

# 涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称：韶关市曲江县（现曲江新区）马坝镇十六冶六村 1 栋 504 房住宅房地产市场价格评估

估价委托人：广州市黄埔区人民法院

房地产估价机构：广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

注册房地产估价师：易志坚（注册号：4420190067）  
梁锦波（注册号：4420080155）

估价报告编号：永誉(2022)FG 字第 191 号

估价报告出具日期：2022 年 8 月 11 日

## 致估价委托人函

广州市黄埔区人民法院：

承蒙贵方的委托，广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司根据国家有关房地产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对位于韶关市曲江县（现曲江新区）马坝镇十六冶六村 1 栋 504 房进行评估，估价结果与相关信息简述如下。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：赖汉思所有的位于韶关市曲江新区马坝镇十六冶六村 1 栋 504 房住宅房屋所有权（房屋套内面积为 60.93 m<sup>2</sup>）及其所分摊的国有土地使用权。

三、价值时点：2022 年 8 月 4 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价对象于价值时点 2022 年 8 月 4 日的房地产市场价值为人民币 **壹拾壹万叁仟叁佰叁拾** 元整（¥ 113,330 元），详见下表：

序号	坐落	权属证明	权属人	用途	套内面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	曲江县马坝镇十六冶六村 1 栋 504 房	不动产登记资料查询结果证明	赖汉思	成套住宅	60.93	1,860	113,330

（注：总价已取整。）

（特别提示：以上内容摘自本房地产估价报告书，永誉(2022)FG 字第 191 号。欲了解估价详情及相关专业意见，应认真阅读估价报告书全文。如估价对象及市场状况无重大变化，本估价报告有效期自出具之日起为一年，即到 2023 年 8 月 10 日。）

法定代表人：

  
广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司  
2022 年 8 月 11 日

## 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、估价假设和限制条件 .....	2
三、估价结果报告 .....	6
(一) 估价委托人 .....	6
(二) 房地产估价机构 .....	6
(三) 估价目的 .....	6
(四) 估价对象 .....	6
(五) 价值时点 .....	9
(六) 价值类型 .....	9
(七) 估价原则 .....	9
(八) 估价依据 .....	10
(九) 估价方法 .....	11
(十) 估价结果 .....	13
(十一) 注册房地产估价师 .....	13
(十二) 实地查勘期 .....	13
(十三) 估价作业期 .....	13
四、附 件 .....	14

## 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的和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、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估价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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本报告，无其他单位及个人提供过重要的专业帮助及对报告内容有重大影响的专业意见。
6. 本次估价，注册房地产估价师易志坚与梁锦波到场进行了实地查勘。
7. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
8. 本估价报告由广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司负责解释。

## 二、 估价假设和限制条件

### (一) 估价假设

#### 1. 一般假设

(1) 本次估价以估价委托人提供的估价资料真实、完整、合法为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

(2) 估价对象以合法、合规的方式取得和建设，取得和建设过程中所涉及的各种法律、法规文件和手续齐全，并可持续使用。

(3) 本次估价以估价对象不属于法律法规不允许转让的房地产为假设前提。

(4) 估价人员已对房屋安全、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。

(5) 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。

(6) 估价人员未对房屋房屋套内面积进行专业测量，经实地观察，估价对象房屋房屋套内面积与《不动产登记资料查询结果证明》标明的房屋套内面积大体相当。

(7) 估价对象土地使用权人、土地坐落、土地使用权类型、终止日期、土地面积等参数来源于《不动产登记资料查询结果证明》。

(8) 估价对象房屋所有权人、房屋坐落、房屋套内面积等参数来源于《不动产登记资料查询结果证明》。

(9) 估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，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权利人将来可能承担违约责任的影响，以及特殊交易方式等对评估价值的影响，当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(10) 本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值，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。它依据了如下假设：

- 1) 交易双方是自愿地进行交易的--一个自愿出售者和一个自愿购买者；
- 2) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；

- 3) 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象;
- 4) 交易双方掌握必要的市场信息;
- 5) 交易双方有较充裕的时间进行交易;
- 6) 不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

## 2. 未定事项假设

(1) 关于房屋建成年份的确定: 估价委托人提供的权属资料未标明房屋建成年份, 估价人员在实地查勘时向十六冶物业公司工作人员进行核实, 估价对象房屋约建成于 1990 年。

(2) 房屋结构: 估价委托人提供的权属资料未标明房屋结构, 经估价人员实地查勘, 本次评估设定估价对象房屋结构为混合结构。

## 3. 背离事实假设

在价值时点, 估价对象已被人民法院查封, 本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

## 4. 不相一致假设

经估价人员实地查勘, 估价对象未安装市政门牌。估价人员通过与估价对象物业管理公司核实, 并经估价委托人确认, 估价人员实地查勘的房地产与本次估价对象是同一标的物。

## 5. 依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

## (二) 估价报告使用限制

1. 本估价报告应用范围为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本报告使用者为估价委托人或估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可, 不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

3. 估价结果为房地产市场价格, 包含估价对象房屋结构、安装、装修工程价值, 不包含可移动的设备、家具、电器等价值。

4. 本次估价结果不包含交易税费及估价对象的物业管理费、水电费及其他费用。

5. 本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使

用。

6. 本估价报告仅在如下情况下才能被依赖使用：

(1) 本估价报告中被明确指明为允许依赖本估价报告的那方；

(2) 当某方是直接从广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司接收到本估价报告；

(3) 使用本估价报告的目的为本估价报告所明确允许的使用目的。

7. 涉执房地产处置司法估价报告和估价结果使用的特别提示：

(1) 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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；

(2) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是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；

(3) 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；

(4) 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

(5) 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价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。

8. 未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

9. 按有关规定本估价报告自出具之日起壹年内有效。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整或重新估价。

10. 本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报

告不可作为任何形式的产权证明文件。

11. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

12. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

13. 本估价报告书一式七份，估价委托人六份，本机构存档一份。本报告复印件无效。



### 三、 估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人：广州市黄埔区人民法院

单位地址：广州市黄埔区大沙地东 313 号

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

法定代表人：刘志锋

单位地址：广州市越秀区惠福东路 455 号景腾商业大厦 22 楼

资质级别：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0100036

联系电话：020-38773769

#### (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. 估价对象范围

赖汉思所有的位于韶关市曲江区马坝镇十六冶六村 1 栋 504 房住宅房屋所有权(房屋套内面积为 60.93 m<sup>2</sup>) 及其所分摊的国有土地使用权, 包含室内装修及房屋所附属的不可拆卸的设施设备, 不含室内家具电器等动产。

##### 2. 估价对象权益状况

###### (1) 土地权益状况

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》, 证载土地使用权人为赖汉思, 土地用途为未标明, 使用权类型为划拨, 终止日期为 2999 年 12 月 31 日。

###### (2) 房屋建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》, 证载房屋所有权人为赖汉思, 房屋套内面积为 60.93 m<sup>2</sup>, 房屋用途为成套住宅, 房屋权属来源未标明。

###### (3) 产权人与估价委托人关系

房屋所有权与土地使用权人为赖汉思, 本次评估估价委托人为广州市黄埔区人民法院。

#### (4) 他项权利状况

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象抵押情况：无抵押；查封情况：1. 业务号：44020520211202022，查封文号：(2021)粤0112执8379号，查封机构：广州市黄埔区人民法院，查封时间：2021-12-01至2024-11-30，申请执行人：广州萝岗金发小额贷款股份有限公司；2. 业务号：440205202205300031，查封文号：(2022)粤1302执115号之一，查封机构：广东省惠州市惠城区人民法院，查封时间：2022-05-30至2025-05-29，申请执行人：中国邮政储蓄银行股份有限公司惠州市分行；3. 业务号：440205202206070015，查封文号：(2021)粤1423执707号，查封机构：丰顺县人民法院查封时间：2022-06-06至2025-06-05，申请执行人：广东丰顺农村商业银行股份有限公司；4. 业务号：440205202206150018，查封文号：(2021)粤0307执15965号，查封机构：深圳市龙岗区人民法院，查封时间：2022-06-14至2025-06-13，申请执行人：陈祝安；5. 业务号：440205202206150017，查封文号：(2021)粤0307执恢799号，查封机构：深圳市龙岗区人民法院，查封时间：2022-06-14至2025-06-13，申请执行人：陈炳云；6. 业务号：440205202206150015，查封文号：(2022)粤0307执3030号，查封机构：深圳市龙岗区人民法院，查封时间：2022-06-14至2025-06-13，申请执行人：深圳农村商业银行股份有限公司龙岗支行；异议情况：无异议。

### 3. 估价对象实物状况

#### (1) 土地实物状况

估价对象位于韶关市曲江区马坝镇十六冶六村，东至不知名路，南至不知名路，西至画眉南路，北至不知名路。经实地查勘，估价对象宗地用地形状较规则，地势较平坦，地基承载力一般，无不良地质现象，土地开发程度为红线外“五通”（即通给水、通排水、通电、通讯和通路），红线内场地平整。土地共用面积68,908.00 m<sup>2</sup>。地面上已建有建筑物，没有特殊规划限制条件。

#### (2) 房屋建筑物实物状况

如下表所示：

<b>套内面积</b>	60.93 m <sup>2</sup>	<b>建筑结构</b>	混合
<b>总楼层</b>	共6层	<b>所在楼层</b>	第5层
<b>总高</b>	约18米	<b>层高</b>	约3米

户型	2房1厅1厨1卫	朝向	南北
建成年代	约于1990年	成新度	约4.7成
使用状况	正常使用	房屋完损等级	基本完好
电梯	楼梯	楼龄	约32年
小区管理	有物业管理公司	装饰档次	普通
外墙	水刷石	内墙	墙面批荡
天花	天花抹平	地面	地砖
门窗	防盗门、木门铁窗	水电	水电明装
维护及保养	室内装饰维护及保养状况一般		

#### 4. 估价对象区位状况

##### (1) 地理位置

估价对象位于韶关市曲江区马坝镇十六冶六村，东至不知名路，南至不知名路，西至画眉南路，北至不知名路。估价对象西面临画眉南路，离曲江大道约600米，离铁路“马坝站”约900米。

##### (2) 交通状况

估价对象附近有双拥路、曲江大道等主要道路，道路通达程度较好；离“马坝大转盘”公交站约600米，有23路、301路等多条公交线路经过，公共交通便利度较好。估价对象周边路段无特别交通管制，停车方便程度一般。

##### (3) 环境状况

自然环境状况一般，人文环境状况一般，景观状况一般。

##### (4) 外部配套设施状况

估价对象附近有铁路“马坝站”、曲江区人民法院等设施；周边市政、生活配套设施较齐全。

马坝镇是韶关市曲江区中心镇，离韶关市区15公里，行政区域面积188.86平方千米。马坝镇下辖7个社区、16个行政村，常住人口约16.3万人，占曲江区比重为56%。马坝镇境内地势由东向西南倾斜，属丘陵地貌。中亚热带季风气候，年均气温20.1℃，年降水量1600毫米，自然资源丰富，有林地13.4万亩。有至今有1500多年历史的被称为“南宗祖庭”的南华禅寺，史前古人类“马坝人”遗址、“古峡文化”遗址等人文景观。

综上所述，待估对象区位状况一般。

## (五) 价值时点

估价委托人对价值时点无特别指定，我们根据估价目的及估价对象实际情况确定价值时点为 2022 年 8 月 4 日，与实地查勘日期一致。

## (六) 价值类型

### 1. 价值类型

本次估价结果为市场价值，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。

### 2. 价值内涵

本次估价结果包括估价对象分摊范围内的土地使用权的价值与地上建筑物的市场价值之和，其中土地使用权价值是估价对象所分摊土地使用权在价值时点为 2022 年 8 月 4 日，土地取得方式为划拨，开发程度为宗地外“五通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路）及红线内场地平整，住宅用途土地使用权市场价值；房屋建筑物市场价值是指估价对象现状条件下，房屋建成约于 1990 年，混合结构，成套住宅用途，剩余经济耐用期的房屋建筑物市场价值。

依据韶关市自然资源局《关于处理不动产登记历史遗留若干问题的意见》，国有划拨土地上单位集资建设房屋申请转移登记的，按税务计税系统确定的该房屋价值的 1%补缴土地出让金及相关税费。本次评估按估价对象市场价值的 1%补交综合地价款，估价结果进行相应的扣除。

## (七) 估价原则

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，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。

### 2. 合法原则

遵循合法原则，要求房地产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。

### 3. 最高最佳利用原则

最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

#### 4. 替代原则

替代原则，要求房地产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。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

#### 5. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时间即是价值时点。

### (八) 估价依据

#### 1. 国家法律、法规

(1) 《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)；

(2) 《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第三次修正)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(根据2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订)；

(4) 《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号公布)；

(5) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过)；

(6) 《中华人民共和国拍卖法》(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)；

(7) 《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第二次修正)；

(8) 《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》(2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

(9) 《韶关市自然资源局关于处理不动产登记历史遗留若干问题的意见》；

(10) 其他法律规定、政策文件等。

#### 2. 技术标准

- (1) 《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015);
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T 50899-2013)。

### 3. 其他相关资料

- (1) 《不动产登记资料查询结果证明》;
- (2) 估价委托人提供的其他相关资料;
- (3) 估价人员收集的相关市场资料。

## (九) 估价方法

### 1. 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法, 每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

(1) 比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生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, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产, 包括商业、写字楼、办公、标准厂房和房地产开发用地。数量很少的房地产(如特殊厂房、机场、码头、博物馆等)、很少发生交易的房地产(如学校、医院、行政办公楼等)和可比性很差的房地产(如在建工程等)难以采用比较法估价。

(2) 收益法就是预计估价对象未来的正常净收益, 选用适当的资本化率(报酬率)将其折算到价值时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产, 例如商业、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)等, 它不限于估价对象本身现在是否有收益, 只要估价对象所属的房地产有获取收益的能力即可, 但对于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价, 收益法一般不适用。

(3) 成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧, 然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

成本法一般适用于评估那些可独立开发建设整体房地产的价值, 新近开发建设完成的房地产(如新开发房地产)、可以假设重新开发建设的现有房地产(如旧的房地产)和正在开发的房地产(如在建工程)都可以采用成本法估价。对于

很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产均适用于成本法估价，有独特设计或者只针对特殊使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单纯的建筑物或者其装修装饰部分，通常也是采用成本法估价，另外，在房地产市场不够活跃或者类似房地产交易实例较少的地区难以采用比较法时，通常只好采用成本法估价。

(4) 假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

假设开发法适用的估价对象不仅是房地产开发用地，凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法和收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价，包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。对于应有规划条件，但规划条件尚未明确的待开发房地产，一般难以采用假设开发法估价。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象周边房地产市场进行实地调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，决定选用比较法作为本次估价所采用的基本方法。

选用上述估价方法的理由出于以下考虑：

(1) 估价对象规划用途为住宅，具有的收益或潜在收益一般，且近几年，韶关市房地产市场快速发展，单纯的租金收益已不能客观反映估价对象的市场价格，故不适用收益法。

(2) 估价对象所在区域可供参考的同类交易案例较多，较容易反映估价对象的合理市场价值，故可通过比较法求取估价对象的市场价值。

(3) 近几年，韶关市房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平，所以不采用成本法。

(4) 估价对象属于建成物业，目前使用状况良好，从建筑环保的角度，不属于具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

综上所述，同时结合本次评估背景，考虑方法的适宜性和可操作性，我们认为适宜采用比较法进行评估。

## 2. 估价方法定义

比较法，选取一定数量的可比实例，将他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。

首先建立比较基础，然后进行市场状况、交易情况、房地产状况(包括区位状况、实物状况和权益状况三方面)的修正，最后求取比准价格。

估价对象市场价格=可比实例价格×市场状况调整×交易情况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

### (十) 估价结果


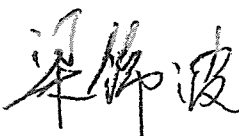
估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点2022年8月4日的房地产市场价值为人民币 **壹拾壹万叁仟叁佰叁拾** 元整 (¥ 113,330 元)，详见下表：

序号	坐落	权属证明	权属人	用途	套内面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	曲江县马坝镇 十六冶六村1 栋504房	不动产登记资 料查询结果证 明	赖汉思	成套 住宅	60.93	1,860	113,330

(注：总价已取整。)

### (十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册房地产估价师注册号	签 名	签名日期
易志坚	4420190067		2022年8月11日
梁锦波	4420080155		2022年8月11日

### (十二) 实地查勘期

2022年8月4日

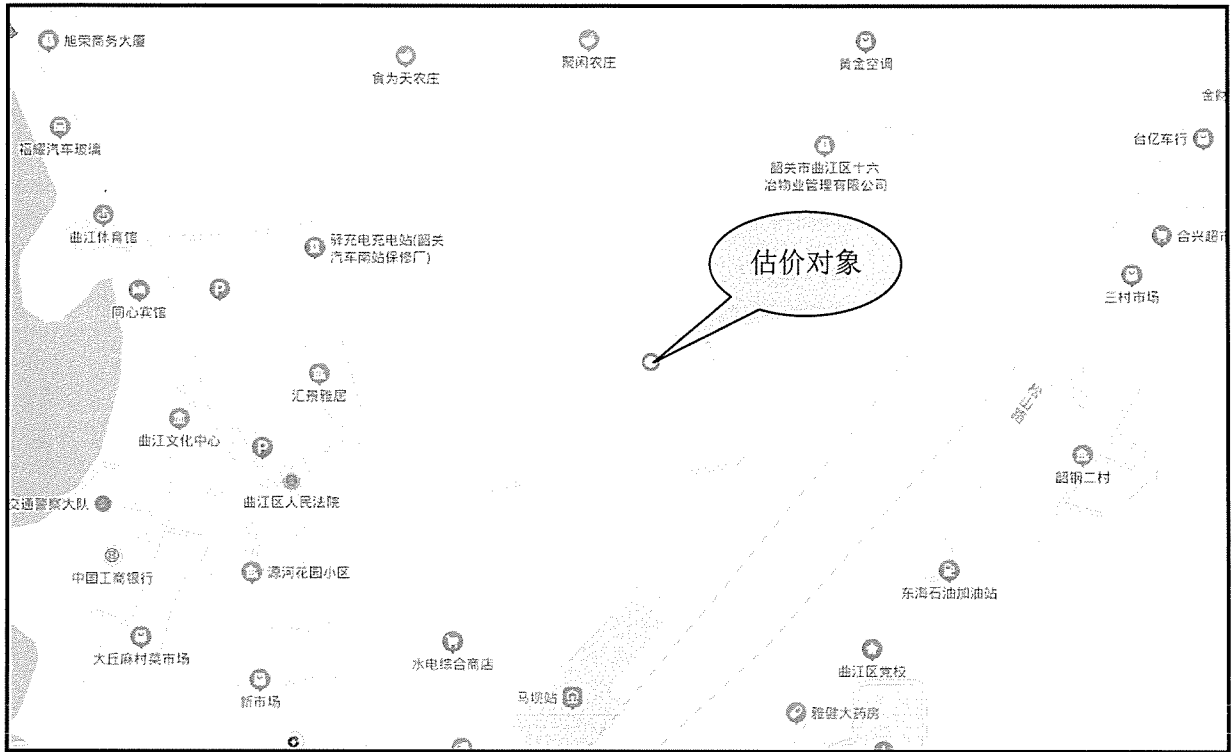
### (十三) 估价作业期

2022年8月4日到2022年8月11日



## 四、 附 件

- 附件 1、估价委托书
- 附件 2、估价对象位置图
- 附件 3、估价对象实地查勘照片
- 附件 4、产权证或相关权属文件复印件
- 附件 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 附件 6、房地产估价机构资质证书复印件
- 附件 7、估价人员资格证书复印件



韶关市曲江区马坝镇十六冶六村 1 栋 504 房  
位置图

此位置图并不符合实际比例，仅作参考用途



建筑物外观



内景



内景



内景



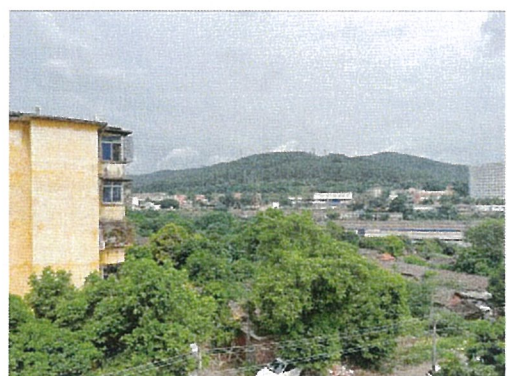
内景



内景



周边环境



周边环境

韶关市曲江区马坝镇十六冶六村1栋504房  
实地查勘照片

# 广东省广州市黄埔区人民法院

## 委托评估函（执行）

(2022)穗黄法司法委托 249 号  
广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司：

本院审理的（2022）粤 0112 执 8379 号一案，在审理中依法评估对赖汉思名下位于韶关市曲江县马坝镇十六冶六村 1 栋 504 房房产进行评估。经本院摇珠选定，你司为中签机构。现本院委托你司对上述财产按以下要求进行评估。特别注意：你司是否具备评估该标的物的资质，应在评估报告中作特别说明。

1、按现状评出标的物的市场价格。

2、在评估报告中列明标的物证照是否齐备，补齐证照需要的费用，标的物的瑕疵等有关情况。

3、评估不动产的，需根据方位图，到实地核对登记编号与实际使用编号是否一致。对没有核对或核对错误造成的损失承担责任；核对时发现登记编号与实际使用编号不一致的，应及时告知本院，以便予以解决。

4、评估费：按照拍卖成交价或抵债价，按有关行业收费标准进行收取，并在评估报告中列明收取标准、计算公式及收费依据。

申请执行人预缴部分评估费（按预估价或预估工作量计算，先预交 50%），剩余评估费用由本院从拍卖、变卖成交或抵债的价款中优先扣付；

执行具有给付赡养费、抚养费、抚育费内容的案件、刑

事附带民事案件、刑事案件，不预缴评估费；

本院决定中止、撤回委托评估的，在中止、撤回委托评估之前未实际开展评估工作的，你司应当将预收评估费退还。

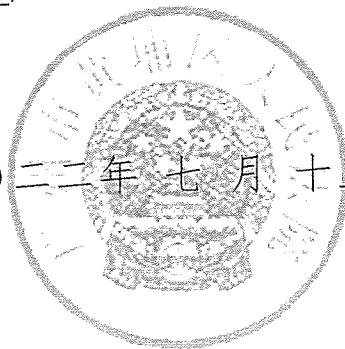
5、委托有效期为30天，即从2022年7月13日起至2022年8月12日止，如超期未能评出的，应书面提出延期，得到本院批准后方有效。否则，本次委托因超过有效期而自然失效，委托终止。

6、请你司在接到委托函之日起3日内就指定评估、审计专业人员、委托费用、现场勘验的时间等事项函复本院，并提交承诺书。承诺书应当载明鉴定人保证客观、公正、诚实地进行鉴定，保证出庭作证，如作虚假鉴定应当承担法律责任等内容。如需补充资料，应在接到委托函之日起10日内向本院提出。

在评估期间，评估人员不得与本案双方当事人私下接触，需要当事人提交有关评估资料的，应通过本院进行。

7、评估报告有效期应在首页显著位置标出。请你司制作并向本院提交书面评估报告（一式六份）。评估报告电子文档发送至广州市黄埔区人民法院电子邮箱([huangpfy111@sohu.com](mailto:huangpfy111@sohu.com))。

二〇二二年七月十三日



联系人：严巧玲、陈梓钊；联系电话：83006430、83006342，

传真：83006577；联系地址：广州市黄埔区大沙东路313号1304室



# 不动产登记资料查询结果证明

申请人： 曲江区人民法院

联系电话：

2022年06月15日

你(单位)提出

查询房屋登记情况

受理编号为

。经查询，结果如下：

权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				
是否预告权利登记	否		预告权利人	\	
权利登记权利人	房产登记:赖汉思		证件号码	440224560809093	
坐落	曲江县马坝镇十六冶六村1栋504房				
不动产单元号	440205004006GB01443F00330015				
证号	1621962				
原系统证书号					
土地用途	\				
土地面积	68908	房屋建筑面积	60.93	权利性质	划拨
房屋套内面积	60.93	房屋用途	成套住宅	土地使用终止日期	2999年12月31日
电脑状态	<p>*抵押情况： 无抵押。</p> <p>*查封情况： 1、业务号：44020520211202022；查封文号：(2021)粤0112执8379号，查封机构：广州市黄埔区人民法院，查封时间：2021-12-01至2024-11-30，申请执行人：广州萝岗金发小额贷款股份有限公司； ----- 2、业务号：440205202205300031；查封文号：(2022)粤1302执115号之一，查封机构：广东省惠州市惠城区人民法院，查封时间：2022-05-30至2025-05-29，申请执行人：中国邮政储蓄银行股份有限公司惠州市分行；----- 3、业务号：440205202206070015；查封文号：(2021)粤1423执707号，查封机构：丰顺县人民法院，查封时间：2022-06-06至2025-06-05，申请执行人：广东丰顺农村商业银行股份有限公司；----- 4、业务号：440205202206150018；查封文号：(2021)粤0307执15965号，查封机构：深圳市龙岗区人民法院，查封时间：2022-06-14至2025-06-13，申请执行人：陈祝安；----- 5、业务号：440205202206150017；查封文号：(2021)粤0307执恢799号，查封机构：深圳市龙岗区人民法院，查封时间：2022-06-14至2025-06-13，申请执行人：陈炳云；----- 6、业务号：440205202206150015；查封文号：(2022)粤0307执3030号，查封机构：深圳市龙岗区人民法院，查封时间：2022-06-14至2025-06-13，申请执行人：深圳农村商业银行股份有限公司龙岗支行；-----</p> <p>*异议情况： 无异议。</p>				
咨询意见					
<p>说明：以上查询结果仅供查询人办理特定业务使用中参考，盖章有效，查询人对查询结果中涉及个人隐私、商业机密等信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途，因自身泄露信息造成的不良后果由查询人承担相应责任</p> <p>备注： 1、本答复书仅说明查档时点的不动产登记状态信息，不排除本答复书出具后有可能发生的司法查封、异议登记等相关情况，本单位依法不承担责任。 2、本答复书不包括查询人已购买但现未办理不动产登记（包括网签、备案）的存在情况。 3、本不动产登记中心拥有最终解释权</p>					

经办人：

张秀兵

管辖区：全市(区县)

2022年06月15日 10:18:20



## 司法委托业务现场查勘记录表

委托号：(2022)穗黄法司法委托 249 号

委托法院：广州市黄埔区人民法院

现场查勘日期：2022 年 8 月 9 日

现场查勘地址：韶关市曲江县马坝镇十六冶六村 1 栋 504 房

标的物情况：

一、名称、型号、成色等

曲江县马坝镇十六冶六村 1 栋 504 房 住宅，60.93 建筑面积套内  
平方米。

二、外观、构造、用料等

混合结构，外墙水刷石。

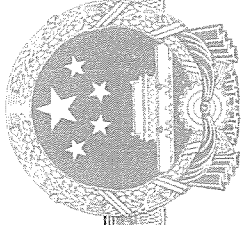
三、装修、布局、坐向等

第七层/第五层，厅出阳台朝南，内墙乳胶漆。  
厨房贴瓷砖，卫生间贴磁。

四、用途、使用情况、瑕疵等

房改房，权利性质为划拨，空房。

现场当事人签名		法院到场人员签名：
申请人：	代理人：	张梓川
被申请人：	代理人：	
		估价人员签名： 易晓芳
相关说明：		



编号: S0412019063908G(1-1)

统一社会信用代码

914401046915413908

# 营业执照

(副本)



扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统'  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

注册资本 贰佰捌拾万元(人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

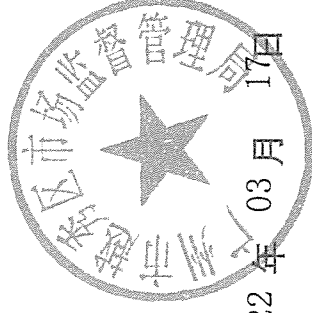
成立日期 2009年07月26日

法定代表人 刘志锋

营业期限 2009年07月26日至长期

经营范围 专业技术服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

住所 广州市越秀区惠福东路455号2201自编B(仅限办公用途)



登记机关

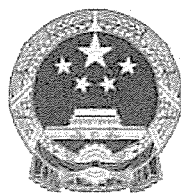
2022年03月17日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>

国家市场监督管理总局监制





# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100036

企业名称：广州永誉行房地产土地资产评估与规划  
测绘有限公司

统一社会信用代码：914401046915413908

法定代表人：刘志锋

注册地址：广州市越秀区惠福东路455号2201自编B

有效期：至 2025年07月13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

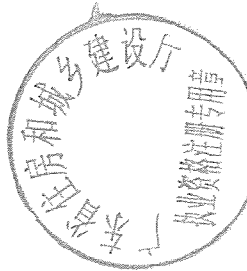
发证日期：2022年07月13日



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. 00266042



姓名 / Full name

易志兴

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430624198709025732

注册号 / Registration No.

4420190067

执业机构 / Employer

广州永兴行房地产土地资产评估与  
 规划测量有限公司

有效期至 / Date of expiry

025-06-08

持证人签名 / Bearer's signature

*(Handwritten 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，执行房地产权估价业务，有权在房地产权估价报告上签字。

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.

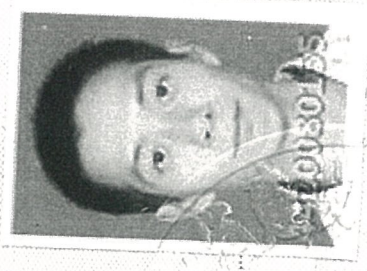


发证机关

No. 00217493



39



姓名 / Full name

梁锦波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440104198111151935

注册号 / Registration No.

4420080155

执业机构 / Employer

广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-06

持证人签名 / Bearer's signature