

# 涉执房地产处置司法评估报告

(2022)肇怀法技鉴字第 12 号 / (2021)粤 1224 财保 1 号  
怀集县怀城镇三江區登云路“翠湖居”D 区 3 幢 503 号房  
(实勘: 怀集县怀城街道翠湖半岛 3 幢 503 号房)

估价项目名称: 怀集县怀城镇三江區登云路“翠湖居”D 区 3 幢 503 号房  
(实勘: 怀集县怀城街道翠湖半岛 3 幢 503 号房)房地产市场价值评估

估价委托人: 怀集县人民法院

估价机构: 广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 陈学勇 (注册证号: 4420160185)

黄玉婷 (注册证号: 4420210416)

估价报告出具日期: 2022 年 5 月 6 日

估价报告编号: 粤卓越评[2022]房 11 第 0342 号

## 致估价委托人函

怀集县人民法院：

承蒙委托，我公司对怀集县怀城镇三江区登云路“翠湖居”D区3幢503号房（实勘：怀集县怀城街道翠湖半岛3幢503号房）的市场价值进行了估价，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，对估价对象进行了估价，现将估价结果报告如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：财产范围包括房屋建筑物产权及附属于房屋建筑物的设施、设备价值和分摊土地使用权价值，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

产权证明资料	《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：202202161102）		
房屋坐落	怀集县怀城镇三江区登云路“翠湖居”D区3幢503号房（实勘：怀集县怀城街道翠湖半岛3幢503号房）		
权属人	罗明杰、梁欣		
房屋用途	住宅	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	122.85
土地用途	城镇住宅用地	土地面积 (共用) (m <sup>2</sup> )	43139
土地使用年限	终止至2080年10月21日		

3、价值时点：结合估价目的及委托人要求，确定以现场勘察日2022年4月11日为价值时点。

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

5、估价方法：采用比较法和收益法进行评估。

6、估价结果：

评估建筑面积：122.85平方米；

房地产单价：6520元/平方米；

房地产总价：¥80.10万元（大写：人民币捌拾万壹仟元整）（取整至百位）。

7、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

(1)估价报告使用期限：在房地产市场波动不大的情况下，至2023年5月5日止。

(2)本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途，报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！提请报告使用者注意。

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

2022年5月6日

# 目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
涉执房地产处置司法评估结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附 件.....	11
一、估价对象位置图.....	11
二、估价对象现场照片.....	11
三、《怀集县人民法院司法鉴定（评估）委托书》[(2022)肇怀法技鉴字第 12 号]复印件.....	11
四、《广东省怀集县人民法院民事裁定书》[(2021)粤 1224 财保 1 号]复印件.....	11
五、《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：202202161102）复印件.....	11
六、估价机构营业执照复印件.....	11
七、估价机构备案证书复印件.....	11
八、估价师注册证书复印件.....	11

# 注册房地产估价师声明

我们郑重声明:

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。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、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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015)的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5、本次估价,我司已派出注册房地产估价师陈学勇于 2022 年 4 月 11 日对估价对象进行了实地查勘。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任,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进行评估。除非另有协议,我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有第三方公司或个人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告是本估价机构根据估价目的,遵循估价原则,采用科学合理的估价方法,在认真分析现有资料基础上,经过测算,结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析,为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而出具的。

8、参与本次估价的中国注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
陈学勇	4420160185		2022 年 5 月 6 日
黄玉婷	4420210416		2022 年 5 月 6 日

# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设条件

### （一）一般假设

1、本报告以委托人提供的资料的真实性和准确性为前提，但委托人提供的资料为复印件，本公司未向有关政府部门核实，这些资料的真实性、合法性和完整性由委托人负责，我们只对估价对象本身的市场价值发表意见。若资料失实或有隐匿，估价方不承担责任。如估价对象范围及内容发生调整，本报告估价结果应作相应调整乃至重新估价。

2、本次估价是基于估价对象未被转让、抵押且无相应的债权、债务存在并估价对象权属完整，即估价对象无权利负担的假设前提条件下进行的，本报告估价结果未考虑估价对象可能存在的债权、债务情况以及其他纠纷对估价对象价值的可能影响。

3、本次估价范围以委托人提供的有关权证中所记载范围为准，权证中没有记载的未列入估价范围。

4、本次估价对被遮盖、未暴露及隐蔽工程等难以接触到的部分，本司假定其质量符合国家有关规范、标准，并以此进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

5、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

6、本报告未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对估价对象价值产生的影响。

7、估价对象在保持合法用途条件下，持续经营，能够与其他生产要素相结合，满足正常生产经营需要，处于最有效使用状态，得到最高最佳使用。

8、由于估价委托人和相关当事人未能提供估价对象是否存在租约等相关情况的资料，估价师根据估价经验亦未能获悉其租赁情况，故本次评估中不考虑出租或占有情况对房地产估价结果的影响，在此提醒报告使用者注意。

9、根据估价委托人提供的资料，未有明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金），结合估价师现场查勘，也未能确定相关情况。本次评估假定评估对象不存在上述欠缴税金及相关费用，在此提醒报告使用者注意。

### （二）未定事项假设

估价对象无未定事项，故无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

根据委托人提供的相关资料，至价值时点估价对象设定有抵押权且已被法院查封，结合估价目的及委托人要求，本次估价未考虑抵押、查封等情况对估价结果的影响，在此提醒报告使用者注意。

#### （四）不相一致假设

1、本次估价中，根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：202202161102）等资料，估价对象的权属人为罗明杰、梁欣，委托人为怀集县人民法院，估价对象的权属人与评估委托人不一致，在此提醒报告使用者注意。

2、根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：202202161102），估价对象房屋坐落记载为“怀集县怀城镇三江镇登云路“翠湖居”D区3幢503号房”，结合委托人工作人员及估价人员现场勘查，估价对象房屋坐落为“怀集县怀城街道翠湖半岛3幢503号房”，估价对象房屋证载地址与再估价人员现场勘查地址不一致，在此提醒报告使用者注意。

## 二、估价的限制条件

1、本估价报告结果为估价对象在价值时点的市场价值，该估价结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不做其他用途。

2、在房地产市场没有重大变化的前提下，估价报告使用的有效期为一年，即自2022年5月6日至2023年5月5日止，若房地产市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

3、委托人及当事人对其所提供的相关资料、各种数据的合法性、真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。若由于委托人或当事人提供虚假的情况和失效的资料致使估价结果失实，应由资料提供方负完全责任。

4、本报告中有关估价对象的权属状况、建筑面积等内容以委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：202202161102）等复印件记载为准，估价对象建筑面积为122.85平方米，估价人员并没有对以上面积进行测量，也没有到当地相关部门调查核实估价对象的房屋权属状况，如有差异应以当地自然资源局等相关部门确认为准，估价结果应作相应调整或者重新评估。

5、未经本估价机构书面同意，本估价报告不得向委托人和按规定报送的有关部门以外的单位和个人提供；本估价报告的全部或任一部分内容不得用于公开的文书中，也不得以任何方式公开发表。因报告使用者使用不当而造成的责任和纠纷与本估价机构无关。

## 三、其它需要说明的事项

1、本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力的因素对估价结论的影响。

2、本估价报告采用的币种为人民币，估价结果已包含分摊土地和建筑物的价值。但未包含估价对象未来发生转让时应缴纳的税费等款项。

3、本估价报告不对房地产权属负责，亦未考虑其权属状况对估价对象价值的影响。

- 4、对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，估价委托人在委托估价时未作特别说明的，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价人员不承担相关责任。
- 5、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，本报告结果必须相应调整。
- 6、本报告书含若干附件，与报告书正文具有同等效力，不可分割对待。
- 7、委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担任何责任。
- 8、本报告由广东卓越土地房地产评估咨询有限公司负责解释。  
(本页以下为空白)

# 涉执房地产处置司法评估结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人名称：怀集县人民法院  
联系地址：广东省怀集县怀城街道向群路 112 号  
联系人：苏少华  
联系电话：18033395708

## 二、房地产估价机构

估价机构名称：广东卓越土地房地产评估咨询有限公司  
法定代表人：陈智华  
注册地址：广州市天河区长福路 217 号 G201 单元（仅限办公）  
统一社会信用代码：91440000744471390H  
房地产估价机构备案等级：壹级  
证书编号：粤房估备字壹 0100010  
联系人：陈国强  
联系电话：0758-2566063  
邮政编码：526050

## 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

### （一）估价对象财产范围

估价对象为怀集县怀城镇三江区登云路“翠湖居”D区3幢503号房（实勘：怀集县怀城街道翠湖半岛3幢503号房），评估建筑面积为122.85平方米，包括房屋建筑物产权及附属房屋建筑物的设施、设备价值和分摊土地使用权价值，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

### （二）估价对象基本状况

1、名称：怀集县怀城镇三江区登云路“翠湖居”D区3幢503号房（实勘：怀集县怀城街道翠湖半岛3幢503号房）。



2、坐落：估价对象位于怀集县怀城街道翠湖半岛小区内，所在区域东面为怀集体育馆，南面为富威堡翠湖公馆，西面为内街，北面为中洲河。估价对象所在区域主要由 Y604 县道、天湖西路等构成对外交通；附近有怀集 2 路、怀集 3 路等多路公交车及出租车经过，交通较便利。周边有富威堡翠湖公馆、翠湖东湾、腾业雅豪庭园、迪比利豪城、怀集体育馆、怀集县人民政府、市民广场、三江口公园、怀集中学、合盈·城市广场、怀集城北客运站、银行及加油站等，生活配套设施和公共配套设施较完善，居住氛围较浓厚。

3、规模、用途、权属等其他基本状况：

产权资料	地址	规模		土地用途	房屋用途	权属人	共有情况	其他基本情况
		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (共用) (m <sup>2</sup> )					
《不动产登记资料查询结果证明》 (受理编号: 202202161102)	怀集县怀城镇三江江登云路“翠湖居”D区3幢503号房(实勘:怀集县怀城街道翠湖半岛3幢503号房)	122.85	43139	城镇住宅用地	住宅	罗明杰、梁欣	共同共有	已抵押、已被查封

(三) 土地基本状况

- 1、四至：所在宗地东至登云路，南至府前路，西至小路，北至滨江北路。
- 2、形状：较规则。
- 3、开发程度：红线内外“六通”（通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气），宗地红线内已完成开发建设。
- 4、土地使用期限：70年，终止至2080年10月21日。

(四) 建筑物基本状况

楼盘名称	翠湖半岛	竣工日期	2018年8月22日
平面布局	四房两厅两卫一厨两阳台	结构、总层数	钢筋混凝土结构31层(实勘)
朝向及景观	南向, 望花园	所在楼层	第5层
噪音及采光	无噪音影响, 采光较好	楼层布局	电梯, 2梯4户
层高	约3米	完损状况	完好房, 成新率约九成三
装修档次	普通装修	使用状况	自用
装饰装修及设施设备	房屋装修: 外墙贴条形锦砖, 大厅地面铺抛光砖, 内墙及天花刷乳胶漆; 房间地面铺地板砖, 内墙及天花刷乳胶漆; 厨房地面铺防滑砖, 内墙贴瓷砖, 天花为铝扣板, 配备有组合橱柜、洗涤盆; 卫生间地面铺防滑砖, 内墙贴瓷砖, 天花为铝扣板, 配备有坐厕、洗手盆; 入室门装配有防盗门、窗户为铝合金窗; 电梯、消防、水电、空调等配套设施较齐全, 所在楼宇维护保养情况较好。		

## 五、价值时点

结合估价目的及委托人要求，确定以现场勘察日 2022 年 4 月 11 日为价值时点。

## 六、价值类型

本报告价值类型为市场价值。为估价对象在价值时点状况下包含分摊土地使用权及房屋建筑物产权价值的房地产市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额，当事人双方各自精明、谨慎行事，不受任何强迫限制。

## 七、估价原则

### （一）合法原则

估价时遵循国家和地方政府颁布的相关法令、法规、条例和政策。

估价人员根据《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》等相关法律法规，在法律规定的条件下对估价对象进行评估，对评估资料的合理、合法性进行了甄别，在设定价值定义时，按合法原则对估价对象的用途、剩余使用年限等条件进行了设定。本报告估价对象已取得合法的权属证明，且在使用上符合法定用途。

### （二）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

本报告估价人员未受第三方影响，与委托方也无利益关系约束，估价人员严格按照国家、地方的有关规定，以公正、公平的态度和良好的职业道德对估价对象进行评估。

### （三）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

### （四）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。本次评估中现场勘察日与价值时点一致，在测算中估价人员已对相关的可比实例进行了分析与相应的期日修正。

### （五）替代原则

房地产价格遵循替代原则。某宗房地产价格，受与其用途相同、区位相近、具有可替代

性的其它房地产价格的影响和牵制。在市场竞争机制作用下，其价格趋同或趋于一致。

本次评估选用了比较法对估价对象进行测算，并在使用收益还原法时通过比较法确定估价对象客观市场租金，估价人员在案例的选取中遵循替代原则，结合实际状况，选取相同用途，区位相近且居住氛围类似，具有可替代性的可比实例。

#### （六）预期收益原则

估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。房地产的价格是由反映房地产将来的总收益所决定的，它的价格也受预期收益形成因素的变动所影响。所以，投资者是在预测房地产将来所能带来的收益或效用后进行投资的。

本报告在收益法的运用中，遵循预期收益原则，对房地产市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对房地产市场的影响进行细致分析和预测，经过测算得到估价对象的收益价格。

#### （七）综合分析原则

在房地产市场中，房地产价格受一般因素（自然、社会、经济、政策等）、区域因素（居住氛围、距离、朝向、所在楼层、交通便捷程度等）、个别因素（建筑结构、规模、用途、层数、装饰装修、设施设备、层高等）诸多因素的影响，因而进行房地产估价时，必须从综合的角度出发，全面分析作用于房地产价格的各种因素。

本次评估中估价人员对估价对象权益状况、区位状况、所在路段的经济环境、区位规划前景及房地产市场环境等因素进行了详细的分析，并在测算中对影响因素进行了相应的量化，以计算出合理准确的估价结果。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规文件

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起实施）；

2、《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）；

3、《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）；

4、《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，2020年中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021年1月1日施行）；

5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

6、国务院、地方政府及有关部门颁布的法律、法规。

（二）技术规范标准

1、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月1日起实施）；

2、《中华人民共和国国家标准房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2014年2月1日起实施）；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021年9月1日起实施）。

（三）委托人提供的资料

1、《怀集县人民法院司法鉴定（评估）委托书》〔(2022)肇怀法技鉴字第12号〕；

2、《广东省怀集县人民法院民事裁定书》〔(2021)粤1224财保1号〕；

3、《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：202202161102）；

4、委托人提供的其他相关资料。

（四）估价人员调查资料

1、估价人员实地勘察、摄影及调查记录获取的资料；

2、房地产市场相关信息；

3、中国人民银行公布的人民币存、贷款利率；

4、其他所需的调查资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价人员认真分析所掌握的资料结合周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行评估。

（一）估价方法的选取

1、估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为评估方法。

2、现时住宅类房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为评估方法。

3、鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似住宅物业的市场交易实例及市场租赁实例较多，宜采用比较法与收益法进行评估。

综上所述，本报告采用比较法和收益法进行评估。

(二) 估价方法的介绍

“比较法”就是在求取估价对象的价格时，根据替代原则，将估价对象与在较近时期内已发生交易的类似房地产交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、市场状况、房地产状况（区位、实物、权益等）等差别，修正得出估价对象在价值时点的市场价格的方法。

收益法，又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象的方法。收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取估价对象的价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在2022年4月11日估价结果为：

项目/估价对象	怀集县怀城镇三江镇登云路“翠湖居”D区3幢503号房 (实勘：怀集县怀城街道翠湖半岛3幢503号房)
总价(万元)	80.10 大写：人民币捌拾万壹仟元整
单价(元/m <sup>2</sup> )	6520

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈学勇	4420160185		2022年5月6日
黄玉婷	4420210416		2022年5月6日

十二、实地查勘期

2022年4月11日

十三、估价作业期

2022年4月11日至2022年5月6日

## 附 件

- 一、 估价对象位置图
- 二、 估价对象现场照片
- 三、 《怀集县人民法院司法鉴定（评估）委托书》[(2022)肇怀法技鉴字第12号]复印件
- 四、 《广东省怀集县人民法院民事裁定书》[(2021)粤1224财保1号]复印件
- 五、 《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：202202161102）复印件
- 六、 估价机构营业执照复印件
- 七、 估价机构备案证书复印件
- 八、 估价师注册证书复印件

（本页以下为空白）