



房地产价值估价报告

估价报告编号：深世纪中盛房估字[2018]第 10025F 号

估价项目名称：关于广东省汕头市潮阳区金灶镇潮美村新厝
后座五横巷 3 号的房地产价值评估

估价委托人：深圳市龙岗区人民法院

房地产估价机构：深圳市世纪中盛土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：唐 涛 （注册号 4420080050）

蒋昌虎 （注册号 4420150255）

估价报告出具日期：2018 年 11 月 15 日



致估价委托人函

深圳市龙岗区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于广东省汕头市潮阳区金灶镇潮美村新厝后座五横巷3号的房地产(包括房屋所有权、土地使用权及房屋内部装修)价值进行评估，估价对象建筑面积为287.20 m²，房屋用途为住宅。估价目的为估价委托人执行拍卖提供价值参考。

我公司根据国家有关的政策、法规、估价规范、估价委托人提供的相关资料及注册房地产估价师实地勘察、周密的市场调查，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着公正、公平、公开、科学的原则，遵循估价程序，选取科学的评估方法(收益法)，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析、估算，确定估价对象于价值时点2018年11月02日的市场价值为¥631,840元，大写人民币：陆拾叁万壹仟捌佰肆拾元整。(详见估价结果明细表)

估 价 结 果 明 细 表

估价对象	房屋用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(元)
潮美村新厝后座五横巷3号	住宅	287.20	2,200	631,840

深圳市世纪中盛土地房地产评估有限公司

法人代表或授权人(签名)：

2018年11月15日





目 录

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
一、估 价 师 声 明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	2
(四) 不相一致假设.....	2
(五) 依据不足假设.....	2
(六) 估价报告使用限制.....	2
三、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.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	6
(九) 估价方法.....	7
(十) 估价结果.....	7
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘期.....	9
(十三) 估价作业期.....	9
四、附 件.....	10

一、估价师声明

我们郑重声明：

- 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。
- 2、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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

二、估价的假设和限制条件

（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《广东省房地产权证》进行了检查，注册房地产估价师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

本次估价不考虑估价对象被查封、已设立的抵押权及其他优先受偿权对估价对象的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

（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、本报告仅为估价委托人执行拍卖提供价值参考，不对其它用途负责。



2、本报告估价结果包含地上房屋所有权及其土地使用权的价值，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的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 2018 年 11 月 15 日至 2019 年 11 月 14 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。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：深圳市龙岗区人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构：深圳市世纪中盛土地房地产评估有限公司

单位地址：深圳市福田区深南中路竹子林求是大厦西座 1611、2815

电话：(0755) 82830613

法人代表：张秋梅

资格等级：国家一级

证书编号：粤房估备字壹 0200036

(三) 估价目的

为估价委托人执行拍卖提供价值参考。

(四) 估价对象

本次估价的估价对象为位于广东省汕头市潮阳区金灶镇潮美村新厝后座五横巷 3 号房地产(包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修)，详见《估价对象基本状况表》、《估价对象建筑物状况表》。



估价对象基本状况表

估价对象名称	潮美村新厝后座五横巷3号		
估价对象位置	广东省汕头市潮阳区金灶镇		
房地产权属人	吴土泉[100%]	房地产证号	粤房地权证汕潮阳字第300021848号
规划用途	住宅	房屋所有权取得方式	1995年自建
房屋编号	300013807	登记时间	2016年2月2日
房屋结构	混合结构	建筑面积	287.20平方米
土地性质	集体	自用面积	154.00平方米
附记	本幢房产的建基面积：138.50平方米。土地使用权证号：潮集建(1995)字第0524271201245号；登记字号：潮玉私字B1600023号。		

估价对象建筑物状况表

物业名称	潮美村新厝后座五横巷3号		
物业地址	广东省汕头市潮阳区金灶镇		
总楼层	共2层	评估楼层	整栋
户型	平面	朝向	朝西南
建筑结构	混合结构	使用状况	自用
房屋类型	低层	维护状况	良好
法定用途	住宅	实际用途	住宅
装修标准	外墙	条形砖	
	内墙	瓷片贴墙、乳胶漆	
	天花	乳胶漆、塑胶板吊顶	
	地面	水磨石地面	
	门、窗	防盗门、实木门、铝合金窗	
	厨房	地面：地砖；墙：瓷片到顶；天花：刷白；其它：组合橱柜	
	卫生间	地面：地砖；墙：瓷片到顶；天花：塑胶板；其它：二洁具	
	水、电	齐全暗装	上落设施
室内设施	照明系统、紧急系统等。		
小区配套	小区内配套设施基本齐全。		

（五）价值时点

2018年11月02日，即与估价委托人约定的价值时点。

（六）价值类型

本估价报告出具的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

本次估价遵守独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则等基本原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。最高最佳利用是指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

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年10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 28 号，2004 年 8 月 28 日修订）；
- 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 72 号，2007 年 8 月 30 日修订）；
- 4、《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号，1999 年 10 月 1 日起施行）；
- 5、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号，1995 年 10 月 1 日起施行）；
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 7、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 8、估价委托人提供的《广东省房地产权证》复印件；
- 9、估价委托人与我公司签订《广东省深圳市龙岗区人民法院房产委托评估合同》复印件；
- 10、公司和注册房地产估价师掌握的有关资料；
- 11、注册房地产估价师市场调查及实地勘查的资料；
- 12、汕头市房地产市场租售价格调查及有关信息。

（九）估价方法

依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），本次估价选用收益法作为主要估价方法。

收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

计算公式为：
$$V = \frac{A}{Y-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$
，公式中

V——房地产价格；

A——年净收益；

Y——报酬率；

g——年净收益递增比率；

n——收益期限，自价值时点起至未来可获得收益时间。



(十) 估价结果

估价对象市场价值的确定

注册房地产估价师根据估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则，谨慎原则。通过对估价对象的区位、实物、权益状况及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，根据市场调查及注册房地产估价师的经验，选取收益法对估价对象进行估价。在确定最终估价结果时，我们有以下考虑：

收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法；收益法测算的估价结果能客观的反映估价对象在公开市场上的最可能成交价格，故本次评估采用收益法进行评估，估价结果详见《估价结果汇总表》：

估价结果汇总表

估价对象	收益法			估价结果	
	单价 (元/m ²)	总价 (元)	权重	估价单价 (元/m ²)	市场价值 (元, 取整)
潮美村新厝后座五横巷3号	2,200	631,840	100%	2,200	631,840

则估价对象于价值时点的估价单价为 2,200 元/平方米，市场价值为 631,840 元。



(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
唐涛	4420080050	唐涛	2018年11月15日
蒋昌虎	4420150255	蒋昌虎	2018年11月15日

(十二) 实地查勘期

2018年11月02日。

(十三) 估价作业期

2018年11月02日至2018年11月15日。

四、附 件

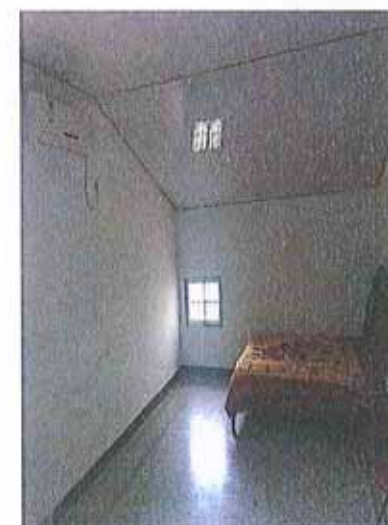
- (一)《广东省深圳市龙岗区人民法院房产委托评估合同》复印件
- (二)估价对象位置图
- (三)估价对象相关照片
- (四)《广东省房地产权证》等复印件
- (五)估价人员和估价机构资格证明复印件

估价对象区域位置



广东省汕头市潮阳区金灶镇潮美村

估价对象现场照片



估价对象现场照片



一
申请人：叶智成 被申请人：吴文周、吴士永



国家知识产权局
专利审查指南



广东省建设厅监制 (2012 版)

建房注册号: 44006

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。



登记机构



粤房地权证 汕潮阳 字第 3000218481号

房地产权属人		吴土泉	
身份证明号		[REDACTED]	
房屋性质	房屋用途	住宅	
房屋所有权取得方式	共有情况	1995年自建	
房屋编号	登记时间	300013807 2016年2月2日	
房屋坐落	汕头市潮阳区金灶镇潮美村新厝后座五横巷3号		
房屋情况	房屋结构	混合结构	层数 2.00
	建筑面积 (m ²)	287.20	套内建筑面积 (m ²)
土地情况	地号	土地性质	集体
	基用面积 (m ²)	自用面积 (m ²)	154.00
	土地使用权取得方式	土地使用年限	年月日取得 使用年限 年

附 记

契价： 种类：
税率： 纳税金额：

本幢房产的建基面积：138.50平方米，土地使用权证号：潮集
建(1995)字第0524271201245号。



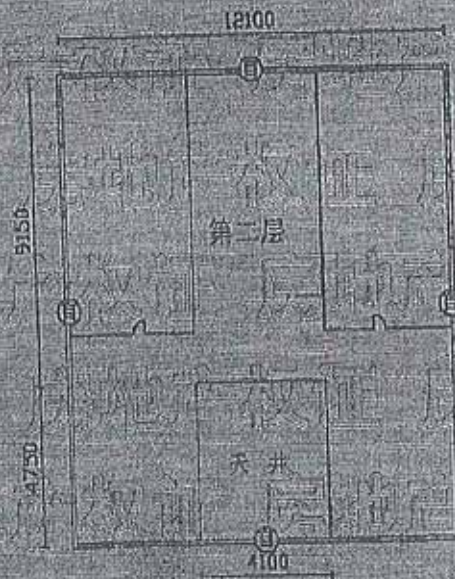
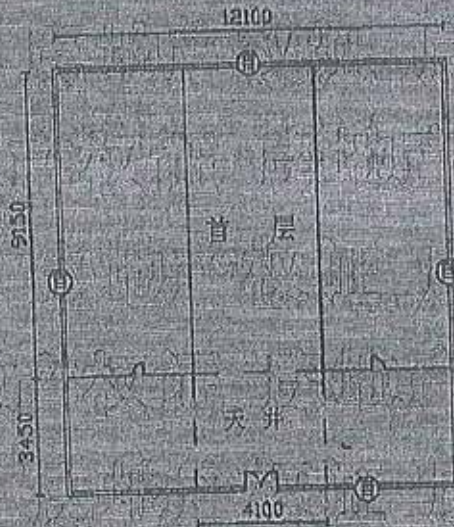
登记字号：潮玉私字B1600023号

填发单位：(盖章)



房地产平面图

北
西
东
南



比例 1:220

注 意 事 项

一、本证是权利人享有房屋所有权及其所占用地使用权的证明。

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登记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号：00218481

北京城市房屋产权交易所

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00139121

姓名 / Full name

蒋昌虎

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340828198603082012

注册号 / Registration No.

4420150255

执业机构 / Employer

深圳市世纪中盛土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-12-24

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00133578

姓名 / Full name

唐涛

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

432902198005110912

注册号 / Registration No.

4420080050

执业机构 / Employer

深圳市世纪中盛土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-18

持证人签名 / Bearer's signature



营业执照

统一社会信用代码 91440300764993110C

名称 深圳市世纪中盛土地房地产评估有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区深南中路竹子林求是大厦西座
1611、2815
法定代表人 张秋梅
成立日期 2004年08月08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监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年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11月22日



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：深圳市世纪中盛土地房地产评估有限公司

法定代表人：张秋梅
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区深南中路竹子林求是大厦西座 1611、2815

统一社会信用代码：91440300764993110C

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200036

有效期限：2019年02月03日止



发证机关 2019年09月07日