房地产估价报告

估价项目名称：潮州市吉利沿吉春路三幢 A 梯 801 房的房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：潮州市湘桥区人民法院

房地产估价机构：潮州市诚正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：黄永文（注册号：4420100028）
李侣炫（注册号：4419970162）

估价报告出具日期：二〇二二年五月十九日

估价报告编号：潮诚估字[2022]B-0063 号

目　　录

估价师声明

我们郑重声明：

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估价报告中的估价对象没有现实或先潜在的利益，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。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般性假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次评估以上述资料于价值时点合法、真实、准确、完整的为假设前提。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

（二）未定事项假设

本估价项目不存在未定事项的情况，故本次报告无此项假设。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的相关资料得知，估价对象已被抵押，本次估价目的为法院进行司法处置提供参考而评估房地产市场价值，没有考虑抵押、查封情况对评估结果的影响。

（四）不相一致假设

本估价项目不存在不相一致的情况，故本次报告无此项假设。

（五）依据不足假设

本估价项目不存在依据不足的情况，故本次报告无此项假设。

二、估价报告使用限制

（一）本次估价报告估价结果仅为法院进行司法处置提供参考而评估房地产市场价值，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（二）本估价结果包含估价对象应分摊的土地使用权价值，同时包含满足估价对象功能要求的水、电、消防等配套设施的价值，估价结果不能分割使用。

（三）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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）本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

（五）本报告中对于未来房地产市场发展趋势的分析、判断，是基于价值时点时的房地产市场状况做出的，由于估价人员经验能力、数据资料有限，其结论可能与实际情况存在一定偏差，提请报告使用人注意。

（六）未经估价机构书面同意，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、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（七）本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：潮州市湘桥区人民法院

地址：潮州市湘桥区新洋路 512 号

联系电话：0768-2120259

二、房地产估价机构

地址：潮州市枫溪区池湖村规划路南国明珠 D16 之 2 号铺面

法定代表人：黄永文

备案级别：贰级　　证书编号：粤房估备字贰 1900002 号

电话：0768-2258676

三、估价目的

为法院进行司法处置提供参考而评估房地产市场价值。

四、估价对象描述

1. 估价对象范围

本次估价为潮州市吉利沿吉春路三幢 A 梯 801 房房地产，包含建筑物及应分摊的土地使用权的价值，不含其它动产、特许经营权等其他财产及未考虑本报告中未披露的债权债务，具体情况如表：

产权编号	权属人	名称及坐落	用途	建筑面积（㎡）
粤房地权证潮房字第 2015033824 号	张思明	潮州市吉利沿吉春路三幢 A 梯 801 房	住宅	137.20

2. 估价对象权益状况

坐落	潮州市吉利沿吉春路三幢 A 梯 801 房				
权属证号	粤房地权证潮房字第 2015033824 号				
权属人	张思明	建筑面积	137.20 ㎡	房屋所有权取方式	继承
用　途	住宅	土地性质	国有	土地使用权方式	转让
共有情况	单独所有	土地面积	——㎡	使用年限	——
他项权利	已抵押				
备 注	结构为钢混结构，总层数为八层，建成日期 2001 年，房屋编号 1000000107718 号。				

3. 估价对象实物状况

估价对象坐落	潮州市吉利沿吉春路三幢 A 梯 801 房			
所在楼盘名称	潮州市吉利沿吉春路三幢			
总建筑面积	137.20 ㎡		建筑结构	钢筋混凝土结构
总层数	8 层		评估楼层	8 层
规划用途	住宅		实际用途	住宅
平面布置	较差			
装修状况	外墙为墙砖及马赛克，门窗为防盗门及铝合金窗，户型结构为三房二厅一厨二卫。 ◆客厅：墙面为乳胶漆，天花为四周吊顶及乳胶漆粉刷，地面铺设地砖； ◆卧室：木门，墙面、天花均为乳胶漆粉刷，地面铺设地砖； ◆厨房：墙面瓷片到顶、地面铺设地砖、天花为塑扣板； ◆卫生间：木门，墙面瓷片到顶、地面铺设地砖、天花为塑扣板。			
设备设施	水电	明设	垂直设施	步梯
	空调	——	消防	——
使用与维护	建成时间	2001 年	新旧程度	综合成新率 80%
	使用状况	自用		
	维护与保养	较好		
	物业管理	一般		

3. 估价对象区位状况

估价对象名称	区域因素	区域因素描述情况
潮州市吉利沿吉春路三幢 A 梯 801 房	地理位置	位于吉怡路与吉春街交汇处西侧，距离城新路约 30 米
	道路通达度	附近有新桥路、吉怡路、吉春路等，路面较宽、路况较好，道路通达程度较好
	交通便捷度	所在区域的交通方式主要公交车、私家车、摩托车为主，道路通畅，交通便捷
	公共配套情况	周边有潮州体育馆、潮州市全民健身广场、信怡园幼儿园及商业银行网点等公共设施，公共配套较好
	环境	估价对象为沿路建筑，环境状况一般，人文环境一般

五、价值时点

本次估价的现场勘查日期为 2022 年 5 月 17 日。估价委托书没有对价值时点作出特别要求，根据本次估价目的经济行为的需要，本次价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日即 2022 年 5 月 17 日。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。市场价值是估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳使用原则，具体如下：

1、独立、客观、公正的原则。

“独立”是指估价机构和估价师与相关当事人无利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，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该带有自己的感情、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偏袒相关当事人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

2、合法原则：估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

3、价值时点原则：房地产市场是变动的，在不同时间上，同一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时间上的价值，这个时间就是价值时点，要求估价结果是特定估价目的确定的某一特定时间的价格或价值。

4、替代原则：要求估价结果是在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的范围内的原则。

5、最高最佳使用原则：房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是指在法律许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

八、估价依据

本次估价依据了国家的法律、法规、条例、政策性文件，及评估房地产的相关资料，主要有：

1、法律、法规、政策文件：

(1)《中华人民共和国资产评估法》；

(2)《中华人民共和国物权法》；

(3)《中华人民共和国土地管理法》；

(4)《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(5)《中华人民共和国城乡规划法》；

(6)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）。

2、技术标准、规程、规范：

(1)国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

(2)国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

3、委托人提供的资料

(1)《领取房地产权证存根》（登记字号：（2015）033824 号）复印件；

(2)《潮州市湘桥区人民法院评估委托书》【（2022）评估第 21 号】;

(3)估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料

4、估价人员调查的其他相关资料：

(1)潮州市现时房地产市场价格信息及相关资料；

(2)房地产估价机构掌握和收集的估价所需的资料、估价人员实地查勘取得的估价对象实际情况和相关资料。

九、估价方法

1、估价方法适用性分析

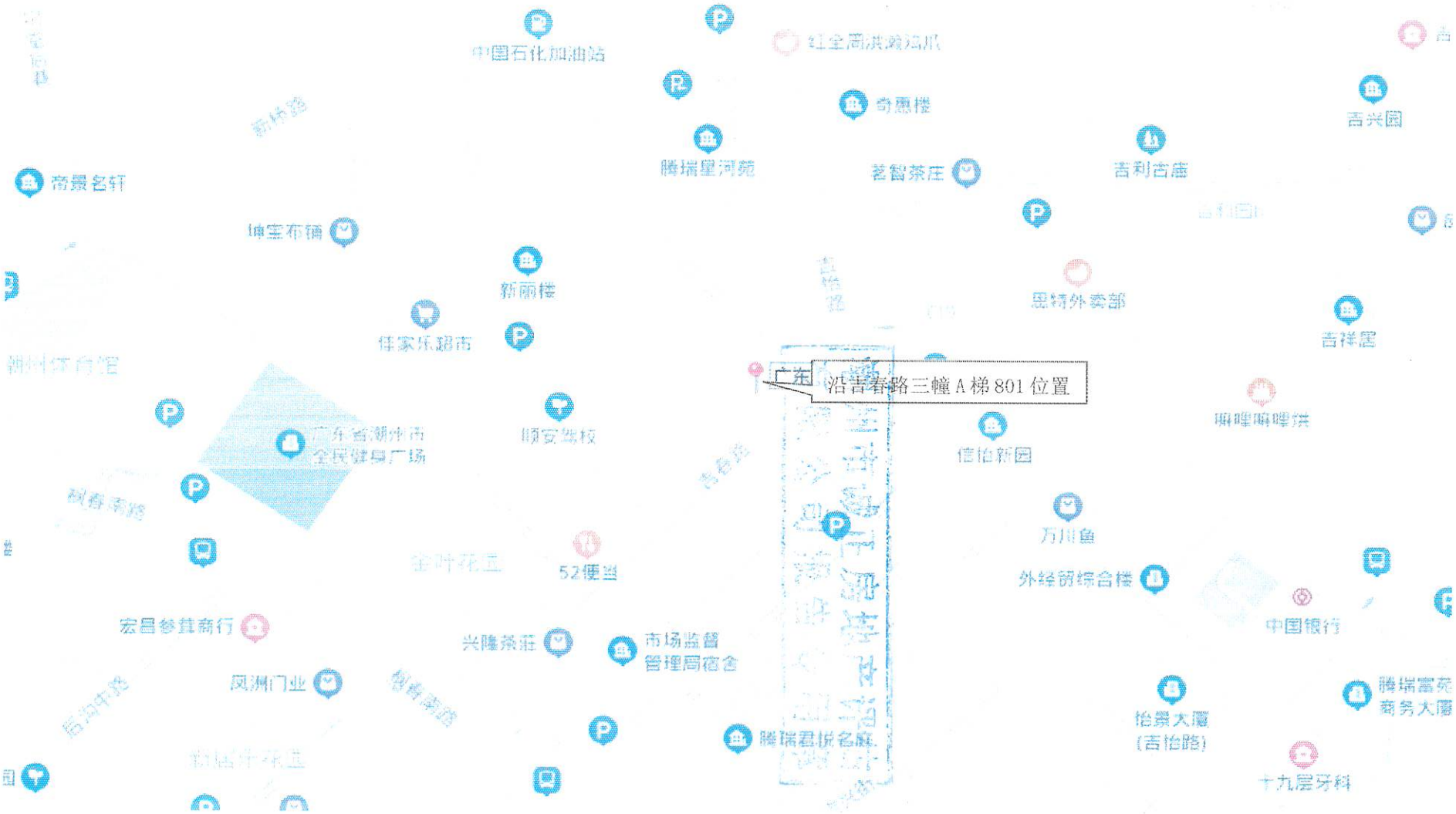
根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法（剩余法）等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术规程，根据本地区房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估测算，上述方法的适用范围如下：

比较法也称为交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。

收益法也称收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在

附　　件

1. 估价对象位置示意图；
2. 估价对象实地勘查照片；
3. 《领取房地产权证存根》（登记字号：（2015）033824 号）复印件；
4. 《潮州市湘桥区人民法院司法委托评估委托书》【（2022）评估第 21 号】复印件；
5. 估价方《企业法人营业执照》复印件；
6. 《房地产估价机构备案证书》复印件；
7. 《房地产估价师注册证书》复印件。


中国石化加油站
奇惠楼
吉兴园
吉利古庙
腾瑞星河苑
茗智茶庄
商景名轩
坤宝布铺
新丽楼
恩特外卖部
吉祥居
广东省潮州市
全民健身广场
顺安学校
信怡新园
麻哩麻哩烘
万川鱼
52便当
外经贸综合楼
中国银行
宏昌参茸商行
兴隆茶庄
市场监督
管理局宿舍
凤洲门业
腾瑞君悦名庭
怡景大厦
(吉怡路)
腾瑞富苑
商务大厦
十九层牙科
沿吉春路三幢A梯801位置

估价对象位置示意图

估价对象实景示意图

已登记

01

领取房地产权证存根

登记字号：(2015)033824 号

房地产权属人	张思明		
身份证明号	440520197203220916		
房屋性质		规划用途	住宅
房屋所有权取得方式	继承	共有情况	单独所有
房屋编号	1000000107718	登记时间	2015年11月11日

房屋情况	房屋坐落	潮州市吉利沿吉春路三幢A梯801房		
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层　数	捌
	建筑面积（m²）	壹佰叁拾柒点贰零	套内建筑面积（m²）	壹佰壹拾贰点玖玖
土地情况	地　号		土地性质	国　　有
	共用面积（m²）	肆佰叁拾陆点叁零	自用面积（m²）	零点零零
	土地使用权取得方式	转让	土地使用年限	/ 年 / 月 / 日取得使用年限　年
附记	该房产四至及墙体归属详见附图； 建筑面积中包括共用面积16.99平方米及8－9号杂物间面积7.22平方米。			

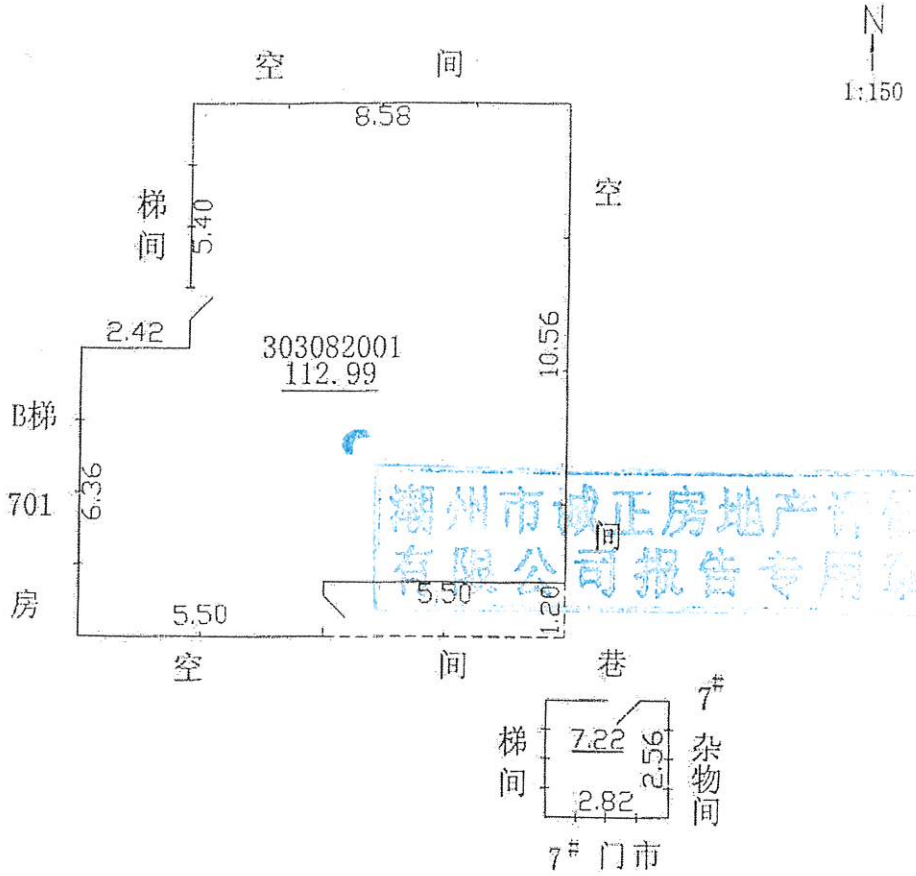
房地产权证号码	粤房地权证潮房字第2015033824号

发证人：　　领证人：　　领证日期：2015年11月13日

潮州市潮北房地产评估有限公司报告专用章

房 屋 平 面 图

申请人	张思明	房屋地址	吉利沿吉春路三幢A梯801房



注:建筑面积按上手契面积计.

图中不包括共有面积16.99㎡

申请人确认签名: 2015年11月5日

测 绘 单 位 意 见

绘图: 复核: 测绘单位: 2015年11月5日

统一社会信用代码
91445100315171541Q

营业执照

(副 本)(1-1)

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　潮州市诚正房地产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　黄永文

经营范围　房地产及其配套设备（设施）的评估、咨询、经纪。（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）

注册资本　人民币贰佰万元

成立日期　2014年11月07日

营业期限　长期

住　　所　潮州市枫溪区池湖村规划路南国明珠D16之2号铺面

登记机关　潮州市市场监督管理局枫溪分局

2021年07月08日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

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：粤房估备字贰1900002

企业名称：潮州市诚正房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91445100315171541Q

法定代表人：黄永文

潮州市诚正房地产评估有限公司报告专用章

注册地址：潮州市枫溪区池湖村规划路南国明珠D16之2号铺面

有效期：至2024年12月14日

备案等级：贰级

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12月15日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/dop

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.

广东省住房和城乡建设厅
执业资格注册专用章

发证机关

No. 00190730

姓　名 / Full name

黄永文

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

211202196608060038

注 册 号 / Registration No.

4420100028

执业机构 / Employer

潮州市诚正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-09-29

持证人签名 / Bearer's signature

潮州市诚正房地产评估
有限公司报告专用章

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.

广东省住房和城乡建设厅
执业资格注册专用章

发证机关

No. 00191597

姓　名 / Full name

李倡炫

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

442827195905050310

注 册 号 / Registration No.

4419970162

执业机构 / Employer

潮州市诚正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-02-18

持证人签名 / Bearer's signature