

# 房地产估价报告

估价项目名称：广东省恩平市人民法院资产处置涉及的恩平市  
恩城福安东路二十一巷2号房地产的市场价值  
评估

估价委托人：广东省恩平市人民法院

房地产估价机构：广东经华资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：谭松发 王清科

估价报告出具日期：二〇二二年九月五日

估价报告编号：江经华房[2022]（估）字第0903B号

## 致委托方函

广东省恩平市人民法院：

承蒙委托，我公司对贵方委托的位于恩平市恩城福安东路二十一巷 2 号房地产进行了评估。价值时点：2022 年 9 月 2 日。估价目的：为委托方司法拍卖处置房地产而提供房地产市场价格作参考。根据贵方提供的有关资料，经实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选取了市场法和收益法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验和对影响房产价值因素的分析，确定恩平市恩城福安东路二十一巷 2 号房地产的评估总值为人民币 100.00 万元，大写人民币壹佰万元整，单价为 3894 元/平方米。评估的详细结果见《房地产估价结果一览表》。

广东经华资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月五日

## 房产估价结果一览表

报告编号：江经华房[2022]（估）字第0903B号

价值时点：2022年9月2日

评估目的：司法处置

权属人	产权证号	位置	所在楼层/总层数	结构	用途	竣工年份（年）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	评估总价（万元）
吴作光	粤（2018）恩平市不动产权第0007094号	恩平市恩城福安东路二十一巷2号	1-4/4	钢筋混凝土结构	住宅	约2018年	256.8	3894	100.00

1、本次估价结果包含所属土地使用权价值。

2、本估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

3、委托方未能提供《不动产权证书》，其权属登记信息无法进行登记资料收集和核对，本次评估中估价对象相关的参考数仅参考委托方提供的《不动产登记查询结果证明》记载信息为准。假设面积准确无误。

4、本报告使用期限为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，超过一年，需重新进行估价。

广东经华资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年九月五日

## 目 录

一、注册房地产估价师声明 .....	1
二、估价的假设和限制条件 .....	3
三、房地产估价结果报告 .....	6
(一) 估价委托人 .....	6
(二) 房地产估价机构 .....	6
(三) 估价目的 .....	6
(四) 估价对象 .....	6
(五) 价值时点 .....	8
(六) 价值定义 .....	8
(七) 估价原则 .....	8
(八) 估价依据 .....	9
(九) 估价方法 .....	10
(十) 估价结果 .....	10
(十一) 注册房地产估价师 .....	10
(十二) 实地查勘期 .....	11
(十三) 估价作业期 .....	11
(十四) 估价报告应用的有效期 .....	11
四、附 件 .....	12

## 一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

（一）我们在本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）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们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。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）我们已委派专业估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

（七）没有其他行业的专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

（八）本估价报告结论系为委托方提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对本报告的结论本身和采用方法合乎规范要求负责。

(九) 本报告必须完整使用, 对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失, 本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

姓 名	注 册 号	签 名
-----	-------	-----

谭松发	4420000142	
-----	------------	--

王清科	4420020226	
-----	------------	--

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）估价报告结论成立的假设前提

1、假设委托方提供的估价资料 and 陈述的情况是真实、合法和完整的，估价对象在合法前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

2、假设在价值时点的房地产市场为公开、公平的均衡市场。

3、区域因素按现有状况和城市规划发展考虑，未包括未来特殊因素发生时对估价对象使用状况和价值的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对估价对象价值的影响。

4、估价人员对估价对象的现场勘查仅限于估价对象在勘查期的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

5、本次评估所采用的房屋建筑面积以委托方提供的资料为准。

6、估价对象为住宅物业，进出通道为公共通道，本次估价是以估价对象能合法享用市政基础配套设施权益为假设前提。

7、假设估价对象应缴纳的各种税费权利人已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕。

8、委托方未能提供《不动产权证书》，其权属登记信息无法进行登记资料收集和核对，本次评估中估价对象相关的参考数仅参考委托方提供的《不动产登记查询结果证明》记载信息为准。假设面积准确无误。

## （二）未经调查确认或无法调查确认的资料数据

1、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

## （三）估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化，并对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，须重新估价。

2、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。

3、本次估价结果未考虑估价对象房屋拍卖成交后的所有税、费（包括此前所欠的税、费）和手续费，以上费用均由买受人承担，提请竞拍意向方自行了解房屋的相关情况。

## （四）本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

2、本报告使用期限为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，超过一年，需重新进行估价。

3、本报告专为委托方所使用，未经我公司书面同意，本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向委托方和报告审查部门之外的



单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

4、本估价报告结论系为委托方提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对本报告的结论本身和采用方法合乎规范要求负责。

5、估价报告的估价结果，需经广东经华资产评估土地房地产估价有限公司盖章及在该公司注册的两名房地产估价师签字，广东经华资产评估土地房地产估价有限公司对本次估价结果拥有最终解释权。

6、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

7、应用本估价报告时，本估价报告应用人应明确本次评估的价格定义，以及本估价报告中的“估价的假设和限制条件”。

### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

姓名：广东省恩平市人民法院  
地址：广东省恩平市锦江大道中 39 号

#### (二) 房地产估价机构

名称：广东经华资产评估土地房地产估价有限公司  
法定代表人：王清科  
地址：江门市蓬江区跃进路 100 号三楼  
估价备案等级：二级  
证书编号：粤房估备字贰 1200001  
联系人：邓培森  
联系电话：0750-3328168

#### (三) 估价目的

为委托方司法拍卖处置房地产而提供房地产市场价格作参考。

#### (四) 估价对象

##### 1、区位状况

估价对象位于恩平市恩城福安东路二十一巷 2 号，临福安东路，附近普遍为住宅，交通较便利。

##### 2、权益状况

###### (1) 权利登记状况

根据委托方提供的资料记载，估价对象系吴作光所有的位于恩平市恩城福安东路二十一巷 2 号的房地产，其登记情况如下表 3-4:

表 3-4 登记情况

不动产权证号		粤（2018）恩平市不动产权第 0007094 号		
房地产权属人		吴作光		
身份证明号		440785198307141618		
房屋性质	**	规划用途	住宅	
房屋所有权取得方式	**	共有情况	单独所有	
房屋编号	**	登记时间	2018-8-21	
房屋情况	房屋坐落	恩平新峰路 12 号之三		
	房屋结构	钢筋混凝土结构	竣工日期	约 2018 年
	层数	4 层	所在层	1-4 层
	建筑面积 (M2)	256.8	套内建筑面积 (M2)	***
土地情况	地号	***	土地性质	出让
	共用面积 (M2)	***	自用面积 (M2)	120
	土地使用权取得方式	***	土地使用年限	2059-05-22
附记	/			
发证单位	/			

(2) 他项权利状况

根据委托方提供的资料显示，估价对象于价值时点有抵押情况：①抵押人：中国工商银行股份有限公司恩平支行；登记证明号：粤（2019）恩平市不动产权第 0001693 号；登记时间：2019-01-30。

②抵押人：陈涛；登记证明号：粤（2021）恩平市不动产权第 0000718 号；登记时间：2021-01-20。

(3) 查封情况

根据委托方提供的资料显示，估价对象于价值时点有查封情况：①查封单位：恩平人民法院，查封文号：(2021)粤 0785 执保 651 号；2021-12-27 起至 2024-12-26 止。

②查封单位：恩平人民法院，查封文号：(2022)粤 0785 执保 152 号；

### 3、实物状况

经现场勘查，估价对象所在楼层共 4 层，钢筋混凝土结构，楼栋外墙为米黄色墙砖装修。建筑面积为 256.8 m<sup>2</sup>，为自建房。维护情况较好。成新率约为 85%。

### （五）价值时点

二〇二二年九月二日

### （六）价值定义

本次估价的房产价格为估价对象在价值时点 2022 年 9 月 2 日的市场价值。即评估估价对象在市场上最可能实现的价值。

### （七）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

#### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，应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。

#### 2、合法原则

遵循合法原则，估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

#### 3、价值时点原则

遵循价值时点原则，估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。

#### 4、替代原则

遵循替代原则，估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

#### 5、最高最佳使用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

## （八）估价依据

### 1、依据的有关法律、法规和部门规章

- （1）《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- （4）《不动产登记暂行条例》（2004 年 11 月 24 日发布，2015 年 3 月 1 日期施行，2019 年 3 月 24 日修订）；
- （5）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；
- （6）《恩平市 2019 年城镇基准地价更新基本成果》（恩府〔2021〕20 号，2021 年 2 月 22 日）。

### 2、采用的技术规程

- （1）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，2015 年 12 月 1 日）；
- （2）中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014 年 12 月 1 日）；

### 3、委托方提供的有关资料：

- （1）《委托书》；
- （2）《不动产登记查询结果证明》；

### 4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

带格式的: 无, 缩进: 首行缩进: 2.14 字符, 不对齐到网格, 制表位: -1.71 字符, 左对齐

### （九）估价方法

由于此次评估的是房地产抵押价值，宜采用公开市场价值标准进行评估。适用市场法求估价对象房地产的价值。

估价对象为住宅物业，所在区域有类似房屋用于出租，所以宜采用收益法。

即本次评估可用市场法、收益法进行估价，最后综合分析两种估价方法得出的结果，确定估价对象房地产的价值。

市场法又称市场比较法、比较法，是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法也称收益还原法、收益资本化法，是根据估价对象的预期未来收益求取估价对象价值的方法。

### （十）估价结果

根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照估价程序，选用市场法和收益法进行测算，确定恩平市恩城福安东路二十一巷2号房地产的评估总值为人民币100.00万元，大写人民币：壹佰万元整，单价为3894元/平方米。评估的详细结果见表2《房产估价结果表》。

表2 房地产估价结果表

权属人	产权证号	位置	所在楼层/总层数	结构	用途	竣工年份(年)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
吴作光	粤(2018)恩平市不动产权第0007094号	恩平市恩城福安东路二十一巷2号	1-4/4	钢筋混凝土结构	住宅	约2018年	256.8	3894	100.00

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名
-----	-------	-----

谭松发	4420000142	
-----	------------	--

王清科	4420020226	
-----	------------	--

(十二) 实地查勘期

2022年9月2日

(十三) 估价作业期

2022年9月2日—2022年9月5日

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告有效期为一年，即2022年9月5日至2023年9月4日。

## 四、附 件

- 附件一、估价对象位置示意图；
- 附件二、估价对象现场照片；
- 附件三、《委托书》及《不动产登记查询结果证明》复印件；
- 附件四、评估机构营业执照复印件；
- 附件五、房地产价格评估机构资格证书复印件；
- 附件六、房地产估价师执业资格证书复印件。



# 不动产登记查询结果证明

2022年05月09日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为: 202205090089。

经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	[REDACTED]		证件号码	[REDACTED]	
共有情况	单独所有		登记时间	2018/8/21 0:00:00	
坐落	恩平市恩城福安东路二十一巷2号				
不动产单元号	440785007019GB00928F0001001		产权证号	粤(2018)恩平市不动产权第0007094号	
土地用途	城镇住宅用地		权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
土地面积	120	房屋建筑面积	256.8	权利性质	自建房
房屋套内面积		房屋用途	成套住宅	土地使用期限	1989年05月23日起 2059年05月22日止
其它权利状况	<p>*抵押情况:</p> <p>1、抵押权人: 中国工商银行股份有限公司恩平支行; 登记证明号: 粤(2019)恩平市不动产权证明第0001693号; 登记时间: 2019-01-30。</p> <p>2、抵押权人: [REDACTED]; 登记证明号: 粤(2021)恩平市不动产权证明第0000718号; 登记时间: 2021-01-20。</p> <p>*查封情况:</p> <p>1、查封文号: (2021)粤0785执保651号; 登记时间: 2021-12-28; 查封单位: 恩平市人民法院; 查封期限: 3年; 2021-12-27起至2024-12-26止。</p> <p>2、查封文号: (2022)粤0785执保152号; 登记时间: 2022-03-18; 查封单位: 恩平市人民法院; 查封期限: 3年; 轮候查封。</p> <p>*异议情况:</p> <p>无异议。</p>				
备注	\				



# 宗地图

单位：米

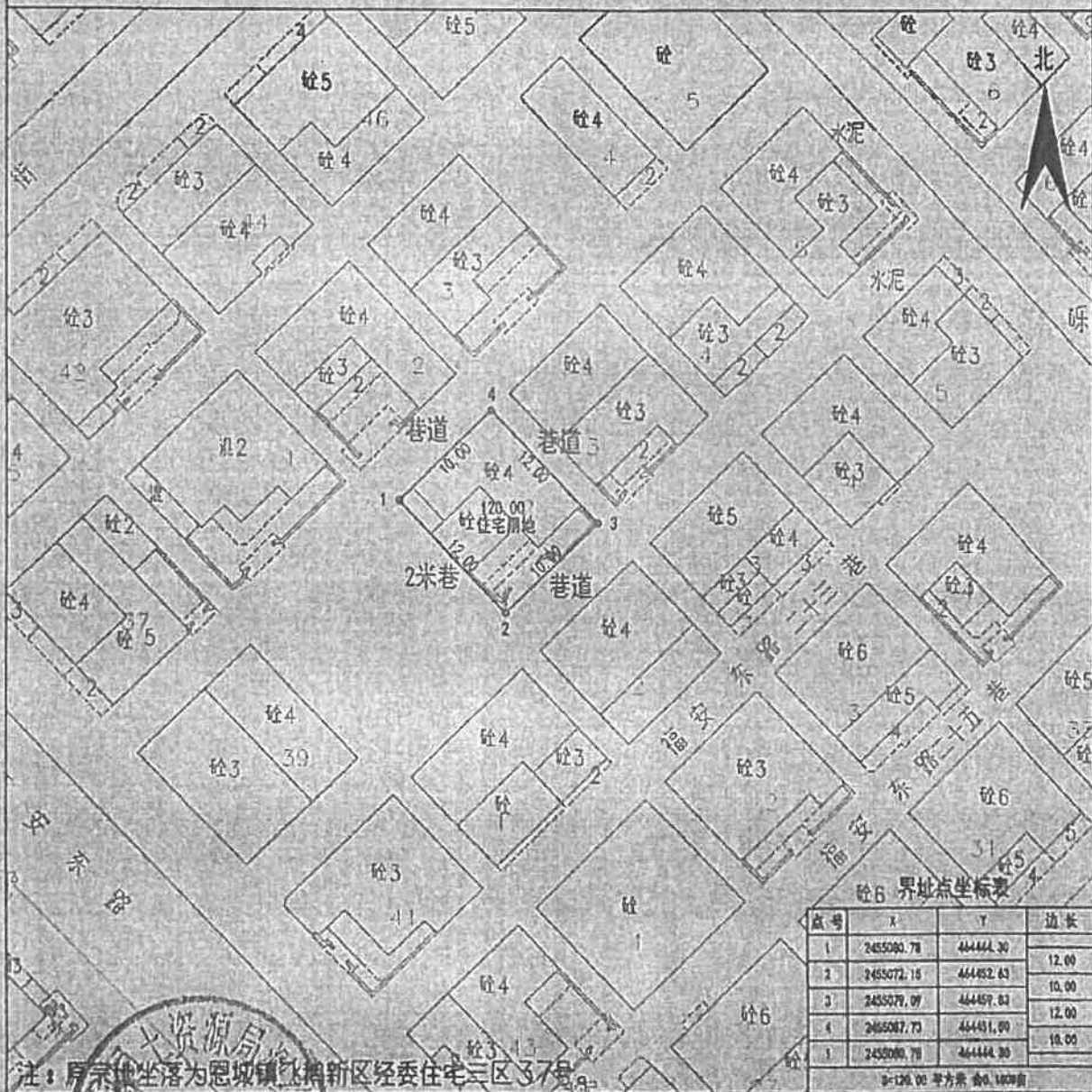
宗地代码：440785007019GB00928

宗地座落：恩平市恩城福安东路二十一巷2号

图幅号：2455.60-37636.25

权利人：[REDACTED]

宗地面积：120.00 平方米 合0.1800亩



测绘单位：恩平市国土资源局测绘队

1:500

绘图员：[Signature]

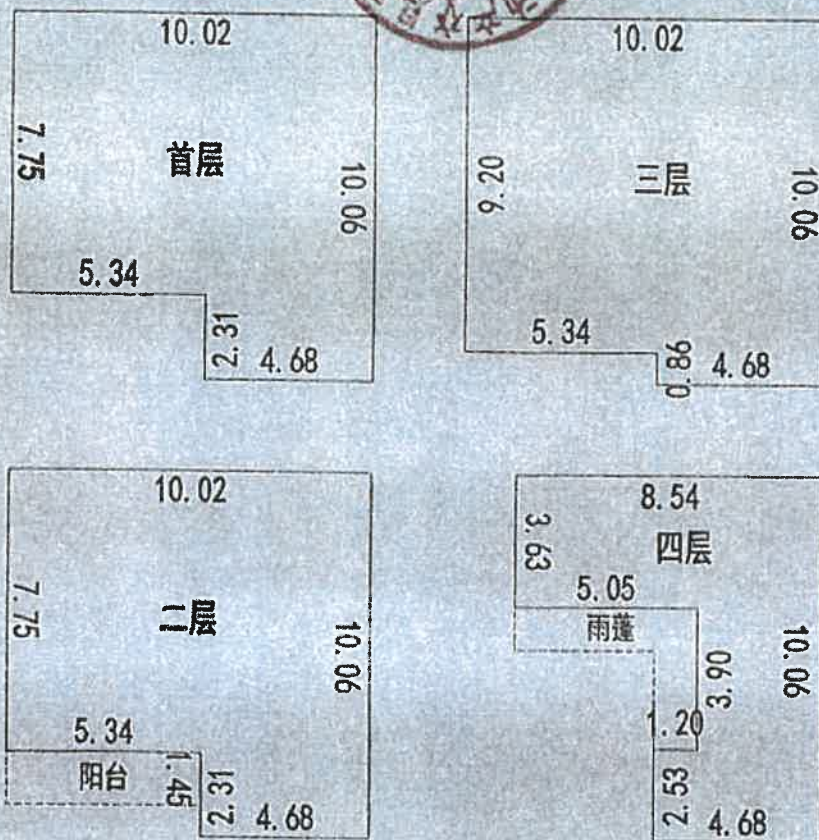
绘图日期：2018年5月11日

审核员：[Signature]

# 房产分户图

单位：平方米

产权人	[REDACTED]				
宗地代码	440735007019GB00928	结构	钢筋混凝土	套内面积	
幢号		总层数	4	分摊面积	
户号		所在层	1-4	建筑面积	256.80
座落	恩平市恩城福安东路二十一巷2号				



注：(1)经实地测量，实测建筑面积为338.6平方米，原房产登记发证面积为256.80平方米，余81.26平方米未办理确权登记。

(2)原房产坐落为恩城镇福安街11巷2号。

测绘单位：恩平市国土资源局测绘队

1:200

绘图员：[Signature]

绘图日期：2018年6月11日

审核员：[Signature]