效	
中国建设银行股份有限公司中山市分行	土地	(2019)粤2071执13950号	2019-10-30	中山市第一人民法院	2019-10-29	2022-10-29				现势	该查封为轮候查封, 变为第一查封时生效	
张进光	土地和房屋	(2015)深罗法民一初字第5494号	2015-12-09	深圳市罗湖区人民法院	2015-12-09	2018-12-09				现势	null HOUSEID: 102-768266	
中国建设银行股份有限公司中山市分行	土地和房屋	(2018)粤2071执恢591号	2018-07-17	中山市第一人民法院	2018-07-17	2021-07-17				现势	该查封为轮候查封, 变为第一查封时生效	
广东省监察委员会	土地和房屋	粤监封[2018]0023号	2018-10-25	广东省监察委员会	2018-10-24	2019-10-23				现势	该查封为轮候查封, 变为第一查封时生效	
中国建设银行股份有限公司中山市分行	土地和房屋	(2019)粤2071执13950号	2019-10-30	中山市第一人民法院	2019-10-29	2022-10-29				现势	该查封为轮候查封, 变为第一查封时生效	
异议信息												
异议申请人				不动产类型			登记时间		登记状态			
经办人:		莫定										
打印时间:		2020-05-25 08:46:33										





营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300708458447T

名称 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 深圳市福田区侨香三道国华大厦28G
 法定代表人 龚鹏
 成立日期 1998年10月29日

重要提示

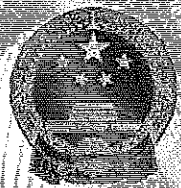
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和规监监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告，商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2017年11月17日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤建房估深备
〔2017〕0003号

企业名称：深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码：91440300708458447T

法定代表人：龚鹏

注册地址：深圳市福田区侨香三道国华大厦28G

有效期：至2023年07月22日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年07月23日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00212205

姓名 / Full name

孙莹

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

4420200261

执业机构 / Employer

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-07-07

持证人签名 / Bearer's signature

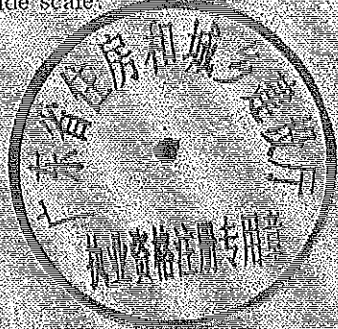


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00189028

姓名 / Full name

许春秋

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

2220080075

执业机构 / Employer

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-01-21

持证人签名 / Bearer's signature

