

涉执房地产处置司法评估报告

（委托号：（2022）肇宁法技鉴字第 111 号）

估价项目名称：肇庆市广宁县南街镇新环城东路 16 号锦绣誉峰 A 一幢 3001 房的一套住宅房地产市场价值估价

估价委托人：广宁县人民法院

估价机构：广东三瑞资产土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：林学玲（注册号：4420190203）

郑继勇（注册号：3220040276）

估价报告出具日期：2022 年 08 月 10 日

估价报告编号：粤三瑞房估字（2022）第 ZQ-F0011 号

二维码防伪查询



致估价委托人函

广宁县人民法院：

根据贵院出具的《广东省广宁县人民法院司法评估委托书》（（2022）肇宁法技鉴字第 111 号）委托，我对贵院所指定的由梁**拥有的位于肇庆市广宁县南街镇新环城东路 16 号锦绣誉峰 A 一幢 3001 房的一套住宅房地产进行了司法鉴定评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

评估对象：为肇庆市广宁县南街镇新环城东路 16 号锦绣誉峰 A 一幢 3001 房的一套住宅房地产（建筑面积 123.23 平方米），财产范围包括建筑物、附属设施、分摊的国有土地使用权价值，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 07 月 06 日。

价值类型：市场价值。

估价人员按照国家和省市关于房地产评估的有关法律、法规和政策要求，遵循科学、客观、公正、实事求是的原则开展本次委托的评估工作。估价人员查验了贵院提供的评估对象的相关资料，细致地进行现场的勘察鉴定工作，考虑并分析了影响评估对象各项资产价值的诸多因素，合理运用房地产评估的方法，按照房地产评估程序认真完成评估工作。

经采用比较法、收益法进行评估，经过全面细致的测算，确定评估对象在满足全部假设及限制条件下于价值时点 2022 年 07 月 06 日的房地产市场价值为 **¥54.59** 万元（大写人民币**伍拾肆万伍仟玖佰元整**），评估单价 4430 元/平方米。

估价报告使用提示：本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，运用于其它评估目的本估价报告无效。以上内容摘自房地产司法鉴定估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读房地产司法鉴定估价报告全文。

广东三瑞资产土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月十日

房地产估价结果明细表

估价委托人：广宁县人民法院

价值时点：2022年07月06日

估价报告编号：粤三瑞房估字（2022）第ZQ-F0011号

序号	产权证编号	权属人	地址	建筑结 构	房屋/土 地用途	竣工年代	总楼层	评估对 象所在 楼层	建筑面积 (m ²)	共用土地 面积 (m ²)	市场单价 (元/m ²)	市场总价 (万元)	备注
1	粤（2019）广宁 县不动产权第 0016528号、 0016529号	梁**	肇庆市广宁县南 街镇新环城东路 16号锦绣誉峰A 一幢3001房	钢筋混 凝土	住宅/城 镇住宅用 地	2018年	30层 及负一 层	第30层	123.23	17261.93	4430	54.59	包含应分摊 的土地使用 权价值
合计	---	---	---	---	---	---	---	---	123.23	17261.93	---	54.59	---

估价机构：广东三瑞资产土地房地产评估咨询有限公司

目 录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	6
三、房地产估价结果报告	10
(一) 估价委托人	10
(二) 房地产估价机构	10
(三) 估价目的	10
(四) 评估对象	10
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	13
(九) 估价方法	14
(十) 估价结果	15
(十一) 估价人员	15
(十二) 估价实地勘察期	16
(十三) 估价作业日期	16
(十四) 估价报告应用的有效期	16
四、附 件	17
(一) 评估对象现场照片（影印件）	17
(二) 评估对象位置示意图（复印件）	17
(三) 《广东省广宁县人民法院司法评估委托书》（复印件）	17
(四) 《广东省广宁县人民法院执行裁定书》（复印件）	17
(五) 《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）	17
(六) 房地产估价机构企业法人营业执照（复印件）	17
(七) 房地产估价机构备案证书（复印件）	17
(八) 注册房地产估价师注册证书（复印件）	17

一、估价师声明

郑重声明：

1、注册房地产估价师在本评估报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本评估报告中的分析、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评估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，也对评估对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、本公司估价人员于2022年07月06日对评估对象进行了实地勘查，并形成了实地勘查记录。

5、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我公司承诺所有参加估价的房地产估价师均具有良好的职业道德，具备专业的胜任能力，能勤勉尽职的完成估价任务。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、本次估价的假设前提：

（一）一般假设

1、假定在价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。评估对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由买卖，且市场供应关系、市场结构保持相对稳定、未发生重大变化或实质性改变。

2、本次估价是以评估对象能保持价值时点现状用途，各组成部分能充分合法享有其在整体房地产中应有的各种权益，能正常使用公共部分的配套设施并能产生相应的房地产收益为假设前提。

3、估价人员于2022年07月06日对评估对象进行了实地勘查，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对评估对象建筑结构内部质量进行调查的责任。同时，我们对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值和价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑评估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，本次估价假设评估对象无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量缺陷。

4、依据委托方提供的资料，未明确评估对象转让时交易税费的负担方式，经与委托方沟通确认，本次评估交易税费按照法律法规规定，由转让人和买受人

各自负担，故本报告评估结果未扣除转让时应缴纳的税费，亦未考虑价值时点后，报告有效期内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。

5、依据估价委托方提供的资料，未明确评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，根据估价人员现场查勘了解，评估对象室内装修为毛坯，使用现状为空置，未对外出租，经与估价委托人沟通确认，故本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权情况。

6、依据估价委托方提供的资料，未明确评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，如物业费、水电费、燃气费、宽带费、有线费等，故本次评估未考虑上述费用对估价结果的影响。

7、依据估价委托方提供的资料，未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的缴纳方式，按照委托方要求，本报告估价结果不考虑上述费用对估价结果的影响。

8、由于《广东省广宁县人民法院司法评估委托书》未明确本次评估的价值时点，经与估价委托人沟通确认，本次评估的价值时点以现场勘查之日确定，估价人员于2022年07月06日对评估对象进行了现场勘查，故价值时点为2022年07月06日。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、依据委托方提供的资料及估价人员现场勘查，评估对象于价值时点已被查封，按照涉执房地产处置司法评估的相关规定，本次评估不考虑评估对象存在的查封及原有的担保物权和其他优先受偿款的影响。

（四）不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》记载的座落为广宁县南街镇新环城东路16号锦绣誉峰A一幢3001房，因行政区划调整，实际座落为肇庆市广宁县南街街道新环城东路16号锦绣誉峰A一幢3001房，评估对象证载座落与实际座落存在不一致的情况，本次评估对评估对象座落的确定以《不动产登记资料查询结果证明》记载的座落为准。

（五）依据不足假设

1、估价委托人仅提供了评估对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件，未提供《不动产登记资料查询结果证明》原件及相关权属资料，本次估价假设估价委托人提供的评估对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件与原件及相关产权资料记载的内容一致。

2、估价人员已对评估对象进行现场勘查，由于无法进入室内进行勘查。故本次对评估对象现场勘查，经法院经办人、权益各方见证、确认评估对象及室内勘查为免勘评估。本次评估设定评估对象装修状况为毛坯，如实际装修情况与设定状况不相符，则估价结果应作相应调整或重新估价。

二、本次估价的限制条件

1、本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作评估对象于价值时点的房地产市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

2、本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其它任何目的，敬请报告使用方注意。

3、本报告仅为估价委托人所使用，未经本公司书面同意，不得向估价委托

人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”由估价机构存档。

三、其他需要说明的事项

1、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价的保证。

2、本报告估价结果是评估对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，价值时点后，估价报告有效期内，如评估对象状况、房地产市场状况或估价假设和限制条件发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、委托方应按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、报告中所使用的币种为人民币。

7、本报告由广东三瑞资产土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方名称：广宁县人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构全称：广东三瑞资产土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：谷德林

估价备案等级：国家壹级

估价备案证书编号：粤房估备字壹 1300001

住 所：广东省佛山市顺德区大良街道逢沙村萃智路 1 号车创置业广场 1 栋
1712

联系电话：0758-2288221

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 评估对象

1、评估对象范围

评估对象为位于肇庆市广宁县南街镇新环城东路 16 号锦绣誉峰 A 一幢 3001 房的一套住宅房地产，财产范围包括建筑物、附属设施、分摊的国有土地使用权价值，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。房屋所有权人为梁**，建筑面积 123.23 平方米，房屋用途为住宅，建筑结构为钢筋混凝土结构。

2、评估对象实物状况

评估对象情况调查表		
评估对象名称	肇庆市广宁县南街镇新环城东路 16 号锦绣誉峰 A 一幢 3001 房	
权证情况	案号	(2022)粤 1223 执 638 号

	产权证编号	粤(2019)广宁县不动产权第0016528号、0016529号
评估对象所有人		梁**
价值时点		2022年07月06日
评估对象现状	房屋用途	住宅
	房屋性质	市场化商品房
	土地用途及使用年限	土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为2082年02月12日，截至价值时点，土地使用权剩余年限为59.6年
	是否已腾空	未能获悉
	租赁情况	无出租
	过户情况	/
	经营情况	/
权利限制情况	查封	被广宁县人民法院查封
	抵押	抵押权人为中国工商银行股份有限公司肇庆分行
提供的文件	《广东省广宁县人民法院司法评估委托书》、《不动产登记资料查询结果证明》、《广东省广宁县人民法院执行裁定书》	
评估对象介绍	建筑面积(m ²)	123.23
	房屋套内面积(m ²)	98.52
	共用土地面积(m ²)	17261.93
	竣工日期	2018年
	装修情况	未能进入室内勘查，室内装修设定为毛坯
	房屋户型	未能进入室内勘查，未能获悉
	楼层	总楼层30层，评估对象位于第30层
	朝向	南向
	区域概况	评估对象位于肇庆市广宁县南街镇新环城东路16号锦绣誉峰A一幢3001房，临近东环路、碧玉路，周边路网较密集，对外交通便捷；周边有周其鉴中学、金碧幼儿园、城东实验学校、御景假日酒店、尚东又一城等公共配套设施，公共及生活配套设施完善度较优。附近有信逸轩、御景国际、金碧花园、清华名都等商住小区，居住氛围较优
其他介绍	无	

(五) 价值时点

由于《广东省广宁县人民法院司法评估委托书》未明确本次评估的价值时点，经与估价委托人沟通确认，本次评估的价值时点以现场勘查之日确定，估价人员于2022年07月06日对评估对象进行了现场勘查，故价值时点为2022年07月06日。

（六）价值类型

本报告评估价值类型为评估对象于价值时点的房地产市场价格。

市场价值是指经适当营销，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

本次估价遵循以下的房地产估价原则

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，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。要求估价师和估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，不受外部环境干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

遵循合法原则要求估价结果是在依法判定的评估对象状况下的价值或价格。依法指依据国家有关法律、行政法规和地方性法规等，以及合法的产权、批文和合同等。

3、替代原则

遵循替代原则要求估价结果与评估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。

4、价值时点原则

遵循价值时点原则要求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。主要是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值是在评估对象最高最佳利用状况下的价值

或价格。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、可能的理由，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

1、国家有关部门颁布的法律法规依据：

1.1 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，现予公布，自2021年1月1日起施行）；

1.2 《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三十二号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

1.3 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

1.4 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号令）；

1.5 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修订）；

1.6 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号、1990年5月19日起执行，2020年11月29日最新修订）；

1.7 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号），2016年5月30日最高人民法院审判委员会第1685次会议通过，自2017年1月1日起施行；

1.8 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法

释（2018）15号），2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，现予公布，自2018年9月1日起施行；

1.9《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日公布）；

1.10《人民法院委托涉执财产处置司法评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）。

2、有关技术规程和技术标准依据：

2.1《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2.2《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

2.3《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

3、估价委托人提供的相关资料：

3.1《广东省广宁县人民法院司法评估委托书》复印件；

3.2《广东省广宁县人民法院执行裁定书》复印件；

3.3《不动产登记资料查询结果证明》复印件；

4、估价人员掌握的评估资料和实地勘查调查所得的资料：

4.1 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料；

4.2 现场勘查、摄影和记录；

4.3 肇庆市房地产市场信息；

4.4 人民银行公布的资金存、贷款利率；

4.5 其他相关资料。

（九）估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地勘查，评估对象用途为住宅用途，在对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，发现评估对象所在区域同性质物业成交活跃，市场交易案例较多，特别是评估对象所在区域同类型物业供给和需求旺盛，适宜采用比较法进行评估；同时评估对象属所在

区域类似房地产出租较为活跃，可以获取市场出租交易案例，具备采用收益法进行评估测算的条件，故可采用收益法进行评估。

1、比较法是将评估对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

2、收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，仔细分析评估对象的实际情况，考虑到评估对象所在区域房地产市场状况，特别是住宅类物业交易情况，故确定运用比较法、收益法进行全面细致的测算，并结合估价经验及对影响价值因素的分析，确定评估对象在价值时点 2022 年 07 月 06 日符合本报告假设和限制条件下的估价结果为¥54.59 万元（大写人民币伍拾肆万伍仟玖佰元整），评估单价 4430 元/平方米。

（十一）估价人员

相关估价人员	姓名及注册号	签 名	签名日期
项目负责估价师	林学玲 4420190203		2022 年 08 月 10 日
项目审核估价师	郑继勇 3220040276		2022 年 08 月 10 日

(十二) 估价实地勘查期

2022年07月06日至2022年07月06日

(十三) 估价作业日期

2022年07月04日至2022年08月10日

(十四) 估价报告应用的有效期

2022年08月10日起一年有效

四、附 件

- (一) 评估对象现场照片（影印件）
- (二) 评估对象位置示意图（复印件）
- (三) 《广东省广宁县人民法院司法评估委托书》（复印件）
- (四) 《广东省广宁县人民法院执行裁定书》（复印件）
- (五) 《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）
- (六) 房地产估价机构企业法人营业执照（复印件）
- (七) 房地产估价机构备案证书（复印件）
- (八) 注册房地产估价师注册证书（复印件）



外立面



楼栋入口



电梯间



评估对象



小区环境



小区环境



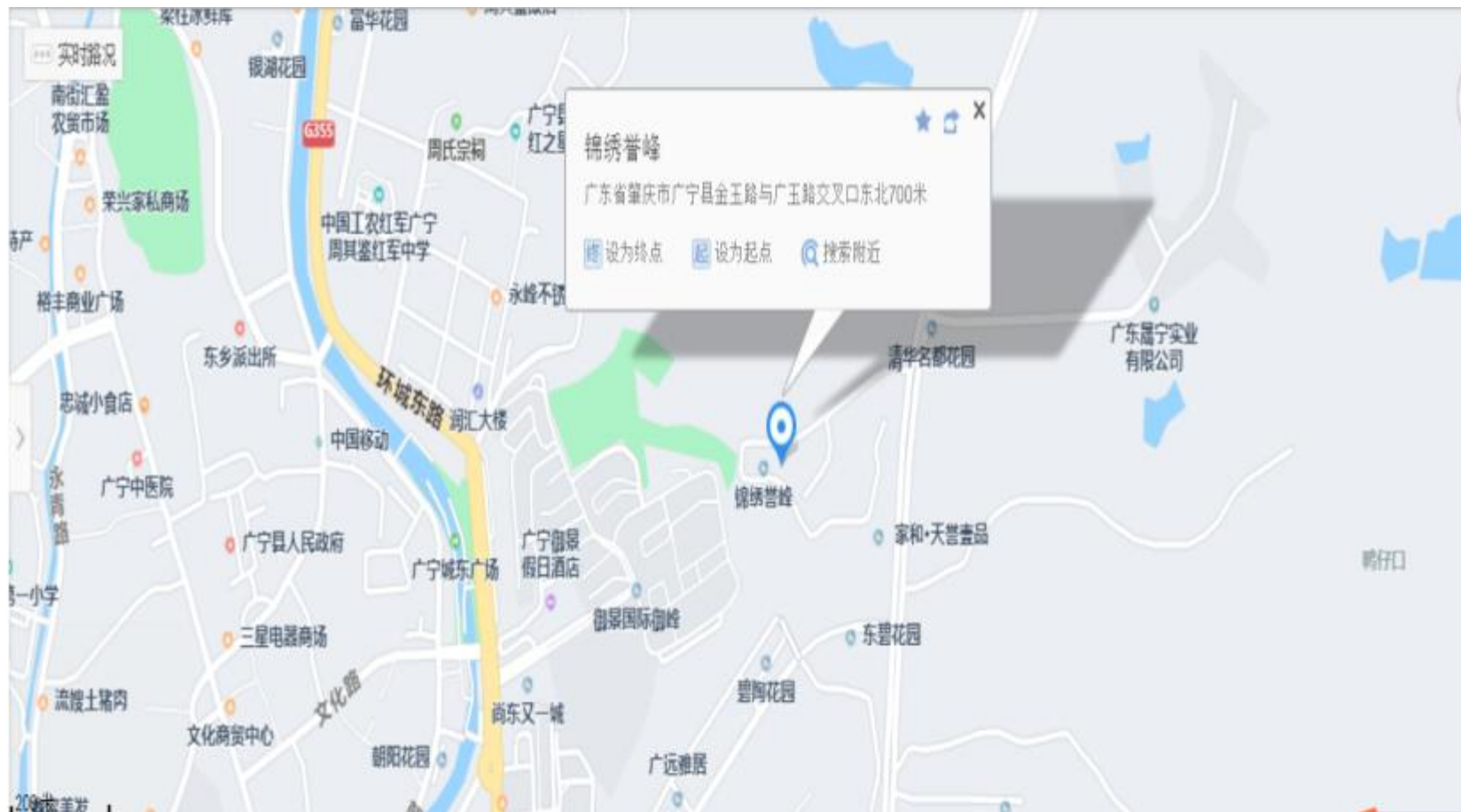
小区环境



小区环境

现场勘查图片

肇庆市广宁县南街镇新环城东路16号锦绣誉峰A一幢3001房



评估对象位置示意图

肇庆市广宁县南街镇新环城东路 16 号锦绣誉峰 A 一幢 3001 房