



房地产市场价值评估报告

项目名称: 邹良名下的位于云浮市云安区西江新城云祥大道 23 号云浮印象·中式大院一期 19 幢 1 单元八层 803 号房建筑面积为 101.67 平方米和云浮市华地投资有限公司名下的位于云浮市云安区西江新城云祥大道 23 号云浮印象·中式大院一期地下车库 08 号车位建筑面积为 26.79 平方米的房地产市场价值评估

估价委托人: 云浮市云城区人民法院

估价机构: 广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

注册房地产估价师: 伍世健 (注册证号: 4420120169)

钟启宏 (注册证号: 4420200019)

估价报告出具日期: 二〇二二年五月十九日

估价报告编号: 粤金估房字[2022YF]-E0071 号

致估价委托人函

云浮市云城区人民法院：

承蒙贵院委托，我司对邹良名下的位于云浮市云安区西江新城云祥大道 23 号云浮印象·中式大院一期 19 幢 1 单元八层 803 号房建筑面积为 101.67 平方米和云浮市华地投资有限公司名下的位于云浮市云安区西江新城云祥大道 23 号云浮印象·中式大院一期地下车库 08 号车位建筑面积为 26.79 平方米的房地产市场价格进行评估，现将估价结果报告如下：

1. 估价目的：为委托人处置涉案房地产提供价值时点的市场价值参考依据；

2. 估价对象：邹良名下的位于云浮市云安区西江新城云祥大道 23 号云浮印象·中式大院一期 19 幢 1 单元八层 803 号房建筑面积为 101.67 平方米和云浮市华地投资有限公司名下的位于云浮市云安区西江新城云祥大道 23 号云浮印象·中式大院一期地下车库 08 号车位建筑面积为 26.79 平方米的房地产市场价格评估，产权情况具体详见下表：

序号	产权证号	权利人	坐落	建筑结构	用途	所在楼层	评估建筑面积(m ²)
1	粤(2017)云浮云安不动产权证明第0000668号	邹良	云浮市云安区西江新城云祥大道23号云浮印象·中式大院一期19幢1单元八层803号房	钢筋混凝土结构	住宅	第八层	101.67
2	粤(2017)云浮云安不动产权第0002234号	云浮市华地投资有限公司	云浮市云安区西江新城云祥大道23号云浮印象·中式大院一期地下车库08号车位	钢筋混凝土结构	车位	负一层	26.79

估价对象的房屋装修状况以实地查看为准。此次估价中不考虑权属可能存在的限制因素，也不包括室内的动产及房屋的附属设备的评估。

3. 价值时点：依估价目的、接受估价委托的时间、以及现场查看时间，经与估价委托人协商，确定为 2022 年 3 月 15 日。

4. 价值类型：为估价对象在价值时点按法定用途、符合本报告假设限制条件的房地产市场价格。

5. 估价方法：收益法、比较法。

6. 估价结果：估价对象在价值时点 2022 年 3 月 15 日的房地产市场价值为人民币肆拾玖万零柒佰元整（¥49.07 万元），单价详见《房地产市场价格评估结

果明细表》。

7. 估价报告使用期限：在房地产市场波动不大的情况下，自 2022 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日。

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月十九日

房地产市场价值评估结果明细表

委托人: 云浮市云城区人民法院 价值时点: 2022年3月15日 报告编号: 粤金估房字[2022YF]-E0071号

估价机构: 广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司 估价目的: 处置涉案房地产提供价值时点的市场价值参考

序号	产权证号	权利人	坐落	建筑结构	所在楼层	房屋用途	评估建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ² , 十位取整)	评估总值(万元, 百位取整)
1	粤(2017)云浮云安不动产证明第0000668号	邹良	云浮市云安区西江新城云祥大道23号云浮印象·中式大院一期19幢1单元八层803号房	钢筋混凝土结构	第八层	住宅	101.67	4070	41.38
2	粤(2017)云浮云安不动产权第0002234号	云浮市华地投资有限公司	云浮市云安区西江新城云祥大道23号云浮印象·中式大院一期地下车库08号车位	钢筋混凝土结构	负一层	车库	26.79	——	7.69
合计								——	49.07

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

二〇二二年五月十九日

一、估价人员声明

我公司估价人员于2022年3月15日进行了现场查勘，现郑重声明：

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。有关假设限制条件详见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中的相关说明。对本估价报告揭示的相关事项所引起的法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。

3. 我们与本估价报告的估价对象没有利害关系，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)形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 本公司估价人员仅对委托人指定的估价对象范围进行了实地踏勘，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，相关权属资料仅以委托人提供的复印件为基础进行了一般性核对。

6. 没有其他专业机构或个人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7. 本估价报告仅为委托人处置涉案房地产提供价值时点的市场价值参考而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

8. 其他声明：出于职业责任，我们与委托人进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。

9. 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。