

房地产估价报告书

估价报告编号：深国房评字第 03080252022060037 号



估价项目名称：四会市大沙镇誉城路金凯盛·誉城誉翠湾 1 座 103 房住宅房地产市场价值评估

估价委托人：四会市人民法院

房地产估价机构：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：邓 鹰（注册号 4620000023）


麦家兴（注册号 4420150251）

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十九日

致估价委托人函

四会市人民法院：

承蒙委托，我对四会市大沙镇誉城路金凯盛·誉城誉翠湾 1 座 103 房住宅房地产进行了估价，估价对象情况如下表：

权属证明	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	房屋用途	竣工日期
《不动产登记资料查询结果证明》(受理编号为 SH20211201436)		四会市大沙镇誉城路金凯盛·誉城誉翠湾 1 座 103 房	327.28	住宅	——

本次估价对象财产范围包含建筑物价值及其分摊的土地使用权价值，不包含室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产。

估价目的：为人民法院审理借款合同纠纷案件提供参考依据而评估房地产市场价格。

价值时点：二〇二二年六月二十日。


价值类型：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。

估价方法：比较法。

估价人员经实地查勘和市场调查，根据有关政策、法规和评估原则，选用上述的评估方法进行评定估算，确定估价对象在上述价值时点的估价总价为¥2,379,300 元，大写人民币贰佰叁拾柒万玖仟叁佰元整，详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

币种：人民币

权利人	估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
	四会市大沙镇誉城路金凯盛·誉城誉翠湾 1 座 103 房	327.28	7,270	2,379,300

特别提示：①评估总价取整至百位；②本估价报告自出具之日起一年内有效；③以上内容摘自《房地产估价报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
二〇二二年六月二十九日

目 录

1	估价师声明	3
2	估价假设和限制条件	4
3.1	估价委托人	7
3.2	房地产估价机构	7
3.3	估价目的	7
3.4	估价对象	7
3.5	价值时点	10
3.6	价值类型	10
3.7	估价原则	10
3.8	估价依据	11
3.9	估价方法	12
3.10	估价结果	13
3.11	注册房地产估价师	14
3.12	实地查勘期	14
3.13	估价作业期	14
4.1	评估委托书复印件	15
4.2	估价对象位置图	15
4.3	估价对象实地查勘情况和相关照片	15
4.4	估价对象权属证明复印件	15
4.5	房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件	15
4.6	注册房地产估价师估价资格证书复印件	15

1 估价师声明

我们郑重声明：

- 1.1 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。
- 1.2 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.3 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。
- 1.4 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 1.5 没有人对本报告提供了重要专业帮助。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

2.1.1 估价报告中所依据的估价对象的权属、面积、用途等相关信息以估价委托人及相关根据《四会市人民法院司法鉴定委托书》（（2022）肇四法技鉴字第 179 号）、《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号为 SH20211201436）资料为准。我们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，假定估价对象的权益状况和面积数据等合法、真实、准确和完整。

2.1.2 估价人员对房屋安全、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，根据估价人员的实地查勘，估价对象目前正常使用中，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。

2.1.3 委托人未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、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次估价设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

2.2 未定事项假设

2.2.1 本估价项目不存在未定事项假设，故估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

2.3.1 本次估价目的是为人民法院审理借款合同纠纷案件提供参考依据而评估房地产市场价格，故评估时不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

2.4 不相一致假设

2.4.1 本估价项目不存在不相一致假设，故估价报告无不相一致假设。

2.5 依据不足假设

2.5.1 本估价项目不存在依据不足假设，故估价报告无依据不足假设。

2.6 估价报告使用限制

2.6.1 本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的市场价值进行评估，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估

价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

2.6.2 本估价报告仅为人民法院审理借款合同纠纷案件提供参考依据，不对其它用途负责。

2.6.3 本估价报告使用期限为一年。即在估价报告出具日二〇二二年六月二十九日起一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价值参考，超过一年，需重新进行评估。

2.6.4 本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，报告解释权归本评估公司所有。

2.7 其他需要说明的事项

2.7.1 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，包含转让方应缴纳的各项税费。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、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及其运营者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估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2.7.2 估价报告中所依据的产权等相关材料由估价委托人及相关当事人提供，如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性或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。

2.7.3 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

2.7.4 《民法典》第三百六十六至三百七十一条对居住权的定义、合同、转让、继承、设立居住权的住宅出租、消灭等方面做了基本的规定，但由于国家尚未出台居住权的相关细则，本次估价未考虑居住权设定对房地产市场价值的影响，特此提醒委托人关注估价对象居住权的设定情况。

2.7.5 本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，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。

2.7.6 本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2.7.7 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价

对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

2.7.8 本报告各项附件为报告的重要组成部分，与报告正文具有同等效力，不可分割对待。

2.7.9 当事人如对估价报告有异议，请在收到报告之日起10日内向法院申请复议。如当事人在约定日期内未对本报告提出异议及申请复议，则视为认可本报告内容。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

名称：四会市人民法院
地址：广东省肇庆市四会市四会广场内
联系电话：3366210

3.2 房地产估价机构

名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
住所：深圳市福田区莲花路北公交大厦 1 栋 11 层
法定代表人：杨丽艳
备案等级：一级
证书编号：粤房估备字壹 0200008
联系人：邓鹰
分支机构名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司肇庆分公司
负责人：麦家兴
营业场所：肇庆市端州区柳园南路 10 号 D 幢 102 卡、103 卡、105 卡、首层东 4 卡商铺
分支机构备案编号：2021ZQ12
电话：0758-2559552

3.3 估价目的

因四会市人民法院执行审理借款合同纠纷案件，需了解估价对象的市场价值，故本次估价目的是为人民法院审理借款合同纠纷案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

3.4 估价对象

根据《四会市人民法院司法鉴定委托书》（（2022）肇四法技鉴字第 179 号）、《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号为 SH20211201436）等资料，以及估价人员现场查看的情况，可确定如下：

3.4.1.1 估价对象范围及估价对象产权基本状况

权属人名称	产权证号	不动产单元号	房屋登记情况					
			房地产名称	建筑面积 (m ²)	结构	房屋用途	竣工日期	房屋产权状态说明
[REDACTED]	粤(2019)四会市不动产权第0018333号	441284109010GB00111F00060003	四会市大沙镇誉城路金凯盛·誉城誉翠湾1座103房	327.28	钢混	住宅	——	已查封、已抵押
			土地登记情况					
			土地面积 (m ²)	土地用途	土地位置	土地权利性质	附记	
			——	城镇住宅用地	四会市大沙镇誉城路金凯盛·誉城誉翠湾1座103房	出让	[REDACTED]	负2层(套内面积:125.7平方米)房屋规划用途为车库/车位

3.4.2.1 权益状况描述

名称		四会市大沙镇誉城路金凯盛·誉城誉翠湾1座103房
土地权益状况描述	土地性质	出让
	土地使用权人	黎平
	土地权利性质	出让
	土地用途	城镇住宅用地
	土地使用年限	——
建筑物权益状况	权利人状况	黎平
	房屋用途	住宅
	出租或占用情况	空置
	他项权利设立情况	[REDACTED]
	查封情况	[REDACTED]
权益状况分析		估价对象产权清晰, 异议情况为无异议, 解封处置后能够合法处分。

3.4.3 实物状况描述与分析

名称		四会市大沙镇誉城路金凯盛·誉城誉翠湾1座103房
土地实物状况描述	土地面积	——
	四至	东至相邻用地; 南至巷道; 西至相邻用地; 北至巷道
	用途	城镇住宅用地
	土壤地基	土壤未受污染, 地基承载力及稳定性较好
	形状	规则四边形

	基础设施完备程度	道路、电力、通讯等基础设施完善	
	地形地势	平地，地势与相邻土地、道路持平	
	开发程度	宗地外已达“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、）宗地内已平整，宗地上已建有建筑物	
建筑物实物状况描述	名称	四会市大沙镇誉城路金凯盛·誉城誉翠湾1座103房	
	建筑面积	327.28平方米	
	房屋用途	住宅	
	实际用途	住宅	
	层数或高度	5层	
	建筑结构	钢混结构	
	层高	约3米	
	竣工时间	——	
	空间布局	地上一至三层为客厅房间，地下二层为车库，配有花园	
	设施及设备	水电入户	
	维护状况	维护及保养状况较好	
	成新率	约85%	
	室内装修状况	外墙	黄色涂料
		内墙	毛坯
天花		毛坯	
地面		毛坯	
门窗		防盗红木门及铝合金窗	
实物状况分析		估价对象建筑物实物状况正常，钢筋混凝土符合现阶段住宅需求，实物状况优。	
其它		由于我司评估人员无法进入估价对象内部进行实地查勘，经征询委托方后，本次评估假定估价对象的装修情况为普通装修。	

3.4.4 区位状况描述与分析

3.4.4.1 估价对象周边配套一览表

估价对象		四会市大沙镇誉城路金凯盛·誉城誉翠湾1座103房
位置状况	坐落	四会市大沙镇誉城路金凯盛·誉城誉翠湾1座
	方位	誉城大道南侧
	所在楼层	1-5层
	距离	位于四会市，距离四会市中心约2公里
交通状况	道路状况	临誉城大道，周边有广场大道
	出入可利用交通工具	估价对象附近设有四会18路公交车通达，交通较便捷，出行较方便。
	交通管制情况	无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	楼宇周地下停车库停车位，停车方便度好

环境状况	自然环境	自然环境较好
	人文环境	估价对象位于城区内，居民文化教育水平、生活质量和文明程度较好。
	景观	街道
外部配套设施状况	基础设施	通路、通水、通电、通信等基础设施较完善
	公共服务设施	附近有肇广实验学校、四会市广附实验幼儿园、红蓝黄亲子园、金凯盛誉城大酒店、荔枝湾小学、美宜佳便利店及多家银行、医院等市政公共配套设施较完善，居住聚集度较好、商业气氛较好。
区位状况分析		估价对象周边公共配套设施较完善，土地利用状况良好。根据高要区规划文件，估价对象所在片区功能定位主要是商住区，未来片区发展前景良好。

3.5 价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，我公司受托后于二〇二二年六月二十日派员对估价对象进行了现场查勘，故本次评估以现场查勘日二〇二二年六月二十日为价值时点。

3.6 价值类型

本次评估所采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。

3.7 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：

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。

本次估价机构及估价人员均以估价当事人及估价对象无利害关系，在过程中估价人员未受委托方的影响，仅以自己的专业知识、实践经验和职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、不偏不倚进行估价。

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。

本次估价以委托方提供的合法产权资料作为评估依据，并于产权证记载的房屋用途、建筑面积等进行估价。

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。

本估价报告用于人民法院审理借款合同纠纷案件，故本次评估以现场查勘日二〇

二二年六月二十日为价值时点。

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。

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。

3.8 估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及广东省和肇庆市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件，以及涉及估价对象评估的具体资料，主要有：

3.8.1 有关法律法规、政策文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）（2020 年 5 月 28 日，第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）（2019 年 8 月 26 日，第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(3) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号）（2019 年 4 月 23 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

(4) 《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）（2016 年 7 月 2 日，第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(5) 人民法院委托评估工作规范（法办〔2018〕273 号）；

(6) 人民法院委托司法执行财产处置指导意见（中评协〔2019〕14 号）

(7) 国家、省、市有关房地产评估法律、法规、制度和文件。

3.8.2 估价标准

(1) (关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知) 中房学〔2021〕37 号)（自 2021 年 9 月 1 日起施行）

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（自

2015年12月1日起实施)；

(3)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)

(自2014年2月1日起实施)；

(4)《房地产估价技术指引》(SZDB/Z 273-2017)；

3.8.3 估价委托人提供的有关资料

(1)《四会市法院司法鉴定委托书》((2022)肇四法技鉴字第179号)；

(2)《不动产登记资料查询结果证明》(受理编号为SH20211201436)复印件；

3.8.4 其他与估价相关的资料

(1)估价人员现场查勘和调查获得的实况和资料；

(2)当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

(3)估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

3.9 估价方法

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(剩余法)等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术规程，根据肇庆市房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估测算，上述方法的适用范围如下：

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产，如住宅、写字楼、商铺、标准厂房和房地产开发用地；对于数量很少的房地产、很少发生交易的房地产、可比性差的房地产，如特殊厂房、码头、机场、古建筑、学校、医院、在建工程等，则难以采用比较法进行估价。

收益法也称收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)、农地等；对于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价，收益法则一般不适用。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格

减去折旧来求取估价对象的方法。重新购建价格是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在价值时点的市场价值与在价值时点的重新购建价格之差。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如工厂、码头、机场以及公益、公用为目的的医院、公园、军队营房等房地产。

假设开发法也称剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价，包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和同区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际状况，决定选取比较法进行评估。

3.9.1 比较法，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。


比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数；其中，房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

比较法评估单价为 7,270 元/平方米。

3.10 估价结果

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建筑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价值因素的分析，确定估价对象在价值时点二〇二二年六月二十日的市场价值为¥2,379,300 元，大写人民币贰佰叁拾柒万玖仟叁佰元整。详见《评估结果汇总表》。

评估结果汇总表		币种：人民币		
权利人	估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)

	四会市大沙镇誉城路金凯盛·誉城誉翠 湾1座103房	327.28	7,270	2,379,300
---	------------------------------	--------	-------	-----------

备注：上表评估总价取整至百位。

3.11 注册房地产估价师

姓名：邓 鹰（注册号 4620000023）签名：

日期：

姓名：麦家兴（注册号 4420150251）签名：

日期：

3.12 实地查勘期

我公司于二〇二二年六月二十日对估价对象的室外状况进行了实地查勘。

3.13 估价作业期

二〇二二年六月二十日至二〇二二年六月二十九日。

4 附件

- 4.1 评估委托书复印件
- 4.2 估价对象位置图
- 4.3 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4.4 估价对象权属证明复印件
- 4.5 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 4.6 注册房地产估价师估价资格证书复印件