

# 涉执房地产处置司法 评估报告

估价报告编号： 国众联评报字（2022）第 1-0366 号  
估价项目名称： 广东宜华房地产开发有限公司名下  
位于广东省汕头市汕汾路 111 号宜  
华城大花园天鹅邸 46 幢 01（1-4 层）  
等 35 套房产市场价值评估  
估价委托人： 广东省深圳市中级人民法院  
房地产估价机构： 国众联资产评估土地房地产估价有  
限公司  
注册房地产估价 夏海兵（注册证号：5120130014）  
师： 胡厚荣（注册证号：4420190141）  
估价报告出具日 二〇二二年九月二十六日  
期：



此为二维码防伪标志，内含本  
报告估值主要信息，建议报告  
使用方查证核实

国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河  
三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1C618

电话：0755-88832456 邮政编码：518024

## 致估价委托人函

广东省深圳市中级人民法院:

承蒙委托,我对贵院委托的位于广东省汕头市汕汾路111号宜华城大花园天鹅邸46幢01(1-4层)等38套房产市场价值进行评估,价值时点为二〇二二年八月二十四日,评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。在认真分析估价委托方提供及估价师收集的有关资料的基础上,依据我国有关法规、制度,遵循必要的评估程序与原则,结合注册房地产估价师经验和对影响房地产价值因素的分析,选取比较法、收益法对估价对象房地产价值做出评定估算,现将估价结果报告如下:

估价对象为广东省汕头市汕汾路111号宜华城大花园天鹅邸46幢01(1-4层)等35套房产市场价值,房屋用途为住宅、商铺,建筑面积合计为10,832.59平方米,在价值时点二〇二二年八月二十四日,估价对象在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件,且在未设立法定优先受偿权利下已含地价不含税费市场价值合计为人民币200,847,500元(大写人民币贰亿零捌拾肆万柒仟伍佰元整)。详见《房地产估价结果明细表》

### 汇总表

估价委托人:广东省深圳市中级人民法院

价值时点:2022年8月24日

名称	面积(m <sup>2</sup> )	评估总值(元)
别墅	7,331.94	163,607,800
住宅	2,540.48	24,028,400
商铺	960.17	13,211,300
合计	10,832.59	200,847,500

### 房地产估价结果明细表(别墅)

序号	房产坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	户型	用途	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(元)
1	汕汾路111号宜华城大花园 天鹅邸2-02	549.84	江景双拼	住宅	22,100	12,151,500
2	汕汾路111号宜华城大花园	549.84	江景双	住宅	22,100	12,151,500

广东宜华房地产开发有限公司名下位于广东省汕头市汕汾路111号宜华城大花园  
天鹅邸46幢01（1-4层）等35套房产市场价值评估

	天鹅邸 3-02		拼			
3	汕汾路 111 号宜华城大花园 天鹅邸 4-01	549.84	江景双拼	住宅	22,100	12,151,500
4	汕汾路 111 号宜华城大花园 天鹅邸 4-02	549.84	江景双拼	住宅	22,100	12,151,500
5	汕汾路 111 号宜华城大花园 天鹅邸 7-01	549.84	江景双拼	住宅	22,100	12,151,500
6	汕汾路 111 号宜华城大花园 天鹅邸 7-02	549.84	江景双拼	住宅	22,100	12,151,500
7	汕汾路 111 号宜华城大花园 天鹅邸 19（1-4层）	989.03	独栋	住宅	22,800	22,549,900
8	汕汾路 111 号宜华城大花园 天鹅邸 31（1-4层）	644.45	独栋	住宅	23,000	14,822,400
9	汕汾路 111 号宜华城大花园 天鹅邸 33（1-4层）	838.75	独栋	住宅	22,800	19,123,500
10	汕汾路 111 号宜华城大花园 天鹅邸 39（1-4层）	620.42	独栋	住宅	23,000	14,269,700
11	汕汾路 111 号宜华城大花园 天鹅邸 46-01	470.14	园心双拼	住宅	21,200	9,967,000
12	汕汾路 111 号宜华城大花园 天鹅邸 46-02	470.11	园心双拼	住宅	21,200	9,966,300
	12 套别墅合计	7,331.94				163,607,800

房地产估价结果明细表（住宅）

序号	房产坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值(元)
1	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸11 幢101号房全套	131.82	住宅	9,200	1,212,700
2	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸3 幢102号房全套	131.09	住宅	9,200	1,206,000
3	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸15 幢101号房全套	176.76	住宅	8,900	1,573,200
4	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸11 幢102号房全套	113.56	住宅	9,200	1,044,800
5	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸7 幢204号房全套	120	住宅	9,400	1,128,000
6	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸16 幢205号房全套	117.86	住宅	9,400	1,107,900
7	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸21 幢202号房全套	95.8	住宅	9,400	900,500

广东宜华房地产开发有限公司名下位于广东省汕头市汕汾路111号宜华城大花园  
天鹅郡46幢01(1-4层)等35套房产市场价值评估

8	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸10幢202号房全套	176.76	住宅	9,100	1,608,500
9	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸11幢201号房全套	135.25	住宅	9,400	1,271,400
10	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸15幢202号房全套	176.76	住宅	9,100	1,608,500
11	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸16幢304号房全套	119.37	住宅	9,500	1,134,000
12	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸3幢601号房全套	149.41	住宅	9,700	1,449,300
13	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸7幢1002号房全套	94.5	住宅	10,100	954,500
14	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸10幢1201号房全套	176.76	住宅	9,800	1,732,200
15	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸7幢1302号房全套	94.5	住宅	9,900	935,600
16	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸10幢1202号房全套	176.76	住宅	9,800	1,732,200
17	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸15幢1202号房全套	176.76	住宅	9,800	1,732,200
18	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸15幢1302号房全套	176.76	住宅	9,600	1,696,900
	18套住宅合计	2,540.48			24,028,400

房地产估价结果明细表(商铺)					
序号	房产坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	用途	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总值(元)
1	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸7幢101、夹层01号复式商铺	304.65	商铺	13,000	3,960,500
2	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸7幢105、夹层05号复式商铺	173.95	商铺	13,500	2,348,300
3	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸20幢104、夹层03号复式商铺	164.68	商铺	14,100	2,322,000
4	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸21幢103、夹层03号复式商铺	156.38	商铺	14,100	2,205,000
5	汕汾路111号宜华城大花园香榭邸21幢106、夹层06号复式商铺	160.51	商铺	14,800	2,375,500
	五套商铺合计	960.17			13,211,300

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示:

- 1、本估价报告经委托方(深圳市中级人民法院)送达双方当事人后,

当事人对本估价报告有异议的,可在收到估价报告后5日内以书面形式向人民法院提出。

2、本报告中的市场价值是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。

3、本报告的使用期限为自报告出具之日起一年内有效。

4、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文,特别是“估价假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失。

5、根据委托方提供的《委托书》附件记载,估价对象中12套别墅建筑面积为7331.94 m<sup>2</sup>,规划用途未知,18套住宅建筑住宅为2540.48 m<sup>2</sup>,规划用途为住宅,5套商铺建筑面积为960.17 m<sup>2</sup>,规划用途为商铺,估价对象建筑面积合计为10832.59 m<sup>2</sup>。

6、根据委托方提供的《不动产产权情况表》记载,住宅部分土地性质为国有建设用地使用权,土地来源为出让,土地用途为城镇住宅用地,房屋用途为住宅,土地终止日期为2072年4月15日。商铺部分土地性质为国有建设用地使用权,土地来源为出让,土地用途为商业,房屋用途为商铺,土地终止日期为2042年4月15日。因估价对象别墅部分未办理产权证,无法在当地不动产登记交易中心查询不动产权情况,由于别墅和其他住宅小区属于同一宗地开发建设,故本次评估设定该部分估价对象对应分摊土地使用权性质为出让,土地用途设定为城镇住宅用地,房屋用途为住宅,如本次设定与政府相关职能部门记载的不一致,本次评估报告应做相应的调整,提请报告使用者注意。



法定代表人:



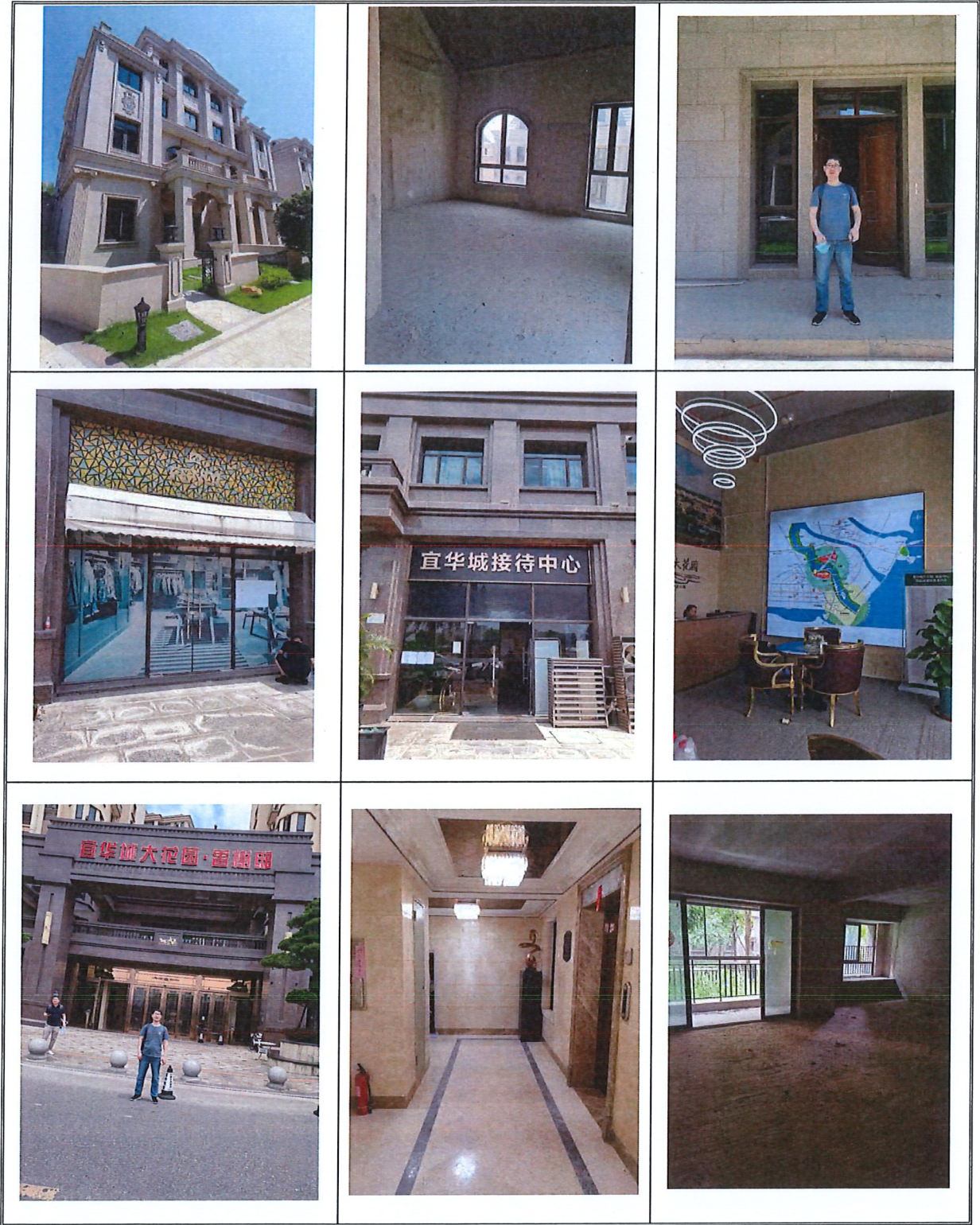
国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年九月二十六日

# 估价对象位置图



# 估价对象勘查照片



附件：

评估别墅、住宅和商铺明细							
一、天鹅邸别墅 15 套							
序号	网签备案编号	网签楼号	房间编号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	查封情况	抵押情况	户型
1	220480264	汕汾路 111 号宜华城大花园天鹅邸 2-02	86862828	549.84	首封	无抵押	江景双拼
2	220480265	汕汾路 111 号宜华城大花园天鹅邸 3-02	90577925	549.84	首封	无抵押	江景双拼
3	220480266	汕汾路 111 号宜华城大花园天鹅邸 4-01	90577926	549.84	首封	无抵押	江景双拼
4	220480267	汕汾路 111 号宜华城大花园天鹅邸 4-02	90577927	549.84	首封	无抵押	江景双拼
5	220480269	汕汾路 111 号宜华城大花园天鹅邸 7-01	85331583	549.84	首封	无抵押	江景双拼
6	220480276	汕汾路 111 号宜华城大花园天鹅邸 7-02	85331584	549.84	首封	无抵押	江景双拼
7	220480275	汕汾路 111 号宜华城大花园天鹅邸 19 (1-4层)	90577935	989.03	首封	无抵押	独栋
8	220480273	汕汾路 111 号宜华城大花园天鹅邸 31 (1-4层)	85331596	644.45	首封	无抵押	独栋
9	220480272	汕汾路 111 号宜华城大花园天鹅邸 33 (1-4层)	90577941	838.75	首封	无抵押	独栋
10	220480270	汕汾路 111 号宜华城大花园天鹅邸 39 (1-4层)	88077442	620.42	首封	无抵押	独栋



		层)				押	
1 1	2204802 79	汕汾路 111 号宜华城 大花园天鹅邸 46-01	880774 47	470.14	首封	无 抵押	园 心 双 拼
1 2	2204802 80	汕汾路 111 号宜华城 大花园天鹅邸 46-02	880774 48	470.11	首封	无 抵押	园 心 双 拼
		12 套合计					
二、其他住宅 18 套							
序号	权利人 名称	坐落	不动产 证号	不动产单元号	查封 情况	抵押 情况	备案
1	广东宜 华房地 产开发 有限公 司	汕汾路 111 号宜华城大 花园香榭邸 7 幢 204 号 房全套	粤 (2019) 汕头市 不动产 权第 003867 3 号	440507002013GB00004F0 0070013	首封	无 抵押	无
2	广东宜 华房地 产开发 有限公 司	汕汾路 111 号宜华城大 花园香榭邸 7 幢 1002 号房全套	粤 (2019) 汕头市 不动产 权第 003870 3 号	440507002013GB00004F0 0070043	首封	无 抵押	无
3	广东宜 华房地 产开发 有限公 司	汕汾路 111 号宜华城大 花园香榭邸 7 幢 1302 号房全套	粤 (2019) 汕头市 不动产 权第 003871 5 号	440507002013GB00004F0 0070055	首封	无 抵押	无
4	广东宜 华房地 产开发 有限公 司	汕汾路 111 号宜华城大 花园香榭邸 11 幢 102 号房全套	粤 (2019) 汕头市 不动产 权第 003874	440507002013GB00004F0 0110008	首封	无 抵押	无