

房地产估价报告

估价项目名称：潮州市湘桥区人民法院因办案需要涉及的位于汕头市华山北路 88 号汇翠时代花园 21、24 幢半地下室 12、13 号车位市场价值评估

委托方：潮州市湘桥区人民法院

估价方：潮州市明正土地房地产评估咨询有限公司

估价人员：廖少强(估价师资格注册号：4420020222)

邓莉华(估价师资格注册号：4420100066)

估价作业日期：2020 年 06 月 04 日至 2020 年 06 月 10 日

估价报告编号：潮明正(估)字(2020)第法 06102 号

致委托方函

潮州市湘桥区人民法院：

本公司接受贵单位的委托，根据贵单位所提供的资料，依据我国现行的有关法律、法规、制度的规定，遵循“客观、公正、科学”的原则，按照《房地产估价规范》和公允的技术标准，对位于汕头市华山北路 88 号汇翠时代花园 21、24 幢半地下室 12、13 号车位的市场价格进行评估，结果如下：

估价时点：2020 年 06 月 04 日（即现场勘查日）。

估价目的：因潮州市湘桥区人民法院办案需要而进行估价。

估价结果：注册房地产估价师按照估价程序，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，采用市场比较法对该二项估价对象进行评估，我们认为在估价时点及满足估价的假设和限制条件下估价对象可能实现的市场价格为 40.18 万元（大写人民币肆拾万零壹仟捌佰元整）。详见下表：

序号	估价对象座落位置	产权证号	权属人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
1	位于汕头市华山北路 88 号汇翠时代花园 21、24 幢半地下室 12 号车位	C4323328	陈伟雄	12.25	16400	20.09
2	位于汕头市华山北路 88 号汇翠时代花园 21、24 幢半地下室 13 号车位	C4323325		12.25	16400	20.09
3	合计		/	24.5	/	40.18

特别提示：评估价值和估价报告的使用以及有关风险提示及估价过程详见附后的《房地产估价结果报告》。

中国注册房地产估价师

廖少强 估价师资格注册号：

4420020222

邓莉华 估价师资格注册号：

4420100066

潮州市明正土地房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年六月十日

目 录

估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	5

附件

1. 估价对象实地查勘相关照片；
2. 委托方提供的《评估委托书》、《不动产产权情况表》复印件等材料；
3. 估价机构资质证书复印件（《营业执照》、《房地产估价机构资质证书》复印件）；
4. 注册房地产估价师资格证书复印件。

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告陈述的事实是真实的和准确的。

2、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

3、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。

4、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。

5、我们已对本估价报告中的估价对象于 2020 年 06 月 04 日由估价人员会同有关人员进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告的估价对象房地产的权属、面积等情况，以委托方提供的《不动产权情况表》复印件为依据，资料真实性、合法性、完整性由委托方负责。我们估价师未对其产权的真实性进行调查确认，如因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本报告专为委托人所使用，并为报告书所列明的估价目的而作，不能挪作他用，未经本估价机构的书面同意，报告书的内容及附件不得发表于任何公开媒体上或提供给估价报告审查部门以外的单位和个人。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、本报告的解释权归潮州市明正土地房地产评估咨询有限公司。

估价的假设和限制条件

1、本次评估按估价对象可在市场上自由转让，并可继续利用为前提条件下进行估算。

2、本次估价的估价值为估价对象在估价时点的公开市场价值，未考虑将来市场价格的波动、税费率的变化等因素对估价结果的影响。

3、本次评估涉及的房屋建筑面积以委托方提供的《不动产产权情况表》上分别记载的面积为依据，我们估价师未作实地测量。

4、估价结果未考虑与该评估对象有关的抵押、担保等他项权利及其他相关的债权、债务等因素对其价值的影响。

5、估价结果未考虑重大政治、经济政策因素及遇有自然灾害和其他不可抗力因素对其价值的影响。

6、本次估价考虑到短期强制处分对估价对象价值的影响以及估价对象用途、变现的难易程度等因素，综合确定估价结果。

7、委托方提供资料是本次估价的重要依据，对于这些资料的真实性和准确性由委托方负责，对由此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

8、本估价报告和估价结果仅为潮州市湘桥区人民法院进行司法拍卖处置提供价值参考，不可作为其他用途使用。

9、当假设条件发生变化时，估价结果一般会失效。

房地产估价结果报告

(一)、委托方：潮州市湘桥区人民法院

(二)、估价方：潮州市明正土地房地产评估咨询有限公司

住所：潮州市潮州大道南段西侧金朝胜景轩二幢 503 房

法定代表人：廖少强

资质等级：二级

资质证书编号：粤房估备字贰 1900001-1/1

资质证书有效期：2021 年 12 月 10 日止

(三)、估价对象

1、市场背景

2019 年，汕头市房地产开发投资 340.65 亿元，同比下降 23.9%。其中，住宅投资 210.56 亿元，同比下降 27.1%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 61.8%。中心城区房地产开发投资 247.32 亿元，同比下降 25.6%；非中心城区投资 93.33 亿元，同比下降 19.2%。房地产开发企业房屋施工面积 3041.38 万平方米，同比下降 0.9%。其中，住宅施工面积 1933.84 万平方米，下降 2.1%。房屋新开工面积 320.50 万平方米，同比下降 58.2%。其中，住宅新开工面积 197.29 万平方米，同比下降 60.0%。房屋竣工面积 799.69 万平方米，增长 142.5%。其中，住宅竣工面积 558.89 万平方米，增长 145.2%。

2019 年，汕头市商品房销售面积 388.07 万平方米，同比下降 18.7%。其中，住宅销售面积 335.28 万平方米，下降 22.5%；办公楼销售面积 9.87 万平方米，增长 92.1%，商业营业用房销售面积 17.23 万平方米，增长 1.1%。商品房待售面积 364.07 万平方米，同比增长 15.6%。其中，住宅待售面积 194.47 万平方米，办公楼 6.76 万平方米，商业营业用房 51.09 万平方米，其他房屋 111.74 万平方米。

综上所述，汕头房地产开发企业投资放缓，销售市场热度持续下降，主要为住宅商品房的销售下降。待售面积有待进一步消化吸收，市场总体存量依然充足，去库存总基调不变。

2、估价对象地理位置及建筑物实体状况

本次二项估价对象均位于汕头市华山北路 88 号汇翠时代花园，所在区域交通条件良好，生活配套设施条件良好，居住环境良好。两项估价对象所在建筑物为单层钢筋混凝土结构，建成于 2004 年。外墙均为条砖，配塑钢窗。水、电配套齐全，采光及通风条件较好。估价对象实体状况如下表：

估价对象名称		汕头市华山北路 88 号汇翠时代花园 21、24 幢半地下室 12 号车位	位于汕头市华山北路 88 号汇翠时代花园 21、24 幢半地下室 13 号车位
建筑面积 (平方米)		12.25	12.25
建筑结构		钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
所在楼层		首层	首层
用途		车位	车位
平面布置		目测层高约 3m	目测层高约 3m
朝向及采光		北朝向	北朝向
装修情况		水泥地面，墙面及天花为一般粉刷。	水泥地面，墙面及天花为一般粉刷。
设施设备	水电	齐全	齐全
	通风空调	——	——
	消防	——	——
	电梯	——	——
其他配套		——	
使用与维护	成新度	七成半新	
	使用状况	正常	正常
	维护与保养	有正常的维护，使用状况良好	
	物业管理	小区物业管理	
备注		——	

3、建筑物权益状况

本次二项估价对象均已办理了权属登记，权属人均为陈伟雄，根据《不动产权属情况表》，具体登记情况如下：

估价对象（一）房屋坐落于汕头市华山北路 88 号汇翠时代花园 21、24 幢半地下室 12 号车位，权证号为 C4323328，房屋用途为车位，登记建筑面积为 12.25 平方米，涉及土地用途为住宅用地，土地终止日期为 2073 年 10 月 07 日，共用地面积为 23595.7

平方米。

估价对象（二）房屋坐落于汕头市华山北路 88 号汇翠时代花园 21、24 幢半地下室 13 号车位，权证号为 C4323325，用途为车位，登记建筑面积为 12.25 平方米，涉及土地用途为住宅用地，土地终止日期为 2073 年 10 月 07 日，共用地面积为 23595.7 平方米。

（四）、估价目的：因潮州市湘桥区人民法院办案需要而进行估价。

（五）、估价时点：2020 年 06 月 04 日。

（六）、价值定义：本报告的估价值是指估价对象在估价时点满足估价目的及估价的假设和限制条件下可能形成的客观合理市场价格。

（七）、估价依据

1、法律、法规依据：

(1)《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年 10 月 1 日起施行）；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

(3)《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

(4)《中华人民共和国担保法》（1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，自 1995 年 10 月 1 日起施行）；

(5)《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准，GB/T50291-2015）；

(6)《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准，GB/T50899-2013）；

(7) 国家和地方有关房地产估价的其它政策、法规和文件。

2、估价委托人提供的资料：

(1)《评估委托书》；

(2)《不动产产权情况表》复印件。

3、其他依据：

(1) 注册房地产估价师实地勘查所获取的关于估价对象的现场资料；

(2) 本公司掌握的有关资料。

（八）、估价原则：合法原则；替代原则；最高最佳使用原则；估价时点原则。

(九)、估价方法：根据估价目的及估价对象的特点，决定采用市场比较法进行估价。

(十)、估价结果：经过周密准确的测算，并结合估价经验及影响房地产价格因素的分析，我们认为估价对象在估价时点的房地产市场价值为 40.18 万元（大写人民币肆拾万零壹仟捌佰元整）。详见下表：

序号	估价对象座落位置	权证号	权属人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
1	位于汕头市华山北路 88 号汇翠时代花园 21、24 幢半地下室 12 号车位	C4323328	陈伟雄	12.25	16400	20.09
2	位于汕头市华山北路 88 号汇翠时代花园 21、24 幢半地下室 13 号车位	C4323325		12.25	16400	20.09
3	合计		/	24.5	/	40.18

(十一)、估价人员：廖少强、邓莉华。

(十二)、估价作业日期：2020 年 06 月 04 日至 2020 年 06 月 08 日。

(十三)、估价报告应用的有效期：自完成报告之日起壹年内有效。

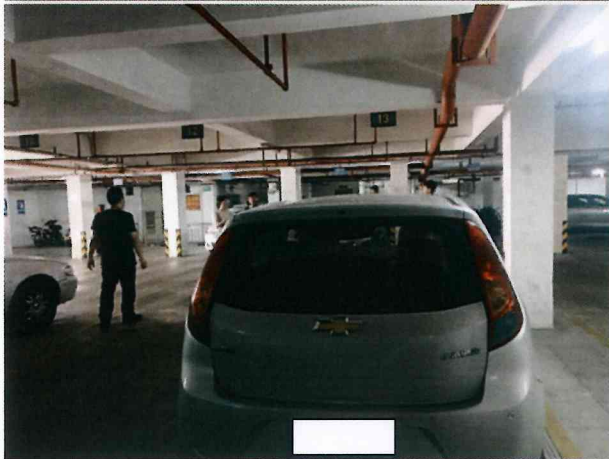
潮州市明正土地房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年六月八日





方正土地房产评估
有限公司报告附件章



潮州市湘桥区人民法院

司法委托评估委托书

序号：(2020) 评估第 19 号

受托机构	潮州市明正土地房地产评估咨询有限公司		
委托事项	评估		
委托要求	1、评估被执行人陈伟雄位于汕头市华山北路 88 号汇翠时代花园 21、24 幢半地下室 12、13 号车位【权证号码：C4323328、C4323325 号】。 2、评估期限 1 个月。		
材料清单	1、民事裁定书复印件一份。		
委托单位	潮州市湘桥区人民法院	委托日期	2020 年 5 月 26 日
联系人	罗志强	联系电话	13534632936
备注	(2020) 粤 5102 执 432 号 传真：0768-2120259 地址：潮州市新洋路 512 号		

2020 年 5 月 26 日

不动产产权情况表

现状数据。

受理编号： 120069441

权证号	C4323328	档案号	JP(06)00700
权属人	陈伟雄	身份证号	440511661123007
座落	华山北路88号汇翠时代花园21、24幢半地下室12号车位		
地号	单元号	440507005001GB00022F09990008	
土地性质	国有建设用地使用权	土地批准文号	
土地来源	出让		
独自使用面积		建筑结构	钢筋混凝土结构
建筑占地面积	4679.42m ²	房屋取得方式	2005年12月购买 总层数 1
分摊面积		建筑面积	1268.66m ²
共用地面积	23595.7m ²	竣工日期	2004年
终止日期	2073-10-07	房产面积	12.25m ²
土地用途	住宅用地	房屋用途	车位
共有人			
附记			
预告	受理编号	证明号	
	义务人	权利人	
异议	权利人	受理编号	
	登记时间	证明号	
地役权	权利人	受理编号	
	登记时间	证明号	
抵押情况			
查封情况			



(本表无档案馆或登记部门及经办人签章无效)

经办人：王亦欢 查询日期：2019-10-23 10:57:08

不动产产权情况表

现状数据。

受理编号： 120069440

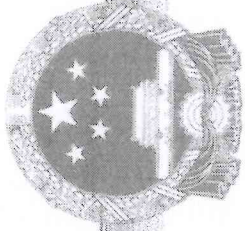
权证号	C4323325	档案号	JP(06)00695	
权属人	陈伟雄	身份证号	440511661123007	
座落	华山北路88号汇翠时代花园21、24幢半地下室13号车位			
地号		单元号	440507005001GB00022F09990009	
土地性质	国有建设用地使用权	土地批准文号		
土地来源	出让			
独自使用面积		建筑结构	钢筋混凝土结构	
建筑占地面积	4679.42m ²	房屋取得方式	2005年12月购买	总层数 1
分摊面积		建筑面积	1268.66m ²	
共用地面积	23595.7m ²	竣工日期	2004年	
终止日期	2073-10-07	房产面积	12.25m ²	
土地用途	住宅用地	房屋用途	车位	
共有人				
附记				
预告	受理编号	证明号		
	义务人	权利人		
异议	权利人	受理编号		
	登记时间	证明号		
地役权	权利人	受理编号		
	登记时间	证明号		
抵押情况				
查封情况				



(本表无档案馆或登记部门及经办人签章无效)

经办人：王方欢

查询日期： 2019-10-23 10:57:18



营业执照

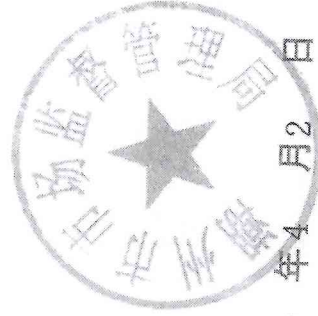
统一社会信用代码
91445100741734749X



扫描二维码登录“
国家企业信用信息公示系统”了解更
多登记、备案、许可、监管信息。

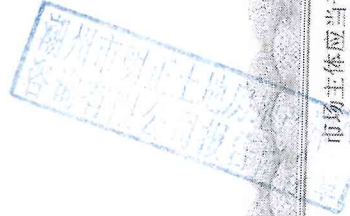
(副本) (副本号:1-1)

名称	潮州市明正土地房地产评估咨询有限公司	注册资本	人民币贰佰万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2002年08月13日
法定代表人	廖少强	营业期限	长期
经营范围	土地评估、房地产中介; 房产中介; 工程造价咨询; 承接工程建设项目的招标代理及咨询服务。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)		
住所	潮州市潮州大道南段西侧金朝胜景轩二幢503房(仅限办公)		

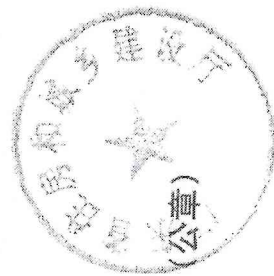


登记机关

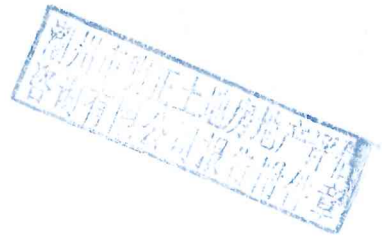
2019年4月2日



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

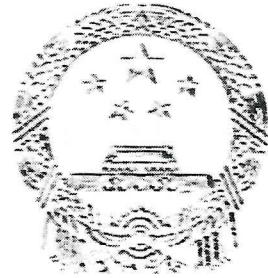


发证机关
(公章)



2018年12月10日

机构名称	潮州市明正土地房地产评估咨询有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	廖少强
住所	潮州市潮州大道南段西侧金朝胜景轩 二幢503房
邮政编码	521000
联系电话	0768-2264364
统一社会信用代码	91445100741734749X
组织形式	有限责任公司(自然人投资或控股)
成立日期	2002年08月13日
注册资本 (出资额)	100万元
备案等级	贰级
证书编号	粤房估备字贰1900001-1/1
有效期限	2021年12月10日止



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00154933

姓名 / Full name

廖少强

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

140520197009206635

注册号 / Registration No.

4420020222

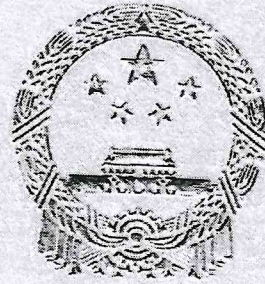
执业机构 / Employer

潮州市明正土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-23

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00189973

姓名 / Full name

邓莉华

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

23100519771017402X

注册号 / Registration No.

4420100066

执业机构 / Employer

潮州市明正土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-07-22

持证人签名 / Bearer's signature

