

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：吴武新位于连平县忠信镇径口村路口房地产市场价
值估价

估价委托人：连平县人民法院

房地产估价机构：河源市勤信土地与房地产评估有限公司

注册房地产估价师：廖毅（注册号：4420080029）

曾岳灵（注册号：4420160175）

估价报告出具日期：二〇二二年七月十五日

估价报告编号：河勤信（连）评[2022]005号



致估价委托人函

连平县人民法院：

受贵院委托，本评估公司对吴武新位于连平县忠信镇径口村路口房地产的市场价值进行了估价。

估价目的：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、财产范围：估价对象登记的房地产及未登记的地上建筑物（房屋及独用土地使用权），含装修装饰及附着在建筑物上的、与估价对象功能匹配的、不可移动的设施设备，不含其他可移动物品及其他债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、基本情况：估价对象坐落于连平县忠信镇径口村路口，为一栋两层住宅楼及加建第三、四层建筑物，权属人为吴武新，房屋用途为住宅，建成年份为 1999 年加建第二层，房屋结构为混合结构，证载登记层数为 2 层（实际为 4 层），证载建筑面积为 159 平方米，加建第三、四层建筑面积为 139.31 平方米，房地产权证号码为粤房地权证连平县字第 2300002661 号。土地使用权人为吴武新，性质为国有，用途为住宅用地，自用面积为 73.25 平方米，使用权证号为连府国用（2011）第 000836 号，使用权类型为出让，终止日期为 2081 年 10 月 9 日，剩余使用年限为 59.3 年。

价值时点：二〇二二年七月七日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法、收益法。

估价结果：本评估公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜、科学的估价方法，对估价对象实施了实地查勘、询证，



经过测算、比较，结合估价经验，并在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币 606317 元（大写：人民币陆拾万零陆仟叁佰壹拾柒元整）。详见以下估价结果明细表。

估价对象	权属人	房地产权证号	规划用途	评估面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
连平县忠信镇 径口村路口房 地产	吴武新	粤房地权证连 平县字第 2300002661 号	住宅	159	3200	508800	含土地 价值
连平县忠信镇 径口村路口第 三、四层建筑物	吴武新	未办证	--	139.31	700	97517	不含土 地价值
合计				298.31		606317	

报告使用者在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。

河源市勤信土地与房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月十五日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	10
（一）估价委托人	10
（二）房地产估价机构	10
（三）估价对象	10
（四）估价目的	12
（五）价值时点	12
（六）价值类型	12
（七）估价依据	12
（八）估价原则	14
（九）估价方法	15
（十）估价结果	17
（十一）注册房地产估价师	17
（十二）实地查勘期	18
（十三）估价作业期	18
（十四）估价报告使用期限	18
附件	19



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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已派曾岳灵于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	盖章	签字
----	-----	----	----

廖毅	4420080029		
----	------------	--	--

曾岳灵	4420160175		
-----	------------	--	--



估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）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、估价委托人提供了估价对象的《房地产权证》、《国有土地使用证》、《连平县房屋面积现状测绘报告》复印件，我们对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但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。

3、估价人员是在估价委托人的指认下对估价对象进行实地查勘的；本次估价是以估价委托人指认的房地产为估价对象进行估价的。

4、我们已对估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测试以确定估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷；我们已对房屋安全、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。

5、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）自愿交易的买卖双方；（2）买卖双方无任何利害关系；（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）买卖双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

6、本次估价以实地查勘日为估价报告的价值时点，即 2022 年 7 月 7 日。

7、提请报告使用者注意：估价对象——第三、四层建筑物为加建的建筑物，未办理产权证，根据估价委托人的委托要求，需对加建建筑



物的市场价值进行评估，并提供了《连平县房屋面积现状测绘报告》复印件，所以本次估价按照已登记房地产进行评估，估价结果未扣除补充完善相关手续、办理登记需要发生的相关费用，加建建筑物的建筑面积以估价委托人提供的《连平县房屋面积现状测绘报告》复印件为依据，若本次评估面积与房地产管理部门的测绘面积有异，则以房地产管理部门的测绘面积为准，估价结果必须进行相应调整；估价结果不含家具家电、机器设备等非房地产类财产的价值，但已包含属于房地产的房屋配套设施设备、装修装饰等财产的价值；因本次估价是对估价对象的市场价值进行估价，且估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金、管理费、水电费等相关费用及可能欠付的其他款项，故本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用；本次估价已关注估价对象被迫转让及处置后不能配合交付因素对估价结果的不利影响，但估价对象被迫转让及处置后是否配合交付存在不确定性，故本次估价未考虑该因素对估价结果的影响；估价委托人未书面明确评估费、拍卖费等财产处置费用的扣除方式，但根据河源市涉执房地产处置惯例，一般是从财产处置价款中扣除，故本次估价结果未扣除评估费、拍卖费等财产处置费用；估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次估价假设交易税费全部由买受人负担，但估价结果未考虑交易税费负担方式对估价结果的影响；估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本评估公司经过尽职调查后未发现、未掌握相关情况，故本次估价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

本次估价对象不存在未定事项，故本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设



1、本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式等对估价结果的影响。

2、估价对象在价值时点已被抵押、已被人民法院查封，因抵押、查封将随估价对象的拍卖处置而消灭或解除，基于本次估价目的，本次估价未考虑估价对象抵押、查封的影响。

（四）不相一致假设

1、估价委托人提供的《房地产权证》证载登记建筑面积与《连平县房屋面积现状测绘报告》记载的第一、二层建筑面积不一致，估价委托人未作书面说明，本次估价以《房地产权证》证载登记建筑面积为准。

2、估价委托人提供的《房地产权证》证载登记用途为住宅，实际用途为商住，估价委托人未书面要求按照实际用途进行估价，故本次估价按证载登记用途进行估价。

（五）依据不足假设

1、估价对象所在土地上已建有地上四层的建筑物，但加建第三、四层未办理产权证，估价委托人未提供建设规划设计指标或经审批的规划报建方案，本次估价根据估价委托人提供的《房地产权证》证载登记建筑面积、《连平县房屋面积现状测绘报告》记载的第三、四层建筑面积及自用土地面积设定容积率为 4.0，建筑密度为 100%。

2、估价对象第三、四层加建建筑物未办理产权证，估价委托人提供了《连平县房屋面积现状测绘报告》复印件，本次估价的第三、四层建筑面积以《连平县房屋面积现状测绘报告》复印件为依据。

3、估价对象第三、四层加建建筑物未办理产权证，无法确定第三、



四层建筑物的建成时间，经估价人员实地调查，估价对象建成年份为2012年，本次估价对象的建成年份以实际调查为准。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告及估价结果应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，本评估公司和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、本估价报告及估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作其他用途；估价结果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，可能导致估价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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告有效期内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、本估价报告专供估价委托人使用，并由本评估公司负责解释；本估价报告未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，也不得以其他方式公开发表。

6、本估价报告必须完整使用，不得肢解本估价报告。有关附件为估价报告的重要组成部分，与估价报告正文具有同等法律效力。



7、本估价报告必须经本评估公司加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

8、估价委托人或估价利害关系人对本估价报告有异议，请于收到估价报告后五日内提出书面异议。若在约定时间内未提出异议，则视为认可本估价报告内容。



估价结果报告

（一）估价委托人

名称：连平县人民法院

（二）房地产估价机构

单位名称：河源市勤信土地与房地产评估有限公司

法定代表人：廖毅

单位地址：河源市东华路东华楼 B1 栋二楼

备案等级：二级

证书编号：粤房估备字贰 0600008

联系电话：0762-3884655

（三）估价对象

1、估价范围：估价对象登记的房地产及未登记的地上建筑物（房屋及独用土地使用权），含装修装饰及附着在建筑物上的、与估价对象功能匹配的、不可移动的设施设备，不含其他可移动物品及其他债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、权益状况

估价对象为连平县忠信镇径口村路口房地产，根据估价委托人提供的《房地产权证》复印件记载，权属人为吴武新，身份证号码为441623197905230356，房屋所有权取得方式为2011年受赠与所得，房地产权证号码为粤房地权证连平县字第2300002661号，规划用途为住宅，房屋结构为混合结构，证载登记层数为2层（实际层数为4层），建基面积为73.25平方米，建筑面积为159平方米，套内建筑面积为159平方米，共有情况为单独所有，房屋编号为LP00004077，建成年份为1999年加建二层，登记时间为2011年12月13日。



第三、四层为加建的建筑物，未办理产权证，根据估价委托人提供的《连平县房屋面积现状测绘报告》复印件记载，第三、四层建筑面积为 139.31 平方米，其中第三层建筑面积为 87.15 平方米，第四层建筑面积为 52.16 平方米（若与房地产管理部门的测绘面积有异，则以房地产管理部门的测绘面积为准）。

土地使用权人为吴武新，地号为 0205171，性质为国有，用途为住宅用地，使用权面积为 73.25 平方米，自用面积为 73.25 平方米，使用权类型为出让，终止日期为 2081 年 10 月 9 日，使用权证号为连府国用（2011）第 000836 号。

当前产权状态为已被抵押（银行名称：广东连平农村商业银行股份有限公司）、未被冻结、未被挂失、已被查封（法院名称：连平县人民法院）。

3、实物状况

估价对象为一栋四层自建住宅楼，朝北，两面光，外墙贴瓷片，铝合金玻璃窗。估价对象前临 Y222，一层有商业价值，目前为新鑫装饰，室内地面为水磨石地板，内墙贴瓷片，天花铝板吊顶；二层室内地面贴地板砖，内墙及天花油墙漆；三、四层室内目前未装修，为毛坯房。厨房及卫生间地面贴地板砖，内墙贴瓷片，天花铝扣板吊顶。楼梯地面贴地板砖，不锈钢栏杆扶手。估价对象内部通风采光状况良好，间隔合理，水电设施完善。估价对象无电梯、无小区花园、无物业管理。

估价对象所在土地上已建一栋四层建筑物，已投入使用，东与邻户靠墙、南临空地、西临水巷、北临 Y222，土地形状规则，地势较平坦，利用程度较好。

4、区位状况



估价对象位于连平县忠信镇径口村路口，前临 Y222，距忠信大道约 20 米，周边以居民自建房为主，邻近有黄岭公园、忠信派出所、忠信镇小学、忠信汽车站、华都饭店、恒山宾馆、天鹅花苑、电信网点及银行网点等，生活配套设施较齐全，交通较便利，商业、居住环境一般。

（四）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（五）价值时点

二〇二二年七月七日。

由于《司法鉴定委托书》中没有约定价值时点，本次估价以实地查勘日二〇二二年七月七日为价值时点，也是距估价目的计划实现日较近的时间。

（六）价值类型

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点的市场价值，即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

1、法律、法规、规章和规范性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第 45 号）；

(2) 《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第三次修正）；

(3) 《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第三次修正）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和



国主席令第 46 号）；

(5)《城市房地产转让管理规定》（根据 2001 年 8 月 15 日《建设部关于修改〈城市房地产转让管理规定〉的决定》修正）；

(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》（根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

(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）；

(8)《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；

(9)《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）；

(10)其他法律、法规、规章和规范性文件。

2、规范和技术标准

(1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2)《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

(3)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；

3、估价委托人提供的估价资料

(1)《司法鉴定委托书》；

(2)《房地产权证》、《国有土地使用证》、《连平县房屋面积现状测绘报告》复印件；

(3)估价委托人提供的其他相关资料。

4、估价人员调查的资料

(1)估价人员实地查勘所获取的资料；

(2)本估价机构所积累的房地产市场相关资料。



5、取价依据

- (1) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2019）；
- (2) 《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（建设部令第 16 号）；
- (3) 《建设工程定额管理办法》（建标[2015]230 号）；
- (4) 《广东省建设工程造价管理规定》（粤府令第 205 号）；
- (5) 《广东省建设工程计价依据（2018）》（粤建市[2019]6 号）；
- (6) 河源市政府及有关部门的政策性文件。

（八）估价原则

1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价师不应受任何组织或者个人的非法干预，不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，不偏袒相关当事人中的任何一方，凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行估价。本次估价遵循合法原则体现在三个方面：一是，以《房地产权证》、《国有土地使用证》、《连平县房屋面积现状测绘报告》复印件为依据，确定估价对象的合法产权，并把它作为估价对象；二是，估价所确定的最高最佳利用的用途符合城市规划和土地用途管制等方面的规定；三是，以估价对象能够合法处分即合法转让为估价前提。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价。它包括四种情况：一是，保持现状前提的最高最佳利用；二是，转换用途前提的最高最佳利用；三是，装修改造前提的最高最佳利用；四是，重新利用的最高最佳利用。本估价报告的最高最佳利



用以保持现状用途为前提。

4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。在本估价报告中，我们在估价时所依据的法律、法规、政策、标准均是在价值时点有效的，估价对象状况及房地产市场状况均为价值时点时的状况。

（九）估价方法

房地产的估价方法主要有比较法、收益法、假设开发法、成本法。有条件选用比较法进行估价的，应以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。在无市场依据或依据不充分而不适宜采用比较法、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。估价方法的选择应按照房地产估价规范，根据当地房地产市场发育状况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价对象位于连平县忠信镇径口村路口，用途为住宅，根据估价委托人的委托要求，需对证载房地产及加建建筑物的市场价值进行评估。所以本次估价根据估价目的，结合估价对象的实际情况及估价委托人的委托要求，对证载房地产（土地及第一、二层建筑物）及加建建筑物分别进行估价。

1、证载房地产

据估价人员调查和实地查勘，估价对象位于连平县忠信镇径口村路



口，用途为住宅，周边较少与估价对象类似的交易案例，故不适宜选用比较法；估价对象可用于出租，具有潜在收益，故可采用收益法；估价对象为已建成的整栋住宅，且目前不具再开发潜力，故不适宜采用假设开发法；估价对象为一栋房地产，可假定为独立的开发建设项目，并通过测算可获得估价对象的重置成本，故可选用成本法。因此本次估价采用**收益法、成本法**进行估价。

收益法的原理是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。

$$V=a/(r-g) \times [1-(1+g)^n/(1+r)^n]$$

注：V-房地产的价格

a-房地产收益年间的纯收益

g-表示收益年递增率

r-房地产的资本化率

n-房地产尚余收益年限

成本法是指求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

房地产价格=土地价值+（建筑物开发成本+管理费用+投资利息+销售费用+销售税费+开发利润）×综合成新率

2、第三、四层建筑物

据估价人员调查和实地查勘，估价对象位于连平县忠信镇径口村路口，用途为住宅，且仅为建筑物，周边较少与估价对象类似的交易案例，故不适宜选用比较法；建筑物的正常收益很难从总收益中剥离，采用收益法的可操作性不强，故不宜选用收益法；估价对象为已建成的建筑物，



且目前不具再开发潜力，故不适宜采用假设开发法；估价对象可假定为独立的开发建设项目，并通过测算可获得估价对象的重置成本，故可选用成本法。因此本次估价对第三、四层建筑物采用成本法进行估价。

成本法是指求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

建筑物价格=（建筑物开发成本+管理费用+投资利息+销售费用+销售税费+开发利润）×综合成新率

（十）估价结果

本评估公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜、科学的估价方法，对估价对象实施了实地查勘、询证，经过测算、比较，结合估价经验，并在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币 606317 元（大写：人民币陆拾万零陆仟叁佰壹拾柒元整）。详见以下估价结果明细表。

估价对象	权属人	房地产权证号	规划用途	评估面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
连平县忠信镇径口村路口房地产	吴武新	粤房地权证连平县字第2300002661号	住宅	159	3200	508800	含土地价值
连平县忠信镇径口村路口第三、四层建筑物	吴武新	未办证	—	139.31	700	97517	不含土地价值
合计				298.31		606317	

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
廖毅	4420080029		年 月 日
曾岳灵	4420160175		年 月 日



（十二）实地查勘期

二〇二二年七月七日。

（十三）估价作业期

二〇二二年七月七日至二〇二二年七月十五日。

（十四）估价报告使用期限

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，若市场有较大波动应重新估价。

河源市勤信土地与房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月十五日



附 件

- 1、司法鉴定委托书；
- 2、房地产权证、国有土地使用证、连平县房屋面积现状测绘报告复印件；
- 3、估价机构营业执照及备案证书复印件；
- 4、估价人员注册证书复印件；
- 5、估价对象现状照片；
- 6、估价对象位置示意图。