



鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报告书
REPORT OF PENGXIN ASSETS LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

人民法院委托涉执房地产处置司法评估报告

鹏信房估字[2022]第 147 号



关于恩平市东成镇东风南路 85 号阳光城丽景湾 5
栋 1003 房房地产评估

报告书



鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报告书

REPORT OF PENGXIN ASSETS LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

地址: 深圳市福田区福中路(彩田路口)福景大厦中座 14 楼 电话: (0755)82406288 82403555 82404555

传真: (0755)82420222

邮编: 518026

Http: www.pengxin.com

E-mail: px@pengxin.com

涉执房地产处置司法评估报告

评估项目名称: 关于恩平市东成镇东风南路 85 号阳光城丽景湾 5 栋
1003 房房地产评估

评估委托人: 恩平市人民法院

房地产评估机构: 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师: 陈奕芝 注册号: 4420120120

孙金明 注册号: 2320210070

评估报告出具日期: 2022 年 10 月 27 日

评估报告编号: 鹏信房估字[2022]第 147 号



鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报告书

REPORT OF PENGXIN ASSETS LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

地址: 深圳市福田区福中路(彩田路口)福景大厦中座14楼 电话: (0755)82406288 82403555 82404555
传真: (0755)82420222 邮编: 518026 Http: www.pengxin.com E-mail: px@pengxin.com

致估价委托人函

恩平市人民法院:

承蒙委托, 我公司对恩平市东成镇东风南路 85 号阳光城丽景湾 5 栋 1003 房之市场价值进行评定估算, 评估目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

评估对象为恩平市东成镇东风南路 85 号阳光城丽景湾 5 栋 1003 房建筑面积为 123.4 平方米的房屋所有权及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权(不包含附于估价对象的动产、债权债务、特许经营权等财产、权益、负债)以及房屋内部装修(详见下文评估结果明细表)。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、委托人提供的有关资料以及评估人员实地查勘、查阅掌握的资料, 遵循评估原则, 按照评估程序, 选取比较法作为评估方法, 在认真分析现有资料的基础上, 结合评估经验和对影响房地产价值因素分析、估算, 确定委托评估物业在价值时点二〇二二年十月十四日的市场价值为 650,318.00 元, 大写人民币陆拾伍万零叁佰壹拾捌元元整。其中委托人未提供给我司查明的欠缴税金及相关费用(税费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等), 故本评估报告扣除的欠缴税金及相关费用为 0.00 元; 委托人未书面明确交易税费(包含个人所得税、增值税、城建维护税、教育费附加、交易手续费、印花税、土地增值税等)的负担方式, 国家税务总局办公厅在对十三届全国人大三次会议第 8471 号建议的答复中, 明确不动产司法拍卖中的税费承担问题——“税费各自承担”, 故不预扣卖方交易税费; 委托人未提供处置费用(包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等)的金额, 根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释〔2016〕18 号)规定, 社会机构或者组织承担网络司法拍卖辅助工作所支出的必要费用由被执行人承担, 故假设财产处置费用从财产处置价款中扣除, 交易税费和财产处置费用按 0.00 计算, 则房地产净值为 650,318.00 元, 大写人民币陆拾伍万零叁佰壹拾捌元元整, 详见评估结果明细表。

评估结果明细表

估价对象	权利人	权属证书号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元)	市场价值 (元)	欠缴税金及相关费用 (元)	交易税费 (元)	财产处置费用 (元)	评估净值 (元)
恩平市东成镇东风南路85号阳光城丽景湾5栋1003房	冯嘉燕、袁德健	粤(2018)恩平市不动产权证明第0011566号	成套住宅	123.40	5,270.00	650,318.00	0.00	0.00	0.00	650,318.00

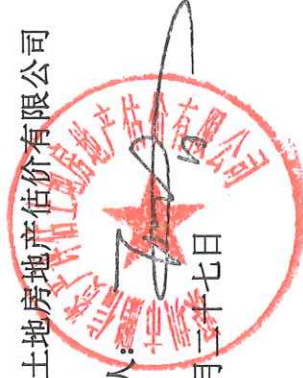
备注：1、委托人未提供给我司查明的欠缴税金及相关费用（税费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等），故本评估报告扣除的欠缴税金及相关费用为0.00元；委托人未书面明确交易税费（包含个人所得税、增值税、城建维护税、教育费附加、交易手续费、印花税、土地增值税等）的负担方式，国家税务总局办公厅在对十三届全国人大三次会议第8471号建议的答复中，明确不动产司法拍卖中的税费承担问题——“税费各自承担”，故不预扣卖方交易税费；委托人未提供处置费用（包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）的金额，根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）规定，社会机构或者组织承担网络司法拍卖辅助工作所支出的必要费用由被执行人承担，故假设财产处置费用从财产处置价款中扣除，交易税费和财产处置费用按0.00计算。

2、经物业管理处查询，该房产欠缴自2021年11月-2022年10月物业管理费；欠缴2021年3月-2022年10月电费、水费的公摊费用。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月二十七日





目录

致估价委托人函.....	1
目录.....	1
估价师声明.....	1
评估假设和限制条件.....	2
评估结果报告.....	5
(一) 评估委托人.....	5
(二) 房地产评估机构.....	5
(三) 评估目的.....	5
(四) 评估对象.....	5
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 评估原则.....	8
(八) 评估依据.....	8
(九) 评估方法.....	10
(十) 评估结果.....	10
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 评估作业期.....	11
附件.....	12
(一) 《评估委托书》复印件	
(二) 评估对象位置图	
(三) 评估对象照片	
(四) 《不动产登记查询结果证明》等	
(五) 评估机构营业执照和估价资质证书复印件	
(六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、 我们在本评估报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
- 2、 本评估报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制；
- 3、 我们与本评估报告中的被评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、 我们依照中华人民共和国国家标准《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）进行估价工作，撰写评估报告。



评估假设和限制条件

（一）一般假设

1、评估委托人提供了评估对象的《不动产登记查询结果证明》复印件，我们审慎检查了评估委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件，并未能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，本次评估假定评估委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。评估人员及评估机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次评估以该权属文件所载的相关内容作为评估依据。

2、我们未获得评估对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次评估时我们以《不动产登记查询结果证明》复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。根据现场查勘，评估对象与《不动产登记查询结果证明》的证载成套住宅用途一致。

3、我们对评估对象进行了实地查勘，但我们对评估对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认评估对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注。在无理由怀疑评估对象存在安全、环境污染隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定评估对象能正常安全使用。

4、评估对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- （1）该房地产可以继续使用；
- （2）在此期间物业价值将保持稳定；
- （3）不考虑特殊买家的额外出价；
- （4）交易税费按照税法规定由买卖双方各自正常承担。

（二）未定事项假设

本次评估的评估对象不存在未定事项，故本评估报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据委托人提供的《不动产登记查询结果证明》复印件显示评估对象已被查封、



已抵押，本次评估以其解除查封、抵押为前提进行估价，未考虑物业已查封、已抵押对评估结果的影响。

（四）不相一致假设

本次评估的评估对象不存在不相一致事项，故本评估报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

评估委托人提供了《不动产登记查询结果证明》的复印件，但无法提供权属证书原件以供查阅，我司亦无法获取权属必要的证明和相关资料。本次评估假设评估委托人提供的《不动产登记查询结果证明》复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为评估前提。

（六）、评估报告使用限制

1、本评估报告仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其他用途负责。

2、委托人未提供给我司查明的欠缴税金及相关费用（税费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等），故本评估报告扣除的欠缴税金及相关费用为 0.00 元；委托人未书面明确交易税费（包含个人所得税、增值税、城建维护税、教育费附加、交易手续费、印花税、土地增值税等）的负担方式，国家税务总局办公厅在对十三届全国人大三次会议第 8471 号建议的答复中，明确不动产司法拍卖中的税费承担问题——“税费各自承担”，故不预扣卖方交易税费；委托人未提供处置费用（包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）的金额，根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18 号）规定，社会机构或者组织承担网络司法拍卖辅助工作所支出的必要费用由被执行人承担，故假设财产处置费用从财产处置价款中扣除，交易税费和财产处置费用按 0.00 计算。

3、本评估报告的使用者为评估委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。评估机构不承担上述以外的任何单位和个人对本评估报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

4、本评估报告包括致评估委托人函、估价师声明、评估的假设和限制条件、评估结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致



的损失，我公司不承担责任。

5、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律责任。

6、报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产评估机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

7、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

8、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从二〇二二年十月二十七日至二〇二三年十月二十六日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该评估结果应作相应调整或重新估价。

9、当事人如对本报告有异议，请在收到本报告后五天内向法院申请复议，如当事人在约定的日期内未对本报告提出异议或申请复议，则视为认同本报告内容。

10、在与委托方没有事先协议的情况下，我们不负有出庭作证或参加有关法律程序之义务。但我们认为我们的评估是在独立、客观、公正的基础上进行的，并充分实施了评估的法定程序，以及充分考虑了对被评估物业价值影响的主要因素，亦即评估结论是公允的。

11、未经本公司同意，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。



评估结果报告

（一）评估委托人

委 托 人：恩平市人民法院

（二）房地产评估机构

名 称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住 所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3#楼 14 层 1401

法人代表：聂竹青

资格等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 0200040

联系电话：0755-82404555

（三）评估目的

本次估价目的为委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

（四）评估对象

恩平市东成镇东风南路 85 号阳光城丽景湾 5 栋 1003 房建筑面积为 123.4 平方米的房屋所有权及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权（不包含附于估价对象的动产、债权债务、特许经营权等财产、权益、负债），以及房屋内部装修。根据委托人提供的《不动产登记查询结果证明》复印件和现场查勘，估价对象具体情况如下：

1、估价对象的实物状况描述



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

报告编号：鹏信房估字[2022]第 147 号

名称		恩平市东成镇东风南路85号阳光城丽景湾5栋1003房	
土地实物 状况描述	不动产单元号	440785007022GB00269F00090002	
	四至	东临：湖面，西临：东风南路（Y578），南临：湖面，北临：江南十一路	
	用途	未记载	
	形状	规则	
	地形地势	地势平坦	
	土壤地质	土壤状况良好	
	开发程度	五通一平	
	其他	无	
建筑物实 物状况描 述	建筑规模（m ² ）	123.4	
	建筑结构	钢筋混凝土结构	
	房屋现状用途	成套住宅	
	设施设备	水电、消防、电梯等设施设备齐全，电梯2部	
	总层数及评估楼层	总32层，估价对象位于第10层	
	房屋布局	平面布局	
	维护状况	不详	
	新旧程度	8.8成新	
	装饰 装修	外墙	釉面砖
		内墙	由于条件受限，我司估价人员未能进入估价对象内进行查勘，仅能查勘其外部状况及周边环境情况，经现场查勘了解，该小区为精装修交楼，本报告假设估价对象达到精装修且室内无重大隐患。
门窗			
天花			
地面			
卫生间			
备注	无		



2、权益状况描述与分析

名称		恩平市东成镇东风南路85号阳光城丽景湾5栋1003房
房地产权 基本信息	权利人	冯嘉燕、袁德健
	不动产证明号	粤（2018）恩平市不动产证明第0011566号
	登记日期	2018年10月30日
	所有权取得方式	购买
土地权益 状况描述	土地所有权状况	国有
	土地使用管制	无
	土地使用权取得	出让
	土地使用期限	商业：2017/12/07-2057/12/06；住宅：2017/12/07-2087/12/06
	其他	无
房屋权益 状况描述	房屋建筑面积（m ² ）	123.40
	共有情况	共同所有
	房屋规划用途	成套住宅
房地产权 利状况	权利性质	市场化商品房
	他项权利记载	抵押给中国建设银行股份有限公司恩平支行
	使用情况	不详
其他		无

（五）价值时点

以查勘之日作为本次价值时点，即二〇二二年十月十四日。

（六）价值类型

价值类型：市场价值。

本估价报告出具的市场价值是指估价对象于价值时点二〇二二年十月十四日，对应的土地剩余使用年限及符合前述假设和限制条件下、最高最佳利用情况下所能体现的市场价值。

欠缴税金及相关费用包括：欠缴税费、物业费等及其滞纳金。

交易税费：个人所得税、增值税、城建维护税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、土地增值税等。



处置费用包括：评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等。

其他费用：未付价款等。

评估净值等于市场价值减去预计欠缴税金及相关费用、交易税费、处置费用和其他费用的价值。

（七）评估原则

本次评估以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则、谨慎性原则为操作性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产评估机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

要求评估价值是在依法判定的评估对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

评估价值应是评估对象在根据评估目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

评估价值与评估对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格差应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

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化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）评估依据

本次评估依据国家、广东省和江门市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、法律、法规和政策文件



- (1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行。）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号 2019 年 8 月 26 日修订）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号 2019 年 8 月 26 日修订）；
- (4) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行，2020 年国家主席令第四十五号）；
- (5) 《最高人民法院关于人民法院财产处置参考若干问题的规定》2018 年 9 月 1 日起施行；
- (6) 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号 2019 年 4 月 23 日修订）；
- (7) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 132 次会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）。

2、技术规程

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (3) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；
- (4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）；
- (5) 《房地产估价技术指引》（编号：SZDB/Z 273-2017）。

3、评估委托人提供的资料

- (1) 《不动产登记查询结果证明》复印件及委托人提供的其它法律性文件、相关资料；
- (2) 《评估委托书》。

4、其他资料

- (1) 评估人员现场查勘调查获得的实况和资料；
- (2) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (3) 评估机构及评估人员掌握的其他相关信息资料。



（九）评估方法

本次评估选择了比较法对评估对象价值进行评估。

市场法是指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。

（十）评估结果

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产评估原则，选用比较法确定委托评估物业在价值时点二〇二二年十月十四日的市场价值为 650,318.00 元，大写人民币陆拾伍万零叁佰壹拾捌元元整。其中委托人未提供给我司查明的欠缴税金及相关费用（税费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等），故本评估报告扣除的欠缴税金及相关费用为 0.00 元；国家税务总局办公厅在对十三届全国人大三次会议第 8471 号建议的答复中，明确不动产司法拍卖中的税费承担问题——“税费各自承担”，故不预扣卖方交易税费；委托人未提供处置费用（包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）的金额，根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18 号）规定，社会机构或者组织承担网络司法拍卖辅助工作所支出的必要费用由被执行人承担，故假设财产处置费用从财产处置价款中扣除，交易税费和财产处置费用按 0.00 计算，则房地产净值为 650,318.00 元，大写人民币陆拾伍万零叁佰壹拾捌元整，详见评估结果明细表。



(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈奕芝	4420120120		2022年10月27日
孙金明	2320210070		2022年10月27日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年十月十四日

(十三) 评估作业期

二〇二二年十月十四日至二〇二二年十月二十七日。

不动产登记查询结果证明

2022年04月14日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 202204140275。

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	2018/10/30 0:00:00		
坐落	恩平市东成镇东风南路85号阳光城丽景湾5栋1003房				
不动产单元号	440785007022GB00269F00090002	产权证号	粤(2018)恩平市不动产证明第0011566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	49328.48	房屋建筑面积	123.4	权利性质	市场化商品房
房屋套内面积	\	房屋用途	成套住宅	土地使用期限	商业: 2017年12月07日起2057年12月06日止; 住宅: 2017年12月07日起2087年12月06日止
其它权利状况	<p>*已确权</p> <p>*抵押情况: 1、抵押权人: 中国建设银行股份有限公司恩平支行; 登记证明号: 粤(2018)恩平市不动产证明第0013901号; 登记时间: 2018-12-11。</p> <p>*查封情况: 无查封。</p> <p>*异议情况: 无异议。</p>				
备注	\				

