



深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

ShenZhen HeDa Real Estate Land Asset Appraisal Consulting Co.,Ltd.

专业服务 创造价值

房地产估价报告

估价报告编号：深和评报字[2022]第(房)EC06007号

估价项目名称：涉执四会市东城区光明横街四巷3号房地产处置司

法评估报告

估价委托人：四会市人民法院

房地产估价机构：深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：安红梅 注册证号：3620120005

吴占广 注册证号：4420210201

估价报告出具日期：2022年7月1日




摘要

深房估摘字(2022)第72983号



2022-86475630

项目名称	涉执四会市东城区光明横街四巷3号房地产处置司法评估报告
估价方	深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司
估价人员	吴占广, 安红梅
作业日期	2022年05月31日至2022年07月01日
报告编号	深和评报字[2022]第(房)EC06007号
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据
估价时点	2022年05月31日
价值定义	市场价格
估价方法	市场比较法
评估总值	人民币162.40万元
估价对象建筑面积	400平方米
估价报告有效期	2023年06月30日止
备注	
估价师签字: 吴占广(房地产估价师注册号: 4420210201) <u>吴占广</u>	
安红梅(房地产估价师注册号: 3620120005) <u>安红梅</u>	
法定代表人:	 (单位公章)

使用说明:

- 1、本摘要应通过“深圳市房地产信息系统”生成和打印,是估价报告的必要组成部分,不能单独使用,不能代替估价报告,不具有独立的法律效力。
- 2、本摘要经估价机构审核确认、系统生成“随机编码”后生效。估价报告及其摘要正式提交委托方时,应由估价人员签名并加盖估价机构公章。估价人员和估价机构对估价报告及其摘要的内容负责。
- 3、估价委托方或报告使用人可直接登录“深圳市房地产信息系统”查询房地产估价机构和估价人员相关资料,也可申请授权通过摘要“随机编码”查询摘要有关内容。



致估价委托人函

四会市人民法院：

承蒙委托，我公司秉承独立客观公正原则，按照国家规定的技术标准和程序，安排估价人员对丁志坚拥有的位于四会市东城区光明横街四巷3号房地产进行了实地查勘与深入市场调研，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：丁志坚拥有的位于四会市东城区光明横街四巷3号房地产（估价范围为四会市东城区光明横街四巷3号房屋所有权、所占用土地剩余使用年期的土地使用权及其房屋内部装修，建筑面积为400平方米，房屋用途为住宅）。

三、价值时点：2022年5月31日

四、价值类型：市场价格

五、估价方法：比较法

六、估价结果：我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，运用比较法进行分析计算，确定估价对象四会市东城区光明横街四巷3号在价值时点2022年5月31日，与假设和限制条件一致情况下的市场价格为RMB 1,624,000元（大写人民币壹佰陆拾贰万肆仟元整），详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

估价对象名称	权利人	房屋用途	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估结果（元）
四会市东城区光明横街四巷3号		住宅	400	4,060	1,624,000

深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

红安梅

2022年7月1日



目 录

目 录	- 1 -
估价师声明	- 1 -
估价假设和限制条件	- 2 -
估价结果报告	- 4 -
一、估价委托人	- 4 -
二、房地产估价机构	- 4 -
三、估价目的	- 4 -
四、估价对象	- 4 -
五、价值时点	- 6 -
六、价值类型	- 6 -
七、估价原则	- 6 -
八、估价依据	- 7 -
九、估价方法	- 8 -
十、估价结果	- 10 -
十一、注册房地产估价师	- 10 -
十二、实地查勘期	- 10 -
十三、估价作业期	- 10 -
附件	- 11 -



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 注册房地产估价师对估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对其查询结果进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

(二) 我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，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，假设估价对象能正常安全使用。

(三) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记资料查询结果证明》记载建筑面积大体相当，评估时我们以《不动产登记资料查询结果证明》所记载数据为准进行相关说明和测算。

(四) 估价对象合法、持续使用，且权属清晰无异议。

(五) 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、自愿交易的买卖双方；
- 2、有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- 3、估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- 4、在此期间房地产市场基本保持稳定；
- 5、不考虑特殊买家的额外出价。

(六) 估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，且不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。

二、未定事项假设

本次估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。



三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》记载，估价对象四会市东城区光明横街四巷3号房地产存在查封、抵押限制权利，依据相关规范及估价目的，本次估价不考虑估价对象查封、抵押等因素的影响。

四、不相一致假设

本次估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

由于客观原因，我司估价人员未能进入物业内部查勘，本次评估假设估价对象室内为普通装修，朝向为南，如与实际不符，估价结果将发生相应调整。

六、估价报告使用限制及特别说明

(一) 本报告只为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得做其他用途，评估结果也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。

(二) 本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不得因得到估价报告而成为估价报告使用者。

(三) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。如在本估价报告有效期内，房地产市场状况或估价对象自身情况发生变化，则估价对象的市场价格将发生变化，估价结果也需要做相应的调整。

(四) 未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(五) 本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

(六) 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

(七) 当事人、利害关系人在收到评估报告后五日内对评估报告有异议的，应向人民法院提出书面异议。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：四会市人民法院

联系电话：0758-3366210

二、房地产估价机构

估价机构：深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：安红梅

资质等级：国家壹级房地产评估机构（证书编号：粤房估备字壹 0200031）

资质证书有效期：2024 年 08 月 10 日止

地址：深圳市福田区福田街道福山社区彩田南路 2032 号海天综合大厦
2310-2313

电话：（0755）83461233

三、估价目的

依据《四会市人民法院司法鉴定委托书》（2022）肇四法技鉴字第 149 号，确定本报告评估目的是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

（一）估价范围

本次估价范围为丁志坚拥有的位于四会市东城区光明横街四巷 3 号房地产（包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修）。

（二）估价对象基本状况

估价对象四会市东城区光明横街四巷 3 号房地产基本状况如下表：



估价对象基本状况表

名称	光明横街四巷 3 号
坐落	四会市东城区
规模	建筑面积为 400 平方米
用途	住宅
权属	
其他需要说明的状况	已被查封、抵押

(三) 土地基本状况

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》及估价人员实地查勘，估价对象土地基本状况如下表：

估价对象土地基本状况表

估价对象	四会市东城区光明横街四巷 3 号
不动产单元号	441284003004GB00214F00010001
宗地形状	较规则
地形地势	自然条件良好，地势平坦，无不良地质现象分布，土地平整
基础设施	水、电、道路、通讯等基础设施齐全
四至	东临私宅、南临巷道、西临私宅、北临巷道
开发程度	宗地内外已达“五通”，宗地内土地平整
宗地情况	宗地上已建成光明横街四巷 3 号丁志坚私宅房地产
土地用途	城镇住宅用地
土地使用终止日期	2069 月 10 月 6 日

(四) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》及估价人员实地查勘，建筑物基本情况如下表：

估价对象建筑物基本状况表

物业名称	四会市东城区光明横街四巷 3 号		
总楼层	5 层		
估价楼层	整栋	建筑结构	框架结构
建筑面积	400m ²	朝向	南



空间布局	平面	户型	不详
新旧程度	八成新	使用现状	不详
维护状况	较好	完损状况	较好
设备设施	网络接线、有线电视		
消防	消防栓, 防火门		
电梯	无		
物业管理	无		
区域内配套	区域内配套设施基本齐全		
装修情况	外墙	墙砖	
	内墙	由于客观原因, 我司估价人员未能进入物业内部查勘, 根据物业外部查勘情况, 本次评估假设估价对象室内为普通装修	
	天花		
	地面		
	厨房		
	卫生间		
	门窗	防盗门、铝合金窗	
	水电	暗管暗敷	

五、价值时点

依据《四会市人民法院司法鉴定委托书》(2022)肇四法技鉴字第 149 号, 确定本报告的价值时点为实地查勘之日, 即 2022 年 5 月 31 日。

六、价值类型

(一) 价值类型

本次估价的价值类型: 估价对象的房地产市场价格。

(二) 价值定义

市场价格, 是一般价格(平均价格), 而不是个别价格(成交价格), 是房地产在价值时点时现实市场上的平均交易价格。

七、估价原则

(一) 独立、客观、公正原则, 要求估价机构有完全独立性, 估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系, 不受外部因素影响, 从实际出发公平合理地进行估价。



(二) 合法原则，应以估价对象具备合法产权，能够合法使用、合法处分为前提进行。

(三) 价值时点原则，估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(四) 最高最佳利用原则，应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

(五) 替代原则，是指估价不得明显偏距类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和部门规章

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，2019 年 8 月 26 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 2019 第 32 号，2019 年 8 月 26 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

3、《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

6、《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）；

7、《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》（法释[2018]15 号）。



（二）估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、《四会市人民法院司法鉴定委托书》（2022）肇四法技鉴字第 149 号；
- 2、《不动产登记资料查询结果证明》；
- 3、委托方提供的其他相关资料。

（四）估价机构和估价人员所收集掌握的有关资料

- 1、估价人员实地查勘调查获得的估价对象实况资料；
- 2、公司和估价人员掌握的其他有关资料。

九、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、假设开发法等。

比较法，是指将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次估价对象为住宅，周边同类物业交易案例较易获取，我方估价人员可以采集到相关数据，故本次评估采用比较法进行评估。

收益法，是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次估价对象用途为住宅，出租案例较多，由于价值时点近期房地产租售比未能在合理范围内，因此本次评估不适用收益法。

成本法，是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次估价对象为住宅，市场价格明显高于开发成本，因此，不适宜采用成本法进行评估。

假设开发法，是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次估价对象已建成，已经投入正常使用中，故不宜采用假设开发法。



综上所述，本次评估采用比较法进行评估，比较法是选取一定数量的可比实例，然后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=可比实例成交价值×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数=可比实例成交价值×交易情况修正系数×市场状况修正系数×（区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数）



十、估价结果

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，运用比较法进行分析计算，确定估价对象四会市东城区光明横街四巷3号在价值时点2022年5月31日，与假设和限制条件一致情况下的市场价格为RMB 1,624,000元（大写人民币壹佰陆拾贰万肆仟元整），详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

估价对象名称	权利人	房屋用途	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估结果（元）
四会市东城区光明横街四巷3号		住宅	400	4,060	1,624,000

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴占广	4420210201	吴占广	2022年7月1日
安红梅	3620120005	安红梅	2022年7月1日

十二、实地查勘期

估价人员对估价对象实地查勘日为2022年5月31日至2022年5月31日。

十三、估价作业期

自现场查勘之日2022年5月31日起至估价报告出具之日2022年7月1日。



附件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象实地查勘情况及估价对象状况照片
- 3、《四会市人民法院司法鉴定委托书》（2022）肇四法技鉴字第 149 号复印件
- 4、《不动产登记资料查询结果证明》
- 5、专业帮助情况和相关专业意见
- 6、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件

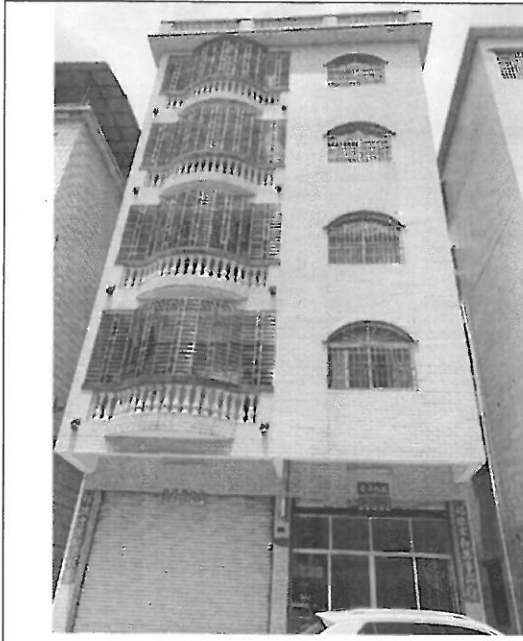


估价对象位置图

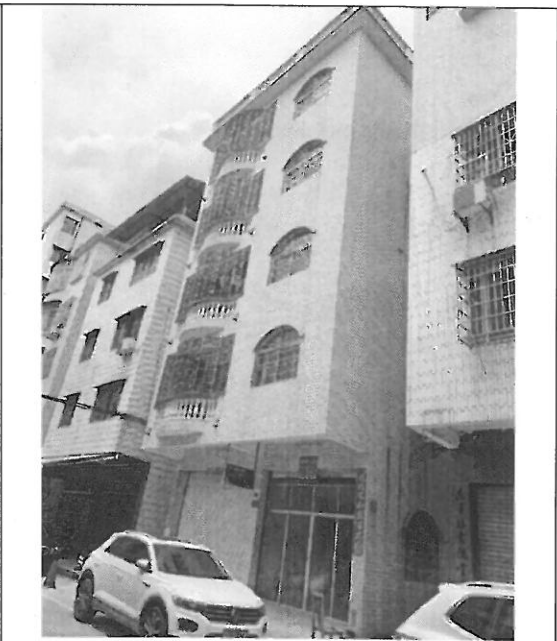




估价对象照片



估价对象



估价对象



估价对象



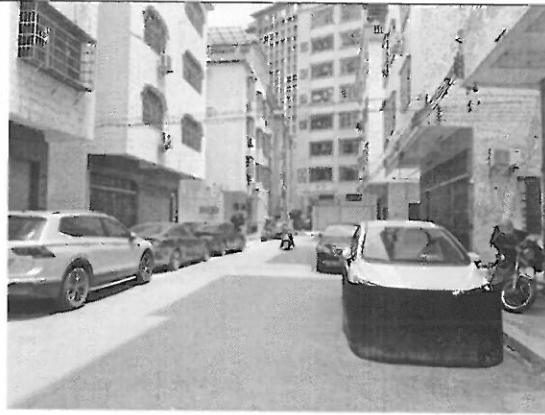
估价对象



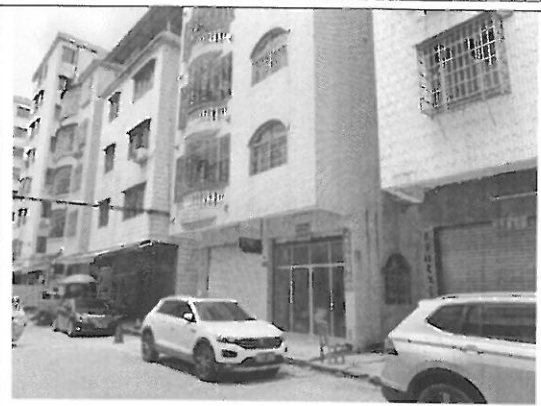
估价对象



估价对象



估价对象



估价对象



《四会市司法鉴定委托书》

四会市法院

司法鉴定委托书

(2022)肇四法技鉴字第149号

委托机构	深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司		
委托类别	评估		
案号	(2022)粤1284执恢87号	案由	借款合同纠纷
委托事项	对位于四会市东城区光明横街四巷3号的价值进行评估		
简要案情			
移送材料	房地产登记资料		
鉴定要求	1、请登陆广东法院网的司法技术辅助网查阅相关规定，不得违反。2、必须独立、客观、科学地完成委托；3、同意受理委托并愿意满足委托要求时请回复受理通知；4、受理中遇到问题可随时与法院委托人联系，不得直接与本案其他任何一方联系。		
备注			

联系电话：3366210、3615196

法院盖章：2022年5月25日





《不动产登记资料查询结果证明》

不动产登记资料查询结果证明

2022年05月09日你(单位)提出不动产登记资料查询申请,受理编号为202205092100
经查询,结果如下:

权利人					面积	平方米
共有情况			登记时间	2009-6-5		
登记原因	2001年新建		竣工日期			
坐落	东城区光明横街四巷3号					
不动产单元号	441284003004GB00214F0001000		产权类型	房屋产权		
权证(证明)号	0678005		房屋性质	其它		
土地用途	住宅		权利类型	国有建设用地使用权		
土地面积	\	房屋建筑面积	400	权利性质	出让	
房屋套内面积	\	房屋用途	住宅	土地使用终止日期	\	
备注						
电脑状态						

说明:本证明由不动产登记机构出具,其真实性、合法性、有效性,应以不动产登记簿记载内容为准;查询人对本查询结果负有保密义务,如因当事人造成损失及其他后果,查询人应负完全责任。

领取人:
领取日期:

盖查询专用章

2022年05月09日 17:13:49



不动产登记资料查询结果证明

2022年05月09日你(单位)提出不动产登记资料查询申请,受理编号为:202205092097
经查询,结果如下:

权利人			
共有情况		登记时间	2002-3-15
登记原因		竣工日期	
坐落	四会市东城区光明横街四巷3号		
不动产单元号	441284003004GB00214W000000000	产权类型	土地产权
产权证(证明)号	西国用(2002)第000736号	房屋性质	
土地用途	城镇住宅用地	权利类型	国有建设用地使用权
土地面积	64	房屋建筑面积	\
房屋套内面积	\	房屋用途	\
备注		权利性质	出让
		土地使用终止日期	2069年10月06日

当前状态

打印日期: 打印次数

领取日期:

打印日期: 打印次数

2022年05月09日 17:13:14



专业帮助情况和相关专业意见

本次评估由我司注册房地产估价师独立完成，未寻求其他专业帮助。本报告中的估价结果是由我公司注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成的最终意见和结论，可作为人民法院确定财产处置参考价的参考依据。



房地产估价机构营业执照



营业执照

统一社会信用代码 91140300745153415B

名 称	深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	深圳市福田区福田街道福山社区彩田南路 2032号海天综合大厦2310-2313
法定代表人	安红梅
成 立 日 期	2002年11月19日



重 要 提 示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体应当在国家许可经营信息公示平台和其他公示信息，请登录深圳市市场监督管理局委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体应于每年1月1日-6月30日向商事登记机关上一年度年度报告，商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2018年06月06日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



估价机构备案证书复印件



房地产估价机构备案证书

证书编号: 粤房估备字壹0200031

企业名称: 深圳和达房地产土地资产评估咨询有限
公司

统一社会信用代码: 914403007451534158

法定代表人: 安红梅

注册地址: 深圳市福田区福田街道福山社区彩田南路2032号海天综合大厦
2310-2313

有效期: 至2024年08月10日

备案等级: 壹级



请关注广东省住房和城乡建设厅
微信公众号, 进入“数据公开”栏目
查询

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2021年03月10日



广东省建筑行业数据开放平台查询网址: <http://data.gdric.net/dop>



注册房地产估价师注册证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关
 No. 00217171

姓名 / Full name
 安红梅

性别 / Sex
 女

身份证件号码 / ID No.
 130682198110227082

注册号 / Registration No.
 3620120005

执业机构 / Employer
 深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2024-04-26

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关
 No. 00217242

姓名 / Full name
 吴占广

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 360321199210163512

注册号 / Registration No.
 4420210201

执业机构 / Employer
 深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2024-03-22

持证人签名 / Bearer's signature