

房 地 产 估 价 报 告

项目名称：关于恩城新平北路 5 号飞马花园顺景楼 812 号房全部建筑面积合计
113.74 平方米的房地产市场参考价值评估报告

委托方：恩平市人民法院

估价方：江门市中望房地产评估有限责任公司

估价人员：杨惠英（注册号：4419970049）

陈立群（注册号：4419970051）

估价报告出具日期：2022 年 06 月 20 日

估价报告编号：江中评字（2022）C220157 号

目 录

一. 致委托方函	3
二. 注册房地产估价师声明	5
三. 估价的假设和限制条件	7
四. 估价结果报告	9
(一) 委托方	9
(二) 受托方	9
(三) 估价对象及概况	9
(四) 估价目的	11
(五) 估价时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价依据	11
(八) 估价原则	12
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 估价报告应用之有效期	14
(十二) 估价人员	14
(十三) 实地查勘期	14
(十四) 估价作业日期	14
五. 附件	15
(一) 估价对象相关图片	16
(二) 其他资料	17
六. 估价技术报告	(略、本公司存档)

致 委 托 方 函

江中评字 (2022) C220157 号

恩平市人民法院:

受贵法院的委托, 我对您方委托之坐落于恩城新平北路 5 号飞马花园顺景楼 812 号房全部建筑面积合计 113.74 平方米的房地产进行了评估。

我司遵循独立、客观、公正、科学、谨慎的原则, 按照国家规定的技术标准和估价程序对该房地产进行了实地查勘、市场调查及询证, 经过周密细致的评估, 确定估价对象情况如下:

估价目的: 为委托方处理案件提供估价对象房地产市场参考价值。

估价对象概况:

名称	812 号房		
坐落	恩城新平北路 5 号飞马花园顺景楼		
范围或规模	估价对象地处恩平市恩城新平北路, 由壹栋八层高的步梯楼组成。估价对象为钢筋混凝土结构, 楼高八层。估价对象位于第八层的一套住宅, 建筑面积为 113.74 平方米, 套内面积 98.82 平方米。		
用途	住宅	权属	吴均宏

估价时点: 2022 年 06 月 16 日。

估价方法: 比较法和收益法。

价格类型: 市场参考价值 (公开市场价值)。

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 采用公开市场参考价值标准, 在认真分析委托方提供的资料以及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上, 对影响房地产价值的因素进行了分析, 经采用比较法和收益法对该房地产的市场参考价值进行评定估算, 综合确定估价对象在估价时点 2022 年 06 月 16 日的估价结果如下:

市场参考价值: RMB361807 元;

大写: 人民币叁拾陆万壹仟捌佰零柒圆整。

估价对象评估价值汇总表

币种：人民币

委托评估项目	权属人	面积 (m^2)	单位价格 (元/ m^2)	市场参考价值 (元)
恩城新平北路5号飞马花园顺景楼 812号房	吴均宏	113.74	3181	361807

江门市中望房地产评估有限责任公司

二零二二年六月二十日

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 我们在关于恩城新平北路 5 号飞马花园顺景楼 812 号房全部的房地产估价报告中陈述的事实是真实和准确的。没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 我们对本估价报告中的估价对象进行的现场查勘仅对估价对象的外观和使用状况进行一般性察看，因此不能确定物业有没有缺失，我们只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。因此我们仅对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
3. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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“估价之假设和限制条件”的限制。
4. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估计利害人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害人没有偏见。
5. 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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 委托方提供的估价资料 and 陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，委托方对提供的估价资料的真实性、准确性、合法性、完整性以及陈述的情况承担法律责任，因该资料失实造成评估结果有误或未按本次估价目的完整使用，评估机构和评估人员不承担相应责任。
7. 本估价报告评估结果页应经本公司盖章，并与本估价报告的“致委托方函”、“估价师声明”、“估价之假设和限制条件”、“估价结果报告”、“估价技术报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应明确本次评估的价格定义和“估价之假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的应用行为负责。
8. 我们力求在专业知识和业务能力范围内努力做到估价报告的准确性，没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

↵

参与评估的注册房地产估价师（签字）：↵

↵

姓 名	注册编号	签名↵
-----	------	-----

↵

杨惠英	4419970049↵	
-----	-------------	--

↵

陈立群	4419970051↵	
-----	-------------	--

↵

日期：二零二二年六月二十日↵

↵

↵

↵

↵

↵

估价之假设和限制条件

一、本估价报告基于以下假设条件：

1. 假设估价对象(房屋的所有权及其占用土地的使用权)通过合法方式取得，并拥有合法产权和使用权，无所有权、使用权异议，不存在司法及行政机关依法裁定、决定查封和其它限制该房地产权利或影响其公开参考价值的情形，不存在法律、法规规定禁止估价对象按本次评估目的使用的其他情形。本估价报告结果未考虑与估价对象的债权债务因素等对估价对象价值的影响。
2. 假设估价时点 2022 年 06 月 16 日的房地产市场为公开、公平的均衡市场。
3. 假设估价对象确定的用途持续使用并已达到最高最佳使用。若转换使用用途，本估价结果无效。
4. 估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验及环境污染的技术鉴定，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏、是否存在环境污染。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备及室内外污染状况，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构、环境污染等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。
5. 假设估价对象在估价时点时的建筑结构、装修等物质实体与估价人员现场查勘期时的无任何变化。
6. 本估价报告仅为委托方提供估价对象房地产市场参考价值参考，不作其他用途。
7. 本估价报告结果未考虑国家宏观政策变化及遇有自然力或其他不可抗力对估价对象的影响。
8. 本次评估所采用的房屋建筑面积和土地面积以委托方提供的《不动产登记查询结果证明》复印件为准。
9. 假设委托方提供的估价资料 and 陈述的情况是真实、合法和完整的。我们未对本事项进行调查确认。委托方必须对提供的资料、证件等的真实性、合法性、有效性负责。

10. 假设估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据。我们未对本事项进行调查确认。↵

二、本估价报告使用的限制条件↵

1. 根据委托方的委托书，本报告的估价结果是基于估价时点 2022年06月16日。↵

2. 应用本估价报告时，本估价报告应用人应明确本次评估的价格定义，以及本估价报告中的“估价之假设和限制条件”。本报告估价结果是在满足全部假设与限制条件下的房屋和土地使用权公开市场价格。若国家政策、经济环境、房地产本身的状况等因素及本报告假设条件发生重大变化，并对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，须重新估价。↵

3. 本估价报告的估价结果，需经江门市中望房地产评估有限责任公司盖章及在该公司注册的两名或以上房地产估价师签字，并与评估报告其他部分作为一个整体完整使用时有效。本公司对本次估价结果拥有最终解释权。↵

4. 如在未来壹年中估价对象所在区域类似房屋市场行情无大的变化、并满足本估价报告中“估价之假设和限制条件”时，本估价报告有效期为签发之日起壹年。↵

三、需要特殊说明的事项↵

1. 本报告所采用的房屋的建筑面积、用途以及房屋所占土地面积、用途等估价资料由委托方提供。↵

2. 估价对象区位条件、房地产租售价格、地价水平等估价资料由估价人员调查得出。↵

3. 估价人员根据国家有关法律、法规、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价对象具体状况来确定估价原则、方法及参数的选取。↵

4. 本估价机构仅对在委托方提供的资料真实、合法、完整、有效等情况下形成的估价结果承担责任；未经本公司同意，不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，本公司对本次估价结果有解释权。↵

5. 本估价报告一式玖份，委托方捌份，受托方壹份。↵

估价结果报告

一. 委托方

名称：恩平市人民法院

住所：

法定代表人：

二. 受托方

名称：江门市中望房地产评估有限责任公司

住所：广东省江门市潮江路 35 号首层

法定代表人：屈进兴

估价资格等级：贰级

资格证书编号：粤房估备字贰 1200003

三. 估价对象及概况

估价对象为恩城新平北路 5 号飞马花园顺景楼 812 号房全部房地产。

1、区域因素分析

(1) **地理位置** 恩平市位于广东省西南部，属珠江三角洲区域，是粤中粤西交汇地。东北面与开平市相邻，东南面与台山市相邻，西南面和西面与阳东县、阳春市相邻，西北面与新兴县相邻，南面濒临浩瀚的南海，海岸线长 21 公里。

(2) **自然环境** 恩平市属亚热带季风海洋性气候，冬短夏长，冬暖夏凉，日照充足，雨量充沛，干湿季明显，年平均气温 23℃，年平均霜期 1.5 天，最长 8 天，年平均降雨量 2348 毫米，雨季多在 4 至 9 月，占全年降雨量的 85.5%。恩平境内有锦江、萌底河、那吉河等大小河流 13 条，均发源于天露山及其余脉，有向东、向南两个流向，主要河流为锦江。全市有锦江水库、青南角水库等大、中、小水库 200 多个，其中锦江水库为江门五邑地区最大的蓄水、发电、灌溉综合工程。

(3) **城市性质** 恩平市辖 2 个街道(恩城街道、平石街道)、10 个镇(良西镇、牛江镇、圣堂镇、沙湖镇、东成镇、君堂镇、横陂镇、大槐镇、那吉镇、大田镇)。共 151 个村民委员会，其中恩城街道办事处 18 个，东成镇 15 个，君堂

镇 18 个，牛江镇 12 个，沙湖镇 21 个，太槐镇 12 个，圣堂镇 11 个，那吉镇 7 个，良西镇 8 个，横陂镇 19 个，大田镇 10 个。全市社区居民委员会 23 个。

(4)交通 除开阳高速、西部沿海高速公路、325 国道外，随着《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》的实施，广珠城际轻轨江门段将于 2015 年前延伸至恩平，同时，正在建设中的港澳珠大桥也将于 2018 年通车。届时，随着港澳珠大桥、城际轻轨、西部沿海铁路、恩台高速、北云高速等与现有的江珠高速公路、开阳高速公路对接。恩平市海岸线 21 公里，设有广东省 9 个直出试点港之一的恩平港，现有 3000 吨级泊位 2 个，可直航香港、澳门和内地港口。

(5)城市经济状况 2021 年，恩平市以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，深入贯彻省、江门市委各项决策部署，科学统筹疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，经济运行总体稳定，主要经济指标预期目标顺利完成，实现“十四五”高质量发展良好开局。根据地区生产总值统一核算结果，2021 年恩平市地区生产总值为 205.72 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.1%，两年平均增长 4.0%。其中，第一产业增加值为 32.11 亿元，同比增长 10.8%，两年平均增长 8.1%；第二产业增加值为 56.82 亿元，同比增长 1.9%，两年平均增长 1.1%；第三产业增加值为 116.79 亿元，同比增长 8.5%，两年平均增长 4.4%。

2、估价对象之房屋权益状况

据委托方提供的资料记载，估价对象已取得《房地产权证》，权证号 C2086956。据资料记载，权属人为吴均宏，建筑结构为钢筋混凝土结构，共八层，权证记载建筑面积为 113.74 平方米，套内面积 98.82 平方米，记载用途为住宅。

3、估价对象之土地权益状况

依据委托方提供《不动产登记查询结果证明》记载，估价对象用地为国有出让性质，土地使用期限商业：1997 年 6 月 2 日起至 2037 年 6 月 1 日；住宅：1997 年 6 月 2 日起至 2067 年 6 月 1 日止，用途为商住用地。

4、房屋实况

据现场勘察，因委托方无钥匙开启估价对象，因此，评估人员只对估价对

象外围进行一般性察看。为协助法院办案，同时方便评估，本次评估假设估价对象保养良好，水电齐全，无其他特殊因素（如室内渗水或通风、采光不良等个别因素），假设室内有一般性装修，但该装修价值不列入本次评估范围。

四. 估价目的

为委托方处理案件提供估价对象房地产市场参考价值。

五. 估价时点

根据估价目的，本次估价的时点为 2022 年 06 月 16 日。

六. 价值类型

本次估价的是估价对象房地产市场参考价值。

市场参考价值即公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

七. 估价依据

1. 《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 72 号，2007 年 8 月 30 日全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订并公布施行）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，于 2004 年 8 月 28 日通过修改并公布施行）；
3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，于 2007 年 3 月 16 日通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号，自 1995 年 10 月 1 日起施行）；
5. 《城市房地产抵押管理办法》（中华人民共和国建设部令第 98 号，自 2001 年 8 月 15 日起施行）；
6. 《资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
7. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015 年 12 月 1 日起实施）；
8. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）（2014 年 12 月 1 日起实施）；

9. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) (2014年2月1日起实施);
10. 《房地产估价报告评审标准》;
11. 《房地产抵押估价指导意见》(建住房[2006]8号);
12. 委托方提供的《不动产登记查询结果证明》及相关资料;
13. 现场查勘记录、估价人员了解的估价对象现场资料和市场交易资料。

八. 估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下,结合估价目的对估价对象进行评估。具体依据如下估价原则:

- 1、合法原则:本次评估以估价对象的合法使用、合法处分为前提;
- 2、最高最佳使用原则:本次评估以估价对象保持房地产权证记载用途继续使用为前提;
- 3、替代原则:估价结果不明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格;
- 4、估价时点原则:本报告估价结果是估价对象在估价时的客观合理价值。

九. 估价方法

估价方法的选取

根据《房地产估价规范》,通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象的具体情况,估价方法的选用如下表:

估价方法	估价方法适用条件	估价方法是否选用理由	是否选用
比较法	估价对象的同类房地产有较多交易的,应选用比较法	估价对象所在区域有较多可比实例,可采用比较法进行测算	选用
收益法	估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的,应选用收益法	估价对象同一供求圈内,同类住宅房地产出租情况较多,客观租金较易取得,故估价对象适宜采用收益法进行评估	选用
成本法	估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的,宜选用成本法;当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少,且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时,应选用成本法	估价对象成本积累价值难以反映其市场价值	不选用

假设开发法	估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法	估价对象为已开发房地产，不具备开发或再开发潜力，不适宜选用假设开发法进行测算	不选用
-------	---	--	-----

根据本次评估目的，拟采用比较法和收益法确定估价对象的价值。

1. 比较法原理

比较法，是在求取估价对象房地产的价格时，将估价对象房地产和在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。这里所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产。

比较法估价基本公式：

比准价格=比较案例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数
 =比较案例价格×(100/交易情况指数)×(交易日期指数/100)×(100/区域因素指数)×(100/个别因素指数)

2. 收益法原理

收益法：预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，从而求取估价对象价值的方法。

收益法基本计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{1+r} + \frac{A_2}{(1+r)^2} + \frac{A_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{A_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中：

V—房地产价格；

A_i (i=1, 2, 3, …, n) —房地产第 n 年的净收益；

r—房地产报酬率；

n—房地产的收益期。

3. 综合分析求取房地产价值

十. 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用公开市场参考价值标准，在认真分析委托方提供的资料以及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对

影响房地产价值因素进行了分析，经采用比较法和收益法对该房地产的市场参考价值做出评定估算，确定估价对象于2022年06月16日的估价结果如下：

市场参考价值：RMB361807元；

大写：人民币叁拾陆万壹仟捌佰零柒圆整。

十一. 估价报告应用之有效期

如在未来壹年中估价对象所在区域类似房屋市场行情无大的变化、并满足本估价报告中“估价之假设和限制条件”时，本估价报告有效期为签发之日起壹年。

十二. 估价人员

参加本次评估估价人员：

↵

杨惠英 注册房地产估价师 4419970049

↵

陈立群 注册房地产估价师 4419970051

↵

十三. 实地勘查期

2022年06月17日

十四. 估价作业日期

2022年06月17日至2022年06月20日

↵

↵

附 件：

1. 估价对象相关状况照片；
2. 估价机构营业执复印件；
3. 评估机构资格证书复印件；
4. 注册房地产估价师资格证书复印件；
5. 评估委托函；
6. 委托方提供之相关资料复印件。

↵

估价对象相关照片



不动产登记查询结果证明

2022年04月14日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 202204140208。

经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	[REDACTED]		证件号码	[REDACTED]	
共有情况	\		登记时间	2004/12/8 0:00:00	
坐落	恩城新平北路5号飞马花园顺景楼812号房				
不动产单元号	440785007019GB00640F00010093		产权证号	粤房地证字第C2086956号	
土地用途	商住		权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
土地面积	2559.8	房屋建筑面积	113.74	权利性质	市场化商品房
房屋套内面积	98.82	房屋用途	住宅	土地使用期限	商业: 1997年06月02日起2037年06月01日止 住宅: 1997年06月02日起2067年06月01日止
其它权利状况	<p>*抵押情况: 1、抵押权人: [REDACTED]; 登记证明号: 粤[REDACTED]; 登记时间: [REDACTED].</p> <p>*查封情况: 1、查封文号: (2019)粤0785执保302号; 登记时间: 2019-12-26; 查封单位: 恩平市人民法院; 查封期限: 3年; 2019-12-25起至2022-12-24止。 2、查封文号: (2020)粤0785执保150号; 登记时间: 2020-05-06; 查封单位: 恩平市人民法院; 查封期限: 3年; 轮候查封。</p> <p>*异议情况: 无异议。</p>				
备注	\				

