

备案号：76155846319BA2566584
查询码：F2389E08



房地产估价报告

估价项目名称：（2019）粤 1302 执恢 555 号案涉及的位于惠州市下角小中堂一路 4 号 3 栋地 01 的房地产市场价格价值评估

估价报告编号：惠正房地估字 [2019] 第 FG08182 号

估价委托人：惠州市惠城区人民法院

房地产估价机构：广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：郭小星(注册号 4420060032)、张建文(注册号 4420030090)

估价人员：郭小星、张建文、刘伟杰、廖宏涛

估价作业期：2019 年 8 月 12 日至 2019 年 8 月 16 日

估价报告出具日期：2019 年 8 月 16 日



致估价委托人函

惠州市惠城区人民法院：

承蒙委托[(2019)惠城法技鉴字第310号]，本公司对(2019)粤1302执恢555号案涉及的位于惠州市下角小中堂一路4号3栋地01的房地产的市场价值进行了评估。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算、比较，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，得出估价结果。

主要估价情况如下：

估价目的	为估价委托人执行案件提供价值参考			
估价对象	名称及坐落	惠州市下角小中堂一路4号3栋地01的房地产		
	权属人	黄春莲		
	产权证号	粤(2017)惠州市不动产权第1019522号		
	证载用途	架空停车	现状用途	住宅
	估价范围及规模	房地产一套，建筑面积为81.48平方米，包含装修其分摊的土地使用权。		
估价方法	比较法、收益法			
价值时点	二〇一九年八月十二日			
价值类型	市场价值			
评估价值	总价	¥376,600.00元	大写：人民币叁拾柒万陆仟陆佰元整	
	单价	¥4,622.00元/m ²	建筑面积	81.48m ²

本估价报告应用的有效期自二〇一九年八月十六日起一年内有效，估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的“估价师声明”、“估价的假设和限制条件”和“估价结果报告”。本估价报告必须整体使用，单独使用一部分是无效的。

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇一九年八月十六日



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象概况	5
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型及价值定义	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	8
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 实地查勘期	12
(十三) 估价作业期	12
(十四) 估价报告应用有效期	12
(十五) 有关说明	12

附件:

- (一) 估价对象实地查勘图片;
- (二) 估价对象位置图;
- (三) 估价委托人提供的《惠州市惠城区人民法院司法鉴定委托书》、《不动产登记结果》复印件;
- (四) 《房地产估价机构备案证书》复印件;
- (五) 房地产估价机构《营业执照》复印件;
- (六) 《房地产估价师注册证书》复印件。



注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本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. 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经说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 我们与本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或偏见。
4. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行估价，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师及估价人员已于价值时点二〇一九年八月十二日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，并对勘察的客观性、真实性及公正性承担责任。
6. 本估价报告设定的价值时点与估价机构人员进行实地查勘之日为同一天，因此房地产在价值时点的状况与实地查勘之日的状况一致。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 注册房地产估价师和估价机构的法律责任是对本报告所述估价目的房地产价值作出专业判断，并不涉及到注册房地产估价师和估价机构对该项估价目的所对应的经济行为作出任何判断。



估价假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
3. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
4. 市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。
5. 本次估价未对估价对象进行建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的质量问题。
6. 本次估价对象由估价委托人现场指认，并由估价人员实地查勘核实，本次假定估价对象实际状况与估价委托人指认情况一致。
7. 估价结果未考虑估价对象的他项权利及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（二）未定事项假设

本项目无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1. 本报告对估价对象市场价值的把握仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，未考虑未来市场价格波动、税费率变化、国家经济政策变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，报告使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。
2. 估价委托人提供的《不动产登记结果》复印件等资料已记载被惠城区法院查封，本次估价假设估价对象于价值时点无查封情况及其他他项权



利。

（四）不相一致假设

估价对象规划用途为架空停车，现状用途为住宅，本次评估按证载评估，不考虑其改建加建对价值的影响。

（五）依据不足假设

1. 本次估价设定估价委托人提供的《不动产登记结果》复印件原件相符，且内容真实、无误，由于条件所限，估价人员未到产权登记部门核实权属证件的真实性，且注册房地产估价师未对房屋建筑物进行测量，若该证件复印件与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

2. 本报告出具的价格包含房屋建筑物及其应占用的土地使用权价值。估价对象为划拨用地，本次评估不包含估价对象由划拨用地转为出让用地应补交的土地出让金，具体补交金额受补交时间点及补交相关政策影响。

3. 估价委托人提供的《不动产登记结果》复印件等资料未记载有他项权利状况，本次估价假设估价对象于价值时点无抵押情况及其他他项权利。

4. 《不动产登记结果》未记载房屋的建成年份，根据现场调查询问，设定估价对象竣工年份为 1997 年。

（六）估价报告使用限制

1. 本估价报告应用有效期自二〇一九年八月十六日起一年内有效。

2. 本估价报告仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其他用途，且本估价报告未约定有估价委托人以外的报告使用者。估价机构及估价人员不承担因委托人使用估价报告不当及超过估价报告有效期使用估价报告造成的后果。敬请报告使用者关注。

3. 注册房地产估价师执行评估业务的目的是对估价对象按实地查勘核实的情况进行估算并发表专业意见，不对其产权进行界定，对估价对象进



行法律权属的确认已超出注册房地产估价师的执业范围。敬请报告使用者关注。

4. 未经本公司同意，本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

5. 本估价报告结果为参考价值，并不是估价对象可实现价值的保证，实际成交金额由交易相关方根据市场变化情况、房地产的特点等因素确定，注册房地产估价师及估价机构不承担当事人决策的责任。

房地产估价结果报告

惠正房地估字〔2019〕第 FG08182 号

（一）估价委托人

名称：惠州市惠城区人民法院

地址：惠州市惠城区河南岸 14 号小区苏屋墩路 12 号

（二）房地产估价机构

估价机构名称：广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人：张建文

住所：惠州市下埔大道 24 号投资管理大厦 11 楼

统一社会信用代码：91441302761558463D

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0800003

有效期限：2022 年 01 月 08 日止

联系人：郭小星 0752-2100761

刘伟杰 0752-2100561

（三）估价目的

为估价委托人执行案件提供价值参考。

（四）估价对象概况

1、估价对象界定

估价对象为（2019）粤 1302 执恢 555 号案涉及的位于惠州市下角小中堂一路 4 号 3 栋地 01 的房地产，根据《不动产登记结果》记载，建筑面积为 81.48 平方米，估价范围包含装修其分摊的土地使用权。

2、估价对象实物状况及权属状况描述及分析



产权证名称及编号	粤(2017)惠州市不动产权第1019522号		
坐落	惠州市下角小中堂一路4号3栋地01		
权属人	黄春莲	所在楼盘名称	——
权属来源	1997年7月集资新建: 继承	竣工年限	1997年
共有情况	单独所有	房屋性质	—
数据来源	惠州市不动产登记信 息管理基础平台	登记时间	2017年02月03日
规划用途	架空停车	现状用途	住宅
建筑结构/层数	钢筋混凝土/8层	上落设施	楼梯
不动产单元号 (房屋编号)	441302002011GB00049F00010002		
权利类型	国有建设用地使用权/ 房屋所有权	权利性质	划拨/集资房
所在楼层	第1层	朝向及景观	朝南, 无特殊景观
平面形式	规划用途为架空停车, 现已经过改造成住宅, 另有部分加建	物业管理状况	普通物业管理
噪音污染	无污染	通风采光状况	一般
范围及规模	房地产一套, 建筑面积为81.48平方米, 包含装修其分摊的土地使用权。		
装修状况	外墙饰面: 马赛克; 内墙面: 乳胶漆、墙面砖; 楼地面: 抛光砖、釉面砖; 天花: 乳胶漆; 入户门: 防盗门、防火门; 室内门: 木门; 窗: 铝合金窗。		
室内外设施设备 完备度	水电: 明装; 消防设施: 消防水箱; 空调: 分体空调; 智能化系统: 公共部分监控系统、电话线、网络线。		
使用情况	使用正常, 使用保养一般, 成新率约为60%。		
他项权利状况	根据估价委托人介绍及其提供的《不动产登记结果》资料, 至价值时点估价对象未设定有抵押权等他项权利, 已被惠城区法院查封。		
功能折旧与外部 折旧	房屋功能完善符合目前购房者的需求, 周边未发现不利于房屋目前用途的情形出现		
备注			

3、估价对象区位状况描述及分析

位置	坐落	位于惠州市下角小中堂一路4号3栋地01，所在住宅小区东临住宅、南临道路、西临住宅、北临住宅。	
	方位	估价对象位于江南街道办辖区内，位于惠州市惠城区西部，所在楼栋位于该住宅小区的中部。	
	距离	距离惠州市第三中学约800米；距离文星小学约300米；距离蓝月亮超市约900米；距离共建市场约300米；距离文星公园约550米；距离中国银行营业点约900米；距离惠州市汽车客运站约6800米。	
	楼层、朝向	估价对象所在楼房总楼层8层，估价对象位于1层；估价对象主朝向为南。	
交通		估价对象临小中堂一路，为双向行驶2车道，无交通管制，道路通达性与便捷性一般；距离最近的公交站约250米，该站点公交线路有16路等；小区内有配套停车场，停车位较紧张。	
周围环境和外部景观		市区较繁华地带，临近文星公园，区域的文化气氛浓郁、商业氛围一般。周边建筑物主要为新旧建筑混合。	
配套设施	外部基础设施	区域道路、给排水、电力、电信、管道燃气、有线电视网络等基础设施完善。	
	公共服务设施	教育	教育设施较好，区内有文星小学、惠州市第三中学。
		医疗	医疗设施条件较好，区内有惠州市中医医院菱湖院区等。
		文体	文化体育设施条件较好，区内有文星公园。
		小区设施	小区配套设施齐全，配套有小区花园，电梯、安保、二次供水等。

(五) 价值时点

二〇一九年八月十二日。

估价委托人未对价值时点作特别要求，房地产市场价格评估的价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，故本估价报告选取估价人员完成估价对象实地查勘之日二〇一九年八月十二日为价值时点。

（六）价值类型及价值定义

1、估价报告所采用的价值标准为估价对象在价值时点的公开市场价值标准。

2、报告的估价结果受估价的假设和限制条件的限制。

3、市场价值：本报告所指的市场价值是指估价对象于价值时点，在满足估价的假设和限制条件下，设定房地产市场为自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值。所谓公开市场价值是在公开市场最可能形成的价格。

（七）估价原则

根据国家房地产评估的有关规定，以评估房地产的实际状况为基础，以产权明晰为条件，以国家法律、法规为准绳，遵循独立、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，并在实际操作中结合具体评估项目的特点综合运用以上原则，对估价对象据实评估。

1. 独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直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：合法原则要求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：价值时点原则要求估价结果是在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：替代原则要求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：最高最佳利用原则要求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。

（八）估价依据

1. 行为依据

《惠州市惠城区人民法院司法鉴定委托书》[(2019)惠城法技鉴字第310号]。

2. 法律、法规和政策性文件

(1)《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,自2016年12月1日起施行)。

(2)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号,自2007年10月1日起施行)及最高人民法院的司法解释;

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第二十九号,1995年1月1日起施行;2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正);

(4)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第四十一号,自1986年6月25日起施行;中华人民共和国主席令第十二号、1988年12月29日起施行;中华人民共和国主席令第二十八号,自2004年8月28日起施行);

(5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第256号,自1999年1月1日起施行;2014年07月29日修订);

(6)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第55号,自1990年5月19日起施行)。

3. 技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015,自2015年12月1日起施行);

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013,自2014年2月1日起施行);

4. 估价委托人提供的相关资料

《惠州市惠城区人民法院司法鉴定委托书》、《不动产登记结果》复印件。

5. 估价人员调查收集的相关资料

(1) 《广东省建筑与装饰工程综合定额》(2018)、《广东省建设工程计价通则》(2018)、《惠州工程造价信息》;

(2) 城乡建设环境保护部批准《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号,1985年1月1日起执行);

(3) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料;

(4) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

(九) 估价方法

1. 估价方法的选用

估价人员根据国家有关政策法规的规定,遵循估价原则,依据估价目的,并结合估价对象的特点和我们掌握的资料,估价对象房地产登记用途为架空停车,现状改建为住宅,此类房地产在惠州市惠城区房地产市场交易案例较多,出租也较为普遍。综合以上分析为使估价结果更具科学性、准确性、客观性,本报告确定选用比较法和收益法进行评估。

2. 选用的估价方法的定义和计算公式

(1) 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。运用比较法进行测算的基本公式如下:

可比实例修正后单价=可比实例成交单价×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

估价对象评估单价=(可比实例1修正后单价+可比实例2修正后单价+可比实例3修正后单价)÷3

(2) 收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。运用收益法进行测算的基本公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中： P—房地产收益价格

A_i—一年纯收益

R—报酬率

n—收益期

i—收益年份

3. 综合分析确定最终估价结果

估价人员通过两种不同的技术路径，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类房地产市场实际和注册房地产估价师经验，分析确定两种方法结果的影响权重，确定估价对象的市场价值。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算、比较、并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，最终确定估价对象在价值时点二〇一九年八月十二日的房地产市场价值为人民币叁拾柒万陆仟陆佰元整（¥376,600.00元），详见下表：

价值类型	单价	面积	总价（取整至百位）
市场价值	人民币肆仟陆佰贰拾贰元每平方米（¥4,622.00元/m ² ）	81.48 m ²	人民币叁拾柒万陆仟陆佰元整（¥376,600.00元）

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	盖章	日期
郭小星	4420060032			2019年8月16日
张建文	4420030090			2019年8月16日



（十二）实地查勘期

二〇一九年八月十二日。

（十三）估价作业期

二〇一九年八月十二日至二〇一九年八月十六日。

（十四）估价报告应用有效期

估价报告应用有效期自二〇一九年八月十六日起一年内有效，但由于国家政策，经济环境及房地产本身的物理状况等因素发生重大变化，且这些变动会对估价结果产生重大影响，须委托估价机构重新进行评估。

（十五）有关说明

1、如果发现本估价报告内的文字或数字因为打印或其他原因出现误差等，请估价委托人通知本评估公司进行更正。

2、估价对象规划用途为架空停车，现状用途为住宅，依据估价目的，需对标的物进行拍卖，根据《物权法》规定：“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。敬请报告使用者注意。”

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

二〇一九年八月十六日