

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：（2021）粤 0512 执 359 号涉及的位于汕头市濠江区青篮菁菁十四巷 2 号之一、之二宅基地所有权和地上建筑物的房地产市场价格评估

估价委托人：广东省汕头市濠江区人民法院

估价机构：广东四方卓正房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李先猛（注册号：4120150021）

侯庆林（注册号：3720170238）

报告出具日期：二〇二二年六月十六日

估价报告编号：四方卓正评字（2022）第 220601 号

地址：惠州市惠城区东升二路中信水岸城内中海生活汇（S3—30）

电话：0752—7803135

致估价委托人函

广东省汕头市濠江区人民法院：

受贵方委托，本公司秉着独立、客观、公正的原则，我对徐明雄、黄宝莲位于汕头市濠江区青篮菁菁十四巷2号之一、之二自建房市场价值进行了评估，建筑面积合计为427.09平方米，占地面积为98.42平方米，房屋现状用途为住宅。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。本次价值时点设定为完成实地查勘日二〇二二年四月十一日，价值类型为市场价值。

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，土地采用基准地价、房产采用成本法，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的市场价值为RMB1,605,354元，大写：人民币壹佰陆拾万伍仟叁佰伍拾肆圆整。有关结果详见《房地产市场价值评估结果表》。

以上内容摘自四方卓正评字（2022）第220601号房地产估价报告，本报告仅可用于为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。报告使用人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。

广东四方卓正房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月十六日

房地产市场价值评估结果表

估价委托人：广东省汕头市濠江区人民法院

价值时点：二〇二二年四月十一日

币种：人民币

坐落	评估标的	产权证号	土地性质	规划用途	建筑面积 (m ²)	土地面积(m ²)	单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
汕头市濠江区青 篮菁菁十四巷 2 号之一、之二	土地	未办理产权证	集体建设用 地	住宅用地	—	98.42	2208	217,311	—
	建筑物	粤房地证字第 0722476 号、粤房地 证字第 0722477 号	—	住宅	427.09	—	3250	1,388,043	—
合计				—	427.09	98.42	—	1,605,354	—

广东四方卓正房地产资产评估有限公司

二〇二二年六月十六日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
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、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价依据	12
八、估价原则	13
九、估价方法	14
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附件	16
一、估价对象实地查勘照片	
二、估价对象位置示意图	
三、《汕头市濠江区青篮菁菁十四巷二号 4 层楼房实测用地范围图》复印件	
四、《房层分户平面图》复印件	
四、《广东省汕头市濠江区人民法院委托书》复印件	
五、《不动产产权登记情况表》复印件	
六、估价机构营业执照复印件	
七、估价机构备案证书复印件	
八、房地产估价师执业证书复印	

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国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）进行估价工作，撰写估价报告；

（五）我司估价人员已于二〇二二年四月十一日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘；对《不动产权证书》等权属资料进行了检查、核对，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注；

（六）没有人对本次估价提供重要专业帮助；

（七）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；

（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七日内向房地产估价机构提出正式书面意见。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价对象涉及的权属、面积、用途等数据均以估价委托人提供的《广东省汕头市濠江区人民法院司法评估委托函》、《不动产权情况表》、《复函》为依据，我们并未进行实地丈量。注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象的权属、面积等资料进行了审慎检查，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，本次估价以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、合法、准确、完整的为假设前提。

2、注册房地产估价师对估价对象的实地查勘，仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。本次评估假设估价对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、没有环境污染问题的前提下的评估结论。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与广东省汕头市濠江区人民法院委托书附件中的《房屋分户平面图》记载建筑面积为准。

4、估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师经过调查后未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。如与实际情况不符，评估结果应作相应调整。

5、估价委托人未明确存在欠缴包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金、税金及相关费用，本次评估假定估价对象不存在欠缴包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金、税金及相关费用。如与实际情况不符，评估结果应作相应调整。

6、本次评估估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，注册房地产估价师经过调查并结合当地实际，本次评估假定估价对象交易产生的税费均由买受人承担。

7、估价委托人提供了估价对象的《不动产权情况表》记载权利人已取得估价对象土地使用权，地上建筑物(粤房地证字第 0722476 号、粤房地证字第 0722477 号)已出

证，本次评估估价对象权属以《不动产产权情况表》记载的为准，并假定估价对象按现状可以正常交易。

8、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，即满足以下条件：

交易双方是自愿地进行交易的；

交易双方是出于利己动机进行交易的；

交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

交易双方有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识；

不考虑特殊买家的额外出价。

（二）未定事项假设

1、估价对象的《不动产产权情况表》已记载估价对象土地为集体建筑用地的合法用途，由于估价对象土地部分未办理产权证，估价委托人提供的《不动产产权情况表》，本次评估能认定其合法性，本次评估未考虑估价对象建筑物可能存在违章建筑对估价结果的影响，也未考虑估价对象建筑物办证产生的费用，特提请报告使用人注意。

2、委托言未提供估价对象地上建筑物的产权证，根据委托方提供的《不动产产权情况表》，经注册房地产估价师实地调查，建筑物建成年份为1982年，本次估价房屋的情况以实际调查为准。

3、估价委托人提供的资料未记载估价对象的容积率，本次估价采用容积率以估价对象实际容积率为准。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供《不动产产权情况表》记载估价对象土地使用权已查封登记，根据规定，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。故本次评估假定估价对象不存在被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

（四）不相一致假设

本次评估委托人提供的《不动产产权情况表》记载估价对象的土地使用权面积和建筑面积与委托方提供的《汕头市濠江区人民法院委托书》附件中所测绘的面积数据不一致，本次评估以委托方提供的《广东省汕头市濠江区人民法院委托书》中写明的数据为

谁。

（五）依据不足假设

1、估价对象利用现状为地上建有一栋建（构）筑物，总建筑面积 427.09 m²，根据委托方要求，本次评估范围为一宗 98.42 m²的工集体建筑用地及其地上建筑物（建筑面积 427.09 m²），与《不动产产权情况表》不相一致，特提请报告使用人注意。

2、现场实地查勘中，由于房屋进行过多次改建和重新装修，两栋房屋实际已做为一个整体在使用，在实际中无法区分出两个产权人的实际分界线，故本次评估将些两栋房屋做为一个整体处理。如设定与实际状况有较大出入，评估结果应做相应调整，特提请报告使用人注意。

二、估价限制条件

1、本估价报告的评估结果是在本次评估特定的估价目的下形成的，报告相关意见和结论仅供参考，不对其他用途和目的负责。

2、估价报告使用期限应自估价报告出具之日起为壹年，若报告使用期内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，评估结果需做相应调整或委托估价机构重新评估。

3、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。

4、评估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。

5、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可使用。

6、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。

7、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，受托机构不承担责任。

8、未经本公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或审查备案部门以外的单位和个人提供。

9、如发现本评估报告内的文字或数字因为校印或其他原因出现误差等，请估价委托人通知本公司进行更正，否则，报告误差部分及受影响部分无效。

10、本报告由广东四方卓正房地产资产评估有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

广东省汕头市濠江区人民法院

二、房地产估价机构

全称：广东四方卓正房地产资产评估有限公司

法定代表人：周桂玲

注册地址：惠州市惠城区东升二路中信水岸城内中海生活汇（S3—30）

备案等级：叁级

备案证书编号：粤房估备字叁 0800007

证书有效期：2023年06月12日止

联系人：周桂玲

联系电话：0752—7803135

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、估价范围

估价对象为广东省汕头市濠江区人民法院位于汕头市濠江区青篮菁菁十四巷2号之一、之二自建房，评估建筑面积合计为427.09 m²，占地面积为98.42平方米，包括房屋所有权及土地使用权价值，不包括动产、相关债权债务和特许经营权等其他财产和权益。

2、权属状况

根据估价委托人提供的《广东省汕头市濠江区人民法院委托书》附件复印件及注册房地产估价师获知的其他相关权益状况如下：

土地权益状况明细表 1

权证号	粤房地证字第0722477号			
权利人	黄宝莲			
坐落	青篮菁菁十四巷2号之一全幢			
权	地号	405-1-0029	单元号	440512001012JC09999F00023840

利 登 记 状 况	土地用途	住宅用地	权利性质	集体建设用地使用权
	登记日期	1999/12/22	土地来源	划拨
	独自用地面积	48.04m ²	土地批准文号	-
	限制及其他等状态	查封情况： 1、受理编号：HJ202011200020-1；查封文号：汕公濠封通字（2020）00022号；来文单位：汕头市公安局濠江分局；查封编号：C202000770；来文日期：2020-11-19；查封期限：2020-11-19至2022-11-18；查封范围：查封：青篮菁菁十四巷2号之一全幢； 2、受理编号：HJ202201210001-1；查封文号：（2021）粤0512执359号；来文单位：广东省汕头市濠江区人民法院；查封编号：C202200033；来文日期：2022-01-21；查封期限：至；查封范围：轮候查封：青篮菁菁十四巷2号之一全幢；		

土地权益状况明细表 2

权证号		粤房地证字第0722476号		
权利人		徐明雄		
坐落		青篮菁菁十四巷2号之二全幢		
权 利 登 记 状 况	地号	405-1-0030	单元号	-
	土地用途	住宅用地	权利性质	集体建设用地使用权
	登记日期	1999/12/22	土地来源	划拨
	独自用地面积	48.04m ²	土地批准文号	-
	限制及其他等状态	查封情况： 2、受理编号：HJ201911050004-2；查封文号：汕公濠封通字（2019）00014号；来文单位：汕头市公安局濠江分局；查封编号：C201900349；来文日期：2019-11-05；查封期限：2019-11-01至2020-10-31；查封范围：查封：青篮菁菁十四巷2号之二全幢； 2、受理编号：HJ202010290046-2；查封文号：汕头濠封通字【2020】00012号；来文单位：汕头市公安局濠江分局；查封编号：C202000658；来文日期：2020-10-29；查封期限：至；查封范围：轮候查封：青篮菁菁十四巷2号之二全幢；		

建筑物权益状况明细表

产权证号	粤房地证字第 0722476 号、粤房地证字第 0722477 号		
坐落	青篮菁菁十四巷 2 号之一、之二全幢		
现状用途	住宅	建筑面积 (m ²)	427.09
建筑结构	钢混结构	竣工日期	1982 年
总层数	共 4 层	所在层数	1-4 层

3、实物状况

估价对象利用现状为一栋四层建筑物，建筑面积为 427.09 m²。根据估价委托人提供的《不动产权情况表》、《广东省汕头市濠江区人民法院》附件中《房屋分户平面图》，经注册房地产估价师实地勘查、核实所得资料，估价对象基本状况如下：

(1) 建筑物基本状况

建筑物状况及技术指标表

朝向	向南	楼层面	现浇
使用状况	正常使用	平面布局	良好
外立面装修	条形砖	楼地面装修	抛光砖、防滑地砖
内面墙装修	乳胶漆	天面装修	乳胶漆、部分吊顶
门	入户防盗门、木门	窗	铝合金窗
层高	首层约 4 米，其他约 3.3 米	采光、通风情况	良好
水电设备	水电设施齐全	有无电梯	无电梯
维护保养	良好	有无物业公司	无

(2) 土地基本状况

依据委托方提供的资料《惠东县不动产登记资料查询结果证明》及估价人员现场踏勘获知，占地面积 98.42 m²，土地用途为住宅，至价值时点待估宗地地上建有一栋四层钢筋混凝土结构建筑物（建筑面积 427.09 m²）。

4、区域状况

估价对象位于濠江区，所处位置多为自建房，有青篮小学、青云岩风景区、商业街等，商业氛围较好。

交通条件：估价对象临报公路。临近商业街、磊广大道，周边道路网密集度较优，附近有公交线路途经，公共交通便捷度较优，对外交通较便利。

自然人文环境：该片区市政绿化率较高，自然环境较好；人文环境较好。

基础、配套设施状况：该片区供水、排水、供电、通气、通讯等市政基础设施较完善；公共服务配套设施完善。

五、价值时点

本次价值时点设定为完成实地查勘之日二〇二二年四月十一日。

六、价值类型

本估价报告出具的公开市场价值是指估价对象于价值时点二〇二二年四月十一，对应估价对象法定条件下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。

七、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国土地管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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, 2020 年 1 月 1 日起施行);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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, 2020 年 1 月 1 日起施行);

(3) 《中华人民共和国民法典》(2021 年 1 月 1 日起实施);

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正, 自 2019 年 04 月 23 日起施行);

(5) 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第 132 号, 2015 年 12 月 24 日司法部部务会议修订通过, 自 2016 年 5 月 1 日起施行);

(6) 《中华人民共和国资产评估法》(自 2016 年 12 月 1 日起施行);

(7) 《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, 自 2018 年 9 月 1 日起施行)。

2、技术标准、规程、规范

(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) 《涉执房地产处置司法评估报告评审标准(试行)》(2011 年 6 月起试用);

(4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(2021 年 9 月 1 日起施行)。

3、其它资料

(1) 《不动产产权情况表》;

- (2) 《关于（2021）粤 0512 执 359 号调查函的复函》；
- (3) 《广东省汕头市濠江区人民法院委托书》；
- (4) 《广东省汕头市濠江区人民法院刑事判决书》〔（2020）粤 0512 刑初 93 号〕；
- (5) 《汕头市中心城区集体建设用地基准地价》；
- (6) 注册房地产估价师现场勘察调查获得的实况和资料；
- (7) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (8) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

八、估价原则

1、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。在本次评估中，我们是站在公正的立场上，对物业客观合理的价格进行评估。我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系和偏见，也与有关当事人没有亲属关系或利害关系，并且严格按照我国有关法规和制度，遵循必要的评估程序与原则，经过实地查看和市场调查，在充分了解房地产供求状况和影响价格因素的基础上，对该物业价值作出公平客观合理的估价。

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。本次评估中，我们是以估价委托人提供的合法产权资料为前提确定物业的产权、用途、面积等状况，对物业的价格进行评估。

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。本次估价测算过程采用价值时点对应的参数，体现价值时点原则。

4、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。房地产估价要以估价对象的最高最佳利用为前提。最高最佳利用是指房地产在法律允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用。

5、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。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

根据本次估价目的，同时结合注册房地产估价师实地查勘情况及估价对象的具体情况，遵循估价原则，按照估价程序，运用专业知识和经验，并对影响房地产价格的因素进行综合分析后，本次评估土地部分基准地价系数修正法测算得出估价对象土地价值。由于估价对象地上建有一栋四层建筑物（建筑面积 427.09 m²），且房屋部分面积超出登记面积，无法获知其合法性，故地上建筑物部分采用成本法进行测算。

集体建设用地：

基准地价系数修正法利用城镇基准地价和基准地价系数修正法系数等评估成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。

地上建筑物：

成本法，成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

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，土地采用基准地价，房产采用成本法，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的最终市场价值为 RMB1,605,354 元，大写：人民币壹佰陆拾万伍仟叁佰伍拾肆圆整。有关结果详见《房地产市场价格价值评估结果表》。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李先猛	4120150021		2022年6月16日
侯庆林	3720170238		2022年6月16日

十二、实地查勘期

实地查勘期起止日期均为二〇二二年四月十一日。

十三、估价作业期

估价作业期为二〇二二年四月十一日至二〇二二年六月十六日。

附件

- 一、估价对象实地查勘照片
- 二、估价对象位置示意图
- 三、《汕头市濠江区青篮菁菁十四巷二号 4 层楼房实测用地范围图》复印件
- 四、《房层分户平面图》复印件
- 四、《广东省汕头市濠江区人民法院委托书》复印件
- 五、《不动产产权情况表》复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、估价机构备案证书复印件
- 八、房地产估价师执业证书