

涉执房地产处置司法估价报告书



估价报告编号：深国房评字第 04030152022070005 号

估价项目名称：关于林英喜名下位于南海区西樵官山城区江滨花园海怡居二十一座 502 房 115.33 平方米的住宅房地产估价报告

估 价 委 托 人：新兴县人民法院

房地产估价机构：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：聂荣海（注册号 4420210027）

陈俊杰（注册号 4420150022）

估价报告出具日期：二〇二二年七月六日

致估价委托人函

新兴县人民法院：

承蒙委托，我对南海区西樵官山城区江滨花园海怡居二十一座 502 房 115.33 平方米的住宅房地产进行估价，估价对象情况如下表：

估价对象基本情况表

房地产权证证号	权利人	房屋坐落	所在层数	建筑面积 (m ²)	房屋用途
粤房地证字第 C3136142 号	林英喜	南海区西樵官山城区江滨花园海怡居二十一座 502 房	第五层	115.33	住宅

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值

价值时点：二〇二二年六月十五日

价值类型：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。

估价方法：比较法

估价人员根据有关政策、法规和估价原则，经实地查勘和市场调查，选用比较法对估价对象进行评定估算，确定估价对象在满足假设和限制条件下于价值时点的市场价值为**¥94.92 万元**，大写人民币**玖拾肆万玖仟贰佰元整**，估价结果详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

币种：人民币

权属人	估价对象及地址	房地产权证证号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (万元)
林英喜	南海区西樵官山城区江滨花园海怡居二十一座 502 房	粤房地证字第 C3136142 号	住宅	115.33	8230	94.92

备注：评估总值已包含所占分摊的土地使用权价值。

特别提示：1、欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况及估价结果测算过程等全面情况，请认真阅读“估价结果报告”等估价报告书全文；2、本估价报告自报告出具之日起一年内有效；3、评估总值取整至百位。

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年七月六日

目 录

1	估价师声明	3
2	估价假设和限制条件	4
3	估价结果报告	7
3.1	估价委托人	7
3.2	房地产估价机构	7
3.3	估价目的	7
3.4	估价对象	7
3.5	价值时点	10
3.6	价值类型	10
3.7	估价原则	10
3.8	估价依据	10
3.9	估价方法	11
3.10	估价结果	11
3.11	注册房地产估价师	12
3.12	实地查勘期	12
3.13	估价作业期	12
4.1	估价委托书复印件	13
4.2	估价对象位置图	13
4.3	估价对象实地查勘情况和相关照片	13
4.4	估价对象权属证明复印件	13
4.5	专业帮助情况和相关专业意见说明	13
4.6	房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件	13
4.7	注册房地产估价师估价资格证书复印件	13

1 估价师声明

我们郑重声明：

- 1.1 注册房地产估价师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。
- 1.2 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。
- 1.3 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。
- 1.4 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/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及《房地产估价技术指引》（SZDB/Z 273-2017）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 1.5 本估价报告为本公司独立完成，没有人对本估价报告提供专业帮助及出具相关专业意见。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

2.1.1 估价报告中所依据的估价对象的权属、面积、用途等相关信息以估价委托人及相关当事人提供的《新兴县人民法院委托书》、《房地产权证》等资料为准。我们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，假定估价对象的权益状况和面积数据等合法、真实、准确和完整。

2.1.2 我们仅对估价对象的外部状况进行实地查勘，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，假定其在房屋安全和环境污染等方面无重大问题。

2.1.3 委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次估价设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

2.2 未定事项假设

2.2.1 本估价项目不存在未定事项假设，故估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

2.3.1 本次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而评估房地产市场价值，原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，故评估时不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

2.3.2 本次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而评估房地产市场价值，根据估价人员现场查勘得知，估价对象现闲置，委托方未提供相关标的物出租资料，故评估时未考虑估价对象存在租赁合同对评估价值的影响。

2.4 不相一致假设

2.4.1 本估价项目不存在不相一致假设，故估价报告无不相一致假设。

2.5 依据不足假设

2.5.1 依据不足假设是指在估价委托人无法提供所需要的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

2.5.2 本次估价由于是法院处置标的物等原因，被执行人均未到现场，委托方、申请执行人及估价人员尽职调查，仍未能看到估价对象里面的真实装修情况及内部户型格局，根据估价人员现场查勘，外立面贴瓷砖，楼梯；根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知，书面征询委托方意见，对评估对象内部布局、室内装饰装修物等情况进行合理假定，得到委托方回复《关于深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司征询意见函的复函》，本次估价设定评估对象内部布局一般，室内装修状况为普通装修。

2.6 估价报告使用限制

2.6.1 本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的市场价值进行评估，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

2.6.2 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而评估房地产市场价值，不对其它用途负责。

2.6.3 本估价报告使用期限为一年。即在估价报告出具日二〇二二年七月六日起一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价值参考，超过一年，需重新进行评估。

2.6.4 本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，报告解释权归本评估公司所有。

2.7 其他需要说明的事项

2.7.1 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，包含转让方应缴纳的各项税费。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象及其运营者将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会

发生变化。

2.7.2 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

2.7.3 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

2.7.4 本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，并非估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2.7.5 《民法典》第三百六十六至三百七十一条对居住权的定义、合同、转让、继承、设立居住权的住宅出租、消灭等方面做了基本的规定，但由于国家尚未出台居住权的相关细则，本次估价未考虑居住权设定对房地产市场（或抵押）价值的影响，特此提醒委托人（或抵押权人）关注抵押物居住权的设定情况。

2.7.6 估价报告中所依据的产权等相关材料由估价委托人及相关当事人提供，如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性或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。

2.7.7 本报告各项附件为报告的重要组成部分，与报告正文具有同等效力，不可分割对待。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

名称：新兴县人民法院
地址：新兴县新城镇新洲大道南 37 号新兴县人民法院执行局
联系人：叶小姐
联系电话：0766-2979627

3.2 房地产估价机构

名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
住所：深圳市福田区莲花路北公交大厦 1 栋 11 层
法定代表人：杨丽艳
统一社会信用代码：9144030076499288XX
资质等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹 0200008
联系人：聂荣海
联系电话：0766-8181608

3.3 估价目的

根据《新兴县人民法院委托书》，需对案涉标的物进行评估，故本次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而评估房地产市场价值。

3.4 估价对象

根据《新兴县人民法院委托书》、《房地产权证》等资料，以及估价人员现场查看的情况，可确定如下：

3.4.1 估价对象范围

估价对象为南海区西樵官山城区江滨花园海怡居二十一座 502 房的房地产，本次估价范围包括南海区西樵官山城区江滨花园海怡居二十一座 502 房 115.33 平方米

建筑面积的房地产价值，不包含室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

3.4.2 估价对象基本状况

3.4.2.1 权益状况描述与分析

名称		南海区西樵官山城区江滨花园海怡居二十一座 502 房
土地权益状况描述	土地性质	出让
	土地使用权人	林英喜
	土地使用管制	--
	土地使用权取得方式	--
	土地用途	商品住宅用地
	土地使用年限	土地使用终止日期：2062 年 8 月 31 日
	他项权利设立情况	--
其他	--	
建筑物权益状况	房屋所有权状况	林英喜
	房屋用途	住宅
	出租或占用情况	--
	他项权利设立情况	已设立他项权利，详见附件《他项权利证》
	其他	单独所有
权益状况分析		估价对象产权清晰，能够合法处分。

3.4.2.2 实物状况描述与分析

土地实物状况描述	名称	南海区西樵官山城区江滨花园海怡居二十一座 502 房
	宗地号	14222668
	使用权面积	土地共用面积 1499.29 平方米
	四至	东至小区道路、南至小区道路、西至小区道路、北至小区道路
	用途	商品住宅用地
	土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好
	形状	规则
	基础设施完备程度	道路、电力、通讯等基础设施完善
	地形地势	平地，地势与相邻土地、道路持平
	开发程度	宗地外已达“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地上已建有建筑物
建筑物实物状况描述	名称	南海区西樵官山城区江滨花园海怡居二十一座 502 房
	建筑面积	115.33 平方米
	规划用途	住宅
	实际用途	住宅

	层数或高度		--
	建筑结构		钢筋混凝土结构
	层高		--
	建成时间		--
	空间布局		合理
	设施及设备		水电卫齐全
	维护状况		一般
	成新率		70%
	室内装修状况	外墙	瓷砖
		内墙	--
天花		--	
地面		--	
门窗		防盗门、铝合金窗	
其他		步梯	
实物状况分析			<p>本次估价由于是法院处置标的物等原因，被执行人均未到现场，委托方、申请执行人及估价人员尽职调查，仍未能看到估价对象里面的真实装修情况及内部户型格局，根据估价人员现场查勘，外立面贴条形砖，自建楼，步梯；根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知，书面征询委托方意见，对评估对象内部布局、室内装饰装修物等情况进行合理假定，得到委托方回复《复函》，本次估价设定评估对象内部布局一般，室内装修状况为普通装修，实物状况一般。</p>

3.4.2.3 区位状况描述与分析

名称		南海区西樵官山城区江滨花园海怡居二十一座 502 房
位置状况	坐落	南海区西樵官山城区
	方位	--
	所在楼层	第五层
	距离	距离西樵镇政府约 3.0 公里
交通状况	道路状况	临樵高路
	出入可利用交通工具	临樵高路，距西樵汽车站 3.5 公里，距西樵收费站(G1508 广州绕城高速出口)约 7 公里。
	交通管制情况	无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	小区停车，停车较方便
环境状况	自然环境	自然环境一般
	人文环境	该区域为商住区，周边有学校、银行、市场等
	景观	无
外部配套设施状况	基础设施	通路、通水、通电、通信等基础设施较完善
	公共服务设施	周边有银行、影院、超市等，市政公共配套设施较一般，商住氛围较好。

区位状况分析	估价对象位于南海区西樵官山城区江滨花园海怡居二十一座 502 房，地理位置较好，交通较好，环境状况较好，生活配套设施较好，区位状况较好。
---------------	--

3.5 价值时点

估价委托人未明确价值时点，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点，在委托方的引领下，我司估价人员于二〇二二年六月十五日进行了现场查勘，本次评估以二〇二二年六月十五日为价值时点。

3.6 价值类型

本次评估所采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。

3.7 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：
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。

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。

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。

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。

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。

3.8 估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及佛山市人民政府及其有关部门颁布

的法律规定和政策性文件，以及涉及估价对象评估的具体资料，主要有：

- 1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日修正）；
- 2) 《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日修正）；
- 3) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日）
- 4) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 5) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 6) 《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）
- 7) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号，2018年12月10日发布实施）；
- 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》（最高人民法院于2018年8月28日发布，自2018年9月1日起施行）；
- 9) 《新兴县人民法院委托书》；
- 10) 《房地产权证》；
- 11) 估价人员现场查勘和调查获得的实况和资料；
- 12) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- 13) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

3.9 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和同区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际状况，决定选取比较法进行评估。

3.9.1 比较法，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。

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数；其中，房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

3.10 估价结果

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价值因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为**¥94.92**万元，大写人民币**玖拾肆万玖仟贰佰元整**，详见《估价结果汇总表》。

估价结果明细表

币种：人民币

权属人	估价对象及地址	房地产权证 证号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (万元)
林英喜	南海区西樵官山城区江滨花园海怡居二十一座 502 房	粤房地证字第 C3136142 号	住宅	115.33	8230	94.92
备注：评估总值已包含所占分摊的土地使用权价值。						

3.11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
聂荣海	4420210027		年 月 日
陈俊杰	4420150022		年 月 日

3.12 实地查勘期

我公司估价人员于二〇二二年六月十五日对估价对象的室外状况进行了实地查勘。

3.13 估价作业期

二〇二二年六月十五日至二〇二二年七月六日。

4 附件

- 4.1 估价委托书复印件
- 4.2 估价对象位置图
- 4.3 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4.4 估价对象权属证明复印件
- 4.5 专业帮助情况和相关专业意见说明
- 4.6 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 4.7 注册房地产估价师估价资格证书复印件