



房地产估价报告

估价项目名称：饶平县三饶镇中华路230号房地产市场价值
评估

估价委托人：饶平县人民法院

估价机构：广东国盛资产房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：曾兴裕（注册号：4420190084）
周志权（注册号：4420180032）

估价报告出具日期：2022年9月27日

估价报告编号：粤国盛评字[2022]第3139号

广东国盛资产房地产土地评估有限公司

GuangDong GuoSheng Assets Real Estate Land Assessment Co.,LTD

地址：佛山市佛山新城文华南路8号保利商务中心3座505、506房

电话：0757-28850893、28850693 E-mail: 813827133@qq.com



目录

致估价委托人函	3
注册房地产估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、估价机构	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价依据	10
八、估价原则	12
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、估价人员	15
十二、现场查勘日期	15
十三、估价报告出具日期	15
十四、估价报告应用的有效期	15
附件	16



致估价委托人函

饶平县人民法院：

受贵方委托，我对位于饶平县三饶镇中华路 230 号房地产市场价值进行了评估，现将估价情况摘要报告如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：饶平县三饶镇中华路 230 号房地产，具体情况如下表：

序号	产权证明资料	权属人	坐落	估价对象范围	用途	规模	
						土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	《房地产权证》（粤房地权证饶字第 00006289 号）及《国有土地使用证》（饶府国用（2013）第 000125 号）复印件	黄晶晶	饶平县三饶镇中华路 230 号	土地使用权、房屋所有权	住宅	48.00	202.36
合计		--	--	--	--	48.00	202.36

3、价值时点：根据委托方提供的《饶平县人民法院司法评估委托书》，确定价值时点为 2022 年 8 月 11 日。

4、价值类型：房地产市场价值。

5、评估方法：比较法

6、估价结果：

估价人员经过实地查勘和测算，确定饶平县三饶镇中华路 230 号房地产在价值时点的市场价值为人民币**壹佰壹拾伍万柒仟肆佰玖拾玖元整**（人民币 1,157,499 元）（详见《估价结果明细表》）。

注：欲了解本估价项目的全面情况，须认真阅读本估价报告全文。

特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

广东国盛资产房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月二十七日



估价结果明细表

估价委托人：饶平县人民法院

价值时点：2022年8月11日

报告编号：粤国盛评字[2022]第3139号

序号	产权证明资料	权属人	估价对象地址	用途	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	建筑结 构及层 数	所在楼 层	竣工年期 约	市场单价 (元/m ²)	市场总价 (元)	备注
1	《房地产权证》（粤房地权证饶字第00006289号）及《国有土地使用证》（饶府国用（2013）第000125号）复印件	黄晶晶	饶平县三饶镇中华路230号	住宅	48.00	202.36	钢混结构4层	整栋	2013年	5,720	1,157,499	--
合计		--	--	--	48.00	202.36	--	--	--	--	1,157,499	--

估价机构：广东国盛资产房地产土地评估有限公司
报告日期：2022年9月27日



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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、本评估报告中的分析、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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、对估价对象的实地查勘仅限于其外观，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

1、一般假设

①估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

②洽谈交易期间物业价值将保持稳定，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

③市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；价值时点时的房地产市场状况是公开、平等地、自愿的交易市场。

④不考虑特殊买家的附加出价。

⑤估价对象产权状况、土地面积、建筑面积、用途等来源于估价委托人提供的《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人所提供的资料的合法、真实、有效、完整。

2、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

本次估价是为委托方处理案件提供参考依据而评估其市场价值，故暂不考虑抵押、查封等他项权利对估价结果的影响，以估价对象具有完整产权、无他项权利限制为评估前提。

4、不相一致假设

根据委托方提供的《国有土地使用证》、《房地产权证》复印件资料，本次估价无不相一致的假设。



5、依据不足假设

根据委托方提供的《国有土地使用证》、《房地产权证》复印件资料，本次估价无依据不足的假设。

6、本报告使用的限制条件

①本报告估价结果为估价对象在价值时点的房地产市场价格，估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不做其他用途，请报告使用者注意。未经本公司同意，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。

②本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为自报告完成之日起一年，若房地产市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

③本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

④如当事人在约定日期内没有对本报告提出异议以及申请复议，则视为认可本报告。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：饶平县人民法院

住所：潮州市饶平县饶平大道中段饶平法院

二、估价机构

估价机构：广东国盛资产房地产土地评估有限公司

住所：佛山市顺德区东平新城文华南路8号保利商务中心3座505、
506房

法定代表人：谭祖宇

营业执照注册号：91440606699730794R

估价资质等级：壹级

估价资质证书编号：粤房估备字壹1300006

有效期限：至二〇二四年八月三十日止

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、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价范围为饶平县三饶镇中华路230号房地产，评估国有土地使用权及其地上建筑物，不含构筑物、树木、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



1、估价对象实物状况

估价对象为饶平县三饶镇中华路 230 号，所在为一栋钢混结构 4 层的自建房，建筑面积为 202.36 平方米，房屋东至空地，南至巷道，西至其他建筑物，北至中华路，竣工年期约 2013 年，估价对象建筑物外墙贴砖，室内装修：大厅地面铺地砖、内墙刷乳胶漆，天花刷乳胶漆，部分造型吊顶，防盗门，铝合金窗及防盗网，房屋保养情况较好。

2、估价对象权益状况

根据委托方提供的权属资料，估价对象主要权益状况如下表：

房地座落		饶平县三饶镇中华路 230 号		
房屋情况	权属证明文件	《国有土地使用证》（饶府国用（2013）第 000125 号）、《房地产权证》（粤房地权证饶字第 00006289 号）复印件	权属人	黄晶晶
	共有情况	单独所有	房屋用途	住宅
	建筑结构及层数	钢混结构 4 层	所在楼层	整栋
	建筑面积	202.36 平方米		
土地情况	地号	4451221110060000100	土地用途	城镇住宅用地
	使用权类型	出让	独用土地面积	48.00 平方米
	土地终止日期为 2083 年 1 月 28 日			

（三）估价对象位置状况

估价对象位于饶平县三饶镇中华路 230 号，临中华路，附近有公交车站，道路通达性和便捷性较好。周边有三饶镇中心小学、饶平县第一中学、三饶中心市场、银行等。所在区域市政基础设施和生活配套较完善，区位条件较好。



五、价值时点

根据委托方提供的《饶平县人民法院司法评估委托书》，确定现场勘查日期 2022 年 8 月 11 日为价值时点。

六、价值类型

本报告价值类型为市场价值，市场价值为估价对象在价值时点状况下包含土地使用权及房屋建筑物产权价值的房地产市场价值。

市场价值采用公开市场价值标准，公开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。

- 1、买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利。
- 2、买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈交易时间。
- 3、物业可以在公允市场上自由转让。
- 4、物业价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。
- 5、不考虑特殊买家的额外出价。
- 6、买卖双方之间无任何利害关系。
- 7、交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

七、估价依据

(1) 国家及地方颁布的有关房地产估价的法律、法规和政策文件

①《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自 2014 年 1 月 1 日施行）；

②《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自 2014 年 1 月 1 日施行）；



③ 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 743 号）（2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

④ 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 第七十四号，自 2019 年 4 月 23 日修正并施行）；

⑤ 《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 第五十五号，自 2014 年 11 月 29 日修订并施行）；

⑥ 《中华人民共和国民法典》（2014 年中华人民共和国主席令 第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

⑦ 《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，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

⑧ 《最高人民法院关于实施《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》有关问题的通知》（法[2012]30 号文，2012 年 1 月 1 日施行）。

⑨ 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（2019 年 7 月 1 日起施行）；

⑩ 《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》（法办〔2018〕273 号，2018 年 12 月 10 日起施行）

（2）房地产估价技术标准、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）委托方提供的有关资料



① 《饶平县人民法院司法评估委托书》（2021）潮平法技鉴字第 96 号；

② 《房地产权证》（粤房地权证饶字第 00006289 号）及《国有土地使用证》（饶府国用（2013）第 000125 号）复印件；

③ 《民事判决书》（（2021）粤 5122 民初 607 号）复印件；

④ 《执行裁定书》（（2022）粤 5122 执 219 号之二）复印件；

（4）估价人员现场查勘、市场调查所得资料

① 估价人员现场查勘、摄影和记录所得资料数据；

② 估价对象法定优先受偿权利调查；

③ 潮州市房地产市场信息及建造成本指标；

④ 本估价机构及估价人员掌握的房地产市场相关资料数据。

八、估价原则

本次估价主要遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则、谨慎原则等房地产估价原则。

1. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用



是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立性要求房地产估价机构和房地产估价师具有独立性，不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；客观性要求房地产估价师不应带自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；公正性要求房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人任何一方。

5. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。



房地产价格也同时遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为：因近期估价对象所在区域房地产市场上同类或类似可比房地产买卖交易案例有一定数量，符合采用比较法的应用条件及适用范围，能较客观反映估价对象的市场价值，故宜采用比较法进行评估。另外，与估价对象同类物业市场租赁交易案例较少，故不宜采用收益法进行评估。估价对象为建成后的房地产，不具有开发或再开发潜力，且由于房地产的价格取决于其效用，而非花费的成本，房地产成本的增加不一定能增加其价值，故不适宜采用假设开发法或成本法进行评估。为使估价结果具有科学性、准确性和客观性，经比较分析研究后认为：本次评估宜采用比较法进行估价，确定估价对象价值。

比较法即选取同一供需圈内多个近期形成之类似房地产的交易案例进行交易情况、时间因素、权益因素、区位因素、实物因素修正以求取比较价格。测算基本公式为：

比较单价=可比实例成交单价（统一价格内涵后）×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×权益状况调整×实物状况调整

$$\text{比较单价} = \text{可比实例成交单价} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$



十、估价结果

估价人员经过实地查勘和测算，确定饶平县三饶镇中华路 230 号房地产在价值时点的市场价值为人民币壹佰壹拾伍万柒仟肆佰玖拾玖元整（人民币 1,157,499 元）（详见《估价结果明细表》）。

十一、估价人员

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
曾兴裕	4420190084		2022 年 9 月 27 日
周志权	4420180032		2022 年 9 月 27 日

十二、现场查勘日期

本评估项目现场查勘日期为 2022 年 8 月 11 日。

十三、估价作业日期

2022 年 8 月 11 日至 2022 年 9 月 27 日。

十四、估价报告应用的有效期

在宏观房地产市场情况无较大波动时，本估价报告应用的有效期为自报告完成之日起一年，即从 2022 年 9 月 27 日至 2022 年 9 月 26 日止。



附件

附件一：估价对象位置图

附件二：估价对象内外部及周边状况照片

附件三：委托方提供的有关产权资料：

① 《饶平县人民法院司法评估委托书》（2021）潮平法技鉴字第 96 号；

② 《房地产权证》（粤房地权证饶字第 00006289 号）及《国有土地使用证》（饶府国用（2013）第 000125 号）复印件；

③ 《民事判决书》（（2021）粤 5122 民初 607 号）复印件；

④ 《执行裁定书》（（2022）粤 5122 执 219 号之二）复印件；

附件四：《估价机构企业法人营业执照》复印件

附件五：《房地产估价机构备案证书》复印件

附件六：《中国注册房地产估价师注册证书》复印件



估价对象位置图

饶平县三饶镇中华路 230 号



估价对象现状照片

饶平县三饶镇中华路 230 号



建筑物外观



现状



现状



现状



现状



周边状况