

涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：云达信估字（2022）第 038 号

估价项目名称：位于广东省云浮市新兴县六祖镇正见路 28 号之
C716.2 m²商业用地使用权及建筑面积 416.17 m²房
屋的房地产估价报告

估价委托人：新兴县人民法院

房地产估价机构：云浮市达信土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：梁注华（注册证号：4420190283）

刘方方（注册证号：4420190262）

估价报告出具日期：2022 年 07 月 27 日

致估价委托人函

新兴县人民法院：

承蒙贵院的委托，我公司注册房地产估价师刘方方于 2022 年 07 月 15 日对位于广东省云浮市新兴县六祖镇正见路 28 号之 C716.2 m²商业用地使用权及建筑面积 416.17 m²房屋进行了现场查勘，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价格。估价人员经过现场勘查和根据中华人民共和国《房地产估价规范》等相关的法律法规以及掌握了解到该区域的房地产行情，根据有关政策、法规和评估原则，运用比较法和收益法，评估出估价对象在价值时点 2022 年 07 月 15 日的市场价值为：人民币 ¥528.54 万元，大写：伍佰贰拾捌万伍仟肆佰元整。建筑面积：416.17 m²，土地使用权面积：716.2 m²。详细情况见下表：

权属人	房地产座落	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²) 按建筑面 积计算	评估值 (万元)	产权证号
新兴荣熙假日酒店投资有限公司	广东省云浮市新兴县六祖镇正见路 28 号之 C	-	416.17	12700	528.54	粤房地权证新兴县字第 2012100088 号
		716.2	-			新府国用(2016)001170 号
合计		716.2	416.17	-	528.54	-

特别提示：1、该评估值已包括土地使用权价值，报告有效期自出具报告之日起为壹年，从 2022 年 07 月 27 日至 2023 年 07 月 26 日止。

2、评估值取整至百位。

云浮市达信土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 07 月 27 日

涉执房地产处置司法估价结果报告

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	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	8
六、价值类型	8
八、估价依据	9
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、中国注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附 件	11

- 1、《新兴县人民法院委托书》复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、委估房地产照片；
- 4、《不动产登记资料查询结果证明》、《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件；
- 5、专业帮助情况和相关专业意见说明；
- 6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件

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实施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、注册房地产估价师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、注册房地产估价师依照《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告等进行估价工作，撰写本估价报告；

5、我公司已派员于**2022年07月15日**对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象的内外部状况进行了拍照，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任；

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助；

7、本报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效；

8、注册房地产估价师未对估价对象的建筑面积进行专业测量，以权属证书标明的面积为准；

9、参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
梁注华	4420190283		年 月 日
刘方方	4420190262		年 月 日

估价假设和限制条件

一、本次估价的估价假设

1、一般假设：

(1). 注册房地产估价师已对估价委托人提供的本次估价所依据的估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》、《新兴县人民法院委托书》、《房地产权证》、《国有土地使用证》等资料进行了检查，但未对这些资料的合法性、真实性、准确性和完整性予以核实，又没有理由怀疑这些资料的合法性、真实性、准确性和完整性，因此假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

(2). 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素予以了关注，估价委托人未提供房屋安全、环境污染等相应专业机构的鉴定、检测资料且估价过程中又无相应的专业机构进行鉴定、检测，但注册房地产估价师又无理由怀疑估价对象存在安全隐患，因此，假定估价对象是安全的。

(3). 实地勘察时，对房屋建筑物仅进行一般性察看，未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，因此假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(4). 假设估价对象保持现状**房屋：商住楼/土地：商业用地**在未来可预见的使用年限内不改变。

(5). 假设估价对象用途满足所采用的城市规划用途管制和限制条件。

(6). 假设估价对象房地产在本报告有效期内：

①环境因素不变；②当地的物价指数的变化不至于引起委估房地产价值的显著变化；③估价对象房地产的状况及使用性质不变。

(7). 如果在市场上进行交易，则交易双方都拥有完全的市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，并且不存在特殊的交易方式对交易价格产生影响。

(8). 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；

- 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不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

房地产市场价值，即假定估价对象在进行了适当的营销之后，由懂行、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。不包含室内可移动物品的价值。

(9). 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、未定事项假设：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。

3、背离事实假设：本估价项目不存在背离事实假设，故估价报告无背离事实假设。

4、不相一致假设：委托方提供了两份《不动产登记资料查询结果证明》土地用途分别为商业用地、城镇住宅用地，根据《国有土地使用证》，土地用途是商业用地。

5、依据不足假设：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。

当上述估价假设条件发生变化时，估价结果将会失效，需重新估价。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告受到估价目的的限制，不得用作其他用途，本公司只对估价结果本身符合职业规范要求负责，而不对业务定价决策负责。

2、本次评估值是指房地产在估价时点的公开市场价值。委估房地产在估价时点未设定抵押等他项权，未出租；

3、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结论的影响。

4、本估价报告使用期限为1年（即从2022年07月27日至2023年07月26日止）。超过1年，需重新进行估价。

5、本报告的全部内容或部分内容仅供估价委托人为本报告所列评估目的使用。未经估价委托人许可，本公司不得向他人提供或公开有关评估资

料；未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部。除依据法律需公开情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上，报告解释权归本评估公司所有。

三、特别事项说明

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、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可使用。

3、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。

4、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。

5、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，并非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。

6、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自2021年1月1日起施行），《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（或抵押）价值的影响，特此提醒委托人（或抵押权人）关注抵押物居住权的设定情况。

7、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。

涉执房地产处置司法估价结果报告

一、估价委托人

委托方：新兴县人民法院

联络地址：广东省云浮市新兴县新城镇新洲大道南 37 号

联系人：梁小姐

电话：0766-2979627

二、房地产估价机构

名称：云浮市达信土地房地产资产评估有限公司

地址：云浮市市区华丰路安居小区第 30 幢第二层 201 号房之一

法定代表人：刘玲

统一社会信用代码：9144530274449201X3

备案等级：叁级

证书编号：粤房估备字叁 2100002

资质证书有效期限：至 2025 年 03 月 14 日

联系人：刘方方

联系电话：0766-8181608

三、估价目的

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价格。

四、估价对象

根据《不动产登记资料查询结果证明》、《新兴县人民法院委托书》、《房地产权证》、《国有土地使用证》等资料，以及估价人员现场查勘的情况，可确定如下：

1. 估价对象范围

本次估价对象是广东省云浮市新兴县六祖镇正见路 28 号之 C 的房地产，本次估价范围包括建筑面积 416.17 平方米的房屋及 716.2 m²商业用地使用权价值。

2. 估价对象基本情况

权属人	权属证明资料	房屋登记情况					
		房地产名称	建筑面积(m ²)	分摊建筑面积(m ²)	建筑结构及总层数	房屋用途	他项权利状况
新兴荣熙假日酒店投资有限公司	《不动产权证书》、《不动产登记资料查询结果证明》	广东省云浮市新兴县六祖镇正见路 28 号之 C	416.17	-	-	商住楼	无
		土地登记情况					
		土地使用权面积(m ²)	土地用途	土地位置	使用权类型	土地使用终止年限	
		716.2	商业用地	云浮市新兴县六祖镇正见路 28 号之 C	出让	2046-01-11	

3. 估价对象权益状况

估价对象是广东省云浮市新兴县六祖镇正见路 28 号之 C716.2 m²商业用地使用权及建筑面积 416.17 m²房屋，委托方提供了《不动产登记资料查询结果证明》、《房地产权证》、《国有土地使用证》，登记情况如下：

(1) 建筑物权益状况

《不动产登记资料查询结果证明》权利人是新兴荣熙假日酒店投资有限公司，共有情况是单独所有，登记时间是 2012-11-27，不动产单元号是 445321109207GB00034F00010001，产权证号是新兴县 2012100088，土地用途是商业用地，权利类型是国有建设用地使用权/房屋所有权，房屋建筑面积是 416.17 m²，房屋套内面积是 416.17 m²，房屋用途是商住楼，土地使用终止日期是 2046-01-11。

《房地产权证》证号是粤房地权证新兴县字第 2012100088 号，房地产权属人是新兴荣熙假日酒店投资有限公司，规划用途是商住楼，房屋所有权取得方式是自建，房屋结构是钢混结构三层，房屋编号是新房 10001189，建筑面积是 416.17 m²。

(2) 土地权益状况

《不动产登记资料查询结果证明》权利人是新兴荣熙假日酒店投资有限公司，共有情况是单独所有，登记时间是 2016-03-29，不动产单元号是 445321109207GB00034W00000000，产权证号是新府国用（2016）001170 号，

土地用途是城镇住宅用地，权利类型是国有建设用地使用权，土地面积是 716.2 m²，土地使用终止日期是 2046-01-11。

《国有土地使用证》证号是新府国用（2016）第 001170 号，土地使用权人是新兴荣熙假日酒店投资有限公司，地号是 445321009007GB00030，地类（用途）是商业用地，使用权类型是出让，使用权面积是 716.2 m²，终止日期是 2046 年 1 月 11 日。

抵押情况：

1、抵押权人：广东新兴农村商业银行股份有限公司；抵押人：新兴荣熙假日酒店投资有限公司；抵押类型：产权抵押；抵押方式：最高额抵押；债务履行期限/债权确定期间：2018-08-06 至 2023-08-06；债权数额：400 万元；登记证明号：粤（2018）新兴县不动产证明第 0010034 号；登记时间：2018-08-15。

2、抵押权人：广东新兴农村商业银行股份有限公司；抵押人：新兴荣熙假日酒店投资有限公司；抵押类型：产权抵押；抵押方式：最高额抵押；债务履行期限/债权确定期间：2018-12-21 至 2023-12-21；债权数额：306 万元；登记证明号：粤（2018）新兴县不动产证明第 0016940 号；登记时间：2018-12-27。

查封情况：

无查封。

异议情况：

无异议。

居住权情况：

无居住权。

4. 估价对象实物状况

房屋外墙刷防水涂料，内墙贴墙纸石膏吊顶天花，地面铺瓷砖，内置楼梯，木门、铝窗，水电、厨房、卫生等设施齐备，房屋现用作别墅式酒店，房屋外部配备有花园、游泳池，保养情况较好。

5. 估价对象区位状况

（1）位置状况

估价对象位于新兴县六祖镇正见路 28 号之 C，临近六祖大道。

（2）交通状况

估价对象周围道路有六祖大道，无车辆及通行时间限制，交通便利。

（3）环境状况

估价对象所在区域是新兴县近年来开发的商业住宅区域，云浮荣熙酒店里面有多幢已建成房屋，按照别墅式酒店装修布局，配备有花园、游泳池等，环境优美，因疫情原因，近年来入住率一般，房屋形状规则，布局实用，通风及采光条件较好。

（4）外部配套设施状况

估价对象基础及公共配套设施完善，附近有新兴侨苑度假村、龙山温泉酒店、六祖故里旅游度假区等，交通便利，生活方便。

五、价值时点

估价委托人未明确价值时点，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点，在委托方的引领下，我司估价人员于2022年07月15日进行了现场勘察，故本次评估以2022年07月15日为价值时点。

六、价值类型

依据评估目的，本次评估选用的价值类型为市场价值。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压制的情况下，某项房地产在价值期日进行正常公平交易的价值估计数额。

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：

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。

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。

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。

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。

八、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云浮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：

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自2021年1月1日起施行）

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《关于修改〈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〉的决定》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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正。自2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日）

5、中华人民共和国标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

7、《城市房地产转让管理规定》

8、《人民法院委托涉执财产处置司法评估指导意见（征求意见稿）》

9、《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日发布实施）；

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》（最高人民法院于2018年8月28日发布，自2018年9月1日起施行）；

11、《新兴县人民法院委托书》；

12、《不动产登记资料查询结果证明》、《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件；

13、《新兴县2019年城镇土地定级与基准地价更新成果实施》2020年10月14日实施；

14、估价人员现场查勘和调查获得的实况和资料；

15、当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

16、估价人员现场勘查的资料和估价机构搜集整理的有关资料

九、估价方法

1、估价方法的选择

根据《房地产估价规范》、估价对象的实际状况及估价目的，结合估价师查勘和收集的有关资料，并考虑当地房地产市场的发育程度，对委估对象选取比较法和收益法进行评估。

1. 采用评估方法的理由：

(1)估价对象所在区域同类房地产的交易活跃，且市场交易实例较多，具有采用比较法的基础条件，故适宜采用比较法进行评估。

(2)估价对象为已建成项目，目前作为别墅式酒店使用，周围区域有较多相似房地产租金案例，具有潜在收益，故本次评估可选用收益法进行评估。

2. 不宜采用评估方法的理由：

(1)近年来，房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平，不适合采用成本法进行评估。

(2)由于估价对象属于已建成物业，且维持现状、继续利用最为合理，故不宜采用假设开发法。

2、估价技术路线

估价对象为已建成的房地产，该区域交易市场比较活跃，该类房地产存在客观租金收益，适合采用比较法和收益法评估房地产市场价值。

十、估价结果

估价人员经过现场勘查和根据中华人民共和国《房地产估价规范》等相关的法律法规以及掌握了解到该区域的房地产行情，根据有关政策、法规和评估原则，运用比较法和收益法，评估出估价对象在价值时点 2022 年 07 月 15 日的市场价值为：人民币 **¥528.54 万元**，大写：**伍佰贰拾捌万伍仟肆佰元整**。建筑面积：416.17 m²，土地使用权面积：716.2 m²。详细情

况见下表：

权属人	房地产座落	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²) 按建筑面积 计算	评估值 (万元)	产权证号
新兴荣熙假日酒店投资有限公司	广东省云浮市新兴县六祖镇正见路 28 号之 C	-	416.17	12700	528.54	粤房地权证新兴县字第 2012100088 号
		716.2	-			新府国用(2016)001170 号
合 计		716.2	416.17	-	528.54	-

十一、中国注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
梁注华	4420190283		年 月 日
刘方方	4420190262		年 月 日

十二、实地查勘期

我公司注册房地产估价师刘方方及工作人员梁铭玲于 2022 年 07 月 15 日对估价对象的室内外状况进行了实地查勘。

十三、估价作业期

2022 年 07 月 08 日至 2022 年 07 月 27 日

云浮市达信土地房地产资产评估有限公司

2022 年 07 月 27 日

附 件

- 1、《新兴县人民法院委托书》复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、委估房地产照片；
- 4、《不动产登记资料查询结果证明》、《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件；
- 5、专业帮助情况和相关专业意见说明；
- 6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件。