

房地产估价报告

估价报告编号：国众联评字（2020）第H-10017号

估价项目名称：（惠州市）惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号的房地产市场价值评估

估价委托人：惠州市惠城区人民法院

房地产估价机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：钟小辉（注册证号：4420130210）

曾蓬彪（注册证号：4420160103）

估价报告出具日期：二〇二〇年三月三日



此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

总公司地址：深圳市罗湖区深南东路2019号东

乐大厦第1008室

惠州分公司地址：惠州市惠城区江北云山西路10

号投资大厦9楼

电话：0752-2890002 2890010

传真：0752-2890030

邮政编码：516000

致估价委托人函

惠州市惠城区人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院委托之（惠州市）惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号的房地产进行估价，价值时点为二〇一九年十二月二十六日，估价目的是为惠州市惠城区人民法院执行借款合同纠纷案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值，在认真分析估价委托人提供及估价师收集的有关资料的基础上，依据我国有关法律、法规、制度，遵循必要的估价程序与原则，结合注册房地产估价师经验和对影响房地产价值因素的分析，采用比较法及成本法对估价对象做出评定估算，现将估价结果报告如下：

估价对象为（惠州市）惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号的房地产，房屋实际用途为住宅，建筑面积为389 m²，权属人为林利，土地使用权面积为80平方米，地类（用途）为商业（11）住宅（50），使用权类型为出让。在符合本报告价值类型和满足本估价报告假设和限制条件，且在未设立法定优先受偿权利下于价值时点2019年12月26日的评估单价为¥3,600元/m²，评估市场价值为¥1,400,400元（大写：人民币壹佰肆拾万零肆佰元整）。详见《估价结果明细表》。

法定 代 表 人

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年三月三日

(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号的房地产市场价值评估

估 价 结 果 明 细 表

估价委托人：惠州市惠城区人民法院

价值时点：2019年12月26日

币种：人民币

房地产名称	建筑面积	评估单价	评估总价
	(m ²)	(元/m ²)	(元)
(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号的房地产	389	3,600	1,400,400
合计	--	--	1,400,400

备注：本次评估精确至百位数

房 地 产 状 况 明 细 表

序号	项目名称/坐落	权属证号	权属人	建筑结构	房屋所有权来源	实际用途	建筑面积 (m ²)	所在层数/总层数	占有房屋份额
1	(惠州市) 惠东县大岭镇富丽商住城 B 区 50-51 号的房产	粤房地证字第 C1434305 号	林利	钢筋混凝土	新建	住宅	389	1-5/5	全部
序号	项目名称/坐落	权属证号	权属人	地号	图号	证载用途	土地使用权面积 (m ²)	使用权类型	土地终止日期
2	(惠州市惠东县) 大岭镇富丽商住城 B 区 50、51 号的土地使用权	惠东国用 (2003) 第 020509 号	林利	0202100083	168	商业 (11) 住宅 (50)	80	出让	2043 年 03 月 08 日

备注：以上信息来源于估价委托方提供的《房地产权证》《国有土地使用证》《惠东县不动产登记资料查询结果证明》

目 录

一、 估价师声明.....	1
二、 估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	3
(三) 背离事实假设.....	4
(四) 不相一致假设.....	5
(五) 依据不足假设.....	5
(六) 估价报告使用限制.....	5
三、 估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象概述.....	7
(五) 价值时点.....	12
(六) 价值类型.....	13
(七) 估价依据.....	13
(八) 估价原则.....	15
(九) 估价方法.....	16
(十) 估价结果.....	20
(十一) 注册房地产估价师.....	20
(十二) 实地查勘期.....	20
(十三) 估价作业日期.....	20
四、 附 件.....	21

一、估价师声明

我们郑重声明:

(一) 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

(二) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。

(三) 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系,也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

(四) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)《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)进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

(五) 本次评估注册房地产估价师钟小辉、曾蓬彪及助理姜丹凤于2019年12月26日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘;本次查勘仅限于估价对象的外观和周边环境,估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任,也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任;

(六) 没有人对本评估报告提供重要的专业帮助。

(七) 本估价报告在市场无较大波动情况下的有效期自估价报告出具之日起为一年,即自2020年03月03日至2021年03月02日止。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化,应重新进行评估。

(八) 本估价报告仅限于为惠州市惠城区人民法院执行借款合同纠纷案件裁决提供价值参考依据,不得用于其他用途。

(九) 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。

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠。

2、本估价报告中所指的市场价值即公开市场价值，是指估价对象在采用公开市场价值标准并假定未设立法定优先受偿款权利的条件下最能形成的客观合理价值。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。同时假设满足以下条件：

- (1) 买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；
- (2) 买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈市场状况调整；
- (3) 在此期间物业价值将保持稳定；
- (4) 物业可以在公允市场上自由转让；
- (5) 不考虑特殊买家的额外出价；
- (6) 买卖双方之间无任何利害关系。

3、估价对象的建筑面积及土地使用权面积等数据均以委托方提供的《房地产权证》《国有土地使用证》《惠东县不动产登记资料查询结果证明》为依据，我们并未进行实地丈量。

4、本次估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价师已对委托方提供的资料履行了必要的审核程序，但不对估价委

托人提供的资料的真实性、合法性和完整性进行保证，其提供的资料的真实性、合法性和完整性、准确性由估价委托人负责。如委托方提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

5、注册房地产估价师对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。本次评估假设评估对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、没有环境污染问题的前提下的评估结论。

6、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

7、假定该房地产权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

8、假定价值时点一年内，建筑材料、人工、机械等成本费用保持稳定。

(二) 未定事项假设

1、本项目估价对象的土地使用权是用途为商业、住宅的综合用地，根据估价委托方提供的资料，估价对象土地无商住比例的建设规划指标设置，本次评估根据《惠东县人民政府办公室关于印发惠东县完善国有建设用地开发使用条件管理暂行办法的通知》（惠东府办[2019]23号）的文件第十条规定：国有建设用地用途为商业、住宅类的，属于自建房的，按首层为商业，其余为住宅确定。结合估价对象的实际建设情况，依据《房

(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号的房地产市场价值评估

地产权证》记载设定估价对象首层建筑面积作为商业面积，即71.2平方米，住宅部分建筑面积则为317.8平方米。

2、本项目估价对象的土地使用权是用途为商业、住宅的综合用地，根据估价委托方提供的《房地产权证》记载，估价对象土地使用权终止日期为2043年3月8日，即其土地剩余使用年限为23.2年。依据相关土地政策法规等管理制度，综合用地的法定最高使用年限为50年，商业用地法定最高使用年限为40年，可测算得出估价对象土地商业部分使用权剩余使用年限为13.2年，本次评估即设定估价对象土地的商业部分使用权剩余使用年限为13.2年，如与该用地权益状况不符，报告需作调整。

(三) 背离事实假设

根据估价委托方提供的《惠东县不动产登记资料查询结果证明》记载，估价对象存在限制条件，限制类型为抵押、查封，截至价值时点显示尚未解除，因本次评估是为法院执行借款合同纠纷案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值，故本次评估不考虑上述事宜对房地产市场价值的影响，提请报告使用者注意。具体限制条件如下：

抵押情况

登记证明号	抵押人	抵押类型	抵押权人	抵押坐落	抵押期限	状态
《房地产他项权证》【粤房地他项权证惠东字第0120012551号】惠东他项(2013)第0066号】	林利	产权抵押	中国银行股份有限公司惠州分行	(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号	2012年12月25日至2015年12月26日	-

查封情况

不动产单元号	查封机关	查封类型	查封文号	查封范围	限制时间	状态
FB00058423	惠东县人民法院	查封	(2015)惠东法民一初	(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号	2015年02月10日至	有效

(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号的房地产市场价值评估

			字第 434-1 号		2018 年 02 月 09 日	
FB00058423	惠东县人民法院	查封	(2015)惠东法民一初字第 516-1 号	(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城 B 区 50-51 号	2015 年 02 月 12 日至 2018 年 02 月 11 日	有效
FB00058423	惠东县人民法院	查封	(2015)惠东法民一初字第 536-1 号	(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城 B 区 50-51 号	2015 年 03 月 31 日至 2018 年 03 月 30 日	有效
FB00058423	惠州市惠城区人民法院	查封	(2016)粤 1302 执 3638 号	(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城 B 区 50-51 号	2016 年 11 月 02 日至 2019 年 11 月 01 日	有效
FB00058423	惠州市惠城区人民法院	查封	(2019)粤 1302 执恢 695 号	(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城 B 区 50-51 号	2019 年 10 月 18 日至 2022 年 10 月 17 日	有效

(四) 不相一致假设

本项目不存在不相一致事项，故本估价报告没有不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本项目不存在依据不足事项，故本估价报告没有依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制

1、本次估价报告仅限于为惠州市惠城区人民法院执行借款合同纠纷案件裁决提供价值参考依据，不对其它用途负责，本公司不承担任何第三者对本报告书的任何部分内容进行修改的责任。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

2、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号的房地产市场价值评估

3、本公司不承担对任何第三者对本报告书的全文或任何部分内容使用所造成的责任。

4、本报告评估结果包含市场地价及转让时应发生的各项税费，未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

5、本报告评估价值已包含未来发生交易或产权转移时相关方应缴纳的各项税费，未考虑估价对象抵押、担保、租赁、查封、应缴税、费、债务、法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制。

6、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

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、本报告应用有效期为出具报告之日起一年[自2020年03月03日-2021年03月02日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：惠州市惠城区人民法院

地址：惠州市惠城区河南岸苏屋墩12号

(二) 估价机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦第1008室

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200028

有效期限：2021年05月14日止

(三) 估价目的

为惠州市惠城区人民法院执行借款合同纠纷案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象概述

1、估价对象基本状况：

(1) 总体描述

①名称：(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号的房地产；

②房屋用途：估价对象房屋实际用途为住宅；

③房产证号：粤房地证字第C1434305号；

(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号的房地产市场价值评估

④坐落描述：(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号；

⑤规模及用途：估价对象为(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号的房地产，建筑面积为389 m²，房屋实际用途为住宅；土地使用权面积为80 m²，土地用途为商业(11)住宅(50)，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2043年03月08日。

⑥利用现状：至价值时点，估价对象处于空置状态；

⑦权属：根据委托方提供的《房地产权证》《国有土地使用证》《惠东县不动产登记资料查询结果证明》可知，估价对象权属人为林利。

(2)土地基本状况：

①名称：(惠州市惠东县)大岭镇富丽商住城B区50、51号的土地使用权；

②证号：惠东国用(2003)第020509号；

③坐落：(惠州市惠东县)大岭镇富丽商住城B区50、51号；

④使用权终止日期：2043年03月08日；

⑤土地规划用途：商业(11)住宅(50)；

⑥宗地面积：80 m²；

⑦土地使用权类型：出让；

⑧开发程度：宗地红线外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯)，宗地红线内建有建筑物，基础设施较完善；

⑨四至：根据估价人员实地查勘，估价对象宗地四至为东至邻宅，南至巷道，西至邻宅，北至巷道。

(3)建筑物基本状况

①名称：(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号的房产；

②层数/高度：总层数为5层，估价对象位于1-5层，层高为标准层

(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号的房地产市场价值评估

高;

③建筑结构: 钢筋混凝土结构;

④装饰装修: 估价对象外墙面为条形瓷砖; 内墙面为乳胶漆、部分瓷砖; 地面为地砖; 天棚为乳胶漆; 门窗: 防盗铁门、铝合金窗; 卫生间: 地面为防滑地砖, 墙面为贴瓷砖到顶; 厨房: 地面为地砖, 墙面为贴瓷砖到顶, 天棚为铝扣板, 灶台为大理石; 楼梯间: 地面为防滑瓷砖, 扶手为不锈钢栏杆;

⑤设备设施: 供电: 暗装; 供水: 暗装; 空调: 分体机; 通讯: 电话线路、有线电视、宽带;

⑥空间布局: 为平层结构;

⑦使用现状: 至价值时点, 估价对象处于空置状态;

⑧竣工时间: 2003年06月17日;

⑨维护状况: 至价值时点, 经估价师实地查勘, 估价对象所在物业建筑结构基本完好, 公共部分装饰装修保养一般, 设施设备较齐全, 维护状况一般;

⑩完损状况: 根据注册房地产估价师实地查勘, 外墙装修较好, 内部主体结构、装修等保养一般, 属于基本完好物业。

(4) 估价对象权益状况:

①其权利状况如下表:

房屋权属状况		土地权属状况	
产权资料	《房地产权证》 粤房地证字第C1434305号	土地证号	《国有土地使用证》 惠东国用(2003)第020509号
权利人	林利	土地使用权人	林利
房屋坐落	(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号	座落	(惠州市惠东县)大岭镇富丽商住城B区50、51号
建筑面积(M ²)	389	土地使用权面积	80

(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号的房地产市场价值评估

房屋权属状况		土地权属状况	
		(M ²)	
房屋实际用途	住宅	剩余使用年限(年)	23.20
占有房屋份额	全部	地类(用途)	商业(11)住宅(50)
房屋性质	私有	权利性质	出让
竣工时间	2003年06月17日	终止日期	2043年03月08日

②权利限制状况:

根据委托方提供的《惠东县不动产登记资料查询结果证明》《房地产他项权证》记载,估价对象存在限制信息,限制类型为抵押、查封,截至价值时点未见解除文件,具体限制信息如下:

抵押情况

登记证明号	抵押人	抵押类型	抵押权人	抵押坐落	抵押期限	状态
《房地产他项权证》【粤房地他项权证惠东字第0120012551号】惠东他项(2013)第0066号】	林利	产权抵押	中国银行股份有限公司惠州分行	(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号	2012年12月25日至2015年12月26日	-

查封情况

不动产单元号	查封机关	查封类型	查封文号	查封范围	限制时间	状态
FB00058423	惠东县人民法院	查封	(2015)惠东法民一初字第434-1号	(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号	2015年02月10日至2018年02月09日	有效
FB00058423	惠东县人民法院	查封	(2015)惠东法民一初字第516-1号	(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号	2015年02月12日至2018年02月11日	有效
FB00058423	惠东县人民法院	查封	(2015)惠东法民一初字第536-1号	(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号	2015年03月31日至2018年03月30日	有效
FB00058423	惠州市惠	查封	(2016)粤	(惠州市)惠东县大岭镇	2016年11	有效

(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号的房地产市场价值评估

	城区人民法院		1302执3638号	富丽商住城B区50-51号	月02日至2019年11月01日	
FB00058423	惠州市惠城区人民法院	查封	(2019)粤1302执恢695号	(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号	2019年10月18日至2022年10月17日	有效

此外,根据委托方于价值时点提供的资料,估价对象未发现除上述情况以外的其他权利限制情况。

2、估价对象范围:

估价对象范围为(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号的房地产,包括建筑物及土地使用权的市场价值,本次评估未考虑他项权利及其他限制因素对房地产价值的影响。

3、区位状况描述与分析

(1) 位置状况:

- ①坐落: (惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号;
- ②方位: 位于惠东县大岭镇政府西南侧;
- ③距离: 距离大岭镇政府约900米;
- ④临街状况: 一面临街;
- ⑤朝向: 南;
- ⑥楼层: 为整栋使用。

(2) 交通状况

①道路状况: 估价对象所在区域有平沙大道,周边路网一般,道路等级一般,道路通达度一般;

②出入可利用交通工具: 以公交车、自驾为主,设有“岭新二路”“大岭市场”公交站,有123路、128路、h1路、D1路、惠东3路等多路公交,交通较便捷;

③交通管制情况: 无;

④停车方便程度：地面设有停车场，车位基本满足使用需求。

(3) 环境状况

自然环境：惠东县地处广东省东南部和惠州市东部，处于北回归线南侧，位于东经 $114^{\circ} 33' - 115^{\circ} 26'$ ，北纬 $22^{\circ} 30' - 23^{\circ} 23'$ 之间。全县东西最宽 90 公里，南北最长 98 公里，陆地总面积 3,535.17 平方公里。东连汕尾市海丰县，北靠河源市紫金县，西接惠阳区，南临南海的大亚湾和红海湾。属南亚热带季风气候。雨量充沛，气候温暖。平均气温为 22.0°C ，全年降水量为 1689.4 毫米，全年平均相对湿度为 81%。

人文环境：惠东县下辖 12 个镇、2 个街道，即平山街道，大岭街道、白花、梁化、稔山、铁涌、平海、吉隆、黄埠、多祝、白盆珠、安墩、高潭、宝口 12 个镇。全县共有 43 个社区居委会、245 个村民委员会，区域周边居民以当地居民、外来务工人员为主，流动性较大，人文环境一般。

景观：位于惠州市惠东县大岭镇，景观环境一般。

(4) 外部配套设施状况

①基础设施：宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地红线内建有建筑物，基础设施较完善；

②公共服务设施：估价对象附近有爱尚百货、大岭农贸市场、大岭中学、中国农业银行(惠东大岭支行)等，周边公共服务设施配套较完善。

(5) 区位状况优劣分析：

目前该区域以商住为主，居住氛围一般，人文环境一般，自然环境一般，公共服务设施较完善，交通较便捷。

(五) 价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，我司受托后于2019年12

月26日对估价对象进行了实地查勘，此次价值时点依据实地查勘日定为2019年12月26日。

(六) 价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足假设限制条件下，于价值时点的市场价值。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) 估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及广东省和惠州市人民政府及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、国家有关法律法规、政策文件

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第二次修订）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订，自2007年8月30日起施行）；

(3) 《中华人民共和国物权法》（2007年修订，自2007年10月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国担保法》（自1995年10月1日起施行）；

(5) 《中华人民共和国民事诉讼法》（自2015年2月4日起施行）；

(6) 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）。

(7) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释【2011】21号，2012年1月1日起施行）；

(8)《最高人民法院关于实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》(法【2012】30号)；

(9)《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)；

(10)《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》(2004年3月1日起施行)。

2、技术规程

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 2015年12月1日实施)；

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013, 自2014年2月1日起施行)。

3、委托方提供的估价对象有关资料

(1)《广东省惠州市惠城区人民法院执行裁定书》[(2019)粤1302执恢695号]；

(2)《惠州市惠城区人民法院司法鉴定委托书》[(2019)惠城法技鉴字第634号]；

(3)《房地产权证》【粤房地证字第C1434305号】；

(4)《国有土地使用证》【惠东国用(2003)第020509号】；

(5)《房地产他项权证》【粤房地他项权证惠东字第0120012551号】

【惠东他项(2013)第0066号】；

(6)《惠东县不动产登记资料查询结果证明》。

4、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料；

(1)注册房地产估价师实地查勘、拍照和记录；

(2)价值时点惠州市房地产市场相关价格信息；

(3) 估价委托人提供的估价相关资料;

(4) 注册房地产估价师掌握和搜集的其他估价相关资料。

(八) 估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、科学的基本原则下,结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则:

1、独立、客观、公正原则:独立客观公正原则是房地产估价的最高行为准则。(1)独立。一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人,不受他人约束的独立机构;二是要求估价人员与估价对象及当事人没有利害关系;三是要求估价机构的人员在估价中不应受外部干扰因素的影响,不屈从于外部压力,完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价;(2)客观。是要求估价机构和估价人员不带任何自己的好恶、情绪和偏见,完全从实际出发,按照事物的本来面目去估价;(3)公正。是要求估价机构和估价人员在估价中公平正直,不偏袒任何一方。

2、合法原则:本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面,以委托方提供的《房地产权证》《国有土地使用证》《惠东县不动产登记资料查询结果证明》为依据;在合法使用方面,以使用管制即合法用途为依据;在合法处分方面,以容许的处分方式为依据。

3、最高最佳利用原则:最高最佳利用原则是指法律上许可、技术上可行、经济合理,经过充分论证,能够使得估价对象达到最大可能的使用。最高最佳利用的前提条件是:法律上许可、技术上可行、经济合理。

4、替代原则:替代原则是指一切房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、价值时点原则:价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象

在价值时点时的客观合理价格或价值。估价通常仅仅是估价对象在某个特定时间上的价格，这个特定时间就是价值时点。价值时点必须依据估价目的来确定。

(九) 估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等估价方法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法、收益法等方法测算的房地产估价；基准地价修正法适用于单独的土地估价。

1、**估价对象状况分析：**估价对象是实际为住宅的房地产，根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在物业建筑结构基本完好，公共部分装饰装修保养一般，设施设备较齐全。

2、**估价技术路线：**对于房地产价值，适合直接评估房地产合一的市场价值。根据物业的特点选取评估方法得出评估结果，最后算术或加权平均得出评估对象的市场价值。

3、**估价方法选择：**注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，注册房地产估价师认为采用比较法和成本法对估价对象进行评估比较适宜，具体分析如下：

(1) **比较法**的适用性分析：比较法为替代原则，以市场成交价格为导向来计算估价对象价值的方法。估价对象所在区域同类物业在价值时点近

期,有较多类似的房地产交易,能够获取足够的交易案例,具备采用比较法的基础条件,因此可以采用比较法对估价对象进行评估;

(2) **收益法**的适用性分析:收益法是运用预期原理,以预期收益为向来计算估价对象的方法。经市场调查发现,估价对象所在区域类似物业的租赁市场不活跃,缺乏房地产整体租赁案例,无法获取足够的租金数据求取估价对象的客观租金水平,故不采用收益法评估;

(3) **成本法**的适用性分析:成本法是依据生产费用价值论,以重新开发成本为向来求取房地产价值的方法,适用对象为:独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。估价对象作为自建自住用房的房地产,根据房地产的特点,估价人员认为采用成本法进行估价比较适宜;其中估价对象土地使用权为国有建设用地,位于惠州市惠东县基准地价覆盖范围,惠东县基准地价建立了完善的基准地价体系以及基准级别价格,对不同用地的基准地价和修正体系进行了详细描述,因此适宜采用基准地价修正法对估价对象土地使用权进行测算;

(4) **假设开发法**的适用性分析:假设开发法是以房地产的预期收益(具体为开发完成后的价值减去后续开发的必要支出的余额)为向来求取房地产的开发价值或是以取得待开发房地产后的后续生产费用价值(具体为开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润的余额)为向来求取房地产开发价值的方法。适用于估价对象具有开发或再开发潜力,能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成后的价值。估价对象为已建成的物业,不具备再开发条件,因此不适宜采用假设开发法。

4、估价方法的介绍:

(1) 比较法：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标准化处理后得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式： } P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：P——估价对象房地产价格

n——选取的可比实例个数

X_i ——第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i ——第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数

(2) 成本法：是通过求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式为：

房地产价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

其中土地使用权市场价格采用基准地价修正法评估。

基准地价修正法：是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取得待估宗地在价值时点价格的方法。

楼面地价=级别价×个别因素修正系数×(1+区域因素修正系数)
+ (开发程度修正值/容积率)

5、估价测算的简要过程：

比较法的简要测算过程：本次评估过程中根据选取可比实例的要求及原则，从房地产的交易市场中选取了与价值时点相接近的成交的三个类似

(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号的房地产市场价值评估

房地产作为可比实例,对其房地产状况进行调整,得出三个案例的比较价格,采用算术平均得出评估对象比较法的房地产单价为3,810元/m²。

成本法的简要测算过程:本次估价过程中首先运用基准地价修正法求取估价对象土地使用权市场价格,根据城镇基准地价确定估价对象住宅部分土地级别为I级,楼面地价为870元/m²,商业部分土地级别为II级,楼面地价为14,143元/m²;经过区位因素修正及个别因素修正得出估价对象在价值时点的土地使用权市场价格,然后测算出土地取得成本以及建筑物开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润,得出估价对象在价值时点的重置成本,经修正扣除房屋折旧后,最后得出估价对象采用成本法的评估单价为3,390元/m²。

通过比较法与成本法的测算,估价对象两种方法的评估结果相差较大,根据估价对象的实际情况以及所在片区类似房地产的价格水平,本次评估以两种评估结果的加权平均法作为估价对象的评估结论,最终确定房地产单价为3,600元/m²,房地产总值为1,400,400元。

(十) 估价结果

估价对象为(惠州市)惠东县大岭镇富丽商住城B区50-51号的房地产,房屋实际用途为住宅,建筑面积为389 m²,权属人为林利,土地使用权面积为80平方米,地类(用途)为商业(11)住宅(50),使用权类型为出让。在符合本报告价值类型和满足本估价报告假设和限制条件,且在未设立法定优先受偿权利下于价值时点2019年12月26日的评估单价为¥3,600元/m²,评估市场价值为¥1,400,400元(大写:人民币壹佰肆拾万零肆佰元整)。详见《估价结果明细表》。

(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
钟小辉	4420130210		2020年03月03日
曾蓬彪	4420160103		2020年03月03日

(十二) 实地查勘期

实地查勘期为2019年12月26日。

(十三) 估价作业日期

估价作业日期为2019年12月20日至2020年03月03日。

四、附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象实地查勘照片
- (三) 《惠州市惠城区人民法院执行裁定书》复印件
- (四) 《惠州市惠城区人民法院司法鉴定委托书》复印件
- (五) 《房地产权证》复印件
- (六) 《国有土地使用证》复印件
- (七) 《房地产他项权证》复印件
- (八) 《惠东县不动产登记资料查询结果证明》复印件
- (九) 估价机构《营业执照》复印件
- (十) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (十一) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件