

河德颐房评字（2022）第 A006 号

关于广东省河源市紫金县紫城镇北外路十号

房地产估价报告书

房地产估价报告

估价项目名称: 关于广东省河源市紫金县紫城镇北外路十号的土地及地上建筑物市场价值评估

估价委托人: 广东省紫金县人民法院

房地产估价机构: 河源市德颐土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师: 彭 华 (注册号: 3220040529)

李泊蓉 (注册号: 4220050034)

估价报告出具日期: 2022 年 08 月 23 日

估价报告编号: 河德颐房评字 (2022) 第 A006 号

致估价委托人函

广东省紫金县人民法院：

承蒙委托，我对广东省河源市紫金县紫城镇北外路十号的土地（土地使用权证号：紫府国用总字 1993 字第 16210110420 号（土地），房地产权证号：粤房字第 16210110420 号（地上建筑物）（详见下文评估结果明细表）的市场价值进行评定估算，估价目的系为委托人执行【（2022）粤 1621 委 117 号】案件提供价值参考而评估房地产市场价值。

估价对象为广东省河源市紫金县紫城镇北外路十号共 1 套房产建筑面积为 263.22 平方米的房屋所有权及其土地总面积为 401 平方米在剩余使用年期的土地使用权，以及房屋内部装修（详见下文评估结果明细表）。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、委托人提供的有关资料以及估价人员实地查勘、查阅掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，选取市场比较法和成本法作为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托估价对象在价值时点二〇二二年八月三日的市场价值合计为 1680889.00 元，大写人民币壹佰陆拾捌万零捌佰捌拾玖元整，详见下文评估结果明细表。

评估结果明细表

序号	权利人	类型	房产证号/土地使用权证号	坐落	建筑/土地面积 (m ²)	建筑/土地面积单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
1	许新煌	房产	粤房字第C2247189号	广东省河源市紫金县紫城镇北外路十号	263.22	1130	297439	不含地价, 地上建筑物成本
2		土地	紫府国用总字 1993 字第 16210110420 号		401.00	3450	1383450	纯地价
建筑物价值+土地价值合计					---	---	1680889	

河源市德颐土地房地产资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二二年八月二十三日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	4
(一) 估价委托人	4
(二) 房地产估价机构	4
(三) 估价目的	4
(四) 估价对象	4
(五) 价值时点	5
(六) 价值类型	5
(七) 估价原则	5
(八) 估价依据	6
(九) 估价方法	7
(十) 估价结果的确定	8
(十一) 注册房地产估价师	9
(十二) 实地查勘期	9
(十三) 估价作业期	9
附件	10

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和准确的。
- 2、 本估价报告中的分析、意见和结论是我们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、 我们与本估价报告中的被估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、 注册房地产估价师彭华、李泊蓉于 2022 年 8 月 3 日对本次估价的估价对象进行了实地查勘。
- 5、 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，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，假设其合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在尚未明确或不够明确的事项，故本估价报告无未定事项的假设。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实的事项，故本估价报告无背离事实事项的假设。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致的事项，故本估价报告无不相一致事项的假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足的事项，故本估价报告无依据不足事项的假设。

（六）估价报告使用限制

1. 本报告仅为委托人执行【（2022）粤 1621 委 117 号】案件提供价值参考

而评估房地产市场价值，不对其他用途负责。

2. 本报告估价结果包含地上房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权的价值，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备的价值，若地上房屋所有权、土地使用权或其配套设施设备等被分割处置时，本报告估价结果无效。

3. 本估价报告的有效期限为壹年（即二〇二二年八月二十三日至二〇二三年八月二十二日），若在壹年内，房地产市场发生较大变化，本报告的估价结果应作相应调整，或聘请房地产估价机构重新进行估价。

4. 本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分，不可分割使用。

5. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权归本估价机构所有。

6. 本报告的估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，则估价结果须作相应调整。

房地产估价结果报告

（一）估价委托人

委 托 人：广东省紫金县人民法院

案件督办人：叶丽芬

联系电话：7689819

（二）房地产估价机构

估价机构名称：河源市德颐土地房地产资产评估有限公司；

法定代表人：李泊蓉；

住所：河源市新市区文明路北大同路东富景花园内西起第 8-11 卡 101 号；

统一社会信用代码：914416026633307809；

资格等级：贰级

证书编号：粤房估备字贰 0600001；

有效期限：2023 年 12 月 16 日止。

（三）估价目的

根据广东省紫金县人民法院提供的《司法鉴定委托书》【（2022）粤 1621 委 117 号】，本次评估目的系为委托人执行【（2022）粤 1621 委 117 号】案件提供价值参考而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

估价对象为广东省河源市紫金县紫城镇北外路十号共 1 套房产建筑面积为 263.22 平方米的房屋所有权及其土地面积为 401 平方米在剩余使用年期的土地使用权，以及房屋内部装修。估价对象具体情况如下：

广东省河源市紫金县紫城镇北外路十号

根据委托人提供的《房地产权档案查阅答复书》及《国有土地使用证》复印件记载，估价对象权利人及土地使用者：许新煌；

(1) 房产基本状况

《房地产权档案查阅答复书》			
房地产坐落	紫金县紫城镇北外路十号	权利人	许新煌
不动产权证号	C2247189	建筑面积 (m ²)	263.22
房屋性质	私有	专有建筑面积 (m ²)	263.22
结构	混合结构	登记原因	拆迁
《国有土地使用证》			
地址	紫金县紫城镇北外路 10 号	土地使用者	许新煌
用地总面积	401m ²	地号	1-A-402
国有土地使用证号	紫府国用总字 1993 字第 16210110420 号	用途	住宅

(2) 建筑物及附着物基本状况

房地产名称：广东省河源市紫金县紫城镇北外路十号；房屋建筑面积：263.22 平方米，用地总面积：401m²；规划用途：住宅；根据现场人员勘察房屋混合结构两层半及水泥坪，外墙整体贴条形瓷砖，本次估价对象为住宅自建房，室内造型天花或乳胶漆及内墙乳胶漆或墙裙砖，地面贴瓷砖，楼梯瓷砖踏步、铁栏杆扶手；有门窗，水电卫等设施齐全。估价对象保养情况较好，其综合成新率约为五成新。

(五) 价值时点

按委托人要求，以估价人员现场查勘之日作为本次价值时点，即二〇二二年八月三日。

(六) 价值类型

本估价报告出具的公开市场价值是指估价对象于价值时点二〇二二年八月三日，在符合前述假设和限制条件下、最高最佳利用情况下所能体现的市场价值。

(七) 估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最

佳利用原则、替代原则为操作性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

评估价值应是估价对象在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格差应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

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化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

本次评估依据国家、广东省和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、法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号 2007 年 8 月 30 日修订）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号 2004 年 8 月 28 日修订）；

（3）《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号 2007 年 10 月 1 日起实施）；

（4）《中华人民共和国担保法》（主席令第 50 号 1995 年 6 月 30 日发布）；

（5）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号 2008 年 1 月 1 日起实施）

（6）《城市房地产抵押管理办法》（原建设部令第 56 号，2001 年 8 月 15 日修订）；

（7）《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》（建住房[2006]8 号）；

(8) 《房地产抵押估价指导意见》(2006)；

2、技术规程

(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) 《房地产估价报告评审标准(试行)》(2011年6月起试用)；

(4) 《房地产估价技术指引》(编号:SZDB/Z 273-2017)；

3、估价委托人提供的资料

(1) 《房地产权档案查阅答复书》及《国有土地使用证》复印件；

(2) 《司法鉴定委托书》【(2022)粤1621委117号】；

(3) 委托方提供的其他相关资料；

4、其他资料

(1) 《河源市房地产年鉴》(2021)；

(2) 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；

(3) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

(4) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法

本次估价选择了市场比较法和成本法对估价对象价值进行评估。

市场比较法是指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。

收益法是指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。

成本法是指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。

假设开发法是指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。

（十）估价结果的确定

1、评估总值确定

（1）本次评估采用比较法对估价对象广东省河源市紫金县紫城镇北外路十号的土地在剩余使用年限的使用权价值进行了评估，评估结果土地地面单价 3450 元/平方米。

（2）本次评估采用成本法对估价对象广东省河源市紫金县紫城镇北外路十号的地上建筑物的房屋所有权价值进行了评估，评估结果建筑面积单价 1130 元/平方米。

（3）评估人员认为市场比较法和成本法的理论依据为房地产价格形成的替代原理，其本质是以房地产的市场交易价格为导向求取估价对象的价值，故最终确定估价对象广东省河源市紫金县紫城镇北外路十号的土地使用权地面单价 3450 元/平方米，建筑面积单价 1130 元/平方米。则：

估价对象广东省河源市紫金县紫城镇北外路十号市场评估值：

建筑面积 263.22 平方米×1130 元/平方米+土地面积 401 平方米×3450 元/平方米=297439 元+1383450 元=1680889.00 元；

2、估价结论

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选用市场比较法和成本法确定委托评估物业在价值时点二〇二二年八月三日的市场价值为 1680889.00 元，大写人民币壹佰陆拾捌万零捌佰捌拾玖元整，详见评估结果明细表。

此页无正文

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
彭 华	3220040529	
李泊蓉	4220050034	

(十二) 实地查勘期

于二〇二二年八月三日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期

二〇二二年八月三日至二〇二二年八月二十三日

附件

1. 《司法鉴定委托书》复印件
2. 《房地产权档案查阅答复书》及《国有土地使用证》复印件
3. 委托方提供的其他相关资料
4. 估价对象照片
5. 估价对象位置图
6. 《鉴定人承诺书》复印件
7. 估价机构营业执照和估价资质证书复印件
8. 注册房地产估价师估价资格

紫金县人民法院
司法鉴定委托书

(2022)粤1621委117号

河源市德颐土地房地产资产评估有限公司：

我院执行局移送的钟耀华与许新煌民间借贷一案，需要对被执行人许新煌名下位于广东省河源市紫金县紫城镇北外路十号的房地产[房产证号：粤房字第2247189号，土地使用权证号：紫府国用总字1993第16210110420号]价值进行鉴定，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附1： 《委托鉴定要求》

附2： 《委托鉴定材料清单》



督办人： 叶丽芬

电话： 7689819 传真： _____

房地产权档案查阅答复书

权利人	许新煌	身份证号码	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	房屋性质	私有
房地坐落	紫金县紫城镇北外路十号		
登记原因	拆迁		
建筑面积	263.22m ²	专有建筑面积	263.22m ²
规划用途	住宅	房屋结构	混合
土地使用权人	许新煌	独用土地面积	m ²
土地使用结束时间		国土证号	
不动产权证号	G2247189	印刷序列号	G2247189
竣工时间		登记时间	1991年05月25日
共有人名称	证件号码	权利比例	权证印刷序列号
房屋产权 状态说明	<p>***此房产未办抵押***</p> <p>***此房产未被冻结***</p> <p>***此房产未被挂失***</p> <p>***此房产已被查封***</p> <p>法院名称:紫金县人民法院 期限:到2025-05-04 23:59:59 状态:查封 协助执行通知书文号:(2022)粤1621执179号之十八 登记时间:2022-05-05 16:04:57</p>		

经办人：黄淑敏



总 字 第 号
府 国 用 字 (1993) 第 6210110420 号

国有土地使用证

注 意 事 项

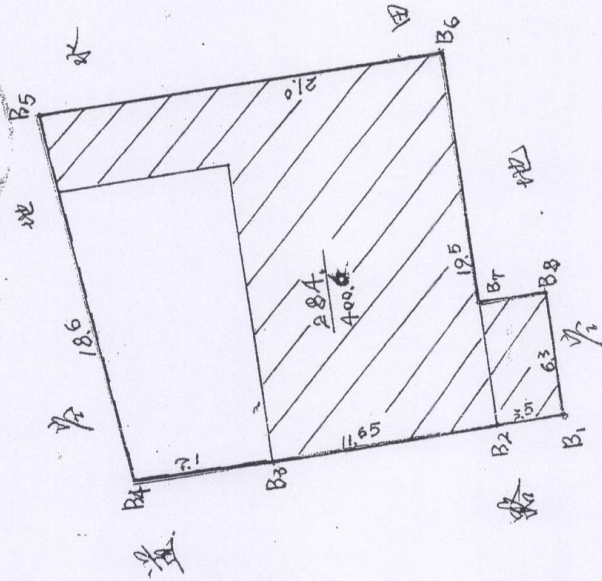
- 一、本证是土地使用权的法律凭证，经填发机关（政府土地管理部门）盖章生效。
本证登记的土地使用权受国家法律保护，任何单位和个人不得侵犯。
- 二、土地使用者必须遵守国家土地法规，按批准用途使用并依法登记的全部土地。
- 三、凡变更土地权属或改变土地用途的，必须按照法定程序申请办理变更登记。
- 四、此证一律用钢笔或毛笔填写，字迹工整，不得擅自涂改，凡擅自涂改的，一律无效。
- 五、本证应妥善保管，凡有丢失、损坏的，须及时申请补发。
- 六、各级政府、土地管理部门检查了解土地问题时，应主动出示此证。

国家土地管理局监制

注明边长（米）

界线（用地范围用红线绘出，注明边长：米）

北 ↑



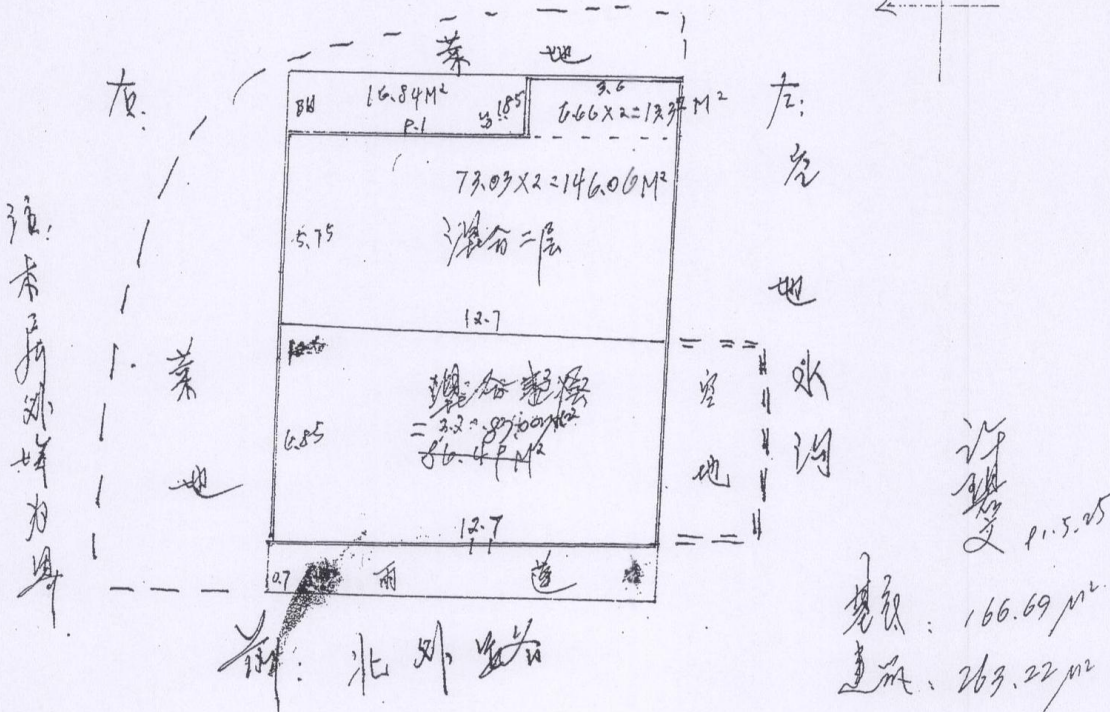
比例尺 1:

紫金县城镇(乡)房屋查丈登记表

原件复印
登记字第 2022-627

权利人姓名 (单位)	许新煌		住址			身份证号码 (房产号)			
房屋座落	紫金县 <u>城</u> 镇北外	街路	巷门牌	10	号	房屋结构 及层数	砖混二层	建造 时间	90年
基底面积	建筑面积		使用土地面积						
房屋四墙归属	房屋四至	邻主签名	房屋用地来源情况						
东墙	何祥	菜地	旧房改建。						
西墙	何祥	北外路							
南墙	何祥	空地,水沟							
北墙	何祥	菜地							
所有权来源情况		改建							
所有权性质	私有		所有权占有份额	全部			房屋价值	4.1万元	
产权人(共有人)签名		许新煌 许新煌							
查丈人	小梅	金祥	审核人	许新煌		登记时间	91年5月10日		

房屋平面图(单位M)



城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其它形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

—摘自《中华人民共和国宪法》第十条

土地的所有权和使用受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

—摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，为维护社会主义土地公有制，保护土地使用者的合法权益，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

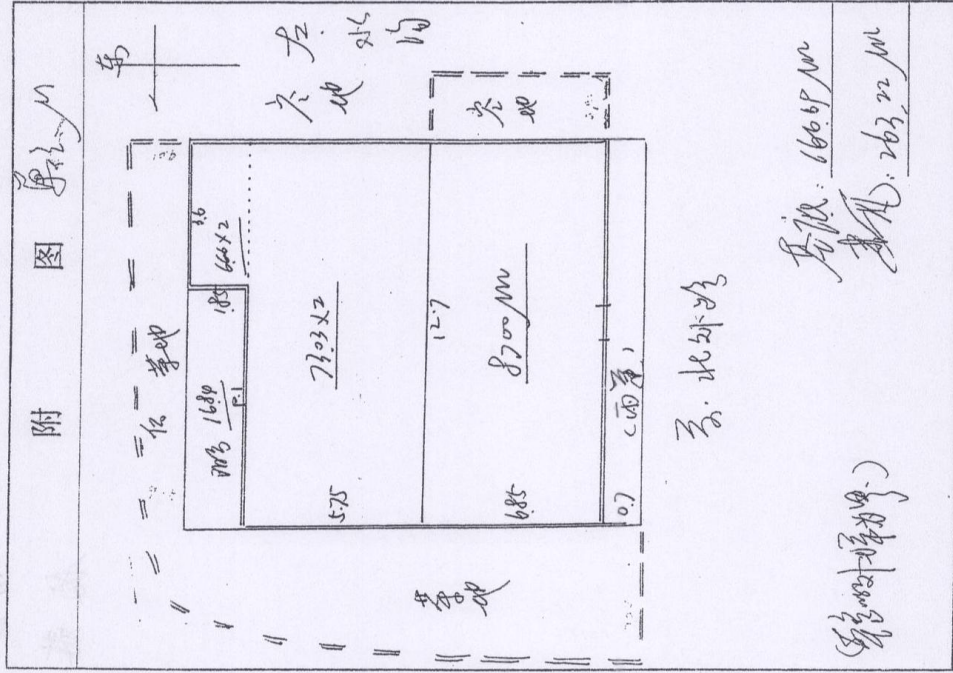


一九九三年五月八日

土地证专用章

遵守事项

- 一、房屋所有权人必须遵守国家法律和政府和政府有关房产管理的各项规定。
- 二、房屋所有权转移变更（如买卖、赠与、交换、转让、继承、分拆等），房屋状况变动（如翻建、扩建、拆除、倒塌、焚毁等），他项权利变更（如设定、注销他项权利），应及时向房产管理机构申请登记。
- 三、此证不准涂改，如有遗失或损毁，应及时向房产管理机构申报补发。



紫金县人民法院司法鉴定委托移送表

案号	(2022)粤1621执179号	案由	民事
受委托机构	河源市德颐土地房地产资产评估有限公司		
原告	单位(个人)名称	钟耀华	
	联系人	钟耀华	电话 13288162008
	联系地址	惠州市惠城区花边南路10号	
被告	单位名称	许新煌	
	联系人	许新煌	电话 13690923812
	联系地址	广东省紫金县紫城镇安民居委会兴隆街51号	
鉴定对象(含名称、数量及地址)	被执行人许新煌名下的位于广东省河源市紫金县紫城镇北外路十号的房地产[房产证号:粤房字第2247189号,土地使用权证号:紫府国用总字1993第16210110420号]		
鉴定事项	请对登记在对被执行人许新煌名下的位于广东省河源市紫金县紫城镇北外路十号的房地产[房产证号:粤房字第2247189号,土地使用权证号:紫府国用总字1993第16210110420号]价值进行评估。		
鉴定要求			
鉴定目的	为审判执行提供依据		
鉴定标准			
在线移送鉴定相关的附件材料	鉴定申请书		
线下移送鉴定相关的附件材料	承办法官温文军18033353665		
备注	7689869		
承办人	叶丽芬	移送日期	2022年7月20日

估价对象现状





地上建筑物



地



鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：（签名）

鉴定机构：（盖章）

2022年08月03日



统一社会信用代码
914416026633307809

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称	河源市德颐土地房地产资产评估有限公司	注册资本	人民币壹佰万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2007年06月12日
法定代表人	李泊蓉	营业期限	长期
经营范围	一般项目：资产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 房地产咨询；房地产、土地评估。 （依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
住所	河源市新市区文明路北大同路东富景花园内西起第8-11卡101号（仅供办公场所使用）		



登记机关
2021年09月27日

特别提醒：
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统填报上一年度年报信息

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

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字贰0600001

企业名称：河源市德颐土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：914416026633307809

法定代表人：李泊蓉

注册地址：河源市新市区文明路北大同路东富景花园内西起8-11卡101号

有效期：至2023年12月16日

备案等级：贰级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年10月21日

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. 00215150



16

姓名 / Full name
 李泊蓉

性别 / Sex
 女

身份证件号码 / ID No.
 420107197605090548

注册号 / Registration No.
 4220050034

执业机构 / Employer
 河源市德颐土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2023-04-21

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. 00215146



19

姓名 / Full name
 彭华

性别 / Sex
 女

身份证件号码 / ID No.
 320211197602264123

注册号 / Registration No.
 3220040529

执业机构 / Employer
 河源市德颐土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2023-11-24

持证人签名 / Bearer's signature

