



## 涉执房地产处置司法评估报告

估 价 项 目：权属人陈起旭位于潮州市潮安区庵埠镇林厝村塗路  
房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：汕尾市城区人民法院

房地产估价机构：广东万诚房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：余明涛（注册号 4420000184）

吴泓（注册号 4420170081）

价 值 时 点：2022 年 8 月 1 日

估价报告出具日期：2022 年 9 月 26 日

估价报告编号：粤万诚 FP20221473 号

# 目 录

一、致估价委托人函 .....	3
二、估价师声明 .....	5
三、估价假设和限制条件 .....	6
四、房地产估价结果报告 .....	9
(一) 估价委托人 .....	9
(二) 房地产估价机构 .....	9
(三) 估价对象的状况 .....	9
(四) 估价目的 .....	11
(五) 价值时点 .....	11
(六) 价值类型 .....	11
(七) 估价依据 .....	11
(八) 估价原则 .....	13
(九) 估价方法 .....	13
(十) 估价结果 .....	13
(十一) 注册房地产估价师 .....	14
(十二) 实地查勘期 .....	14
(十三) 估价作业期 .....	14
五、附件 .....	14
1. 《汕尾市城区人民法院委托书》(复印件);	
2. 《潮州市(潮安区)不动产登记信息查询结果》(复印件);	
3. 估价对象现场查勘部分照片及位置示意图;	
4. 《营业执照》(复印件);	
5. 《房地产估价机构备案证书》(复印件);	
6. 《房地产估价师注册证》(复印件)。	

## 致估价委托人函

汕尾市城区人民法院：

承蒙委托，我公司本着客观、独立、公正、科学的原则，对所委托的房地产进行评估。经我公司派员前往现场查勘及进行市场调查，收集有关数据资料，根据房地产估价目的、估价原则和估价程序，遵循国家《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》《人民法院委托评估工作规范》《房地产估价规范》等相关法律法规，结合估价经验，公允反映了估价对象在价值时点的市场价值。具体情况如下：

一、估价对象：权属人陈起旭位于潮州市潮安区庵埠镇林厝村塗路（现地址：潮州市潮安区庵埠镇林厝华亨路一街 11 号）房地产，用途为住宅，集体土地使用权面积 96.54 m<sup>2</sup>，建筑物面积为 380.47 m<sup>2</sup>（详见《估价结果明细表》）。

二、估价目的：为估价委托人司法诉讼处置房地产提供参考依据而评估房地产市场价值。

三、价值时点：2022 年 8 月 1 日。

四、估价方法：成本法。

五、价值类型：

市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况，谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

六、估价结果：估价对象在价值时点的房地产单价为¥2246 元/m<sup>2</sup>，房地产市场价值为¥85.46 万元，大写人民币捌拾伍万肆仟陆佰元整（详见《估价结果明细表》）。

此致



法定代表委托人：  
广东万诚房地产土地评估有限公司

二〇二二年九月二十六日

估价结果明细表

序号	房产位置	房地产权证 编号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	权属人	现状 用途	房屋 结构	房地产 单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场 价值 (万元)
1	潮州市潮安区庵埠镇林厝村涂路 (现地址：潮州市潮安区庵埠镇林厝华亨路一街11号)	粤房证字第3899312号	380.47	陈起旭	住宅	混合	2246	85.46
合计								85.46

## 特别提示：

1. 本次评估的估价结果为市场价值，不考虑交易过程的税费转嫁，也未扣除本次转让过程中应缴纳相关的税、费。

2. 因财产处置日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

3. 在评估结果有效期内，评估对象状况或房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

4. 估价委托人或评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

5. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

6. 估价师于2022年8月24日在广东省潮州市潮安区庵埠镇林厝村涂路的房地产进行实地查勘，由于权属人个人及其他特殊原因，本次未能进入室内查勘其内部装修情况。本次评估将基于现有掌握的相关情况进行评估，如后续能补充或确认其内部装修情况，本次评估将作出相应调整，且日后若需对现场进行重新查勘拍照，所产生的费用由过错方承担支付。

7. 由于人民法院未明确权利人在价值时点前是否存在欠缴税费(含税收、卫生费、水电费等)，权利人未提供相关信息有无欠缴物业管理费情况，也无纸质的证明文件支持该事项，故本次评估设定估价对象不存在欠缴税费。估价结果也由此设定经测算得出，若此设定与实际不一致，需对估价结果进行调整或重新评，请报告使用人注意。

8. 根据人民法院提供的资料显示，估价对象《潮州市(潮安区)不动产登记信息查询结果》登记的权利性质为非成套住宅，经现场查勘为私宅使用，本次评估设定估价对象权利性质为私宅，若最终与相关部门批准内容不相一致，本次评估应作出相应调整或重新评估。

9. 估价对象不动产登记地址为：潮州市潮安区庵埠镇林厝村涂路；现地址为：潮州市潮安区庵埠镇林厝华亨路一街11号。

10. 根据汕尾市城区人民法院提供的《潮州市(潮安区)不动产登记中信息查询结果》资料显示“本估价对象土地属集体土地，若贵院处置该产权，应以处置村民住房，连带土地权利和建设规划整体进行处置，但权利受让人必须符合农村“一户一宅”政策，属所在农村集体经济组织成员等规定。”

## 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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 我们已派注册房地产估价师于实地查勘期 2022 年 8 月 24 日对估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性负责，但实地查勘仅限于其外观和使用状况。对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，对估价对象可能存在的其他瑕疵事项（如内部质量缺陷等）无法进一步查勘。

6. 没有人对估价报告提供了重要专业帮助。

7. 注册房地产估价师已经对估价中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证，但无法完全保证估价委托人提供的有关资料的真实性，估价委托人对有关资料的真实性负责。

(本页下面无正文)

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设：

1. 本次估价我们对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定。

2. 在估价过程中，对估价对象享有完全自由、不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，可自由整体或分割转让估价对象；若上述所设定的权益状况发生变化，将对估价结果产生重大影响而需重估。

3. 我们对该房屋安全、环境污染、周围人文、经济环境等影响估价对象价值或价格的重大实物和区位因素给予了关注，在没有相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，估价委托人在委托估价时未作特别说明，并在注册房地产估价师根据专业经验一般不能获悉的情况下，我们没有理由怀疑估价对象存在安全性隐患和其他不利因素，即设定估价对象可安全使用、并且无污染问题，周围人文、经济环境等实物和区位因素在现状条件下正常使用。若上述按现状设定的实物和区位状况发生重大变化，将对估价结果产生重大影响而需重估。

4. 本报告估价的是估价对象在价值时点的市场价值，即估价对象于价值时点在公开市场上最可能形成的价格，不考虑产权人凭借递延条件合约、售后回租、合作经营、管理协定等附加条件和其他特殊交易因素带来的价格影响。

5. 本次估价在2022年8月24日完成实地勘查，假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。若发生变化，估价结果应做相应调整或重新评估。

6. 由于人民法院未明确估价对象在价值时点前是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等），也无纸质的证明文件支持该事项，故本次评估设定估价对象不存在欠缴税费。

7. 本项目估价目的为估价委托人司法诉讼处置房地产提供参考依据而评估房地产市场价值，而在价值时点2022年8月1日时人民院尚未处

置该财产，故假设人民法院处置财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

**二、未定事项假设：**本次估价没有未定事项假设。

**三、背离事实假设：**

估价对象房地产已被抵押、已被查封，根据本次估价目的，本次评估不考虑抵押、查封因素对估价对象价值的影响。

**四、不相一致的假设：**

1. 本次估价根据人民法院提供的《潮州市（潮安区）不动产登记信息查询结果》所载估价对象不动产登记地址为：潮州市潮安区庵埠镇林厝村涂路；现地址为：潮州市潮安区庵埠镇林厝华亨路一街 11 号。

2. 根据人民法院提供的资料显示，估价对象《潮州市（潮安区）不动产登记信息查询结果》估价对象登记的权利性质为非成套住宅，经现场查勘为私宅使用，本次评估设定估价对象权利性质为私宅，若最终与相关部门批准内容不相一致，本次评估应作出相应调整或重新评估。

**五、依据不足的假设：**

本次估价根据人民法院提供的《潮州市（潮安区）不动产登记信息查询结果》等权属证明文件进行评估，并进入了现场查勘，没有依据不足的假设。

**六、估价报告使用限制：**

1. 本报告评估的市场价值包含估价对象地上拥有独立产权、已办理《不动产权证书》所涉及的房地产市场价值。

2. 本估价报告只适用于为人民法院确定财产处置房地产提供参考依据而评估房地产市场价值，不作其它用途使用。

3. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若在估价报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4. 本估价报告由封面、目录、致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告及附件组成，必须整体配套使用，不得随意分割使用。

5. 本估价报告内的文字或数字，如因打印、校对及其他原因出现误

差，请及时通知本公司更正，否则出现误差的部分无效。

6. 本估价报告依据估价委托人提供的相关资料进行估价，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7. 对于估价中可能存在影响估价结果的其他事项，估价委托人在委托估价时未作特别说明的，在注册房地产估价师根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及注册房地产估价师不承担相关责任。

8. 本报告估价结果仅作为估价委托人本次估价目的使用，不得做其他用途。未经本估价机构和注册房地产估价师同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9. 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，解释权属本房地产估价机构。

(本页下面无正文)

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：汕尾市城区人民法院

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构：广东万诚房地产土地评估有限公司

法定代表人：龚德坚

地 址：湛江市赤坎区体育北路 15 号湛江商务大厦九层

电 话：2292203

传 真：2292122

房地产估价机构备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 1500001

审批发证机关：广东省住房和城乡建设厅

### 三、估价对象的状况

根据估价目的以及委托方约定价值时点为 2022 年 8 月 1 日。

(本页下面无正文)

估价对象权益状况、实物状况、区位状况表

房地产坐落		潮州市潮安区庵埠镇林厝村涂路 (现地址：潮州市潮安区庵埠镇林厝华亨路一街11号)						
权属人		陈起旭						
权益状况	土地使用权状况	土地证号	//			地号	//	
		图号	//	用途	住宅	使用权类型	//	
		土地性质	集体用地	使用权面积	96.54 m <sup>2</sup>	共用面积	//	
		土地使用权取得方式		//	终止日期	//		
		东至	//	南至	//			
		西至	//	北至	//			
	房屋状况	产权证编号	粤房证字第3899312号			建筑结构	混合结构	
		层数	三层半	建基面积	//	建筑面积	380.47 m <sup>2</sup>	
		房屋所有权取得方式	自建房		竣工日期	1993年1月1日		
		登记时间	1995年5月22日	综合成新率	70% (2018重新装修)			
实物状况	装修状况	分层状况						
		首层			二层			
		外墙	贴墙			贴墙		
		内墙	双飞粉			双飞粉		
		楼地面	抛光砖			抛光砖		
		天花	双飞粉			双飞粉		
		门	不锈钢防盗门			封套门		
		窗	铝合金窗			铝合金窗		
		厨房	//					
	卫生间	//						
其他状况	利用现状	住宅	临路状况	两面临路	土地形状	规则		
区位状况	商服繁华度	估价对象周边商服繁华度一般。						
	基础设施完备度	估价对象所在区域内各项市政基础设施优，供水、供电保证率高，基础设施完备度优						
	公用设施完备度	公用设施完备度一般。						
	交通便捷度	附近有公交车经过，交通便捷度较优。						
	环境质量优劣度	大气环境质量	一般		噪音	一般		
		绿地覆盖质量	较劣		自然景观	较劣		
物业管理		无		——				
备注	估价师于2022年8月24日在广东省潮州市潮安区庵埠镇林厝村涂路的房地产进行实地查勘，由于权属人个人及其他特殊原因，本次未能进入室内查勘其内部装修情况。本次评估将基于现有掌握的相关情况进行评估，如后续能补充或确认其内部装修情况，本次评估将作出相应调整，且日后若需对现场进行重新查勘拍照，所产生的费用由过错方承担支付。							

#### 四、估价目的

为估价委托人司法诉讼处置房地产提供参考依据而评估房地产市场价格。

#### 五、价值时点

根据估价目的以及委托方约定，以实地查勘期 2022 年 8 月 1 日为价值时点。

#### 六、价值类型

根据估价目的，我们评估的房地产权利状况以《汕尾市城区人民法院司法鉴定委托书》、《潮州市（潮安区）不动产登记信息查询结果》等资料记载内容为准，其他基本状况以《权益状况、实物状况、区位状况》为依据，在价值时点的市场价值。

市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### 七、估价依据

##### （一）全国人大、国务院颁布的有关法律、法规

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，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》（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通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

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

4. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

##### （二）有关部门及地方政府颁布的有关法规及规章

1. 《城市房地产转让管理办法》（2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常

务会议审议通过，自 2001 年 8 月 15 日起施行)；

2. 《不动产登记暂行条例实施细则》(2016 年 1 月 1 日 国土资源部令第 63 号公布根据 2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》修正，自 2019 年 8 月 13 日起施行)；

3. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号，自 2016 年 5 月 1 日起执行)；

4. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(2004 年 10 月 26 日由最高人民法院审判委员会第 1330 次会议通过，自 2005 年 1 月 1 日起实施)；

5. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考若干问题的规定》(2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行)。

(三) 有关技术标准：

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)
3. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21 号)；
4. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273 号)；
5. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37 号)。
6. 《关于 2019 年潮州市区房屋建筑工程项目每平方米造价参考价的通知》

(四) 委托估价方提供的资料(详见附件)：

1. 《汕尾市城区人民法院委托书》(2021)粤 1502 执 358 号；
2. 《潮州市(潮安区)不动产登记信息查询结果》(复印件)。

(五) 估价人员实地查勘、调查、收集所获取的资料：

1. 估价对象所在区域的同类市场交易案例等数据资料；

2. 估价对象所在区域的建筑工程造价等资料；
3. 估价对象所在区域的房地产市场资料；
4. 注册房地产估价师现场查勘图片。

## 八、估价原则

结合估价对象的具体情况，本次估价过程中，遵循的主要原则有：

(一) 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；

(二) 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；

(三) 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则；

(四) 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；

(五) 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。

## 九、估价方法

按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等基本方法。

估价对象为已建成的私宅，其建筑成本是明显且可以计算的，因此用成本法对其建筑物进行估价；同时，估价对象所在区域土地在较近时期内已发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，可用比较法求取其土地使用权价格。然后建筑物价格与土地使用权价格相加得出房地产价格。因此，决定建筑物采用成本法和土地使用权采用比较法进行估价。

## 十、估价结果

估价对象在价值时点的房地产单价为¥2246 元/m<sup>2</sup>，房地产市场价值为¥85.46 万元，大写人民币捌拾伍万肆仟陆佰元整(详见《估价结果明细表》)。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师（签名或盖章）：

姓名	注册号	签名（盖章）	签名日期
余明涛	4420000184		2022年9月26日
吴泓	4420170081		2022年9月26日

十二、实地查勘期

2021年8月31日

十三、估价作业期

根据估价目的和约定，委托方要求在2022年8月1日至2022年9月26日内，可保质完成报告。

(本页下面无正文)

## 附件

1. 《汕尾市城区人民法院委托书》（复印件）；
2. 《潮州市（潮安区）不动产登记信息查询结果》（复印件）；
3. 估价对象现场查勘部分照片及位置示意图；
4. 《营业执照》（复印件）；
5. 《房地产估价机构备案证书》（复印件）；
6. 《房地产估价师注册证》（复印件）。

## 广东省汕尾市城区人民法院 委托书

(2021)粤 1502 执 358 号

广东万诚房地产土地评估有限公司：

我院在执行谢文兴与陈起旭责令退赔一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

潮安县庵埠镇林厝村塗路的房产[权利证号：粤房证字第3899312号，土地面积：96.54平方米，建筑面积：380.47平方米]。

附：不动产登记信息查询结果复印件一份



联系人：钱小锋      联系电话：0660-3288866  
联系地址：广东省汕尾市城区勤政街1号

### 潮州市(潮安区)不动产登记信息查询结果

重要说明：本查询结果涂改、复印无效；本结果不作为权利凭证，仅供参考，最终以实体档案为准。查询人对本查询结果负有保密义务，如给当事人造成损失及其他后果，查询人应负完全责任。

单位：元，平方米

查询结果编号	CA2021001657			查询人	汕尾市城区人民法院		
坐落	潮安县庵埠镇林厝村墟路						
不动产单元号	445121017013JC60007F00010001						
权利情况							
权利人	证件类型	证件号码	占有份额	权证类型	权利证号	取得方式	
陈起旭	身份证	440520590301421	100	房产证	粤房证字第3899312号	/	
房屋建筑结构	混合结构			房屋总层数	4.实3.5层		
房屋建筑面积	380.47			房屋套内建筑面积	380.47		
独用土地面积	96.54			共用土地面积			
权利类型	土地使用权/房屋所有权			权利性质	批准拨用/自建房		
土地/房屋用途	要 〇 集体土地 / 非成套住宅						
土地使用期限							
登记日期	1995-05-22						
权利状态相关情况	有效。						
抵押情况							
无							
查封等限制情况							
限制类型	受理日期	限制文号	限制机构	限制日期	限制序号	限制状态	附记
房屋	2021-04-30	(2021)粤1502执358号	潮州市潮安区人民法院	2021-04-30起, 2024-04-29止	0	查封	
房屋	2021-06-09	(2020)粤1502执322号	潮州市潮安区人民法院		1	轮候查封	
预告登记情况							
无							
备注	归档号：/竣工时间：1993-01-01						
查询目的	此表仅作 司法协助 使用						

打印人：王瑜

打印时点：2024年06月30日 17分38秒



估价对象勘查相片



