

房地产估价结果报告

惠正房地估字[2025]第 FG11326 号

(一) 估价委托人

名称：中国建设银行股份有限公司惠州市分行

地址：惠州市惠州大道江北段 15 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：2027 年 10 月 23 日止

联系人：艾春云 0752-2105985

廖宏涛 18998108635

(三) 估价目的

为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象概况

1. 估价对象界定

估价对象为位于惠州市鹅岭南路 13 号 1 层 02 号的房地产，建筑面积为 379.46 平方米，分摊的土地使用权面积为 59.3 平方米，评估的范围包含房屋所有权及其应分摊的土地使用权。

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	《房地产权证》粤房地权证惠州字第1100019893号、《国有土地使用证》惠府国用（2013）第13020670230号		
坐落	惠州市鹅岭南路13号1层02号		
权属人	中国建设银行股份有限公司惠州市分行	所在楼盘名称	——
权属来源	2010年购买	竣工年限	未记载，设定为1996年
共有情况	单独所有	房屋性质	——
填发单位	惠州市房产管理局	登记时间	2010年04月23日
规划用途	商业	现状用途	一层商业（出租） 二层办公（空置）
建筑结构/层数	钢筋混凝土/7层	上落设施	楼梯
土地使用权取得方式	出让	层高	首层层高约3.5米，二层约3米
所在楼层	本次评估为第1、2层部分房屋	朝向及景观	朝西，无特殊景观
平面形式	平层	物业管理状况	无物业管理
噪音污染	基本无污染	通风采光状况	较好
范围及规模	商品房一套，建筑面积为379.46平方米，分摊的土地使用权面积为59.3平方米，评估的范围包含房屋所有权及其应分摊的土地使用权。		
装修状况	外墙饰面：外墙砖；内墙面：乳胶漆；楼地面：抛光砖、釉面砖；天花：石膏板、乳胶漆；入户门：防盗门、卷闸门、玻璃门；室内门：复合门、不锈钢门、木门；窗：铝合金窗；		
室内外设施设备完备度	水电：已安装；消防设施：已安装；空调：分体空调；智能化系统：公共部分监控系统。		
使用情况	使用正常，保养良好，成新率约为70%。		
他项权利状况	根据估价委托人介绍及其提供的《房地产权证》、《国有土地使用证》资料，至价值时点估价对象未设定有抵押权等他项权利		
功能折旧与外部折旧	房屋功能完善符合目前使用者的需求，周边未发现不利于房屋目前用途的情形出现		



占用土地情况	产权证号：惠府国用（2013）第13020670230号 土地使用权人：中国建设银行股份有限公司惠州市分行 座落：惠州市龙丰科肚鹅岭南路13号1层02号 地号：0060120504 图号：2553.40-539.75 地类(用途)：商业用地 使用权类型：出让 终止日期：2047年11月20日 使用权面积：59.3m² 填发单位：惠州市人民政府 登记时间：2013年8月22日
--------	--

3. 估价对象区位状况描述及分析

位置	坐落	估价对象位于惠州市鹅岭南路13号1层02号，所在楼栋东临建筑物，南临建筑物，西临鹅岭南路，北临花园街。	
	方位	估价对象位于惠州市惠城区龙丰街道办辖区内。	
	距离	距离惠州市上排小学约350米；距离惠州市第八中学(龙丰校区)约470米；距离龙丰市场约120米；距离惠州市中心人民医院(南湖院区)约760米；距离龙丰公园约400米；距离沃尔玛购物广场(鹅岭西路店)约920米；距离惠州市汽车客运站约1400米。	
	楼层、朝向	估价对象所在楼房总楼层为7层、主朝向为西。	
交通		估价对象所在楼栋临鹅岭南路，为双向行驶八车道，无交通管制，道路通达性与便捷性较好；距离最近的公交站约46米，该站点公交线路有3路、5路、9路、10路等多路公交车途经站点。	
周围环境和外部景观		估价对象位于惠州市惠城区龙丰街道办辖区内，区域的文化气氛较好、商业氛围较好。周边建筑物主要为自建楼。	
配套设施	外部基础设施	区域道路、给排水、电力、电信、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，区内有惠州市上排小学、惠州市第八中学(龙丰校区)等。
		医疗	医疗设施条件较好，区内有惠州市中心人民医院(南湖院区)等。
		文体	文化体育设施条件较好，区内有龙丰公园等。

(五) 价值时点

二〇二五年九月二十四日。

估价对象实地查勘之日为2025年9月24日，估价委托人委托的价值时点为2025年9月24日，实地查勘之日与价值时点为同一天，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。



（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

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



《房地产估价委托合同》。

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) 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日, 十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》, 自 2021 年 1 月 1 日起施行);

(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; 根据 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第三次修正, 2020 年 1 月 1 日执行);

(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 1987 年 1 月 1 日起施行; 根据 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第三次修正, 2020 年 1 月 1 日执行);

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令 256 号发布, 2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 743 号第三次修订, 自 2021 年 9 月 1 日起施行);

(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 55 号, 根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订施行)。

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

《房地产权证》《国有土地使用证》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依据》(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,估价对象证载用途为商业,此类房地产在惠州市惠城区房地产市场出售成交案例较多,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，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二〇二五年九月二十四日的房地产市场价值合计为人民币叁佰叁拾万零玖仟柒佰元整（¥3,309,700.00），详见估价结果明细表：

估价结果明细表

项目/结果		估价对象
		中国建设银行股份有限公司惠州市分行位于惠州市鹅岭南路13号1层02号的房地产
评估价值	总价（元）	¥3,309,700.00 元 (大写：人民币叁佰叁拾万零玖仟柒佰元整)
	单价 (元/㎡)	¥8,722.00 元/ (大写：人民币捌仟柒佰贰拾贰元每平方米)

(十一) 注册房地产估价师

姓名

注册号

签名

日期

艾春云

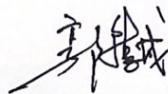
4420070151



2025 年 12 月 14 日

郭德成

4420150144



2025 年 12 月 14 日



（十二）实地查勘期

根据估价委托人工作安排，本次评估实地查勘日期为二〇二五年九月二十四日。

（十三）估价作业期

二〇二五年九月二十四日至二〇二五年十二月二十五日。

（十四）估价报告应用有效期

估价报告应用有效期自二〇二五年十二月二十五日起一年内有效，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

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。

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

二〇二五年十二月二十五日

