



#### 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: 0210220132031

声明: 以防伪查询码查询为准, 凡评估报告内容与本  
网址查询结果不一致, 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。



二维码信息查询

## 房地产估价报告

**估价项目名称:** 云浮市华地投资有限公司位于云浮市云安区西江新城云祥大道23号云浮印象·中式大院一期共四处住宅房地产市场价值评估

**估价委托人:** 云浮市云安区人民法院

**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2月9日

**估价报告编号:** 评 F22024170019

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: 0766-8819923 网址: <http://www.gdxdpg.com>

电子邮箱: [xdpg88@126.com](mailto:xdpg88@126.com)

## 致估价委托人函

云浮市云安区人民法院：

本估价机构接受贵院的委托，对云浮市华地投资有限公司所有、坐落于云浮市云安区西江新城云祥大道 23 号云浮印象·中式大院一期共四处住宅房地产（包含房屋所有权及其分摊土地使用权）市场价值进行了评估，为委托方依法处置估价对象提供房地产市场价值参考。

估价人员根据估价目的，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，在合理的假设和限制条件下，采用比较法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点 2022 年 1 月 24 日的市场价值为：

序号	座落	产权证号	权利人	房屋用途	结构及层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	备注
1	云浮市云安区西江新城云祥大道 23 号云浮印象·中式大院一期 2 幢 201 号房	粤 (2017) 云浮云安不动产权第 0002507 号	云浮市华地投资有限公司	住宅	钢混 3 层	241.33	6,960	168	
2	云浮市云安区西江新城云祥大道 23 号云浮印象·中式大院一期 4 幢 401 号房	粤 (2017) 云浮云安不动产权第 0002292 号			钢混 3 层	242.2	6,960	168.6	
3	云浮市云安区西江新城云祥大道 23 号云浮印象·中式大院一期 18 幢 1 单元 1-2 层 101 号房	粤 (2017) 云浮云安不动产权第 0002147 号			钢混 4 层	199.37	4,800	95.7	
4	云浮市云安区西江新城云祥大道 23 号云浮印象·中式大院一期 18 幢 2 单元 1-2 层 202 号房	粤 (2017) 云浮云安不动产权第 0002152 号			钢混 4 层	199.37	4,800	95.7	
合计		-			882.27	-	528		

报告使用人欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读房地产估价报告全文，请关注。

特此函告。

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 2 月 9 日

## 目录

一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、估价结果报告.....	6
估价委托人.....	6
房地产估价机构.....	6
估价目的.....	6
估价对象.....	6
价值时点.....	6
价值类型.....	6
估价原则.....	6
估价依据.....	6
估价方法.....	6
估价结果.....	6
注册房地产估价师.....	6
实地查勘期.....	6
估价作业期.....	6
四、附件.....	7
《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	
《云浮市云安区人民法院委托评估通知书》复印件	
《不动产登记资料查询结果证明》复印件	
房地产估价机构营业执照复印件	
房地产估价机构备案证书复印件	
注册房地产估价师估价资格证书复印件	

## 一、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/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告；

（五）本公司估价人员已于 2022 年 1 月 24 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对《不动产登记资料查询结果证明》等权属资料进行了检查、核对，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；

（六）没有人对本次估价提供重要专业帮助；

（七）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；

（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、估价假设前提

#### （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 and 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

此次估价不存在依据未定事项, 故本估价报告无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项, 故本估价报告无背离事实假设。

#### （四）不相一致假设

本次估价的估价对象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

1. 根据估价委托人所提供资料，未记载估价对象的竣工年限、建筑结构、总层数及权利性质。现场查勘后可知估价对象建筑物结构均为钢筋混凝土，估价对象 1、2 层数为 3 层，估价对象 3、4 总层数为 4 层；根据查勘情况及其建筑样式推算其竣工年限约为 2016 年；根据调查，本次假设其权利性质为国有出让。若上述假设与实际不符，则需根据实际修改报告，提请报告使用人注意。

## 二、估价报告使用限制条件

1、本估价结果是估价专业人员依照国家估价规范出具的专业化意见，但受到本机构估价人员职业水平和能力的限制。

2、根据委托方提供资料，本估价结果中，并未考虑该估价对象可能设定的抵押、担保或债务等他项权利对评估结果的影响，且没有扣除房地产过户的应赋税费和交易成本，竞买人应当另行交纳应赋税费和支付拍卖佣金。最终的应赋税费和拍卖佣金应以实际发生为准。

3、本次估价未考虑未来市场变化风险因素对估价结果的影响。

4、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇到不可抗力情况下对估价结果的影响。

5、本次估价未考虑委估房地产的连带责任及评估范围以外的法律问题。

6、本次估价未考虑委估房地产的他项权利对其处置时的影响。

7、本估价报告的应用有效期为壹年，即从 2022 年 2 月 9 日起至 2023 年 2 月 8 日止。估价报告应用有效期内若估价对象发生明显变化、或国家及地方有关房地产方面的法规、标准、税收等发生变化，并对房地产价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新估价。如估价报告超过应用有效期，本估价报告的结论应作相应调整或重新评估。

8、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。

9、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。

10、对房屋安全、环境污染等房地产估价专业以外的事项，估价师只能作常识性判断与分析，无法也无资格给出专业性意见，如估价利害关系人对此特别关注并需要得到专业意见，应聘请相关专业机构或人员。

11、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。

12、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。

### 三、估价结果报告

估价委托人	名称:云浮市云安区人民法院					
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、 <b>备案等级: 一级、备案证书编号: 粤房估备字壹 1300005</b> 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	为委托方拟依法处置估价对象提供房地产市场价值参考。					
估价对象	坐落	云浮市云安区西江新城云祥大道 23 号云浮印象·中式大院一期				
	评估范围	房屋所有权及其分摊的土地使用权,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(2017)云浮云安不动产权第 0002507 号/粤(2017)云浮云安不动产权第 0002292 号/粤(2017)云浮云安不动产权第 0002147 号/粤(2017)云浮云安不动产权第 0002152 号				
	权利人	云浮市华地投资有限公司			权利性质	假设国有出让
	建筑面积合计(m <sup>2</sup> )	882.27 m <sup>2</sup>	共用宗地面积(m <sup>2</sup> )	-/-/60,878.2/60,878.2	房屋用途	住宅
	土地用途	-/-/住宅用地/住宅用地	共有情况	单独所有	使用期限	无记载
	装修档次	毛坯	-	-	-	-
价值时点	根据实地查勘情况,确定价值时点为 2022 年 1 月 24 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、谨慎行事切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; 《云浮市云安区人民法院委托评估通知书》[(2021)粤 5303 执 416 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	估价人员经过认真分析、测算和判断,确定估价对象在价值时点的市场价值为: <b>总价:人民币伍佰贰拾捌万元整(¥528 万元);</b>					
注册房地产估价师	姓名	注册号		签名	签名日期	
	张海清	4420130097			2022 年 2 月 9 日	
	黄剑雄	4420210147			2022 年 2 月 9 日	
实地查勘期	2022 年 1 月 24 日					
估价作业期	2022 年 1 月 24 日至 2022 年 2 月 9 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. 《云浮市云安区人民法院委托评估通知书》复印件
5. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
6. 房地产估价机构营业执照复印件
7. 房地产估价机构备案证书复印件
8. 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

委托估价方：云浮市云安区人民法院

价值时点：2022 年 1 月 24 日

货币单位：人民币元

序号	地址	权属证号	权属人	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	土地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(万元)	备注
1	云浮市云安区西江新城云祥大道 23 号云浮印象·中式大院一期 2 幢 201 号房	粤(2017)云浮云安不动产权第 0002507 号	云浮市华地投资有限公司	住宅	无记载	钢混 3 层	无记载	无记载	-	无记载	241.33	6,960	168	
2	云浮市云安区西江新城云祥大道 23 号云浮印象·中式大院一期 4 幢 401 号房	粤(2017)云浮云安不动产权第 0002292 号	云浮市华地投资有限公司	住宅	无记载	钢混 3 层	无记载	无记载	-	无记载	242.2	6,960	168.6	
3	云浮市云安区西江新城云祥大道 23 号云浮印象·中式大院一期 18 幢 1 单元 1-2 层 101 号房	粤(2017)云浮云安不动产权第 0002147 号	云浮市华地投资有限公司	住宅	无记载	钢混 4 层	住宅用地	无记载	-	60,878.20 (共用)	199.37	4,800	95.7	
4	云浮市云安区西江新城云祥大道 23 号云浮印象·中式大院一期 18 幢 2 单元 1-2 层 202 号房	粤(2017)云浮云安不动产权第 0002152 号	云浮市华地投资有限公司	住宅	无记载	钢混 4 层	住宅用地	无记载	-	60,878.20 (共用)	199.37	4,800	95.7	
合计										-	882.27	-	528.0	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 2 月 9 日

## 估价对象实地查勘照片



楼宇外观



入户门



室内状况 (1)



室内状况 (2)



室内状况 (3)



室内状况 (4)



室内状况 (5)



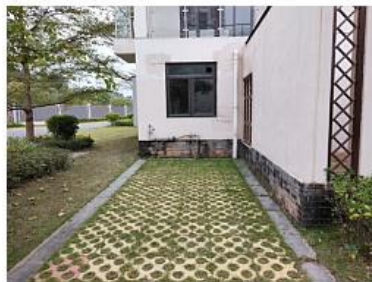
室内状况 (6)



室内状况 (7)



花园 (1)



花园 (2)



花园 (3)

坐落：云浮市云安区西江新城云祥大道23号云浮印象·中式大院一期2幢201号房

## 估价对象实地查勘照片



楼宇外观



入户门



室内状况 (1)



室内状况 (2)



室内状况 (3)



室内状况 (4)



室内状况 (5)



室内状况 (6)



室内状况 (7)



花园 (1)



花园 (2)



花园 (3)

坐落：云浮市云安区西江新城云祥大道23号云浮印象·中式大院一期4幢401号房

## 估价对象实地查勘照片



外观



入户门



室内状况 (1)



室内状况 (2)



室内状况 (3)



室内状况 (4)



室内状况 (5)



室内状况 (6)



室内状况 (7)



花园



花园2



小区景观

坐落：云浮市云安区西江新城云祥大道23号云浮印象·中式大院一期18幢2单元1-2层202号房

## 估价对象实地查勘照片



楼宇外观



入户门



室内状况 (1)



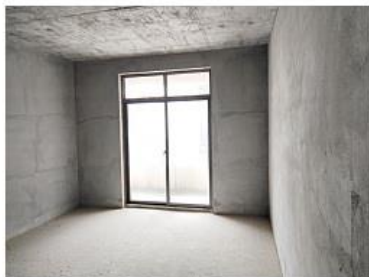
室内状况 (2)



室内状况 (3)



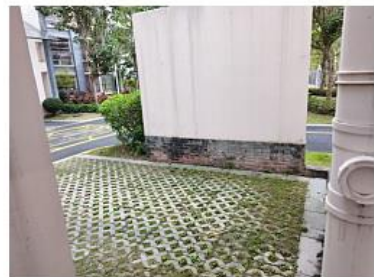
室内状况 (4)



室内状况 (5)



花园 (1)



花园 (2)

坐落：云浮市云安区西江新城云祥大道23号云浮印象·中式大院一期18幢1单元1-2层101号房

## 估价对象位置图

权属人：云浮市华地投资有限公司

查勘日期：2022年1月24日

