

# 房地产估价报告

估价项目名称：饶平县人民法院因办案需要涉及的位于饶平县饶洋镇陈坑村大平圩 58 号等二项房产及占用的土地使用权市场价值评估

委托方：饶平县人民法院

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、邓莉华、邓艳梅

估价作业日期：2022 年 08 月 30 日至 2022 年 08 月 31 日

估价报告编号：潮明正(估)字(2022)第法 08312 号

## 致委托方函

饶平县人民法院：

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，对位于饶平县饶洋镇陈坑村大平圩 58 号等二项房产及占用的土地使用权市场价格进行评估，结果如下：

估价时点：2022 年 08 月 30 日。

估价目的：因饶平县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，采用成本法对房产进行评估，采用剩余法、基准地价系数修正法相结合对土地使用权进行评估，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房地产价格为 88.12 万元（大写人民币捌拾捌万壹仟贰佰元整）。详见下表：

序号	估价对象座落位置	房产证/土地证编号	权利人	建筑面积/土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)
1	位于饶平县饶洋镇陈坑村大平圩 58 号	粤房地权证饶平字第 00008663 号	詹德芝	259.44	1874	48.62
		饶府集用 (2015) 第 000054 号		67.16	1280	8.60
2	位于饶平县饶洋镇陈坑村坑角富源 1 号	粤房地权证饶平字第 00005576 号	詹德芝	214.05	1108	23.72
		饶集建 (1993) 字第 0522160100017 号		82	876	7.18
3	合计	/	/	/	/	88.12

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

中国注册土地估价师：

廖少强 估价师资格证书号：2000440111  
邓艳梅 估价师资格证书号：2000440018

潮州市明正土地房地产评估咨询有限公司

二〇二二年八月三十一日

## 目 录

估价师声明 .....	4
估价的假设和限制条件 .....	5
房地产估价结果报告 .....	6

### 附件

1. 估价对象位置图；
2. 估价对象实地查勘相关照片；
3. 委托方提供的《评估委托书》、《房地产权证》、《集体土地建设用地使用证》复印件等材料；
4. 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）；
5. 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《房地产权权证》、《集体土地建设用地使用证》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、本次评估因特殊情况无法对估价对象室内装修情况进行勘察，故按估价对象可在市场上自由转让且室内已完成一般装修装饰，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及土地使用权面积以委托方提供的《房地产权证》、《集体土地使用证》上记载的面积为依据，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饶平县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：饶平县人民法院

(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

资质证书有效期：2024 年 11 月 18 日止

(三)、估价对象

### 1、市场背景

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2022 年上半年潮州市地区生产总值为 610.77 亿元，同比增长 2.2%。其中，第一产业增加值为 58.34 亿元，同比增长 7.8%；第二产业增加值为 303.14 亿元，同比增长 1.6%；第三产业增加值为 249.29 亿元，同比增长 1.7%。上半年，全市固定资产投资总额同比增长 0.1%。民间投资意愿趋缓，同比下降 9.3%。基础设施建设投资力度加大，投资额同比增长 26.8%。分行业看，工业投资增长 5.1%，其中，制造业投资同比下降 4.7%，工业技改投资下降 17.8%。房地产开发投资同比增长 7.7%，商品房消费持续低迷，商品房销售面积 58 万平方米，同比下降 8.5%。

### 2、估价对象地理位置及建筑物实体状况

估价对象（一）位于饶平县饶洋镇陈坑村大平圩 58 号，所在区域交通条件一般，生活配套设施条件较好，居住环境较好。估价对象所在建筑物为四层钢筋混凝土结构，外墙贴面砖，配铝合金窗、不锈钢防盗网。采光及通风条件较好。

估价对象（二）位于饶平县饶洋镇陈坑村坑角富源 1 号，所在区域交通条件一般，生活配套设施条件较好，居住环境较好。估价对象所在建筑物为三层钢筋混凝土结构，外墙贴马赛克，配木窗。采光及通风条件较好。

估价对象实体状况如下表：

估价对象（一）座落		饶平县饶洋镇陈坑村大平圩 58 号		
建筑面积（平方米）		259.44	建筑结构	四层钢筋混凝土结构
法定用途		住宅	朝向及采光	东南朝向，采光较好
室内装修情况		室内分隔为三房二厅格局，首层地面为水磨石，其中客厅墙面刷乳胶漆，厨房墙面贴瓷砖，天花为塑料板；二层及以上地面贴抛光砖，墙面及天花涂乳胶漆。		
设施设备	水电	齐全	消防	——
	通风空调	挂式空调	电梯	——
其他配套		——		
使用与维护	成新度	九成新	使用状况	正常
	维护与保养	一般		
	物业管理	无		
备注		——		
估价对象（二）座落		饶平县饶洋镇陈坑村坑角富源 1 号		
建筑面积（平方米）		214.05	建筑结构	三层钢筋混凝土结构
法定用途		住宅	朝向及采光	东南朝向，采光较好
室内装修情况		本次评估因特殊情况无法对估价对象室内装修情况进行勘察。		
设施设备	水电	齐全	消防	——
	通风空调	——	电梯	——
其他配套		——		
使用与维护	成新度	七成新	使用状况	——
	维护与保养	目前空置，无正常的维护保养。		
	物业管理	无		
备注		——		

### 3、建筑物权益状况

估价对象（一）：根据委托方提供的《房地产权证》，证号为粤房地权证饶平字第 00008663 号，房屋坐落于饶平县饶洋镇陈坑村大平圩 58 号，房地产权属人为詹德芝，规划用途为住宅，登记建筑面积为 259.44 平方米。



估价对象（二）：根据委托方提供的《房地产权证》，证号为粤房地权证饶平字第 00005576 号，房屋坐落于饶平县饶洋镇陈坑村坑角富源 1 号，房地产权属人为詹德芝，规划用途为住宅，登记建筑面积为 214.05 平方米。

#### 4、土地权益状况：

估价对象（一）涉及土地使用权已办理了《集体土地使用证》，证号为饶府集用（2015）第 000054 号，宗地位于饶平县饶洋镇陈坑村大平圩 58 号，土地使用权人为詹德芝，土地所有权人为陈坑村民集体所有，地类（用途）为住宅，使用权类型为批准拨用宅基地，土地面积为 67.16 平方米，土地四至为：西至排水沟自墙；南至詹万自墙；东至门坪自墙；北至詹成美共墙。

估价对象（二）涉及土地使用权已办理了《集体土地使用证》，证号为饶集建（1993）字第 0522160100017 号，宗地位于饶平县饶洋镇陈坑村，使用者为詹德芝，用途为住宅，土地面积为 82 平方米，土地四至为：东至门坪（自墙）；南至巷子（自墙）；西至巷子（自墙）；北至水沟（自墙）。

（四）、估价目的：因饶平县人民法院办案需要而进行估价。

（五）、估价时点：2022 年 08 月 30 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)《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(5)《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第十四次会议通过，自 1995 年 10 月 1 日起施行）；

- (6) 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准, GB/T50291-2015);
- (7) 《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);
- (8) 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) 《房地产权证》、《集体土地使用证》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,采用成本法对房产进行评估,采用剩余法、基准地价系数修正法相结合对土地使用权进行评估。

(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 88.12 万元(大写人民币捌拾捌万壹仟贰佰元整)。

序号	估价对象座落位置	房产证/土地证编号	权利人	建筑面积/土地面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	市场价值(万元)
1	位于饶平县饶洋镇陈坑村大平圩58号	粤房地权证饶平字第00008663号	詹德芝	259.44	1874	48.62
		饶府集用(2015)第000054号		67.16	1280	8.60
2	位于饶平县饶洋镇陈坑村坑角富源1号	粤房地权证饶平字第00005576号	詹德芝	214.05	1108	23.72
		饶集建(1993)字第0522160100017号		82	876	7.18
3	合计	/	/	/	/	88.12

(十一)、估价人员:廖少强、邓莉华、邓艳梅。

(十二)、估价作业日期:2022年08月30日至2022年08月31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

二〇二二年八月三十一日

