

查询码防伪查询

评估报告查询网址:

<http://www.gdxdpg.com>:8080

评估报告防伪查询码: 0525220637136

声明: 以防伪查询码查询为准, 凡报告内容与  
本网址查询结果不一致, 即为虚假报告; 使用  
虚假报告所带来的后果我司不承担任何责任。



防伪查询二维码

## 房地产估价报告

估价项目名称: (2022)粤 5122 执 232 号涉执的位于饶平县黄冈镇西华路  
13 号之一、饶平县黄冈镇西华路 13 号之二两项住宅房地  
产处置司法估价报告

估价委托人: 饶平县人民法院

估价机构: 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师: 陈松亮 (注册号: 4420210157)

注册房地产估价师: 张海清 (注册号: 4420130097)

估价报告出具日期: 二〇二二年六月六日

估价报告编号: 评(X)22054520037

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

全国执业土地评估资质 房地产估价一级资质 资产评估资质

公司地址: 广东省佛山市顺德区大良街道文晖路 29 号逸林苑商务中心四楼

电话: 0757-22336310、22336311

网址: [Http://www.gdxdpg.com](http://www.gdxdpg.com)

传真: 0757-22336314

电子邮箱: [xdpg88@126.com](mailto:xdpg88@126.com)

## 致估价委托人函

饶平县人民法院：

本估价机构接受贵院的委托，对位于饶平县黄冈镇西华路13号之一、饶平县黄冈镇西华路13号之二两项住宅房地产（包含房屋所有权及其土地使用权）的市场价值进行了估价，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象1位于饶平县黄冈镇西华路13号之一，权属人为林吉胜，建筑面积为140 m<sup>2</sup>，房屋用途为住宅，结构为框架结构，估价对象2位于饶平县黄冈镇西华路13号之二，权属人为杨冰莹，建筑面积为145.83 m<sup>2</sup>，房屋用途为住宅，结构为钢筋混凝土结构，估价对象土地使用权类型均为出让，土地使用权终止日期均为2069年12月30日，至价值时点剩余年限为47.62年。估价对象1、2打通使用。

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设和限制条件下，采用比较法、收益法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点2022年05月17日的市场价值合计为人民币壹佰柒拾叁万肆仟玖佰玖拾元整(¥1,734,990元)，评估结果的其余信息详见下表所示：

房屋座落	房地产权证号	权属人	用途	结构及层数	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产评 估单价 (元 /m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
饶平县黄冈镇西华路13号之一	粤房地证字第C0970675号	林吉胜	住宅	框架/4层	整栋	140.00	6,070	849,800
饶平县黄冈镇西华路13号之二	粤房地权证饶平字第00006285号	杨冰莹	住宅	钢筋混凝土结构/5层	整栋	145.83	6,070	885,190

以上内容摘自评(X)22054520037 房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读房地产估价报告全文。

特此函告。

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月六日

## 目录

一、注册房地产估价师声明 .....	4
二、估价假设和限制条件 .....	5
三、估价结果报告 .....	8
(一) 估价委托人 .....	8
(二) 估价机构 .....	8
(三) 估价目的 .....	8
(四) 估价对象 .....	8
(五) 价值时点 .....	10
(六) 价值类型 .....	10
(七) 估价原则 .....	11
(八) 估价依据 .....	11
(九) 估价方法 .....	12
(十) 估价结果 .....	12
(十一) 注册房地产估价师 .....	13
(十二) 实地查勘期 .....	13
(十三) 估价作业期 .....	13
五、附件 .....	14

## 一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）注册房地产估价师是依照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《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（法释〔2018〕15号）》、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见（中评协〔2019〕14号）》与《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行估价工作，撰写估价报告；

（五）没有人对本次估价提供重要专业帮助；

（六）注册房地产估价师将保守估价过程中获知的商业秘密或隐私；

（七）本估价报告所列附件为报告的组成部分，与正文同时使用具有同等法律效力；

（八）估价利害关系人对本估价报告如有异议，请在接到本估价报告五日内向房地产估价机构提出正式书面意见。

## 二、估价假设和限制条件

### 一、估价假设前提

#### (一) 一般假设

一般假设主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设。

(1) 估价委托人提供了估价对象的《饶平县人民法院委托书》、《不动产登记信息查询结果》、《房地产权证》及《饶平县房地产买卖合同（甲类）》，我们未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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(3) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(4) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(5) 假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

#### (二) 未定事项假设

此次估价不存在依据未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

本次估价的目的是房地产处置，不考虑估价对象被查封和其他优先受偿权的影响。

#### (四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

#### (五) 依据不足假设

由于被执行人不配合，本次估价人员进行现场查勘时未能入内，仅对外观及周边环境进行查勘，根据委托方提供的照片及介绍，本次评估设定室内装修为普通装修。

## 二、估价报告使用限制条件

1、本估价报告仅供饶平县人民法院确定房地产处置参考价使用，除国家法律、法规规定的其他评估报告使用者外，本评估报告不提供给其他组织或个人，并不得用于其它用途；同时估价结果是于本报告所述的价值时点的价值，不能作为其它时点或时期的价值或价格。

2、本估价报告使用期限为壹年，从本报告有效期为一年，即从二〇二二年六月六日起至二〇二三年六月五日止。超过估价报告使用期限使用本估价报告的，估价报告无效。

3、估价未考虑特殊交易方式及未来市场变化因素对估价对象价值的影响。

4、本估价报告中对估价对象权属状况的描述不能作为是对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门的认定为准。

5、估价结果未考虑购房者特殊喜好对估价对象成交价格的影响，也未考虑估价对象房屋内业主所购置的、满足特殊需求或喜好的家具、家电等动产对估价对象价值或价格的影响。

6、估价对象可能存在某些为本估价机构和房地产估价师无法通过一般调查途径知悉的法定优先受偿款，估价无法考虑这些情况对估价结果的影响。

7、对房屋安全、环境污染等房地产估价专业以外的事项，估价师只能作常识性判断与分析，无法也无资格给出专业性意见，如估价利害关系人对此特别关注并需要得到专业意见，应聘请相关专业机构或人员。

8、未经我公司书面同意，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。

9、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，估价结果必须作相应调整。

#### 10、特别提示

①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，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

②估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

③财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

④在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，

如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后  
才可使用；

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：饶平县人民法院

#### (二) 估价机构

机构名称：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

注册地址：佛山市顺德区大良文晖路 29 号逸林苑 11 座 401、402、403、404、405 号

法定代表人：梁伟雄

备案等级：壹级

备案证书编号：粤房估备字壹 1300005

有效期：至 2024 年 04 月 19 日

#### (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) 估价对象

##### 1、估价对象范围

估价对象 1 位于饶平县黄冈镇西华路 13 号之一、估价对象 2 位于饶平县黄冈镇西华路 13 号之二的住宅房地产，所在建筑建筑面积合计 285.83 m<sup>2</sup>。估价范围包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施（物质实体和依托于物质实体上的权益），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

##### 2、估价对象基本状况

表 1-1 估价对象基本状况一览表

房屋座落	房地产权证号	权属人	用途	结构及层数	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
饶平县黄冈镇西华路 13 号之一	粤房地证字第 C0970675 号	林吉胜	住宅	框架/4 层	整栋	140.00
饶平县黄冈镇西华路 13 号之二	粤房地权证饶平字第 00006285 号	杨冰莹	住宅	钢筋混凝土结构/5 层	整栋	145.83



### 3、土地基本状况

表 1-2 土地基本状况一览表

土地用途	-				土地面积 (m <sup>2</sup> )		-	
四至	东	其他住宅	南	内街	西	其他住宅	北	西华路
土地权利类型	国有建设用地使用权				形状	-		
地势	平坦				地质条件	无污染, 无不良地质条件		
土地开发程度	宗地红线外五通 (通路、通给水、通排水、通电、通讯), 宗地红线内已建多栋住宅楼。							
土地权利性质	出让							
土地终止日期	2069 年 12 月 30 日, 至价值时点剩余 47.62 年。							

### 4、建筑物状况

表 1-3 建筑物基本状况一览表

估价对象名称	饶平县黄冈镇西华路 13 号之一		
房屋结构	框架结构	建筑面积	140 m <sup>2</sup>
登记用途	住宅	现状用途	住宅
总楼层	共 4 层	所在楼层	整栋
临街状况	一面临街	层 高	约 3 米
昭示性	较好	人流量	较多
宽深比	适中	经营状态	空置
建筑格局及户型结构	估价对象为住宅房地产, 布局较合理		
装修情况	公共部位装修状况		
	外立面	条形砖	
	估价对象内部装修状况		
	室内装修	由于被执行人不配合, 本次估价人员进行现场查勘时未能入内, 仅对外观及周边环境进行查勘, 根据委托方提供的照片及介绍, 本次评估对象装修情况设定室内装修为普通装修	
门	不锈钢防盗门	窗	铁框窗、不锈钢防盗网

使用与维护	竣工日期	约 2000 年	成新度	八成新
	使用状况	空置		
	维护与保养	有正常的维护、使用状况一般		
	物业管理	无物业管理		

估价对象名称	饶平县黄冈镇西华路 13 号之二			
房屋结构	钢筋混凝土结构	建筑面积	145.83 m <sup>2</sup>	
登记用途	住宅	现状用途	住宅	
总楼层	共 5 层	所在楼层	整栋	
临街状况	一面临街	层 高	约 3 米	
昭示性	较好	人流量	较多	
宽深比	适中	经营状态	空置	
建筑格局及户型结构	估价对象为住宅房地产，布局较合理			
装修情况	公共部位装修状况			
	外立面	条形砖		
	估价对象内部装修状况			
	室内装修	由于被执行人不配合，本次估价人员进行现场查勘时未能入内，仅对外观及周边环境进行查勘，根据委托方提供的照片及介绍，本次评估对象装修情况设定室内装修为普通装修		
	门	不锈钢防盗门	窗	铁框窗、不锈钢防盗网
使用与维护	竣工日期	约 2000 年	成新度	八成新
	使用状况	空置		
	维护与保养	有正常的维护、使用状况一般		
	物业管理	无物业管理		

### (五) 价值时点

人民法院未明确本次估价的时点，本次以现场勘察的日期，确定估价的时点为二〇二二年五月十七日。

### (六) 价值类型

市场价值，是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）估价原则

1、客观、独立、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：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：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。

4、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：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、法律、法规和政策性文件

■《中华人民共和国城市房地产管理法》（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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

■《中华人民共和国土地管理法》（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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

■《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）

■《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）

■《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》（法释〔2018〕15 号）

#### 2、技术标准、规程、规范

■《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

■《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）

■《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

■《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第 678 号）

■《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）

### 3、委托人提供的相关资料

■《饶平县人民法院委托书》、《不动产登记信息查询结果》、《房地产权证》及《饶平县房地产买卖合同（甲类）》复印件

■委托人提供的其他相关资料

### 4、估价人员调查收集的相关资料

■估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料

■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（租金）及造价等数据资料

## （九）估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘后，综合考虑估价目的、价值类型、估价对象特点、市场状况等因素，选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法。

比较法是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。比较法适用于房地产市场发达、有充足的具有替代性的交易实例的地区。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法适用于有收益性的房地产价格评估，而房地产的收益性体现在现实收益和潜在收益两方面。

## （十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设和限制条件下，采用比较法、收益法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点 2022 年 05 月 17 日的市场价值合计为人民币壹佰柒拾叁万肆仟玖佰玖拾元整(¥1,734,990 元)，评估结果的其余信息详见下表所示：

房屋座落	房地产权证号	权属人	用途	结构及层数	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
饶平县黄冈镇西华路 13 号之一	粤房地证字第 C0970675 号	林吉胜	住宅	框架/4 层	整栋	140.00	6,070	849,800
饶平县黄冈镇西华路 13 号之二	粤房地权证饶平字第 00006285 号	杨冰莹	住宅	钢筋混凝土结构/5 层	整栋	145.83	6,070	885,190

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日 期
陈松亮	4420210157		2022年06月06日
张海清	4420130097		2022年06月06日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年五月十七日。

(十三) 估价作业期

二〇二二年五月十七日至二〇二二年六月六日。

## 五、附件

- 附件一：《房地产估价结果明细表》；
- 附件二：估价对象现场查勘照片；
- 附件三：估价对象位置示意图；
- 附件四：鉴定人承诺函；
- 附件五：《饶平县人民法院委托书》（2022）粤 5122 执 232 号复印件；
- 附件六：估价对象权属证明复印件；
- 附件七：估价机构营业执照复印件；
- 附件八：估价机构备案证书复印件；
- 附件九：注册房地产估价师注册证书复印件。

## 房地产估价结果明细表

委托人：饶平县人民法院

评估基准日：2022年05月17日

金额单位：人民币元

序号	坐落	房产证号	权属人	房屋规划用途	结构及层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价(元 /m <sup>2</sup> )	市场价值(元)	备注
1	饶平县黄冈镇西华路13号之一	粤房地证字第C0970675号	林吉胜	住宅	框架/4层	140.00	6,070	849,800	打通使用
2	饶平县黄冈镇西华路13号之二	粤房地权证饶平字第00006285号	杨冰莹	住宅	钢筋混凝土结构/5层	145.83	6,070	885,190	
合计								1,734,990	

### 估价对象实地查勘情况与实景照片

	
<p>楼栋外观</p>	<p>入户门</p>
	
<p>周边状况 1</p>	<p>周边状况 2</p>





## 鉴定人承诺函

本人（机构）接受广东省饶平县人民法院委托，依照国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、客观，公正和诚信原则，依法独立开展司法鉴定活动，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方左右，不出具虚假或误导性鉴定意见；

二、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院通报可能影响鉴定意见的各种情形；

三、保守执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用相关信息获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见；

四、妥善保管、保存、移交相关鉴定资料，不因自身原因造成鉴定资料污损，遗失；

五、按照人民法院要求，保证依法履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释及质证工作；

六、本人郑重承诺，已知悉作为诉讼参与者违反上述承诺将承担的法律责任及相应后果。

承诺人：

鉴定机构：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

二〇二二年六月六日