

涉执房地产处置司法评估报告

(江中骏房地估字[2022]F014号)

估价项目名称: 恩平市东城镇东风南路85号阳光城丽景湾3栋2504房
住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人: 恩平市人民法院

估价机构: 江门市中骏土地房地产评估有限公司

参加估价的注册房地产估价师:

刘天平(注册号: 4420020130)

吴柱湖(注册号: 4420070144)

估价报告出具日期: 二〇二二年七月二十六日

目 录

一、致估价委托人估价函	1
二、注册房地产估价师声明	2
三、估价的假设和限制条件	3-4
四、房地产估价结果报告	5-11
五、附件	12

一 致估价委托人估价函

恩平市人民法院：

根据《广东省恩平市人民法院司法鉴定委托书》(2022)江恩法技鉴字第 105 号，我对贵院委托的下列房地产进行了估价，现将要点报告如下：

- 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：估价对象位于恩平市东成镇东风南路 85 号阳光城丽景湾 3 栋 2504 房，建筑面积 111.54 平方米、产权人为葛耀根，房屋规划用途为住宅；

③价值时点：二 0 二二年七月十二日(人民法院未明确价值时点，本次以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点)；

④价值类型：市场价值类型；

⑤估价方法：收益法和比较法；

⑥估价结果：人民币 659648 元整

大写人民币陆拾伍万玖仟陆佰肆拾捌元整；

(详见估价结果一览表)

⑦特别提示：为正确使用本报告的评估结论，需认真阅读本评估报告的全部内容。

法人代表签名：

江门市中骏土地房地产评估有限公司

二 0 二二年七月二十六日

二 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》GB/T50899 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师刘天平、吴柱湖及估价员吴超儒已根据资产评估法的有关规定，对委托人提供的权属证明进行必要的核查验证程序，已履行程序但限于条件不能核实委托人提供的权属证明的真实性，故特此声明委托方对所提供资料的真实性负责，如果因提供资料不实而造成估价结论失实，评估公司不承担相关责任。建议报告使用者关注此或有风险。
6. 注册房地产估价师刘天平、吴柱湖及估价员吴超儒已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本报告估价结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
9. 参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	中国注册房地产 估价师注册号	签名	签名日期
吴柱湖	4420070144		年 月 日
刘天平	4420020130		年 月 日

三 估价的假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 估价对象在合法、持续使用为前提且市场稳定、政策未有重大变化、排除不可抗力影响。

(2) 市场上的买卖双方均属自愿并且双方有足够的市场信息。

(3) 有一段合理的洽谈交易的时间可以通盘考虑物业性质和市场行情进行议价且不考虑特殊买家的额外出价。

(4) 估价委托人提供的《广东省恩平市人民法院司法鉴定委托书》(2022)江恩法技鉴字第 105 号、《不动产登记查询结果证明》、民事裁定书(2021)粤 0785 民初 2253 号、执行裁定书(2022)粤 0785 执 151 号之二等资料属实。由于受工作权限的限制,我们对其真实性和合法性仅与估价委托人及相关产权人进行一般口头确认。对估价委托人提供的资料的真实性和合法性由估价委托人担责。

(5) 由于人民法院未明确评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况的处置方式,故评估中不考虑评估对象租赁权、用益物权及占有使用情况对价值的影响。

(6) 由于人民法院未明确价值时点,本次评估是以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点,即价值时点为 2022 年 7 月 12 日。

(7) 由于人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用,评估结果不考虑欠缴税金及相关费用的影响。

2. 未定事项假设

(1) 估价对象已被查封,本报告评估结果不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

3. 背离事实假设

(1) 设定的估价对象与估价对象的实际状况一致,无背离事实假设。

4. 不相一致假设

(1) 估价对象证载用途、规划用途、实际现状用途一致,无不相一致假设。

5. 依据不足假设

(1) 由于当事人不到场,评估人员无法进入室内,内部布局状况、装修状况及使用状况等不详,估价人员由估价委托人代表带领下对房屋室外进行了一

般性的勘查,未能对室内勘查及结构测试、检验,因此不能确定其有无内外部缺损,若由此造成对估价对象的价格影响,我公司不承担责任,但评估结果作相应的调整,建议竞买人关注此风险。

6. 估价报告使用的限制

(1) 本评估报告仅应用于本报告的评估目的,不作其他用途,若用于其他用途而产生的法务纠纷,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(2) 本估价报告应用的有效期自出具报告之日起壹年内有效。

7. 报告使用者注意的事项:

(1) 报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

(2) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(3) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的评估对象状况、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,评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(4) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(5) 如本评估报告的当事人对估价有异议,请在收到本评估报告后五日内向估价委托人书面申请复核。

8. 其他需要说明的事项

(1) 鉴于目前过户交易税费较大,特别是土地增值税,由于税务部门的计算方法无法确定,无法在评估价格上扣除。评估对象交易税费负担方式按照法院以往同类涉执房地产处置惯例负担,建议竞拍人应当关注评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响。

(2) 由于人民法院未书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除的,评估结果不扣除上述费用。建议竞拍人应当关注上述财产处置费用对评估对象市场价格的影响。

(3) 本评估报告分估价结果报告和估价技术报告,估价结果报告提交估价委托人应用,估价技术报告仅供估价机构存档备案,若估价委托人及有关部门欲知估价详情,本估价机构可供查阅。

(4) 本报告使用的币种为人民币。

(5) 本评估报告由江门市中骏土地房地产评估有限公司负责解释。

四 房地产估价结果报告

(一)委托方:

委 托 人: 恩平市人民法院

联系电话: 0750-7177078

住 所: 恩平市锦江大道中 39 号

(二)估价方:

估价机构: 江门市中骏土地房地产评估有限公司

法人代表: 刘天平

单位地址: 江门市港口二路 10 号之七首二层

统一社会信用代码: 91440703707544343G

备案级别: 贰级

证书编号: 粤房估备字贰 1200002

联 系 人: 刘天平

联系电话: 3106633

(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)估价对象分析

1、评估对象的财产范围

估价对象位于恩平市东成镇东风南路 85 号阳光城丽景湾 3 栋 2504 房, 建筑面积为 111.54 平方米, 产权人为葛耀根, 房屋规划用途为住宅, 土地用途为住宅用地, 评估对象的财产范围不包含家具家电、债权债务、特许经营权等非房地产(不动产)类财产。

2、估价对象区位状况分析

估价对象位于恩平市东成镇东风南路 85 号阳光城丽景湾 3 栋 2504 房, 根据现场勘查, 估价对象区位状况详见下表。

表 1-1 估价对象区位状况说明表

序号	估价对象位置	交通状况	配套设施	环境条件	所在楼幢朝向
1	估价对象坐落恩平市东成镇东风南路 85 号阳光城丽景湾 3 栋 2504 房, 所在区域为恩平阳光城丽景湾住宅区, 区域居住人口较多, 社区成熟度一般, 繁华程度一般	临区内道路, 距离 325 国道约 450 米, 道路通达度较高, 有公交途经, 交通便捷度较高	区域为恩平阳光城丽景湾住宅区, 周边有恩平市集贤中西英学校及水库等, 基础服务设施完备度较高	区域居住人口较多, 绿化度较优, 基本无污染, 无明显景观。环境条件总体为较优	估价对象楼距间隔较合理

3、实物状况分析

估价对象位于恩平市东成镇东风南路 85 号阳光城丽景湾 3 栋 2504 房，根据现场勘查，估价对象实物状况详见下表。

表 1-2 估价对象实物状况说明表

序号	估价对象坐落	外立面装饰	使用状况	景观	户型	采光、通风情况	新旧成度	装修设施情况	备注
1	恩平市东成镇东风南路 85 号阳光城丽景湾 3 栋 2504 房	砖仔	不详	较优小区景	平层	通风采光良好	外观为基本完好房	无法入屋, 室内装修状况不详	电梯洋房, 供水、供电、排水等公共配套设施完好, 现场勘查未发现外墙体裂缝、脱落、塌陷等影响建筑物使用的严重质量缺陷, 建筑物维护良好。

4、权益状况分析

估价对象权益状况主要包括产权登记状况、他项权利状况，根据估价委托人提供的产权资料及现场勘查资料，估价对象权益状况分析详见下表：

表 1-3 估价对象房产登记状况表

序号	权利人	房屋坐落	《不动产权证书》编号	产权性质	共有情况	房屋用途	建筑面积(M ²)	套内面积(M ²)	楼层结构	所在层数	建筑年代	附记
1	葛耀根	恩平市东成镇东风南路 85 号阳光城丽景湾 3 栋 2504 房	粤(2018)恩平市不动产证明第 0006994 号	商品房	-	住宅用房	111.54	-	钢混结构	第 25 层	-	-

表 1-4 估价对象土地登记状况表

序号	权利人	估价对象坐落	土地使用权性质	土地用途	宗地面积(M ²)	土地使用终止日期	备注
1	葛耀根	恩平市东成镇东风南路 85 号阳光城丽景湾 3 栋 2504 房	国有出让	本单元为住宅用地	49328.48	商业：2017 年 12 月 07 日起 2057 年 12 月 06 日止住宅：2017 年 12 月 07 日起 2087 年 12 月 06 日止	-

5、他项权利状况及法定优先受偿权利状况

根据估价委托人提供的产权资料及我们的调查分析，估价对象他项权利状况及法定优先受偿权利状况分析详见下表：

表 1-5 估价对象他项权利状况及法定优先受偿权利状况表

序号	估价对象坐落	他项权利状况	用益物权	担保物权	查封及其他限制权利	法定优先受偿权利状况
1	恩平市东成镇东风南路 85 号阳光城丽景湾 3 栋 2504 房	已抵押登记（抵押权人为中国建设银行股份有限公司恩平支行）	委托方未提供相关资料，故设定无	委托方未提供相关资料，故设定无	已被恩平市人民法院查封	《不动产登记查询结果证明》记载有他项权利，但本次评估的价值为完全产权价值，故不考虑他项权利限制因素对房地产市场价格的影响

(五) 价值时点

二〇二二年七月十二日（估价人员实勘之日）

(六) 价值类型及价值定义

本报告评估的价值类型为公开市场价值。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。

(七) 估价原则

房地产价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的，而这些因素又处于变动之中，房地产估价必须要对此做细致分析并正确判断其变动趋向，了解房地产估价组成的各项因素及各因素之间的相互作用，才能作出正确的估价。因此，我们在确定房地产估价方法之前，首先要掌握房地产估价的基本原则，以此为指南，认真分析影响房地产价格的因素，灵活使用房地产估价方法，对房地产价格做出最准确的判断。至于对委托项目的具体情况，本次房地产估价主要遵循以下原则：

① 合法原则

在考虑估价对象的用途时，应以合法利用、合法交易、合法处置为前提。

② 最高最佳利用原则

在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、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。

③ 估价时点原则

房地产市场是变动的，评估某宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在某一时间，这个时间就是估价时点。确定估价时点原则的意义在于，估价时日是责任交待的界限和评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响评估房地产的时值。

④ 替代原则

竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相替代。在房地

产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作些适当的修正，确定待估房地产的价值。

⑤ 遵循谨慎原则

遵循谨慎原则，要求在面临不确定因素的情况下作出判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计到各种风险和损失，不高估市场价值，不低估房地产估价师知悉的法定优先受偿款额

(八) 估价依据

1、有关法律、法规、文件

① 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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通过);

② 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号，2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行);

③ 《中华人民共和国土地管理法》(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通过);

④ 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行);

⑤ 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国国务院第74号，自2007年10月28日起施行);

⑥ 《中华人民共和国房地产拍卖法》;

⑦ 《司法鉴定程序通则》;

⑧ 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);

⑨ 最高法、五大评估行业协会联合发布的《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号。

⑩ 中房学〔2021〕37号《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知》。

2、有关技术标准

① 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准: GB/T50291-2015;

② 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899;

③ 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

④ 恩府[2021]20号《关于公布恩平市2019年城镇基准地价更新成果的通知》。

3、其他资料

(1)、估价委托人提供的有关资料;

①《广东省恩平市人民法院司法鉴定委托书》(2022)江恩法技鉴字第 105 号;

②《不动产登记查询结果证明》;

③民事裁定书(2021)粤 0785 民初 2253 号;

④执行裁定书(2022)粤 0785 执 151 号之二。

(2)、估价师现场勘查、调查、收集的资料;

①估价师对估价对象现场实勘记录的资料;

②恩平市房地产市场交易、租赁资料;

③商业银行近期的存、贷款利率表;

④现场勘察记录、实地照片。

(九) 估价方法

根据中华人民共和国国家标准:GB/T 50291-2015《房地产估价规范》(以下简称《规范》),房地产价格评估方法一般有比较法、收益法、假设开发法(剩余法)、成本法等,估价方法的选择应按照《规程》,结合当地地产市场发育情况及估价对象的具体特点、估价目的等,选择适当的估价方法进行估价。

根据当地房地产市场状况并结合估价对象的特点、估价目的等因素选取适用的估价方法。

1、不选用的方法及理由

①待估对象为正常使用的房地产,处于最佳利用状况,不具有再开发价值,故不宜选用假设开发法(剩余法)。

②估价对象为住宅房地产,区域处于城市建成区,依据成本法测算的房地产价格是“费用价格”,而缺乏考虑“房地产的效用价格”,其评估结果的可信度相对要低,故不宜选用成本法评估。

2、选用的方法及理由

①估价对象为住宅房地产,同一供需圈内可搜集到类似估价对象房地产的出租实例,故宜选用收益法。

②估价对象为住宅房地产,同一供需圈内可搜集到类似估价对象房地产的交易可比实例,故宜选用市场比较法评估。

综上分析,本次估价选用的估价方法为收益法和市场比较法。

(十) 估价结果

根据国家有关规定和估价技术、估价方法，在对估价对象的现场调查和资料分析的基础上，经认真、科学的估算，确定估价对象在 2022 年 7 月 12 日的房地产价值：人民币 659648 元整（大写人民币陆拾伍万玖仟陆佰肆拾捌元整）

(十一) 参加本次估价的中国注册房地产估价师详见下表

表 2-2 参加本次估价的中国注册房地产估价师

姓名	中国注册房地产 估价师注册号	签名	签名日期
吴柱湖	4420070144		年 月 日
刘天平	4420020130		年 月 日

(十二) 实地勘查日期

由二〇二二年七月十二日起至二〇二二年七月十二日止

(十三) 估价作业日期

由二〇二二年七月十二日起至二〇二二年七月二十六日止

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用有效期至二〇二三年七月二十五日止

房地产估价结果一览表

估价报告编号：江中骏房地估字[2022]F014 号

价值时点：2022 年 7 月 12 日

币种：人民币

估价对象 坐落	权利人	《不动产权证》 编号	土地 状况	房屋 规划 用途	现状 用途	楼层 结构	所在 楼层	竣工 时间	建筑 面积 (M ²)	评估拍卖市场价值		备注
										单价 (元/M ²)	总价 (元)	
恩平市东成镇 东风南路 85 号阳光城丽景 湾 3 栋 2504 房	葛耀根	粤(2018)恩平 市不动产证明 第 0006994 号	国有出 让	住宅	住宅	钢混 结构	第 25 层	-	111.54	5914	659648	小区管理, 电梯洋房, 已被法院查封, 评估值 含分摊的土地价值.

估价机构（盖章）：江门市中骏土地房地产评估有限公司

二 0 二二年七月二十六日

五 附件

附件目录

- 1、估价机构《营业执照》复印件；
- 2、《房地产评估机构资格证书》复印件；
- 3、《房地产估价师资格证书》复印件；
- 4、《广东省恩平市人民法院司法鉴定委托书》(2022)江恩法技鉴字第 105 号；
- 5、《不动产登记查询结果证明》复印件；
- 6、民事裁定书（2021）粤 0785 民初 2253 号复印件；
- 7、执行裁定书（2022）粤 0785 执 151 号之二复印件；
- 8、估价对象现状照片；
- 9、估价对象位置示意图。

不动产登记查询结果证明

2022年06月08日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请，受理编号为 202206080318 。

经查询，结果如下：

面积单位： 平方米

权利人			证件号码		
共有情况	\		登记时间	2018/8/9 0:00:00	
坐落	恩平市东成镇东风南路85号阳光城丽景湾3栋2504房				
不动产单元号	440785007022GB00269F00010004		产权证号	粤（2018）恩平市不动产证明第0006994号	
土地用途	其他商服用地、城镇住宅用地		权利类型	\	
土地面积	49328.48	房屋建筑面积	111.54	权利性质	市场化商品房
房屋套内面积	\	房屋用途	成套住宅	土地使用期限	住宅：2017年12月07日起2087年12月06日止
其它权利状况	<div>*已确权</div> <div>*抵押情况： 1、抵押权人：中国建设银行股份有限公司恩平支行；登记证明号：粤（2018）恩平市不动产证明第0007843号；登记时间：2018-08-27。</div> <div>*查封情况： 1、查封文号：（2021）粤0785执保675号；登记时间：2021-12-31；查封单位：恩平市人民法院；查封期限：3 年；2021-12-31起至2024-12-30止。</div> <div>*异议情况： 无异议。</div>				
备注	\				



盖查询专用章