

## 房地产估价报告

估价项目名称：广东省广宁县南街镇广玉路16号城东恒裕花园商住小区A区二幢507房房地产市场价值评估

估价委托方：广东省广宁县人民法院

房地产估价机构：深圳市国誉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：余伟（注册号：4420050073）

唐伟（注册号：4420130197）

估价报告出具日期：2022年11月14日

估价报告编号：深国誉评字[2022]ZQF11002号

## 致估价委托方函

广东省广宁县人民法院：

承蒙委托，我们对位于广东省广宁县南街镇广玉路 16 号城东恒裕花园商住小区 A 区二幢 507 房，建筑面积为 129.68 平方米的房屋所有权及其相应分摊的国有建设用地使用权市场价值进行了评估，价值时点是 2022 年 10 月 24 日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，仔细查勘估价对象，认真分析市场信息，在合理的假设前提下，综合分析影响估价对象房地产价格的各种因素，选择比较法作为本次估价方法，经过全面细致地测算和判断，并结合估价经验和市场行情，确定估价对象在价值时点且满足本报告估价假设和限制条件下的评估总值为 ¥648,400 元，大写人民币陆拾肆万捌仟肆佰元整；详见《估价结果明细表》。

与评估价值和使用估价报告、估价结果有关的特别提示：估价结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的国有建设用地使用权的价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

法定代表人：



深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

二〇二二年十一月十四日



### 估价结果明细表

权属证号	物业坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)	备注
粤房地权证宁字第 0100026630 号	广宁县南街镇广玉路 16 号城东恒裕花园商住小区 A 区二幢 507 房	住宅	129.68	5,000	648,400	—

- 备注：1、估价结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的国有建设用地使用权的价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值；
- 2、估价结果未包含估价对象房地产转让可能涉及的相关税费，其实际转让应缴税费由政府税务部门核定为准；
- 3、总值取整至个位，币种为人民币。

## 目 录

<b>第一部分估价师声明</b> .....	1
<b>第二部分估价假设和限制条件</b> .....	2
<b>第三部分估价结果报告</b> .....	5
一、估价委托方 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	8
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	8
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	10
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	11
<b>第三部分附件</b> .....	12
一、《广东省广宁县人民法院司法评估委托书》	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象相关照片	
四、估价对象权属证明复印件	
五、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件	
六、注册房地产估价师注册证书复印件	

## 第一部分 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、我们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、意见和结论是我们独立、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；

三、我们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；

四、我们是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告；

五、估价人员已于 2022 年 10 月 24 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘；

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的各项假设前提

#### (一) 一般假设

1、假定估价对象在价值时点的房地产市场状况为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 交易双方是自愿地进行交易的；

(2) 交易双方是出于利己动机进行交易的，即交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；

(3) 交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易，交易对象在市场上进行了合理时间的展示，交易程序符合国家法律规定；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

2、假设估价对象没有产权纠纷，手续齐全，而且已付清取得产权所需要的全部费用，没有本次估价报告内容已披露以外的他项权利限制，可在公开市场上自由转让。

3、假设估价对象不会受到政府规划及其实施的影响，在可预计的未来不会因公共利益而被征收。

4、假设市场供求关系稳定，不考虑政治、经济、社会环境的重大变化或实质性改变，也未考虑消费者偏好突然变化，估价对象价值稳定变化。

5、假设估价对象周边关联房地产不发生重大变化，所在片区不会受到城市规划整体调整的实质性影响，也不会受到重大基础设施及公共服



务设施规划实施的影响。

6、对于估价对象的坐落、面积、用途等，以估价委托方提供的《广东省自然资源厅房地产权结果信息一览表》等复印件记载为依据，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

7、我们关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，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，假定估价对象能正常安全使用。

8、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

9、本次估价以估价对象保持现状继续使用为前提，并假定估价对象在其房屋耐用年限和批准土地使用年限内能够正常持续使用。

### （二）未定事项假设

由于条件限制，估价人员未能进入估价对象室内查勘，本次估价设定其室内装修为普通装修，若与实际不符，估价结果应做相应调整或重新评估。

### （三）背离事实假设

根据委托方提供的《广东省自然资源厅房地产权结果信息一览表》等复印件，估价对象已进行抵押并被查封。根据估价目的，本次估价不考虑抵押及查封因素对估价对象市场价值的影响。

### （四）不相一致假设

估价对象的现状名称、地址与证载名称、地址一致，估价对象的实际用途与登记用途一致，不同权属证明上的权利人一致，无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

由于估价委托方未提供估价对象《广东省自然资源厅房地产权结果信息一览表》等资料原件，本次评估关于估价对象的权属情况描述，系根据估价委托方提供的相关资料的复印件进行确定。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估。

## 二、估价报告使用限制

1、房地产估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”，“估价结果报告”提供给估价委托方和行业主管部门审查使用，“估价技术报告”不提供给估价委托方，仅供估价机构存档及行业主管部门审查使用。

2、本估价报告由若干部分组成，估价报告使用人应明确本次估价的类型和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部内容完整地应用，估价人员不对任何割裂使用的行为负责，由此引起的后果与本公司无关。

3、本估价报告按照既定估价目的提供给估价委托方使用，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。

4、本估价报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现个别等式左右不完全相等的情况，但最终应以合计结果为准。

5、必须经本公司加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用本估价报告，本公司只对估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

6、未经本公司书面同意，本估价报告内容不得发表于任何公开刊物和新闻媒体上。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。



## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托方

单位名称：广东省广宁县人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

住 所：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路 18 号深圳湾科技生态园 12 栋裙楼 711

法定代表人：余伟

估价资质等级：壹级

资质证书编号：粤建房估深备[2017]0001 号(有效期限 2023 年 08 月 12 日止)

### 三、估价目的

估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象财产范围

广东省广宁县南街镇广玉路 16 号城东恒裕花园商住小区 A 区二幢 507 房，建筑面积为 129.68 平方米的房屋所有权及其相应分摊的国有建设用地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### (二) 估价对象基本状况

根据估价委托方提供的资料，并经估价人员实地查勘，估价对象的基本状况详见下表：

估价对象实物状况

估价对象名称		广宁县南街镇广玉路16号城东恒裕花园商住小区A区二幢507房		
建筑面积		129.68 m <sup>2</sup>	套内面积	102.35 m <sup>2</sup>
所在楼层/总楼层		第5层/22层	房屋结构	钢筋混凝土
现实用途		住宅	法定用途	住宅
布局		平面布局		
装饰装修	外墙	瓷砖外墙		
	客厅	由于条件限制,估价人员无法进入估价对象房屋室内查勘,本次估价设定其室内装修为普通装修。		
	卧室			
	厨卫			
	阳台			
设施设备	水电	铺设到户	消防	消防栓
	电梯	2部	煤气	—
使用与维护	竣工时间	—	成新度	约九成
	维护与保养	有正常的维护,保养状况较好		
	物业管理	较好		
备注	—			

房地产权属状况

房地产名称	广宁县南街镇广玉路16号城东恒裕花园商住小区A区二幢507房		
坐落	广宁县南街镇广玉路16号城东恒裕花园商住小区A区二幢507房		
产权证号	粤房地权证宁字第0100026630号		
权利人及份额	刘红传(单独所有)		
登记时间	—		
权利性质	市场化商品房		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
土地权益状况			
土地用途	—	权利性质	出让
土地面积	—m <sup>2</sup>	土地终止日期	2078年10月14日

房屋权益状况			
不动产单元号	441223109006GB00728F0 0020039	房屋用途	住宅
建筑面积	129.68 m <sup>2</sup>	套内面积	102.35 m <sup>2</sup>
房屋状态	<p><b>*抵押情况:</b> 抵押权人: 中国建设银行股份有限公司广宁支行; 抵押人: 刘红传; 抵押方式: 一般抵押; 被担保债权数额: 37.4; 债务履行时间: 2014-01-10 至 22041-01-10; 不动产登记证明号(证书编号: 00014329)。</p> <p><b>*查封情况:</b> 查封机关: 广宁县人民法院; 查封文号: (2021)粤 1223 执保 182 号; 查封类型: 查封; 查封期限: 2021-09-23 至 2024-09-22; 登记机构: 广宁县自然资源局。</p>		

### 估价对象区位状况

估价对象名称	广宁县南街镇广玉路 16 号城东恒裕花园商住小区 A 区二幢 507 房
道路通达度	估价对象附近有广玉路、东环路、银玉路等道路, 道路通达度较高。
交通便捷度	估价对象附近设有“科技馆、城东广场”等公交站, 有广宁旅游专线途经, 公共交通便捷度一般。
公共配套情况	估价对象周边有广宁县英艺大坪岗幼儿园、旭日乐贝尔幼儿园、广宁县南街五一小学、第四小学、广宁中学、广宁农商银行(广玉分社支行)、中国农业发展银行(明珠新城南)、沃尔玛购物广场、广宁商业步行街、广宁科技馆、广宁县人民医院等公共配套设施, 公共配套设施较完善。
居住环境	估价对象周边有旭日名都、幸福之城、鸿城·恒裕花园 B 区、明珠新城等多个商住小区, 周边人口集聚程度较高, 居住氛围较好。
区位因素未来变化趋势	估价对象周边公共配套设施较完善, 土地利用状况良好, 未来片区发展前景良好。

## 五、价值时点

本次估价以实地查勘之日 2022 年 10 月 24 日作为价值时点。

## 六、价值类型

本次估价的类型是市场价值。

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。

## 七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则，包括独立、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。

（一）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的原则。

（二）合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）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的原则。

（四）替代原则：要求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的原则。

（五）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况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

本次估价的依据主要内容如下：

### （一）本次估价的行为依据

《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 139 号。

## （二）本次估价的法律法规依据

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

2、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大第三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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第三次修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（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修正）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，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第二次修正）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日，国务院总理李克强签署国务院令，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

7、《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》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布，2020 年 11 月 29 日修订）；

8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号）；

9、《房地产估价机构管理办法》（2013 年 10 月 16 日修正）。

## （三）本次估价的估价标准依据

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

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》

(GB/T50899-2013)；

3、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）。

#### （四）本次估价的权属依据。

《广东省自然资源厅房地产权结果信息一览表》复印件；

#### （五）本次估价的其它依据

- 1、估价人员实地查勘所得资料；
- 2、估价委托方提供的涉及估价对象的其它有关资料；
- 3、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价人员应根据估价对象和估价对象所在地的房地产市场状况，对上述估价方法进行适用性分析后，选用其中一种或多种方法对估价对象进行估价。

在实地查勘和对邻近地区房地产的市场调查后，通过分析有关资料，根据估价对象的特点和实际情况，决定采用比较法作为本次估价的基本方法，求取估价对象房地产的市场价值。

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。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，仔细查勘估价对象，认真分析市场信息，选择科学合理估价方法，综合分析影响估价对象房地产价格的各种因素，经过全面细致地测算和




判断，并结合估价经验和市场行情，确定估价对象在价值时点且满足本报告估价假设和限制条件下的评估总值为 ¥648,400 元，大写人民币陆拾肆万捌仟肆佰元整；详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

权属证号	物业坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)	备注
粤房地权证宁字第 0100026630 号	广宁县南街镇广玉路 16 号城东恒裕花园商住小区 A 区二幢 507 房	住宅	129.68	5,000	648,400	—

- 备注：1、估价结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的国有建设用地使用权的价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值；
- 2、估价结果未包含估价对象房地产转让可能涉及的相关税费，其实际转让应缴税费由政府税务部门核定为准；
- 3、总值取整至个位，币种为人民币。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
余 伟	4420050073		2022 年 11 月 14 日
唐 伟	4420130197		2022 年 11 月 14 日

### 十二、实地查勘期

2022 年 10 月 24 日。

### 十三、估价作业期

自 2022 年 10 月 24 日起至 2022 年 11 月 14 日止。


## 第四部分 附件

- 一、 《广东省广宁县人民法院司法评估委托书》
- 二、 估价对象位置示意图
- 三、 估价对象相关照片
- 四、 估价对象权属证明复印件
- 五、 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
- 六、 注册房地产估价师注册证书复印件

# 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139号

受托机构	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司		委托类别	房地产评估
原案号	(2022)粤1223执1013号	案由	金融借款合同纠纷	
委托事项	对涉案查封的属被执行人刘红传所有的位于广宁县南街镇广玉路16号城东恒裕花园商住小区A区二幢507房[产权证号:粤房地权证字第0100026630号]的房地产价值进行评估。			
简要案情	本案在执行过程中,因被执行人拒不履行生效法律文书确定的义务,需委托有资质的评估机构对涉案查封的财产价值进行评估后拍卖,拍卖成交价款用于清偿债务。			
移送材料	1、执行裁定书1份;2、房地产权结果信息一览表。			
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、客观地完成委托;3、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。4、其他规定与要求详见第2页。			
备注				
邮寄地址	广宁县南街镇城西开发区广宁法院208室			
联系(收件)人	林逢玉		 <p>(法院盖章) 二〇二二年九月七日</p>	
办公电话	0758-8626023			
移动手机	18023618918			
原案承办人	黄衍滔:18026199311			

## 估价对象位置示意图

广宁县南街镇广玉路 16 号城东恒裕花园商住小区 A 区二幢 507 房





估价对象相关照片



小区入口



物业外观



楼栋入口



入户门



入户门



入户门

## 广东省自然资源厅

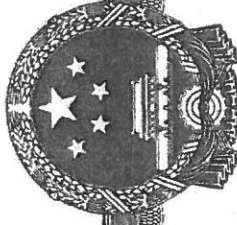
### 房地产权结果信息一览表

案号	(2022)粤1223执1013号		被查询对象	刘红传					
证件类型	身份证		证件号码	441223197503240437					
承办人	刘家南		书记员	马庆全					
不动产单元号	441223109006GB00728F00020039								
房屋坐落	广宁县南街镇广玉路16号城东恒裕花园商住小区A区二幢507房								
建筑面积	129.68	规划用途	住宅						
专有建筑面积	102.35	分摊建筑面积	0.00						
房屋性质	市场化商品房		竣工时间						
土地使用起始时间	2013-07-15	土地使用结束时间	2078-10-14						
不动产权证书号	粤房地权证宁字第0100026630号								
登记机构	广宁县住房和城乡建设局								
业务号	YAZLFWX_FC_SYQ_908219	份额比例							
业务所属地区	广宁县自然资源局								
抵押情况									
序号	抵押人	抵押权人	抵押方式	抵押不动产类型	被担保主债权数额	债务履行起始时间	债务履行结束时间	不动产登记证明号	登记机构
1	刘红传	中国建设银行股份有限公司广宁支行	一般抵押		37.4	2014-01-10	2041-01-10	(证书编号:00014329)	
查封情况									
序号	查封机关	查封文号	查封类型	查封起始时间	查封结束时间	登记机构	查封业务号		
1	广宁县人民法院	(2021)粤1223执保182号	查封	2021-09-23	2024-09-22	广宁县自然资源局			
备注									

制表单位：不动产登记中心广东省自然资源厅

制表时间：2022/07/11 14:54:40





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
914403007586258562



名称 深圳市国誉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 余伟

成立日期 2004年03月01日

住所 深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋裙楼711

## 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，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
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

2022

年05月25日



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤建房估深备  
(2017) 0001号

企业名称：深圳市国誉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：914403007586258562

法定代表人：余伟

注册地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋裙楼711

有效期：至 2023年08月12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1月07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. 00213324

姓名 / Full name

余伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440306196612064210

注册号 / Registration No.

4420050073

执业机构 / Employer

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-02

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. 00266256

姓名 / Full name

周伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430102198104172538

注册号 / Registration No.

4420130197

执业机构 / Employer

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-29

持证人签名 / Bearer's signature

