

# 房地产估价报告

估价项目名称：(2021)粤15执258号涉及的位于陆丰市甲子镇瀛江开发区  
迎滨路西22-23号的房地产市场价格价值评估

估价报告编号：惠正房地估字[2021]第FG08052号

估价委托人：广东省汕尾市中级人民法院

房地产估价机构：广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：郭小星(注册号4420060032)、刘勇(注册号4420030092)

估价人员：郭小星、刘勇、林卓佳

估价作业期：2021年6月22日至2021年8月12日

估价报告出具日期：2021年8月12日



## 致估价委托人函

广东省汕尾市中级人民法院：

承蒙委托，本公司对（2021）粤 15 执 258 号涉及的位于陆丰市甲子镇瀛江开发区迎滨路西 22-23 号的房地产市场价格价值进行了评估。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算、比较、并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，得出估价结果。主要估价情况如下：

估价目的	为委托人执行案件提供价值参考		
估价对象	名称及坐落	甲子镇瀛江开发区迎滨路西 22-23 号	
	权属人	林陈汉皆	
	产权证编号	粤房证字第 0892662 号	
	房屋证载用途	住宅	现状用途 住宅
	估价范围及规模	自建房 1 栋，建筑面积 282.66 m <sup>2</sup> ，土地面积为 106.6 m <sup>2</sup> ，估价范围包含房屋所有权及占用的土地使用权。	
估价方法	成本法		
价值时点	二〇二一年六月二十二日		
价值类型	市场价值		
评估价值	总价	¥ 963,900.00 元	大写：人民币玖拾陆万叁仟玖佰元整
	单价	¥ 3,410.00 元/m <sup>2</sup>	大写：人民币叁仟肆佰壹拾元整

本估价报告应用的有效期自二〇二一年八月十二日起一年内有效，估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的“估价师声明”、“估价的假设和限制条件”和“估价结果报告”。本估价报告必须整体使用，单独使用一部分是无效的。

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司  
法定代表人：

二〇二一年八月十二日



# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 房地产估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象概况 .....	5
(五) 价值时点 .....	6
(六) 价值类型及价值定义 .....	7
(七) 估价原则 .....	7
(八) 估价依据 .....	7
(九) 估价方法 .....	9
(十) 估价结果 .....	9
(十一) 注册房地产估价师 .....	10
(十二) 实地查勘期 .....	10
(十三) 估价作业期 .....	10
(十四) 估价报告应用有效期 .....	10
(十五) 有关说明 .....	10

## 附件:

- (一) 估价对象实地查勘图片;
- (二) 估价对象位置图;
- (三) 估价委托人提供的《广东省汕尾市中级人民法院委托书》复印件;
- (四) 估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》《广东省公安厅“林凯永涉案资产”证据》复印件;
- (五) 《房地产估价机构备案证书》复印件;
- (六) 房地产估价机构《营业执照》复印件;
- (七) 《房地产估价师注册证书》复印件。



# 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：

1. 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。
2. 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经说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 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或偏见。
4. 我们是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》进行估价，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师及估价人员已于价值时点二〇二一年六月二十二日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，并对勘察的客观性、真实性及公正性承担责任。
6. 本估价报告设定的价值时点与估价机构人员进行实地查勘之日为同一天，因此房地产在价值时点的状况与实地查勘之日的状况一致。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 注册房地产估价师和估价机构的法律责任是对本报告所述估价目的房地产价值作出专业判断，并不涉及到注册房地产估价师和估价机构对该项估价目的所对应的经济行为作出任何判断。

# 估价假设和限制条件

## （一）本次估价的一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
3. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
4. 市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实际性改变。
5. 本次估价未对估价对象进行建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的质量问题。
6. 本次估价对象由估价委托人现场指认，并由估价人员实地查勘核实，本次假定估价对象实际状况与估价委托人指认情况一致。
7. 估价结果未考虑估价对象的他项权利及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。
8. 本报告对估价对象市场价值的把握仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，未考虑未来市场价格波动、税费率变化、国家经济政策变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，报告使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

## （二）未定事项假设

本项目无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

本项目无背离事实假设。

## （四）不相一致假设

委托方提供的《广东省汕尾市中级人民法院委托书》《不动产登记资料查询结果证明》载明，估价对象为位于甲子镇瀛江开发区迎宾路西 22-23 号的房地产，根据估价人员的现场勘查及《广东省公安厅“林凯永涉案资

产”证据》复印件显示，估价对象实际坐落为陆丰市甲子瀛东开发区 4 区 2 巷 13 号。根据委托人介绍是因登记机构不同导致地址不相一致，本报告设定其为同一物业。

### （五）依据不足假设

1. 本次估价设定估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》等资料复印件与原件相符，且内容真实、无误，由于条件所限，估价人员未到产权登记部门核实权属证件的真实性，且注册房地产估价师未对房屋建筑物进行测量，若该证件复印件与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

2. 本报告出具的价格包含房屋所有权及其占用的土地使用权价值。至价值时点，假设产权人没有任何有关估价对象的应缴未缴税费，若有，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

3. 《不动产登记资料查询结果证明》未记载估价对象占用土地的权利性质以及土地使用权终止日期，根据委托人提供的《广东省汕尾市中级人民法院委托书》等相关资料，设定估价对象的土地用途为住宅用地，土地权利性质为出让，出让时间为 1992 年 6 月 30 日，依据《国有出让和转让指引条例》土地使用年限设定为最高使用年限 70 年，即终止日期为 2062 年 6 月 29 日。

4. 本次估价对象的权属人依据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》进行确定，本次评估不对其产权进行界定。

### （六）估价报告使用限制

1. 本估价报告应用有效期自二〇二一年八月十二日起一年内有效。

2. 本估价报告仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其他用途，且本估价报告未约定有估价委托人以外的报告使用者。估价机构及估价人员不承担因委托人使用估价报告不当及超过估价报告有效期使用估价报告造成的后果。敬请报告使用者关注。

3. 注册房地产估价师执行评估业务的目的是对估价对象按实地查勘核



实的情况进行估算并发表专业意见，不对其产权进行界定，对估价对象进行法律权属的确认已超出注册房地产估价师的执业范围。敬请报告使用者关注。

4. 未经本公司同意，本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

5. 本估价报告结果为参考价值，并不是估价对象可实现价值的保证，实际成交金额由交易相关方根据市场变化情况、房地产的特点等因素确定，注册房地产估价师及估价机构不承担当事人决策的责任。



# 房地产估价结果报告

惠正房地估字〔2021〕第 FG08052 号

## （一）估价委托人

名称：广东省汕尾市中级人民法院

地址：汕尾市城区凤山街道腾飞路 2 号

## （二）房地产估价机构

估价机构名称：广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人：张建文

住所：惠州市下埔大道 24 号投资管理大厦 11 楼

统一社会信用代码：91441302761558463D

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0800003

有效期限：2022 年 01 月 08 日止

联系人：郭小星 0752-2100761

## （三）估价目的

为估价委托人执行案件提供价值参考。

## （四）估价对象概况

### 1、估价对象界定

估价对象为（2021）粤 15 执 258 号涉及的位于陆丰市甲子镇瀛江开发区迎宾路西 22-23 号的房地产，建筑面积为 282.66 平方米，土地面积为 106.6 m<sup>2</sup>，估价范围包含房屋所有权及占用的土地使用权。

### 2、估价对象实物状况及权属状况描述及分析





项目名称 房屋情况	甲子镇瀛江开发区迎宾路西 22-23 号
权利人	林陈汉皆
证件号码	442530510808067
产权证号	粤房证字第 0892662 号
不动产单元号	441581002003GB00024F00010001
共有情况	单独所有
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	自建房
房屋建筑面积	282.66 m <sup>2</sup>
房屋用途	住宅
土地面积	106.6 m <sup>2</sup>
土地用途	无记载，本估价报告设定为出让、住宅用地
土地使用期限	无记载，本估价报告设定使用期限 70 年，终止日期为 2062 年 6 月 29 日
登记时间	1993 年 12 月 13 日
装修情况	外墙面为外墙砖，内墙面为抹灰扫白、乳胶漆、瓷砖，楼地面为釉面砖、地砖，天棚为抹灰扫白、有造型吊顶，安装有铁门、木门、铝合金窗等，水电设施暗装，上落设施为楼梯。
抵押、查封情况	无抵押情况，已查封
备注	根据《广东省公安厅“林凯永涉案资产”证据：“房屋所有权证存根”》复印件，估价对象总层数 3 层，建于 1993 年。

### 3、估价对象区位状况描述及分析

估价对象位于陆丰市甲子镇瀛江开发区迎宾路西 22-23 号，估价对象所在自建房临巷道，附近有海滨路、瀛江路，交通较为方便。估价对象周边多为居民自建房，所在区域生活配套设施齐全，有东湖小学、甲子镇第二中学、中国邮政储蓄银行(海滨公路支行)、农村信用合作社、陆丰市第二人民医院等。附近基础及公共设施基本能满足生产活动和日常生活的需要。

#### (五) 价值时点

二〇二一年六月二十二日。

估价委托人未对价值时点作特别要求，房地产市场价格评估的价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，故本估价报告选取估价人员完成估价对象实地查勘之日二〇二一年六月二十二日为价值时点。

## （六）价值类型及价值定义

1. 估价报告所采用的价值标准为估价对象在价值时点的公开市场价值标准。
2. 报告的估价结果受估价的假设和限制条件的限制。
3. 市场价值：本报告所指的市场价值是指估价对象于价值时点，在满足估价的假设和限制条件下，设定房地产市场为自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值。所谓公开市场价值是在公开市场最可能形成的价格。

## （七）估价原则

根据国家房地产评估的有关规定，以评估房地产的实际状况为基础，以产权明晰为条件，以国家法律、法规为准绳，遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则，并在实际操作中结合具体评估项目的特点综合运用以上原则，对估价对象据实评估。

1. 独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，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或价格的原则。
2. 合法原则：合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。
3. 价值时点原则：价值时点原则要求估价结果是在估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。
4. 替代原则：替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。
5. 最高最佳利用原则：最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

## （八）估价依据

### 1. 行为依据

《广东省汕尾市中级人民法院委托书》〔（2021）粤15执258号〕。

### 2. 法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号），

自 2016 年 12 月 1 日起施行);

(2)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号,自 2021 年 1 月 1 日起施行);

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第二十九号,1995 年 1 月 1 日起施行;根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正,2020 年 1 月 1 日执行);

(4)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第四十一号,自 1987 年 1 月 1 日起施行;根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正,2020 年 1 月 1 日执行);

(5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(修订草案)(2021 年 04 月 21 日国务院常务会议通过施行);

(6)《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》(中华人民共和国国务院令 55 号,自 1990 年 5 月 19 日起施行)。

### 3. 技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015,自 2015 年 12 月 1 日起施行);

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013,自 2014 年 2 月 1 日起施行);

### 4. 估价委托人提供的相关资料

《广东省汕尾市中级人民法院委托书》《不动产登记资料查询结果证明》  
《广东省公安厅“林凯永涉案资产”证据》复印件。

### 5. 估价人员调查收集的相关资料

(1)《广东省建筑与装饰工程综合定额》(2018)、《广东省建设工程计价通则》(2018)、《汕尾市工程造价信息》;

(2)城乡建设环境保护部批准《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号,1985 年 1 月 1 日起执行);

(3)估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料;

(4)估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## （九）估价方法

### 1. 估价方法的选用

估价人员根据国家有关政策法规的规定，遵循估价原则，依据估价目的，并结合估价对象的特点和我们掌握的资料，选择合适的估价方法。

本次评估的估价对象为居民自建的房地产，区域内同类物业成交案例难以收集，无法采用比较法；区域内自建房多数为自用，租金案例较不易收集，因此不宜采用收益法；成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。综合以上分析为使估价结果更具科学性、准确性、客观性，确定选用成本法评估估价对象的房地产市场价值。

### 2. 选用的估价方法的定义和计算公式

成本法即首先估算重新建筑全新状态的估价对象所需的各必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）计算出建筑物的市场价值，再加上占用的土地使用价值。其中土地使用权价值采用基准地价系数修正法测算。运用成本法进行测算的基本公式如下：

房地产价值 = 建筑物重新购建价值 - 建筑物折旧 + 土地使用权价值

建筑物重新购建价值 = 建筑物建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

### 3. 综合分析确定最终估价结果

估价人员采用成本法的技术路径得到估价对象的评估单价。结合当前同类房地产市场实际情况和注册房地产估价师的经验，分析确定该结果可作为估价对象的市场价值。

## （十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算、比较、并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，最终确定估价对象在价值时点二〇二一年六月二十二日的房地产市场价值为人民币玖拾陆万叁仟玖佰元整

(¥963,900.00元), 详见下表:

估价结果明细表

价值类型	单价(取整至十位)	面积	总价(取整至百位)
市场价值	人民币叁仟肆佰壹拾元每平方米 (¥3,410.00元/m <sup>2</sup> )	282.66 m <sup>2</sup>	人民币玖拾陆万叁仟玖佰元 整(¥963,900.00元)

### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	盖章	日期
郭小星	4420060032			2021年8月12日
刘勇	4420030092			2021年8月12日

### (十二) 实地查勘期

二〇二一年六月二十二日。

### (十三) 估价作业期

二〇二一年六月二十二日至二〇二一年八月十二日。

### (十四) 估价报告应用有效期

估价报告应用有效期自二〇二一年八月十二日起一年内有效,但由于国家政策,经济环境及房地产本身的物理状况等因素发生重大变化,且这些变动会对估价结果产生重大影响,须委托估价机构重新进行评估。

### (十五) 有关说明

如果发现本估价报告内的文字或数字因为打印或其他原因出现误差等,请估价委托人通知本评估公司进行更正。

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

二〇二一年八月十二日

