

房地产估价报告

估价报告编号：深同诚评字(2021J)08QC第004号

估价项目名称：肇庆市大旺区渠南房地产公司六号楼502房涉执房地产处置司法评估

估价委托人：四会市人民法院

房地产估价机构：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：欧卓靖（注册号：4420200021）

麦雪茵（注册号：4420210082）

估价报告出具日期：二〇二一年八月十七日



防伪码(2021-20888443)

电脑编号：2021-20888443

防伪查询请登录“同致诚评估”官方网站：www.tzcpjg.com

郑重声明：请向同致诚评估工作人员索取收款票据

如有疑问，请致电：400-001-9358

致估价委托人函

四会市人民法院：

承蒙委托，我公司对[]拥有的位于肇庆市大旺区渠南房地产公司六号楼 502 房房地产进行估价，依照不动产登记资料查询结果证明显示，估价对象建筑面积为 107.58 平方米，房屋用途为住宅。

本次估价价值时点设定为 2021 年 08 月 04 日；估价目的是为四会市人民法院办理资产处置提供价值参考依据而估价房地产市场价值；本报告的价值类型为市场价值，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。本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况无明显改变时使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

估价人员结合估价目的，遵循估价原则，在进行实地查勘、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价值的各项有利和不利因素，按照科学的估价程序，选用**比较法**对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的市场价值为 **RMB398,000** 元，大写人民币**叁拾玖万捌仟元整**，详见下页《估价结果汇总表》。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：

2021 年 08 月 17 日

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象	房屋用途	产权证号	权属人	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	市场价值(元)
1	肇庆市大旺区渠南 房地产公司六号楼 502 房房地产	住宅	肇旺私 20141676	████████	107.58	3,700	398,000

备注：本估价结果为房地价值，包括建筑物及其占用范围内的土地价值，或土地及附着于该土地上的建筑物的价值。评估总价取整至百位。

特别提示：本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，请报告使用者使用本报告前认真阅读，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果须作相应调整。

目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、估价假设.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	3
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 不相一致假设.....	3
(五) 依据不足假设.....	3
二、估价报告限制条件.....	3
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.....	12
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
附件.....	14

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、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，但受到本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，也对本估价报告中的估价对象、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。

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1. 估价对象权属状况、面积等信息，以估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》等资料记载为依据，我们已对估价对象的权属状况、面积、用途等资料进行了审慎检查。

2. 本次估价是以估价委托人提供的权属证件和其它资料真实、合法、准确、完整为前提，如因估价委托人提供的资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任，我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状作一般性勘察，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，本次评估假设估价对象能正常安全使用。

4. 我们已在能力范围内对领勘人指认的估价对象位置和界址进行实地查勘，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果因位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：（1）适当营销；（2）熟悉情况；（3）谨慎行事；（4）不受强迫；（5）公平交易。

6. 本估价报告中的市场价值（或评估总价）为估价对象于价值时点状态、假定未设立法定优先受偿权下的公开市场价值，其中包含市场地价及预计转让时应发生的各项税费。

7. 本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

8. 本次估价是以估价对象能够持续使用为假设前提。

（二）未定事项假设

根据估价委托人提供的资料，未能确定估价对象土地权属性质。根据估价机构掌握的调查资料，本次估价设定估价对象为国有出让土地。若与相关部门登记不符，以相关部门登记为准，且本估价结果无效，特提请报告使用者注意！

（三）背离事实假设

据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件，估价对象已抵押并查封，本次估价设定本报告的估价结果为估价对象未设定他项权、未被查封的房地产价值，不考虑抵押担保的债权及其他债权等法定优先受偿款，亦未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1. 估价委托人未能提供《不动产权证书》原件及复印件，本次估价假设估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件所载信息与《不动产权证书》原件一致，并依据估价委托人提供的资料信息进行评估，如有不符，应重新估价。

2. 因估价委托人原因，我司估价人员未能对估价对象进行入内查勘，本次估价设定估价对象的设备设施有正常的使用与维护，能满足其正常使用；室内装修情况为普通装修。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，**提醒报告使用者注意！**

二、估价报告限制条件

1. 由于《四会市人民法院司法鉴定委托书》尚未约定价值时点，根据《房地产估价规范》相关规定，本次估价值时点设定为完成实地查勘之日 2021 年 08 月 04 日。

2. 本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3. 本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。

估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

4. 本估价结果包含估价对象的房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施及装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

5. 本估价报告中的市场价值（或评估总价），是估价对象在该房地产所属土地类型下的房地产公开市场价值。所谓公开市场价值，即在公开市场上最可能形成的价格。

6. 本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况无明显改变时使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算）。

7. 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

8. 报告中数据均采用电算化连续计算得出，由于数据取整的关系可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

9. 估价结果使用特别提示：

①因财产拍卖日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

②在报告使用有效期内，若估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应予调整或委托估价机构重新估价；

③估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告或将本估价运用本次估价目的以外的任何经济行为及由此带来的结果，均由违规使用方承担相应的法律责任，本估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

④本次估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

10. 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

11.本估价报告须完整使用方为有效。本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签名后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

12.本报告最终解释权归本公司所有，任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式将本报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体。

估价结果报告

一、估价委托人

四会市人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

地 址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室

法定代表人：陈平

资质等级：壹级（证书编号：粤建房估深备（2017）0006 号，有效期限：至 2023 年 06 月 28 日）

土地备案与信用等级：一级（证书编号：A202144016 号，有效期限：至 2021 年 12 月 31 日）

土地资信等级证书：A 级（资信编号：2021A—072，资信年度 2021 年度）

电 话：400-001-9358

三、估价目的

根据《四会市人民法院司法鉴定委托书》（（2021）肇四法技鉴字第 172 号），本次估价目的是为四会市人民法院办理资产处置提供价值参考依据而估价房地产市场价格。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

根据估价委托人提供的产权资料，本次估价对象为肇庆市大旺区渠南房地产公司六号楼 502 房房地产，建筑面积为 107.58 平方米（包含估价对象的房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施及装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

（二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料复印件及评估专业人员实地查勘，估价对象基本状况

如下：

估价对象基本状况			
估价对象名称	肇庆市大旺区渠南房地产公司六号楼 502 房房地产		
坐落	肇庆市大旺区渠南房地产公司六号楼 502 房		
建筑面积 (m ²)	107.58	宗地面积 (m ²)	——
法定用途	住宅	现状用途	住宅
房屋所有权人	██████████	土地使用权人	——
土地基本状况			
四至	东至住宅楼，南至政德大街，西至华侨路，北至住宅楼		
形状	不规则多边形		
土地开发程度	宗地红线外“五通”，基础设施较完善		
土地使用终止日期	2068 年 11 月 30 日		
建筑物基本状况			
建筑结构	钢筋混凝土结构	朝 向	——
总 楼 层	共 7 层	评估楼层	位于第 5 层
层 高	约 3.0 米	景 观	街景
空间布局	按普通住宅布局，属平层		
装修 状况	外墙/外观	外墙马赛克，楼栋外观一般	
	门/窗	外防盗门；铝合金窗	
	客 厅	设定为普通装修标准	
	卧 室	设定为普通装修标准	
	餐 厅	设定为普通装修标准	
	厨 房	设定为普通装修标准	
	卫 生 间	设定为普通装修标准	
	阳 台	开放式	
设施 设备	水 电	水电齐全	电 梯 有 (1 梯 2 户)
	管道煤气	——	消 防 消防栓
	空 调	——	其它设备 ——
使用 与维 护	建成年份	1998 年 09 月 01 日	成新度 75%
	使用状况	查封中	
	维护与保养	维护与保养一般	
	物业管理	自管	
备 注	至价值时点，估价对象工程质量及维护、保养、使用情况一般，成新度一般，估价对象房屋未出现影响正常使用的工程质量问题。		

(三) 估价对象权益状况

估价对象权益状况			
受理编号	441284666202106240210		
估价对象名称	肇庆市大旺区渠南房地产公司六号楼 502 房房地产		
证号	肇旺私 20141676		
权利人	[REDACTED]		
坐落	肇庆市大旺区渠南房地产公司六号楼 502 房		
共有情况	单独所有		
不动产单元号	441284666006GB00575F00010033		
房屋权属来源	---		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
用途	房屋：住宅		
面积	房屋建筑面积：107.58 平方米/房屋套内建筑面积：98.26 平方米		
土地使用终止日期	2068 年 11 月 30 日	填发日期	2014 年 08 月 29 日
权利其他状况	已抵押、已查封、无异议		
附记	---		

(四) 估价对象区位状况

位置状况	坐落	肇庆市大旺区渠南房地产公司六号楼 502 房
	方位	东至住宅楼，南至政德大街，西至华侨路，北至住宅楼，地理位置较好
	与重要场所（设施）的距离	距离大旺公园约 1 公里，距离较近
	临街（路）状况	临政德大街、华侨路，两面临路
	所在楼幢	渠南房地产公司六号楼
	楼层	第 5 层
交通状况	道路状况	区域主干道有政德大街、华侨路，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	距公交车站点约 150 米，有四会 13 路、大旺 10 路、大旺 101 路、大旺 106 路途经，交通较便捷
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	暂无配套停车位，停车方便程度一般
环境状况	自然环境	周边居住区，绿化较多，自然环境一般
	人文环境	人文环境一般，居民素质较好，社会治安较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施	基础设施	宗地红线外“五通”，基础设施较完善
	公共服务设施	周边有大旺市场、长旺商贸城、贺华购物广场、金凤凰广场、城镇便捷酒店、药房、红黄蓝亲子园、大旺公园、大旺中学（高中部）、肇庆高新区实验小学、银行及各行各业临街商铺，公共配套设施较完善
居住社区成熟度		成熟度较高

五、价值时点

本次估价的实地查勘期为 2021 年 08 月 04 日。根据《房地产估价规范》相关规定，确定本次估价的时点为实地查勘期 2021 年 08 月 04 日。

六、价值类型

（一）价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

◆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

（一）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。

本次估价遵循了独立、客观、公正原则，本公司具有完全独立性，估价人员与估价对象及当事人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

（二）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。

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》为依据；在合法使用方面，以使用管制及合法用途为依据，估价对象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；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据，估价对象已依法登记，属于市场化商品房，且权利人已取得权属证书，产权清晰，可以按相关规定进入市场自由转让。

（三）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。

不同价值时点，同一宗房地产通常会有不同的价格，本次估价价值时点为实地查勘期，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准，体现了价值时点原则。

（四）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。

本次估价中采用的比较法，就是遵循了替代原则，参照公开市场上一定数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

（五）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。

考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，在法律上许可、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

八、估价依据

（一）相关法律、法规、政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，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第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，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第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行，2019年4月23日修正）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

6. 《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，根据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）；

7. 城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准（试行）》的通知（城住字[1984]第 678 号，1985 年 1 月 1 日试行）；

8. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过，2017 年 11 月 19 日公布，自公布之日起施行）；

9. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，自 2016 年 5 月 1 日起）；

10. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号，2019 年 3 月 20 日）。

（二）估价标准和指导意见、办法

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日施行）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施）；

3. 《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》（法释[2018]15 号，自 2018 年 09 月 01 日起施行）。

（三）估价委托人提供的资料

1. 《四会市人民法院司法鉴定委托书》；

2. 权属证件复印件（《不动产登记资料查询结果证明》）；

3. 估价委托人提供的其它相关资料。

（四）估价机构掌握和收集的资料

1. 评估专业人员实地查勘和市场调查收集的相关资料；

2. 估价机构及评估专业人员掌握的其他资料。

九、估价方法

（一）选用估价方法理由

估价对象位于肇庆市大旺区渠南房地产公司六号楼 502 房，房屋用途为住宅，现状用途为住宅。根据估价人员现场查勘及市场调查了解，估价对象所在片区类似物业交易较活跃，交易案例较易获取，宜选用比较法。

（二）不选用估价方法理由

估价对象虽为具有潜在收益的房地产，但由于目前该片区住宅类房地产租赁市场的不规范操作，使租金水平与房屋售价水平没有得到合理匹配；另外投资投机房地产导致租赁市场和销售市场更加不匹配，不能反映正常的房地产市场价格，不宜选用收益法。

近几年，住宅类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，不宜选用成本法。

估价对象为已建成房地产，目前使用状况良好，从经济和环保的角度来看，估价对象不属于具有开发或再开发潜力的房地产，不宜选用假设开发法。

综上所述，本次估价采用比较法对估价对象进行评估。

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。

十、估价结果

估价人员结合估价目的，遵循估价原则，在进行实地查勘、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价值的各项有利和不利因素，按照科学的估价程序，选用**比较法**对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的市场价值为 **RMB398,000** 元，大写人民币**叁拾玖万捌仟元整**，详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象	房屋用途	产权证号	权属人	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
1	肇庆市大旺区渠南房地产公司六号楼502房房地产	住宅	肇旺私 20141676	■	107.58	3,700	398,000

备注：评估总价取整至百位。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
欧卓靖	4420200021		年 月 日
麦雪茵	4420210082		年 月 日

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘期为 2021 年 08 月 04 日至 2021 年 08 月 04 日。

十三、估价作业期

2021 年 07 月 21 日至 2021 年 08 月 17 日

附 件

附件一、估价委托书复印件

附件二、估价对象位置图

附件三、估价对象实地查勘情况和相关照片

注：注册房地产估价师进行了实地查勘。

附件四、估价对象权属证明复印件

附件五、可比实例位置图和外观照片（无）

附件六、专业帮助情况和相关专业意见

注：没有人对本估价报告提供了重要专业帮助，故不存在此附件。

附件七、估价所依据的其他文件资料

注：本报告以估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》为依据，估价委托人未提供其他文件资料，故不存在此附件。

附件八、房地产估价机构营业执照复印件

附件九、房地产估价机构备案证书复印件

附件十、注册房地产估价师注册证书复印件