

房地产市场估价报告

估价报告编号：深国房评字第 11030152020040002 号



估价项目名称：惠州市惠阳区淡水人民六路中天彩虹城 7 幢 B 单元 303 号
房住宅房地产市场价值评估

估价委托人：惠州市惠阳区人民法院

房地产估价机构：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：张惠南（注册号 4420160119）

张春涛（注册号 4420190037）

估价报告出具日期：二〇二〇年四月二十三日

致估价委托人函

惠州市惠阳区人民法院：

承蒙委托，我对惠州市惠阳区淡水人民六路中天彩虹城 7 幢 B 单元 303 号房住宅（建筑面积为 199.55 平方米）房地产进行评估，目的是为估价委托人处置资产提供参考依据而评估房地产市场价值。估价人员经实地查勘和市场调查，根据有关政策、法规和评估原则，选用比较法进行评定估算，确定估价对象在价值时点二〇二〇年一月二十一日市场价值为¥2,117,200 元，大写人民币贰佰壹拾壹万柒仟贰佰元整，详见《评估结果汇总表》。

评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权属人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)	备注
惠州市惠阳区淡水人民六路中天彩虹城 7 幢 B 单元 303 号房	余明倡	住宅	199.55	10,610	2,117,200	含车位使用权

特别提示：1、欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况及估价结果测算过程等全面情况，请认真阅读估价报告书全文；2、评估总值取整至百位；3、本估价报告自报告出具之日起一年内有效。

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二〇年四月二十三日

目 录

1	估价师声明	3
2	估价假设和限制条件	4
3	估价结果报告	7
3.1	估价委托人	7
3.2	房地产估价机构	7
3.3	估价目的	7
3.4	估价对象	7
3.5	价值时点	10
3.6	价值类型	10
3.7	估价原则	10
3.8	估价依据	11
3.9	估价方法	12
3.10	估价结果	12
3.11	注册房地产估价师	13
3.12	实地查勘期	13
3.13	估价作业期	13
4	附件	14
4.1	估价对象位置图	14
4.2	估价对象实地查勘情况和相关照片	14
4.3	《惠州市惠阳区人民法院委托书》((2019)粤1303执2282号)等	14
4.4	《不动产登记结果》(打印时间:2019年11月19日)、《中天彩虹城地下停车位使用权转让合同》	14
4.5	专业帮助情况和相关专业意见说明	14
4.6	估价对象权属证明复印件	14
4.7	房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	14
4.8	注册房地产估价师估价资格证书复印件	14

1 估价师声明

我们郑重声明：

- 1.1 我们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、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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估价假设和限制条件的限制。
- 1.3 我们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。
- 1.4 我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

2.1.1 估价报告中所依据的估价对象的权属、面积、用途等相关信息以估价委托人及相关当事人提供的《惠州市惠阳区人民法院委托书》（（2019）粤 1303 执 2282 号）、《广东省惠州市惠阳区人民法院执行裁定书》（（2019）粤 1303 执 2282 号）、《不动产登记结果》（打印时间：2019 年 11 月 19 日）、《中天彩虹城地下停车位使用权转让合同》等资料为准。我们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，假定估价对象的权益状况和面积数据等合法、真实、准确和完整。

2.1.2 我们仅对估价对象的内外部状况进行实地查勘，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，假定其在房屋安全和环境污染等方面无重大问题。

2.2 未定事项假设

2.2.1 本估价项目不存在未定事项假设，故估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

2.3.1 本估价项目不存在背离事实假设，故估价报告无背离事实假设。

2.3.2 本次估价目的是为估价委托人处置资产提供参考依据，因原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，故评估时不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

2.4 不相一致假设

2.4.1 本估价项目不存在不相一致假设，故估价报告无不相一致假设。

2.5 依据不足假设

2.5.1 本估价项目不存在依据不足假设，故估价报告无依据不足假设。

2.6 估价报告使用限制

2.6.1 本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的市场价值

进行评估，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

2.6.2 本估价报告仅为估价委托人处置资产提供参考依据，不对其它用途负责。

2.6.3 本估价报告使用期限为一年。即在估价报告出具日二〇二〇年四月二十三日起一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价值参考，超过一年，需重新进行评估。

2.6.4 本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，报告解释权归本评估公司所有。

2.7 其他需要说明的事项

2.7.1 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，包含转让方应缴纳的各项税费。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象及其运营者将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2.7.2 估价对象建筑年代由委托人及相关人员介绍，由我司现场查勘人员根据现场房屋情况及调查，并结合估价经验判断得出，受客观条件限制，可能与实际建造时间有差异，实际楼龄应查核建设主管部门验收时间。

2.7.3 按委托方要求，本次估价须考虑“惠州市惠阳区淡水人民六路中天彩虹城北地下负一层 0350 号位使用权”的影响因素，根据委托方提供的《中天彩虹城地下停车位使用权转让合同》及现场查勘，估价对象所在房屋产权人享有惠州市惠阳区淡水人民六路中天彩虹城北地下负一层 0350 号位使用权，本次评估仅考虑该有利因素对估价结果的影响，不考虑该车位产权价值。提醒报告使用人须考虑“该车位使用权未随与该建筑地上部分的房屋产权一并转移”、“不得将该车位使用权设定抵押或出售、出借给第三人”、“不能办理产权登记”等不利因素。

2.7.4 本估价结果包含了国有出让用地的地价款。如至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估值中应扣减。

2.7.5 估价报告中所依据的产权等相关材料由估价委托人及相关当事人提供，如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性或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。

2.7.6 本报告各项附件为报告的重要组成部分，与报告正文具有同等效力，不可分割对待。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

名称：惠州市惠阳区人民法院
住所：惠州市惠阳区淡水镇开城大道中 113 号

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
住所：深圳市福田区莲花路北公交大厦 1 栋 11 层
法定代表人：杨丽艳
注册资本：人民币 700 万元
统一社会信用代码：9144030076499288XX
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹 0200008
有效期限：2022 年 01 月 14 日止
分支机构名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司惠州分公司
负责人：张惠南
营业场所：惠州市惠城区江北文明一路三号中信城市时代 1 单元 18 层 01 号
分支机构备案登记编号：201967
联系电话：0752-2809080

3.3 估价目的

因估价委托人惠州市惠阳区人民法院办理民间借贷纠纷案件，需了解估价对象的市场价值，故本次估价目的是为估价委托人处置资产提供参考依据而评估房地产市场价值。

3.4 估价对象

根据估价委托人及相关当事人提供的《惠州市惠阳区人民法院委托书》（（2019）粤 1303 执 2282 号）、《广东省惠州市惠阳区人民法院执行裁定书》（（2019）粤 1303

执 2282 号)、《不动产登记结果》(打印时间: 2019 年 11 月 19 日)、《中天彩虹城地下停车位使用权转让合同》等资料, 以及估价人员现场查勘, 可确定如下:

3.4.1 估价对象范围

估价对象为惠州市惠阳区淡水人民六路中天彩虹城 7 幢 B 单元 303 号房住宅房地产, 本次估价范围包括 199.55 平方米建筑面积的房屋价值(含车位使用权)及其所分摊土地面积的土地使用权价值。

3.4.2 估价对象基本情况

估价对象(中天彩虹城 7 幢 B 单元 303 号房)位于惠州市惠阳区淡水人民六路, 东北面为人民东路, 西北面演达一路; 邻近有茂基城市华府、华星·金碧蓝湾、华达颐华庭、中梁 V 城市、鹏德名苑等住宅物业; 周边有惠阳区实验小学、淡水石桥小学、惠阳广播电视大学、惠阳玛莱妇产医院、惠阳正骨医院、西区市场、旺东国际广场、广州银行、光大银行邮政储蓄银行、农业银行、便利店、生活超市等, 配套较齐全。附近有中天彩虹城公交站的 k1 路、k2 路、大亚湾 188 路、201 路等多路公交车及出租车经过, 交通较为便利, 居住氛围较浓厚。

根据委托人提供的《不动产登记结果》(打印时间: 2019 年 11 月 19 日)、《中天彩虹城地下停车位使用权转让合同》资料显示, 估价对象权利状况具体如下表:

坐落		惠州市惠阳区淡水人民六路中天彩虹城 7 幢 B 单元 303 号房
权利人		余明倡
共有情况		单独所有
不动产单元号(房屋编号)		QF32069
产权证书/证明号		1110076769
登记时间		2012 年 10 月 26 日
土地基本情况	权利类型	国有建设用地使用权
	权利性质	未显示
	土地用途	未显示
	(共用)土地面积(m ²)	未显示
	土地使用年限	未显示, 住宅设定 70 年, 从证载时间起计。
房屋基	权利类型	房屋所有权

本情况	权利性质	市场化商品房
	房屋用途	住宅
	建筑面积 (m ²)	199.55
	专有建筑面积 (m ²)	166.71
	房屋结构	钢筋混凝土
	总层数	31
	所在层数	3
	竣工时间	约 2009 年
其它说明	他项权利状况	<p>*抵押情况： 1、抵押档案号：2010-6011；抵押类型：产权抵押；抵押权人：中国银行股份有限公司惠州惠阳支行；抵押人：余明倡；抵押方式：抵押；登记证明号：1110024743；登记时间：2012-10-31。</p> <p>*查封情况： 1、查封档案号：4915；查封文号：(2019)粤1302财保22号；登记时间：2019-03-20；查封单位：惠州市惠阳区法院；业务标题：轮候查封登记；查封起始时间：2019-10-18；查封结束时间：2022-10-17；查封证书/证明号：CQ-1110076769。 2、查封档案号：4930；查封文号：(2019)粤1391民初1105号；登记时间：2019-03-29；查封单位：惠州市大亚湾法院；业务标题：轮候查封登记；查封起始时间：2019-03-29；查封结束时间：未显示；查封证书/证明号：CQ-1110076769。</p> <p>*异议情况： 无异议。</p>

按委托方要求，本次估价须考虑“惠州市惠阳区淡水人民六路中天彩虹城北地区地下负一层 0350 号位使用权”的影响因素，根据委托方提供的《中天彩虹城地下停车位使用权转让合同》及现场查勘，估价对象所在房屋产权人享有惠州市惠阳区淡水人民六路中天彩虹城北地区地下负一层 0350 号位使用权，本次评估仅考虑该有利因素对估价结果的影响，不考虑该车位产权价值。提醒报告使用人须考虑“该车位使用权未随与该建筑地上部分的房屋产权一并转移”、“不得将该车位使用权设定抵押或出售、出借给第三人”、“不能办理产权登记”等不利因素。

估价对象所在楼栋为 31 层，估价对象位于第 3 层，平面布局为 2 梯 4 户，证载用

途为住宅，复式，现为住宅、自用，室内户型为 5 房 3 厅 2 卫 1 阳台，南向，小区园景。竣工时间约 2009 年。估价对象所在房屋产权人享有惠州市惠阳区淡水人民六路中天彩虹城北区地下负一层 0350 号位使用权。物业装修及保养情况如下：

外墙：面砖；

内墙：乳胶漆, 墙纸；

天花：乳胶漆；

地面：地砖；

门窗：木门、铝合金玻璃窗；

厨房：地砖、瓷砖至顶、PVC 吊顶、整体橱柜；

卫生间：地砖、瓷砖至顶、PVC 吊顶、2 洁具；

设施：水电齐全、电梯 2 部、地下 1 层停车场、闭路监控。所在楼宇维护保养情况较好，建筑物成新率较新，现场勘查房屋结构为完好房。

3.5 价值时点

我公司受托后于二〇二〇年一月二十一日派员对估价对象进行了现场查勘，故本次评估以现场查勘日二〇二〇年一月二十一日为价值时点。

3.6 价值类型

本次评估所采用的是市场价值标准，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。

3.7 估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

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。

合法原则：要求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。

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。

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。

最高最佳利用原则：要求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。

3.8 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其有关部门颁布的法律规定和政策性文件，以及涉及估价对象评估的具体资料，主要有：

- 1) 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，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》(根据2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行)；
- 3) 《中华人民共和国土地管理法》(根据2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行)；
- 4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行)；
- 5) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)(中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，2015年12月01日实施)；
- 6) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)(中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，2014年02月01日实施)；
- 7) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号)；
- 8) 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)；
- 9) 《惠州市惠阳区人民法院委托书》((2019)粤1303执2282号)等；
- 10) 《不动产登记结果》(打印时间：2019年11月19日)、《中天彩虹城地下停车位使用权转让合同》；

- 11) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数;
- 12) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料;
- 13) 注册房地产估价师现场查勘和调查获得的实况和资料。

3.9 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料,进行了实地查勘,对邻近地段和同区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后,结合估价对象的实际状况,决定选取比较法进行评估。

3.9.1 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处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数;其中,房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

即,比较法的测算结果:单价 10,610 元/m²,总价 2,117,200 元。

3.10 估价结果

根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,运用科学的估价方法,仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况,经过全面细致的测算,并结合估价经验和对影响价值因素的分析,确定估价对象在价值时点二〇二〇年一月二十一日市场价值为¥2,117,200 元,大写人民币**贰佰壹拾壹万柒仟贰佰元整**,详见《评估结果汇总表》。

表 3-1 评估结果汇总表 币种:人民币

估价对象	权属人	房屋用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(元)	备注
惠州市惠阳区淡水人民六路中天彩虹城 7 幢 B 单元 303 号房	余明倡	住宅	199.55	10,610	2,117,200	含车位使用权

3.11 注册房地产估价师

姓名：张惠南（注册号 4420160119） 签名： 日期：

姓名：张春涛（注册号 4420190037） 签名： 日期：

3.12 实地查勘期

我公司已派员于二〇二〇年一月二十一日对估价对象的室内外状况进行了实地查勘。

3.13 估价作业期

二〇二〇年一月二十一日至二〇二〇年四月二十三日。

4 附件

- 4.1 估价对象位置图
- 4.2 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4.3 《惠州市惠阳区人民法院委托书》((2019)粤1303执2282号)等
- 4.4 《不动产登记结果》(打印时间:2019年11月19日)、《中天彩虹城地下停车位使用权转让合同》
- 4.5 专业帮助情况和相关专业意见说明
- 4.6 估价对象权属证明复印件
- 4.7 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 4.8 注册房地产估价师估价资格证书复印件