

查询码防伪查询

评估报告查询网址: <http://www.gdxdpg.com>:8080

评估报告防伪查询码: 0705220660560

声明: 以防伪查询码查询为准, 凡评估报告内容与本网站查询结果不一致, 即为虚假报告, 使用虚假报告所带来的后果我公司不承担任何责任。



防伪二维码

房地产估价报告

估价项目名称: 罗定市罗城街道电塔路 104 号金碧豪庭 2 号楼 2103 房单元
式住宅市场价值估价

估价委托人: 罗定市人民法院

房地产估价机构: 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师: 张海清(注册号: 4420130097)

黄剑雄(注册号: 4420210147)

估价报告出具日期: 2022 年 7 月 5 日

估价报告编号: 评 F22074170033

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司
全国执业土地评估资质 房地产估价一级资质 资产评估资质
地址: 广东省佛山市顺德区大良街道文晖路 29 号逸林苑商务中心四楼
电话: 0757-22336310、22336311 网址: <http://www.gdxdpg.com>
传真: 0757-22336314 电子邮箱: xdpg88@126.com

致估价委托人函

罗定市人民法院：

本估价机构接受贵院的委托，对罗定市罗城街道电塔路 104 号金碧豪庭 2 号楼 2103 房的房地产（包含房屋所有权及其分摊土地使用权）的市场价值进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2022 年 5 月 17 日。

价值类型：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。

估价依据：《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等法律法规和技术规范；委托方提供的有关资料；估价人员实地查勘、调查所获得的资料。

估价结果：估价人员遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用合理的估价方法对估价对象进行了分析和测算判断，确定估价对象在价值时点 2022 年 5 月 17 日的估价结果：

序号	地址	产权证号	建筑面积 (m ²)	共用宗地面 积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
1	罗定市罗城街道电塔路 104 号金碧豪庭 2 号楼 2103 房	粤(2020)罗定市不动产权第 0006910 号	147.49	3,180	5,550	81.9
合计		-	147.49	-	-	81.9
价值大写：		人民币捌拾壹万玖仟元整				

估价报告使用期限：自 2022 年 7 月 5 日起一年内有效。

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人：

2022 年 7 月 5 日

目录

一、注册房地产估价师声明	4
二、估价假设和限制条件	5
三、估价结果报告	7
估价委托人	7
房地产估价机构	7
估价目的	7
估价对象	7
价值时点	7
价值类型	7
估价原则	7
估价依据	7
估价方法	7
估价结果	7
注册房地产估价师	7
实地查勘期	8
估价作业期	8
四、附件	9
《房地产估价结果明细表》	
估价对象现场照片	
估价对象位置示意图	
《罗定市人民法院司法鉴定委托书》复印件	
《不动产登记资料查询结果证明》复印件	
《鉴定人承诺书》复印件	
房地产估价机构营业执照复印件	
房地产估价机构估价备案证书复印件	
注册房地产估价师估价资格证书复印件	

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

（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，但受到估价报告中已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。

（四）注册房地产估价师是依照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

（五）没有人对本次估价提供重要专业帮助。

（六）注册房地产估价师将保守估价过程中获知的商业秘密或隐私。

（七）本估价报告所列附件为报告的组成部分，与正文同时使用具有同等法律效力。

（八）估价利害关系人对本估价报告如有异议，请在接到本估价报告七日内向房地产估价机构提出正式书面意见。

二、估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料,不隐瞒或者提供虚假情况和资料。估价委托人提供了《不动产登记资料查询结果证明》复印件等资料,估价人员未能查看产权资料原件,同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制,房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以假设估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提,其真实性、合法性、准确性、完整性由估价委托人负责。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实,估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、估价人员现场查勘对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注,但由于查勘也仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况,并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试,且也无专业机构进行鉴定、检测,故不能确定其有无内部缺陷,因此本报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患,但仍以假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范,其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

3、本次估价以估价对象产权明晰无异议,手续齐全,可在公开市场上自由转让,无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

4、本次估价以假定价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

5、本次估价以未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响为假设前提。

6、本报告估价结果以税费正常负担为假设前提,并未考虑可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

7、本报告以估价委托人领勘准确性为假设前提。假设估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与权属资料的估价对象一致,具有唯一性。

(二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设

(三) 背离事实假设

因本次估价目的是为司法拍卖提供参考依据,故不考虑估价对象原有的担保物权及其他法定优先受偿权及查封因素对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》无记载估价对象的建筑结构、总层数及竣工日期，现场勘查后可知估价对象所在楼宇为钢筋混凝土结构 33 层的楼宇，根据估价对象的建筑样式推算其竣工年限为 2017 年，本次评估以现场查勘为准，若与实际不符则需调整报告，提请报告使用人注意。

二、估价的限制条件

1、本估价结果不应被认为是对估价对象成交价格的确认或决策，报告使用人只能参考本估价结果自行判断并作相应决策。

2、估价结果是于本报告所述的价值时点的价值，不能作为其它时点或时期的价值或价格。

3、本估价报告仅作为本次估价目的“为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值”之用，不得用作其它用途；且本估价报告仅供估价委托人使用；超出该目的及范围，本报告无效。

4、估价未考虑特殊交易方式及未来市场变化因素对估价对象价值的影响。

5、本估价报告中对估价对象权属状况的描述不能作为是对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门的认定为准。

6、本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本机构书面许可，不得提供给上述以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体。本公司不承担以上使用人以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容的责任。

7、本次估价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，估价结果必须作相应调整。

8、本估价报告必需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。

9、本估价报告使用期限为壹年，从 2022 年 7 月 5 日起至 2023 年 7 月 4 日止。超过估价报告使用期限使用本估价报告的，估价报告无效。

三、估价结果报告

估价委托人	名称:罗定市人民法院							
房地产估价机构	名称: 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司 法定代表人: 梁伟雄、备案等级: 一级、证书编号: 粤房估备字壹 1300005 住所: 佛山市顺德区大良文晖路 29 号逸林苑 11 座 401-405 号							
估价目的	为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。							
估价对象	坐落	罗定市罗城街道电塔路 104 号金碧豪庭 2 号楼 2103 房						
	评估范围	房屋所有权及其所分摊土地使用权, 包括物质实体和依托于物质实体上的权益, 不包括动产、相关债权债务和特许经营权等其他财产和权益。						
	产权证号	粤(2020)罗定市不动产权第 0006910 号						
	权利人	莫炬荣			共有情况	单独所有	权利性质	国有出让
	建筑面积(m ²)	147.49	套内建筑面积(m ²)	125.72	共用宗地面积(m ²)	3,180	使用期限	2083 年 12 月 25 日
	结构/总层数	钢筋混凝土结构/33 层	户型	平层	电梯及配比	电梯/3 梯 6 户	竣工日期	2017 年
	房屋登记用途	住宅	房屋实际用途	住宅	土地用途	城镇住宅用地	剩余年限(年)	61.6
价值时点	实地查勘日为 2022 年 5 月 17 日, 因此确定价值时点为 2022 年 5 月 17 日。							
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。							
估价原则	独立、客观、公正原则; 合法原则; 最高最佳利用原则; 价值时点原则; 替代原则							
估价依据	《中华人民共和国民法典》; 《中华人民共和国城市房地产管理法》; 《中华人民共和国土地管理法》; 《中华人民共和国资产评估法》; 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2009]16 号); 《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); 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273 号); 《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); 其它有关的国家和地方法律、法规、政策和文件; 《罗定市人民法院司法鉴定委托书》[(2022)粤 5381 执 331 号]、《不动产登记资料查询结果证明》复印件、估价对象实地查勘资料及当地房地产市场资料。							
估价方法	本次估价采用比较法。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估价对象价值或价格的方法。							
估价结果	单价	5,550 元/m ²						
	总价	81.9 万元						
	价值大写	(人民币)捌拾壹万玖仟元整						
注册房地产	姓名	注册号	签名			签名日期		

	张海清	4420130097		2022年7月5日
	黄剑雄	4420210147		2022年7月5日
实地查勘期	2022年5月17日			
估价作业期	2022年5月17日至2022年7月5日			

四、附件

1. 《房地产估价结果明细表》
2. 估价对象现场照片
3. 估价对象位置示意图
4. 《罗定市人民法院司法鉴定委托书》复印件
5. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
6. 《鉴定人承诺书》复印件
7. 房地产估价机构营业执照复印件
8. 房地产估价机构备案证书复印件
9. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

房地产估价结果明细表

报告号:评 F22074170033

委托估价方: 罗定市人民法院

价值时点: 2022 年 5 月 17 日

货币单位: 人民币元

序号	地址	产权证号	权利人	房屋用途	取得方式	结构及层数	土地用途	土地性质	终止日期	共用宗地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
1	罗定市罗城街道电塔路104号金碧豪庭2号楼2103房	粤(2020)罗定市不动产权第0006910号	莫炬荣	住宅	无记载	钢混 33 层 (其中地下 1 层)	城镇住宅用地	国有出让	2083 年 12 月 25 日	3180	147.49	5,550	81.9	
合计		—									147.49		81.9	房地产价值

估价单位: 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

共 1 页第 1 页

填表日期: 2022 年 7 月 5 日

估价对象现场查勘照片（金碧豪庭）



楼宇外观



楼幢入口



电梯间



入户门



客厅



饭厅



房间



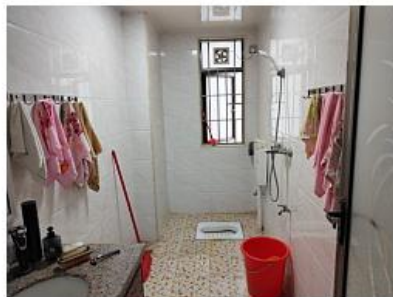
房间2



房间3



厨房



卫生间



可望景观

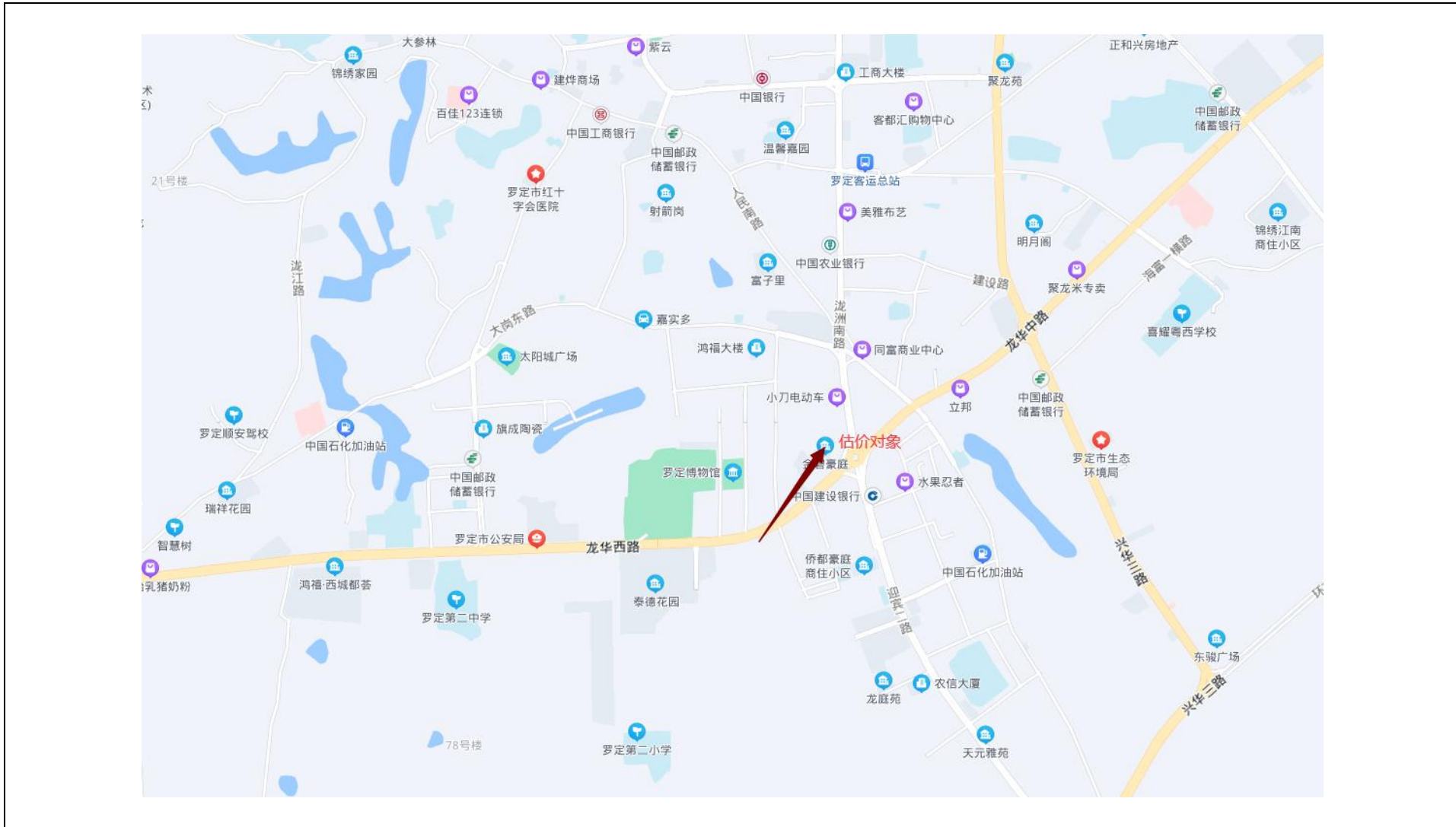
坐落：罗定市罗城街道电塔路104号金碧豪庭2号楼2103房

估价对象位置图

产权证号：粤（2020）罗定市不动产权第 0006910 号

权属人：莫炬荣

查勘日期：2022 年 5 月 17 日



鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：（签名）

鉴定机构：（盖章）

2022年7月5日