



## 房地产市场价值估价报告

估价项目名称：潮州市饶平县黄冈镇沿河路星河园 2 幢 902 号、新港西路一横泽丽园 A 幢 702 号共 2 处房地产的市场价值估价报告

估价委托人：饶平县人民法院

房地产估价机构：深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：梁小军 注册号：6319980001

周 娜 注册号：4420080011

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十六日

估价报告编号：深长基评字（2022）第 G085 号

### 深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

公司地址：深圳市福田区莲花街道梅岭社区新闻路 57 号侨福大厦 7DC、H

电 话：（0755）82975211、（0755）82975181

传 真：82975182 邮 编：518034

网 址：<http://www.cjreal.com.cn>



## 致估价委托人函

饶平县人民法院：

承蒙委托，我公司秉承独立客观公正原则，按照国家规定的技术标准和程序，对詹丽华位于饶平县黄冈镇沿河路星河园2幢902号、郑光畅位于饶平县黄冈镇新港西路一横泽丽园A幢702号共2处房地产进行了实地勘查与深入市场调研，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、评估对象：本次估价的范围包括饶平县人民法院委托的位于饶平县黄冈镇沿河路星河园2幢902号、饶平县黄冈镇新港西路一横泽丽园A幢702号共2处房地产（范围为房屋建筑物及其所占用的土地使用权，星河园2幢902号建筑面积为：185.66 m<sup>2</sup>，用途为成套住宅；泽丽园A幢702号建筑面积为：134.2 m<sup>2</sup>，用途为成套住宅）

三、价值时点：以本次实地查勘完成之日作为价值时点，价值时点为2022年7月8日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：市场法、收益法。

六、估价结果：评估对象于价值时点2022年7月8日的评估值为：

星河园2幢902号评估单价为¥9,300元/平方米，评估值为¥1,726,638元，大写人民币壹佰柒拾贰万陆仟陆佰叁拾捌元整；泽丽园A幢702号估单价为¥6,200元/平方米，评估值为¥832,040元，大写人民币捌拾叁万贰仟零肆拾元整；评估总值为¥2,558,678元，大写人民币贰佰伍拾伍万捌仟陆佰柒拾捌元整。详见表1《估价结果明细表》。

七、特别提示：本估价报告应用范围为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。



深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：



二〇二二年七月二十六日



表 1：估价结果明细表

价值时点：2022 年 7 月 8 日

金额单位：人民币 元

序号	所在位置	产权证号	权属人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	饶平县黄冈镇沿河路星河园 2 幢 902 号	粤房地权证饶平字第 00004424 号	詹丽华	成套住宅	185.66	9,300	1,726,638
2	饶平县黄冈镇新港西路一横泽丽园 A 幢 702 号	粤房地权证饶平字第 00006175 号	郑光畅	成套住宅	134.20	6,200	832,040
合计					319.86		2,558,678

特别提示：1.以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。  
2.上述评估价值为估价对象满足全部假设和限制条件下的市场价值，不包括移动的设备、家具、电器及特殊附属物等价值；  
3.上述估计结果中不包含估价对象使用及处置时的水电暖气费、物业管理费、物业管理费、司法拍卖费、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等；  
4.本次评估未考虑租赁、抵押、查封等其他项权利对估价对象价值的影响。



深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二二年七月二十六日



## 报告目录

一、注册房地产估价师声明 .....	4
二、估价假设和限制条件 .....	5
(一) 估价假设和限制条件 .....	5
(二) 未定事项假设 .....	6
(三) 背离事实假设 .....	6
(四) 不相一致假设 .....	6
(五) 依据不足假设 .....	6
(六) 估价报告使用限制 .....	6
三、估价结果报告 .....	7
(一) 估价委托人 .....	7
(二) 房地产估价机构 .....	7
(三) 估价目的 .....	7
(四) 评估对象 .....	7
(五) 价值时点 .....	10
(六) 价值类型 .....	10
(七) 估价依据 .....	10
(八) 估价原则 .....	11
(九) 估价方法 .....	12
(十) 估价结果 .....	13
(十一) 估价人员 .....	14
(十二) 现场勘查日期 .....	14
(十三) 估价作业日期 .....	14
(十四) 估价报告使用期限 .....	14
五、附件 .....	15



## 一、注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、估价人员在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是估价人员自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、估价人员与本估价报告中的评估对象没有（或有已载明的）利益关系，也与估价委托人等估价利害关系人没有（或有已载明的）个人利害关系或偏见。
- 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，撰写估价报告。
- 5、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师	注册号	签名
梁小军	6319980001	
周 娜	4420080011	



## 二、估价假设和限制条件

### （一）估价假设和限制条件

1、评估对象的权属、面积、用途等，以估价委托人提供的《房地产权结果信息一览表》记载为依据，无理由怀疑委托方提供的《房地产权结果信息一览表》的合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价以上述权属资料于价值时点真实、合法有效、准确、完整为假设前提。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

2、本次评估对象建筑面积等有关数据，均以估价委托人提供的《房地产权结果信息一览表》记载为准。经估价人员核对，产权资料复印件与原件相一致。但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估除有特殊说明之外，所采用的信息、数据等内容均依据委托方提供的资料为准。估价人员对产权资料复印件的核实不能免除估价委托人提供资料的相关法律义务，也不确保该评估对象的权属、权利、义务的真实性、完整性、时效性本次估价以上述数据资料于价值时点合法有效为假设前提。以上假设如与实际不符，应重新评估。

3、我司估价人员已对本估价报告中的评估对象进行了外观及使用状况的实地勘查，对房屋质量安全、质量缺陷、环境污染等影响评估对象价值或价格的重大因素给予了关注，由于我司及估价人员均不具鉴定、检测的能力，因此未进行结构测试，不能确定其有无内部缺损，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定评估对象房屋质量是安全的、不存在质量缺陷。

4、评估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。

5、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件原件与复印件。估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

## （二）未定事项假设

无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

无背离事实假设。

## （四）不相一致假设

本次估价无此项假设。

## （五）依据不足假设

委托人所提供的《房地产权结果信息一览表》等资料中，未显示估价对象的土地终止年期。

## （六）估价报告使用限制

1、本报告中市场趋势、市场价值、市场评估对象变现能力分析等专业意见，是根据评估对象具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供委托方参考，其结论受估价师经验、能力、数据资料的限制及其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，特提请报告使用人注意。

2、委托方提供的《房地产权结果信息一览表》复印件等资料是本次评估报告所需的重要依据对于该资料的真实性、合法性和完整性均由委托方负责，对由此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

3、本评估报告自报告出具日起壹年内有效（即2022年7月26日至2023年7月25日）。在报告有效期内，房地产市场状况和评估对象自身情况发生变化，评估对象的市场价值将发生相应变化，建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快、房地产状况发生改变时对评估对象的价值进行再评估。

4、本估价报告应用范围为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

5、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

6、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，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备案部门以外的单位或个人提供。

7、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人：饶平县人民法院

#### (二) 房地产估价机构

估价机构全称：深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：梁小军

统一社会信用代码：9144030075863033XE

营业执照营业期限：永续经营

住 所：深圳市福田区莲花街道梅岭社区新闻路 57 号侨福大厦 7DC、H

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200024

有效期限：2023 年 11 月 01 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) 评估对象

##### 1、评估对象范围界定

本次估价的范围包括饶平县人民法院委托的位于饶平县黄冈镇沿河路星河园 2 幢 902 号、饶平县黄冈镇新港西路一横泽丽园 A 幢 702 号共 2 处房地产（范围为房屋建筑物及其所占用的土地使用权，星河园 2 幢 902 号建筑面积为：185.66 m<sup>2</sup>，用途为成套住宅；泽丽园 A 幢 702 号建筑面积为：134.2 m<sup>2</sup>，用途为成套住宅）

##### 2、评估对象权益状况

根据估价人员现场勘查及委托人提供的《房地产权结果信息一览表》，饶平县黄冈镇沿河路星河园 2 幢 902 号估价对象的实物状况如下表：

表（一）：评估对象实物状况描述与分析

评估对象名称	饶平县黄冈镇沿河路星河园 2 幢 902 号		
	建筑物实物状况		
总 楼 层	15 层	评估楼层	9 层
房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	185.66	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	165.47
建筑结构	钢筋混凝土	层 高	约 3 米





朝 向		南北朝向	用途	成套住宅
空间布局		4室2厅3卫		
装修状况	外 墙	外墙瓷砖		
	室内装修	铝合金单开门；铝合金窗户；地面地砖、地毯、水泥地面；墙面乳胶漆、瓷砖；天花部分乳胶漆、石膏吊顶；		
设施设备	水 电	水电设备、设施使用正常，主要水电路采用暗线布置	电 梯	1部
			消 防	消防栓
	空 调	---	其它设备	评估对象设施设备有通供水、通排水、通电、通讯、空调、宽带等配置齐全，使用情况正常。
使用与维护	建成年份	2009年		
	使用状况	正常使用		
	维护与保养	有正常的维护		
	物业管理	---		
备注		表中数据来源为委托方提供资料及估价人员实地勘查等所获得数据。		
总结分析		评估对象整体空间布局为规则多边形，位于9层，层高约3米，外墙为瓷砖、水电、通讯、宽带、消防等基础设施设备配套齐全，整体维护与保养、使用情况正常。 评估对象整体布局规则利于使用，住宅可视性较优，可达性较优，展示性较优，整体住宅价值较高。		

根据委托人提供的《房地产权结果信息一览表》，饶平县黄冈镇沿河路星河园2幢902号估价对象的权益状况如下表：

表（二）：评估对象权利登记状况表

房地产名称	饶平县黄冈镇沿河路星河园2幢902号		
不动产权证书号	粤房地权证饶平字第00004424号		
不动产单元号	441522101030GB00633F00021092		
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	185.66		
权利人及份额	詹丽华，份额100%	共有情况	单独所有
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅	房屋结构	钢筋混凝土
土地终止日期	---		
其它权利状况分析			
用益物权设立情况	无	担保物权设立情况	无
租赁或占用情况	无	税费缴纳情况	按时缴纳
查封等形式限制权利情况	无		
权属清晰情况	估价委托人提供了《房地产权结果信息一览表》复印件，本公司房地产估价人员未到相关部门核验评估对象权属，评估对象权属由估价委托人负责；注册房地产估价师并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。		
总结分析	截止至价值时点，估价评估对象为詹丽华单独所有。用益物权设立情况、担保物权设立情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况等均为正常。		

根据估价人员现场勘查及委托人提供的《房地产权结果信息一览表》，饶平县黄冈镇

新港西路一横泽丽园 A 幢 702 号估价对象的实物状况如下表：

表（三）：评估对象实物状况描述与分析

评估对象名称		饶平县黄冈镇新港西路一横泽丽园 A 幢 702 号		
建筑物实物状况				
总楼层	8 层	评估楼层	7 层	
房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	134.20	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	134.20	
建筑结构	钢筋混凝土	层 高	约 3 米	
朝 向	南北朝向	用途	成套住宅	
空间布局		3 室 2 厅 2 卫		
装修状况	外 墙	外墙瓷砖		
	室内装修	铝合金单开门；铝合金窗户；地面地砖、地毯、水泥地面；墙面乳胶漆、瓷砖；天花部分乳胶漆、石膏吊顶；		
设施设备	水 电	水电设备、设施使用正常，主要水电路采用暗线布置	电 梯	——
			消 防	消防栓
	空 调	——	其它设备	评估对象设施设备有通供水、通排水、通电、通讯、空调、宽带等配置齐全，使用情况正常。
使用与维护	建成年份	1999 年		
	使用状况	正常使用		
	维护与保养	有正常的维护		
	物业管理	——		
备注		表中数据来源为委托方提供资料及估价人员实地勘查等所获得数据。		
总结分析		评估对象整体空间布局为规则多边形，位于 7 层，层高约 3 米，外墙为瓷砖、水电、通讯、宽带、消防等基础设施设备配套齐全，整体维护与保养、使用情况正常。 评估对象整体布局规则利于使用，住宅可视性较优，可达性较优，展示性较优，整体住宅价值较高。		

根据委托人提供的《房地产权结果信息一览表》，饶平县黄冈镇新港西路一横泽丽园 A 幢 702 号估价对象的权益状况如下表：

表（四）：评估对象权利登记状况表

房地产名称	饶平县黄冈镇新港西路一横泽丽园 A 幢 702 号		
不动产权证书号	粤房地权证饶平字第 00006175 号		
不动产单元号	441522101030GB01660F00010010		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	185.66		
权利人及份额	郑光畅，份额 100%	共有情况	单独所有
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅	房屋结构	钢筋混凝土
土地终止日期	——		
其它权利状况分析			



用益物权设立情况	无	担保物权设立情况	无
租赁或占用情况	无	税费缴纳情况	按时缴纳
查封等形式限制权利情况	无		
权属清晰情况	估价委托人提供了《房地产权结果信息一览表》复印件，本公司房地产估价人员未到相关部门核验评估对象权属，评估对象权属由估价委托人负责；注册房地产估价师并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。		
总结分析	截止至价值时点，估价评估对象为詹丽华单独所有。用益物权设立情况、担保物权设立情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况等均为正常。		

### （五）价值时点

以本次实地查勘完成之日作为价值时点，价值时点为 2022 年 7 月 8 日。

### （六）价值类型

本次估价采用的价值类型为评估对象在价值时点 2022 年 7 月 8 日的房地产的市场价值。

市场价值是评估对象经适当营销后，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。其形成条件如下：

- 1、适当的营销——所交易的财产以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使评估对象引起一定数量的潜在买者的注意。
- 2、熟悉情况——买方和卖方都了解评估对象并熟悉行情，买方不是盲目地购买，卖方也不是盲目地出售。
- 3、谨慎行事——买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。
- 4、不受强迫——买方和卖方都是出于自发需要进行交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买财产，卖方不是被迫地将评估对象卖给特定的买方。
- 5、公平交易——买方和卖方都是出于自己利益的需要进行评估对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

### （七）估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部、国家国有资产管理局及潮州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、法律、法规和政策性文件

- （1）《中华人民共和国资产评估法》（由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- （2）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三

次会议于 2020 年 5 月 28 日通过,自 2021 年 1 月 1 日起施行);

(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《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 日施行;

(4) 《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);

(5) 《不动产登记暂行条例》(根据 2019 年 3 月 24 日中华人民共和国国务院令 710 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订。);

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 4 月 21 日, 国务院第 132 次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》, 自 2021 年 9 月 1 日起施行。);

(7) 《中华人民共和国城乡规划法》(根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《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)。

## 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) 《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)。

## 3、委托人提供的资料

(1) 评估委托书((2022)潮饶法司委字 114 号);

(2) 《房地产权结果信息一览表》复印件;

(3) 民事判决书((2021)粤 51 民终 874 号)、民事判决书((2021)粤 5122 民初 335 号)和执行裁定书((2022)粤 5122 执 128 号之二)复印件;

(4) 估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料。

## 4、估价人员调查的其它相关资料

(1) 现时潮州市房地产市场租售价格调查及有关信息。

(2) 房地产估价机构掌握和收集的估价所需的资料、估价人员实地勘测调查获得的实况和资料。

## (八) 估价原则

根据评估目的, 结合评估对象的具体情况, 本次估价过程遵循了以下调查原则:



### 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。

### 2、合法原则

要求市场价值调查结果是在依法判定的评估对象状况下的价值或价格的原则。

### 3、价值时点原则

要求市场价值调查结果是在根据市场价值调查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

要求市场价值调查结果与评估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

要求估价结果是在评估对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。

## （九）估价方法

**估价技术路线：**评估对象现状为成套住宅，土地权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地，不同的价值类型可适合采取相应的评估方法评估其价值。

**市场价值评估方法选择：**房地产估价常用的方法有市场法、收益法、假设开发法等，估价过程中应根据评估对象的实际情况选择适合的估价方法。

评估对象实际用途为成套住宅，估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地勘查，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合评估对象的特点及本身的实际情况，遵守国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），最终决定采用市场法、收益法进行测算，具体分析如下：

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。估价对象周边类似房地产市场租赁交易较活跃，同一供需圈内有近期可比交易案例，可获得收益法所需相关数据，故适宜采用收益法。

评估对象周边类似房地产市场交易较活跃，同一供需圈内可比交易案例较多，可获得足够的交易可比实例，故适宜采用市场比较法。

评估对象为已开发且交付使用一定年限的房地产，而假设开发法估价适用于可供开发



的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。本次评估对象不属于该类房地产，且与评估目的适用不符，故均不宜采用假设开发法。

房地产的重置成本主要包括土地成本、建设成本、管理费用、销售税费、投资利息、开发利润等部分组成，近年来估价对象所在位置房地产市场的快速发展，房地产行业存在超额垄断利润，使房地产的售价已经远远偏离其重置成本，为了解市场价值，从成本角度难以反映该房地产的房地整体租金市场价值，故也不适宜采用成本法估价。

综上所述，市场价值估价适宜采用市场法、收益法。

**估价思路：**

**市场法估价技术路线：**

选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，建立可比价格基础，根据其间的差异对可比实例成交价格进行房地产状况调整（交易日期修正）、区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整后得到评估对象市场价值。

计算公式如下：

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

**收益法估价技术路线：**

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。

A、收益法技术路线：①预测未来第一年的收益；②确定资本化率及递增比率；③计算收益价值

B、具体公式如下：

$$V = \frac{a}{(r-g)} \times \left[ 1 + \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中：V——估价对象市场价值；

a——年纯收益；

r——资本化率；

g——租金递增率；

n——经济收益期限。

## （十）估价结果

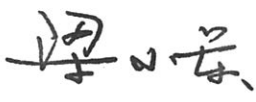

估价人员遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地勘查与市场调查，选用市场法、收益



法对评估对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断，确定评估对象于价值时点 2022 年 7 月 8 日的评估值为：

星河园 2 幢 902 号评估单价为¥9,300 元/平方米，评估值为¥1,726,638 元，大写人民币壹佰柒拾贰万陆仟陆佰叁拾捌元整；泽丽园 A 幢 702 号估单价为¥6,200 元/平方米，评估值为¥832,040 元，大写人民币捌拾叁万贰仟零肆拾元整；评估总值为¥2,558,678 元，大写人民币贰佰伍拾伍万捌仟陆佰柒拾捌元整。详见表 1《估价结果明细表》。

#### (十一) 估价人员

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
梁小军	6319980001		2022 年 7 月 26 日
周 娜	4420080011		2022 年 7 月 26 日

#### (十二) 现场勘查日期

2022 年 7 月 8 日

#### (十三) 估价作业日期

2022 年 7 月 6 日至 2022 年 7 月 26 日

#### (十四) 估价报告使用期限

本报告使用期限为出具报告之日起一年[自 2022 年 7 月 26 日至自 2023 年 7 月 25 日]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。



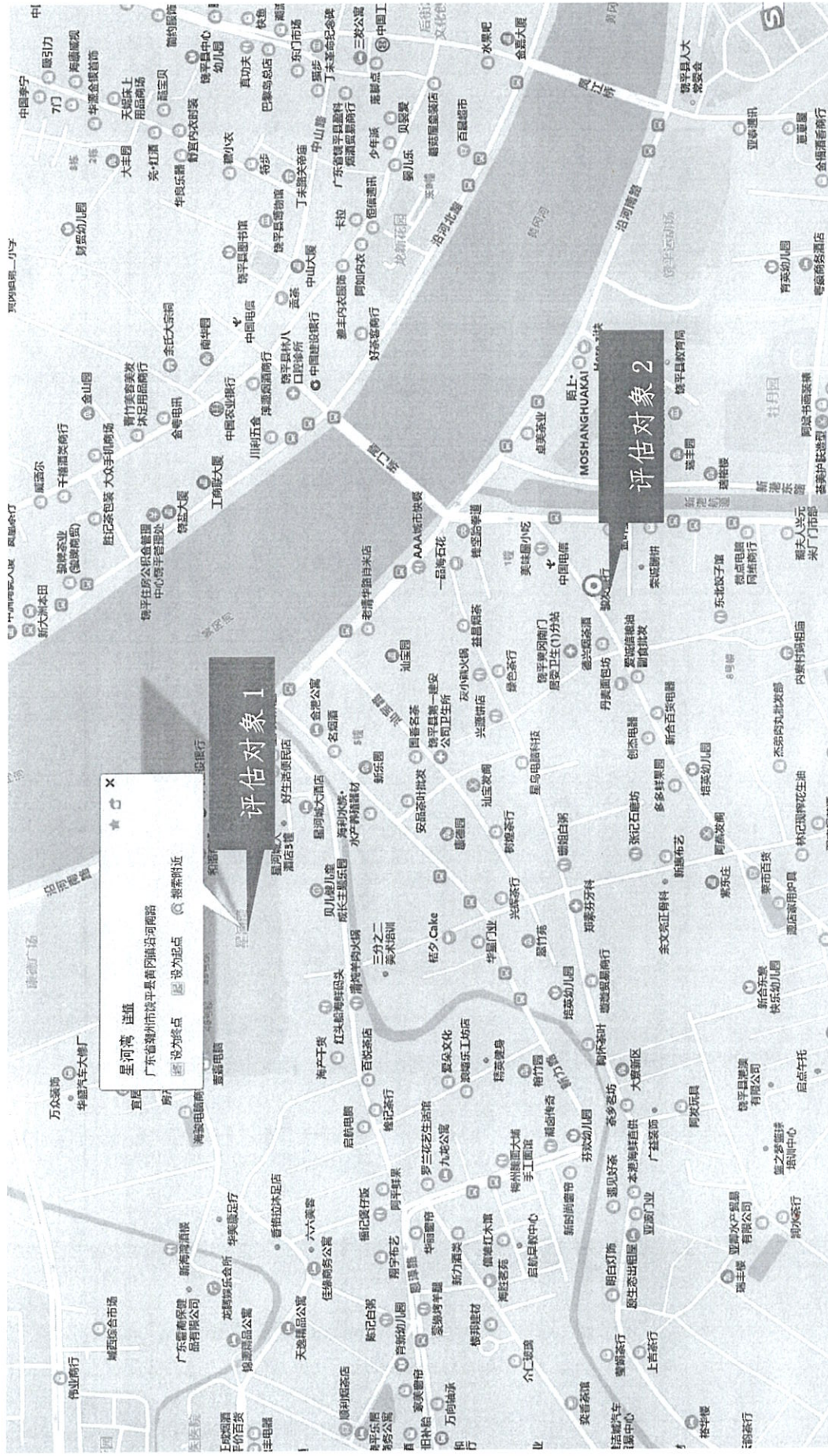
## 五、附件

- (一) 评估对象位置示意图；
- (二) 评估对象照片；
- (三) 《房地产权结果信息一览表》复印件；
- (四) 《评估委托书（(2022)潮饶法司委字 114 号）》复印件；
- (五) 《房地产估价师注册证书》复印件；
- (六) 《房地产估价机构营业执照》复印件；
- (七) 《房地产估价机构资质证书》复印。





附件 1：评估对象位置示意图

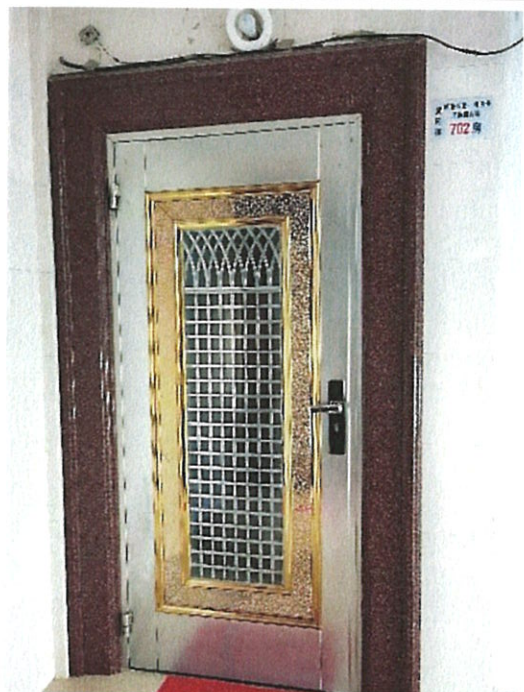


## 附件 2：评估对象照片

饶平县黄冈镇沿河路星河园 2 幢 902 号



饶平县黄冈镇新港西路一横泽丽园 A 幢 702 号



# 广东省自然资源厅

## 房地产权结果信息一览表

案号	(2022)粤5122执128号	被查询对象	廖丽华
证件类型	身份证	证件号码	445122198010151328
承办人	黄建平	书记员	余远光

不动产单元号	445122101030GB00633F00021092		
房屋坐落	饶平县黄冈镇沿河南路星河园2幢902号		
建筑面积	185.66	规划用途	成套住宅
专有建筑面积	165.47	分摊建筑面积	0.00
房屋性质	市场化商品房	竣工时间	
土地使用起始时间		土地使用结束时间	
不动产权证书号	粤房地权证饶平字第00004424号		
登记机构	饶平县不动产登记局		
业务号	00004424	份额比例	
业务所属地区	饶平县自然资源局		

**抵押情况**

序号	抵押人	抵押权人	抵押方式	抵押不动产类型	被担保主债权数额	债务履行起始时间	债务履行结束时间	不动产登记证明号	登记机构
无									

**查封情况**

序号	查封机关	查封文号	查封类型	查封起始时间	查封结束时间	登记机构	查封业务号
无							

备注	
----	--

制表单位：不动产登记中心广东省自然资源厅

制表时间：2022/02/17 09:16:54

# 广东省自然资源厅

## 房地产权结果信息一览表

案号	(2022)粤5122执128号	被查询对象	郑光畅
证件类型	身份证	证件号码	440522197005024714
承办人	黄建平	书记员	余远光

不动产单元号	445122101030GB01660F00010010		
房屋坐落	饶平县黄冈镇新港西路一横洋丽园A幢702号		
建筑面积	134.20	规划用途	成套住宅
专有建筑面积	134.20	分摊建筑面积	0.00
房屋性质	市场化商品房	竣工时间	
土地使用起始时间		土地使用结束时间	
不动产权证书号	粤房地权证饶平字第00006175号		
登记机构	饶平县不动产登记局		
业务号	13030225	份额比例	
业务所属地区	饶平县自然资源局		

### 抵押情况

序号	抵押人	抵押权人	抵押方式	抵押不动产类型	被担保主债权数额	债务履行起始时间	债务履行结束时间	不动产登记证明号	登记机构
无									

### 查封情况

序号	查封机关	查封文号	查封类型	查封起始时间	查封结束时间	登记机构	查封业务号
无							

备注	
----	--

制表单位：不动产登记中心广东省自然资源厅

制表时间：2022/02/17 09:16:14

# 饶平县人民法院司法评估委托书

(2022)潮饶法司委字114号

受托机构	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司		
委托事项	房地产评估		
委托要求	<p>1、对被执行人詹丽华名下登记的位于饶平县黄冈镇沿河南路星河园2幢902号【不动产权证书号：粤房地权证饶平字第00004424号】的不动产、被执行人郑光畅名下登记的位于饶平县黄冈镇新港西路一横泽丽园A幢702号【不动产权证书号：粤房地权证饶平字第00006175号】的不动产进行评估；</p> <p>2、必须在30个工作日内完成鉴定，现场勘测请提前预约时间和了解抵饶防疫措施（联络信息详见委托书）；</p> <p>3、贵单位应在收到本院纸质版委托书后五个工作日内向本院递交评估受理函（含评估工作方案、司法鉴定收费项目和标准、补充证据材料及其他相关事项），同时附鉴定机构及鉴定人员资质证书复印件和鉴定人承诺书原件一式两份；</p> <p>4、贵单位出具评估报告书后，请将“评估结论”内容电子版发送到：rpfy7810104@163.com邮箱。</p>		
材料清单	<p>1、(2021)粤5122民初335号民事判决书、潮州市中级人民法院(2021)粤51民终874号民事判决书复印一份；</p> <p>2、(2022)粤5122执128号之二执行裁定书一份；</p> <p>3、被执行人詹丽华名下登记的位于饶平县黄冈镇沿河南路星河园2幢902号【不动产权证书号：粤房地权证饶平字第00004424号】的不动产；被执行人郑光畅名下登记的位于饶平县黄冈镇新港西路一横泽丽园A幢702号【不动产权证书号：粤房地权证饶平字第00006175号】的不动产（不动产登记信息查询结果表）复印件；</p> <p>4、饶平县人民法院司法委托移送表一份。</p>		
委托单位		地址	广东省饶平县黄冈镇饶平大道中段 饶平县人民法院司法委托室
联系人		联系电话	0768-7810104
受托机构 签收意见	<p style="text-align: center;">                     签收人：<u>谭秀兰</u> <span style="float: right;">2022年 7 月 11日 (盖章)</span> </p>		
备注	此委托书一式二份，一份受托单位留存，一份签收后寄回饶平法院存。		

委托时间：

2022年7月6日

### 附件 5: 《房地产估价师注册证书》复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。  
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。  
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

发证机关  
No. 00191268

姓名 / Full name  
梁小军

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.  
632825196807100019

注册号 / Registration No.  
6319980001

执业机构 / Employer  
深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2022-12-24

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。  
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。  
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

发证机关  
No. 00191229

姓名 / Full name  
周娜

性别 / Sex  
女

身份证件号码 / ID No.  
450104197304150566

注册号 / Registration No.  
4420080011

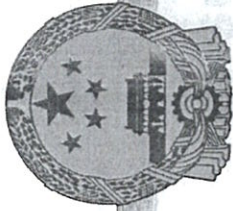
执业机构 / Employer  
深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2022-12-17

持证人签名 / Bearer's signature



附件 6: 《房地产估价机构营业执照》复印件



# 营 业 执 照

统一社会信用代码  
9144030075863033XE



名 称 深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

类 型 有限责任公司

法定 代表 人 梁小军

成 立 日 期 2004年03月01日

住 所 深圳市福田区莲花街道梅岭社区新闻路  
57号侨福大厦7DC、H



**重 要 提 示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等其它信用信息，请登录左下方的国家企业信用信息公示系统或扫描右下方的二维码查询。

3. 各商事主体每年于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登 记 机 关



2022年07月04日

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>





附件 7: 《房地产估价机构资质证书》复印件

