

目 录

序号	项目名称	页码
第一部分	价格鉴证师声明.....	2
第二部分	评估报告书摘要.....	3
第三部分	评估报告书正文.....	4
	1、委托方.....	4
	2、评估目的.....	4
	3、评估对象和范围.....	4
	4、价值类型及其定义.....	5
	5、评估基准日.....	5
	6、评估原则.....	5
	7、评估依据.....	5
	8、评估方法.....	6
	9、评估测算过程.....	6
	10、评估结论.....	26
	11、本次价格评估外勤截止日和本评估报告提交期.....	26
	12、评估报告使用限制说明.....	27
第四部分	评估报告书附件.....	28
	1、评估报告书的备查文件.....	28
	2、价格评估机构及评估人员.....	28

第一部分 价格鉴证师声明

我们郑重声明：

- 1、就价格鉴证师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2、价格鉴证师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 3、评估报告的分析结论是恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限定条件下成立。
- 4、价格鉴证师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质、相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- 5、价格鉴证师本人或业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。
- 6、价格鉴证师执行价格评估业务的目的是对评估对象价值进行估算，并发表专业意见，但不承担相关当事人决策的责任。
- 7、评估对象涉及的资产清单由被评估单位申报并经其签署确认，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是对委托方和相关当事方的责任；我们在执业过程中收集的资料及评估报告陈述的内容是客观的，对评估结论合理性承担相关的法律责任。
- 8、价格鉴证师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 9、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字价格鉴证师及其所在评估机构无关。

本评估机构承诺：未经委托方许可不将评估报告提供给无关单位或个人。

第二部分 评估报告摘要

一、委托方：紫金县人民法院

二、评估目的：为法院执行案件提供价格参考依据

三、评估对象和范围：对被执行人邓粤华名下的位于广东省河源市紫金县紫城镇西郊 B-7 小区的房地产（不动产权证号：粤房地权证紫字第 2100009271 号）的房屋价值及房屋内面的装饰装修财物价值进行评估鉴定。

四、价值类型及其定义：本次评估的价值类型为位于广东省河源市紫金县紫城镇西郊 B-7 小区的房地产（不动产权证号：粤房地权证紫字第 2100009271 号）的房屋及房屋内面的装饰装修的市场价值。是指评估鉴定标的在评估基准日采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

五、评估基准日：2022 年 10 月 10 日（现场查勘日）

六、评估原则：

1、基本准则：独立性、客观性、公正性、专业性、科学性。

2、工作原则：合法原则、公平原则、客观原则。

七、主要评估方法：市场法、重置成本

八、评估结论：经评估鉴定，在评估基准日 2022 年 10 月 10 日（现场查勘日）本案位于广东省河源市紫金县紫城镇西郊 B-7 小区的房地产（不动产权证号：粤房地权证紫字第 2100009271 号）的房屋价值评估为¥3,244,090.00 元。（人民币大写：叁佰贰拾肆万肆仟零玖拾元整）

房屋内面的装饰装修财物价值评估为¥899,687.00 元。

（人民币大写：捌拾玖万玖仟陆佰捌拾柒元整）

以上内容摘自价格评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读价格评估报告书全文。

广东证诚价格评估有限公司

粤证价估 [2022]J418 号

第三部分 评估报告正文

案涉被执行房屋及房屋内装饰装修的价值评估报告

紫金县人民法院：

承贵院 2022 年 8 月 31 日的《司法鉴定委托书》的委托[案号：（2022）粤 1621 执恢 176 号]，委托评估目的“为法院执行案件提供价格参考依据”。评估鉴定事项：“对被执行人邓粤华名下的位于广东省河源市紫金县紫城镇西郊 B-7 小区的房地产（不动产权证号：粤房地权证紫字第 2100009271 号）的房屋价值及房屋内面的装饰装修财物价值进行鉴定。”

我司根据价格评估的有关法律、法规的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，遵照必要的评估程序，采用适当的评估方法，对本案标的位于紫金县紫城镇西郊 B-7 小区的房地产（不动产权证号：粤房地权证紫字第 2100009271 号）的房屋价值及房屋内面的装饰装修财物价值进行评估鉴定。

经我司专业评估人员 2022 年 10 月 10 日完成对本案标的状况的现场查勘，及对贵院转来的卷宗材料分析核对、研究论证后，于 2022 年 10 月 28 日完成全部评估测算工作，并出具《案涉被执行房屋及房屋内装饰装修的价值评估报告》，现将评估测算情况及评估结果报告如下：

一、委托方：紫金县人民法院

二、评估目的：为法院执行案件提供价格参考依据

三、评估对象和范围：对被执行人邓粤华名下的位于广东省河源市紫金县紫城镇西郊 B-7 小区的房地产（不动产权证号：粤房地权证紫字第 2100009271

号)的房屋价值及房屋内面的装饰装修财物价值进行评估鉴定。

四、价值类型及其定义：本次评估的价值类型为位于广东省河源市紫金县紫城镇西郊 B-7 小区的房地产（不动产权证号：粤房地权证紫字第 2100009271 号）的房屋及房屋内面的装饰装修的市场价值。

是指评估鉴定标的在评估基准日采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

五、评估基准日：2022 年 10 月 10 日（现场查勘日）

六、评估原则：

- 1、基本准则：独立性、客观性、公正性、专业性、科学性。
- 2、工作原则：合法原则、公平原则、客观原则。

七、评估依据：

（一）行为依据

紫金县人民法院 2022 年 8 月 31 日出具的委托我司价格评估鉴定的《司法鉴定委托书》[案号：（2022）粤 1621 执恢 176 号]。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国价格法》
【中华人民共和国主席令第 92 号 1997 年 12 月 29 日公布】；
- 2、《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 2016 年 12 月 1 日实施】；
- 3、《广东省建筑与装饰工程综合定额（2018 年）》《广东省安装工程综合定额（2018 年）》；
- 4、《建筑工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 5、中国价格协会《关于印发〈价格鉴证评估执业规范〉的通知》（中价协【2020】31 号）
- 6、《广东省涉案财产价格鉴定相关技术参数参照标准》（2018 年）；
- 7、其他有关法律、法规、标准。

（三）其他依据

- 1、本公司调查、核对的结果及搜集的有关资料；
- 2、有关专业人员的咨询意见；
- 3、委托方提供的其他有关资料。

八、评估方法：市场法、重置成本法

九、评估测算过程：

（一）接受委托

我司于 2022 年 8 月 31 日接受贵院的《司法鉴定委托书》的委托[案号：（2022）粤 1621 执恢 176 号]，立即成立价格评估鉴定小组，及时与贵院联系，确定现场查勘事宜，了解本案相关情况，做好评估鉴定前的准备工作。

（二）现场查勘状况

- 1、根据法院确定的查勘时间，我司工作人员于 2022 年 10 月 10 日上午 9.30 来到本案评估标的所在地：紫金县紫城镇西郊 B-7 小区的房地产（不动产权证号：粤房地权证紫字第 2100009271 号）的房屋实地勘查，查勘核实需评估鉴定的具体项目。本次查勘有我司工作人员 2 人、法院工作人员 4 人及叶定坚本人，共计 5 人来到现场一同协助完成现场查勘工作。

法院告知已通知申请人紫金县农村信用社和其他被告协助我司现场查勘工作，均未到场但不影响我司现场查勘工作。

- 2、现场查勘时叶定坚出示不动产权证粤房地权证紫字第 2100009271 号显示：权属人邓粤华，房屋用途住宅，单独所有，房屋框架结构共 9 层，建筑面积 979.20 m²，建筑地基面积 96.00 m²，土地使用面积 112.00 m²，土地使用权类型：出让，终止时间 2082 年 6 月，登记时间 2013 年 1 月 16 日。

- 3、现场查勘房屋各层的组成部分如下：

- （1）一楼由大厅、电梯间、卫生间、杂物房、厨房和楼梯组成，3P 空调 1 部；
- （2）二楼、三楼、四楼、五楼、六楼结构、设施基本一致，每层有 4 套房（单房和卫生间）、电梯（1 部）、楼梯、过道组成，共有 20 部 1.5P 空调。

(3) 七楼、八楼结构、设施基本一致，每层有 3 套房（一房一厅和卫生间）、电梯（1 部）、楼梯（1 个）、过道组成，共有 12 部 1.5P 的空调。

与二楼至六楼对比每层多 3 面隔墙及装修，但少 1 个卫生间装修。

(4) 九楼为叶定坚办公室，由大厅、一房和卫生间、电梯（1 部）、楼梯（1 个）、过道组成，共有 2 部 1.5P 的空调。

4、叶定坚陈述，房屋于 2014 年 1 月装修完并开始承租使用，装修总价款 154.30 万元（有装修合同协议及结算单），到目前为此尚有 704900.00 元工程款被执行人邓粤华未支付给叶定坚。（详见（2016）粤 1621 民撤 1 号《判决书》内容）

5、叶定坚陈述，涉案房屋已反复大小装修 3 次，最后一次是 2020 年对室内墙壁刷乳胶漆，现场查勘涉案房屋的装修情况如下：

(一) 一楼装修

(1) 一楼大厅装修

①、大门口地面贴大理石面积 19.85 m^2 （即 $8.10\text{m} \times 2.45\text{m}$ ）

大门口实木板吊顶刷漆面积 19.85 m^2

②、电动电子弹簧玻璃门面积 7.83 m^2 （即 $2.90\text{m} \times 2.70\text{m}$ ，厚度 10mm）

③、大厅玻璃窗面积 6.67 m^2 （即 $2.90\text{m} \times 2.30\text{m}$ ）

电动窗帘面积 6.67 m^2

④、大厅展柜（木制）面积 5.83 m^2 （即 $2.50\text{m} \times 2.33\text{m}$ ，宽 0.45m）

大厅储物柜（木制）面积 2.87 m^2 （即 $2.16\text{m} \times 1.33\text{m}$ ，宽 0.45m）

⑤、前台（丁字形木制）面积 2.51 m^2 （即 $3.35\text{m} \times 0.75\text{m}$ ，宽 0.80m）

大理石面板面积 3.52 m^2 （即 $1.10\text{m} \times 0.80\text{m} \times 4$ ）

⑥、大厅地面贴瓷砖 $80\text{cm} \times 80\text{cm}$ 面积 45.75 m^2 （即 $7.50\text{m} \times 6.10\text{m}$ ）

大厅墙面贴瓷砖 $80\text{cm} \times 40\text{cm}$ 面积 59.56 m^2

即周长 $21.50\text{m} \times$ 高 $2.77\text{m} = 59.56 \text{ m}^2$ ，已扣除门、窗、电梯面积。

天花石膏板造型吊顶面积 45.75 m^2

- ⑦、监控设备（大华牌）1套（含12个摄像头、显示器1个等设备）
- ⑧、消防防火设备1套（每层含烟感、喷淋、报警器、消防栓及水池等）
- ⑨、过道木门面积 3.29 m^2 （即 $1.36\text{m}\times 2.42\text{m}$ ）

(2) 一楼楼梯间装修

- ①、不锈钢门1个面积 7.10 m^2 （即 $2.17\text{m}\times 3.27\text{m}$ ）
- ②、铝合金窗（另安装防盗网）面积 1.13 m^2 （即 $0.75\text{m}\times 1.50\text{m}$ ）
- ③、楼梯间地面贴瓷砖面积 11.39 m^2 （即 $3.45\text{m}\times 3.30\text{m}$ ）
墙面刷乳胶漆面积 35.92 m^2 ，
即（周长 $13.50\text{m}\times$ 高 3.27m ）-门（ $2.17\text{m}\times 3.27\text{m}$ ）-窗（ $0.75\text{m}\times 1.50\text{m}$ ）
天花刷乳胶漆面积 11.39 m^2 （即 $3.45\text{m}\times 3.30\text{m}$ ）

(3) 一楼杂物间装修

- ①、木门1个面积 1.90 m^2 （即 $2.00\text{m}\times 0.95\text{m}$ ）
- ②、铝合金窗（另安装防盗网）面积 1.67 m^2 （即 $1.15\text{m}\times 1.45\text{m}$ ）
- ③、地面贴瓷砖面积 7.77 m^2 （即 $3.70\text{m}\times 2.10\text{m}$ ）
墙面刷乳胶漆面积 30.07 m^2
即（周长 $11.60\text{m}\times$ 高 2.90m ）-门（ $2.00\text{m}\times 0.95\text{m}$ ）-窗（ $1.15\text{m}\times 1.45\text{m}$ ）
天花刷乳胶漆面积 11.39 m^2 （即 $3.45\text{m}\times 3.30\text{m}$ ）
- ④、木制储物柜面积 10.73 m^2 （即 $3.70\text{m}\times 2.90\text{m}$ ，宽 0.45m ）

(4) 一楼厨房装修

- ①、木门1个面积 2.00 m^2 （即 $2.00\text{m}\times 1.00\text{m}$ ）
- ②、铝合金窗（另安装防盗网）面积 1.67 m^2 （即 $1.15\text{m}\times 1.45\text{m}$ ）
- ③、地面贴瓷砖面积 15.23 m^2 （即 $5.25\text{m}\times 2.90\text{m}$ ）
墙面刷乳胶漆面积 44.09 m^2
即（周长 $16.30\text{m}\times$ 高 2.93m ）-门（ $2.00\text{m}\times 1.00\text{m}$ ）-窗（ $1.15\text{m}\times 1.45\text{m}$ ）
天花刷乳胶漆面积 15.23 m^2 （即 $5.25\text{m}\times 2.90\text{m}$ ）

- (5) 一楼卫生间装修：面积 1.44 m^2 （即 $1.00\text{m}\times 1.44\text{m}$ ），地面、墙壁贴瓷砖。

(6) 安装电梯 1 部 (1.60m×1.54m)，使用 9 层，详见电梯铭牌信息。

另每层电梯口墙面贴大理石面积 3.72 m² (即 1.55m×2.40m)

(二) 二楼装修 (二楼至六楼的结构、组成及装修基本一致)

①、过道地面贴瓷砖面积 16.53 m²，即过道(2.17×1.19m)+电梯口(3.02×4.62m)

天花石膏板吊顶刷乳胶漆，面积 16.53 m²

墙面刷乳胶漆面积 24.48 m²，

即 (周长 11.00m×高 2.90m) - 电梯口墙面大理石 (1.55m×2.40m) - 电梯面积 (1.54m×2.40m)

②、房屋的 2-6 层中每层有 2 间房地面贴木地板面积 14.29 m²(即 3.73×3.83m)

其他 2 间房地面贴瓷砖，面积 14.29 m² (即 3.73×3.83m)

每个房间入口处地面贴瓷砖，面积 2.54 m² (即 1.36×1.87m)

③、房间天花石膏板吊顶刷乳胶漆面积 16.83 m²，净高 2.36m。

即房间内 (3.73m×3.83m) + 房间入口处 (1.36m×1.87m)

墙面刷乳胶漆面积 29.45 m²，

即 (周长 15.12m×高 2.36m) - 入户门 (0.97×2.05m) - 窗 (1.85×1.46m) - 卫生间门 (0.77×2.01m)

④、卫生间建筑面积 4.56 m² (即 1.87×2.44m)，地面和墙壁贴瓷砖，天花吊顶铝板装饰，卫浴设施器具、灯具、卫浴用品等齐全。

⑤、入户木门 1 个面积 1.99 m²即 (0.97×2.05m)

卫生间木门 1 个面积 1.55 m² (0.77×2.01m)

⑥、楼梯、不锈钢扶手及楼梯间墙面刷乳胶漆 (一楼至九楼基本一致)：

楼梯阶梯贴瓷砖水平面积 10.25 m²即 (2.55×3.35m) ×1.2

不锈钢扶手面积 5.76 m²即 (3.20×0.90m) ×2

楼梯间墙面刷乳胶漆面积 43.63 m²即 (5.11+2.31m) ×2×高 2.94m

⑦、房间内铝合金窗 1 个面积 2.70 m²即 (1.85×1.46m)

窗帘 1 个面积 8.80 m²即 (3.73×2.36m)

窗台大理石面板 1 块面积 1.18 m²即 (1.85×0.64m)

- ⑧、房间内灯具：吸顶灯 1 个 Φ 30cm15W、筒灯 4 个 5W；
- ⑨、过道灯具：吸顶灯 1 个 Φ 30cm、筒灯 3 个、应急灯 1 个、摄像头 1 个。

(三) 公共设施设备及物品

- ①、楼顶热水器（太阳能+空气能）1 套，供应厨房及卫生间热水；
- ②、不锈钢水塔（圆柱体 Φ 200cm，高 280cm）2 套；
- ③、水、电安装设施及设备齐全；
- ④、消防防火设备齐全（每层含烟感、喷淋、报警器、消防栓及水池等）；
- ⑤、监控系统齐全（每层楼过道安装 1 个摄像头等）；
- ⑥、网络无线 WiFi 覆盖每层楼及房间；
- ⑦、“美的”风管独立空调 1 部：供一楼大厅及每层楼房间使用。
- ⑧、每层楼房间使用的物品及日常用品包括：
书桌 1 张、木茶几 1 张、（木制皮椅）2 个、木床及床垫（1.20m-1.80m）1 套、木制床头柜 1 个、沙发（7、8 楼各 1 套）、床上用品及日常用品等。



图 1：紫金县紫城镇西郊 B-7 小区的涉案房屋



图 2：涉案房屋正面临街



图 3：一楼的大厅前台



图 4：一楼的大厅



图 5：一楼大厅的玻璃大窗

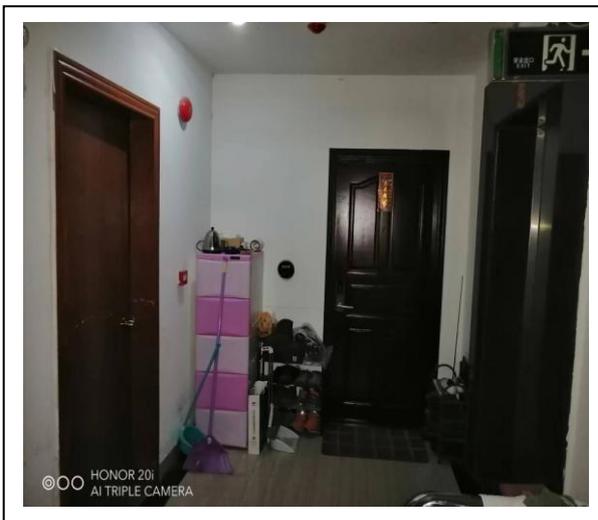


图 6：每层楼的过道



图 7：涉案房屋的正面



图 8：墙面刷乳胶漆

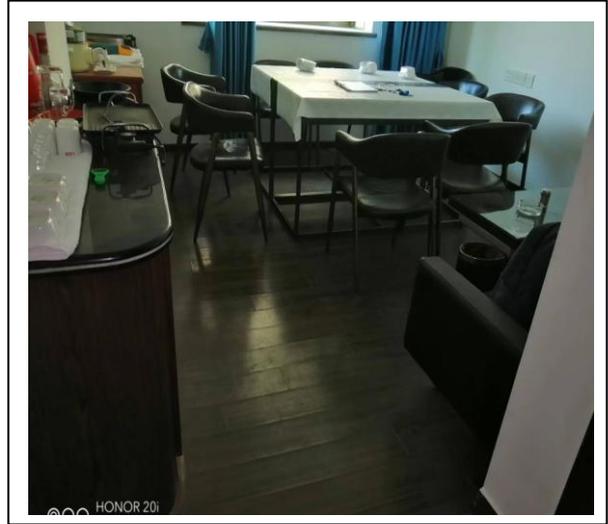


图 9：地面贴木地板



图 10：楼梯及不锈钢扶手



图 11：电梯



图 12：天花刷乳胶漆



图 13：电梯铭牌信息



图 14：客房室内装修

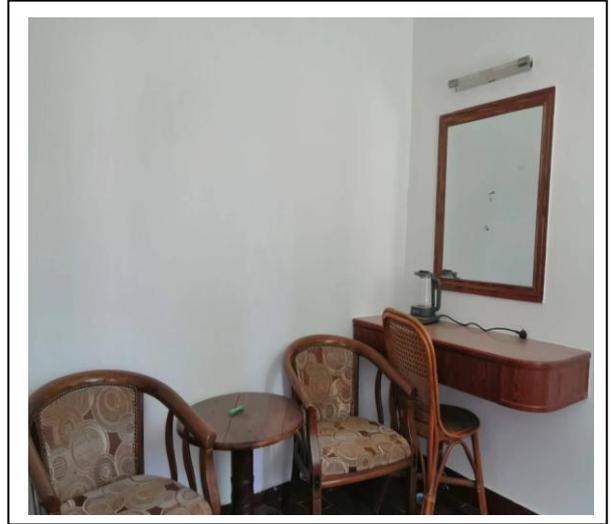


图 15：客房室内装修

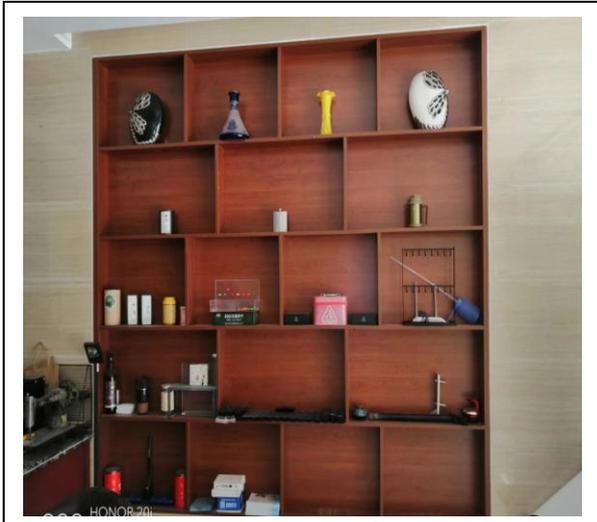


图 16：木制展示柜



图 17：铝合金窗及窗帘



图 18：客房



图 19：卫生间



图 20：客房室内装修



图 21：客房室内装修

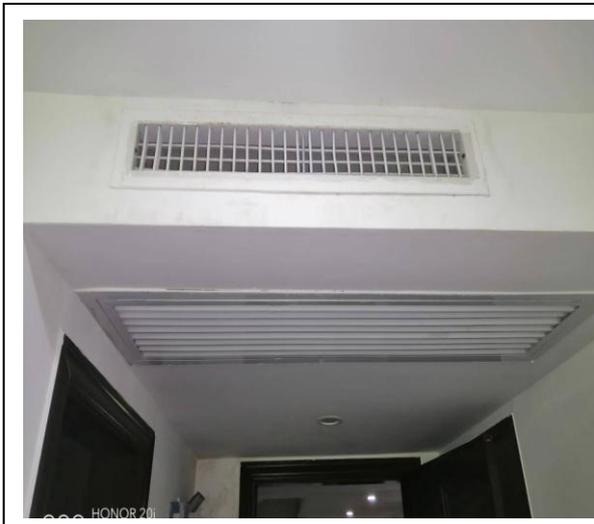


图 22：客房室内空调



图 23：客房地面瓷砖

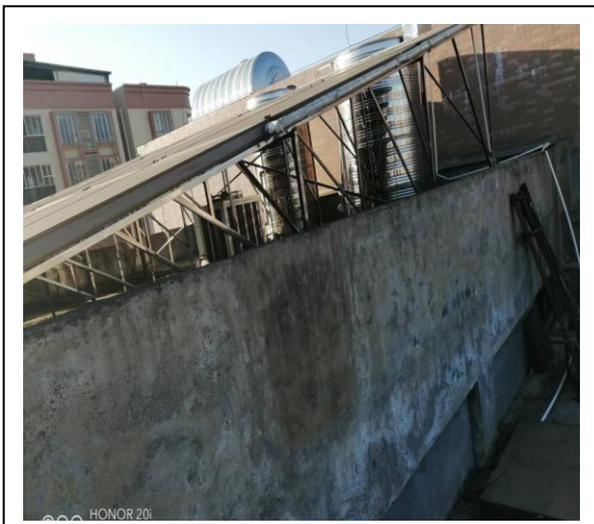


图 24：楼顶的太阳能和热水器



图 25：楼顶的不锈钢水塔

⑨、厨房电器包括：冷冻箱、冰箱、冷柜、微波炉、烤炉、燃气灶、燃气具等。

8、现场查勘结束后，叶定坚核实了我司现场查勘笔录并对查勘笔录进行了签字确认。

(三) 本案相关评估鉴定材料内容分析

1、法院转来卷宗材料《房地产权证》（紫字第 2100009271 号）相关内容显示：

房地产权属人：邓粤华 身份证号 441621197810103327

规划用途：住宅

房屋所有权取得方式：自建

共有情况：单独所有

房屋编号：441620000538361905400985

登记时间：2013-01-16

房屋坐落：紫金县紫城镇西郊 B-7 小区

房屋结构：框架

层数：玖层

建筑面积：979.20 m²

房屋建基面积：96.00 m²

土地性质：国有（01-51-0852）

自用土地面积：112.00 m²

土地使用权取得方式：紫金县人民政府批准

附记：

①、土地使用证号：紫府国用(2012)第 0412 号。

②、土地使用终止日期：2082 年 6 月。

③、土地使用权类型：出让。

2、法院转来卷宗材料《房地产权档案查阅答复书》相关内容显示：

权利人：邓粤华 身份证号码 441621197810103327

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：紫金县紫城镇西郊 8-7 小区

登记原因：自建

建筑面积：979.20 m²

专有建筑面积：979.20 m²

规划用途：住宅

房屋结构：框架

土地使用权人：邓粤华

土地使用结束时间：2082 年 06 月 01 日

国土证号：紫府国用(2012)第 0412 号

不动产权证号：紫 2100009271

竣工时间：2013 年 01 月 15 日

登记时间：2013 年 01 月 16 日

(四) 评估鉴定测算

1、评估方法的分析

承贵院 2022 年 8 月 31 日的《司法鉴定委托书》的委托[案号：(2022)粤 1621 执恢 176 号]，委托评估目的“为法院执行案件提供价格参考依据”。评估鉴定事项：“对被执行人邓粤华名下的位于广东省河源市紫金县紫城镇西郊 B-7 小区的房地产（不动产权证号：粤房地权证紫字第 2100009271 号）的房屋价值及房屋内面的装饰装修财物价值进行鉴定。”

我司根据本次评估标的的具体情况 and 特点，确定采用市场法、重置成本法对本案标的房屋价值及房屋内面的装饰装修财物价值进行评估。

①、市场法：也称市场价格比较法、现行市价法，它是通过市场调查，搜集紫金县紫城镇三个与价格鉴证标的相同或类似的商品房价格作为比较对象，分析比较价格鉴证标的与参照物之间的差异并进行调整，从而确

定价格鉴证标的价格的方法。

计算公式：

比准价格=可比实例价格×比较因素修正系数

其中：比较因素修正系数=交易情况修正系数×交易日期修正系数×
区域因素修正系数×个别因素修正系数

②、重置成本法：是指在进行价格鉴证时，按照价格鉴证标的的现时重置成本扣减各种损耗来确定价格鉴证标的价格的方法。

计算公式：

装修项目的评估价值=∑重置价格×数量×成新率

式中：成新率=1-（已使用年限/总使用年限）
=尚剩余年限/总使用年限

2、运用市场法对涉案房屋的价值评估

- (1) 调查搜集在评估基准日 2022 年 10 月 10 日（现场查勘日）河源市紫金县紫城镇商品房交易市场相同结构、相同土地性质、相同用途及相同类型的 3 个可比交易实例情况及交易价格。
- (2) 调查搜集在评估基准日 2022 年 10 月 10 日（现场查勘日）可比实例与评估鉴定对象在交易情况、交易期日、区域因素、个别因素等方面存在的价格调整因素差异，从而对这些调整因素进行系数修正。
- (3) 运用市场比较法的评估原理，计算可比实例与评估鉴定对象存在的价格因素调整修正系数及修正后的评估对象价格。
- (4) 调查搜集可比实例及价格调整因素，确定调整因素的修正系数。
 - ①、区域范围：河源市紫金县紫城镇
 - ②、土地使用权类型及出让年限：国有出让（土地使用权年限 70 年）
 - ③、房屋结构：钢筋混凝土框架结构
 - ④、规划用途：住宅
 - ⑤、公共配套设施、交通状况、周围环境：具备商业购物、娱乐休闲、工作学习等生活配套设施，交通相对便捷，环境良好。

⑥、个别因素：楼层、装修、朝向、采光、通风、视野、噪音、私密性等。

⑦、以评估鉴定对象情况为基准 100，与可比实例情况对比调整价格指数；
根据本案的具体情况和特点确定可比实例对比评估对象指数为：

一般（100），较好（101~102），好（103~104），很好（105）

⑧、分析上述价格调整因素，涉案房屋存在交易期日、公共配套设施、交通状况、周围环境因素等状况较可比实例状况略差的价格差异。

现场查勘时了解到涉案房屋于 2013 年 01 月 15 日竣工，2014 年 1 月 30 日前交付叶定坚租赁使用，至评估基准日已使用年限 8.75 年，存在交易期日调整因素，确定修正系数-12.50%；公共配套设施-4%、交通状况-2%、周围环境-4%，修正系数合计-22.5%，其他价格因素基本相同不作调整。

(5) 调查搜集可比实例价格，计算比准价格。

①、调查搜集了解到紫金县紫城镇“华丽豪庭”毛坯房交付（已完成外装修和通水、通电）平均销售价格 4300.00 元/m²。（见下图 26）

紫金华丽豪庭 别名: 华丽豪庭
在售 刚需盘/现房 期房 楼盘更新时间: 2021-11-25
售楼部电话 400 860 1151转1343

楼盘首页 楼盘户型 详细资料 楼盘相册 地图交通 动态 导购 楼盘点评 顾问楼评 问必答

参考价格: 住宅 4300 元/平米 [降价通知我] [房贷计算]
优惠信息: 正在组团砍价
立即报名, 成团后我们将短信通知您 [底价查询] [领取优惠]
开盘时间: [开盘通知我] 交房时间: [交房通知我]
楼盘户型: 四室(2) 三室(2) [全部户型]
楼盘地址: 河源市紫金县紫城镇南岗陶坑口小区 [发送地址至手机] [扫描手机看房] [发送到手机]

最新优惠、房源详情, 敬请电话咨询
400 860 1151 转 1343 [立即咨询]
免费接送看房 已有18人看房... [叫车看房]

开发商: 紫金县华丽房地产开发有限公司 [更多详细信息>>
所属中学: 紫金县第二中学 [在线咨询]

推荐顾问 买新房 专属顾问帮你选 底价基础再砍价 查看全部>>

河源购房交流27群 (283)
紫金华丽豪庭 256 已提交加群申请
[申请加群]
找他们, 不止有底价, 还有专业的买房分析
给建议 帮砍价 助买房
客户立场 底价基础 全程陪同

陈菲 5.0
服务客户:542人
[预约] [咨询]

黄短航 5.0
服务客户:476人
[预约] [咨询]

肖芳芳 5.0
服务客户:0人
[预约] [咨询]

图 26: 可比实例紫金县紫城镇“华丽豪庭”

- ②、调查搜集了解到紫金县紫城镇“荣耀城”毛坯房交付（已完成外装修和通水、通电）平均销售价格 4700.00 元/m²。（见下图 27）

The screenshot shows the real estate website for '紫金荣耀城'. Key information includes:

- Project Name:** 紫金荣耀城
- Reference Price:** 住宅 4700元/平米
- Discount:** 最高直降9w (Maximum direct discount 9w)
- Launch Date:** 2018-12-20
- Handover Date:** 2020-12-30
- Apartment Types:** 三室(2) 四室(1)
- Address:** 紫金县紫城镇下河村城西工业区
- Developer:** 紫金县碧桂园房地产开发有限公司
- Primary School:** 中山实验小学
- Advisors:**
 - 邝健羽 (5.0 rating, 0 clients)
 - 肖芳芳 (5.0 rating, 0 clients)
 - 黄冠生 (5.0 rating, 513 clients)

图 27：可比实例紫金县紫城镇“荣耀城”

- ③、调查搜集了解到紫金县紫城镇“敏捷珑山原著”毛坯房交付（已完成外装修和通水、通电）平均销售价格 4500.00 元/m²。（见下图 28）

市场调查了解到房屋实际销售价格在上述挂牌价格基础上还可协商平均下浮 5%，根据搜集到的上述可比实例价格，对上述 3 个可比实例进行价格因素调整，并计算出比准价格平均为 3313.00 元/m²。

$$\begin{aligned} & \text{即 } (4300.00+4700.00+4500.00) \times (1-22.5\%) \times (1-5\%) /3 \\ & =3313.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

敏捷珑山原著

售楼处电话 400 860 1151 1947

参考价格: 住宅 4500元/平米

优惠信息: 清盘特惠价3888元/m²起, 仅限10套

开盘时间: 2018-09-22 交房时间: 2020-09-22

楼盘户型: 四室(6) 三室(3) 五室(1)

楼盘地址: 河源市紫金县紫城镇城南新区敏捷珑山原著 (S242省道与安良大道交汇处)

推荐顾问: 黄煜航 5.0 (服务客户:476人), 邝健羽 5.0 (服务客户:0人), 肖芳芳 5.0 (服务客户:0人), 黄冠生 5.0 (服务客户:513人)

楼盘信息: 建筑形式: 小高层, 装修状况: 毛坯, 物业类型: 住宅

图 28: 可比实例紫金县紫城镇“敏捷珑山原著”

(6) 根据计算出的可比实例比准价格, 对涉案房屋在评估基准日处于毛坯状态(已完成外装修和通水、通电)的房屋价值评估为¥3,244,090.00元。

$$\text{即 } 979.20 \times 3313.00 = 3244090.00 \text{ (元)}$$

3、运用重置成本法对涉案房屋内面的装饰装修财物的价值评估

(1) 根据法院转来卷宗材料(2016)粤1621民撤1号《判决书》等相关材料可知, 涉案房屋于2013年01月15日竣工, 2014年1月30日前交付叶定坚租赁使用, 可计算出至评估基准日2022年10月10日(现场查勘日)涉案房屋已使用年限8.75年。

(2) 根据现场查勘的装修情况，依据《广东省涉案财产价格鉴定相关技术参数参照标准》（2018年）规定，分析和确定装修项目的已使用年限和总使用年限，列举具体装修装饰物品的经济寿命如下：

如内装修经济寿命10年的项目通常是指一般易损项目如铝塑板及石膏板吊顶、地面和墙面刷乳胶漆、刮腻子粉、贴墙布等；

而耐用装修物品如瓷砖、木地板、铝合金玻璃门窗、排气通风系统、强电系统、电线电缆、给排水管、卫生洁具等经济寿命超过10-25年。

如挂式空调10年、中央空调25年、瓷砖20年、木地板20年、铝合金玻璃门窗20年、电线电缆20年、卫生洁具20年、炊事设备系统及工具8年，排气通风系统12年、制冷设备冻库10年、开关插座10年、强电系统20年、弱电系统10年、给排水20年、消防门木门木桌椅及木沙发20年、藤（铁）制品15年、塑胶盆景5年、音响设备及组件10年、其他内装修10年等。

(3) 现场查勘时叶定坚陈述，涉案房屋已反复大小装修3次，最后一次是2020年对室内墙壁刷乳胶漆。

考虑到本案装修的具体情况和案件的特殊性，为便于评估和对装修成新率的理解，我司确定室内装修项目的已使用年限为：地面贴瓷砖8.75年，墙壁刷乳胶漆2年，空调、铝合金玻璃门窗、木地板、卫生洁具、水电设施、太阳能热水器、木门等8.75年，结合现场查勘的使用情况分别确定各装修项目的成新率。

(4) 通过调查了解河源市紫金县建筑装修市场的平均价格及经营酒店装修的设施、设备、物品的市场价格，以此确定案涉房屋装修的重置成本。

(5) 对涉案房屋内面的装饰装修财物的价值评估

在评估基准日2022年10月10日（现场查勘日），本案位于紫金县紫城镇西郊B-7小区的房地产（不动产权证号：粤房地权证紫字第2100009271号）的房屋内面的装饰装修财物价值评估为**¥899,687.00**元。

紫金县紫城镇西郊 B-7 小区的涉案房屋装修价值评估明细表 单位：元

序号	项目名称	数量	单位	重置成本	成新率 (%)	评估金额
一	一楼装修					
1	一楼大厅					
①	大门口地面贴大理石	19.85	m ²	280.00	56.25%	3126.38
	大门口实木板吊顶刷漆	19.85	m ²	150.00	20.00%	595.50
②	电动电子弹簧玻璃门、厚 10mm	7.83	m ²	760.00	56.25%	3347.33
③	大厅玻璃窗	6.67	m ²	480.00	56.25%	1800.90
	玻璃窗电动窗帘	6.67	m ²	170.00	56.25%	637.82
④	大厅展柜（木制）、宽 0.45m	5.83	m ²	860.00	56.25%	2820.26
	大厅储物柜（木制）、宽 0.45m	2.87	m ²	750.00	56.25%	1210.78
⑤	前台（丁字形木制）、宽 0.80m	2.51	m ²	450.00	56.25%	635.34
	大理石面板 4 块	3.52	m ²	280.00	56.25%	554.40
⑥	大厅地面贴瓷砖 80cm×80cm	45.75	m ²	238.00	56.25%	6124.78
	大厅墙面贴瓷砖 80cm×40cm	59.56	m ²	238.00	56.25%	7973.60
	大厅天花石膏板艺术造型吊顶	45.75	m ²	580.00	56.25%	14925.94
⑦	过道木门 1 个	3.29	m ²	480.00	56.25%	888.30
2	一楼楼梯间					
①	不锈钢门 1 个	7.10	m ²	420.00	56.25%	1677.38
②	铝合金窗（另安装防盗网）	1.13	m ²	830.00	56.25%	527.57
③	地面贴瓷砖	11.39	m ²	160.00	56.25%	1025.10
④	墙面刷乳胶漆	35.92	m ²	70.00	80.00%	2011.52
⑤	天花刷乳胶漆	11.39	m ²	70.00	50.00%	398.65
3	一楼杂物间					
①	木门 1 个	1.90	m ²	480.00	56.25%	513.00
②	铝合金窗（另安装防盗网）	1.67	m ²	830.00	56.25%	779.68
③	地面贴瓷砖	7.77	m ²	160.00	56.25%	699.30
④	墙面刷乳胶漆	30.07	m ²	70.00	80.00%	1683.92
⑤	天花刷乳胶漆	11.39	m ²	70.00	50.00%	398.65

⑥	木制储物柜	10.73	m ²	750.00	56.25%	4526.72
4	一楼厨房					
①	木门 1 个	2.00	m ²	480.00	56.25%	540.00
②	铝合金窗（另安装防盗网）	1.67	m ²	830.00	56.25%	779.68
③	地面贴瓷砖	15.23	m ²	160.00	56.25%	1370.70
④	墙面刷乳胶漆	44.09	m ²	70.00	80.00%	2469.04
⑤	天花刷乳胶漆	15.23	m ²	70.00	50.00%	533.05
5	卫生间（地面、墙壁贴瓷砖等）	1.44	m ²	1680.00	56.25%	1360.80
6	每层电梯口墙面贴大理石	3.72	m ²	280.00	56.25%	585.90
7	“美的”空调 3.0P	1	部	7299.00	50.00%	3649.50
	合 计					70171.48
二	二楼装修					
1	过道地面贴瓷砖	16.53	m ²	160.00	56.25%	1487.70
	过道天花石膏板吊顶刷乳胶漆	16.53	m ²	130.00	50.00%	1074.45
	过道墙面刷乳胶漆	24.48	m ²	70.00	80.00%	1370.88
2	每层有 2 间房地面贴木地板	28.58	m ²	250.00	56.25%	4019.06
	其他 2 间房地面贴瓷砖	28.58	m ²	160.00	56.25%	2572.20
	每个房间入口处地面贴瓷砖	10.16	m ²	160.00	56.25%	914.40
3	房间天花石膏板吊顶刷乳胶漆	67.32	m ²	130.00	50.00%	4375.80
4	房间入户木门 1 个	7.96	m ²	480.00	56.25%	2149.20
5	卫生间（地面、墙壁贴瓷砖等）	18.24	m ²	1680.00	56.25%	17236.80
6	楼梯、不锈钢扶手及楼梯间					
①	楼梯阶梯贴瓷砖	10.25	m ²	210.00	56.25%	1210.78
②	不锈钢扶手	5.76	m ²	340.00	56.25%	1101.60
③	楼梯间墙面刷乳胶漆	43.63	m ²	70.00	80.00%	2443.28
7	每个房间内铝合金窗 1 个	10.80	m ²	480.00	56.25%	2916.00
	每个房间铝合金窗窗帘 1 个	35.20	m ²	390.00	50.00%	6864.00
	每个房间窗台大理石面板 1 块	4.72	m ²	680.00	56.25%	1805.40
8	每个房间内吸顶灯 Φ30cm15W	4	个	80.00	20.00%	64.00
	每个房间内筒灯 5W	16	个	12.00	20.00%	38.40

9	过道吸顶灯 Φ30cm15W	1	个	80.00	20.00%	16.00
	过道筒灯 5W	3	个	12.00	20.00%	7.20
	过道应急灯 5W	1	个	45.00	20.00%	9.00
	合 计					51676.15
三	三楼至六楼（同二楼装修）	4	层	51676.15		206704.60
四	七楼、八楼装修					
1	参照二楼装修					51676.15
2	每层多 3 面隔墙及装修	6	面	3500.00	56.25%	+11812.50
3	每层少 1 个卫生间装修	9.12	m ²	1680.00	56.25%	-8618.40
	合 计					54870.25
五	每层楼每个房间使用的物品					
①	每个房间书桌 1 张	26	张	600.00	56.25%	8775.00
②	每个房间木茶几 1 张	26	张	360.00	56.25%	5265.00
③	每个房间（木制+皮）椅子 2 个	52	张	250.00	56.25%	7312.50
④	每房间木床及床垫 1.20-1.80m	26	张	3800.00	56.25%	55575.00
⑤	每个房间木制床头柜 1 个	26	个	320.00	56.25%	4680.00
⑥	7、8 楼皮沙发	2	套	3500.00	50.00%	3500.00
⑦	床上用品及日常用品	26	间	2200.00	50.00%	28600.00
	合 计					113707.50
六	九楼装修（办公室及套房）					
	包括过道、办公室、1 个房间、1 间卫生间的装修，与二楼对比材质更好装修更精致。					
1	办公室及套房、卫生间装修	二楼		51676.15	+30%	67179.00
2	“美的”空调 1.5P	2	部	2599.00	50.00%	2599.00
	合 计					69778.00
七	公共设施设备及物品					
1	客用电梯 9 层，见铭牌信息。	1	部	158000	56.25%	88875.00
2	楼顶热水器（太阳能+空气能）	1	套	56000	56.25%	31500.00
3	不锈钢水塔，圆柱体 Φ200cm	2	套	2500	56.25%	2812.50
4	安装自来水供应设施及设备	979.20	m ²	55.00	56.25%	30294.00
5	安装排水排气设施及设备	979.20	m ²	40.00	56.25%	22032.00

6	安装用电安装设施及设备	979.20	m ²	65.00	56.25%	35802.00
7	安装消防防火设备及设备	979.20	m ²	45.00	56.25%	24786.00
8	安装监控系统（大华牌）	979.20	m ²	20.00	56.25%	11016.00
9	无线 WiFi 覆盖每层楼及房间	979.20	m ²	15.00	56.25%	8262.00
10	美的风管独立空调供应每间房	32	部	4300.00	56.25%	77400.00
	合计					332779.50
	总计					899687.00

十、评估鉴定结论

根据贵院 2022 年 8 月 31 日的《司法鉴定委托书》的委托[案号：(2022)粤 1621 执恢 176 号]，委托评估目的“为法院执行案件提供价格参考依据”。评估鉴定事项：“对被执行人邓粤华名下的位于广东省河源市紫金县紫城镇西郊 B-7 小区的房地产（不动产权证号：粤房地权证紫字第 2100009271 号）的房屋价值及房屋内面的装饰装修财物价值进行鉴定。”

经评估鉴定，在评估基准日 2022 年 10 月 10 日（现场查勘日）本案位于广东省河源市紫金县紫城镇西郊 B-7 小区的房地产（不动产权证号：粤房地权证紫字第 2100009271 号）的房屋价值评估为**¥3,244,090.00**元。

（人民币大写：叁佰贰拾肆万肆仟零玖拾元整）

房屋内面的装饰装修财物价值评估为**¥899,687.00**元。

（人民币大写：捌拾玖万玖仟陆佰捌拾柒元整）

十一、本次价格评估外勤截止日和本评估报告提交日期

本评估报告主要依据本公司在本次鉴定评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而做出的。本次评估外勤截止日为 2022 年 10 月 28 日，本次评估报告提交日期为 2022 年 10 月 28 日。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得摘抄、引用或者披露于公开媒体，除法律、法规规定及有关当事人另有约定的除外；
- 4、本报告评估结论自出具评估报告书之日起一年内有效。评估报告只能由评估报告书载明的报告使用者使用。

以上评估报告说明正文完毕，请审阅。

第四部分 附件

一、评估报告书的备查文件：（1-8项）

- 1、紫金县人民法院 2022 年 8 月 31 日出具的委托我司价格评估鉴定的《司法鉴定委托书》[案号：（2022）粤 1621 执恢 176 号]；
- 2、我司现场查勘的装修装饰、设施设备照片（详见报告中的插图）；
- 3、法院转来卷宗材料《房地产权证》（紫字第 2100009271 号）《公证书》《房屋租赁合同》《房地产权档案查阅答复书》等评估资料；
- 4、广东省高级人民法院授予我司司法鉴证机构资质粤高法【2017】166 号；
- 5、中国价格协会颁发《价格评估机构资质登记证书》编号：中 J190015；
- 6、广东省价格和产业品牌发展协会颁发《价格评估机构资质登记证书》编号：PGJZ-044
- 7、广东证诚价格评估有限公司工商营业执照(复印件)；
- 8、《价格评估人员执业资格证书》(复印件)。

二、价格评估机构及评估人员资质证书。

1、价格鉴定机构：

机构名称：广东证诚价格评估有限公司

机构资质证书证号：粤 J00000005

法定代表人盖章：

2、价格评估鉴定人员：

姓名	执业资格名称	资格证号	签名或盖章
郭永喜	价格鉴证师	0003427	
王炳生	价格鉴证师	0020173	

广东证诚价格评估有限公司

二〇二二年十月二十八日

紫金县人民法院

司法鉴定委托书

(2022)粤1621委149号

广东证诚价格评估有限公司：

我院执行局移送的紫金县农村信用合作联社与邓粤华借款合同纠纷一案，需要对被执行人邓粤华名下的位于广东省河源市紫金县紫城镇西郊B-7小区的房地产[不动产权证号：粤房地权证紫字第2100009271号]的房屋价值及房屋内面的装饰装修财物价值进行鉴定，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：_____

委托鉴定要求

- 1、贵单位应在收到本委托书后五个工作日内向本院递交《鉴定工作计划书》一份，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；
- 2、贵单位应按有关规定收取鉴定费用，如协议收费，须在达成协议后，及时将协议收费副本或复印件送交本院；
- 3、贵单位应在接受鉴定委托后60个工作日内完成鉴定工作，因客观原因不能按期完成的，应在鉴定期限届满前七日向本院提出延期申请，延期申请不得超过两次，否则视为逾期鉴定。法院对逾期鉴定的机构将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。
- 4、鉴定结束后，需向本院提交《鉴定报告书》五份，同时附鉴定费发票及复印件。
- 5、鉴定人应当根据审判需要，出庭接受当事人质询，否则将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。

价格评估机构营业执照

	
<h1>营 业 执 照</h1>	
(副 本)	
编号 S0112014022531 (3-3)	
统一社会信用代码 91440101082727958L	
名 称	广东证诚价格评估有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	广州市黄埔区石化路50号906(仅限办公用途)
法 定 代 表 人	周新华
注 册 资 本	壹仟万元整
成 立 日 期	2013年11月18日
营 业 期 限	2013年11月18日 至 长期
经 营 范 围	商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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。)
	
登 记 机 关	
	
2018 年 04 月 03 日	

价格评估机构资质证书

	<h2>价格鉴证评估机构资质登记证书</h2>
机构名称: 广东证诚价格评估有限公司	证书编号: 中 J190015
机构类别: 综合涉诉讼类	
机构地址: 广州市黄埔区广新路 68 号 201 房自编 212	
资质范围:	
<p>根据《价格法》、《资产评估法》规定,该机构具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、财产分割、成本调查服务、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格鉴证评估,各类损失价格鉴证评估、有偿服务价格鉴证评估的资质。</p>	
证书有效期: 至 2025 年 02 月 28 日止	发证单位: 2022 年 03 月 01 日

价格评估机构资质证书

价格评估鉴证机构信用等级管理规范

证书编号：PGJZ-044

机构名称：广东证诚价格评估有限公司

机构类别：综合、涉诉讼类

信用等级：一级

机构地址：广州市黄埔区石化路50号906 (仅限办公用途)

资质范围：

根据《中华人民共和国价格法》和《中华人民共和国资产评估法》相关规定，该机构具有从事价格政策法规咨询、价格成本调查、测算、在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、拆迁物、车辆及车物损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。

证书有效期：至 2025 年 01 月 12 日

发证单位：

2022 年 01 月 13 日



价格评估人员执业资格证书

	姓名: <u>郭永喜</u> Full Name <u>郭永喜</u> 性别: <u>男</u> Sex <u>男</u> 出生年月: <u>1966年12月</u> Date of Birth <u>1966年12月</u> 专业类别: <u>价格鉴证师</u> Professional Type <u>价格鉴证师</u> 批准日期: <u>2000年4月16日</u> Approval Date <u>2000年4月16日</u>
持证人签名: Signature of the Bearer	签发单位盖章: Issued by  签发日期: <u>2000年8月24日</u> Issued Date <u>2000年8月24日</u>

<p>本证书由中华人民共和国人事部和国家 发展计划委员会批准颁发。它表明持证人通 过国家统一组织的考试合格，取得价格鉴证 师的注册资格。</p> <p>This is to certify that the bearer of the certificate has passed the uniform examination organized by the Chinese government authorities, and has gained required qualifications for Price Appraiser.</p>	 approved & authorized by State Development Planning Commission The People's Republic of China
 approved & authorized by Ministry of Personnel The People's Republic of China	编号: No. <u>0003427</u>

价格评估人员执业资格证书

	姓名： 郭永喜
	性别： 男
	身份证号码： 362427196612250012
	执业类别： 价格鉴证师
	执业单位： 广东证诚价格评估有限公司
持证人签名：	
证书编号： 0003427	签发日期： 2021-03-20

登记情况	登记情况
经审核，持证人符合条件， 准予登记。	
登记有效期至： 2024-03-19	登记有效期至：
登记单位印章： 	登记单位印章：
登记日期： 2021-03-20	登记日期：

价格评估人员执业资格证书

  持证人签名: 证书编号: 0020173	姓名: 王炳生 性别: 男 身份证号码: 360733199112202714 执业类别: 价格鉴证师 执业单位: 广东证诚价格评估有限公司 签发日期: 2021-12-23
登记情况 经审核, 持证人符合条件, 准予登记。 登记有效期至: 2024-12-22 登记单位印章: 登记日期: 2021-12-23	登记情况 登记有效期至: 登记单位印章: 登记日期: