

房
地
产
估
价
报
告



估价报告编号： 深云上评字[2022]AA030420220800017 号

估价项目名称： 饶平县黄冈镇恩泽路南信富饶半岛 2 幢一梯
203 号房地产市场价格价值评估

估 价 委 托 人： 饶平县人民法院

房地产估价机构： 深圳云上土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 黄荣华（4419980093）

廖万喜（4419980092）

估价报告出具日期： 2022 年 08 月 24 日



致估价委托人函

饶平县人民法院：

承蒙委托，我公司对林建欣、吴晓惠预告登记的位于饶平县黄冈镇恩泽路南信富饶半岛 2 幢一梯 203 号房地产进行评估，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而评估房地产市场价值。

我司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《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，经过实地查勘和市场调查，运用比较法进行认真的分析和测算，确定估价对象在满足全部估价假设和限制条件下于价值时点 2022 年 08 月 18 日的市场价值为人民币玖拾万柒仟叁佰伍拾元整（¥907,350）（详见《估价结果明细表》）。

估价结果明细表

估价对象	规划用途	预测建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	房地产市场价值 (元)
南信富饶半岛 2 幢 一梯 203 号	住宅	120.98	7,500	907,350

深圳云上土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月二十四日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设条件	2
二、估价使用限制条件	3
三、估价报告使用限制	4
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	9
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
附件	
(一) 估价对象位置图	
(二) 估价对象实地勘察情况和相关照片	
(三) 《饶平县人民法院司法鉴定委托书》复印件	
(四) 估价对象权属证明复印件	
(五) 估价机构资质证书复印件	
(六) 注册房地产估价师估价资质证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实，是真实的、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，是我们自己独立、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人没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象外观和使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构和质量进行调查的责任和对其他被遮盖、未暴露部分及难于接触到部分进行检视的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据了估价委托人提供的产权资料复印件及其他相关资料，相关资料的真实性、有效性、合法性及完整性由估价委托人负责。如因资料失实造成估价有误，我们不承担责任。

注册房地产估价师：

注册房地产估价师	注册号	签名	日期
廖万喜	4419980092		2022.8.24
黄荣华	4419980093		2022.8.24

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设条件:

- 1、假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准，且估价对象的运作方式及程序符合相关法律法规。
- 2、本次评估以估价对象能够按照价值时点完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提，并假设在短期内国家宏观经济政策及房地产市场无重大变动。
- 3、估价报告中所依据的估价对象的权属、面积、用途等相关信息以估价委托人提供的《商品房买卖合同（预售）》[合同编号：201625387]、《不动产登记证明》[粤（2017）饶平县不动产证明第 0000422 号]复印件等资料为准。我们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是合法、真实、准确、完整的。
- 4、我们假设在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，其价值成立之市场假设条件如下：
 - ①自愿交易的买卖双方；
 - ②有合理的洽谈时间，充分全面考虑物业及市场状况进行议价；
 - ③估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
 - ④不考虑特殊买家的额外出价；
 - ⑤交易期间房地产市场基本保持稳定。
- 5、由于《饶平县人民法院司法鉴定委托书》未明确本次评估的价值时点，经与估价委托人沟通确认，本次评估的价值时点以现场勘查之日确定，估价人员于 2022 年 08 月 18 日对评估对象进行了现场勘查，故价值时点为 2022 年 08 月 18 日。
- 6、本报告评估结果未扣除转让时应缴纳的税费，亦未考虑价值时点后，报告有效期内市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。
- 7、依据估价委托方提供的资料，未明确评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，如物业费、水电费、燃气费、宽带费、有线费等，故本次评估未考虑上述费用对估价结果的影响。
- 8、依据估价委托方提供的资料，未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的缴

纳方式，按照委托方要求，本报告估价结果不考虑上述费用对估价结果的影响。

(二) 未定事项假设条件：本次评估的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设条件：估价对象存在查封限制权利，依据本次估价目的，本次评估不考虑查封限制权利设立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限制权利。估价对象存在抵押他项权利，依据本次估价目的，本次评估不考虑抵押他项权利设立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抵押他项权利。

(四) 不相一致假设条件：本次评估委托人为饶平县人民法院，与估价对象相关权利人不一致。本次评估以相关权利人及案件当事人知悉并同意本次评估行为为前提。

(五) 依据不足假设条件：估价对象未办理产权登记，估价委托人仅提供了估价对象的《商品房买卖合同（预售）》、《不动产登记证明》等复印件，本次评估假设估价委托人提供的相关权属证明材料复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

二、估价使用限制条件

(一) 本报告只为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途，若改变估价目的和使用条件，应重新估价。

(二) 对于估价对象的用途、建筑面积等参数，我们以估价委托人提供的《商品房买卖合同（预售）》复印件等资料为依据，相关资料的真实性、有效性、合法性及完整性由估价委托人负责。

(三) 本次评估报告在市场价格无较大波动情况下的有效期为壹年（2022年08月24日至2023年08月23日），若超过此期限或市场发生较大波动时，即需重新评估。

(四) 本报告仅为估价委托人所使用，未经本公司书面同意，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。否则我司将追究其相应的法律责任，报告解释权归本公司所有。

(五) 本估价报告包含的表格和附件与报告书正文具有同等法律效力，不可分割对待。房地产估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”，“估价结果报告”提供给估价委托人和行业主管部门审查使用，“估价技术报告”不提供给估价委托人，仅供估价机构存档及行业主管部门审查使用。

三、其他需要说明的事项

- 1、本估价结果仅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格，也不应当被视为对评估对象处置成交价的保证。
- 2、本报告估价结果是评估对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，价值时点后，估价报告有效期内，如评估对象状况、房地产市场状况或估价假设和限制条件发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。
- 3、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。
- 4、委托方应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。
- 5、本报告中所使用的货币单位均为人民币元。
- 6、本报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终以合计结果为准。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：饶平县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：深圳云上土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：王卫东

资质等级：国家壹级房地产估价评估机构

证书编号：粤房估备字壹 0200010

地址：深圳市南山区南山街道登良社区南山大道 1088 号南园枫叶大厦 15M

三、估价目的

本次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而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象基本情况

本次估价对象为林建欣、吴晓惠预告登记的位于饶平县黄冈镇恩泽路南信富饶半岛 2 幢一梯 203 号房地产，包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部固定装修等。

南信富饶半岛位于饶平县黄冈镇，近饶平大道，于 2017 年竣工；周边有饶平县人民法院、饶平县青少年宫、饶平阳光培英学校、饶平县华侨医院等，配套设施完善；邻近少年宫公交站，交通较为便利。

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同（预售）》[合同编号：201625387]复印件记载，估价对象规划用途为住宅，主体结构为钢筋混凝土；预测建筑面积为 120.98 平方米，其中套内建筑面积为 100.77 平方米；出卖人为饶平县富宏房地产开发有限公司，买受人为林建欣、吴晓惠，买卖合同已于 2016 年 9 月 22 日登记备案。

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》[粤（2017）饶平县不动产证明第 0000422 号]复印件记载，估价对象饶平县黄冈镇恩泽路南信富饶半岛 2 幢一梯 203 号不动产于 2017 年 03 月 03 日预告

登记，权利人（申请人）为中国工商银行股份有限公司饶平支行，义务人为林建欣/吴晓惠；预告方式为预购商品房抵押权预告登记，不动产证明号为粤（2016）饶平县不动产证明第 0000228 号，抵押方式为一般抵押，债务履行期限为 2017 年 01 月 17 日起 2032 年 01 月 17 日止。

林建欣、吴晓惠预告登记的位于饶平县黄冈镇恩泽路南信富饶半岛 2 幢一梯 203 号不动产已被饶平县人民法院依法查封。

2、土地基本情况

估价对象		南信富饶半岛 2 幢一梯 203 号
土地 实物 状况	土地位置	饶平县黄冈镇恩泽路
	国有土地使用证号	饶府国用（2015）第 000186 号
	土地使用权面积（m ² ）	22,566.67
	土地用途	成套住宅
	土地使用权终止日期	2071/3/20
	土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好
	形状	较规则多边形
	地形地势	地形平坦，地势平坦
	开发程度	宗地红线外“六通”，红线内“六通一平”，基础设施配套完备
	四至	东近饶平大道、北近黄冈大道、南近 228 国道

3、建筑物基本情况

估价对象		南信富饶半岛 2 幢一梯 203 号	
建筑物 实物 状况	面积（m ² ）	120.98	
	层数或高度	位于第 2 层（共 28 层）	
	布局形式	3 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台	
	使用现状	现空置（毛坯）	
	室内 装修 状况	外墙	条形砖
		内墙	水泥砂浆
		天花	水泥砂浆
		地面	水泥砂浆
		门窗	防盗门、铝合金玻璃窗等
	厨房、卫生间	水泥砂浆	
设施及设备	消防系统、监控系统、通讯系统、电梯 2 部等		
维护状况/完损状况	维护及保养状况较好，九成新		

五、价值时点

本次评估的价值时点以实地查勘完成日期为准，即 2022 年 08 月 18 日。

六、价值类型

1、本次评估的价值类型为房地产市场价格。

2、市场价值，是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、估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则，以及合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等估价原则。

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构及估价人员站在中立的立场上，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。

3、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。

4、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。

5、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。

八、估价依据

1、国家有关部门颁布的法律法规依据：

1.1 《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，现予公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

1.2 《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三十二号，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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

1.3 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号,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，自2020年1月1日起施行）；

1.4 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号令）；

1.5 《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会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修订）；

1.6 《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》（中华人民共和国国务院令第55号、1990年5月19日起执行，2020年11月29日最新修订）；

1.7 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号），2016年5月30日最高人民法院审判委员会第1685次会议通过，自2017年1月1日起施行；

1.8 《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），2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，现予公布，自2018年9月1日起施行；

1.9 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日公布）；

1.10 《人民法院委托涉执财产处置司法评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）。

2、有关技术规程和技术标准依据：

2.1 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2.2 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

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

3、估价委托人提供的资料

3.1 《饶平县人民法院司法鉴定委托书》

3.2 《商品房买卖合同（预售）》[合同编号：201625387]复印件

3.3 《不动产登记证明》[粤（2017）饶平县不动产证明第0000422号]复印件

4、估价机构掌握的依据

4.1 饶平县房地产市场资料

4.2 估价人员实地查勘时获得的有关资料

4.3 本公司掌握的有关信息资料

九、估价方法

自接受估价委托人委托后，我司委派估价人员赴现场进行实地查勘、记录、拍照并进行市场调查。估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及估价人员所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，此次评估我们采用**比较法**作为评估方法对估价对象进行评估。

选取比较法进行评估测算主要基于：根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。由于估价对象规划用途为住宅，周边与估价对象类似房地产市场交易较活跃，交易案例较易收集，适宜采用比较法进行估价；由于近年住宅房地产市场过于火热，导致住宅房地产实际投资回报率低于合理水平，收益法不能较准确的反映房地产价值，因此不采用收益法进行估价；成本法主要适用于房地产市场交易量较少及市场发展不成熟的地区，对求取估价对象价值适用性较差，因此本次评估不采用成本法进行估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产估价，估价对象为已建成房地产，故不适用于假设开发法价。综合分析估价对象的实际情况，运用比较法测算存在的各项基础客观条件较成熟，所以本报告采用比较法进行评估测算。

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。

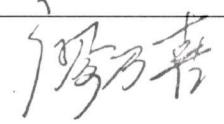
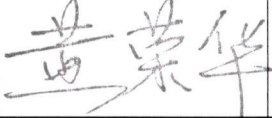
十、估价结果

根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关的法律法规和标准，经过实地查勘和市场调查，运用比较法进行认真的分析和测算，确定估价对象在满足全部估价假设和限制条件下于价值时点 2022 年 08 月 18 日的市场价值为人民币**玖拾万柒仟叁佰伍拾元整（¥907,350）**（详见下页《估价结果明细表》）。

估价结果明细表

估价对象	规划用途	预测建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	房地产市场价格 (元)
南信富饶半岛2幢 一梯203号	住宅	120.98	7,500	907,350

十一、注册房地产估价师

序号	姓名	注册号	签名	签名日期
1	廖万喜	4419980092		2022.8.24
2	黄荣华	4419980093		2022.8.24

十二、实地查勘期

2022年08月18日

十三、估价作业期

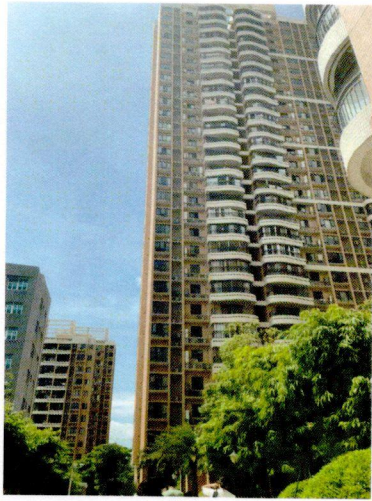
2022年08月08日至2022年08月24日

附件

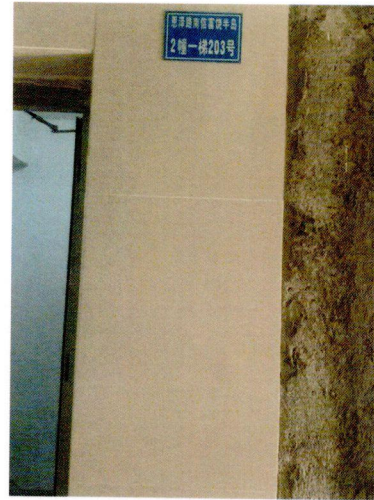
(一) 估价对象位置图



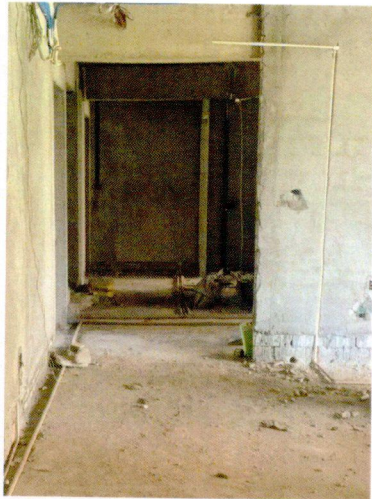
(二) 估价对象相关照片



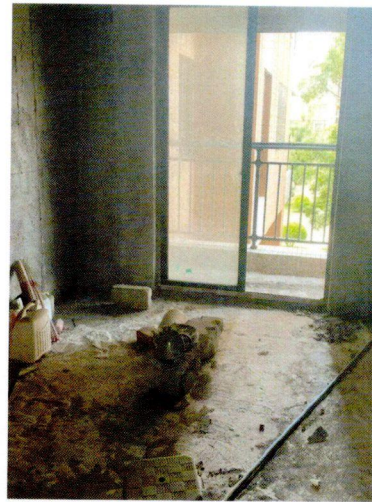
外景



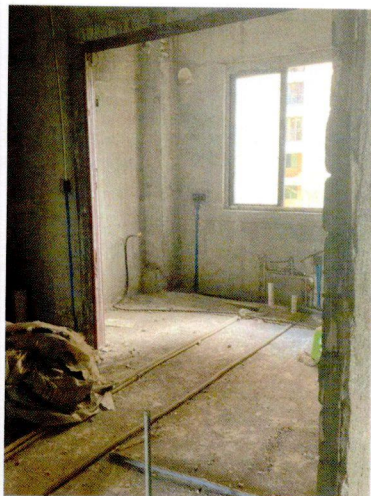
入户门



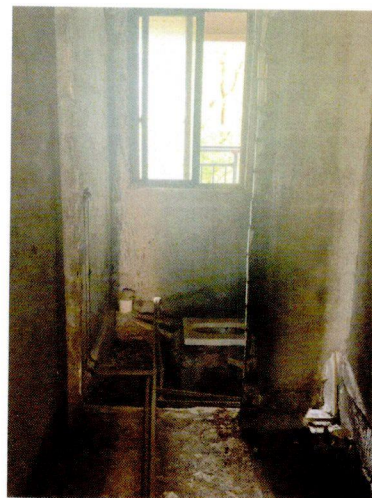
内景



内景



内景



内景

(三) 估价对象及可比案例相关照片



估价对象



可比案例 A



可比案例 B



可比案例 C

饶平县人民法院司法鉴定委托书

(2022)潮饶法司委字第132号

受托机构	深圳云上土地房地产资产评估咨询有限公司		
委托事项	司法鉴定		
委托要求	<p>1、对被执行人林建欣、吴晓惠预告登记的位于饶平县黄冈镇恩泽路南信富饶半岛2幢1梯203号不动产【不动产证明号：粤（2017）饶平县不动产证明第0000422号】进行评估；</p> <p>2、必须在30个工作日内完成评估，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434号民事裁定书复印件一份；</p> <p>2、（2022）粤5122执222号之二执行裁定书一份；</p> <p>3、被执行人林建欣、吴晓惠预告登记的位于饶平县黄冈镇恩泽路南信富饶半岛2幢1梯203号不动产【不动产证明号：粤（2017）饶平县不动产证明第0000422号】购房合同及不动产登记证明复印件一份；</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	廖姿	联系电话	0768-7810104
受托机构 签收意见	<p>签收人： 13802285521</p> <p> 2022年08月01日（盖章）</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29日

粤(2017) 饶平县 不动产证明第 0000422 号

不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO 44903001046

证明权利或事项	预告登记
权利人(申请人)	中国工商银行股份有限公司饶平支行
义务人	林建欣/吴晓惠
坐落	饶平县黄冈镇恩泽路南信富饶半岛2幢一梯203号
不动产单元号	445122 101037 GB00085 F00021023
其他	预告方式: 预购商品房抵押权预告登记 不动产证明号: 粤(2016)饶平县不动产证明第0000228号 担保债权的数额: 410000.0元 抵押方式: 一般抵押
附记	债务履行期限: 2017年01月17日起至2032年01月17日止