



## 房地产估价报告

估价报告编号：深世鹏评字第 SF20210802037 号

估价项目名称：云浮市市区世纪大道中 16 号公路局宿舍第二幢第四层 402 号

房地产市场价格评估

估价委托人：云浮市云城区人民法院

房地产估价机构：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

注册房地产估价师：刘 军（注册号：4219980142）

邱振山（注册号：4420130229）

估价报告出具日期：二〇二一年八月二日

## 致估价委托人函

云浮市云城区人民法院：

承蒙委托，我对云浮市市区世纪大道中 16 号公路局宿舍第二幢第四层 402 号房地产进行估价，估价目的是为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价格。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。

估价对象云浮市市区世纪大道中 16 号公路局宿舍第二幢第四层 402 号房地产的建筑面积为 114.22 平方米，权利人为梁少华，登记时间为 2020 年 5 月 12 日，房屋用途为住宅，产权证号为粤（2020）云浮市不动产权第 0010314 号，权利性质为房改房；土地用途为城镇住宅用地，土地面积为 250.94 平方米，土地权利性质为划拨。

我公司注册房地产估价师依据相关政策和有关估价标准，根据估价目的，按照估价工作程序，遵循估价原则，经过实地查勘与市场调查，选用市场比较法进行估价，最终确定估价对象于价值时点二〇二一年七月七日的市场价值为人民币肆拾壹万壹仟壹佰玖拾贰元整（¥411,192 元），详见下列《估价结果明细表》：

估价结果明细表

房地产名称	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
云浮市市区世纪大道中 16 号公路局宿舍第二幢第四层 402 号房地产	住宅	114.22	3,600	411,192

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

法定代表人：



二〇二一年八月二日

## 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	2
(四) 不相一致假设.....	2
(五) 依据不足假设.....	2
(六) 估价报告使用限制.....	2
三、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.....	6
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	7
(九) 估价方法.....	7
(十) 估价结果.....	8
(十一) 注册房地产估价师(评估从业人员).....	9
(十二) 实地查勘期.....	9
(十三) 估价作业期.....	9
四、附件.....	10
1. 《估价委托书》(复印件);	
2. 估价对象位置图;	
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片(复印件);	
4. 估价对象权属证明(复印件);	
5. 专业帮助情况及相关专业意见(复印件);	
6. 估价所依据的其他文件资料(复印件);	
7. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书(复印件);	
8. 注册房地产估价师注册证书(复印件)。	

## 一、估价师声明

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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。

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，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，假设其合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、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、检测的情况下，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

### （二）未定事项假设

估价对象为非市场商品房，即属于房改房，本次估价结果亦是估价对象在非市场商品房状态下的价值。

由于估价对象所在的宗地权利性质为划拨用地，如果进行产权转移，需由非市场商品房转为市场商品房，另需补缴地价款。

依据云浮市自然资源局关于印发《云浮市云城区国有建设用地使用权价格计收暂行规定》的通知，补缴地价款按照自然资源部门同意协议出让时现状使用条件下的出让土地市场评估地价，减去原划拨土地市场评估地价的差额计收，本次估价由于缺少估价对象应分摊的土地面积等必要的土地资料，无法计算具体应补缴地价款。估价对象是否能转为市场商品房及应补地价具体金额以云浮市自然资源主管部门核定为准。

### （三）背离事实假设

估价对象现状已查封，但因估价目的的特殊需要，本次估价不考虑查封限制对房地产价值的影响。

### （四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致的事项，故本估价报告无不相一致事项的假设。

### （五）依据不足假设

1. 本次估价委托人未提供估价对象的《不动产权证》，但提供了估价对象《不

不动产登记资料查询结果证明》等权属相关资料的复印件，注册房地产估价师在无正当理由怀疑其真实性、准确性和完整性且无法核实的情况下，假设其真实、准确和完整。

2. 估价委托人提供的估价对象《不动产登记资料查询结果证明》，证载的土地使用权信息不齐全，本报告假设房屋所有权人拥有合法的对应国有建设用地使用权，若与国土部门登记不符，则估价结果不成立。

3. 因估价委托人原因，注册房地产估价师未能进入估价对象室内进行现场查勘，本估价报告假设估价对象室内布局合理，设施设备均能正常使用，装修档次为普通装修。

#### （六）估价报告使用限制

1. 本报告仅为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价格，不对其它用途负责。

2. 本报告估价结果包含地上房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权的价值，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备的价值，若地上房屋所有权、土地使用权或其配套的设施设备 etc 被分割处置时，本报告估价结果无效。

3. 本估价报告的有效期限为壹年（即二〇二一年八月二日至二〇二二年八月一日），若在壹年内，房地产市场发生较大变化，本报告的估价结果应作相应调整，或聘请房地产估价机构重新进行估价。

4. 根据《云浮市云城区人民法院司法委托评估委托书》（相关案号：（2021）粤 5302 执 948 号）约定，本次估价不须向估价委托人提供估价技术报告。

5. 本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分，不可分割使用。

6. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权归本估价机构所有。

7. 本报告的估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，则估价结果须作相应调整。

### 三、估价结果报告

#### （一）估价委托人

单位名称：云浮市云城区人民法院；

地址：云浮市云城区天平路8号。

#### （二）房地产估价机构

估价机构名称：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司；

法定代表人：王丽芳；

住所：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层  
F4.85A；

统一社会信用代码：91440300733089399U；

备案等级：壹级；

证书编号：粤房估备字壹0200023；

有效期限：2022年02月22日止。

#### （三）估价目的

估价目的是为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

#### （四）估价对象

本次估价对象为位于云浮市市区世纪大道中16号公路局宿舍第二幢第四层402号房地产（包括房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权，并包括房屋装修装饰及与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备），详见《估价对象基本状况表》、《估价对象土地状况表》、《估价对象建筑物状况表》。

估价对象基本状况表

房地产名称	房屋用途	产权证号	权利人	共有情况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
云浮市市区世纪大道中 16 号公路局宿舍第二幢第四层 402 号房地产	住宅	粤 (2020) 云浮市不动产权第 0010314 号	梁少华	单独所有	114.22

估价对象土地状况表

估价对象名称	云浮市市区世纪大道中 16 号公路局宿舍第二幢第四层 402 号房地产							
不动产单元号	445302001212GB00083F00010016				土地面积 (m <sup>2</sup> )		250.94	
四至	东	百盛公馆	南	三河洲花园	西	三河洲花园	北	周边支路
用途	城镇住宅用地				形状	较规则		
权利性质	划拨				地质条件	无污染, 无不良地质条件		
土地开发程度	宗地红线外五通 (通路、通给水、通排水、通电、通讯), 红线内土地平整。							
土地使用年限	-----							

估价对象建筑物状况表

估价对象名称	云浮市市区世纪大道中 16 号公路局宿舍第二幢第四层 402 号房地产			
建筑结构	钢筋混凝土结构		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	114.22
登记用途	住宅		现状用途	住宅
总楼层	共 8 层		所在楼层	第 4 层
朝向	南		层高	约 3.2 米
景观	无特殊景观		通风状况	较好
采光条件	较好		噪音影响	较小
建筑格局及户型结构	估价对象为平面结构, 为一梯两户; 未进入室内, 设定内部格局合理。			
装修情况	估价对象外部装修状况			
	外立面	方形砖		
	公共走廊	地砖地面、乳胶漆墙面、乳胶漆天花		
	估价对象内部装修状况			
	内部	未进入室内, 设定为普通装修		
	门	防盗门	窗	铝合金窗



设施设备	电 梯	无电梯	消 防	消防栓
	其它设备	门禁系统等		
使用与维护	登记时间	2020年5月12日	成新度	七成
	维护与保养	有正常的维护，使用状况良好		

**(五) 价值时点**

2021年7月7日，即评估专业人员实地查勘之日。

**(六) 价值类型**

本次估价所选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。

**(七) 估价原则**

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。具体为：

**1. 独立、客观、公正原则**

“独立”是指估价机构和估价师与相关当事人无利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、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. 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，均有可能影响待估房地产的价值。

#### 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、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

#### 5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：在法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。

### （八）估价依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
7. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
8. 《云浮市云城区人民法院司法委托评估委托书》（相关案号：（2021）粤 5302 执 948 号）；
9. 估价对象《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）；
10. 云浮市现时房地产市场信息及相关调查资料；
11. 注册房地产估价师实地查勘取得的估价对象实际状况和相关资料。

### （九）估价方法

本次估价选用比较法作为房地产的主要估价方法。

#### ① 比较法定义：

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，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。

② 比较法估价步骤:

A. 搜集交易实例; B. 选取可比实例; C. 建立比较基础; D. 进行交易情况修正; E. 进行市场状况调整; F. 进行房地产状况调整(包括区位状况、实物状况、权益状况); G. 计算比较价值。

③ 比较法计算公式:

房地产比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价对象的有关情况, 遵循估价工作中的独立、客观、公正原则, 合法原则, 价值时点原则, 替代原则, 最高最佳利用原则。通过对估价对象的区位、实物、权益状况及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后, 根据市场调查及注册房地产估价师的经验, 选取市场比较法对估价对象进行估价。在确定最终估价结果时, 我们有以下考虑:

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, 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。比较法测算的估价结果能客观的反映估价对象在公开市场上的最可能成交价格, 故本次估价以比较法测算的结果作为本次估价对象的最终估价结果, 估价结果详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

估价对象	市场比较法			估价结果	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)	权重	估价单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
云浮市市区世纪大道中 16 号公路局宿舍第二幢第四层 402 号房地产	3,600	411,192	100%	3,600	411,192


则估价对象云浮市市区世纪大道中 16 号公路局宿舍第二幢第四层 402 号房地产的估价单价为 3,600 元/平方米, 市场价值为 411,192 元。

(十一) 注册房地产估价师(评估从业人员)

1. 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘军	4219980142		2021年8月2日
邱振山	4420130229		2021年8月2日

2. 参加估价的评估从业人员

姓名	签名	签名日期
蒋育德		2021年8月2日

(十二) 实地查勘期

二〇二一年七月七日至二〇二一年七月八日。

(十三) 估价作业期

二〇二一年七月七日至二〇二一年八月二日。

## 四、附件

1. 《估价委托书》（复印件）；
2. 估价对象位置图；
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片（复印件）；
4. 估价对象权属证明（复印件）；
5. 专业帮助情况及相关专业意见（复印件）；
6. 估价所依据的其他文件资料（复印件）；
7. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书（复印件）；
8. 注册房地产估价师注册证书（复印件）。

## 云浮市云城区人民法院司法委托评估委托书

受托机构	深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司		
委托事项	对被执行人梁少华名下位于云浮市市区世纪大道中 16 号公路局宿舍第二幢第四层 402 号房[产权证号：粤(2020)云浮市不动产权第 0010314 号]予以评估。		
委托要求	<p>本院受理(2021)粤 5302 执 948 号中国建设银行股份有限公司云浮市分行诉梁怡、梁少华金融借款合同纠纷一案。现委托你单位对被执行人梁少华名下位于云浮市市区世纪大道中 16 号公路局宿舍第二幢第四层 402 号房[产权证号：粤(2020)云浮市不动产权第 0010314 号]予以评估，以处置标的物作价值参考。请你单位在 30 日内作出书面评估结论(一式五份)转交我院。如在评估活动中要求补充或调取其他评估资料的, 请与我院案件承办人(财产处置组)联系。</p>		
材料清单			
委托单位	区法院	委托日期	2021.7.2
承办人	刘啟铸	联系电话	13826896685
备注	案件承办人：张富强      财产处置组：0766-8983926		

签收 

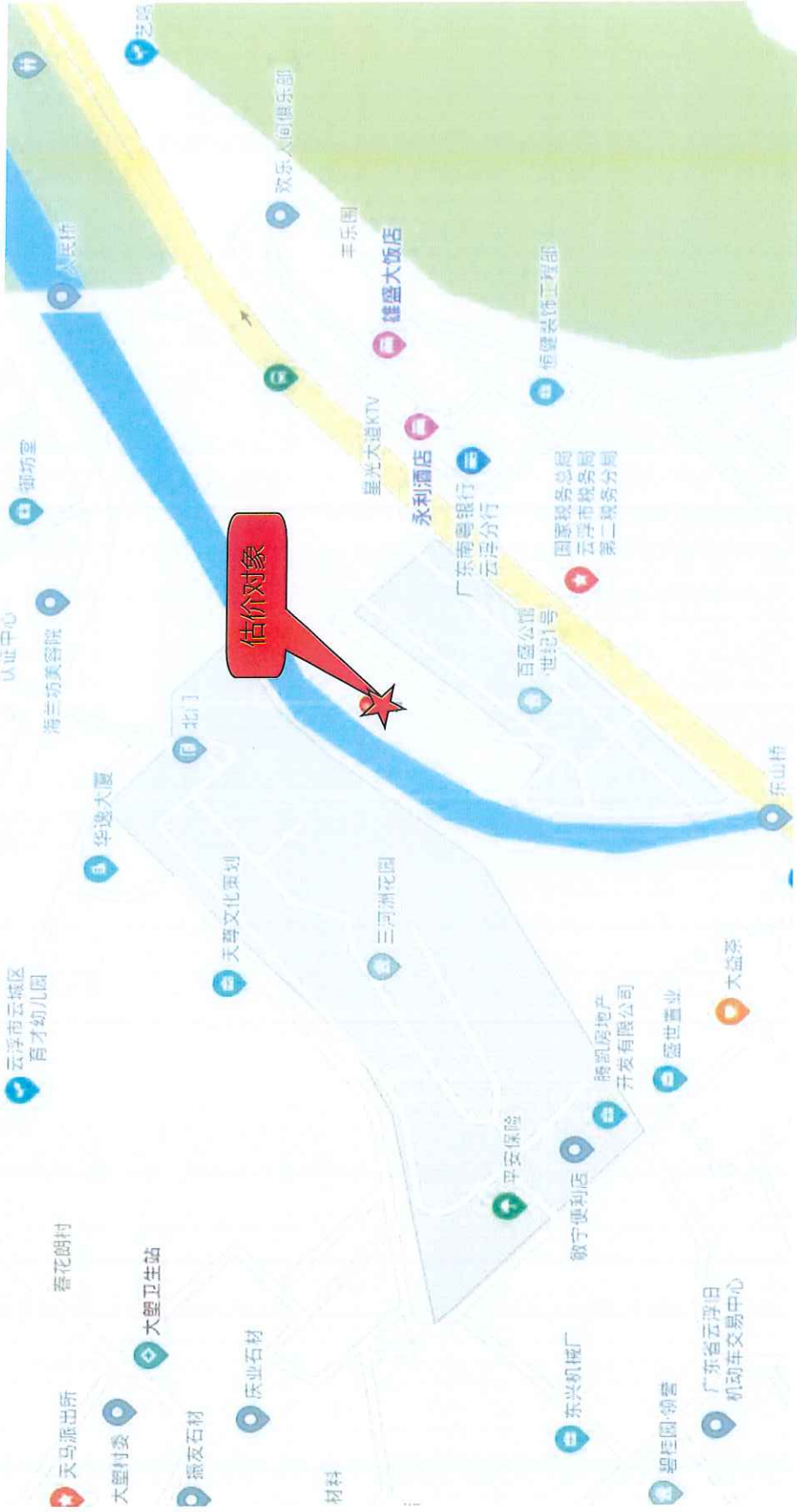
13749708019

委托单位盖章：2021年7月2日



## 估价对象位置图

估价对象座落：云浮市市区世纪大道中16号公路局宿舍第二幢第四层402号房地产



## 估价对象现状照片

房地产名称	云浮市市区世纪大道中 16 号公路局宿舍第二幢第四层 402 号房地
注册房地产估价师	刘军、邱振山
实地查勘时间	2021 年 7 月 7 日至 2021 年 7 月 8 日
	
外立面	楼栋门
	
入户门	公共区域
	
小区大门	小区花园



# 不动产登记资料查询结果证明

你(单位)提出不动产登记资料查询申请

经查询，结果如下：

面积单位：平方米

权利人	梁少华	证件号码	442829196902020033		
共有情况	单独所有				
登记时间	2020-05-12				
坐落	云浮市市区世纪大道中16号公路局宿舍第二幢第四层402号房				
不动产单元号	445302001212GB00083F00010016	产权证号	粤(2020)云浮市不动产权第0010314号		
土地用途	城镇住宅用地	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
土地面积	250.94	房屋建筑面积	114.22	权利性质	划拨 / 房改房
房屋套内面积	105.6	房屋用途	住宅	土地使用终止日期	\
电脑状态	<p>*抵押情况： 无抵押。</p> <p>*查封情况： 1、查封文号：(2021)粤5302执948号；查封时间：2021-06-16；查封单位：云浮市云城区人民法院；申请执行人：中国建设银行股份有限公司云浮市分行；被告：梁少华；查封顺序：1。</p> <p>*异议情况： 无异议。</p>				

盖查询专用章

查询时间： 2021-06-16 10:09:03

### 专业帮助情况及相关专业意见

本次估价报告没有其他专业帮助情况及相关专业意见。

### 估价所依据的其他文件资料

本次估价报告没有依据其他文件资料。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300733089399U



名称 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 王丽芳

成立日期 2001年11月28日

住所 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层F4.85A

**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企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录在下方的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2019年07月11日



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200023

企业名称：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300733089399U

法定代表人：王丽芳

注册地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层F4.85A

有效期：至 2022年02月22日

备案等级：壹级



请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08月11日



中华人民共和国  
 房地产估价师注册证书  
 Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
 People's Republic of China

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. 00217297

姓名 / Full name

刘军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422431197005140052

注册号 / Registration No.

4219980142

执业机构 / Employer

深圳市世鹏资产评估房地产土地估  
 价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-03-22

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国  
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China

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.



No. 00190619

姓名 / Full name

邱振山

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130430198204010012

注册号 / Registration No.

4420130229

执业机构 / Employer

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-09-16

持证人签名 / Bearer's signature