房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：汕头市澄海区澄江花园1014幢 房 地 产 价 值 评 估

估价委托人：汕头市澄海区人民法院

房地产估价机构：广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：谢镇华（注册号4419980067）

黄翠竹（注册号4420040143）

报告出具日期： 2019年11月07日

估价报告编号：粤瑞基房估字[2019]第783号

目 录

**一、致估价委托人函 …………………………………………………… 第 1 页**

**二、估价师声明 ………………………………………………………… 第 2 页**

**三、估价的假设和限制条件 ………………………………………… 第 3-4 页**

**四、房地产估价结果报告 …………………………………………… 第 5-9 页**

（一）、估价委托人

（二）、房地产估价机构

（三）、估价对象

（四）、估价目的

（五）、价值时点

（六）、价值定义

（七）、估价依据

（八）、估价原则

（九）、估价方法

（十）、估价结果

（十一）、注册房地产估价师

（十二）、实地查勘日期

（十三）、估价作业日期

（十四）、估价报告书应用的有效期

**五、附 件 ……………………………………………………………… 第 10页**

（一）房产评估明细表

（二）委估房地产现场照片

（三）《司法委托评估委托书》、《执行裁定书》及《协助执行通知书》（复印件）

（四）《不动产产权情况表》及《房地产权证》（复印件）

（五）评估机构《营业执照》（复印件）

（六）房地产估价机构备案证书及注册房地产估价师资格证书（复印件）

一、致估价委托人函

汕头市澄海区人民法院：

受贵法院委托，我公司根据国家有关评估的规定， 本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的估价方法及必要的估价程序，对委估房地产的市场价值进行了评估。

经过评估，委估的位于汕头市澄海区澄江花园1014幢，建筑面积为358.62㎡，土地使用权面积为378.75㎡的房地产，于价值时点2019年10月25日市场价值为CNY6,096,500.00元，大写：人民币陆佰零玖万陆仟伍佰元正。可作为贵法院办理案件提供涉及的标的物的价值参考；评估结果详见下表：

**评估结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房地产名称** | **产权证号** | **土地使用面积(㎡)** | **建筑面积(㎡)** | **单价 (元/㎡)** | **市场价值(元)** |
| 1 | 汕头市澄海区澄江花园1014幢 | 粤房地证字第C3169345号 | 378.75 | 358.62㎡ | 17,000 | 6,096,500.00 |

评估的详细结果及有关说明，请阅读估价结果报告书。

广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

2019年11月07日

二、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；

3、我们与本估价报告中的被评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们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）进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，勘查日期为2019年10月25日。估价师仅对委估房地产的区位、外观和使用状况作一般性勘查，评估时亦没有接受进行结构测试和设备检验的要求，因此不能确定其是否存在内部缺损。我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

三、估价的假设和限制条件

1、本次评估成立的前提条件适用于继续使用假设和公开市场假设，并在评估对象正常权利状况下有效。

2、本次评估没有考虑该房地产可能欠负的债务及特殊的交易方和特殊交易方式可能追加付出的成本费用等对评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其它不可抗力以及短期强制处分等因素对评估值的影响。

3、本次评估未考虑其权属转移所发生的费用等对评估值的影响。

4、在价值时点至本报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化，但本公司不能预计本报告出具后的政策与市场变化对评估结果的影响。若市场情况发生变化对房地产价值造成影响，应对评估结果进行调整或重新评估。

5、本次评估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，本机构未向有关部门核实，故对其真实性不负任何责任。估价委托人应对所提供的文件资料负完全的法律责任。

6、本评估报告建立在估价委托人提供所有文件、资料真实、准确、完整、客观基础上，为估价委托人指定的评估对象在价值时点的市场价值。

7、本报告仅为本次评估目的服务，不得作为其它目的使用，估价委托人如运用本报告于本次评估目的以外经济行为所产生的后果应自负。

8、本机构仅就估价对象在价值时点的市场价值发表意见，由于估价对象产权关系引起的一切纠纷与本机构无关。对于评估中可能存在的影响评估结果的其它瑕疵事项，估价委托人在委托评估时如未作特别说明且在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、本次评估结果仅在满足上述有关基本前提和假设条件的情况下成立，当评估目的等条件以及评估中遵循的估价原则等其它情况发生变化时，估价结果一般会失效。

10、本项目估价报告分为《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》；其中《房地产估价结果报告》提供估价委托人使用，《房地产估价技术报告》仅供估价机构存档之用。

四、房地产估价结果报告

**（一）估价委托人**

名 称：汕头市澄海区人民法院

地 址：汕头市澄海区玉潭路东侧

联系电话：0754-86985041

邮政编码：515800

**（二）房地产估价机构**

名 称：广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：谢 镇 华

住 所：汕头市龙眼路20号泰联商厦十楼东侧1002房

统一社会信用代码：914405007270883063

资 质 等 级：贰 级

证 书 编 号：粤房估备字贰0400004

联系电话：0754—88525964

**（三）估价对象**

1、名称、范围

估价对象为汕头市澄海区澄江花园1014幢的房地产项目，建筑面积为358.62㎡，土地使用权面积为378.75㎡。

2、权属状况

根据汕头市澄海区城区房产交易所《不动产产权情况表》及粤房地证字第C3169345号《房地产权证》载明：估价对象房地产权属人为蔡福为，房屋所有权来源为2004年向澄海市房地产开发公司购买，房屋所有权性质为私有。土地使用权取得方式为受让，土地使用权性质为国有，地号为143，土地用途为住宅，土地使用权终止日期为2070年7月13日。

该房地产已于2019年7月19日由汕头市澄海区人民法院以（2019）粤0515执935-1号《执行裁定书》裁定查封,并委托评估〔评估委托书列：（2019）汕澄法司评委字第92号〕。

3、标的物概况

估价对象所在建筑物位于澄海区澄江花园1014幢，建筑结构为钢混结构，为一幢3层的别墅，竣工日期为2002年2月。建筑物外墙面为条形砖，配置铝合金玻璃窗，外部整体观感较好。

估价对象为该建筑物1014幢全幢，进户门为不锈钢防盗门及红木门，室内地面铺抛光地砖，内墙乳胶漆，天棚部分吊顶并刷乳胶漆，室内设有实木楼梯连接二三层，室外花园面积约200㎡，种植花木，环境较好。

4、区位状况分析

澄海区地处广东省东部潮汕平原韩江出海口，位于东经 116 度 41 分 --116 度 54 分，北纬 23 度 21 分 --23 度 38 分之间。东南濒临南海，西北与潮州交界，西南毗邻汕头市区，东北连接饶平县，东与南澳岛隔海相望。2003年4月，经国务院批准，汕头行政区划调整，澄海撤市设区，成为汕头市辖区，辖凤翔街道、澄华街道、广益街道、东里镇、盐鸿镇、莲华镇、溪南镇、隆都镇、莲上镇、莲下镇、上华镇等三个街道和8个镇，共213个居委会（村委会），全区总面积 345.23 平方公里，全区总人口71万人，是典型的人多地少地区，全区地势自西北向东南倾斜，素有“一山一水八分地”之称。国道324 线自西向东贯穿全境，基础设施配套完善。韩江四条支流东里河、莲阳河、外砂河和新津河自北往南呈扇形流经全区，注入南海，海岸线长达66.9公里，浅海滩涂总面积为121.33平方公里，可供开发利用面积100.53平方公里，海洋资源很丰富。

改革开放以来，澄海经济发展快速。特别是近几年来，采取一系列的优惠政策措施，如降低地价、电价、规费等，以及优化服务等方面，多方吸引国内外客户到澄海投资兴办实业。同时，鼓励国营、集体、三资、股份制、私营个体等多种所有制性质的经济一齐上，促进了工业经济的迅速发展。全区初步形成以轻型加工业为主体，塑料玩具、纺织服装、食品加工、工艺美术、建筑材料等支柱行业相互配套的工业新格局。

经估价人员现场勘查，估价对象所在区域为澄海区澄江花园，位于澄海区德政路北侧，北为澄江路，南为德政路，西为宁川东路，东为泰安路，该区域道路通畅，交通便捷。周围有澄海实验学校、澄海实验小学、汕头市澄海区社区服务中心、澄海区图书馆、宁冠园市场及和江花园、宜居华庭、丹阳园、宁冠园、丹霞园、益冠园等住宅区，该区域规划及环境条件较好，各项生活、教育、市政等设施配套齐全。

**（四）估价目的**

本次评估是为估价委托人办理案件提供涉及的标的物的价值参考。

**（五）价值时点**

根据《司法委托评估委托书》载明以勘查日期2019年10月25日为本报告的价值时点。

**（六）价值定义**

为估价对象在现实权利状况下，以及公开市场假设条件下，于价值时点市场价值。

**（七）估价依据**

本次评估依据国家、广东省和汕头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评估房地产的具体资料，主要有：

1、法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号2007年8月30日修订）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号2004年8月28日修订）；

（3）《中华人民共和国物权法》（主席令第62号2007年10月1日起实施）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号2008年1月1日起实施）；

（5）《中华人民共和国担保法》（主席令第50号1995年10月1号起实施）；

2、技术规程

（1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（3）《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011年6月起试用）；

3、估价委托人提供的资料

（1）《司法委托评估委托书》 、《执行裁定书》 ；

（2）《房地产权证》、《不动产产权情况表》复印件；

4、其他资料

（1）估价人员现场勘察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。

**（八）估价原则**

1、遵循独立、客观、公正的原则，评估价值应为对各方的估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；

5、遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

6、遵循谨慎原则，评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

**（九）估价方法**

本项目采用比较法进行评估。

比较法就是依据替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，并对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象在价值时点的客观合理价值的方法。

**（十）估价结果**

经过评估，估价委托人委估的位于汕头市澄海区澄江花园1014幢房地产项目，建筑面积为358.62㎡的房地产，于价值时点 2019年10月25日市场价值为CNY6,096,500.00元，大写：人民币陆佰零玖万陆仟伍佰元正。

**（十一）注册房地产估价师**

谢 镇 华 4419980067

黄 翠 竹 4420040143

**（十二）实地勘查日期**

2019年10月25日

**（十三）估价作业日期**

2019年10月25日至2019年11月07日。

**（十四）估价报告书应用的有效期**

本估价报告书应用的有效期自报告书出具之日起一年内有效。

广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

2019年11月07日

五、附 件

（一）房产评估明细表

（二）委估房地产现场照片

（三）《司法委托评估委托书》、《执行裁定书》及《协助执行通知书》（复印件）

（四）《不动产产权情况表》及《房地产权证》（复印件）

（五）房地产评估机构《营业执照》（复印件）

（六）房地产评估机构资格证书及注册房地产估价师资格证书（复印件）