****

**房地产估价报告**

估价报告编号： 深同诚评字(2020C)03QC第001号

估价项目名称：汕头市安居西路1号龙光龙腾嘉园2-19幢地下室170号车位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：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：李 韧（注册号：4420130205）

余宜发（注册号：4420130202）

估价报告出具日期：**二〇二〇年三月二十日**

****

电脑编号：2020-14010501

防伪查询请登录“同致诚评估”官方网站：www.tzcpg.com

致估价委托人函

汕头市澄海区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于汕头市安居西路1号龙光龙腾嘉园2-19幢地下室170号车位房地产进行估价，估价对象建筑面积为12.72平方米，权属人为林小华，土地权利类型为国有建设用地使用权，房屋权利类型为房屋所有权，土地权利性质为出让，房屋权利性质为商品房,房屋用途为车位,土地用途为住宅用地，土地使用年限至2083年06月09日止。

本次价值时点设定为2020年3月19日（即实地查勘日期）；估价目的是为法院进行司法处置提供价值参考；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年（自二〇二〇年三月二十日起至二〇二一年三月十九日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

我公司本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象评估价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，运用比较法评估估价对象市场价值，确定估价对象于价值时点2020年3月19日的评估价值为107,102元，大写人民币壹拾万零柒仟壹佰零贰元整。估价结果详见下表：

估 价 结 果 表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 权证号 | 权属人 | 土地  用途 | 现状  用途 | 建筑  面积(㎡) | 市场价值 | |
| 单价  (元/m2) | 市场价值  (元) |
| 汕头市安居西路1号龙光龙腾嘉园2-19幢地下室170号车位 | 粤(2018)汕头市不动产权第0040214号 | 林小华 | 住宅用地 | 车位 | 12.72 | 8,420 | 107,102 |

特别提示：①本次评估是基于下文的估价的假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

②根据委托要求，评估价值已扣除交易时估价人员知悉的有关税费为0元,仅供参考，实际发生时，以相关部门核定为准，结果取整至个位。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：

（中国注册房地产估价师）

二〇二〇年三月二十日

目录

[估价师声明 1](#_Toc35595733)

[估价的假设和限制条件 2](#_Toc35595734)

[一、估价的假设条件 2](#_Toc35595735)

[二、估价报告使用限制 2](#_Toc35595736)

[一、估价委托人 4](#_Toc35595737)

[二、房地产估价机构 4](#_Toc35595738)

[三、估价目的 4](#_Toc35595739)

[四、估价对象 4](#_Toc35595740)

[五、价值时点 6](#_Toc35595741)

[六、价值类型 6](#_Toc35595742)

[七、估价原则 7](#_Toc35595743)

[八、估价依据 7](#_Toc35595744)

[九、估价方法 8](#_Toc35595745)

[十、估价结果 8](#_Toc35595746)

[十一、注册房地产估价师 8](#_Toc35595747)

[十二、实地查勘期 8](#_Toc35595748)

[十三、估价作业期 9](#_Toc35595749)

[附　　件 10](#_Toc35595750)

[一、估价委托书复印件 10](#_Toc35595751)

[二、估价对象位置图 10](#_Toc35595752)

[三、估价对象实地查勘情况和相关照片 10](#_Toc35595753)

[四、估价对象权属证明复印件 10](#_Toc35595754)

[五、估价对象法定优先受偿款调查情况（无） 10](#_Toc35595755)

[六、可比实例位置图和外观照片（无） 10](#_Toc35595756)

[七、专业帮助情况和相关专业意见（本次评估没有得到其他专业帮助及未依据相关专业意见，故无相关附件） 10](#_Toc35595757)

[八、估价所依据的其他文件资料 10](#_Toc35595758)

[九、房地产估价机构营业执照与资质证书复印件 10](#_Toc35595759)

[十、注册房地产估价师估价资格证书复印件 10](#_Toc35595760)

# 估价师声明

1、注册房地产估价师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、误导性陈诉和重大遗漏。

2、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、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害，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。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行工作，撰写估价报告。

5、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勘察仅限于外观和使用现状的一般性查看。

6、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影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

7、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，我们未得到授权也无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。

# 估价的假设和限制条件

## 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、用途等资料进行了检查，以估价委托人提供的《不动产权证书》记载为依据，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

估价对象状况与实际状况无背离事实事项，本次评估无背离事实假设。

4、不相一致假设

估价对象状况与实际状况无不一致事项，本次评估无不相一致假设。

5.依据不足假设

本估价项目不存在依据不足假设事项，故本估价报告无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

1.本估价报告和估价结果仅为汕头市澄海区人民法院进行司法处置提供价值参考，不可作为其他用途使用。

2.本估价报告有效使用期为一年（自二〇二〇年三月二十日起至二〇二一年三月十九日止），若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

3.本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，本估价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，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价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，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

8、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

**估价结果报告**

## 一、估价委托人

汕头市澄海区人民法院

## 二、房地产估价机构

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：陈平

资质等级：国家一级房地产估价机构[证书编号：粤建房估深备（2017）0006号]

全国范围内从事土地评估业务（注册号：A2020440112号，有效期限至2020年12月31日）

地 址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

## 三、估价目的

为汕头市澄海区人民法院进行司法处置提供价值参考。

## 四、估价对象

**（一） 估价对象范围**

本次估价对象范围：汕头市安居西路1号龙光龙腾嘉园2-19幢地下室170号车位（包含房屋建筑物及分摊的土地使用权价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产）。

**（二）估价对象实物状况**

**1.土地实物状况**

|  |  |
| --- | --- |
| 四至 | 估价对象位于汕头市安居西路1号龙光龙腾嘉园2-19幢地下室170号车位，东至小区路，西至小区路，北至金凤路，地理位置较好。 |
| 共用面积 | 95089.5平方米 |
| 形状 | 规则 |
| 开发程度 | 至价值时点，估价对象所在土地已达到红线内外“五通一平”（给水、排水、供电、通讯、通路，土地平整），供水供电保证度较好 |
| 土地使用期限 | 至2083年06月09日止 |
| 地形地势 | 较平坦 |

**2.建筑物实物状况**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象坐落 | | 汕头市安居西路1号龙光龙腾嘉园2-19幢地下室170号车位 | | |
| 所在楼盘名称 | | 龙腾嘉园 | | |
| 总建筑面积 | | 12.72平方米 | 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 |
| 总层数 | | 共1层 | 评估楼层 | 位于第-1层 |
| 房屋用途 | | 车位 | 实际用途 | 车位 |
| 平面布置 | | 车位格局。 | | |
| 装修情况 | | 外墙为条形砖，内墙为刷白，天花为刷白，楼地面为水泥砂浆抹平 | | |
| 设施设备 | 水 电 | —— | 电 梯 | 配置 |
| 空 调 | —— | 消 防 | 配置 |
| 使用与维护 | 竣工年月 | —— | 新旧程度 | —— |
| 使用状况 | 使用中 | | |
| 维护与保养 | 有正常的维护与保养 | | |
| 物业管理 | 较好 | | |

**（三）权益状况**

**1.土地权益状况**

|  |  |
| --- | --- |
| 土地所有权状况 | 土地性质：国有土地使用权 |
| 土地使用权状况 | 至2083年06月09日止 |
| 他项权利设立情况 | 设立抵押权 |
| 土地使用管制 | 根据委托人提供的相关资料，未显示土地使用管制情况 |
| 其他特殊情况 | 此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用 |

**2.建筑物权益状况**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 房屋所有权状况 | 权属人 | 林小华 |
| 权属资料 | 《不动产权证书》，证号详见估价结果明细表 |
| 共有情况 | 为单独所有 |
| 房屋所有权取得方式 | —— |
| 登记时间 | 2018年8月28日 |
| 他项权利设立情况 | 设立抵押权 | |
| 出租或者占用情况 | —— | |
| 其他特殊情况 | 无 | |

**（四）区位状况**

**1.位置状况**

|  |  |
| --- | --- |
| 坐落 | 汕头市安居西路1号龙光龙腾嘉园2-19幢地下室170号车位 |
| 方位 | 估价对象位于汕头市安居西路1号龙光龙腾嘉园2-19幢地下室170号车位，东至小区路，西至小区路，北至金凤路，地理位置较好 |
| 与重要场所（设施）的距离 | —— |
| 临街（路）状况 | —— |
| 楼层 | 位于第-1层 |

**2.交通状况**

|  |  |
| --- | --- |
| 道路状况 | 道路通达度较高 |
| 出入可利用交通工具 | 附近设“龙腾熙园”等公交站点，有39、54路等公交路线经停，交通便捷度较好 |
| 交通管制情况 | 根据委托人提供的相关资料，未存在交通管制情况 |
| 停车方便程度 | 较好 |

**3.环境状况**

|  |  |
| --- | --- |
| 自然环境 | 较好 |
| 景观 | 无特殊景观 |
| 生活环境 | 估价对象周围分布众多住宅区，学校、农贸市场、银行等公共配套设施和生活设施较完善，整体生活环境较好。 |

**4.外部配套设施状况**

|  |  |
| --- | --- |
| 基础设施 | 能源设施、排水设施、邮电通信设施等城市基础设施较为完善 |
| 公共服务设施 | 周边有学校、农贸市场、银行等，公共服务设施较完善 |

## 五、价值时点

本次价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日为：二〇二〇年三月十九日。

## 六、价值类型

本报告中的评估价值是市场价值，其中市场价值即在公开市场上最可能形成的价格，其中包含市场地价。

## 七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直的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

要求评估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

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。

4、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。

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，包括最佳用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日第二次修正公布并施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日修正公布并施行）

3、《中华人民共和国拍卖法》

4、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》法释［2009］16号

5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》法释［2004］16号

6、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》

7、《房地产估价规范》GB/T50291-2015

8、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013

9、《广东省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139号）

10、国务院、建设部、国土资源部及广东省和汕头市有关法规和政策

11、汕头市房地产市场租售价格调查及有关信息

12、估价人员实地勘测调查获得的实况和资料

## 九、估价方法

根据估价对象的实际情况，本次估价采用比较法进行评估。

## 十、估价结果

我公司本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象评估价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，运用比较法评估估价对象市场价值，确定估价对象于价值时点2020年3月19日的评估价值为107,102元，大写人民币壹拾万零柒仟壹佰零贰元整。估价结果详见下表：

估 价 结 果 表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 权证号 | 权属人 | 土地  用途 | 现状  用途 | 建筑  面积(㎡) | 市场价值 | |
| 单价  (元/m2) | 市场价值  (元) |
| 汕头市安居西路1号龙光龙腾嘉园2-19幢地下室170号车位 | 粤(2018)汕头市不动产权第0040214号 | 林小华 | 住宅用地 | 车位 | 12.72 | 8,420 | 107,102 |

特别提示：①本次评估是基于下文的估价的假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

②根据委托要求，评估价值已扣除交易时估价人员知悉的有关税费为0元,仅供参考，实际发生时，以相关部门核定为准，结果取整至个位。

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 李 韧 | 4420130205 |  | 年 月 日 |
| 余宜发 | 4420130202 |  | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期

二〇二〇年三月十九日至二〇二〇年三月十九日

## 十三、估价作业期

二〇二〇年三月十九日至二〇二〇年三月二十日

# 附　　件

# 一、估价委托书复印件

# 二、估价对象位置图

# 三、估价对象实地查勘情况和相关照片

# 四、估价对象权属证明复印件

# 五、估价对象法定优先受偿款调查情况（无）

# 六、可比实例位置图和外观照片（无）

# 七、专业帮助情况和相关专业意见（本次评估没有得到其他专业帮助及未依据相关专业意见，故无相关附件）

# 八、估价所依据的其他文件资料

# 九、房地产估价机构营业执照与资质证书复印件

# 十、注册房地产估价师估价资格证书复印件