



房地产估价报告

估价报告编号：深世鹏评字第 SF20220530019 号

估价项目名称：云浮市罗定市龙华西路泰德广场西侧罗定福泰花园商住小区 5
幢 1703 房房地产市场价值评估

估价委托人：罗定市人民法院

房地产估价机构：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

注册房地产估价师：丁春荣（注册号：4420150010）

雷益芳（注册号：4420210182）

估价报告出具日期：二〇二二年五月三十日



致估价委托人函

罗定市人民法院：

承蒙委托，我对云浮市罗定市龙华西路泰德广场西侧罗定福泰花园商住小区 5 幢 1703 房房地产进行估价，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。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。

估价对象云浮市罗定市龙华西路泰德广场西侧罗定福泰花园商住小区 5 幢 1703 房房地产的建筑面积为 115.31 平方米，登记用途为住宅，产权证号为罗预 20172002810，权利性质为商品房。

我公司注册房地产估价师依据相关政策和有关估价标准，根据估价目的，按照估价工作程序，遵循估价原则，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法进行估价，最终确定估价对象于价值时点二〇二二年五月十九日的市场价值为人民币柒拾叁万柒仟玖佰捌拾肆元整（¥737,984 元），详见下列《估价结果明细表》：

估价结果明细表

房地产名称	用途	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
云浮市罗定市龙华西路泰德广场西侧罗定福泰花园商住小区 5 幢 1703 房房地产	住宅	115.31	6,400	737,984

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

法定代表人：



二〇二二年五月三十日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	2
(三) 背离事实假设	2
(四) 不相一致假设	2
(五) 依据不足假设	2
(六) 估价报告使用限制	3
三、估价结果报告	4
(一) 估价委托人	4
(二) 房地产估价机构	4
(三) 估价目的	4
(四) 估价对象	4
(五) 价值时点	6
(六) 价值类型	6
(七) 估价原则	6
(八) 估价依据	7
(九) 估价方法	7
(十) 估价结果	8
(十一) 注册房地产估价师(评估从业人员)	9
(十二) 实地查勘期	9
(十三) 估价作业期	9
四、附件	10
1. 《司法鉴定委托书》(复印件);	
2. 估价对象位置图;	
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片(复印件);	
4. 估价对象权属证明(复印件);	
5. 专业帮助情况及相关专业意见(复印件);	
6. 估价所依据的其他文件资料(复印件);	
7. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书(复印件);	
8. 注册房地产估价师注册证书(复印件)。	

一、估价师声明

1. 注册房地产估价师在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. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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. 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。
4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，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，假设其合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、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，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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在尚未明确或不够明确的事项，故本估价报告无未定事项的假设。

（三）背离事实假设

估价对象现状已抵押和查封，但因估价目的特殊需要，本次估价不考虑抵押和查封限制对房地产市场价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致的事项，故本估价报告无不相一致事项的假设。

（五）依据不足假设

1. 本次估价未提供估价对象《不动产权证》，但估价委托人提供了《不动产登记资料查询结果证明》权属相关资料，注册房地产估价师在无理由怀疑其真实性、准确性和完整性且无法核实的情况下，假设其真实、准确和完整。

2. 估价委托人仅提供了估价对象《不动产登记资料查询结果证明》，证载的土地使用权信息不齐全，本报告假设权利人拥有合法的对应国有出让土地使用权，若与自然资源部门登记不符，则估价结果不成立。

（六）估价报告使用限制

1. 本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. 本报告估价结果包含地上房屋所有权及应分摊的土地使用权的价值，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备的价值，若地上房屋所有权、土地使用权或其配套的设施设备被分割处置时，本报告估价结果无效。

3. 本估价报告的有效期限为壹年（即二〇二二年五月三十日至二〇二三年五月二十九日），若在壹年内，房地产市场发生较大变化，本报告的估价结果应作相应调整，或聘请房地产估价机构重新进行估价。

4. 本估价报告及其估价结果的使用权归估价委托人所有，估价技术报告不提供给估价委托人。

5. 本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分，不可分割使用，本报告解释权归本估价机构所有。

6. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体，否则将追究相应的法律责任，对于违规使用估价报告和估价结果的行为对本估价机构造成损失的，本估价机构将保留追究相关机构或人员法律责任的权力。

7. 本报告的估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，则估价结果须作相应调整。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：罗定市人民法院；

地址：罗定市罗城街道龙华西路 107 号。

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司；

法定代表人：王丽芳；

住所：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路 8 号天安数码城天济大厦五层 F4.85A；

统一社会信用代码：91440300733089399U；

备案等级：壹级；

证书编号：粤房估备字壹 0200023；

有效期限：2024 年 12 月 20 日止。

(三) 估价目的

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。

(四) 估价对象

本次估价对象为位于云浮市罗定市龙华西路泰德广场西侧罗定福泰花园商住小区 5 幢 1703 房房地产（包括房屋所有权及应分摊的土地使用权，并包括房屋装修装饰及与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备），详见《估价对象基本状况表》、《估价对象土地状况表》、《估价对象建筑物状况表》。

估价对象基本状况表

房地产名称	用途	产权证号	权利人	权利性质	建筑面积(m ²)
云浮市罗定市龙华西路泰德广场西侧罗定福泰花园商住小区5幢1703房房地产	住宅	罗预 20172002810	陈有斌、 陈大雄	商品房	115.31

估价对象土地状况表

估价对象名称	云浮市罗定市龙华西路泰德广场西侧罗定福泰花园商住小区5幢1703房房地产							
不动产单元号	445381011019GB00002F00010482				土地面积(m ²)		--	
四至	东	泰德广场	南	周边支路	西	周边建筑	北	周边建筑
用途	--				形状	较规则		
地势	较平坦				地质条件	无污染, 无不良地质条件		
土地开发程度	宗地红线外五通(通路、通给水、通排水、通电、通讯), 红线内土地平整。							
土地使用年限	----							

估价对象建筑物状况表

估价对象名称	云浮市罗定市龙华西路泰德广场西侧罗定福泰花园商住小区5幢1703房房地产			
建筑结构	钢筋混凝土结构		建筑面积(m ²)	115.31
登记用途	住宅		现状用途	住宅
总楼层	共28层		所在楼层	第17层
朝向	南		层高	约3.2米
景观	小区花园		通风状况	较好
采光条件	较好		噪音影响	较小
建筑格局及户型结构	估价对象所在楼层为平面结构, 所在楼层2梯4户, 共三房两厅两卫, 内部格局合理。			
装修情况	估价对象外部装修状况			
	外立面	方形砖		
	大堂	地砖地面、墙砖墙面、石膏板吊顶天花		
	估价对象内部装修状况			
	客厅	地砖地面、乳胶漆墙面、石膏板吊顶天花		
房间	木地板地面、乳胶漆墙面、乳胶漆天花			

	厨房、卫生间	地砖地面、瓷片到顶墙面、铝扣板吊顶天花		
	门	防盗门	窗	铝合金窗
设施设备	电梯	2部	水电	暗设
	空调	分体空调	消防	烟感报警、自动喷淋
使用与维护	登记时间	2017年4月21日	成新度	九成
	维护与保养	有正常的维护，使用状况良好		
	物业管理	较好		

(五) 价值时点

2022年5月19日，即完成实地查勘之日。

(六) 价值类型

本次估价所选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。

(七) 估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。具体为：

1. 独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师与相关当事人无利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

2. 合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

3. 价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，

估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：在法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。

（八）估价依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
7. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
8. 《罗定市人民法院司法鉴定委托书》（案号：（2022）粤 5381 执 454 号）；
9. 估价对象《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）；
10. 云浮市现时房地产市场信息及相关调查资料；
11. 注册房地产估价师实地查勘取得的估价对象实际状况和相关资料。

（九）估价方法

本次估价选用比较法和收益法作为主要估价方法。

1. 比较法

- ① 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。

② 比较法估价步骤：

A. 搜集交易实例；B. 选取可比实例；C. 建立比较基础；D. 进行交易情况修正；E. 进行市场状况调整；E. 进行房地产状况调整（包括区位状况、实物状况、权益状况）；G. 计算比较价值。

③ 比较法计算公式：

房地产比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

2. 收益法

① 收益法定义

收益法是预期估价对象的未来收益，利用报酬利率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

② 收益法估价步骤：

A. 选择具体估价方法；B. 测算收益期或持有期；C. 测算未来收益；D. 确定报酬率或资本化率、收益乘数；E. 计算收益价值。

③ 收益法计算公式：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)}$$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

其中：V --- 收益价值

A_n --- 年净收益

Y_n --- 报酬率

n --- 收益年限

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。根据市场调查及注册房地产估价师的经验，选取比较法和收益法对估价对象进行估价，最终确

定估价对象于价值时点二〇二二年五月十九日的市场价值为人民币柒拾叁万柒仟玖佰捌拾肆元整(¥737,984元)，估价结果详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表


房地产名称	用途	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
云浮市罗定市龙华西路泰德广场 西侧罗定福泰花园商住小区5幢 1703房房地产	住宅	115.31	6,400	737,984

(十一) 注册房地产估价师(评估从业人员)

1. 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
丁春荣	4420150010		2022年5月30日
雷益芳	4420210182		2022年5月30日

2. 参加估价的评估从业人员

姓名	签名	签名日期
蒋育德		2022年5月30日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年五月十九日至二〇二二年五月二十日。

(十三) 估价作业期

二〇二二年五月十九日至二〇二二年五月三十日。

四、附件

1. 《司法鉴定委托书》（复印件）；
2. 估价对象位置图；
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片（复印件）；
4. 估价对象权属证明（复印件）；
5. 专业帮助情况及相关专业意见（复印件）；
6. 估价所依据的其他文件资料（复印件）；
7. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书（复印件）；
8. 注册房地产估价师注册证书（复印件）。

罗定市人民法院
司法鉴定委托书

(2022)粤5381执454号

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司：

我院执行局移送的伍世坚与陈大雄,陈容珍责令退赔一案,需要对被执行人陈大雄与案外人陈有斌共同共有坐落于罗定市龙华西路泰德广场西侧罗定福泰花园商住小区5幢1703房的房地产【产权证号:罗预20172002810】房地产评估进行鉴定,根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定,特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后,应当出具鉴定报告,并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料,请一并退还我院。

附1: 《委托鉴定要求》

附2: 《委托鉴定材料清单》

二〇二二年四月十一日

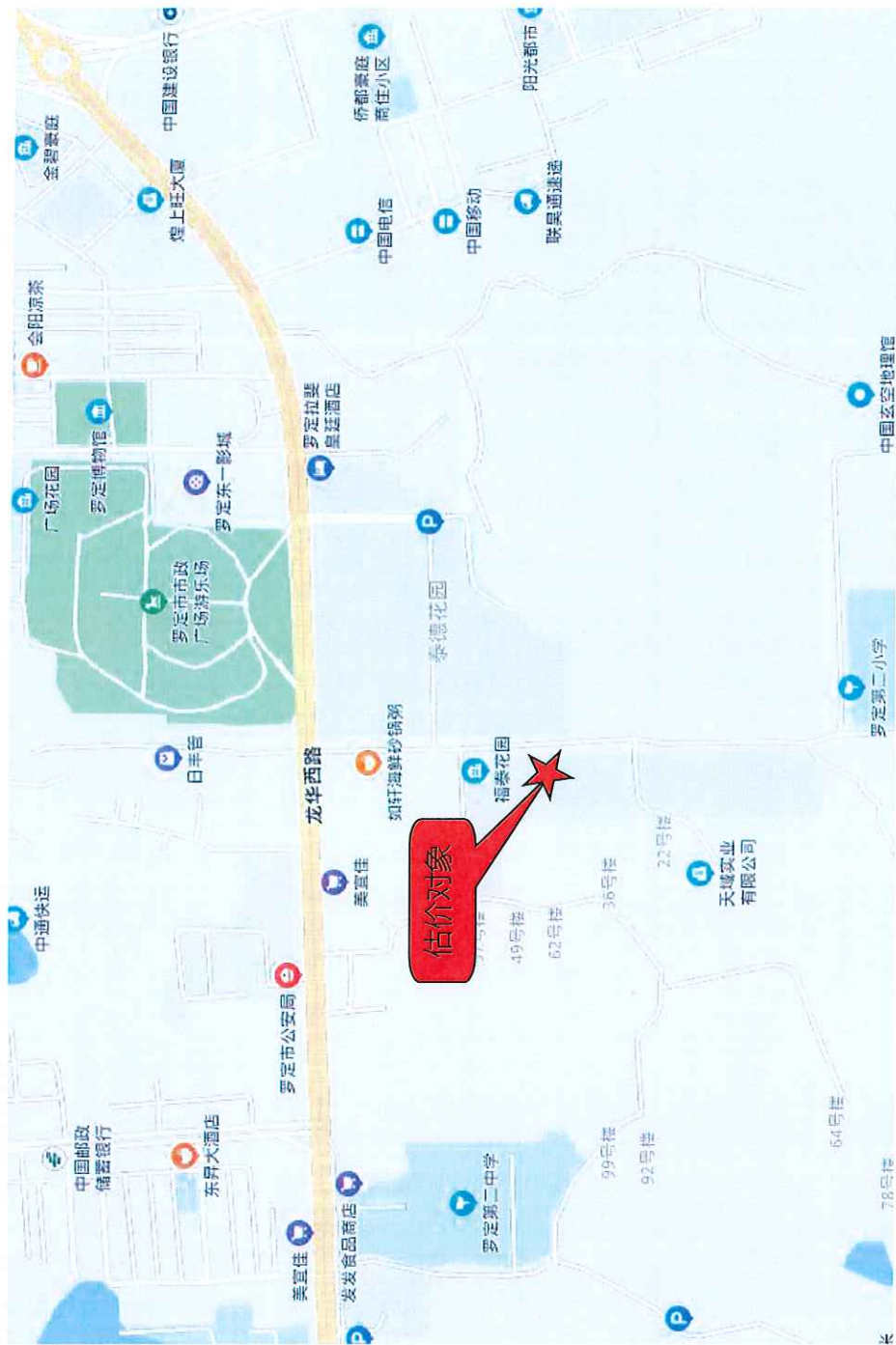


督办人: 周良

电话: 13824650766 传真: 0766-3836335 (罗勇法官)

估价对象位置图

估价对象座落：云浮市罗定市龙华西路泰德广场西侧罗定福泰花园商住小区



估价对象现状照片

房地产名称	云浮市罗定市龙华西路泰德广场西侧罗定福泰花园商住小区 5幢 1703 房房地产
	
估价对象外立面	入户门
	
室内	室内
	
公共区域	小区花园

不动产登记资料查询结果证明

2021年01月29日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 202101290533
经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	陈有斌、陈大雄		证件号码	445381199909203419、 442830196312053412	
共有情况	\				
登记时间	2017年4月21日				
坐落	罗定市龙华西路泰德广场西侧罗定福泰花园商住小区5幢1703房				
不动产单元号	445381011019GB00002F00010482		产权证号	罗预20172002810	
土地用途	\		权利类型	\	
土地面积	\	房屋建筑面积	115.31	权利性质	商品房
房屋套内面积	96.73	房屋用途	住宅	土地使用终止日期	\
电脑状态	<p>*抵押情况: 1、抵押权人: 中国工商银行股份有限公司罗定支行; 抵押人: 陈大雄、陈有斌; 抵押类型: 预告抵押; 抵押方式: 预购商品房抵押权预告登记; 债务履行期限/债权确定期间: 2017-04-01 至 2027-04-01; 债权数额: 25万元; 登记证明号: 罗预20172003672; 登记时间: 2017-05-17。</p> <p>*查封情况: 1、查封文号: (2020)粤5381执保221号; 查封时间: 2020-07-15; 查封单位: 罗定市人民法院; 申请执行人: 中国工商银行股份有限公司罗定支行; 被告: 陈有斌、陈大雄; 查封顺序: 2。 2、查封文号: 罗公封字(2020)06001号; 查封时间: 2020-03-19; 查封单位: 罗定市公安局; 申请执行人: 罗定市公安局; 被告: 陈有斌、陈大雄; 查封顺序: 1。</p> <p>*异议情况: 无异议。</p>				

经查人: 肖彩月



2021年01月29日 10:41:51

专业帮助情况及相关专业意见

本次估价报告没有其他专业帮助情况及相关专业意见。

估价所依据的其他文件资料

本次估价报告没有依据其他文件资料。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300733089399U



名称 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 王丽芳

成立日期 2001年11月28日

住所 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城式济大厦五层P4.85A

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登陆左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2019年07月11日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200023

企业名称：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300733089399U

法定代表人：王丽芳

注册地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层F4.85A

有效期：至 2024年12月20日

备案等级：壹级



请关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年1月20日





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00212786

姓名 / Full name

丁春荣

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

36213219810510265X

注册号 / Registration No.

4420150010

执业机构 / Employer

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-12-29

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00217029

姓名 / Full name

雷益芳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

431127199001030226

注册号 / Registration No.

4420210182

执业机构 / Employer

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-03-16

持证人签名 / Bearer's signature

