涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓105号

房等共二十四项房地产项目 房地产价值评估

估价委托人：汕头市澄海区人民法院

房地产估价机构：广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：谢镇华（注册号4419980067）

黄翠竹（注册号4420040143）

报告出具日期：2022年05月12日

估价报告编号：粤瑞基房估字[2022]第314号

目录

**一、致估价委托人函……………………………………………………第 1 页**

**二、估价师声明…………………………………………………………第 2 页**

**三、估价的假设和限制条件……………………………………………第 3 页**

**四、房地产估价结果报告………………………………………………第 6 页**

（一）估价委托人

（二）房地产估价机构

（三）估价对象

（四）估价目的

（五）价值时点

（六）价值类型

（七）估价依据

（八）估价原则

（九）估价方法

（十）估价结果

（十一）注册房地产估价师

（十二）实地查勘期

（十三）估价作业期

（十四）估价报告书应用的有效期

**五、附件………………………………………………………………第 12 页**

（一）房产评估明细表

（二）委估房地产现场照片

（三）《司法委托评估委托书》、《执行裁定书》及《协助执行通知书》（复印件）

（四）《不动产产权证情况表》（复印件）

（五）房地产评估机构《营业执照》（复印件）

（六）房地产评估机构备案证书及注册房地产估价师资格证书（复印件）

一、致估价委托人函

汕头市澄海区人民法院：

受贵法院委托，我公司根据国家有关评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的估价方法及必要的估价程序，对委估房地产的市场价值进行了评估。

经过评估，委估的位于汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓105号房等共二十四项房地产项目，建筑面积合计为1,639.49㎡的房地产，于价值时点2022年05月07日市场价值合计为CNY40,466,300.00元，大写：人民币肆仟零肆拾陆万陆仟叁佰正。为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；评估结果详见下表1-5：

**评估结果明细表1**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房地产项目** | **《房地产权证》** | **权属人** | **建筑面积(㎡)** | **单价(元/㎡)** | **市场价值(元)** |
| 1 | 汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓105号房 | 粤房地权证汕字第1000099415号 | 朱主赐 | 64.08 | 35,000.00 | 2,242,800.00 |
| 2 | 汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓106号房 | 粤房地权证汕字第1000099419号 | 朱主赐 | 58.58 | 35,000.00 | 2,050,300.00 |
| 3 | 汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓107号房 | 粤房地权证汕字第1000099414号 | 朱主赐 | 95.22 | 35,000.00 | 3,332,700.00 |
| 4 | 汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓108号房 | 粤房地权证汕字第1000099418号 | 姚素娥 | 97.15 | 35,000.00 | 3,400,300.00 |
| 5 | 汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓109号房 | 粤房地权证汕字第1000099416号 | 姚素娥 | 74.19 | 35,000.00 | 2,596,700.00 |
| 6 | 汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓110号房 | 粤房地权证汕字第1000099420号 | 姚素娥 | 114.09 | 35,000.00 | 3,993,200.00 |
| 7 | 汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓212号房 | 粤房地权证汕字第1000099421号 | 朱主赐 | 116.00 | 8,000.00 | 928,000.00 |
| 8 | 汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓213号房 | 粤房地权证汕字第1000099413号 | 朱主赐 | 76.00 | 8,000.00 | 608,000.00 |
| 9 | 汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓214号房 | 粤房地权证汕字第1000099417号 | 朱主赐 | 91.39 | 8,000.00 | 731,100.00 |
| **合计** | | - | - | **786.70** | **-** | **19,883,100.00** |

**评估结果明细表2**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房地产项目** | **《房地产权证》** | **权属人** | **建筑面积(㎡)** | **单价(元/㎡)** | **市场价值(元)** |
| 10 | 汕头市龙湖区金涛庄东区60幢101号房 | 粤房地证字第0987387号 | 朱主赐 | 70.82 | 48,000.00 | 3,399,400.00 |
| 11 | 汕头市龙湖区金涛庄东区60幢102号房 | 粤房地证字第C1443352号 | 姚素娥 | 93.55 | 48,000.00 | 4,490,400.00 |
| 12 | 汕头市龙湖区金涛庄东区60幢103号房 | 粤房地证字第2820251号 | 朱主赐 | 132.06 | 48,000.00 | 6,338,900.00 |
| **合计** | | - | **-** | **296.43** | **-** | **14,228,700.00** |

**评估结果明细表3**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房地产项目** | **《房地产权证》** | **权属人** | **建筑面积(㎡)** | **单价(元/㎡)** | **市场价值(元)** |
| 13 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢101号房 | 粤房地证字第2849315号 | 姚素娥 | 37.04 | 14,000.00 | 518,600.00 |
| 14 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢102号房 | 粤房地证字第2849316号 | 姚素娥 | 39.87 | 14,000.00 | 677,200.00 |
| 15 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢103号房 | 粤房地证字第2849317号 | 朱主赐 | 48.37 | 14,000.00 | 677,200.00 |
| 16 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢104号房 | 粤房地证字第2849318号 | 朱主赐 | 36.53 | 14,000.00 | 511,400.00 |
| 17 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢105号房 | 粤房地证字第2849319号 | 朱主赐 | 36.53 | 14,000.00 | 511,400.00 |
| 18 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢106号房 | 粤房地证字第2849320号 | 朱主赐 | 48.37 | 14,000.00 | 677,200.00 |
| 19 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢112,113号房 | 粤房地证字第C0790947号 | 朱主赐 | 34.88 | 14,000.00 | 488,300.00 |
| 20 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢110号房 | 粤房地证字第0903172号 | 朱主赐 | 24.89 | 14,000.00 | 348,500.00 |
| 21 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢111号房 | 粤房地证字第0903171号 | 朱主赐 | 18.88 | 14,000.00 | 264,300.00 |
| 22 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢62幢110号房 | 粤房地证字第0903170号 | 朱主赐 | 21.93 | 14,000.00 | 307,000.00 |
| **合计** | | **-** | **-** | **347.29** | **-** | **4,981,100.00** |

**评估结果明细表4**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房地产项目** | **《房地产权证》** | **权属人** | **建筑面积(㎡)** | **单价(元/㎡)** | **市场价值(元)** |
| 23 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61-62幢62幢201号房 | 粤房地证字第2820237号 | 朱彪弟 | 87.41 | 7,500.00 | 655,600.00 |

**评估结果明细表5**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房地产项目** | **《房地产权证》** | **权属人** | **建筑面积(㎡)** | **单价(元/㎡)** | **市场价值(元)** |
| 24 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61-62幢61幢702号房 | 粤房地证字第2820238号 | 朱主赐 | 121.66 | 5,900.00 | 717,800.00 |

评估的详细结果及有关说明，请阅读估价结果报告书。

广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

2022年05月12日

二、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；

3、我们与本估价报告中的被评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，勘查日期为2022年05月07日。估价师仅对委估房地产的区位状况、外观及公共部位作一般性勘查，评估时亦没有接受进行结构测试和设备检验的要求，因此不能确定其是否存在内部缺损。我们已对房屋安全、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、环境污染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。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、房地产面积以《房地产权结果信息一览表》写明的面积为准，估价人员未作实地丈量。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 注册房地产估价师 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 谢镇华 | 4419980067 |  | 2022年05月12日 |
| 黄翠竹 | 4420040143 |  | 2022年05月12日 |

三、估价的假设和限制条件

**（一）一般假设**

1、本评估报告建立在估价委托人提供所有文件、资料真实、准确、完整、客观基础上，为估价委托人指定的评估对象在价值时点的市场价值。我们慎审检查了估价委托人提供的《不动产产权情况表》及其它相关资料（复印件），但未能核查其资料原件，并未能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，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以上述资料所载的相关内容作为估价依据。

2、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以委托人提供的《不动产产权情况表》复印件中载明数据为准进行相关说明和测算。

3、我们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害或其他缺陷；我们已对房屋安全、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、环境污染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。于价值时点，该房地产正处于被执行人居住使用中。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

（1）交易双方是自愿地进行交易的；

（2）交易双方是出于利己动机进行交易的；

（3）交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）该房地产可以继续使用；

（6）在此期间物业价值将保持稳定；

（7）不考虑特殊买家的额外出价。

**（二）未定事项假设**

无。

**（三）背离事实假设**

在价值时点，估价对象已设立抵押权，本次估价不考虑该因素对估价对象已的影响，提请报告使用人注意该事项。

**（四）不相一致假设**

估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

**（五）依据不足假设**

本次估价假设估价委托人提供的《不动产产权情况表》及相关资料(复印件)所记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

**（六）估价报告使用限制**

1、本估价报告为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其他用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

3、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共六部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

4、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律责任。

5、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为自出具报告书之日起一年内，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

6、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、本估价报告分为《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》；其中《房地产估价结果报告》提供委托方使用，《房地产估价技术报告》仅供估价机构存档之用。

**（七）评估报告和评估结果使用的特别提示**

1、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；

2、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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、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；

4、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。

四、房地产估价结果报告

**（一）估价委托人**

名称：汕头市澄海区人民法院

地址：汕头市澄海区玉潭路东侧

联系电话：0754-86985041

邮政编码：515800

**（二）房地产估价机构**

名称：广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：谢镇华

住所：汕头市龙眼路20号泰联商厦十楼东侧1002房

统一社会信用代码：914405007270883063

资质等级：贰级

证书编号：粤房估备字贰0400004

联系电话：0754—88525964

**（三）估价对象**

1、名称及范围

估价对象为汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓105号房等共二十四项，建筑面积合计为1,639.49 ㎡的房地产项目。

具体详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房地产项目** | **《房地产权证》** | **权属人** | **建筑面积(㎡)** |
| 1 | 汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓105号房 | 粤房地权证汕字第1000099415号 | 朱主赐 | 64.08 |
| 2 | 汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓106号房 | 粤房地权证汕字第1000099419号 | 朱主赐 | 58.58 |
| 3 | 汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓107号房 | 粤房地权证汕字第1000099414号 | 朱主赐 | 95.22 |
| 4 | 汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓108号房 | 粤房地权证汕字第1000099418号 | 姚素娥 | 97.15 |
| 5 | 汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓109号房 | 粤房地权证汕字第1000099416号 | 姚素娥 | 74.19 |
| 6 | 汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓110号房 | 粤房地权证汕字第1000099420号 | 姚素娥 | 114.09 |
| 7 | 汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓212号房 | 粤房地权证汕字第1000099421号 | 朱主赐 | 116.00 |
| 8 | 汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓213号房 | 粤房地权证汕字第1000099413号 | 朱主赐 | 76.00 |
| 9 | 汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓214号房 | 粤房地权证汕字第1000099417号 | 朱主赐 | 91.39 |
| 10 | 汕头市龙湖区金涛庄东区60幢101号房 | 粤房地证字第0987387号 | 朱主赐 | 70.82 |
| 11 | 汕头市龙湖区金涛庄东区60幢102号房 | 粤房地证字第C1443352号 | 姚素娥 | 93.55 |
| 12 | 汕头市龙湖区金涛庄东区60幢103号房 | 粤房地证字第2820251号 | 朱主赐 | 132.06 |
| 13 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢101号房 | 粤房地证字第2849315号 | 姚素娥 | 37.04 |
| 14 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢102号房 | 粤房地证字第2849316号 | 姚素娥 | 39.87 |
| 15 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢103号房 | 粤房地证字第2849317号 | 朱主赐 | 48.37 |
| 16 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢104号房 | 粤房地证字第2849318号 | 朱主赐 | 36.53 |
| 17 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢105号房 | 粤房地证字第2849319号 | 朱主赐 | 36.53 |
| 18 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢106号房 | 粤房地证字第2849320号 | 朱主赐 | 48.37 |
| 19 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢112,113号房 | 粤房地证字第C0790947号 | 朱主赐 | 34.88 |
| 20 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢110号房 | 粤房地证字第0903172号 | 朱主赐 | 24.89 |
| 21 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢111号房 | 粤房地证字第0903171号 | 朱主赐 | 18.88 |
| 22 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61、62幢62幢110号房 | 粤房地证字第0903170号 | 朱主赐 | 21.93 |
| 23 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61-62幢62幢201号房 | 粤房地证字第2820237号 | 朱彪弟 | 87.41 |
| 24 | 汕头市龙湖区金涛庄东区61-62幢61幢702号房 | 粤房地证字第2820238号 | 朱主赐 | 121.66 |
| **合计** | | - | - | 1,639.49 |

2、权属状况

根据《不动产产权情况表》载明：

估价对象1权证号列：粤房地权证汕字第1000099415号，房地产权属人为朱主赐，房屋所有权取得方式为2009年7月购买，房屋用途为经营。土地用途为综合，终止日期为2047年01月15日。

估价对象2权证号列：粤房地权证汕字第1000099419号，房地产权属人为朱主赐，房屋所有权取得方式为2009年7月购买，房屋用途为经营。土地用途为综合，终止日期为2047年01月15日。

估价对象3权证号列：粤房地权证汕字第1000099414号，房地产权属人为朱主赐，房屋所有权取得方式为2009年7月购买，房屋用途为经营。土地用途为综合，终止日期为2047年01月15日。

估价对象4权证号列：粤房地权证汕字第1000099418号，房地产权属人为姚素娥，房屋所有权取得方式为2009年7月购买，房屋用途为经营。土地用途为综合，终止日期为2047年01月15日。

估价对象5权证号列：粤房地权证汕字第1000099416号，房地产权属人为姚素娥，房屋所有权取得方式为2009年7月购买，房屋用途为经营。土地用途为综合，终止日期为2047年01月15日。

估价对象6权证号列：粤房地权证汕字第1000099420号，房地产权属人为姚素娥，房屋所有权取得方式为2009年7月购买，房屋用途为经营。土地用途为综合，终止日期为2047年01月15日。

估价对象7权证号列：粤房地权证汕字第1000099421号，房地产权属人为朱主赐，房屋所有权取得方式为2009年7月购买，房屋用途为经营。土地用途为综合，终止日期为2047年01月15日。

估价对象8权证号列：粤房地权证汕字第1000099413号，房地产权属人为朱主赐，房屋所有权取得方式为2009年7月购买，房屋用途为经营。土地用途为综合，终止日期为2047年01月15日。

估价对象9权证号列：粤房地权证汕字第1000099417号，房地产权属人为朱主赐，房屋所有权取得方式为2009年7月购买，房屋用途为经营。土地用途为综合，终止日期为2047年01月15日。

估价对象10权证号列：粤房地证字第0987387号，房地产权属人为朱主赐，房屋所有权取得方式为97年3月购买，土地用途为综合，终止日期为2043年02月18日。

估价对象11权证号列：粤房地证字第C1443352号，房地产权属人为姚素娥，房屋所有权取得方式为1997年3月购买，土地用途为综合，终止日期为2043年02月18日。

估价对象12权证号列：粤房地证字第2820251号，房地产权属人为朱主赐，房屋所有权取得方式为2000年2月购买，土地用途为住宅用地，终止日期为2063年02月18日。

估价对象13权证号列：粤房地证字第2849315号，房地产权属人为姚素娥，房屋所有权取得方式为97年3月购买，土地用途为住宅用地，终止日期为2063年02月18日。

估价对象14权证号列：粤房地证字第2849316号，房地产权属人为姚素娥，房屋所有权取得方式为97年3月购买，土地用途为住宅用地，终止日期为2063年02月18日。

估价对象15权证号列：粤房地证字第2849317号，房地产权属人为朱主赐，房屋所有权取得方式为97年3月购买，土地用途为住宅用地，终止日期为2063年02月18日。

估价对象16权证号列：粤房地证字第2849318号，房地产权属人为朱主赐，房屋所有权取得方式为97年3月购买，土地用途为住宅用地，终止日期为2063年02月18日。

估价对象17权证号列：粤房地证字第2849319号，房地产权属人为朱主赐，房屋所有权取得方式为97年3月购买，土地用途为住宅用地，终止日期为2063年02月18日。

估价对象18权证号列：粤房地证字第2849320号，房地产权属人为朱主赐，房屋所有权取得方式为97年3月购买，土地用途为住宅用地，终止日期为2063年02月18日。

估价对象19权证号列：粤房地证字第C0790947号，房地产权属人为朱主赐，房屋所有权取得方式为2001年3月20日购买，房屋用途为住宅，土地用途为住宅用地，终止日期为2063年02月18日。

估价对象20权证号列：粤房地证字第0903172号，房地产权属人为朱主赐，房屋所有权取得方式为2000年10月购买，土地用途为住宅用地，终止日期为2063年02月18日。

估价对象21权证号列：粤房地证字第0903171号，房地产权属人为朱主赐，房屋所有权取得方式为2000年10月购买，土地用途为住宅用地，终止日期为2063年02月18日。

估价对象22权证号列：粤房地证字第0903170号，房地产权属人为朱主赐，房屋所有权取得方式为2000年10月购买，土地用途为住宅用地，终止日期为2063年02月18日。

估价对象23权证号列：粤房地证字第2820237号，房地产权属人为朱彪弟，房屋所有权取得方式为97年12月购买，房屋用途为住宅，土地用途为住宅用地，终止日期为2063年02月18日。

估价对象24权证号列：粤房地证字第2820238号，房地产权属人为朱主赐，房屋所有权取得方式为97年3月购买，房屋用途为住宅，土地用途为住宅用地，终止日期为2063年02月18日。

以上共二十四项房地产项目已于二0一九年一月二十一日、二0二0年八月六日由汕头市澄海区人民法院以（2018）粤0515执1373号、（2018）粤0515执1373号之二、（2018）粤0515执1374号、（2018）粤0515执1375号之一、（2020）粤0515执恢190号《执行裁定书》裁定查封，并委托评估〔评估委托书列：（2020）汕澄法技鉴字第205号（评第21号）、（2022）汕澄法技鉴字第206号（评第22号）、（2022）汕澄法技鉴字第208号（评第24号）、（2022）汕澄法技鉴字第207号（评第23号）。

3、实物状况分析

估价对象1-9所在建筑物位于龙湖区黄河路23号天河公寓，建筑结构为钢混结构，竣工日期为2010年。建筑物外墙面为条形砖，配置铝合金玻璃窗，外部整体观感较好。

估价对象1-9为该建筑物1-2层，估价对象105号房、106号房、107号房、108号房、109号房、110号房打通为一体使用，室内设有楼梯连接二层212号房、213号房、213号房一起使用，进户门为落地玻璃门和拉闸门，一层：楼地面铺抛光砖，内墙面刷白色乳胶漆、天花吊顶；二层：楼地面抛光地砖，内墙面刷白色乳胶漆。

估价对象10-12所在建筑物位于龙湖区金涛庄东区60幢，建筑结构为钢混结构，竣工日期为1998年。建筑物外墙面为马赛克，配置铝合金玻璃窗，外部整体观感一般。

估价对象10-12为该建筑物首层，估价对象101号房、102号房、103号房打通为一体使用，进户门为落地玻璃门和拉闸门，一层：楼地面铺抛光砖，内墙面刷白色乳胶漆、天花吊顶。

估价对象13-22所在建筑物位于龙湖区金涛庄东区61、62幢61幢及62幢，建筑结构为钢混结构，竣工日期为1997年。建筑物外墙面为马赛克，配置铝合金玻璃窗，外部整体观感一般。

估价对象13-22为该建筑物1层，现61幢101号房、102号房、103号房、112、113号房、110号房、111号房、62幢110号房打通为一体，现作仓库使用，另104号房、105号房打通为一体，现作办公使用，106号房单独为一间，现在仓库使用，进户门均为拉闸门，楼地面铺抛光砖，内墙面刷白色乳胶漆、天花吊顶。

估价对象23所在建筑物位于龙湖区金涛庄61-62幢62幢，建筑结构为钢混结构，竣工日期为1997年。建筑物外墙面为马赛克，配置铝合金玻璃窗，外部整体观感较好。

估价对象23为该建筑物2层，进户门为不锈钢防盗门配实木门，楼地面为：厅为无釉抛光砖；房间铺地砖。内墙面刷乳胶漆，天花合板吊顶并刷乳胶漆，其平面布局较好，整体采光、通风条件良好。

估价对象24所在建筑物位于龙湖区金涛庄61-62幢61幢，建筑结构为钢混结构，竣工日期为1997年。建筑物外墙面为马赛克，配置铝合金玻璃窗，外部整体观感较好。

估价对象24为该建筑物7层，进户门为不锈钢防盗门配实木门，楼地面为：厅为无釉抛光砖；房间铺地砖。内墙面刷乳胶漆，天花合板吊顶并刷乳胶漆，其平面布局较好，整体采光、通风条件良好。

4、区位状况分析

估价对象1-9所在区域南临黄河路，西临天山路，交通便捷，周围有汕头商贸城、中行高新技术开发区支行及华信苑、衡山庄、智汇时代、蓬勃花园等住宅区，规划及环境条件一般。

估价对象10-24所在区域为长平路南侧金涛庄东区，东为嵩山南路，南为韩江路，西为衡山路，北为长平东路。周围有新城市广场、世贸电脑城、金涛小学、衡山市场及阳光雅轩、恒信花园、中泰花园、金碧庄、帝苑等住宅小区。该区域各项生活、商业、教育、市政等设施配套完善。

**（四）估价目的**

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**（五）价值时点**

本次评估在法院工作人员的陪同下，于2022年05月07日对涉执房地产进行现场勘查，故以现场勘查日期作为本次评估的价值时点，即价值时点为2022年05月07日。

**（六）价值类型**

为估价对象在现实权利状况下，以及公开市场假设条件下，于价值时点的市场价值。

**（七）估价依据**

本次评估依据国家、广东省和汕头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评估房地产的具体资料，主要有：

1、法律、法规和政策文件

（1）《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日修改）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号2019年8月26日修改）；

（3）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议用过，自2021年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号2008年1月1日起实施）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（自2016年12月1日起施行）；

2、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）《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号，自2021年9月1日起施行）。

3、估价委托人提供的资料

（1）《鉴定委托书》；

（2）《不动产产权证情况表》等相关资料复印件；

4、其他资料

（1）估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；

（2）当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

（3）估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

**（八）估价原则**

1、遵循独立、客观、公正的原则，评估价值应为对各方的估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；

5、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；

**（九）估价方法**

本次评估，估价人员根据不同类型的房地产项目分别采用收益法及比较法进行评估。

收益法就是在持续使用假设前提下，通过预计估价对象在未来有效使用期限内的正常年净收益，并选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象在价值时点的客观合理价值的方法。

比较法就是依据替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，并对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象在价值时点的客观合理价值的方法。

**（十）估价结果**

经过评估，估价委托人委估的位于汕头市龙湖区黄河路23号天河公寓105号房等共二十四项房地产项目，建筑面积合计1,639.49㎡的房地产于价值时点2022年05月07日市场价值合计为CNY40,466,300.00元，大写：人民币肆仟零肆拾陆万陆仟叁佰元正。

**（十一）注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 注册房地产估价师 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 谢 镇 华 | 4419980067 |  | 2022年05月12日 |
| 黄翠竹 | 4420040143 |  | 2022年05月12日 |

**（十二）实地查勘期**

2022年05月07日

**（十三）估价作业期**

2022年05月07日至2022年05月12日。

**（十四）估价报告书应用的有效期**

本估价报告书应用的有效期自报告书出具之日起一年内有效。

广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

2022年05月12日

五、附件

（一）房产评估明细表

（二）委估房地产现场照片

（三）《司法委托评估委托书》、《执行裁定书》及《协助执行通知书》（复

印件）

（四）《不动产产权证情况表》等相关资料（复印件）

（五）房地产评估机构《营业执照》（复印件）

（六）房地产评估机构备案证书及注册房地产估价师资格证书（复印件）