**房 地 产 估 价 报 告**

**估价报告编号**：**昊华房评报字〔2019〕第353号**

**估价项目名称：汕头市澄海区澄华街道岭亭沟尾片0.38亩地的土地使用权及地上建筑物有部分租赁限制的房地产市场价值评估**

**估价委托人：汕头市澄海区人民法院**

**房地产估价机构**：**广东昊华土地房地产与资产评估有限公司**

**注册房地产估价师：蔡 霞（注册号4420080015）**

**陈洁虹（注册号4420100157）**

**估价报告出具日期：2019年5月13日**

# 

# 致估价委托人函

1. 致函对象：汕头市澄海区人民法院
2. 估价目的：为汕头市澄海区人民法院办理案件提供价格参考。
3. 估价对象：汕头市澄海区澄华街道岭亭沟尾片0.38亩地的土地使用权及地上建筑物有部分租赁限制的房地产。
4. 价值时点：2019年4月16日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：成本法、收益法。

七、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、谨慎的原则，选用成本法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的评估值为**人民币叁佰柒拾捌万壹仟整(￥3,781,000.00 )**。具体详见下表：

房地产估价结果汇总表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 用途 | 建筑面积 （㎡) | 占地面积（㎡) | 单价 (元/㎡) | 市场价值 (取整至仟位) |
| 澄海区澄华街道岭亭沟尾片土地使用权及地上建筑物 | 工业 | 2650 | 253.44 | 1970.19 | 5,221,000.00 |
| 建筑物2、4、5层承租期内的租赁权 | 工业 | 720 | -- | -- | 1,440,000.00 |
| 估价对象有部分租赁限制的房地产 |  |  |  |  | 3,781,000.00 |

八、特别提示：

1、由于委托方未能提供土地的合法权证，估价师根据估价委托人提供的《土地使用权转让协议书》记载“五.2、乙方使用甲方的土地，有关国土手续事项已由甲方办妥……”，评估价值设定定义为完全产权公开市场价值。如果未办妥余下手续，其费用由政府相关部门确认，估价对象的价值应减去该费用。另外，本次估价委托人亦未能提供其地上建筑物的任何权属证明或其他合法性证明，本次估价按照临时建筑物的性质进行评估。

2、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。

房地产估价的详细结果见“房地产估价结果报告”。

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13日

**房地产估价报告目录**

致估价委托人函 1

第一部分 估价师声明 1

第二部分 估价的假设及限制条件 2

第三部分 房地产估价结果报告 4

一、 估价委托人 4

二、 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 8

十一、 注册房地产估价师 8

十二、 实地查勘期 9

十三、 估价作业日期 9

第四部分 报告书附件 9

# 

# 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权属、面积、用途等资料进行检查，土地面积以估价委托人提供的《土地使用权转让协议书》为依据，建筑物面积则以委托人提供的《平面图》为依据进行估算。若该面积与产权登记面积存在差异，应根据国土房产管理部门核定的产权面积进行相应调整。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

由于委托方未能提供土地的合法权证，估价师根据估价委托人提供的《土地使用权转让协议书》记载“乙方使用甲方的土地，有关国土手续事项已由甲方办妥……”，评估价值设定定义为完全产权公开市场价值。如果未办妥余下手续，其费用由政府相关部门确认，估价对象的价值应减去该费用。另外，本次估价委托人亦未能提供其地上建筑物的任何权属证明或其他合法性证明，本次估价按照临时建筑物的性质进行评估。

根据汕头市澄海区住房和城乡建设局2017年12月12日《关于协助调查通知书的回复》中记载:1、该用地......根据《汕头市城市总体规划（2002-2020）（2017修订）》，规划用地限制大部分为道路转角用地，小部分为商业用地，具体用地面积应以实地测量为准。2、该用地和地上建筑物没有申报过规划许可和施工许可相关手续。由于委托方未能提供土地及建筑物的合法权证，亦未申报过相关手续，因此以《土地使用权转让协议书》为依据确定其土地用途。根据该协议书记载的“......有偿转让给乙方作为建设厂房办企业之用......”即设定为工业用途进行评估，土地终止年限设定为签订之日起五十年（工业用途最高年限），即2061年8月1日止。

3、背离事实假设

本次估价中不存在背离事实情形，故无不相一致假设。

4、不相一致假设

本次估价对象状况之间无不一致，故无不相一致假设。

5、依据不足假设

本估价项目评估方进行现场实地勘查，第一、二、三、四、五及十一、十二层均有进入室内勘查，其余楼层由于客观原因无法进入室内，无法得知室内装修详细情况。据当事人介绍，该部分室内尚未进行二次装修，该部分本次评估按照室内白坯进行估价。并按整个住宅单元水电配套齐全、总体通风、采光一般为基本条件进行测算。

**二、估价报告使用限制**

1.本报告与估价结果仅为估价委托人办理案件提供价值参考，不可作为其他用途使用。

2.本报告有效期为一年（自2019年5月13日起），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.本报告估价结果包含估价对象对应的土地使用权价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，估价结果不能分割使用。

4.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。

5.如无特别说明，本报告中所使用的货币均为人民币。

6.本报告必须完整使用方为有效，对使用报告中的部分内容导致发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

7.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。

8.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

## **估价委托人**

估价委托人：汕头市澄海区人民法院

地址：澄海玉潭路

## **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

证书编号：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

## **估价目的**

为估价委托人办理案件提供价值参考依据。

## **估价对象**

估价对象为汕头市澄海区澄华街道岭亭沟尾片0.38亩地的土地使用权及地上建筑物有部分租赁限制的房地产。

（一）估价对象区位状况：

估价对象位于澄海区澄华街道岭亭沟尾片，即玉亭路与324国道交界处东南侧，东至岭亭加油站，西至324国道，南至蔡俊林用地，北至玉亭路。所处地理位置好，交通便利，所在片区各类配套设施完善。该区域住宅商业工业混杂，区内总体规划布局一般，工业成熟度及聚集度一般，总体生产环境中等。

（二）估价对象实物状况：

本次估价对象总占地面积为253.44㎡，平面形状呈梯形，目前地上建有一幢十二层的钢筋混凝土建筑物。其外墙面贴马赛克，配铝合金窗，外观较新。据现场查勘：一层层高为5.8米，临324国道，大门采用玻璃门和卷闸门，室内采用玻璃及胶合板分隔，天棚采用木饰板吊顶面刷乳胶漆，内墙面刷白，楼地面铺抛光砖。二层层高3.6米，三层及以上层高为3.4米。一层至五层、十一层及十二层均有进行简单装修，其实际用途为住宅、办公等。其他楼层由于客观原因无法进入室内实施勘察，估价人员仅对估价对象的外观作一般性勘查，未对室内装饰、内部结构及隐蔽工程作勘查。因此，该部分室内状况存在不确定性。整幢建筑物水电设施配套齐全，总体采光及通风条件尚可。其建筑面积以估价委托人提供的《平面图》为依据进行估算。若该面积与产权登记面积存在差异，应根据产权登记面积进行相应调整。

（三）估价对象权益状况：

因估价委托人无法提供估价对象的合法产权证件，故其权属状况不详，本评估报告不对其房地产权属问题进行探讨，亦不发表任何意见和承担相关责任，仅对委托目的下的房地产进行价值评估。据委托人提供的《土地使用权转让协议书》记载：“......甲方同意将原经联社分配给社员的集体股份地有偿转让给乙方作为建设厂房办企业之用......” ...... 有偿转让给乙方作办厂（办企业）之用，面积...... 共计253.44平方米，折合0.38亩...... “”。此次评估按照该份协议书的内容设定估价对象土地的所有权性质为集体，土地用途为工业厂房，面积为 253.44平方米，折合0.38亩。

关于二、四、五层的租赁权，根据委托人提供的《执行裁定书》（2018）粤0515执异9号记载：案外人谢绵生对被执行人林江所有的位于汕头市澄海区国道324线与玉亭路交界处（岭亭沟尾片华信写字楼）第二、四、五层建筑物享有租赁权。同时，《执行裁定书》（2018）粤0515执异9号记载：另査明，2016年9月11日，案外人谢绵生与被执行人林江签订书面《租赁合同》，约定承租涉案场地租期自2016年9月16日至2035年9月15日，每年租金87048.00元，20年租金总计人民币1740960元。签订上述租货合同后，2016年9月14日谢绵生按照林江的指定将租金汇入刘丹娜的银行账户以付还其租金。租金支付后，林江将涉案场地交付谢绵生占有使用至今。

但需要提醒报告使用者注意的是，根据汕头市澄海区住房和城乡建设局2017年12月12日《关于协助调查通知书的回复》中记载:1、该用地......根据《汕头市城市总体规划（2002-2020）（2017修订）》，规划用地限制大部分为道路转角用地，小部分为商业用地，具体用地面积应以实地测量为准。2、该用地和地上建筑物没有申报过规划许可和施工许可相关手续。

## **价值时点**

以第三次实地查勘日期2019年4月16日为价值时点。

## **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、有部分租赁使用权权益限制的房地产市场价值。

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。

根据委托方提供的《执行裁定书》（2018）粤0515执异9号，承租人已经一次性全额支付租赁期各期租金。估价时点之后的剩余收益期限内，承租人无需再向出租人支付租金。因此，就本次估价对象而言，其租赁使用权权益价值为未来各期市场客观租金扣减有关运营费用之后的净收益在估价时点的折现值之和。

## **估价原则**

本次评估遵循国家及行业规定的公认的原则。房地产估价原则主要有：

1、独立、客观、公正原则

即要求站在中立的立场上，实事求是、公平公正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

即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

即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

即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

即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。

## **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. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国物权法》；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施细则》；
7. 《中华人民共和国拍卖法》。
8. 地方人民政府及有关部门颁布的法规文件。

（二）产权依据

1.《土地使用权转让协议书》复印件,《见证书》复印件。

（三）取价依据

市场调查询证资料及其它。

（四）行为依据

1、汕头市澄海区人民法院《司法委托评估委托书》【（2017）汕澄法司评委字第30号】；

2、汕头市澄海区人民法院《民事裁定书》【（2016）粤0515民初1675号】；

3、委托方2018年1月3日《函》及《关于协助调查通知书的回复》；

4、汕头市澄海区人民法院《司法委托评估委托书》【（2019）汕澄法司评委字第22号】；

5、汕头市澄海区人民法院《执行裁定书》【（2018）粤0515执异9号】。

## **估价方法**

关于估价对象之土地使用权及地上建筑物的房地产价值，根据实际情况，本次估价采用成本法进行评估。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。

关于估价对象之2、4、5的房地产租赁使用权价值，根据实际情况，本次估价采用收益法进行评估。本次估价对象为租赁使用权权益价值，由于租赁使用权人拥有按照租赁合同可以占有、使用房屋，可能拥有收益的权利，但是不能拥有处分的权利，不能以独立权利行使进行法定登记，因此其估价方法的适用上有一些自身特殊性。

根据定义，租赁使用权权益价值为剩余收益期限内各期市场客观租金与按照租赁合同约定支付的租金之差额（即盈余租金）在估价时点的折现值之和。这一定义既明确了权益价值的内涵，也限制了估价方法的选择范围。由于权益价值取决于市场客观租金和实际租金之差额，而市场上的实际租金、租赁期限、支付方式往往存在很大差异，因此不适用市场比较法。由于市场客观租金可以通过调查周边类似房地产的租金确定，适用收益法进行估价。

收益法评估租赁使用权权益价值，是运用适当的报酬率，将估价对象未来各期的市场客观租金与按照租赁合同约定支付的租金之差额，扣减各期客观运营费用，得到的盈余净收益折算到估价时点上的现值，求其之和来确定估价对象权益价值。其基本公式为：

公式：V＝a/r ×〔1－1/(1＋r)n 〕

V——估价对象的租赁使用权权益价值；

a——年盈余净收益；

r——报酬率；

n——房地产的合同租期收益年限。

## **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、谨慎的原则，选用成本法进行了分析、测算和判断，综合确定位于汕头市澄海区澄华街道岭亭沟尾片0.38亩地的土地使用权及地上建筑物的有租赁限制的房地产在价值时点2019年4月16日的评估值为**人民币叁佰柒拾捌万壹仟元整(￥3,781,000.00 )**。具体详见下表：

房地产估价结果汇总表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 用途 | 建筑面积 （㎡) | 占地面积（㎡) | 单价 (元/㎡) | 市场价值 (取整至仟位) |
| 澄海区澄华街道岭亭沟尾片土地使用权及地上建筑物 | 工业 | 2650 | 253.44 | 1925.28 | 5,221,000.00 |
| 建筑物2、4、5层承租期内的租赁权 | 工业 | 720 | -- | -- | 1,440,000.00 |
| 估价对象有部分租赁限制的房地产 |  |  |  |  | 3,781,000.00 |

## **注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 蔡 霞 | 4420080015 |  | 年 月 日 |
| 陈洁虹 | 4420100157 |  | 年 月 日 |

## **实地查勘期**

我公司估价人员对该估价对象进行了三次实地查勘。第一次由张宝辉、蔡霞于2017年8月18日进行了查勘，第二次由蔡霞、袁广雄于2018年1月22日进行了实地补充查勘, 第三次由蔡霞、林基树于2019年4月16日进行了实地补充查勘,并由委托人提供所需资料。

## **估价作业日期**

2019年4月16日至2019年5月13日。

# 

# 第四部分 报告书附件

**一、汕头市澄海区人民法院《司法委托评估委托书》【（2017）汕澄法司评委字第30号】**

**二、汕头市澄海区人民法院《民事裁定书》【（2016）粤0515民初1675号】**

**三、《土地使用权转让协议书》及《见证书》**

**四、汕头市澄海区人民法院《函》及《关于协助调查通知书的回复》**

**五、《平面图》复印件**

**六、汕头市澄海区人民法院《司法委托评估委托书》【（2019）汕澄法司评委字第22号】**

**七、汕头市澄海区人民法院《执行裁定书》【（2018）粤0515执异9号】。**

**八、现场实地查勘情况和相关相片**

**九、专业帮助情况和相关专业意见**

**十、评估机构及注册房地产估价师资格证书复印件**