

河德颐房评字（2022）第 A008 号

关于紫金县紫城镇乌石三丫角紫五路 8 号

房地产估价报告书

房地产估价报告

估价项目名称: 关于紫金县紫城镇乌石三丫角紫五路 8 号房地产市场价格评估

估价委托人: 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 09 月 13 日

估价报告编号: 河德颐房评字 (2022) 第 A008 号

致估价委托人函

紫金县人民法院：

承蒙委托，我公司对紫金县紫城镇乌石三丫角紫五路8号（建筑面积为264.54平方米，详见下文评估结果明细表）房地产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150号】案件提供价值参考而评估房地产市场价值。

估价对象为紫金县紫城镇乌石三丫角紫五路8号共1套建筑面积合计为264.54平方米的房屋所有权及其所分摊的土地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九月九日的市场价值为687804.00元，大写人民币陆拾捌万柒仟捌佰零肆元整，详见下页评估结果明细表。

评估结果明细表

委托人	紫金县人民法院
不动产证号	粤（2021）紫金县不动产权第0059589号
权利人	罗道勇
用途	住宅
建筑面积（m ² ）	264.54平方米
评估单价（元/m ² ）	2600元/平方米
市场价值（元）	687804.00元（大写人民币陆拾捌万柒仟捌佰零肆元整）

河源市德颐土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月十三日

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	7
(十一) 注册房地产估价师	8
(十二) 实地查勘期	8
(十三) 估价作业期	8
附件	9
(一) 司法鉴定委托书	错误! 未定义书签。
(二) 《房地产权档案查阅答复书》复印件	10
(三) 相关照片	10
(四) 估价对象位置图	10
(五) 估价机构营业执照和估价资质证书复印件	10
(六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	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 09 月 09 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150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（即二〇二二年九月十三日至二〇二三年九月十二日），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：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

根据紫金县人民法院提供的《司法鉴定委托书》，本次评估目的系为委托人执行【(2022)粤 1621 委 150 号】案件提供价值参考而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

估价对象为紫金县紫城镇乌石三丫角紫五路 8 号共 1 套建筑面积合计为 264.54 平方米的房屋所有权及其所分摊的土地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：

紫金县紫城镇乌石三丫角紫五路 8 号

根据委托人提供的《房地产权档案查阅答复书》复印件记载，估价对象权利人：罗道勇；

（1）房产基本状况

权利人：罗道勇，身份证号码：441621198006282795，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，不动产权证书号：粤（2021）紫金县不动产权第 0059589 号，房屋坐落：紫金县紫城镇乌石三丫角紫五路 8 号，建筑面积：264.54 平方米，专有建筑面积：264.54 平方米，房屋用途：住宅，房屋结构：混合结构，房屋性质：自建房，登记时间：2021 年 07 月 20 日，竣工时间：1999 年 01 月 01 日，登记原因：2021 年继承，独用土地面积：1025 平方米，土地使用结束时间：2075 年 01 月 13 日。

（3）建筑物及附着物基本状况

房地产名称：紫金县紫城镇乌石三丫角紫五路 8 号；房屋建筑面积：264.54 平方米；规划用途：住宅；估价对象位于第一至四层，外墙条形砖，本次估价对象为住宅自建房，客厅装修部分造型天花、地面瓷片或水磨石、内墙乳胶漆；房间装修天花部分造型天花、内墙为乳胶漆、地面瓷片；厨房及卫生间内墙部分墙砖或乳胶漆、天花部分吊顶、地面瓷片，水电卫等设施齐全。估价对象保养情况较好，其综合成新率约为六成新。

（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，即二〇二二年九月九日。

（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九月九日。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》复印件;

(2)《司法鉴定委托书》;

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)本次评估采用市场比较法和成本法对评估对象进行了评估,评估结果估价对象紫金县紫城镇乌石三丫角紫五路8号,单价2600元/平方米。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紫金县紫城镇乌石三丫角紫五路8号单价2600元/平方米，则：

估价对象紫金县紫城镇乌石三丫角紫五路8号市场评估值264.54平方米×2600元/平方米=687804.00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九月九日的市场价值为687804.00元，大写人民币陆拾捌万柒仟捌佰零肆元整，详见评估结果明细表。

（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

于二〇二二年九月九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

二〇二二年九月九日至二〇二二年九月十三日

附件

- (一) 司法鉴定委托书
- (二) 《房地产权档案查阅答复书》复印件
- (三) 相关照片
- (四) 估价对象位置图
- (五) 估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

紫金县人民法院

司法鉴定委托书

(2022)粤1621委150号

河源市德颐土地房地产资产评估有限公司：

我院执行局移送的广东紫金农村商业银行股份有限公司与罗道勇、陈雪丽借款合同纠纷一案，需要对被执行人罗道勇名下位于广东省河源市紫金县紫城镇乌石三丫角紫五路8号的房地产[不动产权证号：粤（2021）紫金县不动产权第0059589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》

二〇二二年八月三十一日

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	罗道勇	身份证号码	441621198006282795
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	房屋性质	自建房
房地坐落	紫金县紫城镇乌石三丫角紫五路8号		
登记原因	2021年继承		
建筑面积	264.54m ²	专有建筑面积	264.54m ²
规划用途	住宅	房屋结构	混合结构
土地使用权人	罗道勇	独用土地面积	102m ²
土地使用结束时间	2075年01月13日	国土证号	
不动产权证号	粤(2021)紫金县不动产权第0059589号	印刷序列号	44423846836
竣工时间	1999年01月01日	登记时间	2021年07月20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2025-06-20 23:59:59 状态:查封 协助执行通知书文号:(2022)粤1621执1033号 登记时间:2022-06-21 15:42:14</p>		

经办人：洪奕锋

2022-06-21



广东省紫金县人民法院 执行裁定书

(2022)粤1621执1033号

申请执行人：广东紫金农村商业银行股份有限公司，住
所地紫金县紫城镇长安大道西25号，统一社会信用代码
91441621682487759C。

法定代表人：邹东平。

被执行人：罗道勇，男，汉族，1980年06月28日出生，
住广东省紫金县乌石镇乌石村新联队紫五路8号。公民身份
号码441621198006282795。

被执行人：陈雪丽，女，汉族，1986年02月16日出生，
住广东省紫金县乌石镇乌石村新联队紫五路8号。公民身份
号码441621198602162749。

本院在执行申请执行人广东紫金农村商业银行股份有
限公司与被执行人罗道勇、陈雪丽借款合同纠纷一案中，本
院依据已发生法律效力(2021)粤1621民初618号民事判
决书，向被执行人罗道勇、陈雪丽发出执行通知书，责令被
执行人限期履行上述生效法律文书确定的义务，被执行人至
今未履行。本院依法查封了被执行人罗道勇名下的位于广东
省河源市紫金县紫城镇乌石三丫角紫五路8号的房地产[不
动产权证号：粤(2021)紫金县不动产权第0059589号]。
因被执行人未履行。本院拟对上述查封财产进行处置。依照

广东省紫金县人民法院 执行裁定书

(2022)粤1621执1033号

申请执行人：广东紫金农村商业银行股份有限公司，住所地紫金县紫城镇长安大道西25号，统一社会信用代码91441621682487759C。

法定代表人：邹东平。

被执行人：罗道勇，男，汉族，1980年06月28日出生，住广东省紫金县乌石镇乌石村新联队紫五路8号。公民身份号码441621198006282795。

被执行人：陈雪丽，女，汉族，1986年02月16日出生，住广东省紫金县乌石镇乌石村新联队紫五路8号。公民身份号码441621198602162749。

本院在执行申请执行人广东紫金农村商业银行股份有限公司与被执行人罗道勇、陈雪丽借款合同纠纷一案中，本院依据已发生法律效力(2021)粤1621民初618号民事判决书，向被执行人罗道勇、陈雪丽发出执行通知书，责令被执行人限期履行上述生效法律文书确定的义务，被执行人至今未履行。本院依法查封了被执行人罗道勇名下的位于广东省河源市紫金县紫城镇乌石三丫角紫五路8号的房地产[不动产权证号：粤(2021)紫金县不动产权第0059589号]。因被执行人未履行。本院拟对上述查封财产进行处置。依照

《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一、四条的规定，裁定如下：

评估、拍卖被执行人罗道勇名下的位于广东省河源市紫金县紫城镇乌石三丫角紫五路8号的房地产[不动产权证号：粤（2021）紫金县不动产权第0059589号]。

本裁定书送达后即发生法律效力。

审 判 长 傅卓君

审 判 员 江建东

审 判 员 张锐光

二〇二二年七月五日

书 记 员 李雪婷

本件与原件核对无异

紫金县人民法院司法鉴定委托移送表

案号	(2022)粤1621执1033号	案由	借款合同纠纷
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	广东紫金农村商业银行股份有限公司/邹东平	
	联系人	广东紫金农村商业银行股份有限公司/邹东平	电话 7800057
	联系地址	紫金县长安大道西25号	
被告	单位名称	罗道勇,陈雪丽	
	联系人	罗道勇	电话 13539143133
	联系地址	广东省紫金县乌石镇乌石村新联队紫五路8号	
	联系人	陈雪丽	电话 18023133337
	联系地址	广东省紫金县乌石镇乌石村新联队紫五路8号	
鉴定对象(含名称、数量及地址)	被执行人罗道勇名下的位于广东省河源市紫金县紫城镇乌石三角紫五路8号的房地产[不动产权证号:粤(2021)紫金县不动产权第0059589号]		
鉴定事项	对被执行人罗道勇名下的位于广东省河源市紫金县紫城镇乌石三角紫五路8号的房地产[不动产权证号:粤(2021)紫金县不动产权第0059589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	0762--7689869		
承办人	叶丽芬	移送日期	2022年8月31日

估价对象位置图

估价对象：



估价对象现状照片





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） 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



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第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



16


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

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

9

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

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