

# 房地产估价报告

估价报告编号： 国众联评字（2022）第 Y-10076 号  
估价项目名称： 罗定市迎宾路（阳光都市商住楼负一层）、罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下一层车位及地下二层车位的房地产市场价值估价  
估价委托方： 云浮市云城区人民法院  
房地产估价机构： 国众联资产评估土地房地产估价有限公司  
注册房地产估价师： 吴平玉（注册证号：4420150156）  
史晓林（注册证号：4420110114）  
估价报告出具日期： 二〇二二年二月七日



此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

## 国众联资产评估

### 土地房地产估价有限公司

总公司地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1C618  
电话：(0755)88832456  
分公司地址：云浮市云城区河滨东路原新华书店综合楼第二层202号  
电话：(0766)8861378

罗定市迎宾路（阳光都市商住楼负一层）、罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下一层车位及地下二层车位的房地产市场价值估价

## 致估价委托方函

云浮市云城区人民法院：

承蒙委托，本估价机构对贵单位委托位于罗定市迎宾路（阳光都市商住楼负一层）、罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下一层车位及地下二层车位的房地产市场价值进行估价。

估价目的：是为估价委托方执行案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：本次估价对象是位于罗定市迎宾路（阳光都市商住楼负一层）、罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下一层车位及地下二层车位的房地产，建筑面积为 23,876.40 平方米，房屋用途为未记载、车库/车位，土地用途为商住用地、城镇住宅用地。

权利人：罗定市龙宇置业发展有限公司。

价值时点：2022 年 1 月 24 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：估价对象在价值时点 2022 年 1 月 24 日满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利下的市场价值为人民币 **¥54,613,890** 元（人民币大写伍仟肆佰陆拾壹万叁仟捌佰玖拾元整）。详见《房地产估价结果明细表》。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、本报告中的市场价值为含增值税价值。
- 2、本报告中的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。
- 3、本报告的使用期限为自报告出具之日起一年内有效。
- 4、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

法定代表人：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二二年二月七日

罗定市迎宾路（阳光都市商住楼负一层）、罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下一层车位及地下二层车位的房地产市场价格估价

## 房地产估价结果明细表

估价委托方：云浮市云城区人民法院

价值时点：2022年1月24日

货币单位：人民币 元

序号	产权证号	产权人	产权地址	房屋用途	建筑结构	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
1	粤房地证字第 C6754176 号	罗定市龙宇置业发展有限公司	罗定市迎宾路(阳光都市商住楼负一层)	-	钢筋混凝土结构	-1/3	5,980.73	2,070	12,380,110	-
2	粤(2018)罗定市不动产权第 0005561 号		罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下一层车位	车库/车位	钢筋混凝土结构	-1/34	8,479.33	2,360	20,011,220	-
3	粤(2018)罗定市不动产权第 0005558 号		罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下二层车位	车库/车位	钢筋混凝土结构	-2/34	9,416.34	2,360	22,222,560	-
合计							23,876.40	-	54,613,890	-

备注：本次估价结果取整至个位。

罗定市迎宾路（阳光都市商住楼负一层）、罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下一层车位及地下二层车位的房地产市场价值估价

房 地 产 状 况 明 细 表

序号	产权证号	产权人	产权地址	房屋用途	共有情况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层/总楼层	建筑结构	土地用途	共用宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地权利性质	土地终止日期	
1	粤房地证字第 C6754176 号	罗定市龙宇置业发展有限公司	罗定市迎宾路（阳光都市商住楼负一层）	-	单独所有	5980.73	-1/3	钢筋混凝土结构	商住用地	6,138.40	国有	2077年6月5日	
2	粤(2018)罗定市不动产权第0005561号		罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下一层车位	车库/车位		8479.33	-1/34	钢筋混凝土结构	城镇住宅用地		13,502.50	出让	2079年4月29日
3	粤(2018)罗定市不动产权第0005558号		罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下二层车位	车库/车位		9416.34	-2/34	钢筋混凝土结构	城镇住宅用地			出让	2079年4月29日

## 目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	6
（一）一般假设.....	7
（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
三、估价结果报告.....	9
（一）估价委托方.....	9
（二）房地产估价机构.....	9
（三）估价目的.....	9
（四）估价对象.....	9
（五）价值时点.....	11
（六）价值类型.....	11
（七）估价原则.....	11
（八）估价依据.....	13
（九）估价方法.....	13
（十）估价结果.....	17
（十一）注册房地产估价师.....	17
（十二）实地查勘期.....	17
（十三）估价作业期.....	17
四、附件.....	18

## 一、估价师声明

### 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说明的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，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是依照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们在本次估价中严格遵守估价职业道德，勤勉尽责。

6、注册房地产估价师吴平玉和估价师助理毛冠通已于2022年1月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7、本次估价项目在注册房地产估价师的专业能力胜任范围内，没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
吴平玉	4420150156		
史晓林	4420110114		

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价委托方提供了估价对象的《房地产权证》、《不动产权证书》复印件，我们已经履行了相应的核查验证程序，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。估价委托方应当对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责，如估价委托方提供的资料缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托方对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、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。

3、估价对象的土地面积、建筑面积等数据均以估价委托方提供的《房地产权证》、《不动产权证书》等为依据，我们并未进行实地丈量。

4、估价对象在合法的前提下，按其设定用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

5、假设估价对象没有充足的时间进行营销。

6、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

7、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共有设施的使用权。

8、在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。

9、资本化率在经营期内不发生重大变化。

### （一）未定事项假设

根据委托方提供《房地产权证》显示估价对象一房屋用途为未记载，经实地查勘得知，估价对象一实际用途为车位，经现场调查了解得知，周边同类型房屋利用现状多为车位，本次评估参考周边同类型房屋利用现状，设定估价对象一房屋用途为车位，并以车位用途进行评估，提请报告使用者注意。

### （二）背离事实假设

根据委托方提供的《不动产登记证明》记载显示于价值时点估价对象抵押方式为一般抵押，债务履行期限为2018年5月21日至2020年5月2日。因本次估价目的是为委托方执行案件提供价格参考依据而评估房地产市场价值，未考虑估价对象法定优先受偿款对估值结果的影响，提请报告使用者注意。

### （三）不相一致假设

本项目不存在不相一致事项，故本估价报告没有不相一致假设。

### （四）依据不足假设

本项目不存在依据不足事项，故本估价报告没有依据不足假设。

### （五）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为估价委托方执行案件提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托方。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本估价机构确认的单位或个人不能由于得到本估价报告而成为本估价报告的使用者。

3、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部

罗定市迎宾路（阳光都市商住楼负一层）、罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美城商住小区地下一层车位及地下二层车位的房地产市场价值估价

分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、估价报告和估价结果的使用权属于估价委托方，解释权归国众联资产评估土地房地产估价有限公司所有。

5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

6、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

7、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

8、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

9、本报告使用期限为出具报告之日起一年[自2022年2月7日至2023年2月6日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

10、本估价报告评估结果包含地价，未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

罗定市迎宾路（阳光都市商住楼负一层）、罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下一层车位及地下二层车位的房地产市场价值估价

### 三、估价结果报告

#### （一）估价委托方

名称：云浮市云城区人民法院

联系人：康法官、黄书记员

地址：云浮市云城区天平路8号

电话：0766-8983936 8983926

#### （二）房地产估价机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91440300674802843P

法定代表人：黄西勤

注册地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海  
慧智大厦1栋1C618

证书编号：粤房估备字壹0200028

备案等级：壹级

有效期限：至2024年04月23日

#### （三）估价目的

为估价委托方执行案件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：

估价对象范围为罗定市迎宾路（阳光都市商住楼负一层）、罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下一层车位及地下二层车位的房地产，包括房屋所有权及其所分摊的土地使用权。

罗定市迎宾路（阳光都市商住楼负一层）、罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下一层车位及地下二层车位的房地产市场价值估价

## 2、估价对象基本状况：

(1) 名称：罗定市迎宾路（阳光都市商住楼负一层）、罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下一层车位及地下二层车位的房地产。

(2) 坐落：罗定市迎宾路（阳光都市商住楼负一层）、罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下一层车位及地下二层车位。

(3) 规模（如下表）：

序号	产权地址	总层数	层高 (m)	总高 (m)	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	罗定市迎宾路(阳光都市商住楼负一层)	3	3	9	-1	5,980.73
2	罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下一层车位	34	3	102	-1	8,479.33
3	罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下二层车位	34	3	102	-2	9,416.34

(4) 用途：房屋用途为未记载、车库/车位，土地用途为商住用地、城镇住宅用地。

(5) 权属：依据估价委托方提供的《房地产权证》、《不动产权证书》记载显示，估价对象权利人为罗定市龙宇置业发展有限公司。

(6) 《房地产权证》、《不动产权证书》编号：详见《房地产状况明细表》。

## 3、土地基本状况：

(1) 土地四至：东至小区，南至小区，西至小区，北至小区。

(2) 形状：宗地形状为规则四边形。

(3) 开发程度：宗地外达到五通（即通路、通给水、通排水、通电、通讯），宗地内地上建有商住楼。

## 4、建筑物基本状况：

(1) 建筑结构：钢筋混凝土结构。

(2) 设备设施：供水、供电、供气、电梯、物业管理。

（3）装饰装修：建筑物外墙为条形瓷砖。房屋内部装修情况如下：地面铺水泥砂浆，内墙涂大白浆，天棚涂大白浆，门窗：卷闸门。

（4）新旧程度：根据估价委托方提供的《房地产权证》、《不动产权证书》记载显示，估价对象一房屋竣工时间未记载，估价对象二、三房屋竣工时间为2014年7月25日，经估价人员实地查勘得知，本次估价对象是平面结构布局，建筑结构完整，设备设施完好，管道畅通，建筑功能使用良好，外观装修色泽较新，完损等级为完好，新旧程度为一般。

### （五）价值时点

本次估价以实地查勘之日作为价值时点，即价值时点为二〇二二年一月二十四日。

### （六）价值类型

本次估价的类型类型为市场价值。

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。

### （六）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

#### 1、独立、客观、公正原则

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

#### 2、合法原则

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合

法产权方面，以委托方提供的《房地产权证》、《不动产权证书》等为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

### 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价值时的界限。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，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其它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于一致。

### 5、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用的前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

## （八）估价依据

### 1、国家有关法律法规、政策文件

（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32号）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；

（3）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

（5）《商品房屋租赁管理办法》（2011年2月1日起施行）；

（6）《中华人民共和国城乡规划法》（2019修订）；

（7）《城市房地产转让管理规定》（2001年8月15日起施行）；

（8）《房屋登记办法》（2008年2月15日起施行）；

（9）《关于房屋登记案件若干问题的规定》（2010年12月17日）。

### 2、估价标准依据

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

### 3、估价委托方提供的估价相关资料

（1）《房地产权证》、《不动产权证书》复印件；

（2）《评估委托书》。

### 4、估价人员掌握和搜集的估价所需资料

（1）估价人员实地查勘、拍照和记录；

（2）价值时点云浮市房地产市场相关价格信息；

（3）估价人员掌握和搜集的其他估价相关资料。

## （九）估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

**1、估价方法适用性：**比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于同类房地产没有交易或交易很少、且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的房地产估价；假设开发法适用于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房地产。

### 2、估价方法适用性分析：

具体分析如下：

（1）比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，具有采用比较法的基础条件，因此适宜采用比较法进行评估。

（2）收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。据实地查勘及相关调查得知，估价对象所在区域同类型物业的租赁市场较活跃，存在潜在收益，因此估价对象可作为收益性物业，出租获取稳定收益，因此适宜采用收益法进行评估。

（3）成本法的适用性分析：成本法是依据生产费用价值论，以重新开发成本为导向来求取房地产价值的方法，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。估价对象作为车库、车位用途的房地产，其市场价值大于以各成本累加为基础的积算结果，因此不适宜采用成本法进行评估。

（4）假设开发法的适用性分析：假设开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价

罗定市迎宾路（阳光都市商住楼负一层）、罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美城商住小区地下一层车位及地下二层车位的房地产市场价值估价

对象最佳开发利用方式、能够预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已建成的物业，无新规划条件，不具备再开发潜力，因此不适宜采用假设开发法进行评估。

综上分析，本次评估采用**比较法、收益法**进行评估。

### 3、选用方法估价技术路线：

**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案例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

基本公式：比准价格=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

估价技术路线：选取三个可比案例，将其与估价对象进行比较，对其差异进行修正处理得出估价对象在价值时点的市场价值。

**收益法**是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

$$V = \sum_{i=1}^n [A_i / (1+R)^i]$$

其中：

V--表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

A<sub>i</sub>--表示未来第 i 年的净收益

R--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限。

### 4、估价测算的简要过程：

比较法的简要过程：本次评估过程中根据选取可比案例的要求及原则，从房地产的三级市场中选取了与价值时点相接近的近一年内成交的三个案例——罗定市内三个车位为可比案例，对其房地产状况进行调整，得

出三个案例的比准价格，采用算术平均得出估价对象的评估结果。

收益法的简要过程：本次评估过程中通过搜集或验证估价对象未来预期收益有关的数据资料，分析测算得出估价对象的未来预期收益、资本化率、预期收益持续的时间，用资本化率将估价对象的未来预期收益折现至价值时点的现值之和，可得出采用收益法得出估价对象的评估结果。

#### 5、估价结果的确定：

通过对两种估价方法测算结果进行比较后发现，两种方法测算的结果差值超过 50%，其差异过大。结合估价人员的估价经验以及该区域供需状况，经分析，估价对象所在区域周围车位较多，车位市场发育比较充分和成熟，售价市场化程度较高，故其测算结果可比性较高；收益法测算的价格反映的是估价对象的收益价格，其未来潜在收益存在一些不确定因素，其准确度取决于纯收益及还原率的准确程度，对估价结果有较大的影响。结合估价人员的估价经验以及该区域的物业供需状况，分析认为比较法的测算结果比较接近于市场价格，且能合理可靠地反映估价对象市场价格。为了评估结果的合理性和客观性，本次评估以比较法测算的结果作为最终评估结果。详见 P2 页的《房地产估价结果明细表》。

罗定市迎宾路（阳光都市商住楼负一层）、罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下一层车位及地下二层车位的房地产市场价值估价

## （十）估价结果

估价对象为罗定市龙宇置业发展有限公司名下位于罗定市迎宾路（阳光都市商住楼负一层）、罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美域商住小区地下一层车位及地下二层车位的房地产，建筑面积为 23,876.40 平方米，房屋用途为未记载、车库/车位，该房地产在价值时点 2022 年 1 月 24 日，满足本估价报告假设与限制条件下含地价的市場价值为¥54,613,890 元（人民币大写伍仟肆佰陆拾壹万叁仟捌佰玖拾元整），详见《房地产估价结果明细表》。

## （十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴平玉	4420150156		
史晓林	4420110114		

## （十二）实地查勘期

实地查勘期为二〇二二年一月二十四日。

## （十三）估价作业期

估价作业期为二〇二二年一月二十四日至二〇二二年二月七日。

罗定市迎宾路（阳光都市商住楼负一层）、罗定市附城街道新城区迎宾路阳光美城商住小区地下一层车位及地下二层车位的房地产市场价值估价

#### 四、附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象现场照片
- (三) 《房地产权证》、《不动产权证书》复印件
- (四) 《评估委托书》复印件
- (五) 估价机构《营业执照》复印件
- (六) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (七) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件