

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告名称：新兴县新城镇司背大园村 78 号 A 幢 102 房及车房的
房地产市场价值评估

估价委托人：新兴县人民法院

房地产估价机构：云浮市永信中土源土地与房地产评估有限公司

注册房地产估价师：陈裕雄（4420070024）、赵青会（4420160217）

估价报告出具日期：2022 年 09 月 20 日

估价报告编号：永信（云估）房字[2022]第 120 号

致估价委托人函

新兴县人民法院：

本公司接受贵院的委托，对位于新兴县新城镇司背大园村 78 号A幢 102 房及车房在价值时点 2022 年 09 月 14 日的房地产市场价值进行了估价，为新兴县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本次估价的估价对象为位于新兴县新城镇司背大园村 78 号A幢 102 房及车房，估价财产范围包括建筑物（含装修）和分摊土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益。估价对象权属证书号为粤房地权证新兴县字第 0100023600 号、新府国用(2015)第 003609 号、粤房地权证新兴县字第 0100023601 号、新府国用（2015）第 004445 号，权利人为梁艳芳，现状用途为住宅及车房，建筑面积合计为 76.65 m²。

本公司估价人员于 2022 年 09 月 14 日对估价对象进行现场查勘并对相关房地产市场进行调查，根据估价目的，按照《房地产估价规范》、相关法律法规和技术标准，采用比较法、收益法进行测算，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：

估价结果	估价对象	新兴县新城镇司背大园村 78 号 A 幢 102 房及车房
	单价	2800 元/m ²
评估价值	总价	小写：RMB214620 元 大写：人民币贰拾壹万肆仟陆佰贰拾元整

特别提示：1.本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年（自 2022 年 09 月 20 日至 2023 年 09 月 19 日止）；2. 估价委托人应认真阅读本估价报告全文，特别是“估价假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。

云浮市永信中土源土地与房地产评估有限公司

法定代表人：

致函日期：2022 年 09 月 20 日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、一般假设.....	5
二、未定事项假设.....	5
三、背离事实假设.....	5
四、不相一致假设.....	5
五、依据不足假设.....	5
六、估价报告使用限制.....	6
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附 件.....	12

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。

2. 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，但受到估价报告中已说明的估价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. 注册房地产估价师是依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师于 2022 年 09 月 14 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一. 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《广东省自然资源厅房地产权结果信息一览表》、《广东省自然资源厅建设用地使用权、宅基地使用权结果信息一览表》、《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件，我们对复印件上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料是合法、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给予了关注，根据注册房地产估价师的实地查勘，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。

3. 本报告以假设估价对象在价值时点不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为前提。

4. 本报告以假设估价对象在价值时点不存在欠缴税金及相关费用为前提。

5. 估价结果未扣除估价对象的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，也未考虑其对估价结果的影响。

二. 未定事项假设

本估价项目不存在未定假设事项，故本估价报告无未定事项假设。

三. 背离事实假设

估价对象已抵押未查封。根据《房地产估价规范》，房地产司法拍卖评估，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及原有的担保物权和其他法定优先受偿权。因此本次估价不考虑抵押和查封因素对估价对象市场价值的影响。

四. 不相一致假设

本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

本估价项目不存在依据不足的情况，故本估价报告无依据不足假设。

六. 估价报告使用限制

1. 本估报告使用范围仅限于为新兴县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

2. 本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年（自 2022 年 09 月 20 日至 2023 年 09 月 19 日止）。若报告使用期限内，房地产市场状况或估价对象状况发生明显变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3. 本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。

4. 未经本公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向报告审查部门以外的单位或个人提供。

5. 本报告由云浮市永信中土源土地与房地产评估有限公司负责解析。

6. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

7. 本次估价是基于上述估价假设和限制条件成立的，如以上估价假设和限制条件发生变化，本估价报告结果须作相应调整。

估价结果报告

一. 估价委托人

估价委托人：新兴县人民法院

住址：新兴县新城镇新洲大道 37 号

联系电话：0766-2979627

邮政编码：527400

二. 房地产估价机构

估价机构名称：云浮市永信中土源土地与房地产评估有限公司

机构地址：云浮市市区城基路 4 号第四幢综合楼第十层

营业执照统一社会信用代码：91445302562617213A

证书编号：粤房估备字贰 2100001

资质等级：贰级

资质有效期限：至 2024 年 05 月 25 日

法人代表：陈裕雄

联系电话：0766-8986196

邮政编码：527300

三. 估价目的

新兴县人民法院因执行广东新兴农村商业银行股份有限公司与梁艳芳借款合同纠纷一案，需确定被执行人梁艳芳名下位于新兴县新城镇司背大园村 78 号 A 幢 102 房及车房的处置参考价，因此委托本公司对涉执房地产的市场价值进行评估。

本公司接受委托，对涉执房地产的市场价值进行评估，为新兴县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四. 估价对象

本次估价的估价对象为位于新兴县新城镇司背大园村 78 号 A 幢 102 房及车房，估价财产范围包括建筑物（含装修）和分摊土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

1. 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的《广东省自然资源厅房地产权结果信息一览表》复印件，估价对象基本状况如下：

权利人	梁艳芳	梁艳芳
不动产单元号	445321100001GB00634W00000000 445321100001GB00634F00010002	445321100001GB00666W00000000 445321100001GB00666F00010002
坐落	新兴县新城镇司背大园村 78 号 A 幢 102 房	新兴县新城镇司背大园村 78 号车房
面积	建筑面积：71.65 m ² ， 专有建筑面积：71.65 m ²	建筑面积：5.00 m ² ， 专有建筑面积：5.00 m ²
权属证书号	粤房地权证新兴县字第 0100023600 号、 新府国用（2015）第 003609 号	粤房地权证新兴县字第 0100023601 号、 新府国用（2015）第 004445 号
规划用途	土地：城镇住宅用地 房屋：住宅	土地：城镇住宅用地 房屋：车房
土地使用权类型	出让	出让
土地使用期限	起始时间：2022-03-13，结束时间： 2072-03-13	起始时间：2022-03-13，结束时间： 2072-03-13
权利限制状况	已抵押，无查封	已抵押，无查封

2. 估价对象土地基本状况

估价对象所在宗地位于新兴县新城镇司背大园村 78 号，本次评估的土地使用权为分摊土地，102 房的土地分摊面积为 13.40 平方米，车房的土地分摊面积为 5.00 平方米，分摊面积合计为 18.40 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为 2072 年 03 月 13 日，剩余使用年限为 49.48 年，经现场勘查，宗地形状规则，宗地开发程度已达到宗地红线内外“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）及宗地上已建建筑物。

3. 估价对象建筑物基本状况

估价对象位于新兴县新城镇司背大园村 78 号 A 幢 102 房及车房，为钢筋混凝土结构，102 房装修情况：102 房所在楼幢总层数为 6 层，102 房位于首层，所在楼幢外墙抹灰，该房屋安装铁门、木门、铝合金窗、防盗网，室内搨灰、地面铺地砖，天花搨灰，为步梯房；车房所在楼幢总层数为 1 层，外墙抹灰，室内刷白，地面为水泥地面，约建成于 2002 年，成新率约 67%。

五. 价值时点

估价委托人于 2022 年 08 月 02 日委托本公司对估价对象进行评估，本公司受托后于 2022 年 09 月 14 日派估价人员对估价对象进行了现场查勘，因估价委托人没有对价值时点提出具体要求，本次评估以现场查勘日 2022 年 09 月 14 日为价值时点。

六. 价值类型

本次估价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价格。

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：

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. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 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。

5. 最高最佳利用原则

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的利用、规模、档次等。

八. 估价依据

1. 法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国土地管理法》（2020 年 1 月 1 日起施行；全国人大常委会 2019 年 8 月 26 日修订）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日起施行；全国人大常委会2019年8月26日修订）；

(3) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；

(6) 《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，自2018年9月1日起施行）；

(7) 《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. 技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3. 估价委托人提供的估价对象有关资料

(1) 《新兴县人民法院委托书》复印件；

(2) 《广东省自然资源厅房地产权结果信息一览表》复印件；

(3) 《广东省自然资源厅建设用地使用权、宅基地使用权结果信息一览表》复印件；

(4) 《房地产权证》复印件；

(5) 《国有土地使用证》复印件。

4. 估价人员实地调查收集的相关资料

(1) 新兴县总体规划；

(2) 新兴县近年统计资料；

(3) 广东省建设厅文件《广东省建筑工程计价办法》、《广东省建筑工程综合定额》及新兴县当地工程造价信息和建筑工程市场行情；

(4) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；

(5) 估价人员现场查看和估价机构掌握的其他相关资料。

九. 估价方法

根据估价对象的特点和估价目的，本次评估采用比较法、收益法进行测算。

比较法是指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。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十. 估价结果

根据估价目的，按照《房地产估价规范》、相关法律法规和技术标准，采用比较法、收益法进行测算，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：

估价对象		新兴县新城镇司背大园村 78 号 A 幢 102 房及车房
评估价值	单价	2800 元/㎡
	总价	小写：RMB214620 元 大写：人民币贰拾壹万肆仟陆佰贰拾元整

十一. 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈裕雄	4420070024		2022 年 09 月 20 日
赵青会	4420160217		2022 年 09 月 20 日

十二. 实地查勘期

于 2022 年 09 月 14 日当天完成查勘。

十三. 估价作业期

自 2022 年 08 月 02 日起至 2022 年 09 月 20 日止。

附 件

- 附件一、《新兴县人民法院委托书》（复印件）；
- 附件二、《广东省自然资源厅房地产权结果信息一览表》复印件；
- 附件三、《广东省自然资源厅建设用地使用权、宅基地使用权结果信息一览表》复印件；
- 附件四、《房地产权证》复印件；
- 附件五、《国有土地使用证》复印件；
- 附件六、估价对象照片和位置图；
- 附件七、房地产估价机构资质证书（复印件）；
- 附件八、房地产估价机构营业执照（副本复印件）；
- 附件九、估价师资格证书（复印件）。