**房地产估价报告**

**估价报告编号**：**昊华房评报字〔2019〕第323号**

**估价项目名称：汕头市潮阳区谷饶镇东明村山脚二区九巷11号坐北向南的房地产及汕头市潮阳区谷饶镇华光居委大坑路南第3幢B及天面盖楼的房地产市场价值评估**

**估价委托人：汕头市龙湖区人民法院**

**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）**

**估价报告出具日期：2019年5月5日**

**致估价委托人函**

1. 致函对象：汕头市龙湖区人民法院
2. 估价目的：为汕头市龙湖区人民法院办理案件提供价值参考。
3. 估价对象：估价对象之一为汕头市潮阳区谷饶镇东明村山脚二区九巷11号坐北向南的房地产；估价对象之二为汕头市潮阳区谷饶镇华光居委大坑路南第3幢B及天面盖楼的房地产。
4. 价值时点：2019年3月29日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：成本法。
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，选用成本法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值详见《估价结果汇总表》。

**估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价序号 | 估价对象 | 房地产权属人 | 建筑面积（㎡) | 市场价值（元） |
| 一 | 汕头市潮阳区谷饶镇东明村山脚二区九巷11号坐北向南 | 翁荣锥 | 1253.20 | 4,070,000.00 |
| 二 | 汕头市潮阳区谷饶镇华光居委大坑路南第3幢B及天面盖楼 | 汕头市潮阳区  恒兴盛针织厂 | 3296.83 | 6,644,000.00 |
| 合计 | | | —— | 10,714,000.00 |

八、本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5月5日

**房地产估价报告目录**

[**第一部分 估价师声明 1**](#_Toc8139528)

[**第二部分 估价的假设及限制条件 2**](#_Toc8139529)

[**第三部分房地产估价结果报告 4**](#_Toc8139530)

[**一、估价委托人 4**](#_Toc8139531)

[**二、房地产估价机构 4**](#_Toc8139532)

[**三、估价目的 4**](#_Toc8139533)

[**四、估价对象 4**](#_Toc8139534)

[**五、价值时点 6**](#_Toc8139535)

[**六、价值类型 6**](#_Toc8139536)

[**七、估价原则 7**](#_Toc8139537)

[**八、估价依据 7**](#_Toc8139538)

[**九、估价方法 8**](#_Toc8139539)

[**十、估价结果 8**](#_Toc8139540)

[**十一、注册房地产估价师 8**](#_Toc8139541)

[**十二、实地查勘期 9**](#_Toc8139542)

[**十三、估价作业期 9**](#_Toc8139543)

[**第四部分 报告书附件 10**](#_Toc8139544)

# 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真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、本报告中的分析、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、注册房地产估价师主要是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本报告。

五、因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任，因此我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用现状的一般性查看。

六、本估价结果是建立在公开市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显的影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

七、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也没法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

# 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》、《房地产他项权证》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

估价对象一、二均无未定事项，本次评估无未定事项假设。

3.背离事实假设

估价对象一、二均无背离事实事项，本次评估无背离事实假设。

4.不相一致假设

估价对象一、二均无不相一致事项，本次评估无不相一致假设。

5.依据不足假设

估价对象一、二均不存在依据不足的情形，故无依据不足假设。

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龙湖区人民法院处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：汕头市龙湖区人民法院

地址：汕头市龙湖区黄河路31号

## **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：二级

资质证书号：粤房估证字贰0000037

住址：汕头市金砂路122号中信大厦11层1102房

联系电话：0754-88865038 88865098

## **三、估价目的**

为汕头市龙湖区人民法院办理案件提供价值参考。

## **四、估价对象**

估价对象之一为汕头市潮阳区谷饶镇东明村山脚二区九巷11号坐北向南的房地产，估价对象之二为汕头市潮阳区谷饶镇华光居委大坑路南第3幢B及天面盖楼的房地产。

（一）估价对象区位状况：

谷饶镇位于广东省汕头市潮阳区西北部，处于“潮阳、普宁、揭阳”交界处，镇域面积71.8平方公里，其中耕地2.4万亩，山地4.6万亩。行政辖5个居民委员会和21个村民委员会，总人口13.2万人，是潮阳区重点侨乡之一，厦深铁路穿过镇域，并设置潮阳站。

估价对象之一位于谷饶镇东明村内，周围人口较密集，各种生活配套还需进一步完善，周围多为当地居民自建房，区域规划一般，总体居住环境一般。估价对象之二位于镇区内进出站路与创大路交界西北侧，周围人口密集，各种生活配套完善，工业以针织内衣行业为主，工业聚集度较高、生产环境较好。

（二）估价对象实物状况：

纳入本次评估范围的估价对象之一位于潮阳区谷饶镇东明村山脚二区九巷11号坐北向南，系一幢7层钢筋混凝土结构的建筑物，建于2007年。其外墙面正面贴条形砖，其他面贴马赛克，配铝合金窗，外型美观。建筑平面呈规则长方形，建筑面积为1253.20平方米。据现场查勘，底层为会客厅及电梯厅，地面铺设水磨石，天棚大部分刷白小部分为扣板吊顶，内墙面刷白色乳胶漆；二层作为住宅使用，地面铺设抛光砖，天棚为木饰板造型吊顶，内墙面刷白色乳胶漆及贴瓷砖；三至七层地面水磨石，天棚及内墙面刷白色乳胶漆，暂闲置。估价对象配套电梯一部（暂时无法使用），整个单元水电配套齐全，通风及采光条件良好。

估价对象之二位于华光居委大坑路南，系一幢9层钢筋混凝土结构的建筑物，2014年7月自建。据现场查勘，估价对象系第3幢的其中一部分B,与其他部分连成一个整体使用，已经无法明确区分彼此的界限。3幢整幢其外墙面贴条形砖，配铝合金窗，外型美观。该幢建筑平面自南至北呈长条型，其中最南、最北侧各配套一条楼梯并各预留一部电梯井。估价对象B及天面盖楼建筑面积合计为3296.83㎡，共九层，底层室内层高约4.5m，二层以上层高约3.3m，室内有进行过装修，但未完工，现场杂乱不堪。整个单元水电尚未配套齐全，通风及采光条件良好。

（三）估价对象权益状况：

一、估价对象之一的权益状况；

1、根据估价委托人提供的《房地产权证》记载：估价对象房地产权属状况如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房地产权属人 | 房地产权证号 | 估价对象 | 建筑面积（㎡) | 土地使用权证号 | 土地使用权面积（㎡) |
| 翁荣锥 | 粤房地证字第C6955371号 | 汕头市潮阳区谷饶镇东明村山脚二区九巷11号坐北向南 | 1253.20 | 潮集建（1998）字第0524161700395号 | 152 |

估价对象房屋所有权来源系2007年新建，房屋用途系住宅，土地使用权来源系规划使用，土地使用权性质系集体，土地用途为住宅。

2、根据估价委托人提供的《房地产他项权证》记载：估价对象房地产他项权利状况如下:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 他项权证号 | 他项权利人 | 他项权利范围 | 他项权利种类 | 抵押  期限 | 借款人 |
| 潮阳区谷饶镇东明村山脚二区九巷11号 | 粤房地他项权证汕潮阳字第3000076228号 | 广发银行股份有限公司汕头黄河支行 | 全部 | 最高额抵押 | 2015年4月17日至2020年4月17日止 | 汕头市荣武针织制衣有限公司 |

3、该房地产现已被汕头市龙湖区人民法院查封。

二、估价对象之二的权益状况；

1、根据估价委托人提供的《房地产权证》记载：估价对象房地产权属状况如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房地产权属人 | 房地产权证号 | 估价对象 | 建筑面积（㎡) | 土地使用权证号 | 土地自用面积（㎡) |
| 汕头市潮阳区恒兴盛针织厂 | 粤房地权证汕潮阳字第3000172203号 | 潮阳区谷饶镇华光  居委大坑路南第3幢B及天面盖楼 | 3296.83 | 潮阳国用（2013）第05241600079号 | 342.60 |

估价对象第3幢B房屋所有权取得方式系2014年7月自建，房屋规划用途系生产用房，土地取得方式系出让，土地性质系国有，土地使用权终止日期到2050年12月28日止。

2、根据估价委托人提供的《房地产他项权证》记载：估价对象房地产他项权利状况如下:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 他项权证号 | 他项权利人 | 他项权利范围 | 他项权利种类 | 抵押  期限 | 借款人 |
| 汕头市潮阳区谷饶镇华光  居委大坑路南第3幢B | 粤房地他项权证汕潮阳字第3000076229号 | 广发银行股份有限公司汕头黄河支行 | 全部 | 最高额抵押 | 2015年4月17日至2020年4月17日止 | 汕头市荣武针织制衣有限公司 |

## **五、价值时点**

2019年3月29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. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
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. 《中华人民共和国物权法》；
7. 《中华人民共和国土地管理法实施细则》；
8. 《中华人民共和国拍卖法》；
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》、《房地产他项权证》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. 中国地价信息服务平台（www.landvalue.com.cn）；
3. 汕头房地产信息网（[WWW.STRE.NET](http://WWW.STRE.NET)）；
4. 《汕头房地产》。

（四）行为依据

1.汕头市龙湖区人民法院《价格评估委托书》（2018）粤0507执1421号；

2.汕头市龙湖区人民法院《执行裁定书》（2018）粤0507执1421-3号。

## **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成本法估价，确定各估价对象的市场价值。

成本法是测算估价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，选用成本法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值详见《估价结果汇总表》。

**估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价序号 | 估价对象 | 房地产权属人 | 建筑面积（㎡) | 市场价值（元） |
| 一 | 汕头市潮阳区谷饶镇东明村山脚二区九巷11号坐北向南 | 翁荣锥 | 1253.20 | 4,070,000.00 |
| 二 | 汕头市潮阳区谷饶镇华光居委大坑路南第3幢B及天面盖楼 | 汕头市潮阳区  恒兴盛针织厂 | 3296.83 | 6,644,000.00 |
| 合计 | | | —— | 10,714,000.00 |

## **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**

我公司估价人员蔡霞、辛俊峰已于2019年3月29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**

2019年3月29日至2019年5月5日。

# 

# 第四部分 报告书附件

1. **汕头市龙湖区人民法院《价格评估委托书》；**
2. **汕头市龙湖区人民法院《执行裁定书》；**
3. **《房地产权证》、《房地产他项权证》；**
4. **估价对象及周边环境勘查照片；**
5. **估价对象位置图；**
6. **专业帮助情况及相关专业意见；**
7. **估价机构营业执照和估价资质证书复印件；**
8. **注册房地产估价师估价资格证书复印件。**