

# 房地产估价报告

估价报告编号：昊华房评报字〔2019〕第 1060 号

估价项目名称：汕头市澄海区澄园（中）12 幢 601 号房全套房产面积  
162.95 m<sup>2</sup>的房地产评估

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：许卫华（注册号 4419980122）

注册房地产估价师：蔡 霞（注册号 4420080015）

房地产估价专业人员：陈 纯

估价报告出具日期：2019 年 12 月 26 日



## 致估价委托人函

- 一、 致函对象：汕头市澄海区人民法院
- 二、 估价目的：为汕头市澄海区人民法院办理案件提供价值参考。
- 三、 估价对象：汕头市澄海区澄园（中）12幢601号房全套房产面积162.95 m<sup>2</sup>的房地产。
- 四、 价值时点：2019年12月18日。
- 五、 价值类型：市场价值。
- 六、 估价方法：比较法。
- 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、合法的原则，选择比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币柒拾陆万伍仟玖佰元整（¥765,900.00）。

### 估价结果汇总表

权属人	估价对象	房产面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	单价(元/m <sup>2</sup> )	市场价值(元)
蔡栋	汕头市澄海区澄园(中)12幢601号房全套	162.95	住宅	4700	765,900.00

- 八、 特别提示：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。

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12月26日

## 房地产估价报告目录

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、房地产估价机构 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	4
五、价值时点 .....	5
六、价值类型 .....	5
七、估价原则 .....	6
八、估价依据 .....	6
九、估价方法 .....	7
十、估价结果 .....	7
十一、注册房地产估价师 .....	7
十二、实地查勘期 .....	7
十三、估价作业期 .....	7
第四部分 报告书附件 .....	8

## 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、本报告的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，以估价委托人提供的《不动产产权情况表》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我们给予了关注，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

估价对象无不相一致事项，本次评估无不相一致假设。

#### 5. 依据不足假设

本次评估不存在依据不足的情形，故无依据不足假设。

### 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 12 月 26 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. 本报告的估价结果系在由估价委托人所提供的有关法律证明文件真实、合法、完整的基础上，对估价对象在价值时点市场价值的反映。

4. 本报告只为估价委托人办理案件提供价值参考，对其他用途无效，估价委托人应严格依照估价目的使用报告、合理使用评估价值。若改变估价目的及使用条件，需向我公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

5. 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。

6. 本报告的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的因素对估价结论的影响。

7. 本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

8. 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。

9. 本报告专为估价委托人所使用，并为报告所列估价目的而作，除按规定报送有关管理部门外，未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告、公开媒体或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

10. 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。

11. 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

### 一、估价委托人

估价委托人：汕头市澄海区人民法院

地址：汕头市澄海区玉潭路

### 二、房地产估价机构

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

资质证书号：粤房估备字贰 0400008

住址：汕头市金砂路 122 号中信大厦 1102 房

联系电话：0754-88865038 88865098

### 三、估价目的

为汕头市澄海区人民法院办理案件提供价值参考。

### 四、估价对象

汕头市澄海区澄园（中）12 幢 601 号房全套房产面积 162.95 m<sup>2</sup> 的房地产。

#### （一）估价对象区位状况：

澄海区“澄园”位于该区中心城区，南靠文祠东路，西至中山路，地理位置较为优越，交通便捷，周围有万盛园生活小区、常春园、嘉盛园、凤翔中心小学、妇联福利幼儿园、澄海广播电视大楼等社会公共服务设施和生活配套设施，周边人口密集，公共设施配套齐全。该小区配套有简单的物业管理，但小区内的人文、绿化设施等尚有待配套，总体居住环境中等。

#### （二）估价对象实物状况：

汕头市澄海区澄园（中）12 幢系一幢八层钢筋混凝土框架结构的商住楼，于 1999 年竣工，其临路部分的底层及二层作为商业铺面及配套用房使用，三层以上均为住宅单元，该幢临路的外墙面正面贴小方砖，其余三面均为马赛克，配铝合金窗，外型美观。

纳入本次估价范围的估价对象汕头市澄海区澄园（中）12 幢 601 号房全套，入户门安装不锈钢防盗门和木门，室内净高约 3 米，采用砖墙及胶合板隔断，客厅地面铺木地板，餐厅、房间地面铺地砖，天棚及内墙面刷白、局部吊顶，房间墙面贴墙纸，整体装修普通。整个住宅单元水电设施配套齐全，通风、采光条件良好，居住条件理想。



### (三) 估价对象权益状况:

- 1、 据《不动产权情况表》(受理编号: CH201608150038) 记载:  
不动产基本情况如下表所示:

权属人	蔡栋	权证号	粤(2016)澄海不动产权第 0000319 号
房产面积	162.95 m <sup>2</sup>	土地性质	国有建设用地使用权
房屋取得方式	买卖	土地终止日期	2068 年 11 月 17 日
房屋用途	住宅	土地来源	出让
分摊用地面积	36.93 m <sup>2</sup>	土地用途	商住

- 2、 据《不动产权情况表》(受理编号: CH201608150038) 记载:  
抵押情况如下表所示:

受理编号	CH201712130096
抵押人	蔡栋
抵押权人	广东兴信典当行有限公司
债权数额	400000 元
抵押范围	
他项权证号	粤(2017)澄海区不动产证明第 0012709 号
登记日期	2017 年 12 月 19 日
抵押期限	2018 年 6 月 10 日止

- 3、 查封情况如下表所示:

据广东省汕头市澄海区人民法院《执行裁定书》[(2019)粤 0515 执 1445 号] 记载“……限额 111550 元查封被执行人蔡栋名下位于汕头市澄海区澄园(中) 12 幢 601 号[房地产权证号: 粤(2016)澄海不动产权第 0000319 号], 查封期限为三年。”。

## 五、价值时点

2019 年 12 月 18 日。以实地查勘日期确立价值时点, 以明确估价对象实物状况和权益状况。

## 六、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房地产市场价格。

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交易的金额。

## 七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则：站在中立的立场上，实事求是、公平正直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：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：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：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，包括最佳的用途、规模、档次等。

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

### （二）产权依据

《不动产产权情况表》（受理编号：CH201608150038）。

### （三）取价依据

1. 估价人员市场调查资料及掌握的房地产市场相关资料；
2. 汕头房地产信息网（WWW.STRE.NET）；
3. 《汕头房地产》。

### （四）行为依据

1. 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 133 号〕；

2. 广东省汕头市澄海区人民法院《执行裁定书》〔(2019)粤 0515 执 1445 号〕。

## 九、估价方法

根据估价对象实际情况，本次估价采用比较法进行评估。

比较法是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处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、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、合法的原则，选择比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币柒拾陆万伍仟玖佰元整（¥765,900.00）。

估价结果汇总表

权属人	估价对象	房产面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	单价(元/m <sup>2</sup> )	市场价值(元)
蔡栋	汕头市澄海区澄园(中)12幢601号房全套	162.95	住宅	4700	765,900.00

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
许卫华	4419980122		年 月 日
蔡霞	4420080015		年 月 日

## 十二、实地查勘期

我公司估价人员许卫华、陈纯已于2019年12月18日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，并由估价委托人提供所需资料。

## 十三、估价作业期

2019年12月18日至2019年12月26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》；
- 二、 汕头市澄海区人民法院《执行裁定书》；
- 三、 《不动产产权情况表》；
- 四、 估价对象及周边环境实地查勘照片；
- 五、 估价对象位置图；
- 六、 专业帮助情况及相关专业意见；
- 七、 估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 八、 注册房地产估价师估价资格证书复印件。