

房地产估价报告

估价项目名称：位于龙川县丰稔镇黄岭村岭中村民小组的一栋住宅

价值评估

估价委托人：东莞市第一人民法院

房地产估价机构：河源市鑫安房地产土地评估咨询有限公司

估价人员：杨雪琦、何惠明、周发生

估价报告出具日期：2022年8月12日

估价报告书编号：河鑫估字[2022]FY第0825号

河源市鑫安房地产土地评估咨询有限公司

办公地址：河源市源城区红星路北东华路西国资商住楼

邮政编码：517000

电话：3885616

目 录

一、致估价委托人函	3
二、注册房地产估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	5-6
四、变现能力分析	7-8
五、报告使用风险提示	9
六、估价结果报告	
(一) 估价委托人	10
(二) 估价机构	10
(三) 估价目的	10
(四) 价值时点	10
(五) 估价对象	10-11
(六) 价值类型	11
(七) 估价依据	11-13
(八) 估价原则	13
(九) 估价方法	13-14
(十) 估价成果确定	14
(十一) 估价结果	14
(十二) 参与估价人员	14
(十三) 注册房地产估价师	14
(十四) 实地查勘期	15
(十五) 估价作业期	15
(十六) 估价报告应用有效期	15
七、《估价技术报告》(存档)	16-34
八、附件:	
(一) 《委托评估函》	35
(二) 《不动产权证》复印件	36-38
(三) 估价标的物照片	39
(四) 估价标的物位置图	40
(五) 估价机构资格证书复印件	41
(六) 估价机构营业执照复印件	42
(七) 估价师注册证复印件	43

致估价委托人函

东莞市第一人民法院:

承蒙委托,根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的业务需要,本评估机构对权属人叶青华单独所有的,位于龙川县丰稔镇黄岭村岭中村民小组的壹栋住宅进行了价值评估;为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

注册房地产估价师根据估价目的,遵循估价的合法原则,按照估价工作程序,经采用成本法和比较法进行计算,在认真分析现有资料的基础上,并对影响房地产价值因素的客观分析,在价值时点 2022 年 8 月 4 日,评估龙川县丰稔镇黄岭村岭中村民小组住宅的总价值为人民币 203098 元(大写:人民币贰拾万零叁仟零玖拾捌元整)。

此致

估价结果明细表

产权人	座落地址	产权证号	建筑结构	竣工日期	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
叶青华	龙川县丰稔镇黄岭村岭中村民小组	粤(2021)龙川县不动产权第0003433号	钢混结构 四层	2019年8月	80.42	204.53	993	203098

备注:上述房地产权利类型为宅基地使用权/房屋所有权,土地性质为集体所有制、依据有关的法律法规规定:对上述房地产在流转和过户方面是有限制条件的,即受让方必须是与叶青华同一集体经济组织的村民,特此说明,并提请有关潜在买受人注意!

河源市鑫安房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人:



二〇二二年八月十二日

估价师声明

我们郑重声明:

1.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。

2.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。

3.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。

4.注册房地产估价师是按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》及《房地产抵押估价指导意见》进行分析,形成意见和结论,撰写成本估价报告。



5.我公司注册房地产估价师已于2022年8月4日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6.在本次估价过程中没有人或机构对本估价报告提供了重要专业帮助。

7.本估价报告只用于此次估价目的,因不当使用评估报告而造成的损失,本估价机构及人员不承担责任。

8.在估价报告应用有效期内,使用者不当使用估价报告的,相关责任由使用者承担;超过估价报告应用有效期使用估价报告的,估价机构及注册房地产估价师不承担责任。

注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
周发生	4420060128		2022年8月12日
何惠明	4420160124		2022年8月12日

二〇二二年八月十二日

估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1.估价对象可以在公允市场上自由转让，买卖双方处于公平交易状态，都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间，对物业成交有充分讨价还价的权利，买卖双方之间无任何利害关系，不考虑特殊买家的额外出价。

2.产权人合法取得房地产权，四至划分清楚，面积计算准确，并支付有关税费，估价委托人提供的产权资料是此次估价的重要依据，我们并未向政府有关部门核实，对于该资料的真实性和准确性由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

3.注册房地产估价师已对估价对象进行了现场勘察，但仅限于其外观和使用状况，未对估价对象进行任何结构性测试，故假定估价对象不存在结构性损坏，且未受到环境污染等影响。

4. 人民法院明确的价值时点与实地查勘完成之日不一致的，实地查勘日为 2022 年 8 月 4 日、而委托评估函上要求基准日为 2022 年 8 月 2 日，故假定价值时点之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

（二）未定事项假设

1.估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。

2.本次估价未考虑租约尤其是长期租约的限制对本估价结果的影响。

（三）背离事实假设

本估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，无背离事实假设。

（四）不相一致假设

估价对象实际用途、权利人、名称、地址与产权证登记的内容一致，无不相一致假设。

（五）估价报告使用限制：

1.本评估报告只用于借款人向银行申请贷款时，供贷款行参考使用，其

评估结果的有效期为壹年（即从 2022 年 8 月 12 日至 2023 年 8 月 11 日），但在市场状况变化很大时，评估报告有效期超过半年（含）的，贷款行有权要求重新评估。

2. 房地产资料由估价委托人提供，若条件改变，本估价结果亦相应改变。

3. 本报告仅为估价委托人申请贷款提供房地产的市场价值参考，抵押贷款最终额度由抵押双方根据市场风险、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定；未经允许，不作其他用途。

4. 本报告必须完整使用，不得肢解本报告，有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

5. 未经允许，本报告的内容不得发表于任何媒体刊物；评估技术报告由本公司负责解释。

6. 如发现本报告内的文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构进行更正。否则，报告误差部分无效。

房地产估价结果报告

一、委托估价人：

估价委托人：东莞市第一人民法院

联系人：翟法官、袁书记员

联系电话：0769-22466151

二、房地产估价机构：

估价单位：河源市鑫安房地产土地评估咨询有限公司

注册地址：河源市源城区红星路北东华路西国资商住楼 105 房

法人代表：周发生

备案等级：贰级

证书编号：粤房估证字贰 0600005

注册资本：人民币叁佰万元

营业期限：长期

经营范围：房地产土地评估咨询；资产评估；房地产附属设施评估；土地调查；土地登记代理服务；代办房屋按揭手续服务；投资咨询（不含金融、证券、期货、保险信息）；房地产信息咨询。（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）。

三、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

四、价值时点：我公司注册房地产估价师已于 2022 年 8 月 4 日对本估价对象进行了实地查勘，但根据委托评估函上要求基准日为 2022 年 8 月 2 日、与实地查勘完成之日不一致的，价值时点设定 2022 年 8 月 4 日。假定价值时点之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

五、估价对象概况：

（一）区位状况：

委托估价对象位于龙川县丰稔镇黄岭村岭中村民小组，位于村庄中附近

有黄岭小学、黄岭村文化广场，邻近村道、可通车。

（二）权益状况：

1、房屋权益状况：估计对象建于 2019 年 8 月，现产权属叶青华单独所有，已于 2021 年核发《不动产权证》，证号：粤（2021）龙川县不动产权第 0003433 号，建筑面积 204.53m²，房屋规划用途为住宅。

2、土地权益状况：自用土地使用面积：80.42m²，土地规划用途为住宅用地，土地使用权类型为集体所有宅基地使用权。

（三）实物状况：

估价对象为钢筋混凝土结构两层建筑，房屋尚未完工，仅建成两层主体结构。

外墙面、内墙面红砖；

地面水泥砂浆；

未安装入户门和门窗等；

未安装水电、已预埋排污管道；

不能正常使用。

六、价值类型：

本次评估的房地产价格为估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值是指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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

七、估价依据：

（一）法律、法规：

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，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》（自 2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（自 2020 年 1 月 1 日起施行，2019

年 8 月 26 日第三次修正);

4、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号,自 2019 年 4 月 23 日起施行, 2019 年第二次修正);

5、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日,十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》,自 2021 年 1 月 1 日起施行。婚姻法、继承法、民法通则、收养法、担保法、合同法、物权法、侵权责任法、民法总则同时废止。)

6.《城市房地产抵押管理办法》(中华人民共和国主席令第五十号公布自 1995 年 10 月 1 日起施行、2021 年 3 月 30 日住房和城乡建设部令第 52 号修改);

7.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015,自 2015 年 12 月 01 日实施);

8.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013,自 2014 年 02 月 01 日实施);

9.《房地产抵押估价指导意见》(建住房[2006]8 号,自 2006 年 3 月 1 日起实施)。

(二) 取价依据:

1.《广东省建筑工程综合定额》;

2.《河源市工程造价信息》;

3.《广东省城市国有土地分等及基准地价标准》(2006 年);

4.龙川县人民政府关于公布龙川县城镇基准地价的通告(龙府〔2019〕61 号)及其配套的修正体系;

5.市建设工程造价管理站、规划部门提供的有关依据,注册房地产估价师市场调查、询征的资料。

(三) 估价委托人提供的有关资料:

1.《委托评估函》;

2.《不动产权证》(第 0003433 号)复印件。

(四) 受理方调查、掌握的有关资料及注册房地产估价师到实地勘察和记录的资料。

八、估价原则：

1.独立客观公正原则——要求注册房地产估价师在估价过程中必须保持独立、客观、公正的立场，不受其他无关因素影响；

2.合法原则——是指注册房地产估价师应遵循估价的相关法律、法规，以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价；

3.最高最佳利用原则——指评估价值是在估价对象最高最佳利用下的价值，认为本估价对象维持现状、继续利用最为有利；

4.价值时点原则——要求估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则；

5.替代原则——指评估价值不得不合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》，常用估价方法主要有比较法、成本法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择应按照估价技术规则，根据各种方法的适用范围，结合本估价项目的具体特点以及估价目的选用。

不适用选用的估价方法分析：假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，本估价对象短期内不具有开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法进行评估；该区域较少有独户住宅交易案例或有少量交易案例但较难通过正常的途径获取，在无市场依据或市场依据不充分情况下不宜采用比较法，故不适宜选用市场法进行评估。估价对象是位于龙川县丰稔镇黄岭村岭中村民小组的住宅，收益法适用于有收益性或潜在收益性的房地产的价格评估，本估价对象难以通过出租获得稳定的收益，不可采用收益法进行评估；

适宜选用的估价方法分析：在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为一种估价方法，故可采用成本法进行评估。

综上分析本次估价采用成本法进行评估，测算得出的结果作为房地产最

终估价结果。

十、估价结果确定:

经注册房地产估价师采用成本法得出成本法测算的结果为 993 元/平方米, 即:

(一) 评估单价: 993 (元/m²)

(二) 房地产总价值: $204.53 \times 993 = 203098$ (元)



十一、估价结果:

经周密计算, 并参考估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析, 在价值时点 2022 年 8 月 4 日, 评估本估价对象房地产的总价值为人民币 203098 元 (大写: 人民币贰拾万零叁仟零玖拾捌元整)。

十二、参与估价人员:

..... 柯惠明

十三、注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
周发生	4420060128		2022 年 8 月 12 日
何惠明	4420160124		2022 年 8 月 12 日

十四、实地查勘期: 2022 年 8 月 4 日至 2022 年 8 月 4 日。

十五、估价作业日期: 2022 年 8 月 4 日至 2022 年 8 月 12 日。

十六、估价报告应用的有效期: 自本估价报告完成之日起一年内有效。

十七、附录: 《房地产估价技术报告》(存档)

十八、附件:

1. 《委托评估函》;
2. 《不动产权证》(第 0003433 号) 复印件;
3. 估价标的物照片;

4. 估价标的物位置图；
5. 估价机构资格证书、营业执照、估价师注册证复印件。

河源市鑫安房地产土地评估咨询有限公司

二〇二三年八月十二日

