

房地产估价报告

估价报告编号： 国众联评字（2022）第 ZQ-10044 号
估价项目名称： 为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路 8 号富源华庭的 75 项车位、高要市南岸和平路 8 号富源华庭的 18 项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路 3 号的 6 项商铺的市场价值评估
估价委托人： 肇庆市高要区人民法院
房地产估价机构： 国众联资产评估土地房地产估价有限公司
注册房地产估价师： 伍国坚（注册证号：4420210145）
陈江英（注册证号：4420200111）
估价报告出具日期： 二〇二二年四月七日



此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

总公司地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区
清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1C618

电话：0755-88832456 邮编：518024

分公司地址：肇庆市西江北路鸿苑东街 22 号 B 幢 3 号楼
首层之一

电话（传真）：（0758）2868050

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估
致估价委托人函

肇庆市高要区人民法院：

承蒙委托，我对高要市富源房地产开发有限公司名下的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位及位于高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺，肇庆市高要区长兴实业有限公司名下的位于肇庆市高要区南岸南兴三路3号的4项商铺，彭卓荣名下的位于肇庆市高要区南岸南兴三路3号的2项商铺进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产价值。

估价对象：本次估价对象为高要市富源房地产开发有限公司名下的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位，建筑面积合计为2,896.01平方米，房屋用途均为车位；高要市富源房地产开发有限公司名下的位于高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺，建筑面积合计为1,319.3平方米，房屋用途均为商业；肇庆市高要区长兴实业有限公司名下的位于肇庆市高要区南岸南兴三路3号的4项商铺，建筑面积合计为4,520.0509平方米，房屋用途均为商业；彭卓荣名下的位于肇庆市高要区南岸南兴三路3号的2项商铺，建筑面积合计为159.8平方米，房屋用途均为商业。

价值时点：2022年03月10日。

价值类型：市场价值。

估价方法：市场法、收益法。

估价结果：估价对象在价值时点满足本估价报告假设与限制条件下的市场价值为人民币¥44,373,900元（大写人民币肆仟肆佰叁拾柒万叁仟玖佰元整）。详见《估价结果汇总表》。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、本报告中的市场价值为含增值税价值；

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

2、本报告中的市场价值是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；

3、本报告的使用期限为自报告出具之日起一年内有效；

4、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

法定代表人：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年四月七日

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

估价结果汇总表

估价委托人：肇庆市高要区人民法院

价值时点：2022年03月10日

货币单位：人民币元

序号	产权证编号	权属人	估价对象座落	房屋用途	建筑面积(m ²)	建筑结构	评估单价(元/m ² 或元/个)	评估价值(元)	备注
1	00029047	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库255号小车位	车位	31.52	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
2	00029225	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库256号小车位	车位	31.52	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
3	00029224	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库257号小车位	车位	31.52	钢筋混凝土结构	91,000	91,000	---
4	00029226	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库258号小车位	车位	31.52	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
5	00029175	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库259号小车位	车位	31.52	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
6	00029177	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库260号小车位	车位	31.52	钢筋混凝土结构	91,000	91,000	---
7	00029178	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库261号小车位	车位	31.52	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
8	00029251	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库263号小车位	车位	29.63	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
9	00029256	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库264号小车位	车位	29.63	钢筋混凝土结构	89,000	89,000	---
10	00029139	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库265号小车位	车位	30.88	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
11	00029142	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库266号小车位	车位	30.88	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
12	00029035	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库269号小车位	车位	31.52	钢筋混凝土结构	91,000	91,000	---

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	产权证编号	权属人	估价对象座落	房屋用途	建筑面积(m ²)	建筑结构	评估单价(元/m ² 或元/个)	评估价值(元)	备注
13	00029188	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库271号小车位	车位	31.52	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
14	00029187	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库272号小车位	车位	31.52	钢筋混凝土结构	91,000	91,000	---
15	00029185	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库274号小车位	车位	31.52	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
16	00029184	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库275号小车位	车位	31.52	钢筋混凝土结构	91,000	91,000	---
17	00029179	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库276号小车位	车位	31.52	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
18	00029271	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库278号小车位	车位	29.63	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
19	00029446	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库280号小车位	车位	30.58	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
20	00029445	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库281号小车位	车位	30.58	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
21	00029344	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库284号小车位	车位	31.2	钢筋混凝土结构	91,000	91,000	---
22	00029341	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库287号小车位	车位	31.2	钢筋混凝土结构	91,000	91,000	---
23	00029339	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库289号小车位	车位	31.2	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
24	00029338	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库290号小车位	车位	31.2	钢筋混凝土结构	91,000	91,000	---
25	00029311	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库292号小车位	车位	29.33	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
26	00029312	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库293号小车位	车位	29.33	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	产权证编号	权属人	估价对象座落	房屋用途	建筑面积(m ²)	建筑结构	评估单价(元/m ² 或元/个)	评估价值(元)	备注
27	00029429	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库295号小车位	车位	30.58	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
28	00029430	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库296号小车位	车位	30.58	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
29	00029336	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库298号小车位	车位	31.2	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
30	00029335	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库299号小车位	车位	31.2	钢筋混凝土结构	91,000	91,000	---
31	00029214	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库301号小车位	车位	31.2	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
32	00029213	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库302号小车位	车位	31.2	钢筋混凝土结构	91,000	91,000	---
33	00029443	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库305号小车位	车位	31.2	钢筋混凝土结构	91,000	91,000	---
34	00029402	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库307号小车位	车位	29.33	钢筋混凝土结构	89,000	89,000	---
35	00029420	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库308号小车位	车位	29.33	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
36	00029240	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库310号小车位	车位	28.13	钢筋混凝土结构	88,000	88,000	---
37	00029411	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库311号小车位	车位	29.98	钢筋混凝土结构	89,000	89,000	---
38	00029316	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库313号小车位	车位	30.58	钢筋混凝土结构	89,000	89,000	---
39	00029222	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库315号小车位	车位	30.58	钢筋混凝土结构	89,000	89,000	---
40	00029221	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库316号小车位	车位	30.58	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	产权证编号	权属人	估价对象座落	房屋用途	建筑面积(m ²)	建筑结构	评估单价(元/m ² 或元/个)	评估价值(元)	备注
41	0029220	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库317号小车位	车位	30.58	钢筋混凝土结构	89,000	89,000	---
42	00029218	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库319号小车位	车位	30.58	钢筋混凝土结构	90,000	90,000	---
43	00029274	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库321号小车位	车位	28.16	钢筋混凝土结构	88,000	88,000	---
44	00029241	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库322号小车位	车位	28.45	钢筋混凝土结构	87,000	87,000	---
45	00029414	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库323号小车位	车位	29.35	钢筋混凝土结构	87,000	87,000	---
46	00029216	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库324号小车位	车位	30.58	钢筋混凝土结构	88,000	88,000	---
47	00029440	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库338号小车位	车位	31.2	钢筋混凝土结构	88,000	88,000	---
48	00029232	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库339号小车位	车位	30.58	钢筋混凝土结构	88,000	88,000	---
49	00029249	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库352号小车位	车位	28.45	钢筋混凝土结构	87,000	87,000	---
50	00029405	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库353号小车位	车位	29.33	钢筋混凝土结构	89,000	89,000	---
51	00029248	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库354号小车位	车位	28.45	钢筋混凝土结构	87,000	87,000	---
52	00029247	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库355号小车位	车位	27.28	钢筋混凝土结构	85,000	85,000	---
53	00029413	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库356号小车位	车位	29.35	钢筋混凝土结构	87,000	87,000	---
54	00029105	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库73号小车位	车位	30.9	钢筋混凝土结构	89,000	89,000	---

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	产权证编号	权属人	估价对象座落	房屋用途	建筑面积(m ²)	建筑结构	评估单价(元/m ² 或元/个)	评估价值(元)	备注
55	00029244	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库325号小车位	车位	59.9	钢筋混凝土结构	126,000	126,000	---
56	00029245	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库326号小车位	车位	59.9	钢筋混凝土结构	126,000	126,000	---
57	00029435	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库328号小车位	车位	61.15	钢筋混凝土结构	126,000	126,000	---
58	00029242	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库329号小车位	车位	59.31	钢筋混凝土结构	126,000	126,000	---
59	00029236	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库330号小车位	车位	59.31	钢筋混凝土结构	126,000	126,000	---
60	00029243	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库331号小车位	车位	59.9	钢筋混凝土结构	123,000	123,000	---
61	00029233	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库332号小车位	车位	60.53	钢筋混凝土结构	123,000	123,000	---
62	00029259	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库333号小车位	车位	58.71	钢筋混凝土结构	123,000	123,000	---
63	00029238	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库334号小车位	车位	58.71	钢筋混凝土结构	123,000	123,000	---
64	00029439	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库335号小车位	车位	61.15	钢筋混凝土结构	127,000	127,000	---
65	00029438	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库336号小车位	车位	61.15	钢筋混凝土结构	127,000	127,000	---
66	00029235	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库340号小车位	车位	60.53	钢筋混凝土结构	125,000	125,000	---
67	00029417	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库341号小车位	车位	59.01	钢筋混凝土结构	122,000	122,000	---
68	00029412	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库342号小车位	车位	59.01	钢筋混凝土结构	125,000	125,000	---

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	产权证编号	权属人	估价对象座落	房屋用途	建筑面积(m ²)	建筑结构	评估单价(元/m ² 或元/个)	评估价值(元)	备注
69	00029415	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库343号小车位	车位	61.48	钢筋混凝土结构	125,000	125,000	---
70	00029260	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库345号小车位	车位	59.33	钢筋混凝土结构	123,000	123,000	---
71	00029410	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库346号小车位	车位	58.11	钢筋混凝土结构	122,000	122,000	---
72	00029223	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库347号小车位	车位	54.49	钢筋混凝土结构	120,000	120,000	---
73	00029409	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库348号小车位	车位	58.11	钢筋混凝土结构	122,000	122,000	---
74	00029275	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库349号小车位	车位	61.75	钢筋混凝土结构	123,000	123,000	---
75	00029234	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库350号小车位	车位	60.53	钢筋混凝土结构	123,000	123,000	---
小计					2,896.01	---	---	7,439,000	---
76	0500013635	高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层1号商铺	商业	84.8	钢筋混凝土结构	7,000	593,600	---
77		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层2号商铺	商业	137.63	钢筋混凝土结构	8,700	1,197,400	---
78		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层3号商铺	商业	47.2	钢筋混凝土结构	8,400	396,500	---
79		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层4号商铺	商业	47.2	钢筋混凝土结构	8,400	396,500	---
80		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层5号商铺	商业	47.03	钢筋混凝土结构	8,400	395,100	---

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	产权证编号	权属人	估价对象座落	房屋用途	建筑面积(m ²)	建筑结构	评估单价(元/m ² 或元/个)	评估价值(元)	备注
81	0500013635	高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层6号商铺	商业	46.96	钢筋混凝土结构	8,400	394,500	---
82		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层7号商铺	商业	46.87	钢筋混凝土结构	8,400	393,700	---
83		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层8号商铺	商业	47.59	钢筋混凝土结构	8,500	404,500	---
84		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层9号商铺	商业	65.59	钢筋混凝土结构	8,800	577,200	---
85		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座10号商铺	商业	62.05	钢筋混凝土结构	4,600	285,400	---
86		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座11号商铺	商业	61.97	钢筋混凝土结构	4,600	285,100	---
87		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座12号商铺	商业	38.39	钢筋混凝土结构	4,500	172,800	---
88		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座13号商铺	商业	61.74	钢筋混凝土结构	4,600	284,000	---
89		8073392986579	高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭G1座首层41号商铺	商业	175.7	钢筋混凝土结构	6,200	1,089,300
90	9190890885874	高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭G1座首层42号商铺	商业	37.17	钢筋混凝土结构	6,400	237,900	---
91	1746598767225	高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭G1座首层43号商铺	商业	38.12	钢筋混凝土结构	6,400	244,000	---
92	4505613881035	高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭G1座首层44号商铺	商业	134.01	钢筋混凝土结构	6,200	830,900	---
93	7446775825638	高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭G2座首层40号商铺	商业	139.28	钢筋混凝土结构	6,300	877,500	---
小计					1,319.30	---	---	9,055,900	---

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	产权证编号	权属人	估价对象座落	房屋用途	建筑面积(m ²)	建筑结构	评估单价(元/m ² 或元/个)	评估价值(元)	备注
94	粤房地权证高字第0500065602号	肇庆市高要区长兴实业有限公司	肇庆市高要区南岸南兴三路3号富民商业城富国居A1-10卡商铺	商业	669.92	钢筋混凝土结构	5,300	3,550,600	---
95	粤房地证字第C3815666号	高要市长兴实业有限公司	高要市南岸镇南兴三路1号	商业	1,571.0525	钢筋混凝土结构	5,400	8,483,700	---
96	粤房地证字第C4227066号	高要市长兴实业有限公司	高要市南岸南兴三路3号富民商业城(富民大酒店)首层第九卡	商业	44.3784	钢筋混凝土结构	18,500	821,000	---
97	粤房地证字第C4227065号	高要市长兴实业有限公司	高要市南岸南兴三路3号富民商业城(富民大酒店)二至六层	商业	2234.7	钢筋混凝土结构	5,400	12,067,400	---
小计					4,520.05	---	---	24,922,700	---
98	粤房地权证高字第0000030624号	彭卓荣	高要市南岸南兴三路3号富民大酒店首层第六、第八卡商铺	商业	110.6	钢筋混凝土结构	18,500	2,046,100	---
99	粤房地权证高字第0000030623号	彭卓荣	高要市南岸南兴三路3号富民大酒店首层第七卡商铺	商业	49.2	钢筋混凝土结构	18,500	910,200	---
小计					159.8000	---	---	2,956,300	---
合计					8,895.1609	---	---	44,373,900	---

备注：本次评估价值取值至百位

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

目 录

致估价委托人函.....	1
一、 估价师声明.....	1
二、 估价假设和限制条件.....	2
三、 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.....	27
(六) 价值类型.....	27
(七) 估价原则.....	27
(八) 估价依据.....	29
(九) 估价方法.....	30
(十) 估价结果.....	35
(十一) 注册房地产估价师.....	35
(十二) 实地查勘期.....	36
(十三) 估价作业期.....	36
(十四) 参与估价人员.....	36
四、 附件.....	37

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、意见和结论是我们独立、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假设和限制条件的限制。

3、我们与本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、我们是依照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们在本次估价中严格遵守估价职业道德，勤勉尽责。

6、注册房地产估价师伍国坚已于2022年03月10日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7、本次估价项目在注册房地产估价师的专业能力胜任范围内，没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
伍国坚	4420210145		
陈江英	4420200111		

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》、《房地产权证》等资料复印件，我们已经履行了相应的核查验证程序，在无正当理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。估价委托人应当对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责，如估价委托人提供的资料缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

2、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，在无正当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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积等进行专业测量，经实地查勘观察，评估时我们以估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》、《房地产权证》等相关资料记载面积为依据。

4、估价对象在合法的前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

5、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化关系、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

6、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 交易双方自愿地进行交易；

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；
- (6) 房地产交易符合国家法律规定；
- (7) 期间房地产市场基本保持稳定。

7、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

8、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共有设施的使用权。

9、在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。

10、资本化率在经营期内不发生重大变化。

11、价值时点一年内，建筑材料、人工、机械等成本费用保持稳定。

（二）未定事项假设

估价对象1-93《不动产登记资料查询结果证明》未记载估价对象1-93房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2014年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》、《房地产权证》等记载，估价对象均已被查封、已抵押。因本次估价是为法院依法处置房地产提供参考依据而评估房地产市场价格，故假设不考虑估价对象被抵押、查封对估值结果的影响。

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

2、经估价人员实地查勘，估价对象76-77、92、95-99使用情况为出租，由于委托方未能提供相关租赁合同，本次评估进行收益法测算时未考虑租约限制而采用市场租金。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《高要区法院司法鉴定委托书》[(2022)肇要法技鉴字第45号]记载，估价对象1-75地址为高要市南岸和平路8号富源华庭半地下室车库；另根据《不动产登记资料查询结果证明》记载，估价对象1-75地址为肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库；两个地址不相一致。经估价委托人指认及估价人员实地查勘得知，两份资料记载的地址为同一个地方，本次估价以《不动产登记资料查询结果证明》记载的地址进行估价，提请报告使用者注意。

（五）依据不足假设

1、根据估价人员实地查勘，估价对象94（肇庆市高要区南岸南兴三路3号富民商业城富国居A1-10卡商铺）总层高为5.4米，其中首层层高为3.3米，夹层层高为2.1米；估价委托人提供的资料，未记载估价对象94的夹层的建筑面积；经咨询物业及案例相关当事人得知，估价对象94含有夹层，夹层建筑面积不计入证载面积，本次估价估价对象94的评估价值包含夹层的价值，提请报告使用者注意。

2、本次评估估价对象85-89由于未能进入室内勘察，在本次评估过程中，估价人员咨询所在小区物管中心相关人员及实地查勘了解的情况，得知估价对象现状为毛坯，占用状态为空置，本次评估对估价对象85-89参照毛坯，占用状态为空置进行设定评估，请本报告使用者注意。

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价值，不对其它用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本估价机构确认的单位或个人不能由于得到本估价报告而成为本估价报告的使用者。

3、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、估价报告和估价结果的使用权属于估价委托人，解释权归国众联资产评估土地房地产估价有限公司所有。

5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

6、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

7、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。

8、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

9、本报告使用期限为出具报告之日起一年[自2022年4月7日-2023年4月6日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

10、本估价报告评估结果包含市场地价及转让时应发生的各项税费（含增值税），未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名 称：肇庆市高要区人民法院
地 址：肇庆市高要区南兴一路2号
联 系 人：罗晓芬
联 系 电 话：0758-8399983

(二) 房地产估价机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司
法定代表人：黄西勤
住所：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1C618

资质等级：壹级
统一社会信用代码：91440300674802843P
证书编号：粤房估备字壹0200028
有效期限：2024年04月23日止

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围：

估价对象范围包括房屋所有权及其所分摊的土地使用权以及不可分割的装饰装修、水电、消防等，不包含动产、债权债务、特许经营权等其它资产或权益。

2、估价对象基本状况：

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

A、总体描述

序号	产权证号	权利人	房屋坐落	建筑结构	所在楼层	房屋用途	建筑面积(m ²)	共有情况	房屋所有权取得方式	房屋权利性质	使用情况	土地权利性质
1	00029047	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库255号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.52	单独所有	-	-	空置	出让
2	00029225	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库256号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.52	单独所有	-	-	空置	出让
3	00029224	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库257号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.52	单独所有	-	-	空置	出让
4	00029226	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库258号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.52	单独所有	-	-	空置	出让
5	00029175	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库259号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.52	单独所有	-	-	空置	出让
6	00029177	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库260号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.52	单独所有	-	-	空置	出让
7	00029178	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库261号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.52	单独所有	-	-	空置	出让
8	00029251	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库263号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	29.63	单独所有	-	-	空置	出让
9	00029256	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库264号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	29.63	单独所有	-	-	空置	出让
10	00029139	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库265号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	30.88	单独所有	-	-	空置	出让

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	产权证号	权利人	房屋坐落	建筑结构	所在楼层	房屋用途	建筑面积(m ²)	共有情况	房屋所有权取得方式	房屋权利性质	使用情况	土地权利性质
11	00029142	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库266号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	30.88	单独所有	-	-	空置	出让
12	00029035	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库269号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.52	单独所有	-	-	空置	出让
13	00029188	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库271号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.52	单独所有	-	-	空置	出让
14	00029187	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库272号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.52	单独所有	-	-	空置	出让
15	00029185	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库274号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.52	单独所有	-	-	空置	出让
16	00029184	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库275号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.52	单独所有	-	-	空置	出让
17	00029179	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库276号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.52	单独所有	-	-	空置	出让
18	00029271	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库278号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	29.63	单独所有	-	-	空置	出让
19	00029446	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库280号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	30.58	单独所有	-	-	空置	出让
20	00029445	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库281号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	30.58	单独所有	-	-	空置	出让
21	00029344	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库284号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.2	单独所有	-	-	空置	出让

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	产权证号	权利人	房屋坐落	建筑结构	所在楼层	房屋用途	建筑面积(m ²)	共有情况	房屋所有权取得方式	房屋权利性质	使用情况	土地权利性质
22	00029341	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库287号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.2	单独所有	-	-	空置	出让
23	00029339	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库289号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.2	单独所有	-	-	空置	出让
24	00029338	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库290号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.2	单独所有	-	-	空置	出让
25	00029311	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库292号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	29.33	单独所有	-	-	空置	出让
26	00029312	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库293号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	29.33	单独所有	-	-	空置	出让
27	00029429	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库295号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	30.58	单独所有	-	-	空置	出让
28	00029430	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库296号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	30.58	单独所有	-	-	空置	出让
29	00029336	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库298号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.2	单独所有	-	-	空置	出让
30	00029335	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库299号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.2	单独所有	-	-	空置	出让
31	00029214	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库301号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.2	单独所有	-	-	空置	出让
32	00029213	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库302号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.2	单独所有	-	-	空置	出让

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	产权证号	权利人	房屋坐落	建筑结构	所在楼层	房屋用途	建筑面积(m ²)	共有情况	房屋所有权取得方式	房屋权利性质	使用情况	土地权利性质
33	00029443	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库305号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.2	单独所有	-	-	空置	出让
34	00029402	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库307号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	29.33	单独所有	-	-	空置	出让
35	00029420	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库308号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	29.33	单独所有	-	-	空置	出让
36	00029240	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库310号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	28.13	单独所有	-	-	空置	出让
37	00029411	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库311号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	29.98	单独所有	-	-	空置	出让
38	00029316	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库313号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	30.58	单独所有	-	-	空置	出让
39	00029222	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库315号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	30.58	单独所有	-	-	空置	出让
40	00029221	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库316号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	30.58	单独所有	-	-	空置	出让
41	0029220	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库317号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	30.58	单独所有	-	-	空置	出让
42	00029218	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库319号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	30.58	单独所有	-	-	空置	出让
43	00029274	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库321号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	28.16	单独所有	-	-	空置	出让

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	产权证号	权利人	房屋坐落	建筑结构	所在楼层	房屋用途	建筑面积(m ²)	共有情况	房屋所有权取得方式	房屋权利性质	使用情况	土地权利性质
44	00029241	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库322号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	28.45	单独所有	-	-	空置	出让
45	00029414	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库323号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	29.35	单独所有	-	-	空置	出让
46	00029216	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库324号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	30.58	单独所有	-	-	空置	出让
47	00029440	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库338号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	31.2	单独所有	-	-	空置	出让
48	00029232	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库339号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	30.58	单独所有	-	-	空置	出让
49	00029249	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库352号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	28.45	单独所有	-	-	空置	出让
50	00029405	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库353号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	29.33	单独所有	-	-	空置	出让
51	00029248	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库354号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	28.45	单独所有	-	-	空置	出让
52	00029247	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库355号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	27.28	单独所有	-	-	空置	出让
53	00029413	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库356号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	29.35	单独所有	-	-	空置	出让
54	00029105	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库73号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	30.9	单独所有	-	-	空置	出让

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	产权证号	权利人	房屋坐落	建筑结构	所在楼层	房屋用途	建筑面积(m ²)	共有情况	房屋所有权取得方式	房屋权利性质	使用情况	土地权利性质
55	00029244	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库325号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	59.9	单独所有	-	-	空置	出让
56	00029245	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库326号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	59.9	单独所有	-	-	空置	出让
57	00029435	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库328号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	61.15	单独所有	-	-	空置	出让
58	00029242	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库329号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	59.31	单独所有	-	-	空置	出让
59	00029236	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库330号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	59.31	单独所有	-	-	空置	出让
60	00029243	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库331号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	59.9	单独所有	-	-	空置	出让
61	00029233	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库332号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	60.53	单独所有	-	-	空置	出让
62	00029259	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库333号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	58.71	单独所有	-	-	空置	出让
63	00029238	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库334号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	58.71	单独所有	-	-	空置	出让
64	00029439	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库335号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	61.15	单独所有	-	-	空置	出让
65	00029438	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库336号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	61.15	单独所有	-	-	空置	出让

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	产权证号	权利人	房屋坐落	建筑结构	所在楼层	房屋用途	建筑面积(m ²)	共有情况	房屋所有权取得方式	房屋权利性质	使用情况	土地权利性质
66	00029235	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库340号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	60.53	单独所有	-	-	空置	出让
67	00029417	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库341号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	59.01	单独所有	-	-	空置	出让
68	00029412	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库342号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	59.01	单独所有	-	-	空置	出让
69	00029415	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库343号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	61.48	单独所有	-	-	空置	出让
70	00029260	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库345号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	59.33	单独所有	-	-	空置	出让
71	00029410	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库346号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	58.11	单独所有	-	-	空置	出让
72	00029223	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库347号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	54.49	单独所有	-	-	空置	出让
73	00029409	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库348号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	58.11	单独所有	-	-	空置	出让
74	00029275	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库349号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	61.75	单独所有	-	-	空置	出让
75	00029234	高要市富源房地产开发有限公司	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库350号小车位	钢筋混凝土	负一层	车位	60.53	单独所有	-	-	空置	出让
76		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层1号商铺	钢筋混凝土	首层	商业	84.8	单独所有	-	-	出租	出让

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	产权证号	权利人	房屋坐落	建筑结构	所在楼层	房屋用途	建筑面积(m ²)	共有情况	房屋所有权取得方式	房屋权利性质	使用情况	土地权利性质	
77	0500013635	高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层2号商铺	钢筋混凝土	首层	商业	137.63	单独所有	-	-	出租	出让	
78		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层3号商铺	钢筋混凝土	首层	商业	47.2	单独所有	-	-	空置	出让	
79		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层4号商铺	钢筋混凝土	首层	商业	47.2	单独所有	-	-	空置	出让	
80		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层5号商铺	钢筋混凝土	首层	商业	47.03	单独所有	-	-	空置	出让	
81		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层6号商铺	钢筋混凝土	首层	商业	46.96	单独所有	-	-	空置	出让	
82		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层7号商铺	钢筋混凝土	首层	商业	46.87	单独所有	-	-	空置	出让	
83		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层8号商铺	钢筋混凝土	首层	商业	47.59	单独所有	-	-	空置	出让	
84		高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层9号商铺	钢筋混凝土	首层	商业	65.59	单独所有	-	-	空置	出让	
85		0500013635	高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座10号商铺	钢筋混凝土	二层	商业	62.05	单独所有	-	-	空置	出让
86			高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭H座11号商铺	钢筋混凝土	二层	商业	61.97	单独所有	-	-	空置	出让
87	高要市富源房地产开发有限公司		高要市南岸和平路8号富源华庭H座12号商铺	钢筋混凝土	二层	商业	38.39	单独所有	-	-	空置	出让	
88	高要市富源房地产开发有限公司		高要市南岸和平路8号富源华庭H座13号商铺	钢筋混凝土	二层	商业	61.74	单独所有	-	-	空置	出让	
89	8073392986579	高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭G1座首层41号商铺	钢筋混凝土	首层	商业	175.7	单独所有	-	-	空置	出让	

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	产权证号	权利人	房屋坐落	建筑结构	所在楼层	房屋用途	建筑面积 (m²)	共有情况	房屋所有权取得方式	房屋权利性质	使用情况	土地权利性质
90	9190890885874	高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭G1座首层42号商铺	钢筋混凝土	首层	商业	37.17	单独所有	-	-	空置	出让
91	1746598767225	高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭G1座首层43号商铺	钢筋混凝土	首层	商业	38.12	单独所有	-	-	空置	出让
92	4505613881035	高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭G1座首层44号商铺	钢筋混凝土	首层	商业	134.01	单独所有	-	-	出租	出让
93	7446775825638	高要市富源房地产开发有限公司	高要市南岸和平路8号富源华庭G2座首层40号商铺	钢筋混凝土	首层	商业	139.28	单独所有	-	-	空置	出让
94	粤房地权证高字第0500065602号	肇庆市高要区长兴实业有限公司	肇庆市高要区南岸南兴三路3号富民商业城富国居A1-10卡商铺	钢筋混凝土	首层	商业	669.92	单独所有	2005年新建	-	空置	出让
95	粤房地证字第C3815666号	高要市长兴实业有限公司	高要市南岸镇南兴三路1号	钢筋混凝土	1至5层	商业	1571.0525	单独所有	2005年10月购买	有限责任公司	出租	出让
96	粤房地证字第C4227066号	高要市长兴实业有限公司	高要市南岸南兴三路3号富民商业城(富民大酒店)首层第九卡	钢筋混凝土	首层	商业	44.3784	单独所有	2003年9月新建	有限责任公司	出租	出让
97	粤房地证字第C4227065号	高要市长兴实业有限公司	高要市南岸南兴三路3号富民商业城(富民大酒店)二至六层	钢筋混凝土	2至6层	商业	2234.7	单独所有	2003年9月新建	有限责任公司	出租	出让
98	粤房地权证高字第0000030624号	彭卓荣	高要市南岸南兴三路3号富民大酒店首层第六、第八卡商铺	钢筋混凝土	首层	商业	110.6	单独所有	2012年7月购买	-	出租	出让
99	粤房地权证高字第0000030623号	彭卓荣	高要市南岸南兴三路3号富民大酒店首层第七卡商铺	钢筋混凝土	首层	商业	49.2	单独所有	2012年7月购买	-	出租	出让

B、土地基本状况：

序号	估价对象	四至	形状	土地使用期限	土地开发程度
----	------	----	----	--------	--------

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

1	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库（估价对象1-75）	东至要南三路，南至和平路，西至金星路，北至德星路	多边形	2074年06月09日 止	五通一平
2	高要市南岸和平路8号富源华庭商铺（估价对象76-93）	东至要南三路，南至和平路，西至金星路，北至德星路	多边形	2074年06月09日 止	五通一平
3	肇庆市高要区南岸南兴三路3号富民商业城富国居A1-10卡商铺（估价对象94）	东至富裕阁，南至富强楼，西至富商园，北至富民苑	矩形	2074年12月27日 止	五通一平
4	高要市南岸南兴三路3号富民商业城商铺（估价对象95-99）	东至要南一路，南至富裕阁，西至富民苑，北至南兴三路	多边形	2074年12月27日 止	五通一平

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

C、建筑物基本状况

序号	项目名称	规模 (m ²)	建筑结构	设备设施	装饰装修	建成时间	维护情况	新旧程度
1	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 255 号小车位	31.52	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
2	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 256 号小车位	31.52	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
3	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 257 号小车位	31.52	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
4	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 258 号小车位	31.52	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
5	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 259 号小车位	31.52	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
6	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 260 号小车位	31.52	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
7	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 261 号小车位	31.52	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
8	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 263 号小车位	29.63	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
9	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 264 号小车位	29.63	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
10	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 265 号小车位	30.88	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	项目名称	规模 (m ²)	建筑结构	设备设施	装饰装修	建成时间	维护情况	新旧程度
11	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库266号小车位	30.88	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
12	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库269号小车位	31.52	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
13	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库271号小车位	31.52	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
14	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库272号小车位	31.52	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
15	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库274号小车位	31.52	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
16	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库275号小车位	31.52	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
17	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库276号小车位	31.52	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
18	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库278号小车位	29.63	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
19	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库280号小车位	30.58	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
20	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库281号小车位	30.58	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	项目名称	规模 (m ²)	建筑结构	设备设施	装饰装修	建成时间	维护情况	新旧程度
21	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 284 号小车位	31.2	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
22	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 287 号小车位	31.2	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
23	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 289 号小车位	31.2	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
24	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 290 号小车位	31.2	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
25	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 292 号小车位	29.33	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
26	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 293 号小车位	29.33	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
27	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 295 号小车位	30.58	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
28	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 296 号小车位	30.58	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
29	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 298 号小车位	31.2	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
30	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 299 号小车位	31.2	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	项目名称	规模 (m ²)	建筑结构	设备设施	装饰装修	建成时间	维护情况	新旧程度
31	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库301号小车位	31.2	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
32	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库302号小车位	31.2	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
33	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库305号小车位	31.2	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
34	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库307号小车位	29.33	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
35	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库308号小车位	29.33	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
36	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库310号小车位	28.13	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
37	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库311号小车位	29.98	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
38	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库313号小车位	30.58	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
39	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库315号小车位	30.58	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
40	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库316号小车位	30.58	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	项目名称	规模 (m ²)	建筑结构	设备设施	装饰装修	建成时间	维护情况	新旧程度
41	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库317号小车位	30.58	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
42	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库319号小车位	30.58	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
43	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库321号小车位	28.16	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
44	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库322号小车位	28.45	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
45	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库323号小车位	29.35	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
46	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库324号小车位	30.58	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
47	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库338号小车位	31.2	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
48	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库339号小车位	30.58	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
49	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库352号小车位	28.45	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
50	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库353号小车位	29.33	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	项目名称	规模 (m ²)	建筑结构	设备设施	装饰装修	建成时间	维护情况	新旧程度
51	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库354号小车位	28.45	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
52	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库355号小车位	27.28	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
53	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库356号小车位	29.35	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
54	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库73号小车位	30.9	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
55	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库325号小车位	59.9	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
56	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库326号小车位	59.9	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
57	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库328号小车位	61.15	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
58	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库329号小车位	59.31	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
59	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库330号小车位	59.31	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
60	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库331号小车位	59.9	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	项目名称	规模 (m ²)	建筑结构	设备设施	装饰装修	建成时间	维护情况	新旧程度
61	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 332 号小车位	60.53	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面，内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
62	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 333 号小车位	58.71	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面，内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
63	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 334 号小车位	58.71	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面，内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
64	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 335 号小车位	61.15	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面，内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
65	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 336 号小车位	61.15	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面，内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
66	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 340 号小车位	60.53	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面，内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
67	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 341 号小车位	59.01	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面，内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
68	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 342 号小车位	59.01	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面，内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
69	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 343 号小车位	61.48	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面，内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
70	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库 345 号小车位	59.33	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面，内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	项目名称	规模 (m ²)	建筑结构	设备设施	装饰装修	建成时间	维护情况	新旧程度
71	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库346号小车位	58.11	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
72	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库347号小车位	54.49	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
73	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库348号小车位	58.11	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
74	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库349号小车位	61.75	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
75	肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭半地下室车库350号小车位	60.53	钢筋混凝土	消防通风系统、标线指引、明装电照	水泥地面, 内墙天花乳胶漆	2014年	设施设备维护状况较好	较新
76	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层1号商铺	84.8	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖, 大门为不锈钢玻璃门; 内部地面为地砖, 墙面为乳胶漆, 天花为铝板吊顶, 窗为铝合金	2014年	设施设备维护状况较好	较新
77	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层2号商铺	137.63	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖, 大门为卷闸门; 内部地面为水泥砂浆, 墙面为乳胶漆, 天花为乳胶漆, 窗为铝合金	2014年	设施设备维护状况较好	较新
78	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层3号商铺	47.2	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖, 大门为卷闸门; 内部为毛坯状态	2014年	设施设备维护状况较好	较新
79	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层4号商铺	47.2	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖, 大门为卷闸门; 内部为毛坯状态	2014年	设施设备维护状况较好	较新
80	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层5号商铺	47.03	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖, 大门为卷闸门; 内部为毛坯状态	2014年	设施设备维护状况较好	较新

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	项目名称	规模 (m ²)	建筑结构	设备设施	装饰装修	建成时间	维护情况	新旧程度
81	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层6号商铺	46.96	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖,大门为卷闸门;内部为毛坯状态	2014年	设施设备维护状况较好	较新
82	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层7号商铺	46.87	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖,大门为卷闸门;内部为毛坯状态	2014年	设施设备维护状况较好	较新
83	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层8号商铺	47.59	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖,大门为卷闸门;内部为毛坯状态	2014年	设施设备维护状况较好	较新
84	高要市南岸和平路8号富源华庭H座首层9号商铺	65.59	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖,大门为卷闸门;内部为毛坯状态	2014年	设施设备维护状况较好	较新
85	高要市南岸和平路8号富源华庭H座10号商铺	62.05	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖,大门为卷闸门;内部为毛坯状态	2014年	设施设备维护状况较好	较新
86	高要市南岸和平路8号富源华庭H座11号商铺	61.97	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖,大门为卷闸门;内部为毛坯状态	2014年	设施设备维护状况较好	较新
87	高要市南岸和平路8号富源华庭H座12号商铺	38.39	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖,大门为卷闸门;内部为毛坯状态	2014年	设施设备维护状况较好	较新
88	高要市南岸和平路8号富源华庭H座13号商铺	61.74	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖,大门为卷闸门;内部为毛坯状态	2014年	设施设备维护状况较好	较新
89	高要市南岸和平路8号富源华庭G1座首层41号商铺	175.7	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖,大门为卷闸门;内部为毛坯状态	2014年	设施设备维护状况较好	较新
90	高要市南岸和平路8号富源华庭G1座首层42号商铺	37.17	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖,大门为卷闸门;内部为毛坯状态	2014年	设施设备维护状况较好	较新

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

序号	项目名称	规模 (m ²)	建筑结构	设备设施	装饰装修	建成时间	维护情况	新旧程度
91	高要市南岸和平路8号富源华庭G1座首层43号商铺	38.12	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖,大门为卷闸门;内部为毛坯状态	2014年	设施设备维护状况较好	较新
92	高要市南岸和平路8号富源华庭G1座首层44号商铺	134.01	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖,大门为卷闸门;内部为毛坯状态	2014年	设施设备维护状况较好	较新
93	高要市南岸和平路8号富源华庭G2座首层40号商铺	139.28	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖,大门为卷闸门;内部为毛坯状态	2014年	设施设备维护状况较好	较新
94	肇庆市高要区南岸南兴三路3号富民商业城富国居A1-10卡商铺	669.92	钢筋混凝土	消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖,大门为卷闸门;内部为毛坯状态	2005年	设施设备维护状况较好	一般
95	高要市南岸镇南兴三路1号	1571.0525	钢筋混凝土	水电、消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖,大门为不锈钢玻璃门;内部地面为地砖,墙面为乳胶漆,天花为艺术吊顶,窗为铝合金	1988年	设施设备维护状况较好	一般
96	高要市南岸南兴三路3号富民商业城(富民大酒店)首层第九卡	44.3784	钢筋混凝土	水电、消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖,大门为不锈钢玻璃门;内部地面为地砖,墙面为乳胶漆,天花为艺术吊顶,窗为铝合金	2003年	设施设备维护状况较好	一般
97	高要市南岸南兴三路3号富民商业城(富民大酒店)二至六层	2234.7	钢筋混凝土	水电、消防通风系统	建筑外墙为条形瓷砖,大门为木门;内部地面为地砖,墙面为乳胶漆,天花为艺术吊顶,窗为铝合金	2003年	设施设备维护状况较好	一般
98	高要市南岸南兴三路3号富民大酒店首层第六、第八卡商铺	110.6	钢筋混凝土	水电、消防通风系统	建筑外墙为铝扣板,大门为不锈钢玻璃门;内部地面为地砖,墙面为乳胶漆,天花为铝扣板,窗为铝合金	2003年	设施设备维护状况较好	一般
99	高要市南岸南兴三路3号富民大酒店首层第七卡商铺	49.2	钢筋混凝土	水电、消防通风系统	建筑外墙为铝扣板,大门为不锈钢玻璃门;内部地面为地砖,墙面为乳胶漆,天花为铝扣板,窗为铝合金	2003年	设施设备维护状况较好	一般

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

（五）价值时点

本次估价以实地查勘之日作为价值时点，即价值时点为2022年03月10日。

（六）价值类型

本次评估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。

（七）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

定义：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。

本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，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。

2、合法原则

定义：要求估价结果是在依法判定的估价对象下的价值或价格的原则。

本次估价在合法产权方面，以估价委托人提供的相关资料为依据；在合法使用方面，以估价对象合法用途为依据；在合法处分方面，以估价对象容许的处分方式为依据。

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

3、价值时点原则

定义：要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

本次估价采用的法律、法规均为价值时点正在实施的法律、法规；相关市场交易资料、市场背景分析、取价依据等均以价值时点为基准，严格遵循价值时点原则。

4、替代原则

定义：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。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

本次估价，比较法及收益法运用了替代原则。

5、最高最佳利用原则

定义：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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

本次估价中注册房地产估价师对估价对象所处区片进行了规划条件的调查分析，并以此与估价对象的合法用途进行了对比分析，得出估价对象能达到最有效使用的结论，也就是说能实现最有效使用。

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

（八）估价依据

本次评估依据国务院、住建部、自然资源部及广东省有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关法律法规、政策文件

（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日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修订，自2020年1月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订，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，自2021年1月1日起施行）；

（5）《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日起施行）；

（6）〈关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告〉（国家税务总局公告2016年第14号，自2016年5月1日起施行）；

（7）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）]；

（8）《商品房屋租赁管理办法》（住房和城乡建设部令第6号，自2011年2月1日起施行）；

（9）《城市房地产转让管理规定》（1995年8月7日建设部令第45号发布；根据2001年8月15日《建设部关于修改〈城市房地产转让管理规定〉的决定》修正）；

（10）《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》（2018年8月28日法释〔2018〕15号公布，自2018年9月1日起施行）；

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

(11) 《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日）。

2、技术规程

- (1) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- (2) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

3. 委托评估方提供的资料

- (1) 《高要区法院司法鉴定委托书》〔(2022)肇要法技鉴字第45号〕；
- (2) 《不动产登记资料查询结果证明》、《房地产权证》；
- (3) 估价委托人提供的其他资料。

4. 注册房地产估价师平收集和调查的资料

- (1) 估价对象权利状况调查资料；
- (2) 估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；
- (3) 估价对象所在区域房地产销售价格调查资料；
- (4) 估价对象位置、地形、基础设施调查资料；
- (5) 估价对象土地现状及周边环境照片；
- (6) 估价对象自身条件实地查勘笔录；
- (7) 肇庆市近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (8) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料；

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

1、**估价方法适用性：**比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于同类房地产没有交易或交易很少、且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的房地产估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力，能够正常判断最佳开发利用方式、能够预测开发完成的价值的房地产估价。

2、估价方法适用性分析：

具体分析如下：

(1) 比较法的适用性分析：比较法为替代原则，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期有与估价对象用途和现状相同或相似的较多房地产市场交易案例，故本次估价适宜采用比较法；

(2) 收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象所在区域的租赁市场活跃，估价对象的出租案例较多且容易获得，客观收益较易取得，故适宜采用收益法进行评估；

(3) 成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。估价对象用途均为非住宅，房地产价格受区位、市场环境的影响较大，估价对象已经开发成本与市场价值差距大，其成本价格无法反应市场因素对估价对象的影响。因此不采用成本法进行评估；

(4) 假设开发法的适用性分析：假设开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的的价值。估价对象均为已建成的房地产，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法。

综上所述，本次评估采用**比较法与收益法**进行评估

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

3、选用方法估价技术路线：

(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案例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

基本公式：比准价格=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

估价技术路线：选取三个可比案例，将其与估价对象进行比较，对其差异进行修正处理得出估价对象在价值时点的价格。

(2) 收益法

定义：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、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。

基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V——收益价值

A_i —— 未来第 i 年的净收益

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率

n —— 收益期（年）

估价技术路线：找出三个同类型的物业的租金案例，用比较法得出估价对象在价值时点正常合理的市场租金水平，扣除出租过程中应该扣减税费后得出正常净收益，再选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此得出估价对象在价值时点的价格。

根据现场勘察，估价对象 1-75 位于同一个小区，车位相连，选取估价对象 1 和估价对象 55 为基准，结合房屋用途、面积、楼层、宽度、深度、

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估形状、临墙状况、临柱状况等调整因素，分别测算普通车位和子母车位的评估价值。测算如下：

评估单价=评估基准价×综合修正系数

评估价值=评估单价×数量

$$P_{\text{综}} = A \times B \times C \times D \times E \times F \times G \times H / 100^n$$

式中：

A	——	用途修正系数
B	——	面积修正系数
C	——	楼层修正系数
D	——	宽度修正系数
E	——	深度修正系数
F	——	形状正系数
G	——	临墙修正系数
H	——	临柱修正系数
n	——	修正系数项数

根据根据现场勘察，估价对象76-93位于同一个小区、估价对象95-99位于同一个小区，分别选取估价对象76、估价对象98为基准，结合房屋用途、面积、楼层、临街状况、开间进深比、形状、层高、装修情况、夹层情况等调整因素分别进行测算商铺的评估价值。

评估单价=评估基准价×综合修正系数

评估价值=评估单价×数量

$$P_{\text{综}} = A \times B \times C \times D \times E \times F \times G \times H \times I / 100^n$$

式中：

A	——	用途修正系数
B	——	面积修正系数
C	——	楼层修正系数
D	——	临街修正系数
E	——	开间进深比修正系数
F	——	形状正系数
G	——	层高修正系数
H	——	装修情况修正系数
I	——	夹层情况修正系数

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

n —— 修正系数项数

4、估价测算的简要过程：

比较法：根据选取可比案例的要求及原则，根据估价对象所处区位和特点，选择了多个在用途、市场状况、交易方式、区位状况、实物状况和权益状况比较接近的市场交易实例作为可比案例，对其房地产状况进行调整，得出三个案例的比准价格，采用算术平均得出估价对象的比较法的评估结果。

收益法：采用比较法选取三个出租的案例，比较得出估价对象的客观平均租金水平，通过分析估价对象片区类似物业出租的租金增长的趋势，以预测租金未来的增长水平，根据片区类似物业的出租情况考虑一定的空置率，扣除出租物业正常应该缴纳的税费和经营成本，得出租金的净收益，采用安全利率+风险系数的方法确定出本项目的资本化率，将其未来的收益折算到价值时点之和，从而得出估价对象的收益法的评估结果。

5、估价结果的确定：

本估价报告对估价对象采用比较法和收益法进行评估，运用两种估价方法从不同角度测算估价对象的现值。通过对两种方法所得结果的分析，两种方法测算的结果差值超过 50%，其差异较大，结合估价人员的估价经验以及该区域房地产供需状况，经分析，估价对象所在区域周围类似物业较多，售价市场化程度较高，故比较法测算结果可比性较高；收益法测算的价格反映的是估价对象的收益价格，其未来潜在收益存在一些不确定因素，其准确度取决于纯收益预测及还原率的准确程度，对评估结果有较大的影响。结合估价人员的估价经验以及该区域的物业供需状况，分析认为比较法的测算结果比较接近于市场价格，且能合理可靠地反映估价对象

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估市场价格。为了评估结果的合理性和客观性，本次评估以比较法测算的结果作为最终评估结果。

（十）估价结果

估价对象为高要市富源房地产开发有限公司名下的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位，建筑面积合计为2,896.01平方米，房屋用途均为车位；高要市富源房地产开发有限公司名下的位于高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺，建筑面积合计为1,319.3平方米，房屋用途均为商业；肇庆市高要区长兴实业有限公司名下的位于肇庆市高要区南岸南兴三路3号的4项商铺，建筑面积合计为4,520.0509平方米，房屋用途均为商业；彭卓荣名下的位于肇庆市高要区南岸南兴三路3号的2项商铺，建筑面积合计为159.8平方米，房屋用途均为商业，在价值时点2022年03月10日符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件下的市场价值为人民币¥44,373,900元（大写人民币肆仟肆佰叁拾柒万叁仟玖佰元整）。详见《估价结果汇总表》。

（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
伍国坚	4420210145		
陈江英	4420200111		

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

（十二）实地查勘期

注册房地产估价师陈江英、伍国坚于2022年03月10日对估价对象进行了实地查勘。

（十三）估价作业期

估价作业期为2022年03月02日至2022年4月7日。

（十四）参与估价人员

注册房地产估价师伍国坚、陈江英。

（本页以下无内容）

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于肇庆市高要区南岸和平路8号富源华庭的75项车位、高要市南岸和平路8号富源华庭的18项商铺及肇庆市高要区南岸南兴三路3号的6项商铺的市场价值评估

四、附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象实地查勘照片
- (三) 《高要区法院司法鉴定委托书》〔(2022)肇要法技鉴字第45号〕复印件
- (四) 《不动产登记资料查询结果证明》、《房地产权证》
- (五) 估价机构营业执照复印件
- (六) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (七) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件