

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：忠信镇人民路一市场旁富康楼第一、二层商业房地产市场价值评估

估价委托人：连平县人民法院

估价机构：广东大川土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：黄海强（注册号：4420130174）

朱仁华（注册号：1120070092）

估价作业日期：2021年12月17日至2022年01月20日

估价报告出具日期：2022年01月20日

估价报告编号：粤大川评（房）字[2022]第0011号

致估价委托人函

连平县人民法院：

承蒙贵单位委托，我公司对由黄森泉拥有的位于忠信镇人民路一市场旁富康楼第一、二层，总建筑面积为506.81平方米的商业房地产市场价格进行了估价，并形成成本估价报告，本估价报告使用期限为一年，估价目的是为估价委托人处置涉案房地产提供价值参考依据而评估其房地产公开市场价值。

注册房地产估价师黄海强、朱仁华根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，仔细考察估价对象的建筑特征及使用维护情况，运用比较法、成本法经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象在价值时点为2021年12月17日符合本次评估假设和限制条件的状况下的房地产公开市场价值为¥454.61万元，人民币（大写）肆佰伍拾肆万陆仟壹佰元整，详见下表。

估价结果明细表

序号	产权证编号	权属人	估价对象	结构	用途	登记日期	总楼层	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	连忠3704号	黄森泉	忠信镇人民路一市场旁富康楼第一、二层	框架	商住	2005年04月01日	7	1-2层	506.81	8970	454.61
合计									506.81		454.61

特别提示：本估价报告应当完整使用，报告使用人应关注本报告的估价假设和限制条件及相关提示。

广东大川土地房地产资产评估有限公司

法定代表人签章

2022年01月20日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、房地产估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象基本状况及范围.....	8
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	12
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	15
(十一) 注册房地产估价师.....	16
(十二) 特别提示.....	16
(十三) 实地查勘期.....	17
(十四) 估价作业日期.....	17
(十五) 估价报告应用的有效期.....	17
四、附 件.....	18
(一) 估价对象内部、外部、周围环境、景观现场照片.....	18
(二) 估价对象位置示意图.....	18
(三) 连平县人民法院司法鉴定委托书（复印件）.....	18
(四) 房地产权档案查阅答复书（复印件）.....	18
(五) 房地产权证（复印件）.....	18
(六) 鉴定人承诺书（复印件）.....	18
(七) 房地产估价机构企业法人营业执照（复印件）.....	18
(八) 房地产估价机构资格证书（复印件）.....	18
(九) 注册房地产估价师注册证书（复印件）.....	18

一、估价师声明

郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本评估报告中的分析、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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

1、一般假定

- 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洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
- ③市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- ④交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
- ⑤不考虑特殊买家的附加出价。
- ⑥价值时点时的房地产市场状况是公开、平等地、自愿的交易市场。
- ⑦估价对象产权状况、建筑面积、用途等来源于估价委托人提供的房地产权档案查阅答复书等复印件，本次估价假设估价委托人所提供的资料是真实、合法、有效、完整。
- ⑧本次评估对涉及估价对象房屋安全、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，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
- ⑨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房地产权档案查阅答复书中记载的建筑面积大体相当。

2、未定事项假设

根据估价委托人提供的房地产权档案查阅答复书等其他相关资料，本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

①根据估价委托人提供的房地产权档案查阅答复书等其他相关资料，本次估价无背离事实假设。

②在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优

先受偿及查封因素。

4、不相一致假设

本次估价委托人与产权人为不同的单位，本次估价假设估价委托人与产权人可完成其相关的处置手续，本公司不对其上述手续进行确认负责，提醒本报告使用者注意。

5、依据不足假设

①估价委托人仅提供了房地产权档案查阅答复书及房地产权证的复印件，无法提供原件，注册房地产估价师未能对估价委托人提供的房地产权档案查阅答复书及房地产权证进行核对，本次估价假设估价委托人提供的上述资料复印件与原件内容一致。

②估价委托人提供的房地产权证复印件记载建筑物竣工时间为2004年，本次估价假设2004年01月01日为估价对象竣工时间。

③估价委托人提供的房地产权证及房地产权档案查阅答复书复印件未记载建筑物土地使用结束时间，鉴于估价对象房屋用途为商住，本次估价假设估价对象土地使用时间自2004年01月01日起至2074年01月01日止。

6、本报告使用的限制条件

①本报告估价结果为估价对象在价值时点的房地产公开市场价值，该估价结果只为估价委托人处置涉案房地产提供价值参考依据而评估其房地产公开市场价值，不做其他用途，请报告使用者注意。

②本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的房地产市场价值参考，超过一年，需重新进行估价。

③本报告专为估价委托人处置涉案房地产使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

④估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的公开市场价值参考，估价时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,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时,评估结果一般亦会发生变化。

⑤估价结果未考虑估价对象及其运营企业(或其拥有人)已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响;交易税费按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担。

⑥报告所称市场价值指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。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：连平县人民法院

联系人：杨阳

联系电话：0762-4323560

(二) 估价机构

估价方名称：广东大川土地房地产资产评估有限公司

房地产评估资质证书编号：粤房估备字贰0600002

法定代表人：朱仁华

住 所：广东省河源市新市区中山大道1号河源广场C栋519

估价资质等级：估价资质等级：国家贰级

有效期限：2024年09月07日止

统一社会信用代码：914416020537204853H

联系人：黄海强

联系电话：(0762) 3358000

(三) 估价目的

为估价委托人处置涉案房地产提供价值参考依据而评估其房地产公开市场价值。

(四) 估价对象基本状况及范围

1、估价对象范围

估价对象为位于忠信镇人民路一市场旁富康楼第一、二层商业房地产，建筑面积为 506.81 平方米，包括房屋及附属于房屋建筑物的装修、供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和占用的土地使用权，不包含动产、特许经营权及相关的债权债务。

2、估价对象基本状况

名称：忠信镇人民路一市场旁富康楼第一、二层商铺。

坐落：忠信镇人民路一市场旁富康楼第一、二层。

规模：建筑面积为 506.81 平方米。

房屋用途：商住。

权属：根据委托方提供的房地产权档案查阅答复书复印件记载，房地产权由黄森泉所有且已办理不动产权证。

3、土地基本状况

土地四至：所在物业北至人民路。

土地开发程度红线内外“五通”即通路、通上水、通排水、通电、通讯，场地平整，地面道路水泥硬化。

4、建筑物基本状况

结构：证载框架结构 7 层，实际框架结构 7 层。

设施设备：步梯上落。

装饰装修：估价对象室内墙面刷乳胶漆，地面贴瓷砖，铝合金格栅吊顶装饰。瓷砖步梯，不锈钢扶手，安装卷拉防盗门和铝合金窗户，水电设施使用正常。

维护状况：维护保养和成新率较好。

现状使用：使用中。

（五）价值时点

鉴于本次估价目的是为委托方处置涉案房地产提供价值参考依据而评估

其房地产公开市场价值，估价师于2021年12月17日进行实地查勘，因无委托方特别指定，价值时点一般取实地查勘之日，故价值时点定为2021年12月17日。

（六）价值类型

本报告评估价值内涵为估价对象在价值时点，在下列几项估价设定条件下的房地产市场价格。

1、设定用途：证载用途为商住，根据实际使用现状，本次估价设定估价对象用途为商业。

2、估价对象土地开发程度达到红线内外“五通”即通路、通上水、通排水、通电、通讯，场地平整，地面道路水泥硬化；

3、剩余土地使用年限：估价委托人提供的房地产权证及房地产权档案查阅答复书复印件未记载建筑物土地使用结束时间，鉴于估价对象房屋用途为商住，本次估价假设估价对象竣工时间为2004年01月01日，土地使用时间自2004年01月01日起至2074年01月01日止，从评估基准日2021年12月17日开始算起剩余使用年限为52.04年；

4、价值类型：市场价值；

5、价值时点：2021年12月17日。

市场价值指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

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部、广东省、河源市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关部门颁布的法律法规依据：

①《《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议表决通过，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》（中华人民共和国主席令第二十九号，1995年1月1日起施行，2007年8月30日第一次修订，2009年08月27日第二次修订；2019年8月26日第三次修订，2020年1月1日起施行）；

③《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第四十一号公布，自1987年1月1日起施行；2004年8月28日修订；2019年8月26日第二次修订，2020年1月1日起施行）；

④《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员第三十次会议通过，2015年04月24日修订，2019年4月23日第二次修订，自2019年4月23日实施）；

⑤《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

⑥《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》等相关规定；

⑦其他相关法律法规等。

2、有关技术规程和技术标准依据：

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指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

3、估价委托人提供的相关资料：

①房地产权档案查阅答复书；

②房地产权证；

③连平县人民法院司法鉴定委托书（〈2021〉河连法技鉴字第81号）。

4、估价人员掌握的评估资料和实地查勘调查所得的资料：

①估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料；

②实地查勘、摄影和记录；

③河源市连平县房地产市场信息；

④人民银行公布的资金存、贷款利率；

⑤当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

⑥其他相关资料。

（八）估价原则

本次估价遵循以下的房地产估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价。本次评估未受估价委托人在内任何单位和个人的干扰，没有偏袒相关当事人中的任何一方，本着各方当事人理性而谨慎并出于利己动机，以估价师身份来反复、精细地权衡估价对象的评估价值。

2、合法原则

合法原则要求房地产结果是在估价对象依法判定的权益下的价值，则房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。根据估价委托人提供的房地产权档案查阅答复书等记载，估价对象法定用途为商住，本报告按其实际使用用途商业用途进行估价。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值，最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合

理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。估价对象合法批准用途为商住，建筑设计、平面布局及配套按商住进行，与批准用途相同，已达到最佳利用状态，符合最高最佳使用原则，本报告按估价对象实际使用用途商业用途进行估价。

4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，其理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够运用市场资料进行和完成的重要理论前提。本次评估选取了多个近期房地产市场上周边同类型类似物业的交易价格来确定估价对象的客观价格。

5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结论同时具有很强的时效性，这是考虑到房地产市场的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。本报告的价值时点为实地查勘之日。

（九）估价方法

①估价思路：

估价对象为商住物业，基于估价对象的实际情况，本次评估设定其已达到整体最佳最有效利用而采用适宜的估价方法对其房地产市场价格进行估价。

②估价方法适用性

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价主要估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，各种估价方法有各自特点和适用范围。

(1) 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。

比较法适用的估价对象：是同种类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

(2) 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。

收益法适用的估价对象：是有经济收益或有潜在经济收益房地产。

(3) 成本法：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。

成本法适用的估价对象：新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发建设的房地产和计划开发建设的房地产；对于很少发生交易而限制了市场法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产；以公益、公用为目的的房地产，有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产。

(4) 假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法适用的估价对象：凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场法、收益法等方法求取的房地产。

③估价方法选取

根据估价对象所在当地的房地产市场状况，并结合该估价对象的特点、实际情况以及估价目的等，选择适用的估价方法。

(1) 估价对象用途为商业，所在区域内同类型商业物业成交较活跃，故适宜采用比较法进行评估。

(2) 估价对象为商业物业，经调查，估价对象所在区域的类似物业出租成交较活跃，可以获取市场出租交易案例，具备采用收益法进行评估测算的条件，故此次评估适宜采用收益法测算。

(3) 估价对象为商业物业，所在地区房地产市场发达，现时当地房地产价格与其成本关联性不强，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

(4) 估价对象法定用途为商住，实际用途为商铺，为已建成物业，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此估价对象不适宜选用假设开发法进行评估。

综上所述，同时结合本次评估背景，考虑方法的适宜性和可操作性，我们决定对估价对象采用比较法、收益法进行评估。

(十) 估价结果

本次估价对象为忠信镇人民路一市场旁富康楼第一、二层商业房地产，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，仔细考察估价对象的建筑特征及使用维护情况，考虑到各估价对象所在区域房地产市场状况，考究各种估价方法后，认为本次评估采用的比较法、收益法能反映估价对象的市场行情，故确定运用比较法、收益法进行全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象在价值时点为2021年12月17日符合本报告估价假设和限制条件下的市场总价值为¥454.61万元，人民币（大写）肆佰伍拾肆万陆仟壹佰元整，详见下表。

估价结果明细表

序号	产权证编号	权属人	估价对象	结构	用途	登记日期	总楼层	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	连忠 3704号	黄森泉	忠信镇人民路一市场旁富康楼第一、二层	框架	商住	2005年04月01日	7	1-2层	506.81	8970	454.61
合计									506.81		454.61

(十一) 注册房地产估价师

评估专业人员	注册号	签名	签名日期
黄海强 (注册房地产估价师)	4420130174		2022年01月20日
朱仁华 (注册房地产估价师)	1120070092		2022年01月20日

(十二) 特别提示

1、本评估报告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内使用，否则，本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可使用。

4、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房

地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的市场价值减损。本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象评估价值的影响。

7、本报告估价结果为估价对象在估价时点的市场价值，若有关假设和限制条件发生变化，估价结果亦需作相应调整或重新委托评估。

8、报告使用人还应当关注估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

9、估价委托人应全面、完整、合理使用本估价报告。

10、预计税费：关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用

(1) 拍卖佣金（成交价格的1.5%至5%）；

(2) 增值税及附加、印花税、交易管理费等（视实际情况而定）；

(3) 法院执行费、诉讼费、土地增值税、律师费等（视实际情况而定）；

(4) 评估费用（评估价的0.5%）。

（十三）实地查勘期

2021年12月17日至2021年12月17日

（十四）估价作业日期

2021年12月17日至2022年01月20日

（十五）估价报告应用的有效期

2022年01月20日至2023年01月19日

四、附 件

- (一) 估价对象内部、外部、周围环境、景观现场照片
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 连平县人民法院司法鉴定委托书（复印件）
- (四) 房地产权档案查阅答复书（复印件）
- (五) 房地产权证（复印件）
- (六) 鉴定人承诺书（复印件）
- (七) 房地产估价机构企业法人营业执照（复印件）
- (八) 房地产估价机构资格证书（复印件）
- (九) 注册房地产估价师注册证书（复印件）
- (以下无正文)