

房地产估价报告

估价报告编号：国众联评字（2022）第 G-10108 号

估价项目名称：因解决诉讼纠纷所涉及的广州市增
城区石滩镇三江荔三路 138 号之一
401 房住宅房地产市场价格评估

估价委托人：广州市天河区人民法院

估价机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公
司广州分公司

注册房地产估价师：吴平玉（注册证号：4420150156）

刘宇宸（注册证号：4420200145）

估价报告出具日期：二〇二二年八月三日



此为二维码防伪标志，内
含本报告估值主要信息，
建议报告使用方查证核实

国众联资产评估土地房地产

估价有限公司广州分公司

公司地址：广州市海珠区金菊路1号佳兴大厦205室

电话：（020）84222309 84222310

84222312

传真：84200900

邮政编码：510300

致估价委托人函

广州市天河区人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院委托之广州市增城区石滩镇三江荔三路138号之一401房房地产市场价值进行评估，估价目的是为委托方解决诉讼纠纷提供价值参考，价值类型为市场价值，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。以评估人员实地查勘之日二〇二二年七月十九日作为本次评估的价值时点。我们根据贵院提供的有关资料，依据我国有关法规、制度，遵循必要的评估程序与原则，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验和对影响房地产价值因素的分析，采用比较法、成本法对估价对象做出评定估算，现将估价结果报告如下：

估价对象为广州市增城区石滩镇三江荔三路138号之一401房房地产，建筑面积为166.52 m²，规划用途为居住用房，权属人为钟慧，在价值时点2022年7月19日，符合本报告价值类型和满足本估价报告假设限制条件下的评估市场单价为人民币4,220元/m²，市场价值为人民币702,714元（大写：人民币柒拾万贰仟柒佰壹拾肆圆整）。详见《房地产评估结果明细表》。

特别提示：

1. 本报告中的市场价值为含增值税价值。
2. 本报告中的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。
3. 本报告的使用期限自报告出具之日起一年内有效[自2022年8月3日-2023年8月2日止]。
4. 报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

法定代表人：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

负责人：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司广州分公司

二〇二二年八月三日



因解决诉讼纠纷所涉及的广州市增城区石滩镇三江荔三路138号之一401房
住宅房地产市场价格评估

房地产评估结果明细表

估价委托人:广州市天河区人民法院

价值时点:2022年7月19日

评估机构:国众联资产评估土地房地产估价有限公司广州分公司

产权资料	权利人	地址	结构	规划用途	总楼层	评估对象所在楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估市场价值(元)	备注
《广州市不动产登记查册表》(不动产登记号:2018登记13021034)	钟慧	广州市增城区石滩镇三江荔三路138号之一401房	钢筋混凝土结构	居住用房	5	4	166.52	4,220	702,714	
合计										
									702,714	含地价



备注:1. 以上资料来源于估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》(不动产登记号:2018登记13021034);

2. 评估总值取整至个位。

房地产状况明细表

权利人：钟慧

产权资料	房地产名称	权利人	房屋占有部分	共有方式	规划用途	建筑结构	建筑面积 (m ²)	土地权利性质	土地使用年限
《广州市不动产 登记册表》(不动产 登记字第: 2018 登记 13021034)	广州市增城区石滩 镇三江荔三路138 号之一401房	钟慧	全部	单独所有	居住用房	钢筋混凝土 结构	166.52	国有土地	土地使用年限70年, 终止日期2068年08 月19日

备注: 以上资料来源于估价委托人提供的《广州市不动产登记证册表》(不动产登记字第: 2018 登记 13021034)。

目录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	3
(三) 背离事实假设	4
(四) 不相一致假设	4
(五) 依据不足假设	4
(六) 估价报告使用限制	4
三、房地产估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	13
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	20
(十一) 注册房地产估价师	20
(十二) 实地查勘期	20
(十三) 估价作业期	20
四、附件	21

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

（一）我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

（二）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。

（三）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。

（四）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）、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）本次评估已由估价人员及注册房地产估价师于2022年7月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，本次查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员及注册房地产估价师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。

（六）没有人对本评估报告提供重要的专业帮助。

（七）本估价报告在市场无较大波动情况下的有效期自估价报告出具之日起为一年，即自2022年8月3日至2023年8月2日止。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，应重新进行评估。

（八）本估价报告仅限于为委托方解决诉讼纠纷提供价值参考，不得用于其他用途。

注册房地产估价师：吴平玉

（注册号：4420150156）



注册房地产估价师：刘宇宸

（注册号：4420200145）



二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠。

2、本估价报告中所指的市场价值即公开市场价值，是指估价对象在采用公开市场价值标准的条件下最可能形成的客观合理价值。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。同时假设满足以下条件：

(1) 买卖双方处于公平交易状态，对房地产成交有充分讨价还价的权利；

(2) 买卖双方都有一段充分了解房地产现状及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈交易时间；

(3) 在此期间房地产价值将保持稳定；

(4) 房地产可以在公允市场上自由转让；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价；

(6) 买卖双方之间无任何利害关系。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积等数据进行专业测量，本次估价以《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2018登记13021034）记载的建筑面积等数据为准。

4、估价对象在合法的前提下，按其证载规划用途使用能够产生最高

最佳效益，并在未来得以持续，本次估价假设按权属资料记载的规划用途（居住用房）进行估价。

5、本次估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价师已对估价委托人提供的资料履行了必要的审核程序，如估价委托人提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人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。

6、注册房地产估价师对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。本次评估假设评估对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、没有环境污染问题的前提下的评估结论。

7、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

8、假定该房地产权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

9、在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。

10、价值时点一年内，建筑材料、人工、机械等成本费用保持稳定。

（二）未定事项假设

根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2018 登记 13021034）记载，估价对象共用地面积为 118 m²，建筑面积为 166.52 m²，未记载栋总建筑面积，未能计算容积率，经实地查勘，

本次估价根据委估宗地地上建筑物总楼层（实地查勘为5层）及相关的建筑密度（建筑密度为100%），结合合法原则及最有效利用原则，设定待估宗地容积率为5.0。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2018 登记 13021034），估价对象存在抵押权登记情形，并存在查封记录，至价值时点，均未见抵押注销及解封记录。本次评估目的是为委托方解决诉讼纠纷提供价值参考，本次评估未考虑抵押和查封因素对评估结果的影响，特请报告使用人注意。

（四）不相一致假设

本项目不存在不相一致事项，故本估价报告没有不相一致假设。

（五）依据不足假设

本项目估价对象建成时间在《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2018 登记 13021034）中未有记载，本报告设定估价对象建成时间约二十世纪九十年代，与实地查勘之日调查得到的信息一致。

（六）估价报告使用限制

1、本次估价报告仅限于为委托方解决诉讼纠纷提供价值参考，不对其它用途负责，本公司不承担任何第三者对本报告书的任何部分内容进行修改的责任。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

2、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3、本公司不承担对任何第三者对本报告书的全文或任何部分内容使用的任何责任。

4、本报告评估价值包含委估房地产所分摊土地使用权的市场地价，包含未来发生交易或转让时转让方应缴纳的各项税费，但未考虑估价对象所负欠的抵押、担保、租赁、应缴税、费、债务、法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制。

5、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

6、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

7、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象评估价值产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

8、本报告应用有效期为出具报告之日起一年（自2022年8月3日至2023年8月2日止），若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：广州市天河区人民法院

联系人：许琨

地址：天河区东圃明镜路1号

(二) 估价机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1C618

统一社会信用代码：91440300674802843P

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200028

有效期限：2024年04月23日止

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司广州分公司

负责人：陆子建

营业场所：广州市海珠区金菊路1号205房（仅作写字楼功能用）

(三) 估价目的

为委托方解决诉讼纠纷提供价值参考。

（四）估价对象

1、估价对象基本状况

A、总体描述

（1）名称：广州市增城区石滩镇三江荔三路138号之一401房；

（2）坐落：估价对象位于广州市增城区石滩镇三江荔三路138号之一，周边有小型餐饮店、便利店等，商服繁华度较差；附近有方圆云山诗意云玺、轩然茗典居居住小区，居住氛围一般；附近有“三江墟”公交车站，有增城18A路、增城18路、增城34路，公共交通便利度一般；附近有三江市场、石滩镇中心卫生院三江分院、石滩镇三江幼儿园、三江小学（建设路）、三江第一中学、中国建设银行（增城三江支行），公共设施完善；

（3）规模：所在物业为一栋5层钢筋混凝土结构住宅楼，估价对象位于第4层，建筑面积为166.52m²，共用地面积为118m²；

（4）权属状况：根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2018登记13021034）可知：广州市增城区石滩镇三江荔三路138号之一401房房地产权利人为钟慧，规划用途为居住用房，房屋占有部分为全部，房屋共有方式为单独所有，房屋所有权取得方式为购买，房屋权利类型为房屋所有权，房屋性质为自建房，房屋结构为钢筋混凝土结构，建筑总层数为5层，估价对象位于第4层；土地用途为城镇住宅用地，土地权利性质为国有土地，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地使用年限为70年，终止日期2068年08月19日；

（5）其他需要说明的状况：①根据穗府办函[2018]65号文，该房屋须满2年后方可转让或办理析产手续，从2018年11月20日起。

②根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（不动产登

记字号：2018登记13021034），估价对象已办理抵押登记，抵押权人为中国农业银行股份有限公司广州天河支行，抵押人为钟慧，抵押范围为全部，抵押方式为一般抵押，不动产登记证明号为粤（2018）广州市不动产证明第10207922号，债权数额为人民币55万元，登记时间为2018年11月20日，债务履行起始至结束时间为2018年11月19日至2046年11月18日。估价对象于2020年03月25日被增城区人民法院查封，查封文号为（2020）粤0118民初2976号，至2023年03月24日结束查封。天河区人民法院查封登记时间为2020年08月18日，查封文号为（2020）粤0106执保3116号。估价对象存在抵押权登记情形，并存在查封记录，至价值时点，均未见抵押注销及解封记录。

B、土地基本状况：

（1）名称：广州市增城区石滩镇三江荔三路138号之一401房房地产所分摊的土地使用权；

（2）四至：东至巷，南至巷，西至256省道，北至中山中路；

（3）土地使用年限：使用年限70年，土地使用年限终止日期2068年08月19日，土地剩余使用年限约46.09年；

（4）开发程度：已达到宗地红线内外“五通”（即通路、通电、给水、排水、通讯）及红线内建有一栋5层钢筋混凝土结构住宅楼。

C、建筑物基本状况

（1）名称：广州市增城区石滩镇三江荔三路138号之一401房房产；

（2）建成时间：未见记载，经调查，估价对象约建于二十世纪九十年代；

（3）建筑结构及楼层：估价对象所在楼宇为钢筋混凝土结构，总楼层为5层，估价对象位于第4层；

(4) 装饰装修: 估价对象物业外墙为条形瓷砖、马赛克, 楼梯间和室内地面均为水泥地, 楼梯间墙面为水泥砖, 室内墙面部分为乳胶漆, 部分为毛坯, 楼梯间和室内天花部分为乳胶漆, 部分为毛坯;

(5) 设施设备: 配置只有楼梯, 设施设备不齐全;

(6) 层高: 所在楼宇共5层, 每层层高约3米, 总高约15米;

(7) 空间布局: 平层;

(8) 维护状况: 经估价师实地查勘, 估价对象建筑结构基本完好, 估价对象室内设施设备维护保养情况较差;

(9) 现状用途: 现状为空置。

D、估价对象权益状况:

根据委托方提供的权属资料《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号: 2018 登记 13021034) 显示, 估价对象地址为广州市增城区石滩镇三江荔三路 138 号之一 401 房, 权属人钟慧, 房屋占有部分为全部, 共有方式为单独所有, 规划用途为居住用房, 建筑面积 166.52 m²。

本次评估价值类型为市场价值, 未考虑其抵押和查封因素的影响, 特请报告使用人注意。

2、估价对象范围:

估价对象范围为广州市增城区石滩镇三江荔三路 138 号之一 401 房, 包括房屋所有权及附属房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和应分摊的土地使用权, 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益, 未考虑他项权利及其他限制因素对房地产价值的影响。

3、区位状况描述与分析

A、位置状况:

- (1) 坐落：广州市增城区石滩镇三江荔三路138号之一401房；
- (2) 方位：位于增城区东南部，256省道以东，中山中路以南；
- (3) 与重要设施距离：估价对象距增城区人民政府约12公里，距广汽增城客运站约15公里；
- (4) 临路（街）状况：临256省道、中山中路，临路状况较好；
- (5) 朝向：东西向；
- (6) 楼层：总楼层为5层，估价对象位于第4层。

B、交通状况

- (1) 道路状况：临256省道、中山中路，周边有中山西路、沿江路等交通干道，道路通达度较好；
- (2) 出入可利用交通工具：附近有“三江墟”公交车站，有增城18A路、增城18路、增城34路，公共交通便捷度一般；
- (3) 交通管制情况：无交通管制情况；
- (4) 停车方便程度：估价对象周边有停车场地，停车基本满足使用需要。

C、环境状况

(1) 自然环境：广州市地处中国大陆南方，广东省的中南部，珠江三角洲的北缘，接近珠江流域下游入海口，其范围是东经112度57分至114度3分，北纬22度26分至23度56分。全市地势地势自北向南降低，最高峰为北部从化区与龙门县交界处的天堂顶，海拔为1210米；东北部为中低山区；中部为丘陵盆地；南部为沿海冲积平原，是珠江三角洲的组成部分。估价对象位于广州市增城区石滩镇三江荔三路138号之一401房，附近较少居住小区，自然环境一般；

(2) 人文环境：估价对象位于广州市增城区石滩镇三江荔三路138

号之一401房，附近较少居住小区，居住氛围一般，人文环境一般；

(3) 景观：估价对象附近较少居住小区，无特殊景观，景观一般。

D、外部配套设施状况

(1) 基础设施：宗地红线内外均已实现五通（通路、通电、给水、排水、通讯）一平（场地平整），基础设施完善；

(2) 公共服务设施：附近有三江市场、石滩镇中心卫生院三江分院、石滩镇三江幼儿园、三江小学（建设路）、三江第一中学、中国建设银行（增城三江支行），公共设施完善。

E、区位状况优劣分析：

增城位于珠江三角洲的心脏位置，是广州通往东莞、深圳、香港和粤东各地的交通咽喉。增城积极承接广州东进战略，加快推进交通枢纽中心、轨道交通、高快速路等战略性交通基础设施建设，作为广州东部交通枢纽的战略性地位进一步凸显。广九铁路（广州—香港九龙）横贯增城市南部，设有新塘、仙村、石滩三个火车站。广州东部交通枢纽中心（新塘）被确定为广州铁路枢纽重要辅助站；广州地铁13号线（广州—新塘）已开通运行，穗莞深城际轨道新塘至洪梅段、广州地铁21号线（广州—荔城）已开工建设；地铁16号线（荔城—新塘）、广汕高速铁路已开展规划；规划建设中的广州至福建厦门高速铁路计划设站增城，广深铁路和谐号、广州近郊列车等轨道交通也将通到增城，增城市民有望在三五年内就能坐上广州的地铁、珠三角的城际轻轨和全国的高铁，增城正加快融入珠三角城市圈。增城作为广州东部板块的重要组成部分，区位、交通、产业、生态环境、发展空间等后发优势越来越多，发展潜力大。近年来，随着广州东进战略的实施，增城迎来新一轮发展的重要战略机遇，依托广州发展是增城的最大优势，增城的市场和商机在城市。

增城将进一步打好广州牌，大力推进广州东部板块建设，瞄准大都市，围绕周边城市的需求，大力发展城市经济，以工业强市，现代服务业富市，生态旅游兴市，都市农业稳市，在服务城市中推动增城新一轮的发展。

区位状况优劣分析：估价对象临路状况较好，道路通达度较好，公共交通便捷度一般，自然环境、人文环境、景观一般，公共设施完善，所在区位状况较好。

（五）价值时点

本次评估估价委托人未对价值时点作特别要求，以评估人员实地查勘之日二〇二二年七月十九日作为本次估价对象的价值时点。

（六）价值类型

本次评估的价值类型为市场价值，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。

（七）估价原则

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

1、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。

2、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。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分论证，能够使得估价对象达到最大可能的使用。最高最佳利用的前提条件是：法律上允许、技术上可能、财务上可行。

4、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。

5、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。

（八）估价依据

本次评估依据国务院、住建部、自然资源部及广东省和广州市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、有关法律法规、政策文件

（1）《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，从2020年1月1日起实施）；

（3）《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三十二号，从2020年1月1日起实施）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第

二十九号，从2019年4月23日起实施）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第七43号，2021年7月2日第三次修订，从2021年9月1日起施行）；

(7) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第五5号发布，根据2020年11月29日〈国务院关于修改和废止部分行政法规的决定〉修订，自2020年11月29日起施行）；

(8) 《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令第八十九号，自2022年7月1日起施行）；

(9) 《关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第14号，自2016年5月1日起施行）；

(10) 《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号，自2016年5月1日起执行）；

(11) 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号，自2019年4月1日起实施）；

(12) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

(13) 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》[法释（2019）19号]；

(14) 《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》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

（15）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

（16）《广东省发展改革委广东省财政厅关于调整防空地下室异地建设费》（粤发改价格〔2020〕435号）；

（17）《广东省人民政府办公厅转发省人防办省发展改革委省财政厅省自然资源厅省住房城乡建设厅关于规范城市自建民用建筑修建防空地下室意见的通知》（粤府办〔2020〕27号）；

（18）《广东省防空地下室易地建设费收费标准》（粤发改价格函〔2021〕150号）；

（19）《广州市发展改革委广州市财政局关于调整我市防空地下室易地建设费收费标准的通知》（穗发改〔2021〕14号）。

2、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）；

（3）《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）。

3、估价委托人提供的估价对象有关资料

（1）《广东省广州市天河区人民法院评估委托书》〔（2021）粤0106房评字第00667号〕；

（2）《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2018登记13021034）复印件。

4、估价人员调查的资料

- (1) 实地查勘记录、摄影；
- (2) 广州市价值时点期间房地产市场信息；
- (3) 中国人民银行公布的资金存、贷款利率；
- (4) 委估房地产附近房地产投资回报状况；
- (5) 《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市房屋建筑工程2021年度参考造价的通知》（穗建造价〔2022〕21号）；
- (6) 《广州市规划和自然资源局关于公布广州市2021年国有建设用地使用权基准地价更新成果的通告》（穗规划资源字〔2022〕14号）。

（九）估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法（剩余法）等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于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、收益法等方法求取的房地产估价。

1、估价对象状况分析：估价对象为住宅房地产，土地权利性质为国有土地，并已取得了不动产权证。

2、估价技术路线：适合直接评估房地产合一的市场价值。根据物业的特点选取合理的评估方法得出的评估结果，最后综合得出评估对象的市场价值。

3、估价方法选择：注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师

掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果可知估价对象所处区域的住宅房地产交易市场较为活跃且交易实例较多，注册房地产估价师认为宜采用比较法、成本法对本次估价对象进行评估比较适宜。综上所述，本次评估采用比较法、成本法进行评估。具体分析如下：

（1）比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所处区域的住宅房地产交易市场活跃且交易实例较多，具有采用比较法的基础条件，因此适宜采用比较法对估价对象进行估价。

（2）收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象周边同类型房地产租赁案例较少，估价对象的房屋性质为自建房，估价对象的资本化率和收益增长率的取值带有主观性，故潜在收益和风险都不能预测，因此适宜不采用收益法对估价对象进行估价。

（3）成本法的适用性分析：求取估价对象在价值时点的重新构建价格和折旧，然后将重新构建价格减去折旧来求取估价对象的方法。重新构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构建价格之差。成本法的适用的估价对象为潜在收益不能预测的房地产，因此适宜采用成本法对估价对象进行估价。

（4）假设开发法的适用性分析：假设开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够预测估价对象开发完成的价值。估价对象已建成，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法对估价对象进行估价。

综合分析，本次采用比较法与成本法进行估价。

比较法：是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的估价对象价值或价格的方法。

基本公式：比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

成本法

定义：是假定存在一个潜在的购买者，重置一宗与待估房地产可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用，也应当是待估房地产价值的衡量标准。即是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，加上正常的资金利息和开发利润，并扣除相应的折旧来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。

基本公式为：估价对象价值=土地取得成本+开发成本+管理费用+投资利息+销售费用及税费+开发利润-折旧

其中：土地取得成本采用基准地价系数修正法确定其楼面地价，计算公式为：土地楼面地价=（住宅网格点地价±开发程度修正值÷容积率）×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×住宅临江（海）修正×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数。

估价技术路线：分别对估价对象的各项组成费用进行测算，最终累加得出估价对象在价值时点的价格。

4、估价结果的确定：

根据估价人员对当地房地产市场的调查了解，分析了该区域房地产价格水平及估价方法的适宜性，选用了比较法和成本法进行测算，经比

较两种方法测算的结果差异较大，经调查目前住宅房地产市场交易较活跃，成交实例较多，比较法比准价格能客观地反映估价对象的市场价值，成本法更多的是反映评估对象的建设成本。综上所述，故本次测算结果最终以加权平均值（比较法权重为 100%，成本法权重为 0%）作为最终估价结果，详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	评估建筑 面积 (m ²)	估价方法及估价结果			
		—	比较法	成本法	估价结果 (比较法 100%，成本法 0%)
广州市增城区石滩 镇三江荔三路138号 之一401房	166.52	总价 (元)	702,714	870,900	702,714
		单价 (元/m ²)	4,220	5,230	4,220

（十）估价结果

估价对象为广州市增城区石滩镇三江荔三路138号之一401房房地产，建筑面积为166.52 m²，规划用途为居住用房，权属人为钟慧，在价值时点2022年7月19日，符合本报告价值类型和满足本估价报告假设限制条件下的评估市场单价为4,220元/m²，市场价值为人民币702,714元（大写：人民币柒拾万贰仟柒佰壹拾肆圆整）。详见《房地产评估结果明细表》。

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴平玉	4420150156	吴平玉	2022年8月3日
刘宇宸	4420200145	刘宇宸	2022年8月3日

（十二）实地查勘期

注册房地产估价师及查勘人袁丽娟已于二〇二二年七月十九日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并于当天完成了实地查勘。

（十三）估价作业期

2022年4月7日至2022年8月3日。

四、附件

- (一) 估价对象实景照片及位置示意图
- (二) 可比实例外观图及位置图
- (三) 《广东省广州市天河区人民法院评估委托书》[(2021)粤0106房评字第00667号]复印件
- (四) 《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号: 2018登记13021034)
- (五) 估价方《营业执照》复印件
- (六) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (七) 《中国注册房地产估价师注册证书》复印件



实勘照片



地理位置图



地理位置图

广东省广州市天河区人民法院

评估委托书

案号	(2021)粤0106执3220号	委托号	(2021)粤0106房评字第00667号
申请人	中国农业银行股份有限公司广州天河支行	被执行人	钟慧
联系电话	张律师 13602750719 江律师 13580357545	联系电话	15820724808
居住人/承租人/保管人			
受托机构	国众联资产评估土地房地产估价有限公司广州分公司		
委托事项	广州市增城区石滩镇三江荔三路138号之一401房		
委托要求	<p>1. 评估标的物的市场价值。</p> <p>2. 请机构收到本委托书之日起十天内安排现场勘察，并于勘察前五天通知本院执行局（司法委托组）（020-83008540、83008994），以便本院及时通知双方当事人到场配合勘察工作；经通知，任何一方当事人不按时到场的，不影响勘察的进行。</p> <p>3. 请于收到委托书之日起三十日内出具评估报告，若超期需向本院执行局（司法委托组）书面说明原因，并申请延期。</p> <p>4. 请提供纸质评估报告柒份，评估报告电子版（pdf格式）及标的物照片（jpg格式）请附光盘。</p>		

联系人	执行局（司法委托组）许琨，83008540、83008994
备注	评估报告请寄回广州市天河区东圃明镜路1号天河区法院执行局（司法委托组）；或直接送交天河区法院审判大楼一楼材料收转中心，请注明执行局（司法委托组）收。
材料清单	广州市不动产登记查册表



广州市天河区人民法院
二〇二二年四月七日



广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440118102006GB00010F00010005

坐落:增城区石滩镇三江荔三路138号之一401房

评价二维码

不动产自然状况登记信息

不动产登记字号: 2018 登记 13021034	权属状态: 现势
不动产权证号: 粤(2018)广州市不动产权第10217259号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 166.52平方米
权利性质: 国有土地	不动产使用年限: 70
不动产使用期限(起始): 1998-08-19	不动产使用期限(终止): 2068-08-19
登记时间: 2018-11-20	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440118102006GB00010	
	宗地面积: 118	用途: 城镇住宅用地
	宗地四至-东: 巷	宗地四至-南: 巷
	宗地四至-西: 荔三路	宗地四至-北: 董志斌
	等级: 十类	价格:
	权利设定方式: 地表	容积率: 无
	建筑密度: 0.100000001490116	建筑限高: 99

房地状况	登记类型: (持证登记)存量房转移登记、抵押权登记(设定、变更、转移、注销)	登记原因: (持证登记)存量房转移登记、抵押权登记(设定、变更、转移、注销)
	规划用途: 居住用房	房屋结构: 钢筋混凝土结构
	土地使用面积/(共)用地面积: 0平方米/118平方米	幢占地面积/建基面积: 118平方米 /
	建筑面积: 166.52平方米	专有建筑面积: 143.0900平方米
	分摊建筑面积: 23.4300平方米	总层数: 5
	所在层: 4	房屋性质: 自建房
	竣工时间:	房地产交易价格:

权利人登记信息

不动产权证书号: 粤(2018)广州市不动产权第10217259号		
权利人: 钟慧	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
证件种类: 居民身份证	证件号: 441324199105090024	性别: 女
所有权取得方式: 购买		



说明: 此表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人不得将信息不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人: UE9Z1zHUF6FQtkx6o 校对入: 查册时间: 2021-05-06 10:33:33

申请人: 广州市天河区人民法院 李敏周、吴泽碧 查询目的: 办案 查册流水

号: 20210506UHT4

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：440118102006GB00010F00010005

坐落：增城区石滩镇三江荔三路 138 号之一 401 房

登记附记：

- 原证号：粤（2018）广州市不动产权第 10207192 号。
- 根据穗府办函[2018]65 号文，该房屋须满 2 年后方可转让或办理析产手续，从 2018 年 11 月 20 日起。

本案没有其他附记数据！

查册附注信息：

办案状态：否

抵押权登记信息

抵押权人	中国农业银行股份有限公司 广州天河支行	权属状态	现房
抵押人	钟慧	抵押方式	一般抵押
抵押范围（权利部位）	全部		
权利面积	166.52 平方米	权利价值	
登记时间	2018-11-20	债权数额	人民币 55 万元
抵押设立时间	2018-11-20	存续期限	
债务履行起始时间	2018-11-19	债务履行结束时间	2046-11-18
注销时间		他项案号	2018 登记 13021034
不动产登记证明号/他项证号	粤（2018）广州市不动产权证明第 10207922 号	注销案号	
附记			

查封登记信息

查封机关	增城区人民法院	权属状态	现房
查封登记字号		查封登记时间	2020-03-25
查封类型	查封	查封文件	(2020)粤 0118 民初 2976 号协助执行通知书和裁定书
查封文号	(2020)粤 0118 民初 2976 号	查封期限（月）	
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2020-03-25	查封结束时间	2023-03-24

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人：UR9Z1z4RUF6PQtKx6o 校对入： 查册时间：2021-05-06 10:33:33

申请人：广州市天河区人民法院 李敏周、吴泽碧 查询目的：办案 查册流水

号：2021050610HT4

查询内容：登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：440118102006GB00010F00010005

坐落：增城区石滩镇三江荔三路 138 号之一 401 房

附记	
----	--

查封登记信息

查封机关	天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-08-18
查封类型	轮候查封	查封文件	(2020)粤0106执保3116号协助执行通知书和裁定书
查封文号	(2020)粤0106执保3116号	查封期限(月)	
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2020-08-18	查封结束时间	
附记	自转为正式查封之日起有效期为三年。		

本案没有异议登记信息数据！
 本案没有预告登记信息数据！
 本案没有来函附注数据！



说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人：UE9ZizHUP6PQtkx6o 校对入： 查册时间：2021-05-06 10:33:33

申请人：广州市天河区人民法院 李敏周、吴泽碧 查询目的：办案 查册流水号：20210506UHT4

查询内容：登记 抵押 查封



统一社会信用代码

91440300674802843P

营业执照



名称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 黄西勤

成立日期 2008年05月26日

住所 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海智慧大厦1栋1C618

重要提示

1. 国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

2. 市场主体应当依法公示相关信息，未按规定公示信息的，将被列入经营异常名录或严重违法失信名单，受到相应行政处罚。

3. 市场主体应当妥善保管纸质营业执照，不得伪造、变造、出租、出借、转让、抵押、质押、重复质押或用于其他交易。

4. 营业执照遗失、损毁的，应当及时申请补领或换领。

5. 营业执照有效期满未依法办理延续手续的，将被列入经营异常名录或严重违法失信名单，受到相应行政处罚。

6. 营业执照被吊销的，市场主体资格自吊销之日起终止。

7. 营业执照被撤销的，市场主体资格自撤销之日起终止。



登记机关

2021年12月04日



编号: 05212022589

统一社会信用代码

91440105771189390C

营业执照



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
查询企业信用信息。
请登录国家企业信用信息公示系统。
国家市场监督管理总局监制

名称 国众资产评估土地房地产估价有限公司广州分公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

负责人 陆子建

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

成立日期 2005年03月10日

营业期限 2005年03月10日至长期

营业场所 广州市海珠区金菊路1号205房(仅作写字楼功能用)



登记机关

2022年04月28日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200028

企业名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91440300674802843P

法定代表人：黄西勤

注册地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1C618

有效期：至2024年04月23日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2022年07月07日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一印制。

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 holder 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. 00214708

姓名 / Full name

吴平玉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

362320198108093885

注册号 / Registration No.

4420100150

执业机构 / Employer

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-09-18

持证人签名 / Holder's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一印制。

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 holder 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. 00189116

姓名 / Full name

刘宇宸

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

450122199103061517

注册号 / Registration No.

4420200145

执业机构 / Employer

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-14

持证人签名 / Holder's signature

