



房地产估价报告

估价项目名称：位于陆丰市东海镇红卫区玉印小区四巷建筑面积为245.72平方米的房地产市场价价值估价报告

估价报告编号：天宇评字[2021]第0729-F351号

估价委托人：陆丰市人民法院

房地产估价机构：广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司

注册房地产估价师：何志婷（注册号：4420190098）

王岚（注册号：4419970006）

估价报告出具日期：二〇二一年七月二十九日





致估价委托人函

陆丰市人民法院：

承蒙委托，我对陆丰市东海镇红卫区玉印小区四巷建筑面积为 245.72 平方米的房地产市场价值进行估价。本公司注册房地产估价师根据估价目的，按照估价工作程序，遵循估价原则，经过实地查勘与市场调查，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市场价格的因素，选用适当的估价方法对估价对象进行了估价，现将估价结果函告如下：

1. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
2. 估价对象：

名称	陆丰市东海镇红卫区玉印小区四巷建筑面积为 245.72 平方米的房地产
财产范围	建筑物、室内外装修以及分摊的土地使用权
坐落	陆丰市东海镇红卫区玉印小区四巷
规模	建筑面积为 245.72m ² ，土地面积为 100m ²
用途	住宅
权属	权属人为侯炳耀，权属清晰

3. 价值时点：结合估价目的，参照《房地产估价规范》及《广东省陆丰市人民法院委托书》[(2019)粤 1581 执 236 号之二]，确定以实地查勘日期 2021 年 07 月 20 日为价值时点。

4. 价值类型：估价对象按照法定用途、在符合本报告假设限制条件下的房地产市场价值。

5. 估价方法：成本法、收益法。

6. 估价结果：确定估价对象在价值时点 2021 年 07 月 20 日的市场价值为 ¥663,444 元，大写人民币陆拾陆万叁仟肆佰肆拾肆元整。估价结果详见《估价结果明细表》。



估价结果明细表

估价对象名称	权属人	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值(元)
陆丰市东海镇红卫区玉印小区四巷	侯炳耀	住宅	245.72	2,700	663,444

7. 特别提示:

(1) 本报告在市场情况无较大波动时有效期为一年(自报告出具之日2021年07月29日至2022年07月28日止),若市场有较大波动或超过一年,需重新进行评估。

(2) 以上内容摘自房地产估价报告,欲了解本估价项目的全面情况,应认真阅读本估价报告全文,特别是“估价假设和限制条件”,以免使用不当造成损失。

(3) 评估专业人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的建筑物外观和公共部分情况,并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验及环境污染的技术鉴定,因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏、是否存在环境污染。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备及室内外污染状况,本报告假设其无建筑物基础、房屋结构、环境污染等方面的重大质量问题,符合国家有关技术、质量、验收规范,且符合国家有关安全使用标准。

特请使用人注意!

请相关使用者在使用之前须对全文,特别是“估价的假设和限制条件”加以认真阅读,以免使用不当,造成损失!估价的详细结果、过程及有关说明,请见附后的《估价结果报告》。

广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司

法定代表人:

致函日期:二〇二一年七月二十九日

第3页



目 录

注册房地产估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
一、估价的假设前提.....	6
二、估价报告使用限制.....	7
估价结果报告	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业日期.....	17
附 件.....	18
1. 房地产评估结果汇总表	
2. 《广东省陆丰市人民法院委托书》复印件	
3. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件	
4. 估价对象位置图	
5. 估价对象照片	
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
7. 注册房地产估价师资格证书复印件	



注册房地产估价师声明

我们根据估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责，在此郑重声明：

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、误导性陈述和重大遗漏。

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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与本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。

4. 注册房地产估价师是依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 参与本次评估的注册房地产估价师何志婷于2021年07月20日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。



估价假设和限制条件

一、估价的假设前提

(一) 一般假设

1. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在有特殊买者的附加出价。

2. 市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化获实质性改变。

3. 估价委托人提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》等资料，我们对资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

4. 注册房地产估价师对房屋安全、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，根据注册房地产估价师的实地查勘，估价对象目前正常使用中，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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

5. 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。

(二) 未定事项假设

估价对象可能存在的拖欠水电费等费用的具体数额应以相关部门确认的数额为准。基于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参



考价提供参考依据，故本次估价未考虑是否拖欠水电费等费用对估价对象市场价值的影响，提醒报告使用者注意。

（三）背离事实假设

根据《不动产登记资料查询结果证明》显示，至价值时点，估价对象已设立查封登记，基于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次估价结果没有考虑查封限制对估价对象市场价值的影响，提请报告使用者注意。

（四）不相一致假设

根据《不动产登记资料查询结果证明》，本次评估房地产的房产证权利人与土地证权利人不一致，其中受理编号为 202101120042 查询结果的房产证权利人为侯炳耀；受理编号为 202101120045 查询结果的土地证权利人为侯炳耀。本次评估位于陆丰市东海镇红卫区玉印小区四巷建筑面积为 245.72 平方米的房地产的权利人以《广东省陆丰市人民法院委托书》〔（2019）粤 1581 执 236 号之二〕上的被执行人侯炳耀为准。

（五）依据不足假设

根据《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象位于陆丰市东海镇红卫区玉印小区四巷，根据委托方的领勘，找到位于玉印小区四巷 8 号和玉印小区四巷 10 号之间的房地产，委托方经咨询相关人员，确定本次估价对象以委托方领勘位置为准，故本报告假设实际勘查物业为估价对象证载物业。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅作为本次评估估价委托人确定估价目的使用，不对其他用途负责。

（二）本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自



然力及或其它不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式及或价格折让等因素导致的价格变化；也未考虑可能房地产价值的债权等法律义务限制的影响。

（三）本估价报告自出具之日起一年内有效（自 2021 年 07 月 29 日起至 2022 年 07 月 28 日止），超过有效期使用，估价机构以及注册房地产估价师不承担任何责任。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（四）本估价报告评估结果未包含转让时预计发生的各项税费，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。

（五）未经本估价机构同意，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、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（六）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。

（七）本估价报告需经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：陆丰市人民法院

地址：广东省陆丰市行政新区东海大道东侧永昌路北侧 1 号

联系人：黄圳栋、郑伟华

联系电话：19806608858、19806608902

二、房地产估价机构

单位名称：广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司

单位地址：东莞市南城鸿禧中心 A 座 713 号

法人代表：王岚

资格等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 1000007

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

四、估价对象

(一) 估价对象范围

此次评估的对象为位于陆丰市东海镇红卫区玉印小区四巷建筑面积为 245.72 平方米的房地产。评估价值包含建筑物价值、室内外装修价值以及分摊的土地使用权价值，但不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

(二) 估价对象权益状况

1、房屋权益状况

产权证编号	房屋用途	权属人	座落位置	结构	层数	建筑面积 (m ²)
陆证 0900003815	住宅	侯炳耀	陆丰市东海镇红卫区 玉印小区四巷	混合	三层	245.72



2、土地权益状况

土地证号	土地性质	土地用途	使用权取得方式	土地面积 (m ²)	土地终止日期
(2001) 0100010	国有	城镇住宅用地	出让	100	2071年1月4日

(三) 估价对象实物状况

估价对象名称	陆丰市东海镇红卫区玉印小区四巷			
所在宗地的实物状况				
宗地位置	位于陆丰市东海镇红卫区玉印小区四巷			
四至及临路状况	估价对象所在宗地东至自建房，南至巷道，西至小巷，北至自建房。临近广汕公路。			
土地面积	100 m ²	宗地形状	近似呈多边形，形状较规则	
地形地势	地势平坦，无坡度	水文地质	水文地质条件较好，地基承载力较好	
基础设施开发程度	宗地红线外五通（通路、通供水、通排水、通电、通讯），红线内土地平整			
土地使用期限	土地使用权类型为出让，土地终止日期为2071年1月4日，至价值时点剩余年限为49.5年。			
周围环境	估价对象所在宗地周围环境良好			
规划限制条件	估价对象所在宗地为已开发利用土地，其规划限制条件如容积率、建筑密度、建筑限高等均已确定，且周围相邻宗地均已开发利用，在短期内不会有新的规划调整，因此其规划限制条件将保持不变			
建筑物实物状况				
建筑面积 (m ²)	245.72	建筑结构	混合	
总楼层	3层	评估楼层	整栋	
朝向	西南	景观	无特殊景观	
现实用途	住宅	法定用途	住宅	
空间布局	空间布局合理			
估价对象自身装修状况				
装修情况	外墙	条形砖，玻璃幕墙		
	室内装修	大厅：地砖地面，乳胶漆墙面，夹板造型吊顶天花； 卧室：地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天花； 厨房：地砖地面，瓷片到顶墙面，铝扣板天花； 卫生间：地砖地面，瓷片到顶墙面，铝扣板天花； 防盗门，实木门、铝合金玻璃窗。		
设施设备	水电	暗设	电梯	——
	燃气	有	消防	消防栓
	空调	挂壁式	其它设备	网线接口，有线电视



使用与维护	竣工年月	2003年	新旧程度	80%
	使用状况	在价值时点下为查封		
	建筑功能	有正常的维护、建筑功能完好		
	物业管理	良好		
备注		——		

(四) 估价对象区位状况

估价对象名称		陆丰市东海镇红卫区玉印小区四巷
区域位置	地理位置	位于陆丰市东海镇红卫区玉印小区四巷，小区临近广汕公路。该区域交通条件较便利，区域内配套设施较完善，居住环境良好
	与重要场所距离	距离“陆丰市人民政府”约3.5公里
	所处楼幢	陆丰市东海镇红卫区玉印小区四巷
	朝向	朝西南
	楼层	总楼层3层，估价对象所在楼层为整栋
交通状况	道路状况	估价对象所在区域内道路类型以混合型为主，周边的有广汕公路、龙山大道等，路网密度高，道路状况良好
	公交便捷度	附近有“陆丰城北客运站”公交站台，有多条公交线路经过，交通便捷度高，出行方便
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	小区内停车较不方便
市政配套设施	供水	估价对象所在区域由自来水公司统一供水，供水保证率高
	排水	估价对象所在区域排水体制为雨污分流制，雨污水分别排入市政城市排水管网
	供电	估价对象所在区域由供电公司统一供电，供电保证率高
	通讯	估价对象所在区域属市话服务范围，区域内装机容量较大
	供气	估价对象所在区域由专业燃气公司统一供气，供气保证率高
公共配套设施	银行：中国工商银行、中国银行、陆丰农村信用社	
	学校：陆丰市东海新龙中学、陆丰市龙山中学、陆丰市黄冈实验学校	
	车站：城北客运站	
	医院：陆丰市人民医院、陆丰市妇幼保健院	
	商场：岁宝百货、金华来购物广场、家家福商场	
	公园：玉照公园	
	酒店：宜尚酒店，希岸·轻雅酒店、陆丰丽景半岛酒	



		店
周围环境	自然环境	估价对象附近自然环境较好
	人文环境	估价对象所在区域为商业、住宅聚集区，聚集有龙山花园、龙富豪庭、龙兴阁等住宅小区，人文环境较好
	景观	估价对象小区内无特殊景观
区位因素未来变化趋势		估价对象周边公共配套设施较完善，土地利用状况良好。估价对象所在片区功能定位主要是居住区，未来片区发展前景良好

五、价值时点

(一) 根据估价委托人委托，本次评估价值时点为 2021 年 07 月 20 日，本次估价的所有取值标准均为价值时点之有效标准；

(二) 价值时点是估价结果对应的日期；

(三) 本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期。

六、价值类型

(一) 价值类型

本次评估的价值类型为房地产市场价格。

(二) 价值定义内涵

本报告反映估价对象在本次估价目的、假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价格。房地产市场价格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、估价原则

根据《房地产估价规程》(GB/T50291-2015)，房地产市场价格评估应遵循以下估价原则：

(一) 独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内



的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

（二）合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，包括合法产权、合法使用、合法处分、评估价格符合国家价格政策等。

（三）最高最佳利用原则

考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

（四）替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，



均有可能影响待估房地产的价值。估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号，自1999年1月1日起施行）；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令 第55号发布，自发布之日起施行）；

7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年3月23日公布）；

8. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号，1985年2月8日公布）；

9. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令〔1998〕第11号，自1998年10月1日起施行）；

10. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院于1986年9月



15日发布，自1986年10月1日起施行)；

11. 《财政部 国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）；

12. 《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，2018年8月28日公布，自2018年9月1日起施行）；

13. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日公布）；

14. 《陆丰市人民政府关于公布实施陆丰市城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》（陆府〔2018〕37号，2018年11月29日公布）。

（二）本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；
3. 《房屋完损等级评定标准》（城住字【1984】第678号）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《广东省陆丰市人民法院委托书》〔（2019）粤1581执236号之二〕；
2. 估价对象《不动产登记资料查询结果证明》；
3. 委托方提供的其它相关资料

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1. 评估人员实地查勘记录；
2. 本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法

估价人员根据国家有关房地产估价的规程和标准，通过实地勘察



和对邻近地区物业的调查，在认真分析研究所掌握的材料后，根据估价目的及估价对象的状况，选取科学、合理的估价方法。

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。根据估价对象的特点、估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘以及遵循《房地产估价规范》中规定的估价方法选用原则，对估价对象我们采用成本法和收益法进行评估。在确定估价方法时，我们基于以下考虑：

1. 估价对象为住宅物业，所在片区类似物业的市场交易现象较少，市场不活跃，难以收集到相关的成交案例，不适宜采用比较法。

2. 估价对象为住宅物业，可出租，为具有收益或潜在收益物业，另外区域内类似房地产租赁案例易于收集，因此可采用收益法。

3. 由于估价对象为住宅物业，根据《房地产估价规范》，成本法可作为一种估价方法，汕尾市各类建筑工程的工程造价、建造成本及费用等资料较易收集，故可选用成本法。

4. 估价对象为已建成的物业，目前使用状况良好，从建筑环保的角度，不属于具有开发或再开发潜力，不适宜采用假设开发法。

成本法定义：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

收益法定义：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

确定估价对象在价值时点 2021 年 07 月 20 日的市场价值为 ¥663,444 元，大写人民币陆拾陆万叁仟肆佰肆拾肆元整。估价结果



详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

估价对象名称	权属人	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
陆丰市东海镇红卫区玉印小区四巷	侯炳耀	住宅	245.72	2,700	663,444

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
何志婷	4420190098		2021年07月29日
王岚	4419970006		2021年07月29日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2021 年 07 月 20 日。

十三、估价作业日期

自 2021 年 07 月 20 日至 2021 年 07 月 29 日止。



附件

1. 房地产评估结果汇总表
2. 《广东省陆丰市人民法院委托书》复印件
3. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
4. 估价对象位置图
5. 估价对象照片
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
7. 注册房地产估价师资格证书复印件

房地产评估结果汇总表

估价时点： 2021年7月20日

报告编号： 天字评字[2021]第0729-F351号

委托方： 陆丰市人民法院

金额单位： 人民币元

序号	产权证编号	房屋用途	土地使用权类型	权属人	座落位置	结构	层数	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)	备注
1	陆证0900003815	住宅	出让	侯炳耀	陆丰市东海镇红卫区玉印小区四巷	混合	三层	245.72	2,700	663,444	房地合一价
合 计								245.72		663,444	

特别提示：根据《不动产登记资料查询结果证明》，本次评估的房地产房地产权证权利人与土地证权利人不一致，其中受理编号为202101120042查询结果的房产证号权利人为侯炳耀；受理编号为202101120045查询结果的土地证权利人为侯炳耀。因此本次评估位于陆丰市东海镇红卫区玉印小区四巷建筑面积为245.72平方米的房地产权利人以《广东省陆丰市人民法院委托书》〔（2019）粤1581执236号之二〕上的被执行人侯炳耀为准。

评估机构：广东天字公估土地房地产评估与规划有限公司

法定代表人(注册房地产估价师)：王岚

注册房地产估价师：何志婷、王岚

二〇二一年七月二十九日



广东省陆丰市人民法院

委托书

(2019)粤1581执236号之二

广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司：

我院在执行申请执行人黄俊楠与被执行人侯炳耀民间借贷纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

广东省陆丰市东海镇红卫区玉印小区四巷房地产[土地证号：(2001)0100010，房产证号：陆证0900003815]。

附：陆丰市自然资源局不动产登记资料查询结果证明复印件



联系人：黄圳栋、郑伟华

联系电话：19806608858；19806608902

本院地址：广东省陆丰市行政新区东海大道东侧永昌路北侧1号

邮编：516500

陆丰市自然资源局

不动产登记资料查询结果证明

2021年01月12日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 202101120042 。

经查询, 结果如下 (不含合同备案情况):

面积单位: 平方米

权利人	侯炳耀		证件号码	442530196710110017	
共有情况	单独所有				
登记时间	2013年1月15日				
其他登记情况	\				
坐落	陆丰市东海镇红卫区玉印小区四巷				
不动产单元号	441581001007GB00835F00010001		产权证号	陆证0900003815	
土地用途	\		权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
土地面积	100	房屋建筑面积	245.72	权利性质	其它
房屋套内面积	\	房屋用途	住宅	土地使用终止日期	\
电脑状态	<p>*抵押情况: 无抵押。</p> <p>*查封情况: 1、查封类型: : 查封; 查封文号: (2019)粤1581执236号; 登记时间: 2019-08-29; 查封单位: 陆丰市人民法院; 申请执行人: 黄俊楠; 备注: 申请查询单位陆丰市人民法院。</p>				



陆丰市自然资源局

不动产登记资料查询结果证明

2021年01月12日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 202101120045 。

经查询, 结果如下 (不含合同备案情况):

面积单位: 平方米

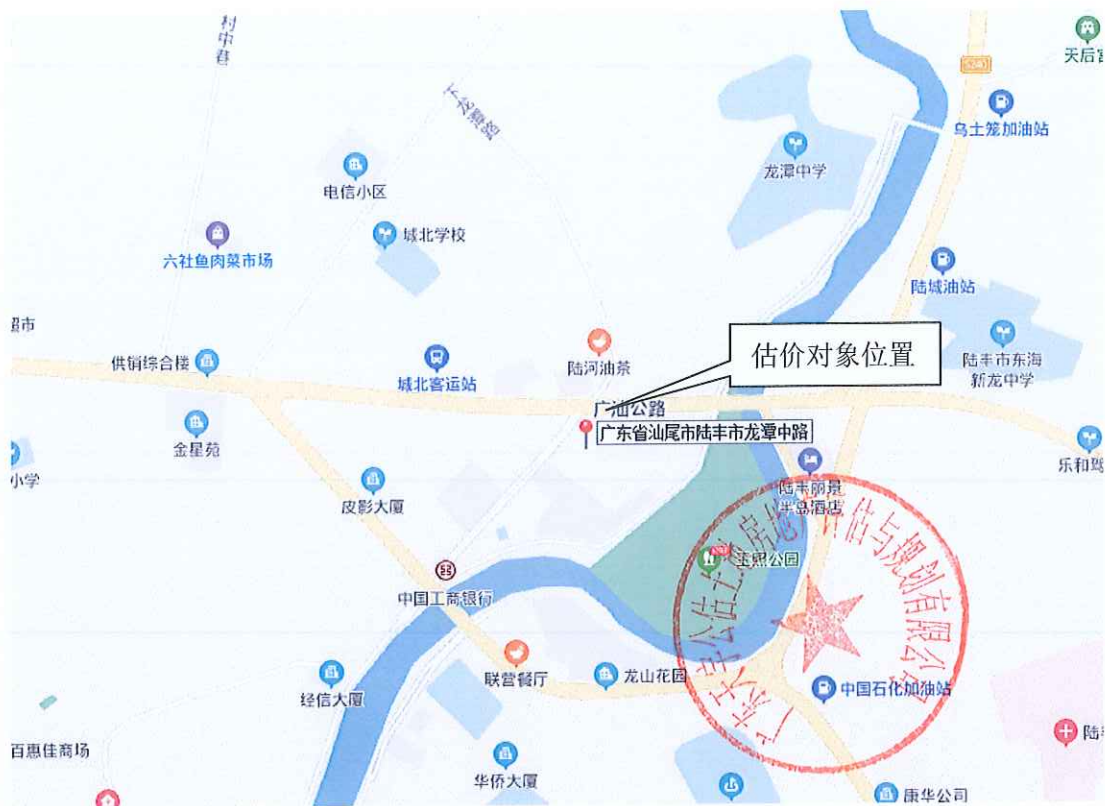
权利人	候炳耀	证件号码	442530671011001		
共有情况	单独所有				
登记时间	2001年1月5日				
其他登记情况	\				
坐落	东海镇红卫区玉印小区四巷				
不动产单元号	441581001007GB02552W00000000	产权证号	(2001)0100010		
土地用途	城镇住宅用地	权利类型	国有建设用地使用权		
土地面积	100	房屋建筑面积	\	权利性质	出让
房屋套内面积	\	房屋用途	\	土地使用终止日期	2071年01月04日
电脑状态	*抵押情况: 无抵押。 *查封情况: 证号为陆证0900003815于2019-08-29被陆丰市人民法院查封。				

陆丰市自然资源局

2021年01月12日 15:43:19

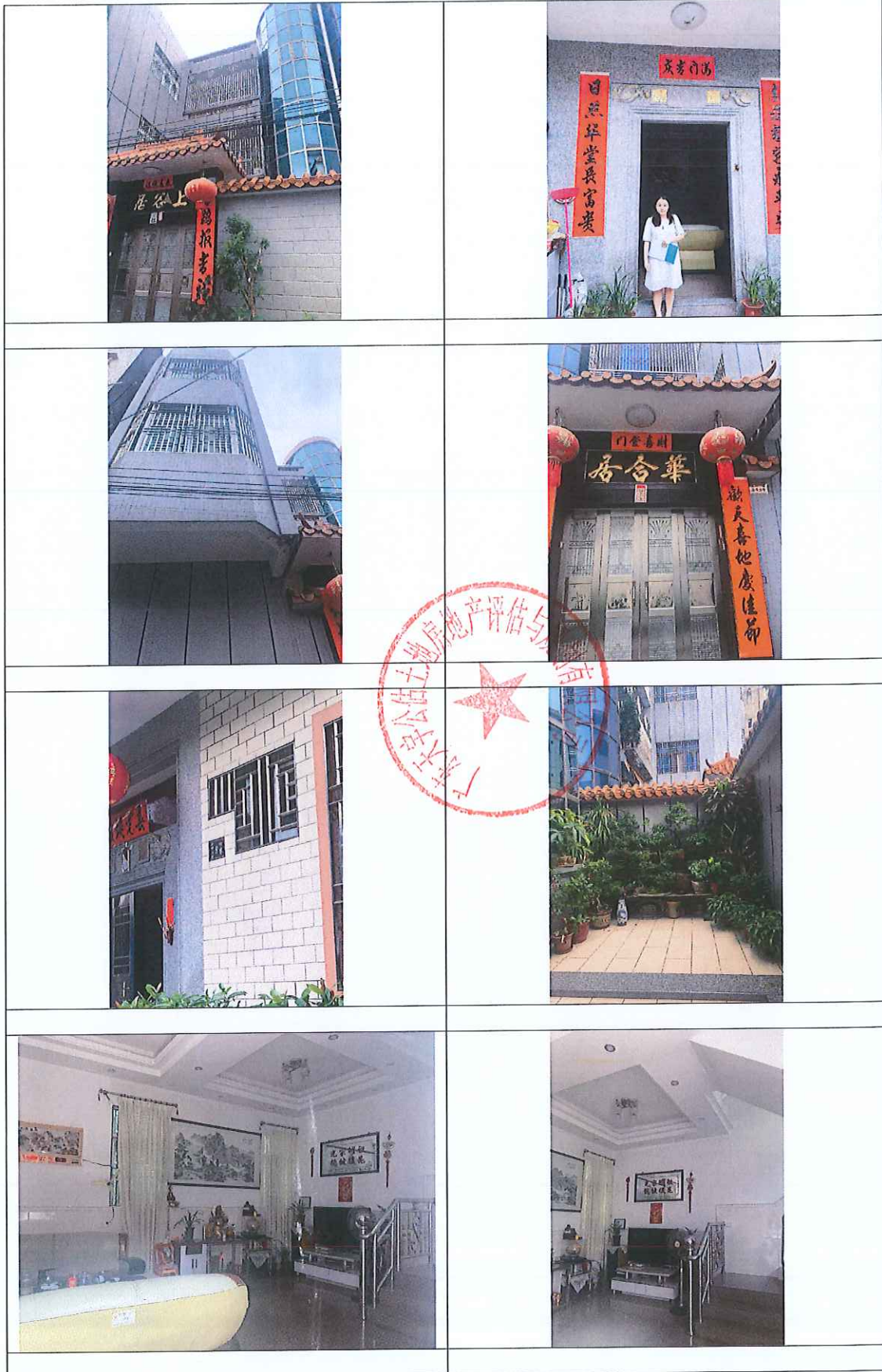


估价对象位置图



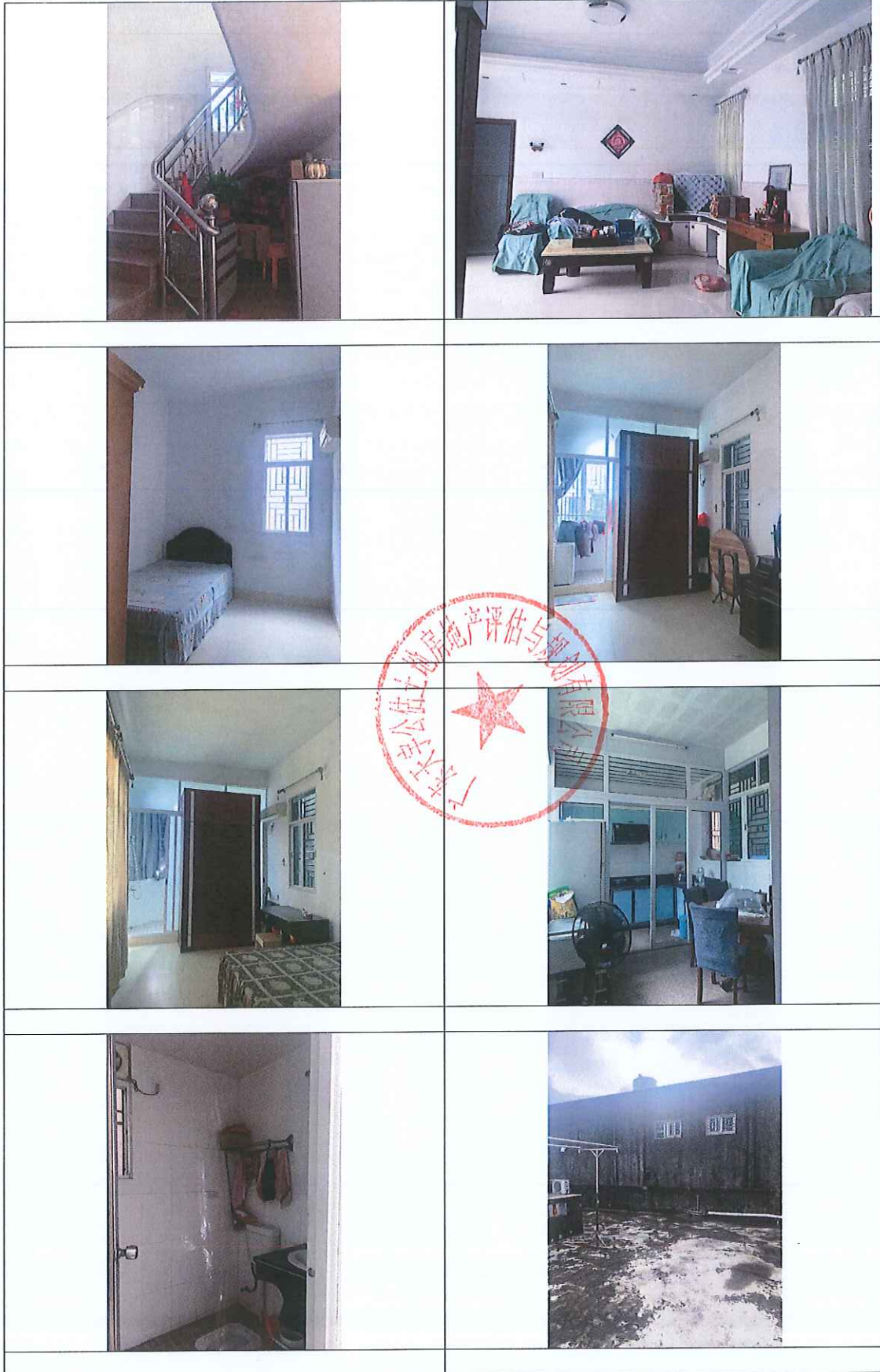


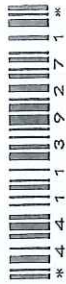
估价对象照片





估价对象照片





统一社会信用代码

91441900779249036A

营业执照

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



名称 广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司 注册资本 人民币叁佰万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 2005年09月02日

法定代表人 王岚 营业期限 长期

经营范围 土地价格评估、房地产价格评估；保险公估（评估、勘验、鉴定、评估、整体资产评估、稳定风险评估；政府财产损失评估、林业权评估；旧机动车评估；城市更新项目的策划与评估；土地利



用总体规划编制与规划实施评估；房地产权经纪；房地产经纪服务；土地、房地产权专项规划的咨询、设计、论证、编制。（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）



登记机关

2021

请于每年6月30日前报送年度报告，逾期将受到信用惩戒和处罚。
途径：登陆企业信用信息公示系统，或“东莞市场监管”微信公众号。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹1000007

企业名称：广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司

统一社会信用代码：91441900779249036A

法定代表人：王岚

注册地址：东莞市南城区鸿禧中心A座713号

有效期：至 2024年03月12日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年03月12日



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. 00189645



姓名 / Full name

何志婷

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

441421199103315521

注册号 / Registration No.

4420190098

执业机构 / Employer

广东宏泰公司
 土地房产评估与规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-07-01

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

王岚

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

441402197012160423

注册号 / Registration No.

4419970006

执业机构 / Employer

广东泰家公估土地房地产评估与规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-03-24

持证人签名 / Bearer's signature

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，有权在房地产权价报告上签字。

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. 00191898