**房地产估价报告**

**估价报告编号**：**昊华房评报字〔2019〕第019号**

**估价项目名称：汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭02幢0104、0105、0205号房、10幢0904号房及-1层218-222、233-238、244-248、255-266、279-283、338-347、372-385、391-400号车位合计建筑面积1444.81㎡的房地产市场价值评估**

**估价委托人：汕头市潮南区人民法院**

**房地产估价机构：广东昊华土地房地产与资产评估有限公司**

**注册房地产估价师：许卫华（注册号4419980122）**

**蔡 霞（注册号4420080015）**

**李雁玲**

**估价报告出具日期：2019年1月14日**

**致估价委托人函**

1. 致函对象：汕头市潮南区人民法院
2. 估价目的：为汕头市潮南区人民法院办理案件提供价值参考。
3. 估价对象：汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭02幢0104、0105、0205号房、10幢0904号房及-1层218-222、233-238、244-248、255-266、279-283、338-347、372-385、391-400号车位合计建筑面积1444.81㎡的房地产。
4. 价值时点：2018年12月26日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法。
7. 估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适用的估价方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为**人民币壹仟玖佰贰拾伍万玖仟元整（￥19,259,000.00）。**

**估价结果汇总表**

| 项目名 | 权属人 | 用途 | 面积 | 市场价值（元） |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭02幢0104号房 坐南向北 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 商业铺面 | 116.83 | 2,921,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭02幢0105号房 坐南向北 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 商业铺面 | 136.44 | 3,411,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭02幢0205号房 坐南向北 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 商业及配套 | 132.82 | 863,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭10幢0904号房 坐南向北 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 住宅 | 148.78 | 960,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层218-222号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 车位 | 62.50 | 800,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层233-238号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 车位 | 69.44 | 960,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层244-248号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 车位 | 61.90 | 800,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层255-266号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 车位 | 147.00 | 1,920,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层279-283号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 车位 | 62.50 | 800,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层338-347号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 车位 | 137.00 | 1,600,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层372-385号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 车位 | 225.00 | 2,432,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层391-400号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 车位 | 144.60 | 1,792,000.00 |
| 合计 | -- | -- | 1444.81 | 19,259,000.00 |

1. 特别提示：估价报告仅对房地产业务行为提供咨询意见，不对房地产业务行为的最终定价决策负责。

广东昊华土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人（签章）：

致函日期：2019年1月14日

**房地产估价报告目录**

[**第一部分 估价师声明 1**](#_Toc535845702)

[**第二部分 估价的假设及限制条件 2**](#_Toc535845703)

[**第三部分 房地产估价结果报告 4**](#_Toc535845704)

[**一、估价委托人 4**](#_Toc535845705)

[**二、房地产估价机构 4**](#_Toc535845706)

[**三、估价目的 4**](#_Toc535845707)

[**四、估价对象 4**](#_Toc535845708)

[**五、价值时点 7**](#_Toc535845709)

[**六、价值类型 7**](#_Toc535845710)

[**七、估价原则 7**](#_Toc535845711)

[**八、估价依据 7**](#_Toc535845712)

[**九、估价方法 8**](#_Toc535845713)

[**十、估价结果 8**](#_Toc535845714)

[**十一、注册房地产估价师 10**](#_Toc535845715)

[**十二、实地查勘期 10**](#_Toc535845716)

[**十三、估价作业期 10**](#_Toc535845717)

[**第四部分 报告书附件 11**](#_Toc535845718)

# 第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

（一） 注册房地产估价师在估价报告中对事实的陈述是客观和真实的，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；

（三） 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；

（四） 注册房地产估价师是按照下列房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告：

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（五） 本报告中依据的与本次估价对象有关的法律性及产权文件均由估价委托人提供，并由估价委托人对其真实性、合法性、完整性负相关责任。

（六） 本次评估的面积以估价委托人提供的产权资料为依据，未作实地丈量。

（七） 对于评估中可能存在的影响估价结果的其他瑕疵事项，估价委托人在委托评估时未作特别说明，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和估价人员不承担相关责任。

# 第二部分 估价的假设及限制条件

一、估价的假设条件

1.一般假设

我们对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，以估价委托人提供的《房地产权证》及汕头市潮南区房地产登记审批表为依据，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，合理假定其具有合法性、真实性、准确性和完整性；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我们给予了关注，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、合理假定其具有安全性。

2.未定事项假设

估价对象无未定事项，本次评估无未定事项假设。

3.背离事实假设

估价对象无背离事实事项，本次评估无背离事实假设。

4.不相一致假设

估价对象无不相一致事项，本次评估无不相一致假设。

5.依据不足假设

实地查勘时估价对象02幢0104号房、10幢0904号房入户门紧闭，受客观条件限制，我们与估价委托人相关工作人员无法进入室内实施查勘，估价人员仅对估价对象的外观作一般性查勘，未对室内装饰、内部结构作查勘。因此，其室内状况存在不确定性。但根据实地查勘其大门外观，可以合理判断其室内已进行过装修。本次估价假定其室内为完成楼地面、内墙、天棚、卫生间等普通装修。

二、估价报告使用限制

1.本估价报告与估价结果仅为汕头市潮南区人民法院办理案件提供价值参考，不可作为其他用途使用。

2.本估价报告有效期为一年（自估价报告出具之日起计），若房地产市场有较大的波动或超过一年，需重新进行评估。

3.本报告的估价结果系在由估价委托人提供所涉及的有关法律证明文件真实、合法、完整的基础上，对估价对象在价值时点市场价值的反映。

4. 本报告只为估价委托人办理案件提供价值参考，对其他用途无效，估价委托人应严格依照估价目的使用报告、合理使用评估价值。若改变估价目的及使用条件，需向我公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

5.本报告中对于未来房地产市场发展趋势的分析、判断，是估价人员基于价值时点的房地产市场状况做出的，由于估价人员经验能力、数据资料的限制，其结论可能与实际情况存在一定的偏差，提请报告使用人注意。

6.本报告的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的因素对估价结论的影响。

7.本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

8.估价报告仅对房地产业务行为提供咨询意见，不对房地产业务行为的最终定价决策负责。

9. 本报告专为估价委托人所使用，并为报告所列估价目的而作，除按规定报送有关管理部门外，未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告、公开媒体或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

10.本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设或限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

11.本报告书含若干附件，与报告书正文具有同等效力，不可分割对待。

# 第三部分 房地产估价结果报告

## **一、估价委托人**

估价委托人：汕头市潮南区人民法院

住 所：汕头市潮南区拉芳路

## **二、房地产估价机构**

估价方：广东昊华土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：杨健

资质等级：贰级

资质证书号：粤房估证字贰0000037

住所：汕头市金砂路122号中信大厦1102房

联系电话：0754-88865038 88865098

## **三、估价目的**

为汕头市潮南区人民法院办理案件提供价值参考。

## **四、估价对象**

汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭02幢0104、0105、0205号房、10幢0904号房及-1层218-222、233-238、244-248、255-266、279-283、338-347、372-385、391-400号车位的房地产。

（一）估价对象区位状况：

估价对象所在的“雍景豪庭”位于潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城片区，地处陈店镇中心地带，是陈店镇的豪华花园小区。该小区内环境清静优雅，规划布局合理，配套有会所、儿童乐园等，实行24小时封闭式物业管理。周围交通便利，人口密集，各种社会公共配套设施和生活服务配套设施齐全，总体居住环境良好。所临工业大道周围商铺林立，商铺集聚程度较高，人流量较大，商业氛围良好。

（二）估价对象实物状况：

雍景豪庭02幢是一幢27层钢筋混凝土框剪结构的住宅楼，竣工于2010年。南北朝向，其外墙面贴条形砖，配铝合金玻璃窗，外型美观大方。

估价对象汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭02幢0104号房建筑面积为116.83㎡，层高约5.5m，南北两面采光。据实地查勘可知，估价对象为底层临街铺面，开口于工业大道，沿路宽度11.42m，最大进深9.4m，大门安装落地玻璃地弹门，由于入户门关闭，受客观条件限制，我们与估价委托人相关工作人员无法进入室内查勘，估价人员仅对估价对象的外观作一般性查勘，未对室内装饰、内部结构作查勘。因此，其室内状况存在不确定性，但透过大门观察可发现其室内已进行过装修。

估价对象汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭02幢0105、0205号房建筑面积分别为136.44㎡、132.82㎡，底层层高约5.5m，二层层高约4.2m，南北两面采光。据实地查勘可知，估价对象为底层临街铺面连二层配套使用，开口于工业大道，沿路宽度7.42m，最大进深16.14m，大门安装落地玻璃地弹门，室内天棚中空造型吊顶，内墙面刷乳胶漆及部分贴墙面砖，楼地面铺抛光砖及部分木地板，整个单元水电设施配套齐全，整体通风及采光条件尚可。另外，其内侧设置有楼梯与二层相连通。

雍景豪庭10幢是一幢25层钢筋混凝土框剪结构的住宅楼，竣工于2010年。南北朝向，其外墙面贴条形砖，配铝合金玻璃窗，外型美观大方。

估价对象汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭10幢0904号房建筑面积为148.78㎡，层高约3m，南北两面采光。据实地查勘可知，估价对象室内入户门配不锈钢门及木门，由于入户门关闭，受客观条件限制，我们与估价委托人相关工作人员无法进入室内查勘，估价人员仅对估价对象的外观作一般性查勘，未对室内装饰、内部结构作查勘。因此，其室内状况存在不确定性。但根据实地查勘其大门外观，合理推测其室内已进行过装修。本次估价假定其室内为完成楼地面、内墙、天棚、卫生间等基本装修。

雍景豪庭-1层系各幢住宅楼的地下室连通成一体，层高约3.5米，作为大型停车场。本次估价对象为该地下室的218-222、233-238、244-248、255-266、279-283、338-347、372-385、391-400号车位，建筑面积分别为62.50㎡、69.44㎡、61.90㎡、147.00㎡、62.50㎡、137.00㎡、225.00㎡、144.60㎡。据实地查勘可知，估价对象车位所处位置较好，车辆停靠及出入比较方便。其中374、377、381、394号车位为子母车位可停放两辆车，398号车位为子母车位可停放三辆车。

（三）估价对象权益状况：

| 估价对象 | 权属人 | 房屋取得方式 | 建筑面积 | 规划用途 | 土地使用年限 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭02幢0104号房 坐南向北 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 2010年建成 | 116.83㎡ | 商品住宅 | 2007年9月13日取得，使用年限70年 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭02幢0105号房 坐南向北 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 未记载 | 136.44㎡ | 未记载 | 未记载 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭02幢0205号房 坐南向北 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 未记载 | 132.82㎡ | 未记载 | 未记载 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭10幢0904号房坐南向北 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 未记载 | 148.78㎡ | 未记载 | 未记载 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层218-222号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 2010年建 | 62.50㎡ | 商品住宅 | 2008年1月25日取得，使用年限70年 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层233-238号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 2010年建 | 69.44㎡ | 商品住宅 | 2008年1月25日取得，使用年限70年 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层244-248号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 2010年建 | 61.90㎡ | 商品住宅 | 2008年1月25日取得，使用年限70年 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层255-266号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 2010年建 | 147.00㎡ | 商品住宅 | 2008年1月25日取得，使用年限70年 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层279-283号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 2010年建 | 62.50㎡ | 商品住宅 | 2008年1月25日取得，使用年限70年 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层338-347号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 2010年建 | 137.00㎡ | 商品住宅 | 2008年1月25日取得，使用年限70年 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层372-385号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 2010年建 | 225.00㎡ | 商品住宅 | 2008年1月25日取得，使用年限70年 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层391-400号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 2010年建 | 144.60㎡ | 商品住宅 | 2008年1月25日取得，使用年限70年 |

## **五、价值时点**

2018年12月26日，以实地查勘日期作为价值时点，以明确估价对象的实物状况和权益状况。

## **六、价值类型**

本报告的估价结果系估价对象在价值时点保持现状情况下的房地产市场价值。

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**

1. 独立、客观、公正原则：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：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：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：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：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**

（一）法规依据

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国拍卖法》；
3. 《中华人民共和国资产评估法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施细则》；
7. 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）；
8. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
9. 地方人民政府及有关部门颁布的法规文件。

（二）产权依据

估价委托人提供的《房地产权证》[粤房地权证潮南字第4000091060、粤房地权证汕字第4000091853、4000091695、4000091693、4000091690、4000123400、4000091859、4000091854、4000123382]复印件及汕头市潮南区房地产登记审批表复印件。

（三）取价依据

1. 估价人员市场调查资料及掌握的房地产市场相关资料；
2. 汕头房地产信息网（[WWW.STRE.NET](http://WWW.STRE.NET)）；
3. 《汕头房地产》。

（四）行为依据

1.汕头市潮南区人民法院《司法鉴定委托书》〔（2018）汕南法技鉴字第112号〕；

2.汕头市潮南区人民法院《执行裁定书》〔（2018）粤0514执278号之一、278号之二〕。

## **九、估价方法**

房地产估价常用方法有比较法、收益法和成本法等。在本次评估中，估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合估价目的，决定对估价对象采用比较法估价，确定各估价对象的市场价值。

比较法是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。

## **十、估价结果**

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适用的估价方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为**人民币壹仟玖佰贰拾伍万玖仟元整（￥19,259,000.00）**。

**估价结果汇总表**

| 项目名 | 权属人 | 用途 | 面积 | 市场价值（元） |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭02幢0104号房 坐南向北 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 商业铺面 | 116.83 | 2,921,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭02幢0105号房 坐南向北 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 商业铺面 | 136.44 | 3,411,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭02幢0205号房 坐南向北 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 商业及配套 | 132.82 | 863,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭10幢0904号房 坐南向北 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 住宅 | 148.78 | 960,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层218-222号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 车位 | 62.50 | 800,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层233-238号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 车位 | 69.44 | 960,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层244-248号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 车位 | 61.90 | 800,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层255-266号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 车位 | 147.00 | 1,920,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层279-283号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 车位 | 62.50 | 800,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层338-347号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 车位 | 137.00 | 1,600,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层372-385号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 车位 | 225.00 | 2,432,000.00 |
| 汕头市潮南区陈店镇324国道旁陈围工业城雍景豪庭-1层391-400号车位 | 汕头市顺兴房地产开发有限公司 | 车位 | 144.60 | 1,792,000.00 |
| 合计 | -- | -- | 1444.81 | 19,259,000.00 |

## **十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 许卫华 | 4419980122 |  | 年 月 日 |
| 蔡 霞 | 4420080015 |  | 年 月 日 |

## **十二、实地查勘期**

我公司估价人员许卫华、李雁玲已于2018年12月26日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,并由估价委托人提供所需资料。

## **十三、估价作业期**

2018年12月26日至2019年1月14日。

# 第四部分 报告书附件

1. **汕头市潮南区人民法院《司法鉴定委托书》；**
2. **汕头市潮南区人民法院《执行裁定书》；**
3. **估价对象权属证明复印件**
4. **估价所依据的其他文件资料；**
5. **估价对象及周边环境勘查照片；**
6. **估价对象位置图；**
7. **专业帮助情况及相关专业意见；**
8. **估价机构营业执照和估价资质证书复印件；**
9. **注册房地产估价师估价资格证书复印件。**