



信德评估

XINDE APPRAISAL

查询码防伪查询

评估报告查询网址: <http://www.gxdpg.com:8080>

评估报告防伪查询码: 0321220206888

声明: 以防伪查询码查询为准, 凡报告内容与本网
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: 东城区龙凤路五十三座 8 号 (四楼) 单元式住宅市场价值
估价

估价委托人: 广宁县人民法院

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: 张红卫 (注册号: 4420130081)

梁伟雄 (注册号: 4420050136)

估价报告出具日期: 2022 年 3 月 21 日

估价报告编号: 评 F22034170242 号

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.gxdpg.com>

传真: 0757-22336314 电子邮箱: xdpg88@126.com

致估价委托人函

广宁县人民法院：

本估价机构接受贵方的委托，对东城区龙凤路五十三座8号（四楼）的一套单元式住宅（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：为委托方拟用于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2月18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2月18日的估价结果：

不动产权证号	权属人	建筑面积	共用宗地面积	单价	总价
C2718799	邓传华	94.67 m ²	-	3900 元/m ²	36.9 万元
价值大写：	人民币叁拾陆万玖仟元整				

估价报告使用期限：自2022年3月21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：邓传华

2022年3月21日

目录

一、注册房地产估价师声明.....	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.....	6
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.....	6
估价师.....	6
实地查勘期.....	6
估价作业期.....	6
四、估价技术报告.....	7
实物状况描述与分析.....	7
权益状况描述与分析.....	7
区位状况描述与分析.....	7
市场背景描述与分析.....	7
最高最佳利用分析.....	7
估价方法适用性分析.....	7
估价测算过程.....	8
五、附件.....	8
《广宁县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	
估价对象实地查勘照片	
估价对象位置示意图	
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

因相关当事人未能予以协助，估价人员未能进入室内查勘，仅对估价对象的外观及周边环境进行了查勘，经外部查勘，本次估价假设室内装修状况为普通装修，评估结论基于上述假设条件下的市场价值，若实际情况与该假设不一致，则本报告结论失效，应重新评估，提醒报告使用者注意！

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证或决策，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证的依据，估价对象权属界定以有权管理部门的认定为准确。

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3月21日起至2023年3月20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:广宁县人民法院							
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 资质等级: 一级备案证书编号: 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	东城区龙凤路五十三座 8 号 (四楼)						
	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。						
	不动产权证号	C2718799						
	权利人	邓传华			共有情况	单独所有	权利性质	出让
	建筑面积 (m ²)	94.67	套内建筑面积 (m ²)	86.17	共有宗地面积 (m ²)	--	使用期限	--
	房屋登记用途	住宅	房屋实际用途	住宅	土地用途	-	剩余年限 (年)	--
价值时点	实地查勘日为 2022 年 2 月 18 日, 确定价值时点为 2022 年 2 月 18 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 《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》; ■ 《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); ■ 《广宁县法院司法鉴定委托书》、《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	3900 元/m ²						
	总价	36.9 万元						
	价值大写	(人民币) 叁拾陆万玖仟元整						
注册房地产估价师	姓名	注册号	签名		签名日期			
	张红卫	4420130081			2022 年 3 月 21 日			
	梁伟雄	4420050136			2022 年 3 月 21 日			
实地查勘期	2022 年 2 月 18 日。							
估价作业期	2022 年 2 月 18 日至 2022 年 3 月 21 日。							

四、估价技术报告

实物状况描述与分析	楼盘名称	无						
	查勘/证载地址一致性	一致						
	结构/总层数	钢筋混凝土/7层	户型	平层	户型格局	合理	层高(m)	3.0
	电梯/梯户比	步梯/1梯2户	竣工日期	-	房龄	-	新旧程度	八成新
	装修情况	估价对象所在建筑物外墙贴小方砖；入户门为不锈钢防盗门，铝合金窗；由于估价人员未能进入室内查勘，仅对估价对象的外观及周边环境进行了查勘。经外部查勘，本次估价假设室内装修状况为普通装修，水、电、通讯等设施配备齐全。				装修档次	附送使用权	
						普通装修	无	
权益状况描述与分析	当前使用状况	查封	物业管理	社区管理		他项权利	已查封	
区位状况描述与分析	位置	与区域中心距离	较近	楼幢位置	较好	朝向	-	
		采光通风	较好	景观	无特殊景观	楼层	第4层	
	交通	道路通达度	北临龙凤路，区域道路等级较高、路面状况良好					
		公交便捷度	周边有多个公交站点，有202路、四会20路等公交线路经过，公交班次较频密，便捷度较高					
	生活服务设施	区域内有槎山公园、名店汇步行街，马田市场、槎山客运站等，生活配套较完善						
	教育配套设施	区域内有冯云小学、四会东城中学、四会市中等专科学校等，教育配套较完善						
周围环境	自然景观条件较一般、空气质量较好、卫生条件较好，受噪声影响小							
市场背景描述与分析	<p>2021年，受新冠肺炎疫情以及调控政策和信贷环境收紧影响，我国房地产市场经历了从上半年高热到下半年深度调整的转变。百强规模房企接连出现了债务违约问题，房企境内融资出现了一致性的收缩行为。土地市场方面，受重点城市供地“两集中”政策影响，用地供求规模明显缩量。上半年土地市场热度较高，重点城市首批集中供地高价地频现；下半年重点城市后两批集中供地土拍规则有所调整，稳地价效果显现，全国土地市场出现明显降温，流拍和撤牌情况较为严重。虽然信贷政策边际宽松信号不断释放，调控政策边际调整预期不断增强，但整个房地产市场下行压力短期内仍难以改变。</p> <p>2022年，我国房地产业的发展态势继续坚持“房住不炒”的定位，不断完善住房市场和保障体系，构建高端有市场、低端有保障的住房制度，重点解决新市民、困难群体住房的难题。预期2022年，我国将保持调控政策的稳定性，保障刚性住房和改善性住房的需求，总体仍然以稳定市场为主调。</p>							
最高最佳利用分析	最高最佳利用，是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，包括最佳的用途、规模和档次。估价对象为单套单元式住宅，新旧程度为八成新，其所在小区已竣工交付使用，是经过建设、规划管理部门允许设计、建设，并经过建设单位充分论证可行性后开发建设的，不必重新开发利用，因此确定估价对象维持现状、继续利用为最高最佳利用，以维持现状为前提进行估价。							
估价方法适用性分析	估价对象为一套单元式住宅，由于市场上相似的单元式住宅交易比较频繁，交易案例较多，而且成交价格和买卖双方承担的税费均比较透明、公开，符合比较法适用的条件。因此本次估价选用比较法，以此求取估价对象市场价值。							


五、附件

1. 《广宁县法院司法鉴定委托书》复印件；
2. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件；
3. 估价对象实地查勘照片；
4. 估价对象位置示意图；
5. 房地产估价机构营业执照复印件；
6. 房地产估价机构估价备案证书复印件；
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

广东省广宁县人民法院

司法评估委托书

(2022)肇宁法技鉴字第17号

受托机构	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	委托类别	房地产评估
原案号	(2021)粤1223执1642号	案由	民间借贷纠纷
委托事项	对涉案查封的属被执行人邓传华所有的位于四会市东城区龙凤路五十三座8号(四楼)的房地产[产权证号:C2718799号]价值进行评估		
简要案情	本案在执行过程中,因被执行人拒不履行生效法律文书确定的义务,需委托有资质的评估机构对涉案查封的财产价值进行评估后拍卖,拍卖成交价款用于清偿债务。		
移送材料	1、执行裁定书1份;2、不动产登记资料查询结果证明1份。		
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、客观地完成委托;3、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。4、其他规定与要求详见第2页。		
备注			
邮寄地址	广宁县南街镇城西开发区广宁法院208室		
联系(收件)人	林逢玉	 二〇二二年一月二十五日 (法院盖章)	
办公电话	0758-8626023		
移动手机	18023618918		

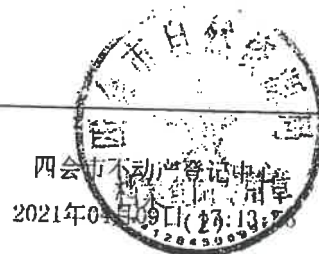
不动产登记资料查询结果证明

姓

2021年04月09日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 SH20210409556 .
查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	邓传华	证件号码	441223720719171
坐落	东城区龙凤路五十三座8号(四楼)		
单元号	441284003003G3B00623F00010 017	房屋权属来源	2005年购买
权证号	C2718799	登记字号	0502999
用途	住宅	宗地面积	
性质	出让	土地使用 终止日期	
用途	住宅	建筑面积	94.67
面积	86.17	登记日期	2005年10月12日
记	<p>*抵押情况: 1、抵押类型: 产权抵押; 抵押权人: 邢展; 抵押人: 邓传华; 抵押方式: 一般抵押; 债务履行时间: 2017-12-07 至 2018-12-06; 债权数额: 22万元; 最高债权数额: 一万元; 登记证明号: 粤(2017)四会市不动产证明第0015900号; 登记时间: 2017-12-12; 附记: 一</p> <p>*查封情况: 1、查封文号: 2021粤1223执保33号; 查封期限: 2021-04-09至2024-04-08; 查封单位: 四会市人民法院; 申请执行人: 邢家新; 被执行人: 邓传华; 查封顺序: 首封</p> <p>*异议情况: 无异议。</p>		



估价对象现场查勘照片



周围环境



楼栋外观



楼栋入口



楼栋号



楼梯



入户门

估价对象坐落:东城区龙凤路五十三座8号(四楼)





营业执照

(副本)

(副本号:2-1)

统一社会信用代码

91440606280107071B



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 梁伟雄

经营范围 一般项目: 房地产评估; 资产评估; 土地调查评估服务; 矿业权评估服务; 知识产权服务(专利代理服务除外); 工程造价咨询服务; 不动产评估; 房屋拆迁服务; 工程造价咨询服务; 土壤污染防治服务; 土壤相关咨询服务; 土壤修复服务; 土壤环境污染防治服务; 水利相关咨询服务; 节能管理服务; 土地整治服务; 生态资源监测; 规划设计管理; 专业设计服务; 地理遥感信息服务; 软件开发; 数据处理服务; 政策法规课题研究; 破产清算服务; 企业管理咨询; 企业信用调查和评估; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 环境保护专用设备销售(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。 (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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

注册资本 壹仟万元人民币

成立日期 2000年03月13日

营业期限 长期

住所 佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座401、402、403、404、405号

登记机关

2021





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹1300005

企业名称：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码：91440606280107071B

法定代表人：梁伟雄

注册地址：佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座401、402、403、404、405号

有效期：至 2024年04月19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01月17日

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. 00189117

姓名 / Full name

梁伟雄

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440623197411153652

注册号 / Registration No.

4420050136

执业机构 / Employer

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-07

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations

备注 / Observations

18
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. 00225592

姓名 / Full name

张红卫

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

420106196608114874

注册号 / Registration No.

4420130081

执业机构 / Employer

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-02-22

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations

备注 / Observations