

房地产估价报告

估价项目名称：赵晓森拥有位于广东省汕头市潮南区仙城镇仙门城友北居委陈仙公路东侧 219 号之一坐东向西一幢四层房地产市场价格价值评估

估价委托人：深圳市福田区人民法院

房地产估价机构：深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司

注册房地产估价师：郭兰华（注册号：4420190052）

杜爱华（注册号：4419980185）

估价报告出具日期：2020 年 06 月 16 日

估价报告编号：深文集评字 SZ（2020）AF 第 0057 号

致估价委托人函

深圳市福田区人民法院:

本公司接受委托，对赵晓森拥有位于广东省汕头市潮南区仙城镇仙门城友北居委陈仙公路东侧 219 号之一坐东向西一幢四层，总建筑面积为 345.60 平方米的商业、住宅房地产的市场价值进行了评估，价值时点是 2020 年 06 月 09 日，估价目的是为估价委托人审理执行案件提供参考依据而评估房地产的市场价值。

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，仔细查勘估价对象，认真分析市场信息，在合理的假设前提下，选择成本法和收益法作为本次估价方法，综合分析影响估价对象房地产价格的各种因素，经过全面细致地测算和判断，并结合估价经验和市场行情，确定估价对象在价值时点且满足本报告估价假设和限制条件下的评估总值为 ¥763,776 元，大写人民币柒拾陆万叁仟柒佰柒拾陆元整；详见《估价结果明细表》。

与评估价值和使用估价报告、估价结果有关的特别提示：估价结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应的土地使用权的价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

法定代表人：



深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司



二〇二〇年六月十六日

估价结果明细表

序号	估价对象	权利人	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)	备注
1	广东省汕头市潮南区仙城镇 仙门城友北居委陈仙公路东 侧 219 号之一坐东向西一幢 四层房地产	赵晓森	商业、住宅	345.60	2,210	763,776	—
合计		—	—	345.60	—	763,776	—

目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	2
第三部分 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	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
第四部分 附 件	13

第一部分 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：

一、我们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；

二、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；

三、我们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；

四、我们是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告；

五、估价人员已于 2020 年 06 月 09 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘；

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

第二部分 估价假设和限制条件

一、本次估价的各项假设前提

(一) 一般假设

1、假定估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

2、假设估价对象没有产权纠纷，手续齐全，而且已付清取得产权所需要的全部费用，并可按有关规定办理相关手续后在公开市场上转让。

3、对估价所依据的估价委托人提供的《不动产产权情况表》（查询编号：BDCXXCX2019111200005）复印件、《房地产权证》（粤房地证字第C0009704号）复印件、《集体土地使用证》[潮集用（2001）字第0524193300005号]复印件等资料进行了审慎检查，但未予以核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

4、假设估价对象不会受到政府规划及其实施的影响，在可预计的未来不会因公共利益而被征收。

5、假设市场供求关系稳定，不考虑政治、经济、社会环境的重大变化或实质性改变，也未考虑消费者偏好突然变化，估价对象价值稳定变化。

6、假设估价对象周边关联房地产不发生重大变化，所在片区不会受到城市规划整体调整的实质性影响，也不会受到重大基础设施及公共服

务设施规划实施的影响。

7、我们关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，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，假定估价对象能正常安全使用。

8、本次估价以估价对象保持现状继续使用为前提，并假定估价对象在其房屋耐用年限和批准土地使用年限内能够正常持续使用。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、估价委托人提供的《不动产产权情况表》（查询编号：BDCXXCX2019111200005）复印件显示，估价对象已被查封。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产拍卖、变卖估价的，评估价值的影响因素包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款。本次估价是为估价委托人审理执行案件提供参考依据而评估房地产的市场价值，故本次估价不考虑估价对象查封、抵押和担保等因素的影响。

2、经估价人员实地查勘，估价对象现状使用状况均为出租，估价委托人未能提供房屋租赁合同，承租人、租赁期限、租金水平等均不明确，经与估价委托人沟通，本次估价不考虑估价对象租赁因素的影响。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《委托评估书》[(2019)粤0304执26712号]复印件和《不动产产权情况表》（查询编号：BDCXXCX2019111200005）复印件，委托评估的标的物是被执行人赵晓森名下位于广东省汕头市潮南区仙城镇仙门城友北居委陈仙公路东侧219号之一坐东向西的房产(产

权证号：C0009704），而《房地产权证》（粤房地证字第 C0009704 号）复印件记载的房地座落为“潮阳市仙城镇仙门城友北居委陈仙公路东侧 219 号之二坐东向西”，《集体土地使用证》[潮集用（2001）字第 0524193300005 号]复印件记载的座落为“三路洋”，估价人员实地查勘门牌号地址为“仙城仙门城陈仙路仙门城路段 219”。经与估价委托人沟通，本次评估设定上述座落均为估价对象的位置，估价报告中座落描述以《不动产产权情况表》（查询编号：BDCXXCX2019111200005）复印件记载为准。

（五）依据不足假设

1、《房地产权证》（粤房地证字第 C0009704 号）证载显示，估价对象土地使用权来源为 1993 年由友北居委安排；根据《集体土地使用证》[潮集用（2001）字第 0524193300005 号]记载，土地用途为住宅，发证日期为 2001 年 8 月 27 日，故本次土地使用年限起始日期以《集体土地使用证》为准，参照住宅用地最高年限 70 年计算，截止价值时点，估价对象剩余土地使用年限住宅为 51.22 年，如不一致，则作相应调整。

2、估价委托人仅提供了估价对象《不动产产权情况表》（查询编号：BDCXXCX2019111200005）复印件、《房地产权证》（粤房地证字第 C0009704 号）复印件、《集体土地使用证》[潮集用（2001）字第 0524193300005 号]复印件，没有提供其原件，本次估价假设上述资料复印件与原件内容完全一致。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告由若干部分组成，估价报告使用人应明确本次估价的类型和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部内容完整地应用，估价人员不对任何割裂使用的行为负责，

由此引起的后果与本公司无关。

2、本次估价对象的估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。如要短期强制处分估价对象，则应另行考虑强制处分时的市场情况和估价对象的快速变现能力。

3、本估价报告按照既定估价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。

4、本估价报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现个别等式左右不完全相等的情况，但最终以合计结果为准。

5、必须经本公司加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用本估价报告，本公司只对估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

6、未经本公司书面同意，本估价报告内容不得发表于任何公开刊物和新闻媒体上。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（从2020年06月16日至2021年06月15日止）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生较大变化或者国家相关政策发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：深圳市福田区人民法院
住所：深圳市福田区福民路 123 号
联系电话：0755-21981829

二、房地产估价机构

估价机构名称：深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司
住所：深圳市龙岗区横岗街道华侨新村社区荣德时代广场 A1902
法定代表人：杜爱华
统一社会信用代码：9144030076049869X9
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹 0200035 (有效期限 2021 年 07 月 29 日止)

三、估价目的

为估价委托人审理执行案件提供参考依据而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

广东省汕头市潮南区仙城镇仙门城友北居委陈仙公路东侧 219 号之一坐东向西一幢四层房屋所有权连同相应的土地使用权，不包括动产、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、名称：广东省汕头市潮南区仙城镇仙门城友北居委陈仙公路东侧

219 号之一坐东向西一幢四层房地产。

2、坐落：广东省汕头市潮南区仙城镇仙门城友北居委陈仙公路东侧 219 号之一坐东向西。

3、规模：估价对象土地面积 84.70 平方米，房屋建筑面积 345.60 平方米（其中住宅建筑面积 273.60 平方米）。

4、楼层：估价对象总层数为地上 4 层。

5、用途：土地登记用途为住宅，房屋登记用途为商业、住宅，房屋实际用途为底层商业，2 至 4 层为住宅。

6、权属：估价对象于价值时点已取得《房地产权证》（粤房地证字第 C0009704 号）、《集体土地使用证》[潮集用(2001)字第 0524193300005 号]，土地使用权性质为集体，土地使用权类型为划用，土地使用权来源为一九九三年由友北居委安排，房屋所有权性质为私有，房屋权属人和土地使用者均为赵晓森。

经估价人员实地查勘，估价对象现状使用状况均为出租，估价委托人未能提供房屋租赁合同，承租人、租赁期限、租金水平等均不明确，经与估价委托人沟通，本次估价不考虑估价对象租赁因素的影响。

（三）土地基本状况

1、四至：东至自墙，南至共墙，西至自墙，北至自墙。

2、形状：较规则四边形。

3、开发程度：房屋红线内外已达到“五通一平”（即：通路、通电、通讯、给水、排水及场地平整），基础设施完备程度较好。

4、土地使用期限：未记载。

（四）建筑物基本状况

1、建筑结构：钢筋混凝土结构。

2、设施设备：给水、排水、通讯、电气等设施设备齐全，可正常使用。

3、装饰装修：估价对象现状为普通装修。外墙贴条形瓷砖、刷白；室内地面为水磨石；楼梯间为大理石；内墙面为乳胶漆、瓷砖；天花为乳胶漆；厨房、卫生间防滑地砖、瓷片贴墙面到顶；入户门为卷闸门、铁门，其余为木门；铝合金窗。所用材料质量较好，施工质量较好。

4、新旧程度：根据估价人员实地查勘，估价对象目测成新度为八五成新。

五、价值时点

估价委托人未作特别要求，故以实地查勘之日 2020 年 06 月 09 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

本次估价的价值类型是市场价值。

市场价值，是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

本次估价遵循的房地产估价原则，包括独立、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。

（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。

（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。

（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。

（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。

八、估价依据

本次估价的依据主要内容如下：

（一）本次估价的行为依据

- 1、《委托评估书》〔（2019）粤 0304 执 26712 号〕；
- 2、《执行裁定书》〔（2019）粤 0304 执 26712 号〕。

（二）本次估价的法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正）；

4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，自2007年10月1日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日中华人民共和国主席令第二十九号修正）；

6、《中华人民共和国拍卖法》（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）；

7、《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》（法释〔2011〕21号）；

8、《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）；

9、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

10、《房地产估价机构管理办法》（2013年10月16日修正）；

11、《深圳市房地产市场监管办法》（深圳市人民政府令第221号）。

（三）本次估价的估价标准依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、《潮南区国有及集体土地基准地价评估成果》（批准文号：汕潮南府〔2017〕28号）。

（四）本次估价的权属依据

1、《不动产产权情况表》（查询编号：BDCXXCX2019111200005）复印件；

2、《房地产权证》（粤房地证字第C0009704号）复印件；

3、《集体土地使用证》[潮集用（2001）字第0524193300005号]复印件。

（五）本次估价的其它依据

1、估价人员实地查勘所得资料；

2、估价委托人提供的涉及估价对象的其它有关资料；

3、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价人员应根据估价对象和估价对象所在地的房地产市场状况，对上述估价方法进行适用性分析后，选用其中一种或多种方法对估价对象进行估价。

在实地查勘和对邻近地区房地产的市场调查后，通过分析有关资料，根据估价对象的特点和实际情况，决定采用成本法和收益法作为本次估价的基本方法，最终求取估价对象房地产的市场价值。

成本法是测算评估对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，仔细查勘估价对象，认真分析市场信息，选择科学合理估价方法，综合分析影响估价对象房地产价格的各种因素，经过全面细致地测算和判断，并结合估价经验和市场行情，确定估价对象在价值时点且满足本报告估价假设和限制条件下的评估总值为 **¥763,776** 元，大写人民币**柒拾陆万叁仟柒佰柒拾陆**元整；详见《估价结果明细表》。

与评估价值和使用估价报告、估价结果有关的特别提示：估价结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应的土地使用权的价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郭兰华	4420190052	郭兰华	2020年06月16日
杜爱华	4419980185	杜爱华	2020年06月16日

十二、实地查勘期

2020年06月09日。

十三、估价作业期

自2020年06月09日起至2020年06月16日止。

第四部分 附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象外观和内部状况照片
- (三) 《委托评估书》[(2019)粤0304执26712号]复印件
- (四) 《执行裁定书》[(2019)粤0304执26712号]复印件
- (五) 《不动产产权情况表》(查询编号: BDCXXCX2019111200005)
复印件
- (六) 《房地产权证》(粤房地证字第C0009704号)复印件;
- (七) 《集体土地使用证》[潮集用(2001)字第0524193300005号]
复印件
- (八) 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
- (九) 注册房地产估价师注册证书复印件