



河源市恒立信房地产评估有限公司
HEYUAN HENGLIXIN REAL ESTATE EVALUATION CO., LTD

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：河源市新区文明路青联1号商住楼703、706、
708房价值估价

估价委托人：河源市源城区人民法院

估价机构：河源市恒立信房地产评估有限公司

房地产估价师：甘文（注册号：4420020175）

林林波（注册号：4420100043）

出具报告日期：2022年8月11日

评估报告编号：河恒评字[2022]213号

目 录

一、致估价委托人函	- 2 -
二、估价师声明	- 4 -
三、估价的假设和限制条件	- 5 -
四、估价结果报告	- 9 -
(四) 估价目的	- 11 -
(五) 价值时点	- 14 -
(六) 价值定义	- 14 -
(七) 估价依据	- 15 -
(八) 估价原则	- 16 -
(九) 估价方法	- 17 -
(十) 估价结果	- 17 -
(十一) 房地产估价师	- 17 -
(十二) 实地查勘期	- 18 -
(十三) 估价作业日期	- 19 -
(十四) 评估报告应用的有效期	- 19 -
五、估价技术报告	- 20 -
六、附件	
1、河源市源城区人民法院评估委托书复印件	
2、不动产档案查阅答复书复印件	
3、委估房地产位置图	
4、房地产价格评估机构营业执照复印件	
5、房地产价格评估机构资格证书复印件	
6、房地产估价师注册证复印件	
7、实地拍摄照片	

一、致估价委托人函

河源市源城区人民法院：

受贵院的委托，我公司对胡自恩所拥有的位于河源市新区文明路青联1号商住楼703、706、708房（用途为住宅）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而评估房地产市场价值。

本公司房地产估价师根据估价目的，遵循独立客观公正、合法、最高最佳利用、价值时点、替代原则，按照估价程序，对委估房地产实施了实地勘查，采用比较法及收益法的估价方法，并在综合分析影响委估房地产价值因素的基础上，经过严密估算，确定在价值时点2022年7月28日，委估房地产（建筑面积共287.48m²，专有建筑面积共287.48m²）的市场价值为：¥986,057.00元（大写人民币玖拾捌万陆仟零伍拾柒元整）。

（本评估报告一式柒份，送估价委托人陆份，本公司存档壹份。）

房地产估价的详细结果见“房地产估价结果报告”。

此致！

法定代表人：

甘文



二〇二二年八月十一日

房地产估价结果明细表

序号	权利人	座落地址	产权证号	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	胡自恩	河源市青联1号 商住楼703房	4881	框架结构 第七层	88.55	3,430	303,727
2	胡自恩	河源市青联1号 商住楼706房	4880	框架结构 第七层	97.36	3,430	333,945
3	胡自恩	河源市青联1号 商住楼708房	13494	框架结构 第七层	101.57	3,430	348,385
合计					287.48		986,057



二〇二二年八月十一日

二、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 [2022]213 号评估报告（以下简称本评估报告）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，但受到本评估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本评估报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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，撰写本评估报告。

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	盖章	签名时间
甘文	4420020175			2022年8月11日
林林波	4420100043			2022年8月11日

二〇二二年八月十一日

三、估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

(一) 估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(二) 洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 不考虑特殊买家的额外出价。

(六) 估价对象不存在抵押权、典权等他项权利，也不存在查封等限制权利。

(七) 估价委托人未提供估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情报况，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报况。

(八) 估价对象市场价格对应的交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(九) 估价对象不受可能影响其价值的债权限制或负有法律义务性质的开支所约束；因委托方未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金、物业费、水电气费等相关费用。

(十) 本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、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，假设它们是合法、真实、准确和完整的。

(十一) 本次评估价值时点以人民法院委托之日即 2022 年 7 月 28 日为准，而实地查勘日为 2022 年 8 月 9 日，本次评估假定价值时点之日评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

本次估价项目不存在未定事项假设，故本评估报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

(一) 估价对象未办抵押。

(二) 估价对象已被查封。依据相关规范及本次估价目的，不考虑查封状态对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象不存在查封状态。

(三) 估价对象可能存在租赁状态。依据相关规范及本次估价目的，不考虑租赁限制权利对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象不存在租赁状态权利。

四、不相一致假设

本次估价项目不存在不相一致事项，故本评估报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价项目中因当事人的原因，估价人员未能进入估价对象室内，对室内的设施及装修状况进行查看，仅依据对入户门的查看及周边情况了解，设定估价对象目前属于普通装修状况。

本报告中所依据的估价对象权属资料《不动产权档案查阅答复书》复印件，由估价人员于2022年7月28日向河源市源城区人民法院取得；并依据上述房地产权属资料《不动产权档案查阅答复书》复印件等资料记载的证书编号及权利人姓名对估价对象相关权属信息进行描述和列示。

六、评估报告及估价结果使用的特别提示

（一）本报告确定的估价结果仅为本次估价目的使用，即为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

（二）本报告包括致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告和附件共五部分，必须完整使用方为有效，对部分使用本报告而导致的损失，我公司不承担责任。

（三）使用本报告有关人士，如有疑问可向本公司咨询，任何其它单位或个人发表的意见不代表我公司。如因报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律连带责任。

（四）本报告仅供估价委托人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不承担责任。

（五）本评估报告使用期限应自评估报告出具之日起计算一年内有效。在评估报告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，如果评估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。

（六）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评估对象状况、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。

（七）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估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。

（八）未经我公司同意不得向估价委托人和评估报告审查部门之外的单位或个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

二〇二二年八月十一日



四、估价结果报告

（一）估价委托人

名 称：河源市源城区人民法院

（二）房地产估价机构

名 称：河源市恒立信房地产评估有限公司

住 所：河源市新市区建设大道北边中山大道东边广晟四季
花园综合楼 1101 房

法定代表人：甘文

备 案 等 级：贰级

证 书 编 号：粤房估备字贰 0600004

（三）估价对象

1、外部环境

1988 年 1 月 7 日，国务院批准撤销河源县，设立河源市，辖源城区、郊区、龙川县、紫金县、连平县、和平县。1992 年 8 月河源市经国务院批准列入沿海经济开放区，成为既可享受山区优惠政策，又可享受沿海开放区优惠政策的地区。1993 年 11 月 8 日，国务院批准撤销河源市郊区，设立东源县，县委、县政府驻仙塘木京。

河源市位于广东省东北部，东江中上游，辖源城、东源、和平、龙川、紫金、连平等六个县区，全市总面积 1.58 万平方公里，截至 2020 年 11 月 1 日，常住人口 283.77 万人。全市现设有 99 个乡镇，4 个街道办事处，1251 个村委会和 155 个社区居委会。经省统计局核定，2021

年全市地区生产总值 1273.99 亿元，同比增长 8.0%。河源市南接珠江三角洲，北联江西省，处于珠江三角洲两小时经济圈，既是珠江三角洲的后花园，又是泛珠江三角洲经济圈的前沿重地，便于利用海内外资源和拓展海内外市场。

河源是粤东北的陆路交通枢纽，京九、广梅汕铁路及 105 和 205 国道纵贯全市，河惠、粤赣、河龙、龙梅等高速公路相继通车。区位优势尤为突出，成为珠江三角洲产业转移的首选之地，同时也是海内外客商投资的热土。

河源市是东江流域客家人的聚居中心。“百越”时期，来自江浙一带的越民散居于少数民族之中，对开化粤地起了重要作用。秦平百越后，迁陕陇之民居粤，带来了黄河文化。此后，凡遇中原战乱，都有一批批的移民进入岭南。这些南迁之民与当地土著民族相互同化，逐步形成了客家文明。2017 年 10 月，河源被授予国家园林城市称号；2021 年重新确认国家卫生城市（区）。

2、地理位置

委估房地产位于河源市新区文明路青联 1 号商住楼 703、706、708 房，附近有河源市委党校、河源市发展和改革局、河源市生态环境局、河源市审计局、中国银行、瑞生花园、文景小区等公共服务单位及住宅小区。所处区位交通条件便利，周围大多为自建型商住两用房地产，商业零售业繁华度较佳，人车流量大，居住环境、景观较好，整体规划整齐，公共生活基础设施完善。小区内设有物业管理，配套设施较齐全。

3、估价对象现状

位置：河源市新区文明路青联 1 号商住楼 703、706、708 房。

建筑规模：建筑面积共 287.48 平方米。

建筑结构：钢筋混凝土结构。

用途：设计用途为住宅用房，实际用途为住宅用房。

层数：建筑物整栋七层，评估为第七层。

装饰装修：该建筑物整栋外墙面贴马赛克瓷砖；入户门安装铁防盗门；本次估价项目中因当事人的原因，估价人员未能进入估价对象室内，对室内的设施及装修状况进行查看，仅依据对入户门的查看及周边情况了解，设定估价对象目前属于普通装修状况。

4、产权状况

703 房：

(1)、房屋情况

权利人：胡自恩

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

房屋性质：市场化商品房

房地坐落：河源市新区文明路青联 1 号商住楼 703 房

登记原因：1998 年与市青联实业发展公司购买

建筑面积：88.55m²

专有建筑面积：88.55m²

房屋用途：住宅

房屋结构：框架

土地用途：商住、综合大楼<历史遗留>

土地权利性质：出让

土地使用结束时间：2042 年 09 月 07 日

不动产权证号：4881

国土证号：河国用（92）第16000300871号

印刷序列号：1114938

登记时间：1998年02月26日

（2）、房屋产权状态说明

过渡时期不动产权证：粤（1998）河源市不动产权第4881号

此房产未办抵押：

此房产已被查封：

法院名称：河源市源城区人民法院 期限：到2025-04-26 23:59:59 状态：查封 协助执行通知书文号：（2022）粤1602执1358号 原告：胡俊贤

706房：

（1）、房屋情况

权利人：胡自恩

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

房屋性质：市场化商品房

房地坐落：河源市新区文明路青联1号商住楼706房

登记原因：1998年与市青联实业发展公司购买

建筑面积：97.36m²

专有建筑面积：97.36m²

房屋用途：住宅

房屋结构：框架

土地用途：商住、综合大楼<历史遗留>

土地权利性质：出让

土地使用结束时间：2042年09月07日

不动产权证号：4880

国土证号：河市府国用（92）第16000300871号

印刷序列号：1114937

登记时间：1998年02月26日

（2）、房屋产权状态说明

过渡时期不动产权证：粤（1998）河源市不动产权第4880号

此房产未办抵押：

此房产已被查封：

法院名称：河源市源城区人民法院 期限：到2025-04-26 23:59:59 状态：查封 协助执行通知书文号：（2022）粤1602执1358号 原告：胡俊贤

708房：

（1）、房屋情况

权利人：胡自恩

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

房屋性质：市场化商品房

房地坐落：河源市新区文明路青联1号商住楼708房

登记原因：99年12月与胡世昌购买

建筑面积：101.57m²

专有建筑面积：101.57m²

房屋用途：住宅

房屋结构：框架

土地用途：商住、综合大楼<历史遗留>

土地权利性质：出让

土地使用结束时间：2042年09月07日

不动产权证号：13494

国土证号：河国用（92）第16000300871号之一

印刷序列号：1992620

登记时间：1999年12月09日

（2）、房屋产权状态说明

过渡时期不动产权证：粤（1999）河源市不动产权第13494号

此房产未办抵押：

此房产已被查封：

法院名称：河源市源城区人民法院 期限：到2025-04-26 23:59:59 状态：查封 协助执行通知书文号：（2022）粤1602执1358号 原告：胡俊贤

（四）估价目的

本次估价的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考价格依据而评估房地产市场价格。

（五）价值时点

根据估价委托人的要求，确定本次估价的时点为2022年7月28日。

（六）价值定义

本次估价的时点定义为房地产市场价格。

市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，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，交易条件公开并不具有排它性。

（七）估价依据

一）法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 2、《中华人民共和国土地管理法》。
- 3、《中华人民共和国资产评估法》。
- 4、《中华人民共和国民法典》。
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》。
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。
- 7、《房地产估价基本术语标准》。
- 8、《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》。
- 9、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学【2021】37号）。
- 10、其它有关法规、条例。

二）产权依据

《不动产档案查阅答复书》。

三）取价依据

- 1、《广东省建筑工程计价办法》（粤建价字[2005]145号）。

- 2、《广东省建筑工程综合定额》（粤建价 2018 年版）。
- 3、《河源市工程造价信息》（2022 年第 2 期）。
- 4、房地产估价师市场调查的结果。
- 5、房地产估价师现场勘查及记录。
- 6、房地产估价师收集的资料。
- 7、其它有关材料。

四）行为依据

估价委托人出具的《河源市源城区人民法院评估委托书》。

（八）估价原则

1、独立客观公正原则：“独立”是指估价机构和房地产估价师在估价活动中不受任何单位和个人的干扰，独立开展估价活动。“客观”是指估价机构和房地产估价师不受个人情感、好恶和偏见的影响，实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和房地产估价师在估价活动中不偏袒相关当事人中的任何一方，公平正直的进行估价。

2、合法原则：估价对象符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑用途等的要求，以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

3、最高最佳利用原则：估价对象的使用状态不同时其价值也不同，应取其最高最佳利用状态，在法律上许可、技术上可能、经济上可行的前提下，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

4、替代原则：根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，即在同一供需范围内，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、价值时点原则：同一宗房地产在不同的时间上会有不同的价格。房地产估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值。

（九）估价方法

通过实地查看和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象的特点和实际情况，用比较法及收益法分别求取估价对象的市场价值，再分析两种方法结果的差异及导致差异的原因，结合当前同类市场实际，分别确定两种方法结果的影响权重，再把两种不同估价方法计算出的结果进行算术平均。

1、比较法：是将估价对象房地产价格与在价值时点近期已发生了交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算出估价对象的客观合理价值的一种方法。

2、收益法：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（十）估价结果

本公司房地产估价师根据估价目的，遵循独立客观公正、合法、最高最佳利用、价值时点、替代原则，按照估价程序，对委估房地产实施了实地勘查，采用比较法及收益法的估价方法，在综合分析影响委估房地产价值因素的基础上，经过严密估算，采用比较法估算出委估房地产的比准价格为 3,580.00 元/m²；采用收益法估算出委估房地产的收益价格分别为 3,280.00 元/m²；因上述两种方法估算出的结果较为接近，因此本次采用对上述结果算术平均确定估价对象的市场价值单价。确定在价值时点 2022 年 7 月 28 日，委估房地产（建筑面积共 287.48m²，专有

建筑面积共 287.48m²) 的市场价值为：¥986,057.00 元（大写人民币玖拾捌万陆仟零伍拾柒元整）。

房地产估价结果明细表

序号	权利人	座落地址	产权证号	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	胡自恩	河源市青联 1 号 商住楼 703 房	4881	框架结构 第七层	88.55	3,430	303,727
2	胡自恩	河源市青联 1 号 商住楼 706 房	4880	框架结构 第七层	97.36	3,430	333,945
3	胡自恩	河源市青联 1 号 商住楼 708 房	13494	框架结构 第七层	101.57	3,430	348,385
合计					287.48		986,057

(十一) 房地产估价师

姓名	注册号	签名	盖章	签名时间
甘文	4420020175	甘文		2022年8月11日
林林波	4420100043			2022年8月11日

(十二) 实地查勘期

本公司的房地产估价师于 2022 年 8 月 9 日对估价对象进行了实地查勘。

（十三）估价作业日期

本评估报告作业日期为 2022 年 8 月 9 日至 2022 年 8 月 11 日。

（十四）评估报告应用的有效期

本评估报告的有效期为一年，即从 2022 年 8 月 11 日至 2023 年 8 月 10 日止。

（以下无正文）。

法定代表人：



二〇二二年八月十一日