**房地产估价报告**

**估价报告编号**：**昊华房评报字〔2022〕第235号**

**估价项目名称：汕头市华山路57号充耀号商住中心2幢1008号房全套建筑面积134.4㎡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：陈锦花（注册号4420200012）**

**注册房地产估价师：陈于峰（注册号4419980132）**

**估价报告出具日期：2022年4月24日**

**致估价委托人函**

1. 致函对象：汕头市澄海区人民法院
2. 估价目的：为汕头市澄海区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
3. 估价对象：汕头市华山路57号充耀号商住中心2幢1008号房全套建筑面积134.4㎡的房地产。（详见报告正文）
4. 价值时点：2022年4月8日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法。
7. 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，选用比较法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的评估价格为**人民币壹佰捌拾壹万肆仟肆佰元整（￥1,814,400.00）**。具体详见下表：

**估价结果汇总表**

| 坐落 | 产权人 | 建筑面积（㎡） | 房屋用途 | 单价（元/㎡） | 评估价格(元) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 汕头市华山路57号充耀号商住中心2幢1008号房全套 | 郑康龙 | 134.4 | 住宅 | 13500 | 1,814,400.00 |

八、特别提示：

1、本次估价以估价委托人提供的《预告登记结果信息一览表》记载的建筑面积为依据。

2、该房产被汕头市澄海区人民法院预查封。

3、本次评估价格未扣除上述房地产处置成交后所需缴纳的转让过户交易税费。

4、相关人员应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围来使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证

6、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

8、估价报告使用者在使用本报告之前须通读报告全文，并特别关注“估价的假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。

9、本估价报告出具日期为2022年4月24日，在房地产市场无重大变化的情况下，使用期限自报告出具之日起壹年内。若房地产市场有较大的波动或超过一年，需重新进行评估。

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：2022年4月24日

**房地产估价报告目录**

[**第一部分估价师声明 1**](#_Toc101704817)

[**第二部分 估价的假设及限制条件 2**](#_Toc101704818)

[**第三部分房地产估价结果报告 5**](#_Toc101704819)

[**一、估价委托人 5**](#_Toc101704820)

[**二、房地产估价机构 5**](#_Toc101704821)

[**三、估价目的 5**](#_Toc101704822)

[**四、估价对象 5**](#_Toc101704823)

[**五、价值时点 7**](#_Toc101704824)

[**六、价值类型 7**](#_Toc101704825)

[**七、估价原则 7**](#_Toc101704826)

[**八、估价依据 8**](#_Toc101704827)

[**九、估价方法 9**](#_Toc101704828)

[**十、估价结果 10**](#_Toc101704829)

[**十一、注册房地产估价师 10**](#_Toc101704830)

[**十二、实地查勘期 11**](#_Toc101704831)

[**十三、估价作业期 11**](#_Toc101704832)

[**第四部分 报告书附件 12**](#_Toc101704833)

[**一、汕头市澄海区人民法院《评估委托书》**](#_Toc101704834)

[**二、汕头市澄海区人民法院《执行裁定书》**](#_Toc101704835)

[**三、《预告登记结果信息一览表》**](#_Toc101704836)

[**四、估价对象及周边环境实地查勘照片**](#_Toc101704837)

[**五、估价对象位置图**](#_Toc101704838)

[**六、专业帮助情况及相关专业意见**](#_Toc101704839)

[**七、估价机构营业执照和估价资质证书复印件**](#_Toc101704840)

[**八、注册房地产估价师估价资格证书复印件**](#_Toc101704841)

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如下国家标准及行业规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

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

2、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）；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

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、没有其他专业机构或个人对本估价报告提供重要的专业帮助。

七、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。

八、本评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息的真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论，我们未得到授权也不具有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

（1）我们对估价所依据的估价对象权属、建筑面积及用途等资料进行检查，本次估价委托人《预告登记结果信息一览表》复印件，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，合理假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。因其不实造成的影响，我公司及估价人员不承担任何责任。

（2）估价人员对房屋安全、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。估价人员仅限于对房地产表面状况的一般性查勘，不负有对土地承载力的测试和地下资源、埋藏物探测的责任，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、合理假定房地产符合一般承载力水平和无任何地下资源、埋藏物，假定估价对象能正常安全使用。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，在委托方提供相关资料验证后，本次估价结果作相应调整。

（3）估价专业人员未对的建筑面积进行专业测量，以估价委托人提供的《预告登记结果信息一览表》记载的建筑面积为依据，我公司估价专业人员不承担估价对象《预告登记结果信息一览表》记载的建筑面积与实际建筑面积不符的任何责任。

（4）本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

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

根据《预告登记结果信息一览表》记载，估价对象已被汕头市澄海区人民法院预查封，另据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4.2记载，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。故本次估价未考虑上述限制（抵押、查封）对估价结果的影响。提请报告使用人关注该事项的影响。

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

受客观条件限制，我们会同估价委托人对估价对象实施实地查勘时，门户紧锁无法进入室内实地查勘，无法对室内装饰、内部结构及隐蔽工程作勘察，据此估价，存在依据不足事项。

根据实地查勘，估价对象大门已安装不锈钢防盗门，两侧贴有对联，加之根据小区物业公司(天顺物业管理有限公司)介绍，该套房地产已入住，我们可以合理判断，该估价对象室内应已有装修，本次估价我们假设其室内为住宅装修，并按整个单元水电配套齐全、总体通风、采光良好为基本条件进行测算。

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确定财产处置参考价提供参考依据，不可作为其他用途使用。

2、 本估价报告出具日期为2022年4月24日，在房地产市场无重大变化的情况下，使用期限自报告出具之日起壹年内。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、本报告估价结果包含房屋及附属于房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和合理分摊的土地使用权，但不包括可移动的家具、电器、设备等动产。

4、 本报告评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，亦不应当被视为评估对象处置成交价格保证。

5、相关人员应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围来使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

8、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。

9、如无特别说明，本报告中所使用的货币均为人民币。

10、本报告必须完整使用方为有效，对使用报告中的部分内容导致发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。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。

11、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。

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

## **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

统一社会信用代码：914405007361533923

法定代表人：杨健 备案等级：壹级

资质证书号：粤房估备字壹0400003

住址：汕头市珠城路16号联泰时代总部中心2幢1101-1104房

联系电话：0754-88865038 88865098

## **三、估价目的**

为汕头市澄海区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

汕头市华山路57号充耀号商住中心2幢1008号房全套建筑面积134.4㎡的房地产。

（二）估价对象区位状况

充耀号商住中心位于练江路与华山路交界东北侧，临近长江公寓、利信阳光丽景花园、信基华庭等住宅小区，周围道路四通八达，交通便利，周围有林百欣中学附属小学、长平新一城、新华书店等生活配套设施齐全。

（三）估价对象实物状况

充耀号商住中心建设有4幢18-23层（裙楼2层商业）住宅楼、1幢21层艺术传媒中心（裙楼、附楼2层商业）及地下室3层（1层商业）及幼儿园1幢3层（局部4层）并配套三层地下室，小区内配套完善的物业管理，总体居住环境理想。

充耀号商住中心2幢是一座26层楼的钢筋混凝土结构住宅楼（含3层地下室），楼内安装电梯，南北朝向。其外墙面贴条型砖，配铝合金框玻璃窗及窗罩，外观良好。实地查勘时，由于客观原因无法进入估价对象室内查勘，其入户门安装不锈钢防盗门，两侧门石框贴有对联。

1、土地实物状况

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象 | 汕头市华山路57号充耀号商住中心2幢1008号房全套 |
| 土地面积 | 《预告登记结果信息一览表》土地面积无记载  |
| 土地形状 | 未有宗地图，土地形状不详 |
| 地形地势 | 周边多为平原，地势平坦 |
| 地质 | 地质水文条件较优 |
| 开发程度 | 宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地内建有建筑物 |

2、建筑物实物状况

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | 汕头市华山路57号充耀号商住中心2幢1008号房全套 |
| 建筑规模 | 建筑面积134.4㎡ |
| 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 |
| 设施设备 | 水电配套齐全，配套电梯，消防步梯 |
| 装饰装修 | 已装修 |
| 空间布局 | 由于客观原因无法进入室内查勘，室内空间布局不详。 |
| 建筑功能 | 高层住宅 |
| 外观 | 条形砖，配铝合金窗 |
| 新旧程度或楼龄 | 外观新 |

（四）估价对象权益状况：

根据估价委托人提供的《预告登记结果信息一览表》记载，估价对象具体权益状况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象坐落 | 汕头市华山路57号充耀号商住中心2幢1008号房全套 |
| 权证号 | 粤（2018）汕头市不动产证明第0100027号 |
| 权属人 | 郑康龙 |
| 共有情况 | 无证载 |
| 不动产单元号 | 440507005004GB00025F00020072 |
| 土地权利类型 | 无证载 |
| 土地用途 | 无证载 |
| 规划用途 | 住宅 |
| 预告登记种类 | 预售商品房买卖预告登记 |
| 抵押情况 | 无 |
| 查封情况 | 查封机关：汕头市澄海区人民法院；查封文号：（2020）粤0515执1636号；查封类型：预查封；查封起始时间：2020-11-02；查封结束时间：2023-11-02。 |

## **五、价值时点**

以实地查勘时间2022年4月8日为价值时点。

## **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值。

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。

## **七、估价原则**

本次评估遵循国家及行业规定的公认的原则。房地产估价原则主要有：

1. 独立、客观、公正原则

即要求站在中立的立场上，实事求是、公平公正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

即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

即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

即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

即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。最高最佳利用是指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）法律法规和政策依据

1. 《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；
2. 《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，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第32号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；
6. 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第二十九号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议于2019年4月23日通过公布，自公布之日起施行）；
7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号，自2009年11月20日起施行）；
8. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号，自2017年1月1日起施行）；
9. 《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，自2018年9月1日起施行）。

（二）技术标准

1.中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2014年2月1日起实施）；

2.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月1日起实施）；

3.《关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）>的通知》（中房学[2021]37号）。

（三）估价委托人提供的产权资料及相关资料

1.《评估委托书》【（2021）汕澄法技鉴字第634号（评131号）】；

2.《执行裁定书》【（2020）粤0515执1636号之一】复印件；

3.《预告登记结果信息一览表》复印件。

（四）估价人员调查收集的相关资料

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.淘宝网（www.taobao.com)

3.定居网（<http://www.dinju.com/>）；

4.58同城房产（<https://st.58.com/>）；

5.估价专业人员市场调查资料及掌握的房地产市场相关资料。

## **九、估价方法**

按照《中华人民共和国国家标准——房地产估价规范》（GB/T50291一2015），房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和其他估价方法。当估价对象仅适用一种估价方法时可只选用一种估价方法进行估价，当估价对象适用两种方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

根据房地产估价规范，估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或者同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或者交易很少，且估价对象或者同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产估价，应选用假设开发法。

估价专业人员通过实地查勘及市场调查等估价程序后，分析估价对象的特点并结合估价目的，在确定估价方法时我们有以下考虑：

1、估价对象周边类似房地产市场可以搜集到一定的相关交易案例，适合采用比较法评估估价对象的价值。

2、估价对象为具有收益或潜在收益的房地产，理论上可使用收益法评估，但估价人员经过调查发现，目前汕头房地产市场租售倒挂严重，相比房地产交易价格，收益价值得不到充分体现，故本次估价不采用收益法。

3、估价对象为建筑物中的单套房产，不宜采用成本法、假设开发法测算。

综上所述，本次估价采用比较法。

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，选用比较法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的评估价格为**人民币壹佰捌拾壹万肆仟肆佰元整（￥1,814,400.00）**。具体详见下表：

**估价结果汇总表**

| 坐落 | 产权人 | 建筑面积（㎡） | 房屋用途 | 单价（元/㎡） | 评估价格(元) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 汕头市华山路57号充耀号商住中心2幢1008号房全套 | 郑康龙 | 134.4 | 住宅 | 13500 | 1,814,400.00 |

## **十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 陈锦花 | 4420200012 |  | 年 月 日 |
| 陈于峰 | 4419980132 |  | 年 月 日 |

## **十二、实地查勘期**

我公司估价人员陈锦花、林汉富已于2022年4月8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**

2022年4月8日至2022年4月24日。

第四部分 报告书附件

## **一、汕头市澄海区人民法院《评估委托书》**

## **二、汕头市澄海区人民法院《执行裁定书》**

## **三、《预告登记结果信息一览表》**

## **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**