

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：深同诚评字(2022C)100C第002号

估价项目名称：饶平县三饶镇南联南联路45号涉执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：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：陈习雄（注册号：4220110022）

余宜发（注册号：4420130202）

估价报告出具日期：二〇二二年十月十三日

电脑编号：2022-14192252

防伪查询请登录“同致诚评估”官方网站：www.tzcpq.com



01040202-14192252

致估价委托人函

饶平县人民法院：

承蒙委托，我对黄志勇拥有的位于饶平县三饶镇南联南联路 45 号房地产进行估价，建筑面积为 183.60 平方米，房屋规划用途为住宅，房屋所有权取得方式为自建，土地性质为集体土地使用权，土地使用权取得方式为划拨，土地使用权面积为 46.80 平方米，土地用途为住宅用地。

本次价值时点设定为 2022 年 9 月 26 日（即实地勘察日期）；估价目的是为法院进行司法处置提供价值参考；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年（自二〇二二年十月十三日起至二〇二三年十月十二日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

我公司本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象评估价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，运用比较法及收益法评估估价对象市场价值，确定估价对象于价值时点 2022 年 9 月 26 日市场价值为 RMB831,708 元，大写人民币捌拾叁万壹仟柒佰零捌元整。详见《估价结果汇总表》：

估价结果汇总表

估价对象	权证号	权属人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	估价结果	
					评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
饶平县三饶镇南联南联路 45 号	粤房地权证饶平字第 00000994 号 饶集用 (2002) 第 01462 号	黄志勇	住宅	183.60	4,530	831,708

特别提示：1、估价对象处置后税费的负担方式，依法律、行政法规规定，由被执行人和买受人各自承担，特提请报告使用者注意！

2、本次评估是基于下文的估价的假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

深圳市向致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：

（中国注册房地产估价师）

陈平

二〇二二年十月十三日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	3
(三) 背离事实假设	3
(四) 不相一致假设	4
(五) 依据不足假设	4
二、估价报告限制条件	4
三、估价结果使用特别提示	5
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附 件	15

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、注册房地产估价师在本估价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、本估价报告中的分析、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，但受到本估价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估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是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）以及相关房地产估价标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1. 我们对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，以估价委托人提供的《集体土地使用证》及《房地产权证》记载为依据，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，合理假定其具有合法性、真实性、准确性和完整性；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，合理假定其具有安全性。

2. 本次估价是以估价委托人提供的权属证件和其它资料真实、合法、准确、完整为前提，如因估价委托人提供的资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任，我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状作一般性勘察，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，本次评估假设估价对象能正常安全使用。

4. 我们已在能力范围内对领勘人指认的估价对象位置和界址进行实地查勘，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果因位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：（1）适当营销；（2）熟悉情况；（3）谨慎行事；（4）不受强迫；（5）公平交易。

6. 本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，本估价报告使用期限为一年（自估价报告出具

之日起计算），若报告使用期限上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

7. 本次估价结果假设以估价对象正常使用为估价前提。

8. 估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

9. 本次估价的实地查勘完成之日为 2022 年 9 月 26 日，本次估价设定人民法院拍卖财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况一致。

10. 估价委托人未能提供相关资料确定估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等），本估价机构亦未能掌握相关情况。本次估价设定估价结果不存在欠缴税费，**特提请报告使用者注意！**

11. 估价对象处置后税费的负担方式，依法律、行政法规规定，由被执行人和买受人各自承担，**特提请报告使用者注意！**

12. 本项目人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，本次估价设定估价对象均不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，**特提请报告使用者注意！**

（二）未定事项假设

估价委托人未明确估价对象处置后税费的负担方式，按照法院以往处置惯例，依法律、行政法规规定，由被执行人和买受人各自承担，本次估价未考虑该因素对估价结果的影响，**特提请报告使用者注意！**

（三）背离事实假设

1. 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力或其它不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式或价格折让等因素导致的价格变化；也未考虑影响房地产价值的债权等法律义务限制。

2. 本次估价结果暂未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及应补交土地出让金对评估结果的影响，**特提请报告使用者注意！**

（四）不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设事项，故本估价报告不存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价对象房屋建筑结构为钢混结构，经济耐用年限为 60 年，房屋竣工年限未见证载，房屋登记时间为 2010 年 7 月 6 日，本次估价设定房屋竣工年限为 2010 年 7 月 6 日，至价值时点，估价对象的经济耐用年限剩余 47.8 年。

二、估价报告限制条件

1. 本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 估价机构对报告本身的内容负责，且拥有对估价报告和估价结果的最终解释权。基于估价委托人司法处置需求，本报告部分内容可能会被发表于特定公开媒体，估价委托人应合理确定被发表内容，确保为阅读者对相关内容的全面、充分理解提供必要技术支持，避免因不客观的发表或转载行为损害估价机构声誉。

3. 本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

4. 本估价结果包含估价对象红线范围内的房屋所有权、土地在剩余使用年期的土地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

5. 本估价报告中的市场价值（或评估总价），是估价对象在该房地产所属土地类型下的房地产公开市场价值。所谓公开市场价值，即在公开市场上最可能形成的价格。

6. 本报告中对于未来房地产市场发展趋势、估价对象变现能力等分析、判断，是估价人员基于价值时点的房地产市场状况、估价对象的具体情况作出的，仅供报告使用者参考。建议估价报告使用者在房地产市场价格变化较快、房地产状况发生改变时对估价对象的价值进行再评估。

7. 根据《中华人民共和国民法典》第三百五十六条：建筑物等设施随建设用地

使用权的流转而一并处分。建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。估价对象地上建筑物处置时，需跟随土地一并处置，提请报告使用人注意。

8. 本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况无明显改变时使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算）。

9. 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

10. 报告中数据均采用电算化连续计算得出，由于数据取整的关系可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

11. 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

12. 本估价报告须完整使用方为有效。本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签名后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

13. 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、估价结果使用特别提示

1. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

2. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

3. 报告使用者应当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。

4. 本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

5. 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、利害关系人对估价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。

估价结果报告

一、估价委托人

饶平县人民法院

二、房地产估价机构

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：陈平

房地产估价机构备案等级：壹级（证书编号：粤建房估深备（2017）0006号，有效期限：至2023年06月28日）

土地估价机构信用等级：一级（证书编号：A202244012号，有效期限：至2022年12月31日）

地 址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

电 话：400-001-9358

三、估价目的

为饶平县人民法院进行司法处置提供价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

根据估价委托人提供的产权资料，本次估价对象为饶平县三饶镇南联南联路45号房地产，建筑面积为183.60平方米，土地使用权面积为46.80平方米（包含估价对象的房屋所有权及土地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

（二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料复印件及评估专业人员实地查勘，估价对象基本状况如下：

估价对象基本状况			
估价对象名称	饶平县三饶镇南联南路 45 号房地产		
坐落	三饶镇南联南路 45 号		
建筑面积 (m ²)	183.60	土地使用权面积 (m ²)	46.80
规划用途	住宅	现状用途	住宅
权利人	黄志勇	土地使用权人	黄志勇
土地基本状况			
四至	所在区域西北至福巴线，东至南联路		
形状	近似矩形		
土地开发程度	宗地红线外“五通”，宗地红线内建有建筑物		
土地使用期限	未见证载		
建筑物基本状况			
建筑结构	钢筋混凝土	朝 向	东西
总 楼 层	共 4 层	评估楼层 (房号)	第 1-4 层
层 高	约 3.0 米	景 观	无特别景观
平面布置	住宅格局		
装修 状况	外墙/外观	小方砖	
	客 厅	墙面为乳胶漆，地面为地砖	
	卧 室	墙面为乳胶漆，地面为地砖	
	餐 厅	——	
	厨 房	墙面为墙砖，地面为地砖	
	卫 生 间	墙面为墙砖，地面为地砖	
	阳 台	开放式阳台	
设施 设备	水 电	暗敷	电 梯 ——
	管道煤气	——	消 防 ——
	空 调	配套	其它设备 ——
使用 与维 护	竣工日期	未见证载	新旧程度 约七成新
	使用状况	自用	
	维护与保养	维护与保养一般	
	物业管理	无物业管理	
备 注	至价值时点，估价对象工程质量及维护、保养、使用情况一般，估价对象房屋未出现影响正常使用的工程质量问题。		

(三) 估价对象权益状况

房地产名称	饶平县三饶镇南联南联路 45 号		
证号	粤房地权证饶平字第 00000994 号 饶集用(2002)第 01462 号		
权利人	黄志勇		
坐落	三饶镇南联路 45 号		
共有情况	单独所有		
房屋编号	44512210700022		
性质	土地：集体土地使用权		
取得来源	土地：划拨/房屋：自建		
用途	土地：住宅用地/房屋：住宅		
面积	土地：使用权面积 46.80 m ² /房屋：建筑面积 183.60 平方米		
使用期限	——		
登记日期	2010 年 7 月 6 日	附记	——

(四) 估价对象区位状况

位置 状况	坐落	饶平县三饶镇南联南联路 45 号
	方位	所在区域西北至福巴线，东至南联路
	与重要场所 (设施) 的距离	距“三饶中学”约 180 米
	临街(路) 状况	临南联路
	所在楼幢	——
	楼层	第 1-4 层
	朝向	东西
交通 状况	道路状况	区域主干道有福巴线等，道路状况较好
	出入可利用 交通工具	附近设有“南联市场”公交站，有“三饶线”等多条线路途经，交通便捷 度较好
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	停车便捷度一般
环境 状况	自然环境	周边居住区，自然环境较好
	人文环境	人文环境较好，居民素质较好、社会治安较好
	景观	无特别景观
外部 配套 设施	基础设施	宗地红线外五通，基础设施较完善
	公共服务设施	公共配套设施较为齐全，周边分布众多住宅小区及餐饮商铺、学校、农 贸市场等配套齐全
居住社区成熟度		一般

五、价值时点

本次价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日为：二〇二二年九月十六日。

六、价值类型

价值类型：市场价值。本报告中的评估价值是市场价值，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

（一）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。

本次估价遵循了独立、客观、公正原则，本公司具有完全独立性，估价人员与估价对象及当事人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

（二）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。

（三）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。

不同价值时点，同一宗房地产通常会有不同的价格，本次估价价值时点为实地查勘期，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准，体现了价值时点原则。

（四）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。

本次估价中采用的比较法，就是遵循了替代原则，参照公开市场上一定数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

（五）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。

考虑估价对象的用途时，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，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

八、估价依据

（一）相关法律、法规、政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，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第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3. 《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七十二号，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第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国拍卖法》（自1997年1月1日起施行。2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

5. 《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》法释[2009]16号（自2009年11月20日起施行）；

6. 《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》法释[2004]16号（自2005年1月1日起施行）；

7. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（自2007年09月01日起施行）；

8. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行，2019年4月23日修正）；

9. 《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，自2016年12月1日起施行）；

10.《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，自 1990 年 5 月 19 日施行，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

11. 城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准（试行）》的通知（城住字[1984]第 678 号，1985 年 1 月 1 日试行）；

12.《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过，2017 年 11 月 19 日公布，自公布之日起施行）；

13.《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，自 2016 年 5 月 1 日起）；

14.《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号，2019 年 3 月 20 日）。

15.《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》。

（二）估价标准和指导意见、办法

1.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日施行）；

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施）；

3.《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

4.《人民法院委托评估工作规范》。

（三）估价委托人提供的资料

1.《饶平县人民法院司法鉴定委托书》（（2022）潮饶法司委字第 161 号）；

2.估价委托人提供的其它相关资料。

（四）估价机构掌握和收集的资料

1.评估专业人员实地查勘和市场调查收集的相关资料；

2.估价机构及评估专人员掌握的其他资料。

九、估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，结合估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，确定采用比较法及收益法进行评估。在确定估价方法时，我们有以下考虑：

1、估价对象周边类似房地产市场活跃，可以搜集到相关的交易案例，适于采用比较法。

2、估价对象为具有收益或潜在收益的房产，市场租金可以获取，收益法可以反映估价对象市场价值。因此，适宜采用收益法。

3、近几年，房地产市场得到快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映估价对象目前正常的价格水平。

4、估价对象为已建成房地产，目前使用状况良好，从经济和环保的角度来看，估价对象不属于具有开发或再开发潜力的房地产，不宜选用假设开发法。

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。

收益法，是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。具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

比较法的测算过程简述如下，详细测算过程见《估价技术报告》。

- 1、收集近期成交实例，选出与估价对象条件类似的可比实例；
- 2、交易方式均为公开交易，均属正常，可不进行交易情况调整；
- 3、市场状况调整，可比实例均为近期成交，可不进行市场状况调整；

4、区位状况中，对楼层、朝向等因素进行了调整；

5、权益状况调整，可比案例的租约限制、抵押限制、城市规划限制等因素相同，可不进行权益状况调整；

6、实物状况中，对室内装修、通风及采光、成交规模等因素进行了调整；

7、经过测算分析结果如下：

比较物名称	建筑面积 (m ²)	交易时间	交易价格	市场状况调整	交易情况调整系数	区位状况调整系数	实物状况调整系数	权益状况调整	综合状况调整系数	修正价格	比较权重
高厝寮 2 层房产	82	2022.09	5,122	1.0000	1.0000	1.0418	0.9337	1	0.9727	4,982	1/3
刘厝埭 2 层房产	90	2022.09	5,000	1.0000	1.0000	1.0418	0.9337	1	0.9727	4,864	1/3
新培英 2 层房产	90	2022.09	5,423	1.0000	1.0000	1.0001	0.9337	0.9091	0.8489	4,604	1/3
比准价格=（各比较物业修正价格×比较权重）之和=									单位（元/m ² ） （取整至十位）	4,820	1

收益法的测算过程简述如下，详细测算过程见《估价技术报告》。

1、计算净收益；

2、确定资本化率；

3、确定未来可获收益的年限；

4、确定估价对象的客观合理价值；

5、经过测算分析结果如下：

项目	代号	公式及说明	计算结果	计算单位
建筑面积			183.60	平方米
月租金单价	p	估价对象具体情况及周围同类房地产租赁水平	14.7	元/平方米·月
出租空置率	m	平均出租空置率	10%	百分率
保证金、押金的利息收入	b	$p \times (1-m) \times 2 \times 1.5\%$	0.4	元
年租赁收入	c	$p \times (1-m) \times 12 + b$	159	元
房产税	d	$p \times (1-m) \times 12\% \times 12\%$	19.05	元/平方米

增值税	e	$p \times (1-m) / 1.05 \times 5.0\%$	7.56	元/平方米
印花税	l	$p \times (1-m) \times 12\% \times 0.05\%$	0.08	元/平方米
城建维护税	f	$e \times 5\%$	0.53	元/平方米
教育费附加	g	$e \times 3\%$	0.23	元/平方米
地方教育附加	m	$e \times 2\%$	0.15	元/平方米
租赁管理费	h	$p \times (1-m) \times 12 \times 2\%$	3.1752	元/平方米
维修费	i	$p \times (1-m) \times 12 \times 5\%$	7.938	元/平方米
合计	k	$k = d + e + f + g + h + i + l + m$	38.7	元/平方米
年租金净收益	a	$c - k$	120	元/平方米
收益年数	n	尚可使用年数	47.8	年
收益还原率	r	综合考虑取值	5.8	百分率
评估收益单价	V	$V = A / r [1 - 1 / (1 + r)^n]$	1929	
取整为			1,930	元/平方米

经过评定估算，采用“收益法”测算得出的价值为 1,930 元/平方米，采用“市场法”测算得出的价值为 4,820 元/平方米。二者单价差距较大。估价人员认为，采用“收益法”是预计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，该测算结果受租售比影响，未能准确反映估价对象市场价值；而采用“市场法”计算得出的结果主要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，该测算结果能较好反映估价对象目前的市场价值。因此估价人员决定赋予“比较法”0.9 的权重，“收益法”0.1 的权重，故得出：

估价对象单价为： $4,820 \times 0.9 + 1,930 \times 0.1 \approx 4,530$ 元/m²（取整到十位）

估价对象总价为 $4,530 \times 183.60 \approx 831,708$ 元（取整到个位）

十、估价结果

估价人员结合估价目的，遵循估价原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场

信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的各项有利和不利因素，按照科学的估价程序，选用比较法及收益法对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2022 年 9 月 26 日市场价值为 RMB831,708 元，大写人民币捌拾叁万壹仟柒佰零捌元整。详见《估价结果汇总表》：

估价结果汇总表

估价对象	权证号	权属人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	估价结果	
					评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
饶平县三饶镇南联南联路 45 号	粤房地权证饶平字第 00000994 号饶集用 (2002) 第 01462 号	黄志勇	住宅	183.60	4,530	831,708

特别提示：1、估价对象处置后税费的负担方式，依法律、行政法规规定，由被执行人和买受人各自承担，**提请报告使用者注意！**
2、本次评估是基于下文的估价的假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

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	签名日期
陈习雄	4220110022		年 月 日
余宜发	4420130202		年 月 日

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘期为 2022 年 9 月 26 日至 2022 年 9 月 26 日

十三、估价作业期

2022 年 9 月 26 日至 2022 年 10 月 13 日

附 件

一、估价对象位置图附件

二、估价对象实地查勘情况和相关照片

注：注册房地产估价师余宜发进行了实地查勘。

三、《评估委托书》复印件

四、估价对象权属证明复印件

五、估价对象法定优先受偿款调查情况（无）

六、可比实例位置图和外观照片（无）

七、专业帮助情况和相关专业意见（无）

注：没有人对本估价报告提供了重要专业帮助，故不存在此附件。

八、估价所依据的其他文件资料（无）

九、房地产估价机构营业执照复印件

十、房地产估价机构备案证书复印件

十一、注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象实地查勘情况和相关照片

估价人员已查勘现场，现场照片如下：



饶平县人民法院司法委托评估移送表

委托单位	饶平县人民法院	委托类别	评估
主办人	麦中弟	联系电话	13923529299
案号	(2021)粤5122执1417号		
简要案情	<p>关于申请执行人潮州农村商业银行股份有限公司饶平支行与被执行人廖育新、钱玉君、黄志勇、钱玉屏、黄恭、廖静君金融借款合同纠纷一案，饶平县人民法院作出的(2021)粤5122民特121号民事裁定书已发生法律效力。根据上述判决确认，一、廖育新付还潮州农村商业银行股份有限公司借款本金合计886000元及利息；二、钱玉君、黄志勇、钱玉屏、黄恭、廖静君对上述债务承担连带共同清偿责任；三、申请执行人对黄志勇提供的位于饶平县三饶镇南联南联路45号的房产【产权证号：粤房地权证饶平字第00000994号，土地证号为：饶集用(2002)第01462号】享有优先受偿权</p>		
委托事项与基准日	<p>被执行人黄志勇位于饶平县三饶镇南联南联路45号的房产【产权证号：粤房地权证饶平字第00000994号，土地证号为：饶集用(2002)第01462号】</p>		
是否重新委托及其依据	否		
	<p>1. 本院(2021)粤5122民特121号民事裁定书复印件一份 2. (2021)粤5122执1417号之二执行裁定书一份。</p>		

饶平县人民法院司法委托评估移送表

移送材料	<p>3. 被执行人被执行人黄志勇位于饶平县三饶镇南联南联路45号的房产【产权证号：粤房地权证饶平字第00000994号，土地证号为：饶集用（2002）第01462号】（不动产登记信息查询结果表）复印件一份。</p>
合议庭意见	<p>对被执行人被执行人黄志勇位于饶平县三饶镇南联南联路45号的房产【产权证号：粤房地权证饶平字第00000994号，土地证号为：饶集用（2002）第01462号】进行评估</p> <p style="text-align: right;"><i>周明 陈书</i></p>
移送部门意见	
备注	

饶平县人民法院司法委托审批表

委托单位	饶平县人民法院	委托时间	2022年7月29日
联系人	麦中弟	联系电话	13923529299
类别	委托评估		
简要案情	<p>关于申请执行人潮州农村商业银行股份有限公司饶平支行与被执行人廖育新、钱玉君、黄志勇、钱玉屏、黄恭、廖静君金融借款合同纠纷一案，饶平县人民法院作出的（2021）粤5122民特121号民事裁定书已发生法律效力。根据上述判决确认，一、廖育新偿还潮州农村商业银行股份有限公司借款本金合计886000元及利息；二、钱玉君、黄志勇、钱玉屏、黄恭、廖静君对上述债务承担连带共同清偿责任；三、申请执行人对黄志勇提供的位于饶平县三饶镇南联南联路45号的房产【产权证号：粤房地权证饶平字第00000994号，土地证号为：饶集用（2002）第01462号】享有优先受偿权</p>		
委托事项	<p>被执行人黄志勇位于饶平县三饶镇南联南联路45号的房产【产权证号：粤房地权证饶平字第00000994号，土地证号为：饶集用（2002）第01462号】</p>		

饶平县人民法院司法委托审批表

<p>重新委托 依 据</p>	
<p>承 办 人 意 见</p>	<p>建议对被执行人上述财产的价值进行评估 袁中牙 2022.8.5</p>
<p>部门领导 批 示</p>	<p>同意 同袁中牙 2022.8.5</p>
<p>院 领 导 批 示</p>	<p>同意 同袁中牙 2022.8.5</p>
<p>备 注</p>	

广东省饶平县人民法院

民事裁定书

(2021)粤5122民特121号

申请人：潮州农村商业银行股份有限公司饶平支行，住
所地：潮州市饶平县黄冈镇沿河南路99号、99号之一，统一
社会信用代码：91445122MA53EFKU94。

负责人：陈伟彬，该行行长。

委托代理人：黄庆生，男，潮州农村商业银行股份有限
公司职工。

委托代理人：吴文锋，男，潮州农村商业银行股份有限
公司职工。

申请人：廖育新，男，1967年12月1日出生，汉族，
住所地广东省饶平县三饶镇溪东旧寨新厝二横3号，公民身
份号码：440522196712011731。

申请人：钱玉君，女，1967年8月18日出生，汉族，
住所地广东省饶平县三饶镇溪东旧寨新厝二横3号，公民身
份号码：440522196708181762。

委托代理人：廖育新，系钱玉君丈夫。

申请人：黄志勇，男，1967年5月29日出生，汉族，
住所地广东省饶平县三饶镇南联宫巷32号之六，公民身份
号码：440522196705291712。

委托代理人：黄恭，系黄志勇兄长。

申请人：钱玉屏，女，1972年1月6日出生，汉族，住



所在地广东省饶平县三饶镇南联官巷 32 号之六，公民身份号码：44052219720106174X。

委托代理人：黄恭，系钱玉屏丈夫黄志勇的兄长。

申请人：黄恭，男，1952 年 8 月 20 日出生，汉族，住所在地广东省饶平县三饶镇南联南联路 47 号，公民身份号码：440522195208201718。

申请人：廖静君，女，1954 年 10 月 10 日出生，汉族，住所在地广东省饶平县三饶镇南联南联路 47 号，公民身份号码：440522195410101788。

委托代理人：黄恭，系廖静君丈夫。

本院于 2021 年 9 月 10 日立案受理申请人潮州农村商业银行股份有限公司饶平支行与申请人廖育新、钱玉君、黄志勇、钱玉屏、黄恭、廖静君关于司法确认调解协议的申请并进行了审查。现已审查终结。

申请人因金融借款合同纠纷，于 2021 年 9 月 9 日经饶平县诉前调解（和解）中心主持调解，达成调解协议如下：

一、申请人廖育新截至 2021 年 9 月 8 日结欠申请人潮州农村商业银行股份有限公司饶平支行借款本金 886000 元及按合同约定计算的利息。潮州农村商业银行股份有限公司饶平支行同意廖育新作如下分期还款：于 2021 年 9 月底前偿还借款本金 100000 元，2021 年 10 月起至 2022 年 8 月止，每月月底前各偿还借款本金 30000 元；2022 年 9 月底前偿还剩余借款本金 456000 元及按合同约定计算的利息；

二、潮州农村商业银行股份有限公司饶平支行对黄志勇提供的抵押物即位于饶平县三饶镇南联南联路 45 号房地产【粤房地证字第 00000994 号】享有优先受偿权；

三、潮州农村商业银行股份有限公司饶平支行对黄恭提

供的抵押物即位于饶平县三饶镇南联南联路 47 号房地产【粤房地证字第 00000993 号】享有优先受偿权;

四、钱玉君、黄志勇、钱玉屏、黄恭、廖静君对廖育新的上述债务承担连带清偿责任;

五、若廖育新、钱玉君、黄志勇、钱玉屏、黄恭、廖静君未能按上述约定按时履行,则剩余欠款视为全部到期,申请人潮州农村商业银行股份有限公司饶平支行有权向人民法院申请强制执行。

本院经审查,申请人达成的调解协议,符合司法确认调解协议的法定条件。

依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百九十五条规定,裁定如下:

申请人潮州农村商业银行股份有限公司饶平支行与申请人廖育新、钱玉君、黄志勇、钱玉屏、黄恭、廖静君于 2021 年 9 月 9 日经饶平县诉前调解(和解)中心主持调解达成的调解协议有效。

当事人应当按照调解协议的约定自觉履行义务。一方当事人拒绝履行或者未全部履行的,对方当事人可以向人民法院申请执行。



审 判 员 张瑞文



本件与原本核对无异

书 记 员 邱霆辉

广东省饶平县人民法院 执行裁定书

(2021)粤 5122 执 1417 号之二

申请执行人：潮州农村商业银行股份有限公司饶平支行，住所地潮州市饶平县黄冈镇沿河南路 99 号、99 号之一，统一社会信用代码 91445122MA53EFKU94。

委托代理人：吴尧，男，系该行职工。

委托代理人：黄少辉，男，系该行职工。

被执行人：廖育新，男，1967 年 12 月 1 日出生，汉族，住广东省饶平县三饶镇溪东旧寨新厝二横 3 号，公民身份号码 440522196712011731。

被执行人：钱玉君，女，1967 年 8 月 18 日出生，汉族，住广东省饶平县三饶镇溪东旧寨新厝二横 3 号，公民身份号码 440522196708181762。

被执行人：黄志勇，男，1967 年 5 月 29 日出生，汉族，住广东省饶平县三饶镇南联官巷 32 号之六，公民身份号码 440522196705291712。

被执行人：钱玉屏，女，1972 年 1 月 6 日出生，汉族，住广东省饶平县三饶镇南联官巷 32 号之六，公民身份号码 44052219720106174X。

被执行人：黄恭，男，1952 年 8 月 20 日出生，汉族，住广东省饶平县三饶镇南联南联路 47 号，公民身份号码 440522195208201718。

被执行人：廖静君，女，1954 年 10 月 10 日出生，汉族，住广东省饶平县三饶镇南联南联路 47 号，公民身份号码 440522195410101788。

关于申请执行人潮州农村商业银行股份有限公司饶平支行与被执行人廖育新、钱玉君、黄志勇、钱玉屏、黄恭、廖静君金融借款合同纠纷一案，饶平县人民法院作出的（2021）粤 5122 民特 121 号民事裁定书已发生法律效力。根据上述判决确认，一、廖育新付还潮州农村商业银行股份有限公司借款本金合计 886000

元及利息；二、钱玉君、黄志勇、钱玉屏、黄恭、廖静君对上述债务承担连带共同清偿责任；三、申请执行人对黄志勇提供的位于饶平县三饶镇南联南联路45号的房产（房地产【粤房地证字第00000994号】，土地证号为：饶集用[2002]第01462号）享有优先受偿权；四、申请执行人对黄恭提供的抵押物即位于饶平县三饶镇南联南联路47号房地产【粤房地证字第00000993号】，土地证号为：饶集用[2002]第01460号）享有优先受偿权。申请执行人潮州农村商业银行股份有限公司饶平支行于二〇二一年十一月一日向本院申请强制执行，本院于同日立案执行。被执行人应缴纳本案执行费11260元。

本案在执行过程中，本院查明被执行人黄志勇有位于饶平县三饶镇南联南联路45号的房地产【粤房地证字第00000994号】可供执行。被执行人未按生效法律文书履行义务，本院已依法查封被执行人黄志勇名下登记的上述房地产，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、第一百五十七条第一款第（十一）项的规定，裁定如下：

拍卖（变卖）被执行人黄志勇位于饶平县三饶镇南联南联路45号的房地产【粤房地证字第00000994号】。

本裁定立即执行。

审 判 长 周惠刚
审 判 员 陈妙枝
审 判 员 黄建平



二〇二一年十一月八日

书 记 员 麦中弟

本件与原本核对无异

不动产登记信息查询结果

CX20220505001

根据申请，查询我中心业务系统，查询结果如下：

黄志勇：身份证（440522196705291712）

黄恭：身份证（440522195208201718）

至2022年05月05日 08:49止，在我行政区域内有下列不动产登记记录：

1. 权利人：黄志勇【440522196705291712】

（1）座落：饶平县三饶镇南联南联路45号，产权证号：粤房地权证饶平字第00000994号。用途：住宅。建筑面积：183.6平方米。该产权处于未抵押、未查封状态。

（2）座落：三饶镇南联路口，产权证号：饶府集用(2002)字第01462号。权利性质：批准拨用。用途：住宅。使用权面积：46.8平方米。该产权处于未抵押、未查封状态。

2. 权利人：黄恭【440522195208201718】

（1）座落：饶平县三饶镇南联南联路47号，产权证号：粤房地权证饶平字第00000993号。用途：住宅。建筑面积：183.6平方米。该产权处于未抵押、未查封状态。

（2）座落：三饶镇南联路口，产权证号：饶府集用(2002)字第01460号。权利性质：批准拨用。用途：住宅。使用权面积：46.8平方米。该产权处于未抵押、未查封状态。

饶平县不动产登记中心

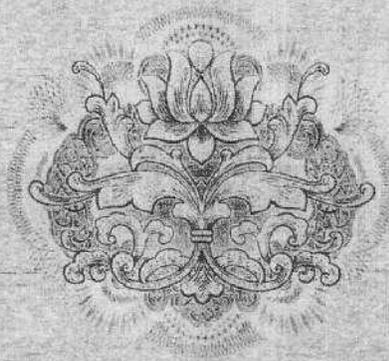
2022年05月05日





根据《中华人民共和国物权法》，房
地产权证书是权利人享有房屋所有权及其
所占用土地使用权的证明。





广东省建设厅监制(2008版)

建房注册号: 44077



附 记

填发单位：(盖章)



平阳县档案馆

粤房地权证 饶平 字第 00000994 号

房地产权属人		黄志勇	
身份证明号		440522196705201712	
房屋性质		规划用途	住宅
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独
房屋编号	44512210700022	登记时间	2010-7-6
房屋情况	房屋坐落	饶平县三饶镇南联南路45号	
	房屋结构	钢筋混凝土	层数 4层
	建筑面积 (m ²)	壹佰捌拾叁点陆零	套内建筑面积 (m ²) 零点点零
土地情况	地号	土地性质	集体土地使用权
	共用面积 (m ²)	0	自用面积 (m ²) 肆拾陆点捌零
	土地使用权取得方式	划拨	土地使用年限 年月日取得 使用年限 年

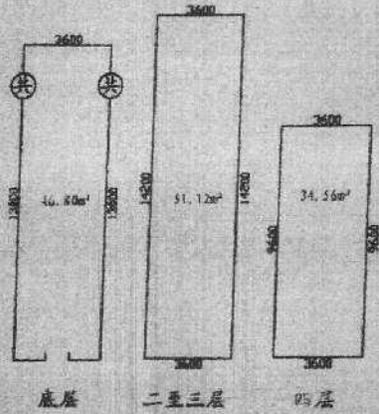
注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权及其所占用土地使用权的证明。
- 二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。
- 三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。
- 四、除房地产登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号： 00000771

国家住房和城乡建设部

房地产平面图



建基面积: 46.80m² 单 位: 毫米 (mm)
 建筑面积: 183.60m² 比 例: 1:200
 使用土地面积: 46.80m² 绘 图: 詹彩色

光 集用(2002)字第 11463 号

集体土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

NC 012322103 筒

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由县级人民政府登记造册、核发证书，确认建设用地使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，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》第十三条

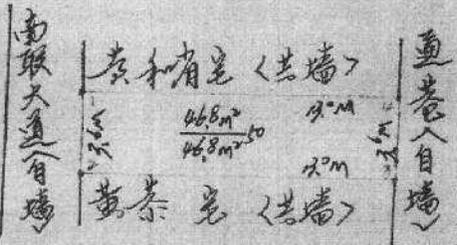
土地使用者	黄志勇		
土地所有者	三饶镇南联村委会		
座落	三饶镇南联路口		
地号		图号	
用途	住宅	土地等级	
使用权类型	批准拨用基地	终止日期	
使用权面积	拾陆点捌平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关	(章) 年 月 日		

根据国家法律、法规及政策规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

魏平县 人民政府（章）

年 月

注明边长 (米)



附
图
新
址
线

日期: 2000.10.10
设计: 张

比例尺: 200



营业执照

统一社会信用代码 91440300728566509J

名称 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
 主体类型 有限责任公司
 住所 深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室
 法定代表人 陈平
 成立日期 2001年05月18日

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有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.cncrds.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体应于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2016年04月21日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号: 粤建房估深备
(2017)0006号

企业名称: 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

统一社会信用代码: 91440300728566509J

法定代表人: 陈平

注册地址: 深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

有效期: 至 2023年06月28日

备案等级: 壹级



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07月31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. 00189235

姓名 / Full name

陈习雄



性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420111197204127615

注册号 / Registration No.

4220110022

执业机构 / Employer

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-21

持证人签名 / Bearer's signature

陈习雄

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. 00266073

姓名 / Full name

余卫斌

性别 / Sex

男



身份证号码 / ID No.

44052219691128374X

注册号 / Registration No.

1120130202

执业机构 / Employer

深圳鹏图数城土地房地产估价师有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-08

持证人签名 / Bearer's signature