

涉执房地产处置司法评估报告

江西中浩
业务报告

估价项目名称：涉执蔡__民、覃__共同共有的广州市番禺区东环街市广路232号富豪山庄盛翠华庭1街4座102号、覃__单独所有的广州市番禺区南村镇万博二路202号1座515房地产处置司法评估报告

估价委托人：安远县人民法院

房地产估价机构：江西中浩房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈丽君 注册号：3620080028

陈良洲 注册号：3620170043

估价报告出具日期：2022年08月25日

估价报告编号：36700-江中浩评字[2022]第F180号

江西中浩
业务报告

致委托方函

安远县人民法院：

受贵院的委托，本公司对蔡 民、覃 静共同所有的广州市番禺区东环街市广路 232 号富豪山庄盛翠华庭 1 街 4 座 102 号、覃 静单独所有的广州市番禺区南村镇万博二路 202 号 1 座 515 房地产市场价格进行估价，价值时点为 2022 年 8 月 18 日（实地查勘完成之日），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。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，采用比较法对估价对象进行了估价，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的市场总价 ¥555.39 万元（大写：人民币伍佰伍拾伍万叁仟玖佰元整）。

此致

江西中浩房地产资产评估有限公司
法定代表人：陈君
2022 年 08 月 25 日

估价结果明细表

权证号	权利人	房屋坐落	用途	结构	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
不动产权证书号:0220136664	覃	广州市番禺区南村镇万博二路202号1座515	办公	钢混	5/21	55.93	24181	135.24
粤房地产权穗字第0210165984号	蔡 灵	广州市番禺区东环街市广路232号富豪山庄盛翠华庭1街4座102号	住宅	钢混	1/19	133.38	31500	420.15
粤房地产权穗字第0210165985号	覃							
合计						189.31	/	555.39

目 录

致委托方函	2
估价师声明	5
假设前提和限制条件	6
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	9
六、价值类型	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业日期	12
附件（复印件）	13
房地产估价技术报告	14

估 价 师 声 明

我们郑重声明：



1. 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。

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。

3. 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. 我们是按照《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)等有关房地产估价标准及相关法律法规的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈丽君	3620080028	 陈丽君	2022年08月25日
陈良洲	3620170043	 陈良洲	2022年08月25日

假设前提和限制条件

1、一般假设

(1) 本次估价委托人提供了估价对象权属证明的复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

(3) 人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占地使用情况。

(4) 人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

2、未定事项假设：无未定事项假设。

3、背离事实假设：涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：无依据不足假设。

6、估价报告的使用限制

(1) 本估价报告是受估价委托人的委托，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其它目的和用途。

(2) 本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门

审查使用，未经估价机构书面同意，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，亦不得以其他方式任何方式公开发表。

(3) 本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起一年。

(4) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后人才可使用。

(5) 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人才可使用。

(6) 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，评估结果仅为人民法院确定财产处置参考服务，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格的保证。

(7) 应当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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

名称：安远县人民法院

二、房地产估价机构：

单位名称：江西中浩房地产资产评估有限公司

法人代表：陈丽君

单位地址：赣州市长征大道6号金鹏雅典园2栋1单元501室

资质证书编号：赣建房评字96号

资质等级：二级

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

估价对象为蔡 民、覃 静 共同所有的广州市番禺区东环街市广路 232 号富豪山庄盛翠华庭 1 街 4 座 102 号、覃 静 单独所有的广州市番禺区南村镇万博二路 202 号 1 座 515 的二处房产及其分摊土地使用权，房屋总建筑面积为 189.31 平方米。

2、估价对象土地状况。

宗地位置	地形地势	实际开发程度	备注
广州市番禺区南村镇万博二路202号 1座515	形状较规则，呈矩形，地势平坦	宗地外“五通”，宗地内“五通”及场地平整	五通”指“通路、通电、供水、排水、通讯
广州市番禺区东环街市广路232号富豪山庄盛翠华庭1街4座102号	形状较规则，呈矩形，地势平坦	宗地外“六通”，宗地内“六通”及场地平整	六通”指“通路、通电、供水、排水、通讯、通气

3、估价对象建筑物状况

房屋坐落	用途	建筑面积 (m ²)	所在层/ 总层数	结构	其他实物状况
广州市番禺区南村镇万博二路202号1座515	办公	55.93	5/21	钢混	估价对象位于敏捷上城商务中心，上落方式为电梯，室内建有阁楼，入户防盗门，一层客厅、餐厅、卫生间，阁楼为卧室，内墙为乳胶漆粉刷，分阶吊顶，配备中央空调，水电暗埋，通风采光较好。

广州市番禺区东环街市广路232号富豪山庄盛翠华庭1街4座102号	住宅	133.38	1/19	钢混	估价对象位于富豪山庄，上落方式为电梯，房屋结构为钢混，入户防盗门，客厅、餐厅、卧室实木地板，内墙为乳胶漆粉刷，分阶吊顶，配备中央空调，厨房、卫生间、阳台为防滑地砖，水电暗埋，通风采光较好。
----------------------------------	----	--------	------	----	--

4、权益状况描述与分析

4.1 土地权益状况描述与分析

估价委托人提供的产权资料复印件证载。

宗地位置	宗地代码	用途	使用年限及终止年限
广州市番禺区南村镇万博二路202号1座515	440113102013GB00281	其他商服用地	/
广州市番禺区东环街市广路232号富豪山庄盛翠华庭1街4座102号	440113009004GB00165	城镇住宅用地	1998-01-20起2068-01-19止

4.2 建筑物权益状况描述与分析

估价委托人提供的《广州市不动产权登记查册表》复印件证载，估价对象位于广州市番禺区南村镇万博二路202号1座515的权利人为覃，共有情况为单独所有。

估价委托人提供的《广州市不动产权登记查册表》复印件显示，估价对象位于广州市番禺区东环街市广路232号富豪山庄盛翠华庭1街4座102号的房屋所有权人为蔡民、覃，共有情况为共同共有。

4.3 他项权状况

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，故本次评估不考虑估价对象的查封、抵押、租赁、典权等他项权利状况对其价值的影响。

五、价值时点：

2022年08月16日（现场勘查之日）

六、价值类型：

（一）价值定义：本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。本次估价的价值定义为估价对象房地产市场价格评估。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以规划用途在价值时点2022年08月16日（现场勘查之日）于规划条件下的市场价值，该价值内涵还

包括：

1. 本次估价财产范围为估价对象的房屋、占有相应土地使用权和必要的设备设施，以及按房屋交易市场通常应包含的装饰装修价值，不包括动产，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

2. 本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响；

3. 币种：人民币。

七、估价原则：

1. 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利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2. 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；

3. 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；

4. 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；

5. 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。

八、估价依据：

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1. 《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；

2. 《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通过修改，2020 年 1 月 1 日起施行)；

3. 《中华人民共和国土地管理法》(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通过修改，2020 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 日中华人民共和国主席令第 46 号公布，2016 年 12 月 1 日起施行)；

(二) 本次估价依据的技术标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

2. 《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。

(三) 委托人提供的相关资料

1. 《江西省安远县人民法院价格评估委托书》;
2. 《广州市不动产权登记查册表》复印件;

(四) 估价人员调查收集的相关资料

1. 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料;
2. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法:

(一) 住宅用房估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平,只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同,需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析,并进行了认真的实地勘察和调查了解,最终选择比较法测算估价对象价值。分析如下:

I、估价对象可选用的方法及理由:

因委估对象为市场化商品房,周边同一供需圈内有较多类似成交案例,故适宜采用比较法进行评估。

II、不可选用的方法及理由:

①收益法

待估物业为住宅用房及公寓使用,广州市住宅房地产租售比失调,租金不能反映真实的房地产价值,所以不适宜采用收益还原法评估;

②假设开发法

待估物业为已开发完成物业,故不适宜采用假设开发法进行评估;

③成本法

估价对象的法定用途和实际用途为住宅用房及公寓,考虑到该类房地产的土地成本和开发商利润等参数较难预测,估价结果较难反映其客观市场价值,故不宜采用成本法评估;

(二) 估价方法定义与技术路线

比较法定义: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。该方法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

比较法技术路线：

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{比较价值} = & \text{可比实例} & & \text{交易情况} & & \text{市场状况} & & \text{房地产状况} & \\ & \text{成交价格} & \times & \text{修正系数} & \times & \text{调整系数} & \times & \text{调整系数} & \\ & & & 100/() & & ()/100 & & 100/() & \end{array}$$

十、估价结果：

根据本次评估目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选取科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的测算，并结合房地产估价经验确定委估对象的评估价值为**¥555.39万元**（大写：人民币伍佰伍拾伍万叁仟玖佰元整）。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
陈丽君	3620080028		2022年08月25日
陈良洲	3620170043		2022年08月25日

十二、实地查勘期：

2022年08月16日

十三、估价作业日期：

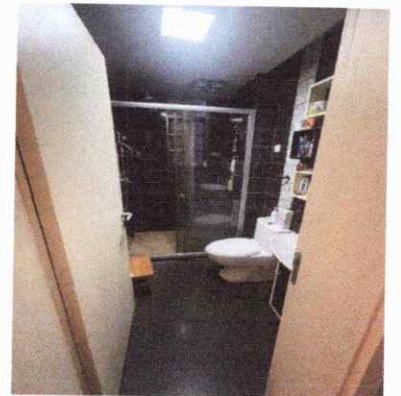
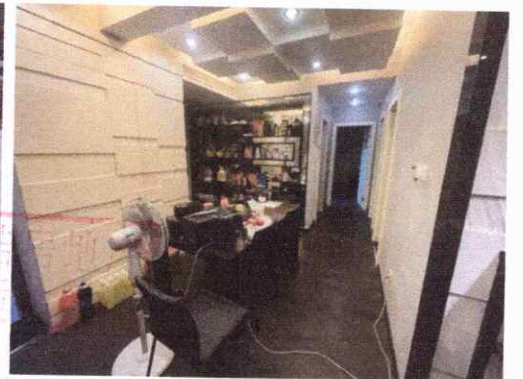
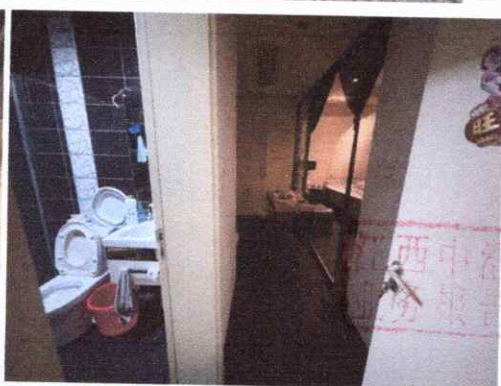
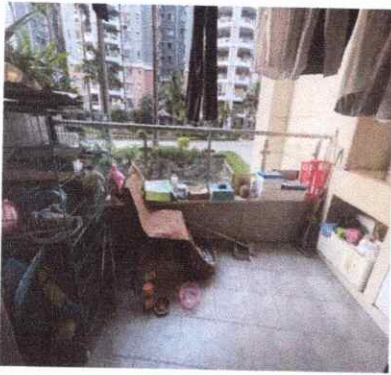
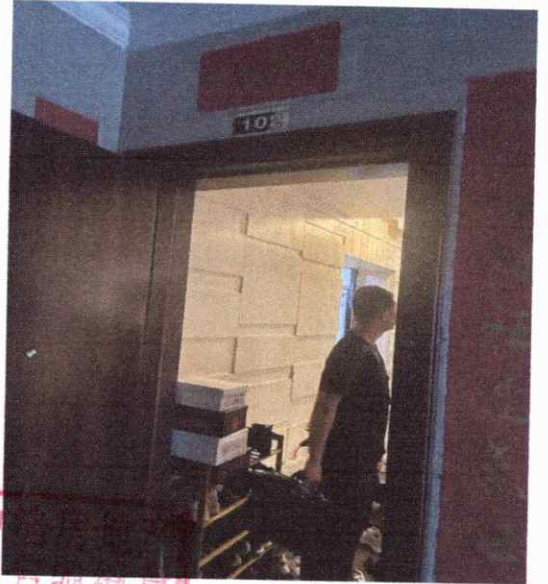
2022年08月16日至2022年08月25日

附件（复印件）

- 1、 估价对象地理位置示意图；
- 2、 估价对象现场查勘照片；
- 3、 《安远县人民法院司法技术委托书》；
- 4、 《广州市不动产权登记查册表》复印件；
- 5、 委托方提供的其它相关资料；
- 6、 房地产估价机构住宅执照；
- 7、 房地产估价机构执业资质证书；
- 8、 《公司变更通知书》；
- 9、 房地产估价师资格证书。



广州市番禺区套房图片



广州番禺公寓评估资料

