



房 地 产 抵 押 估 价 报 告

估价报告编号：嘉评字第 2021110007 号

估价项目名称：四会市东城街道玉城居委会商业大道 125 号悦公馆 7
栋 1904 号房地产

估价委托人：广东省肇庆市中级人民法院

房地产估价机构：广东嘉舜资产房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：张丽薇 黄伶军

估价报告出具日期：二〇二一年十一月三日



致估价委托人函

广东省肇庆市中级人民法院：

承蒙委托，我对位于四会市东城街道玉城居委会商业大道 125 号悦公馆 7 栋 1904 号的房地产进行了评估。我遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序对该房地产进行了实地查勘、市场调查及询证，经过周密细致的评估，确定估价对象估价情况如下：

估价目的：为确定房地产处置提供价值参考。

估价对象：

名称	悦公馆		
坐落	四会市东城街道玉城居委会商业大道 125 号悦公馆 7 栋 1904 号		
范围或规模	建筑面积为 142.35 平方米		
用途	为住宅	权属人	任冬雁

价值时点：2021 年 09 月 26 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：估价对象于价值时点的市场价值为 939,500 元，大写为人民币玖拾叁万玖仟伍佰元整，单价为 6,600 元/平方米，大写为人民币陆仟陆佰元每平方米。

特别提示：本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自二〇二一年十一月三日起至二〇二二年十一月二日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。详细过程及有关说明，详见《估价结果明细表》。



价值时点：2021年09月26日

权属人：任冬雁

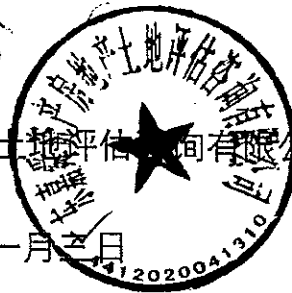
金额单位：人民币 元

估价结果明细表

序号	《不动产登记资料查询结果证明》 编号	估价对象	用途	建筑 面积 (m ²)	建筑 面积 单价 (元/m ²)	市 场 价 值 (元)	备注
1	受理编号： SH20210728525	四会市东城街 道玉城居委会 商业大道125号 悦公馆7栋 1904号房地产	住宅	142.35	6,600	939,500	—

法定代表人：

广东嘉舜资产房地产土地评估咨询有限公司



二〇二一年十一月三日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	10
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、注册房地产估价师（估价助理）.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业日期.....	15
十四、估价对象变现能力分析风险提示.....	15
四、附 件.....	16
（一）估价对象外部状况、内部状况、周围环境和景观照片.....	16
（二）估价对象位置图.....	16
（三）其他.....	16
1、估价委托书复印件；.....	16
2、估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件；.....	16
3、估价对象法定优先受偿款调查情况（仅供内部存档）；.....	16
4、房地产估价机构营业执照、资质证书复印件；.....	16
5、注册房地产估价师估价资格证书复印件。.....	16



一、估价师声明

我们郑重声明：

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；

2、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

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；

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告的；

5、估价人员叶斌、张丽薇、黄伶军已于2021年10月20日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助；

7、评估专业人员对评估活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私予以保密；

8、未经本估价机构的书面同意，估价报告的内容及附件不得发表于任何公开媒体上或提供给委托人及报告审查部门以外的任何单位及个人；

9、本估价报告的解释权归广东嘉舜资产房地产土地评估咨询有限公司。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张丽薇	4320040066		2021年11月3日
黄伶军	4319960121		2021年11月3日



二、估价假设和限制条件

1、一般假设：

(1) 本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料取自估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件及相关资料复印件，估价委托人应当对其提供的权属证明和其他资料的真实性、完整性和合法性负责，本次估价基于估价委托人提供资料真实、完整、合法、准确的合理假定；

(2) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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、监测的情况下，对其使用的安全性进行了合理假定；

(3) 本次估价设定于价值时点，各估价对象不存在抵押权、典权等他项权利，或原有的抵押权、典权等他项权利均已注销。

(4)、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，即满足以下条件：

(1) 买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；

(2) 买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈交易时间；

(3) 在此期间物业价值将保持稳定；

(4) 物业可以在公开市场上自由转让；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价；

(6) 买卖双方之间无任何利害关系。

2、未定事项假设：本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设：根据《不动产登记资料查询结果证明》房屋产权状态说明记载：

估价对象已抵押。抵押权人：任冬雁，抵押人：任冬雁，抵押方式：预售商



品房抵押权预告登记，债务履行时间：2019年5月29日至2039年5月29日，债权数额：77万元，最高债权数额：一一万元，登记证明号：粤（2019）四会市不动产证明第0014330号，登记时间：2019年06月25日。

估价对象已查封。查封文号：2020粤1284执保398号，查封期限：2020年08月12日至2023年08月11日，查封单位：四会市人民法院，申请执行人：广发银行股份有限公司四会支行，被告：任冬雁；查封顺序：第三轮候。

我们在本次估价过程中不考虑他项权利对评估价值的影响。

4、不相一致假设：本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价报告无未定事项假设。

5、依据不足假设：由于客观原因，估价人员未能进入室内查勘，室内装修标准根据委托方要求按毛坯装修考虑。

6、估价报告使用限制：

（1）本报告仅为估价委托人办理处置提供价值参考，不作其他用途，估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，若违规使用评估报告，评估机构和评估专业人员不承担责任；

（2）本报告的估价结果中市场价值基于房地产市场按正常的趋势发展，未考虑与估价对象有关的应缴税费或法律纠纷等因素的影响；也未考虑重大的政治事件的出现和经济政策的变化，以及遇到不可抗力的自然灾害、战争等因素；

（3）本报告估价结果为价值时点下的评估价格，估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年（即自二〇二一年十一月三日起至二〇二二年十一月二日止）。随着时间、估价目的、估价的假设和限制条件及估价对象状况和房地产市场状况的部分或全部发生变化，本报告将失去效力，估价结果应作相应的调整甚至重估；

（4）本报告估价结果为估价范围内的估价结果，受“估价假设和限制条件”制约，敬请估价报告的使用者详细阅读报告内容，并合理使用评估价值。

（5）本估价报告中所使用的货币均为人民币。

（6）本报告书含若干附件，与报告书正文具有同等效力，不可分割对待。



三、估价结果报告

一、估价委托人

姓名：广东省肇庆市中级人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构的名称：广东嘉舜资产房地产土地评估咨询有限公司

地址：肇庆市工农南路丽景南湾第二幢首层第八卡、第九卡之三

电话：0758-2308386

法定代表人：盛誉

资质等级：壹级

资质证书编号：粤房估备字壹 1700002

三、估价目的

为确定房地产处置提供参考依据而评估房地产价值。

四、估价对象

1、估价对象的财产范围：

本次估价范围位于四会市东城街道玉城居委会商业大道 125 号悦公馆 7 栋 1904 号的房地产，建筑面积为 142.35 平方米，包含土地使用权、房屋产权价值、装饰装修及保证房地产正常使用的设施设备。不包含动产、特许经营权及相关的债权债务。

2、估价对象基本状况

登记情况	估价对象已办理产权登记，根据《不动产登记资料查询结果证明》(受
------	---------------------------------



	理编号：SH20210728525)复印件记载。
名称、坐落	位于四会市东城街道玉城居委会商业大道 125 号悦公馆 7 栋 1904 号。
规模、面积	建筑面积 142.35 平方米。
用途	为住宅。
权属人	任冬雁。
份额	单独所有。

3、土地基本状况

土地性质	估价对象所在宗地为国有出让土地，已征收国有土地使用权出让金。
土地四至	东至他人住宅，南至他人住宅，西至商业大道，北至他人住宅。
土地形状	不详。
开发程度	红线外六通（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气），红线内土地平整，已建有建构筑物。
土地使用面积	估价对象土地宗地面积为 37133.71 平方米。
土地使用期限	不详。

4、建筑物基本状况

建成时间、新旧程度	约 2019 年竣工，综合成新率为 95%，较新。
建筑结构	为钢筋混凝土结构。
建筑总层数	为共 33 层。
设施设备	楼宇内为电梯楼、水电等设施齐备。二梯四户。
装饰装修	由于客观原因，估价人员未能进入室内查勘，室内装修标准根据委托方要求按毛坯装修考虑。
所在楼层	位于第 19 层。



空间布局、方位	空间布局一般，通风采光良好。
使用及维护状况	良好。

5、估价对象区位状况

1) 位置状况

坐落、方位、 距离	估价对象坐落于四会市东城街道玉城居委会商业大道 125 号悦公馆 7 栋 1904 号，该小区东至他人住宅，南至他人住宅，西至商业大道，北至他人住宅。
--------------	---

2) 交通状况

道路状况	离主干道约 100 米。
出入交通	附近有四会 12 路、四会 1 路等多路公交线路，交通条件较好，区域交通通达度良好。
交通管制	无特殊交通管制。
停车方便程度	设地面、地下停车位，停车条件较好。

3) 环境状况

自然环境	区内布局较好，绿化面积较好。
人文环境	人文环境较好。
景观	无特殊景观。

4) 外部配套设施状况

基础设施	六通一平。
公共服务设施	小区周围公共、生活配套设施较齐全，有维也纳酒店、陶塘小学、美宜佳等，生活较便利。

五、价值时点

根据《房地产抵押估价指导意见》，本次价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日：二〇二一年十月二十日。



六、价值类型

本报告价值类型为处置价值。为估价对象在价值时点状况下包含土地使用权及房屋建筑物产权价值的房地产处置价值，等于假定未设立法定优先受偿权下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

市场价值是估价中最基本、最重要、最常用的一种价值类型，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。

法定优先受偿款包括未缴纳的地价款、拖欠承包人的建筑工程价款、已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

“独立”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价。

“客观”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

“公正”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

2、合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

3、最高最佳使用原则

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；所谓最高最佳利用，是指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。

4、替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理



同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内,可以通过调查近期发生交易的、与估价对象房地产有替代可能的房地产价格和条件,通过与估价对象房地产进行比较,对其间的差别进行适当的修正后,确定估价对象房地产的价值。

5、价值时点原则

房地产市场是变动的,在不同的时间上,同一宗房地产往往会有不同的价格,估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值,这个时间就是价值时点,确定价值时点原则的意义在于,价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关,这些法律、法规的发布、变更、实施日期,均有可能影响估价对象房地产的价值。

6、谨慎原则

在处置房地产价格评估时要求注册房地产估价师自始至终秉持谨慎原则,对于估价对象所在区位房地产市场现时状况及未来走势的判断做到客观、合理和稳健,对处置价值的内涵也力求完整表达,即不高估市场价值,也不低估法定优先受偿款。

八、估价依据

1、法律、法规和政策

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号,2007年8月30日全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订并公布施行);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号,于2004年8月28日通过修改并公布施行);

(3) 《中华人民共和国民法典》(自2021年1月1日起施行。)

(4) 《资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,于2016年7月2日通过,自2016年12月1日起施行);

(5) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通》(财税〔2016〕36号,2016年5月1日起执行)。

(6) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发〔1985〕19号,



1985年2月8日公布)。

(7) 《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》(粤府(1994)99号, 1994年8月16日公布)。

(8) 《印发广东省地方教育附加征收使用管理暂行办法的通知》(粤府办(2011)10号, 2011年2月23日印发)。

2、估价标准

(1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)(2015年12月1日起实施);

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)(2014年2月1日起实施);

(3) 《房地产估价报告评审标准》;

3、估价委托人提供的资料

(1) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件

(2) 估价委托书;

(3) 其它估价所需资料。

4、房地产估价机构或注册房地产估价师掌握和搜集的资料

(1) 估价人员实地勘查调查获得的实况和资料

(2) 肇庆市四会市房地产市场租售价格调查及有关信息

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 常见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。根据估价对象的特点和估价人员实地勘查调查情况, 估价方法的选用如下表:

估价方法	估价方法适用条件	估价方法是否选用理由	是否选用
比较法	估价对象的同类房地产有较多交易的, 应选用比较法	估价对象所在区域有较多可比实例, 可采用比较法进行测算	选用



收益法	估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法	估价对象非收益性房地产或其收益无法客观反映其市场价值	不选用
成本法	估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法	估价对象成本积算价值难以反映其市场价值	不选用
假设开发法	估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法	估价对象为已开发房地产，不具备开发或再开发潜力，不适宜选用假设开发法进行测算	不选用
基准地价修正法	适用于测算精度要求相对不高、忽略部分个体特点差异、要求大致测算出同类型产品一般价格的时候，包括住宅、商业、工业用途的估价对象，尤其是在有公布基准地价文件的区域范围，在基准地价文件有效期内，可作为测算土地使用权的一种次选方法，一般与成本法和比较法相结合，共同分析和测算房地产产品的完整价值。	由于基准地价系数修正法的修正体系多数无法涵盖绝大部分市场产品的各种差异，修正体系往往过于简单，导致测算结果易出现偏差，且基准地价文件一般一年或两年才公布一次，文件的时效性相对较差，对市场变化反应迟缓，估价结果多数无法全面体现市场变化。因而，一般尽量避免使用，仅对于市场信息极少，难以使用市场比较法、收益法情况下的辅助分析方法。	不选用



3、估价方法的名称、定义及简要内容

◇采用比较法进行估价

比较法是指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。

比较法估价基本公式：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（区位状况、实物状况、权益状况）调整系数=可比实例价格×（100/交易情况指数）×（市场状况指数/100）×（100/房地产状况指数）。

4、综合分析求取房地产价值。


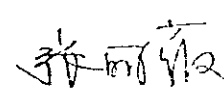
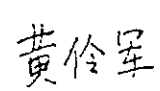
十、估价结果

经测算，确定估价对象（建筑面积为 142.35 平方米）于 2021 年 09 月 26 日市场价值为 939,500 元，大写为人民币陆仟叁佰玖仟伍佰元整，单价为 6,600 元/平方米，大写为人民币陆仟陆佰元每平方米，详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

序号	《不动产登记资料查询结果证明》编号	估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	建筑面积单价 (元/m ²)	市场价值 (元)	备注
1	受理编号： SH20210728525	四会市东城街道玉城居委会商业大道 125 号悦公馆 7 栋 1904 号房地产	住宅	142.35	6,600	939,500	——

十一、注册房地产估价师（估价助理）

姓名	注册号	签名	签名日期
叶斌	房地产估价人员 (-----)		2021 年 11 月 3 日
张丽薇	注册房地产估价师 (4320040066)		2021 年 11 月 3 日
黄伶军	注册房地产估价师 (4319960121)		2021 年 11 月 3 日

十二、实地查勘期

二〇二一年十月二十日

十三、估价作业日期

二〇二一年十月二十日至二〇二一年十一月三日



四、附 件

(一) 估价对象外部状况、内部状况、周围环境和景观照片

(二) 估价对象位置图

(三) 其他

- 1、估价委托书复印件；
- 2、估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件；
- 3、估价对象法定优先受偿款调查情况（仅供内部存档）；
- 4、房地产估价机构营业执照、资质证书复印件；
- 5、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

四会市东城街道玉城居委会商业大道 125 号悦公馆 7 栋 1904 号房地产现场照片

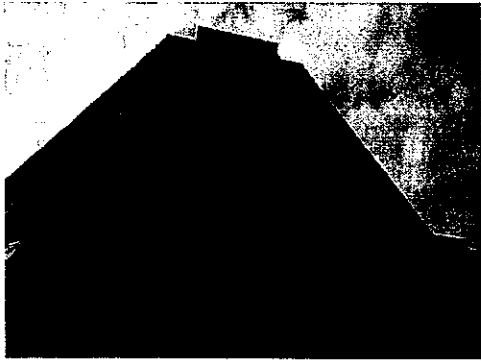


图-1、外部状况



图-2、周围环境、景观

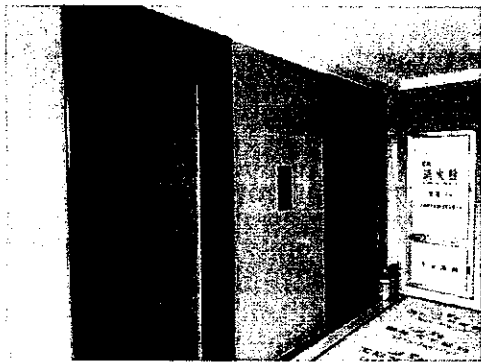


图-3、电梯



图-4、入口

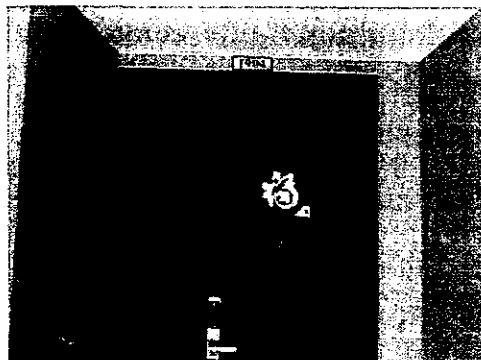
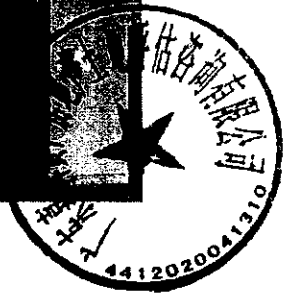
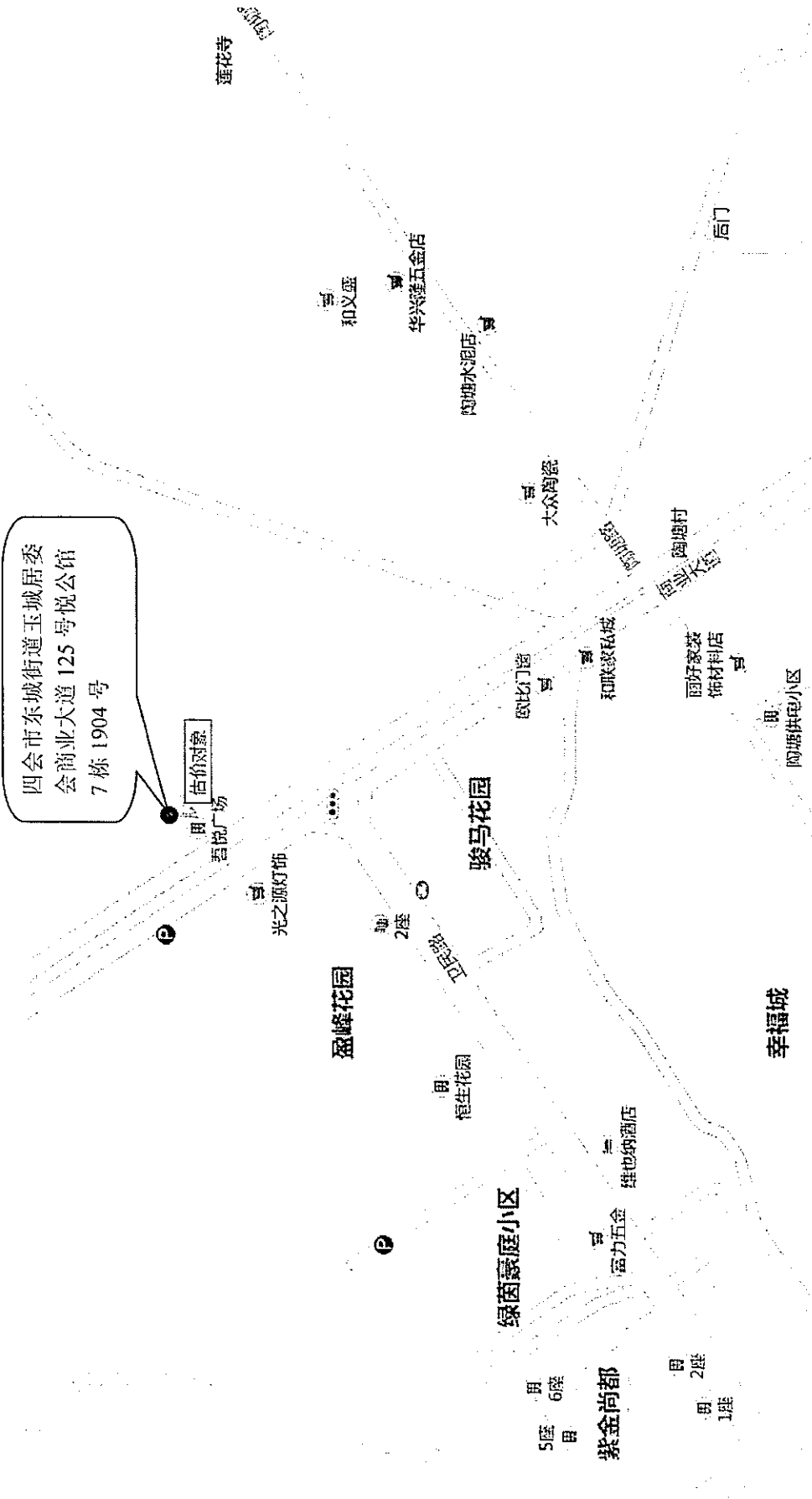


图-5、房号





估价对象四会市东城街道玉城居委会商业大道 125 号悦公馆 7 栋 1904 号的房地产位置图

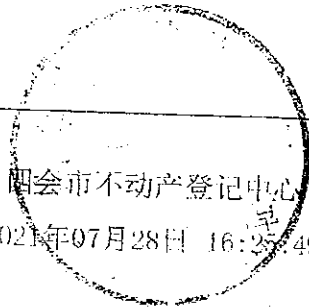
不动产登记资料查询结果证明

任冬雁

2021年07月28日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 SH20210728525
经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	任冬雁		证件号码	411324197708120021
坐落	四会市东城街道玉城居委会商业大道125号悦公馆7栋1904号			
不动产单元号	441284003005GB00190F00040040	房屋权属来源	\	
不动产权证书号	粤(2019)四会市不动产证明第0014330号	登记字号	\	
土地用途	商服用地(05)	宗地面积	37133.71	
权利性质	市场化商品房	土地使用终止日期		
房屋用途	住宅	建筑面积	142.35	
套内面积	\	登记日期	2019年06月25日	
附记				
电脑状态	<p>*抵押情况: 1. 抵押类型: 预告抵押; 抵押权人: 中国农业银行股份有限公司四会市支行; 抵押人: 任冬雁; 抵押方式: 预售商品房抵押权预告登记; 债务履行时间: 2019-05-29 至 2039-05-29; 债权数额: 77万元; 最高债权数额: 一一一万元; 登记证明号: 粤(2019)四会市不动产证明第0014330号; 登记时间: 2019-06-25]; 附记: 一一一</p> <p>*查封情况: 1、查封文号: 2020粤1284执保398号; 查封期限: 2020-08-12至2023-08-11; 查封单位: 四会市人民法院; 申请执行人: 广发银行股份有限公司四会支行; 被执行人: 任冬雁; 查封顺序: 第三轮候 2、查封文号: 2020粤1284执保397号; 查封期限: 2020-08-12至2023-08-11; 查封单位: 四会市人民法院; 申请执行人: 广发银行股份有限公司四会支行; 被执行人: 任冬雁; 查封顺序: 第二轮候 3、查封文号: 2020粤1284执保396号; 查封期限: 2020-08-10至2023-08-09; 查封单位: 四会市人民法院; 申请执行人: 广发银行股份有限公司四会支行; 被执行人: 任冬雁; 查封顺序: 第一轮候 4、查封文号: 2020粤1284执保395号; 查封期限: 2020-08-10至2023-08-09; 查封单位: 四会市人民法院; 申请执行人: 广发银行股份有限公司四会支行; 被执行人: 任冬雁; 查封顺序: 首封</p> <p>*异议情况: 无异议。</p>			



2021. 7. 28 四会不动产

此不动产 未办证 未建楼

无法打印/复印 交由申请人处理

7.29