



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>

评估报告防伪查询查询码: 0803221002636

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。



防伪查询二维码

## 房地产估价报告

估价项目名称: 邓娜女位于恩平市圣堂镇圣堂圩沿江北路2号15栋1501  
房之单元式住宅市场价值评估

估价委托人: 广东省恩平市人民法院

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: 邝巧媚 (注册号: 4420200039)

梁志成 (注册号: 4420160093)

估价报告出具日期: 二〇二二年七月二十日

估价报告编号: 评 F22084420034

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](mailto:xdp88@126.com)

## 致估价委托人函

广东省恩平市人民法院：

本估价机构接受贵方的委托，对邓娜女坐落于恩平市圣堂镇圣堂圩沿江北路 2 号 15 栋 1501 房的一套单元式住宅（包含房屋所有权及其分摊土地使用权）的市场价值进行了评估。

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 7 月 8 日的市场价值为：

产权证号	建筑面积	宗地面积	市场单价	市场总价
粤（2019）恩平市不动产权证明第 0006812 号	101.21 m <sup>2</sup>	19835 m <sup>2</sup>	3950 元/m <sup>2</sup>	39.98 万元
市场价值大写：	人民币叁拾玖万玖仟捌佰元整			

以上内容摘自评 F22084420034 房地产估价报告，本报告仅可为广东省恩平市人民法院拟依法处置估价对象提供市场价值参考，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。

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：

二〇二二年七月二十日

## 目录

一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、估价对象变现能力及风险提示.....	6
四、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
五、估价技术报告.....	6
区位状况描述与分析.....	错误！未定义书签。
实物状况描述与分析.....	错误！未定义书签。
权益状况描述与分析.....	错误！未定义书签。
市场背景描述与分析.....	错误！未定义书签。
最高最佳利用分析.....	错误！未定义书签。
估价方法适用性分析.....	错误！未定义书签。
实地查勘期.....	错误！未定义书签。
估价作业期.....	错误！未定义书签。
估价测算过程.....	错误！未定义书签。
估价结果确定.....	错误！未定义书签。
六、附件.....	7
《广东省恩平市人民法院司法鉴定委托书》-（2022）江恩法技鉴字第 104 号	
《不动产登记查询结果证明》复印件	
估价对象实地查勘情况和实景照片	
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、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、估价假设前提

#### （一）一般假设

一般假设主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设。

（1）估价委托人提供了估价对象的《不动产登记查询结果证明》，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合法、真实、准确、完整。

（2）注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

（3）估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（4）估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

#### （二）未定事项假设

未定事项假设指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、房屋类型、房屋用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价的估价对象不存在未定事项，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

鉴于本次评估目的较特殊，评估人员无法进入楼栋查勘，本次评估假定估价对象室内装修情况为普通装修，套内户型假定为三室两厅；若该假定状况与事实不符，对价值影响较大，评估报告结果需要进行重新调整，敬请报告使用方留意。

本次评估委托方提供的《不动产查询结果证明》记载，估价对象已办理了《不动产证明》并确权，本次评估设定估价对象能在二级市场正常流通，如与事实不符，需要重新评估，敬请委托方及报告使用方留意。

## 二、估价报告使用限制条件

1、本估价结果不应被认为是对估价对象成交价格的确认为决策，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、本报告仅可用于广东省恩平市人民法院处理案件需要提供估价对象市场价值的参考，不得用作其它用途；同时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、本估价报告使用期限为壹年，从 2022 年 7 月 20 日起至 2023 年 7 月 19 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。

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淮。

6、估价结果未考虑购房者特殊喜好对估价对象成交价格的影响，也未考虑估价对象房屋内业主所购置的、满足特殊需求或喜好的家具、家电等动产对估价对象价值或价格的影响。

7、估价对象可能存在某些为本估价机构和房地产估价师无法通过一般调查途径知悉的法定优先受偿款，估价无法考虑这些情况对估价结果的影响。

8、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。

9、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。

10、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	姓名:广东省恩平市人民法院					
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 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	为人民法院依法处置估价对象提供市场价值参考					
估价对象	坐落	恩平市圣堂镇圣堂圩沿江北路 2 号 15 栋 1501 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。				
	所在楼盘	融创玖榕台/融创锦江府	所在楼层	第 15 层	方位朝向	南
	建筑面积	101.21 m <sup>2</sup>	竣工日期	2021 年	建筑结构	钢筋混凝土
	套内户型	假定为三室两厅	装修档次	假定为普通装修	有无电梯	有电梯
	产权证号	粤(2019)恩平市不动产证明第 0006812 号				
	权属人	邓娜女				
	使用状况	在用	土地用途	其他商服用地、城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅
	宗地面积	19835 m <sup>2</sup>	土地性质	国有出让	土地剩余年限	-
价值时点	因估价目的为人民法院依法处置估价对象提供市场价值参考,而实地查勘日为 2022 年 7 月 8 日,因此确定价值时点为 2022 年 7 月 8 日。					
价值类型	市场价值,是自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下竞价后产生的双方都能接受的价格。					
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》与《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)与《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013); 《不动产登记查询结果证明》证书复印件、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	项目	估价对象				
	单价	3950 元/m <sup>2</sup>				
	总价	39.98 万元				
	市场价值大写	(人民币)叁拾玖万玖仟捌佰元整				
注册房地产估价师	姓名	注册号	签名	签名日期		
	邝巧媚	4420200039		二〇二二年七月二十日		
	梁志成	4420160093		二〇二二年七月二十日		
实地查勘期	2022 年 7 月 8 日。					
估价作业期	2022 年 7 月 8 日至 2022 年 7 月 20 日。					



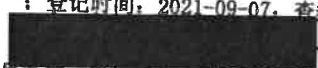
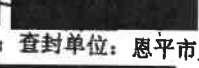
## 六、附件

1. 《广东省恩平市人民法院司法鉴定委托书》-（2022）江恩法技鉴字第 104 号
2. 《不动产登记查询结果证明》复印件
3. 估价对象实地查勘情况和实景照片
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



# 不动产登记查询结果证明

2022年03月04日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 202203040458 。  
经查询, 结果如下:

面积单位:		平方米	
权利人		证件号码	
共有情况	\	登记时间	2019/5/29 0:00:00
坐落	恩平市圣堂镇圣堂圩沿江北路2号15栋1501房		
不动产单元号	440785005004GB00063F00010001	产权证号	粤(2019)恩平市不动产证明第0006812号
土地用途	其他商服用地, 城镇住宅用地	权利类型	\
土地面积	19835	房屋建筑面积	101.21
房屋套内面积	\	房屋用途	成套住宅
		权利性质	市场化商品房
其它权利状况	<p>*已确权</p> <p>*抵押情况: 1、抵押权人: 中国银行股份有限公司江门恩平支行; 登记证明号: 粤(2019)恩平市不动产证明第0007742号; 登记时间: 2019-06-12。</p> <p>*查封情况: 1、查封文号: (2021)粤0785执保415号之一; 登记时间: 2021-09-07; 查封单位: 恩平市人民法院; 查封期限: 3年; 2021-09-03起至2024-09-02止。  2、轮候查封文号: (2021)粤0785执保437号之三; 登记时间: 2021-09-22; 查封单位: 恩平市人民法院; 查封期限: 3年。 </p> <p>*异议情况: 无异议。</p>		
备注	\		

盖查询专用章

