

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：深国房评字第 11030152022110001 号



估价项目名称：惠州市惠阳经济开发区惠阳碧桂园凤仪谷二十四街 03 号 6 层 02 号房住宅房地产市场价值评估

估价委托人：惠州市惠阳区人民法院

房地产估价机构：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：张惠南（注册号 4420160119）

张春涛（注册号 4420190037）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月一日

致估价委托人函

惠州市惠阳区人民法院：

承蒙委托，我公司对惠州市惠阳经济开发区惠阳碧桂园凤仪谷二十四街 03 号 6 层 02 号房房地产进行评估，估价对象情况如下表：

估价对象基本情况表

产权证号	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	用途
1110140714	覃智	惠州市惠阳经济开发区惠阳碧桂园凤仪谷二十四街 03 号 6 层 02 号房	125.01	住宅

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值

价值时点：二〇二二年十月二十日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价人员根据有关政策、法规和估价原则，经实地查勘和市场调查，选用比较法对估价对象进行评定估算，确定估价对象在满足假设和限制条件下于价值时点二〇二二年十月二十日的市场价值总价为¥826,300 元，大写人民币捌拾贰万陆仟叁佰元整，估价结果详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	权利人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
惠州市惠阳经济开发区惠阳碧桂园凤仪谷二十四街 03 号 6 层 02 号房	覃智	125.01	6,610	826,300	为房地合一价值

特别提示：1、欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况及估价结果测算过程等全面情况，请认真阅读估价报告书全文；2、评估总值取整至百位；3、本估价报告自报告出具之日起一年内有效。

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年十一月一日

目 录

1	估价师声明	3
2	估价假设和限制条件	4
3	估价结果报告	7
3.1	估价委托人	7
3.2	房地产估价机构	7
3.3	估价目的	7
3.4	估价对象	7
3.5	价值时点	9
3.6	价值类型	9
3.7	估价原则	10
3.8	估价依据	10
3.9	估价方法	12
3.10	估价结果	12
3.11	注册房地产估价师	13
3.12	实地查勘期	13
3.13	估价作业期	13
4	附件	14
4.1	估价对象位置图	14
4.2	估价对象实地查勘情况和相关照片	14
4.3	《惠州市惠阳区人民法院委托书》(2022)粤1303执1112号	14
4.4	《不动产登记结果》(打印时间:2022年04月18日、2022年07月05日,共2份)	14
4.5	估价对象权属证明复印件	14
4.6	专业帮助情况和相关专业意见说明	14
4.7	房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	14
4.8	注册房地产估价师估价资格证书复印件	14

1 估价师声明

我们郑重声明：

- 1.1 注册房地产估价师在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。
- 1.2 估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。
- 1.3 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。
- 1.4 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专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 1.5 没有人对本报告提供了重要专业帮助。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

2.1.1 估价报告中所依据的估价对象的权属、面积、用途等相关信息以估价委托人及相关当事人提供的《惠州市惠阳区人民法院委托书》（2022）粤 1303 执 1112 号、《不动产登记结果》（打印时间：2022 年 04 月 18 日、2022 年 07 月 05 日，共 2 份）等资料为准。我们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，假定估价对象的权益状况和面积数据等合法、真实、准确和完整。

2.1.2 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，根据注册房地产估价师的实地查勘，估价对象目前正常使用中，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。

2.1.3 委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次估价设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。如与实际不符，应从估价结果进行相应调整。

2.2 未定事项假设

2.2.1 本估价项目不存在未定事项假设，故估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

2.3.1 本次估价目的是为估价委托人处置资产提供参考依据，因原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，故评估时不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

2.4 不相一致假设

2.4.1 本估价项目不存在不相一致假设，故估价报告无不相一致假设。

2.5 依据不足假设

2.5.1 本估价项目不存在依据不足假设，故估价报告无依据不足假设

2.6 估价报告使用限制

2.6.1 本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的市场价值进行评估，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

2.6.2 本估价报告仅为估价委托人处置资产提供参考依据而评估房地产市场价值，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

2.6.3 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即在估价报告出具日二〇二二年十一月一日起一年内实现。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2.6.4 本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供，报告解释权归本估价机构所有。

2.7 其他需要说明的事项

2.7.1 《民法典》第三百六十六至三百七十一条对居住权的定义、合同、转让、继承、设立居住权的住宅出租、消灭等方面做了基本的规定，但由于国家尚未出台居住权的相关细则，本次估价未考虑居住权设定对房地产市场价值的影响，特此提醒委托人关注估价对象居住权的设定情况。

2.7.2 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，包含转让方应缴纳的各项税费。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象及其运营者将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2.7.3 估价对象建筑年代由委托人及相关人员介绍，由我司现场查勘人员根据现场房屋情况及调查，并结合估价经验判断得出，受客观条件限制，可能与实际建造时间有差异，实际楼龄应查核建设主管部门验收时间。

2.7.4 本估价结果包含了国有出让用地的地价款。如至价值时点止，产权人尚有

任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估值中应扣减。

2.7.5 本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。

2.7.6 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可使用。

2.7.7 估价报告中所依据的产权等相关材料由估价委托人及相关当事人提供，如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

2.7.8 本报告各项附件为报告的重要组成部分，与报告正文具有同等效力，不可分割对待。

当事人如对本报告有异议，请在报告出具十日内向法院申请复议。如当事人在约定日期内未对本报告提出异议及申请复议，则视为认可本报告内容。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

名称：惠州市惠阳区人民法院

住所：广东省惠州市惠阳区迎宾大道 86 号执行局

联系人：余学全

联系电话：0752-3377217

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

住所：深圳市福田区莲花路北公交大厦 1 栋 11 层

法定代表人：杨丽艳

统一社会信用代码：9144030076499288XX

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200008

有效期限：2024 年 11 月 30 日止

联系人：张惠南

联系电话：0752-2809080

3.3 估价目的

因估价委托人惠州市惠阳区人民法院办理金融借款合同纠纷案件，需了解估价对象的市场价值，故本次估价目的是为估价委托人处置资产提供参考依据而评估房地产市场价格。

3.4 估价对象

根据估价委托人及相关当事人提供的《惠州市惠阳区人民法院委托书》（2022）粤 1303 执 1112 号、《不动产登记结果》（打印时间：2022 年 04 月 18 日、2022 年 07 月 05 日，共 2 份）等资料，以及估价人员现场查勘，可确定如下：

3.4.1 估价对象范围

估价对象为惠州市惠阳经济开发区惠阳碧桂园凤仪谷二十四街 03 号 6 层 02 号房住宅房地产，本次估价范围包括 125.01 平方米建筑面积的房屋价值及其所分摊土地面积的土地使用权价值，不包含室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

3.4.2 估价对象基本情况

估价对象（惠阳碧桂园凤仪谷二十四街 03 号 6 层 02 号房）位于惠州市惠阳经济开发区，其东面临近惠大高速和三和大道；邻近有碧桂园·山河城、学府壹号、碧桂园山河城凤鸣台等住宅物业；周边有惠阳碧桂园小学、惠阳区北大新世纪实验学校、惠州市财经职业技术学校、中国邮政储蓄银行 ATM、凤凰菜市场、百货店、便利店等，配套较齐全。附近有碧桂园·山河城公交站的惠阳 10 路、惠阳 323 路等多路公交车及出租车经过，交通较为便利，居住氛围较浓厚。

根据委托人提供的《不动产登记结果》（打印时间：2022 年 04 月 18 日、2022 年 07 月 05 日，共 2 份）等资料显示，估价对象权利状况具体如下表：

坐落		惠州市惠阳经济开发区惠阳碧桂园凤仪谷二十四街 03 号 6 层 02 号房
权利人		覃智
共有情况		单独所有
不动产单元号（房屋编号）		441303570201GB00010F00090029
产权证书/证明号		1110140714
登记时间		2014 年 09 月 29 日
取得方式		买卖
土地基本情况	权利类型	国有建设用地使用权
	权利性质	出让
	土地用途	城镇住宅用地
	宗地面积(m ²)	99784.31
	土地使用年限	至 2072 年 3 月 28 日止
房屋基本情况	权利类型	房屋所有权
	权利性质	市场化商品房
	房屋用途	住宅
	建筑面积(m ²)	125.01
	套内建筑面积(m ²)	111.81

	房屋结构	钢筋混凝土
	总层数	6
	所在层数	6
	竣工时间	约 2014 年
其它权利状况说明	抵押情况：已设定抵押。 查封情况：已查封。 异议情况：无异议。 居住权情况：无居住权。	

估价对象所在楼栋为 6 层，估价对象位于第 6 层，平面布局为 1 梯（步梯）4 户，证载用途为住宅，平面，现为住宅、自用，室内户型为 3 房 2 厅 2 卫 2 阳台，西南向。竣工时间约 2014 年。物业装修及保养情况如下：

外墙：涂料；

内墙：乳胶漆；

天花：乳胶漆；

地面：地砖；

门窗：不锈钢防盗门、木门、铝合金玻璃窗；

厨房：地砖、瓷砖至顶、乳胶漆、组合橱柜；

卫生间：地砖、瓷砖至顶、乳胶漆、2 洁具；

设施：水电齐全、地面停车场、闭路监控。所在楼宇维护保养情况较好，建筑物成新率较新，现场勘查房屋结构为完好房。

3.5 价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，我公司受托后于二〇二二年十月二十日派员对估价对象进行了现场查勘，故本次评估以现场查勘日二〇二二年十月二十日为价值时点。

3.6 价值类型

本次评估所采用的是市场价值标准，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。

3.7 估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

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。

本次估价机构及估价人员均以估价当事人及估价对象无利害关系，在过程中估价人员未受委托方的影响，仅以自己的专业知识、实践经验和职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、不偏不倚进行估价。

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。

本次估价以委托方提供的合法产权资料作为评估依据，并于产权证记载的房屋用途、建筑面积等进行估价。

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。

本估价报告次评估以现场查勘日二〇二二年十月二十日为价值时点。

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。

本次估价采用比较法求取估价对象的市场价格，选取与估价对象类似的房地产在同等条件下的市场价格。

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。

估价对象为住宅用房，从法律上、技术上、经济上、价值上分析后，估价对象的最高最佳利用都是法定用途即为住宅。

3.8 估价依据

本次评估依据国务院、住建部、自然资源部及广东省和惠州市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件，以及涉及估价对象评估的具体资料，主要有：

3.8.1 有关法律、法规和政策

- 1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订,自 2020 年 1 月 1 日起施行);
- 2) 《中华人民共和国土地管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订,自 2020 年 1 月 1 日起施行);
- 3) 《中华人民共和国民法典》(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)
- 4) 《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 256 号,2021 年 4 月 21 日国务院常务会议通过《中华人民共和国土地管理法实施条例(修订草案)》,自 2021 年 9 月 1 日起施行);
- 5) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年 4 月 23 日,第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正,自公布之日起施行);
- 6) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,自 2016 年 12 月 1 日起施行);

3.8.2 估价标准

- 1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)(中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布,2015 年 12 月 01 日实施);
- 2) 《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》(法释[2018]15 号);
- 3) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)(中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布,2014 年 02 月 01 日实施);
- 4) 《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第 678 号);
- 5) 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273 号);
- 6) 《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知》(中房学(2021)37 号);

3.8.3 估价委托人提供的有关资料

- 1) 《惠州市惠阳区人民法院委托书》(2022)粤 1303 执 1112 号;

- 2) 《不动产登记结果》(打印时间: 2022 年 04 月 18 日、2022 年 07 月 05 日, 共 2 份);

3.8.4 其他与估价相关的资料

- 1) 估价人员现场查勘和调查获得的实况和资料;
- 2) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数;
- 3) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

3.9 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料, 进行了实地查勘, 对邻近地段和同区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后, 结合估价对象的实际状况, 决定选取比较法进行评估。

3.9.1 比较法, 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。

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数; 其中, 房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

即, 比较法的测算结果: 单价 6,610 元/m², 总价 826,300 元。

3.10 估价结果

根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价工作程序, 运用科学的估价方法, 仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况, 经过全面细致的测算, 并结合估价经验和对影响价值因素的分析, 确定估价对象在价值时点二〇二二年十月二十日市场价值为¥826,300 元, 大写人民币捌拾贰万陆仟叁佰元整。

评估结果汇总表

币种: 人民币

估价对象	权利人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
惠州市惠阳经济开发区惠阳碧桂园凤仪谷二十四街 03 号 6 层 02 号房	覃智	125.01	6,610	826,300	为房地合一价值

3.11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张惠南	4420160119		年 月 日
张春涛	4420190037		年 月 日

3.12 实地查勘期

我公司估价人员于二〇二二年十月二十日对估价对象的室内外状况进行了实地查勘。

3.13 估价作业期

二〇二二年十月二十日至二〇二二年十一月一日。

4 附件

- 4.1 估价对象位置图
- 4.2 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4.3 《惠州市惠阳区人民法院委托书》(2022)粤1303执1112号
- 4.4 《不动产登记结果》(打印时间:2022年04月18日、2022年07月05日,共2份)
- 4.5 估价对象权属证明复印件
- 4.6 专业帮助情况和相关专业意见说明
- 4.7 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 4.8 注册房地产估价师估价资格证书复印件