

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：清远市新城人民二路八号凤城世家枫景轩 D 幢 3 层 A 号、
清远市新城人民二路八号凤城世家地下停车场 A013 号的
房地产价值评估

估价委托人：佛山市顺德区人民法院

房地产估价机构：广东中毅资产土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：梁 飞(注册号 4420000188)

卢健平(注册号 4420140105)

估价报告编号：顺中评报字[2022]Y12018 号

报告交付日期：二〇二二年十二月二十三日

案号：（2022）粤 0606 执 14689 号

致委托方函

佛山市顺德区人民法院：

承蒙委托，我对（2022）粤 0606 执 14689 号执行标的物清远市新城人民二路八号凤城世家枫景轩 D 幢 3 层 A 号、清远市新城人民二路八号凤城世家地下停车场 A013 号的房地产进行了评估，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，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在价值时点（2022 年 12 月 16 日）的市场价值为：人民币壹佰壹拾万零肆仟元整（¥1,104,000 元）。

以上内容摘自房地产估价报告，欲了解估价项目的详细情况，应认真阅读估价报告全文。

估价机构法定代表人：

广东中毅资产土地房地产评估有限公司

二〇二二年十二月二十三日



房地产估价结果一览表

估价报告编号：顺中评报字[2022]Y12018号

价值时点：2022年12月16日

序号	物业坐落	不动产权证书号	被查询对象	建筑面积(m ²)	建筑面积评估单价(元/m ²)	车位评估单价(万元/个)	评估价值(万元)	评估总值(万元)
1	清远市新城人民二路八号凤城世家枫景轩D幢3层A号	粤房地权证清字第0200014804号	范志林	143.22	6800	/	97.4	110.4
2	清远市新城人民二路八号凤城世家地下停车场A013号	粤房地权证清字第0200008709号	范志林	29.56	/	13	13	

需要说明的事项：

- 1、估价对象权属资料以《广东省自然资源厅房地产权结果信息一览表》记载为准；
- 2、本评估报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其它用途；
- 3、估报告须整体使用，单独使用任何一部分是无效的。

估价机构：广东中毅资产土地房地产评估有限公司（加盖公章）

二〇二二年十二月二十三日



一、估价师声明

我们郑重声明:

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们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）和《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员已于2022年12月16日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，本次查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
- 6、没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠。

2、本估价报告中所指的市场价值即公开市场价值，是指估价对象在采用公开市场价值标准的条件下最可能形成的客观合理价值。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。同时假设满足以下条件：

(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) 物业可以在公允市场上自由转让；

(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。

3、本次估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价师已对委托方提供的资料履行了必要的审核程序，但不对其提供的资料的真实性、合法性和完整性进行保证，其提供的资料的真实性、合法性和完整性、准确性由估价委托人负责。如委托方提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人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。

4、注册房地产估价师对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。本次评估假设评估对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、没有环境污染问题的前提下的评估结论。

5、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。

6、假定该房地产权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

7、在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。

8、价值时点一年内，建筑材料、人工、机械等成本费用保持稳定。

(二) 未定事项假设

本项目不存在未定事项，故本估价报告没有未定事项假设。

(三) 背离事实假设

根据委托人提供的相关资料，至价值时点估价对象已被法院查封，根据《房地产估价规范》要求，房地产司法拍卖评估，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及原有的担保物权和其他法定优先受偿权。故本次估价不考虑查封等因素对估价对象市场价值的影响，特提请报告使用人注意。

(四) 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事项假设。

(五) 依据不足假设

本项目不存在依据不足事项，故本估价报告没依据不足事项假设。

(六) 估价报告使用限制

1、本次估价报告仅限于为委托方解决诉讼纠纷提供价值参考，不对其它用途负责，本公司不承担任何第三者对本报告书的任何部分内容进行修改的责任。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

2、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。

3、本公司不承担对任何第三者对本报告书的全文或任何部分内容使用的任何责任。

4、本报告评估价值包含委估房地产所占用的土地使用权及建筑物的市场价值，未包含未来发生交易或转让时应发生的各项税费，亦未考虑估价对象所负欠的抵押、担保、租赁、应缴税、费、债务、法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制。

5、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

6、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。

7、本估价报告应在应用有效期内使用，超过应用有效期本报告随之失效，对于超过此期限使用本报告的，本公司不承担任何责任；

8、本报告解释权属本公司所有。

三、房地产估价结果报告

(一)、估价委托人：佛山市顺德区人民法院

(二)、房地产估价机构：

全称：广东中毅资产土地房地产评估有限公司

法人代表人：梁飞

地址：佛山市顺德区大良德和居委会德胜中路5号万科天傲湾花园9号楼701之一

资质等级：壹级

估价资质证书编号：粤房估备字壹1300003

证书有效期：2023年09月07日止

(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)、估价对象

1、估价对象界定

估价对象为位于清远市新城人民二路八号凤城世家枫景轩D幢3层A号、清远市新城人民二路八号凤城世家地下停车场A013号的房地产，具体范围包括委估房地产所分摊的土地使用权、建筑物及附属于房屋建筑物的装修、供水、供电等辅助设施设备，但不包括动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

2、估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供《广东省自然资源厅房地产权结果信息一览表》记载：

(1) 建筑物权益状况

根据委托方提供《广东省自然资源厅房地产权结果信息一览表》记载：被查询对象为范志林，房屋坐落：清远市新城人民二路八号凤城世家枫景轩D幢3层A号，房屋性质为市场化商品房，建筑面积为143.22平方米，专有建筑面积为116.02平方米。

根据委托方提供《广东省自然资源厅房地产权结果信息一览表》记载：被查询对象为范志林，房屋坐落：清远市新城人民二路八号凤城世家地下停车场A013号，房屋性质为市场化商品房，建筑面积为29.56平方米，专有建筑面积为14.00平方米。

(2)、土地权益状况

凤城世家枫景轩 D 幢 3 层 A 号：根据委托方提供《广东省自然资源厅房地产权结果信息一览表》记载：估价对象规划用途为住宅，不动产权证书号为粤房地权证清字第 0200014804 号。

凤城世家地下停车场 A013 号：根据委托方提供《广东省自然资源厅房地产权结果信息一览表》记载：估价对象规划用途为 85，不动产权证书号为粤房地权证清字第 0200008709 号。

3、估价对象实物状况描述与分析

(1)、土地的实物状况

估价对象坐落于清远市新城人民二路八号凤城世家枫景轩 D 幢 3 层 A 号，小区门前约临 25 米路，土地形状较规则，宗地地势较平坦，宗地基础设施已达“五通一平”。

估价对象坐落于清远市新城人民二路八号凤城世家地下停车场 A013 号，小区门前约临 25 米路，土地形状较规则，宗地地势较平坦，宗地基础设施已达“五通一平”。

(2)、建筑物的实物状况

经估价人员实地勘查所得，估价对象凤城世家枫景轩 D 幢 3 层 A 号实际用途为住宅，位于第 3 层，竣工时间为 2008-12-31，所属建筑物外墙面为条砖，层高约 3.0 米，进户大门为不锈钢门，厅为夹板造型天花，部分内墙贴墙纸，其余内墙批荡扇灰，地面铺木地板，卧室天花批荡扇灰，内墙贴墙纸，地面铺木地板，厨卫天花为铝塑板天花，内墙贴瓷砖，地面铺防滑砖，水电设施配套齐全，配套电梯，能满足正常使用的需求，建筑物的通风、采光条件较好，物业管理为封闭式管理。

经估价人员实地勘查所得，估价对象凤城世家地下停车场 A013 号实际用途为停车位，位于第-1 层，竣工时间为 2007-06-25，所属建筑物外墙面为条砖，层高约 2.5 米，内墙面及天花批荡扇灰，水泥沙地面。消防设施配套齐全，能满足正常使用的需求，建筑物的通风、采光条件较好，物业管理为封闭式管理。

(五)、价值时点

本估价报告的价值时点为 2022 年 12 月 16 日（实地勘查日）。

(六)、价值类型：

本次估价的价值类型为市场价值

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。

(七)、估价原则：

本次估价遵循的估价原则主要如下：

- 1、遵循独立、客观、公正原则，估价结果应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值；
- 2、遵循合法原则，估价结果应为在依法判定的估价对象状态下的价值；
- 3、遵循价值时点原则，估价结果应为在根据估价目的确定某一特定时间的价值；
- 4、遵循替代原则，估某宗房地产价格，受与其用途相同、区位相近、具有可替代性的其它房地产价格的影响和牵制。在市场竞争机制作用下，其价格趋同或趋于一致；
- 5、遵循最高最佳利用原则，估价结果为在估价对象最高最佳利用状态下的价值。

(八)、估价依据：

1、法律法规依据

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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，2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 29 号公布，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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，2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号公布，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(3) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(5) 《中华人民共和国拍卖法》（1996 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议通过，2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

(6) 《中华人民共和国民事诉讼法》（1991 年 4 月 9 日第七届全国人民代表大会

第四次会议通过，2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第三次修正)

(7) 《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)；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)

(9) 《广东省高级人民法院司法委托评估工作细则》(粤高法发[2009]86号)和广东省高级人民法院关于委托评估、拍卖工作的若干规定。

2、技术规范标准

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

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(2021年9月1日起实施)。

3、委托方提供的相关权属资料复印件及其他有关资料复印件

(1) 《佛山市顺德区人民法院委托书》；

(2) 《广东省佛山市顺德区人民法院执行裁定书》(复印件)。

(3) 《广东省自然资源厅房地产权结果信息一览表》(复印件)

(4) 《佛山市顺德区人民法院协助执行通知书》(复印件)。

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(1) 评估人员市场调查所得的转让案例等交易资料；

(2) 估价机构掌握和估价人员实地勘查资料；

(3) 本公司收集的房地产市场信息、建筑工程造价信息等资料。

(九)、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

比较法：是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

收益法也称收益资本化法、收益还原法。是房地产评估中常用的方法之一。收益法是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现

到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法是将待估房地产的预期开发价格或价值，扣除预计的正常投入费用，正常税金及合理利润等，以此估算待估房地产的客观合理价格或价值的方法。

成本法是通过求取估价对象在价值时点的重新购置价格和折旧，然后将重新购置价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

综述，根据估价对象的特点及本次估价目的，本次估价采用比较法对估价对象进行估价。

(十)、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，并结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的估价结果为：人民币壹佰壹拾万零肆仟元整（¥1,104,000元）。

(十一)、估价人员

估价人员：梁 飞

注册号：4420000188

签名：

估价人员：卢健平

注册号：4420140105

签名：

(十二)、实地勘查日期

2022年12月16日

(十三)、估价作业日期

2022年12月16日至2022年12月23日

(十四)、估价报告使用期限

本报告在市场情况无较大波动时有效期为一年(自2022年12月23日起至2023年12月22日止)，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

广东中毅资产土地房地产评估有限公司

二〇二二年十二月二十三日

清远市新城人民二路八号凤城世家枫景轩D幢3层A号
清远市新城人民二路八号凤城世家地下停车场A013号
权属人：范志林
粤房地权证清字第 0200014804 号、粤房地权证清字第 0200008709 号



广东省自然资源厅

房地产权结果信息一览表

案号	(2022)粤0606执14689号		被查询对象	范志林	
证件类型	身份证		证件号码		
承办人	执行局案管中心		书记员	陈颖军	

不动产单元号	441802005005GB00008F00030061				
房屋坐落	清远市新城人民二路八号凤城世家帆景行D幢3层A号				
建筑面积	143.22	规划用途	住宅		
专有建筑面积	116.02	分摊建筑面积	0.00		
房屋性质	市场化商品房	竣工时间	2008-12-31		
土地使用起始时间		土地使用结束时间			
不动产权证书号	粤房地权证清字第0200014804号				
登记机构	清远市不动产登记中心				
地号		权利状态			
套内面积	0.0				
注销或变更情况					
业务号	FWCQ_(3857D876-6C01-4BE4-96E3-7AE15B43D7DF)		份额比例		
业务所属地区	清远市自然资源局				

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	范志林	中国邮政储蓄银行股份有限公司清远市城区支行	最高额抵押		89	2019-07-31	2031-07-31	粤(2019)清远市不动产证明第0088500号	

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
无							

权利人信息									
序号	权利人姓名	证件类型	证件号码	占有份额	权证类型	权证号码	联系电话	联系地址	取得方式
无									

合同备案情况			
序号	合同签订时间	合同备案时间	合同编号
无			

在建楼宇			
序号	预售证号	楼栋·层	状态
无			

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：2022/07/26 16:09:20