**房地产估价报告**

|  |  |
| --- | --- |
| **估价项目名称：** | 项云发所有的位于江西省德兴市香屯镇五星村的房地产市场价值评估 |
| **估价委托人：** | 浙江省金华市婺城区人民法院 |
| **房地产估价机构：** | 金华市华诚房地产土地评估有限责任公司 |
| **注册房地产估价师：** | 俞小群(注册号：3320100028)  商芳军(注册号：3320080036) |
| **估价报告出具日期：** | 2019年03月18日 |
| **估价报告编号：** | 金华诚房(估)字(2019)第3-0387号 |
| **司法评估委托书号：** | （2019）浙婺法委评21号 |

**致估价委托人函**

**浙江省金华市婺城区人民法院：**

受贵院的委托【（2019）浙婺法委评21号《司法评估委托书》】，我公司对项云发名下位于江西省德兴市香屯镇五星村的房地产市场价值进行了评估。

根据委托方提供的相关资料，估价对象所属的《房屋所有权证》号为房权证德房发办字第000018579号，房屋建筑面积330.14平方米，设计用途为住宅；《国有土地使用权证》证号为德国用（2014）第43号，国有划拨的住宅用地土地使用权独用面积为98平方米。价值时点为2019年01月30日，估价目的是为估价委托人执行司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

本公司根据估价目的，依据《房地产估价规范》以及有关法律、法规和政策的规定，遵循独立、客观、公正、科学的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法和成本法作为本次估价的基本方法，并在综合分析各种影响价格因素的基础上，经认真测算评定，确定估价对象在满足本报告估价假设和限制条件下，于价值时点2019年01月30日的**市场价值为人民币148500元，大写人民币壹拾肆万捌仟伍佰元整。**

要充分了解估价结果的内在涵义，请认真阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

**特别提示：该标的物转让时应补交土地出让金，具体缴纳金额以相关政府部门核定为准。**

金华市华诚房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

2019年03月18日

**目录**

[估价师声明 1](#_Toc476334907)

[估价的假设和限制条件 2](#_Toc476334908)

[房地产估价结果报告 5](#_Toc476334909)

[一、估价委托人 5](#_Toc476334910)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc476334911)

[三、估价对象 5](#_Toc476334912)

[四、估价目的 7](#_Toc476334913)

[五、价值时点 7](#_Toc476334914)

[六、价值定义 7](#_Toc476334915)

[七、估价依据 7](#_Toc476334916)

[八、估价原则 8](#_Toc476334917)

[九、估价方法 9](#_Toc476334918)

[十、估价结果 9](#_Toc476334919)

[十一、注册房地产估价师 10](#_Toc476334920)

[十二、估价作业期 10](#_Toc476334921)

[十三、估价报告应用的有效期 10](#_Toc476334922)

[附件 11](#_Toc476334923)

一、《司法评估委托书》复印件

二、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》复印件

三、估价对象实景图

四、估价对象位置示意图

五、估价机构营业执照复印件

六、估价机构资格证书复印件

七、估价师资格证书复印件

# 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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。估价人员与估价报告中的估价对象没有利害关系；对与估价对象相关的各方当事人没有偏见，也没有个人利害关系。

4、我们依据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规范》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于2019年03月05日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。我们不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行勘查的责任。

6、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行合理估算，报告中对估价对象权属和面积情况的披露不作为其权属和面积方面确认的依据，有关权属和面积界定以有关部门认定的为准。

7、没有外部专家及单位对本估价报告提供专业帮助。

8、参加本次估价的注册房地产估价师签名：

注册房地产估价师姓名 注册证书编号 签字盖章

商芳军 3320080036

俞小群 3320100028

# 估价的假设和限制条件

**一、估价假设条件**

**(一)一般性假设**

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、价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。即能满足以下条件：(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者的附加出价。

3、假设该估价对象在价值时点达到最佳利用状态，且权属关系不存在纠纷，不受任何权利限制。假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前使用方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用。房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《土地使用权证》复印件，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。因估价委托人提供的资料失实造成估价结果有误，估价机构不承担相应责任。

5、注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积和土地使用面积进行专业测量，本次估价过程中估价对象的建筑面积和土地使用面积以估价委托人提供的《房屋所有权证》、《土地使用权证》所载明面积为准。

6、注册房地产估价师对估价对象仅进行了外观和利用状况的现场查勘，对被遮盖、未暴露及隐蔽工程未能进行测量、实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

**(二)未定事项假设**

1、在2019年3月5日，我们对估价对象进行了现场查勘。在价值时点，估价对象房地产已腾空，租赁情况应以法院拍卖公告为准，本报告未考虑租赁限制对估价结果的影响。

2、估价结果未扣除法定优先受偿款，也未计入估价对象处置时应交纳的土地出让金、拍卖费、契税、土地增值税、交易手续费、评估费、发证费以及水电费等法律、法规规定应交纳的有关税费及费用。

**(三)背离事实假设**

根据《房地产估价规范》对司法拍卖估价的有关规定，本次估价不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

**(四)不相一致假设**

本次估价的价值时点为2019年01月30日，即司法评估委托书签发之日。估价师实地查勘日期为2019年3月5日，本次估价假定估价对象状况在实地查勘日与价值时点相一致。

**(五)依据不足假设**

无依据不足假设。

**二、估价报告使用的限制条件**

1、本次估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，仅作为估价委托人进行房地产司法处置的参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件，则估价结果应重新评估。

2、本估价结果已包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、室内固定装修等配套的附属设施。不包括室内可移动设施设备、债权债务及其它特许经营权等。

3、本次估价未考虑未来国家宏观经济政策、市场供应关系、市场结构发生重大改变，遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。

4、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

5、本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签章后整体原件使用方为有效。部分使用或复印件使用无效。未经本公司书面同意，本报告任何一部分或全部均不得发表于任何媒体或作未经授权的使用。

6、本估价报告使用期限为壹年，即本报告提交日起壹年内使用有效。在报告使用期限内，如果房地产市场状况变化较大或估价对象的法律权属、实体状况发生变化，并对房地产价值产生明显影响时，应重新进行估价。

7、根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到估价报告后十日内以书面形式向此次估价的委托方提出，逾期视为认同。

本报告由金华市华诚房地产土地评估有限责任公司负责解释。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：浙江省金华市婺城区人民法院

地址：浙江省金华市兰溪街210号

## 二、房地产估价机构

机构名称：金华市华诚房地产土地评估有限责任公司

机构地址：金华市双龙南街828号市农科教大楼西附楼壹楼

法定代表人：王勇明

机构类别：房地产评估机构、土地估价机构

房地产评估资质等级：贰级

证书编号：浙建房估证字【2011】006号

土地估价资信等级：一级

土地估价机构备案号：浙土估备字【2018】0088号

联系电话：0579-82335185、82336909

## 三、估价对象

**(一)估价对象范围**

本次估价对象系（2019）浙婺法委评21号(合同纠纷)一案所涉及的项云发名下位于江西省德兴市香屯镇五星村的房地产，证载房屋建筑面积330.14平方米，国有划拨的住宅用地土地使用权独用面积为98.00平方米，包括房屋室内固定装修，不含室内家具家电等可移动电器、不含债权债务、特许经营权等其他财产。

**(二)估价对象区位状况**

估价对象位于江西省德兴市香屯镇五星村，宗地平面形状规则近似长方形，附近有五星加油站，五星大桥等，交通较方便，基础配套设施和公共服务设施一般。

**(三)估价对象实物状况**

**1、土地实物状况**

估价对象所属宗地位于江西省德兴市香屯镇五星村，国有划拨的土地使用权独用面积为98平方米，土地用途为住宅用地，宗地平面形状规则，东靠五星加油站，南面为空地至S307省道，北侧靠山坡，西面为空地。地形便于建筑布置，地势平坦，与相邻宗地、道路齐平。宗地红线外基础设施达五通(通路、通上水、通下水、通电、通讯)，场地内已完成开发。

**2、建筑物实物状况**

估价对象位于江西省德兴市香屯镇五星村，所在建筑物为混合结构，共4间3层垂直幢房，约建成于2001年，南外墙立面为白色涂料，其余三面水泥砂浆外墙面，现浇平屋面。估价对象入户铝合金门，第1层装有铝合金窗，水泥地面，内墙面普通刷白，层高3.2米。第2层预制楼板，水泥地面局部地砖。第3层水泥地面，第2-3层门窗均未安装，墙体局部渗水，水电未安装，层高均为3米。

在价值时点，估价对象空置，整体维护情况较差，属一般损坏房。

**(四)估价对象权益状况**

**1、土地权利状况**

根据委托方提供的相关资料，估价对象土地权利状况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **表1 估价对象－土地权属状况表** | | | | | | | | | |
| **《土地使用权证》证号** | **土地使用权人** | **座落** | **地号** | **图号** | **地类(用途)** | **使用权类型** | **终止日期** | **使用权面积(㎡)** | **独用面积(㎡)** |
| 德国用（2014）第43号 | 项云发 | 德兴市香屯镇五星村 | -- | -- | 住宅用地 | 划拨 | -- | 98.00 | 98.00 |
| **记事** | 遗失补证 | | | | | | | | |

**2、房屋权益状况**

根据委托方提供的相关资料，估价对象房屋权属状况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **表2 估价对象－房屋权属状况表** | | | | | | | | |
| **《房屋所有权证》证号** | **房屋所有权人** | **房屋座落** | **产别** | **结构** | **房屋总层数** | **所在层数** | **建筑面积(**㎡) | **设计用途** |
| 房权证德房发办字第000018579号 | 项云发 | 德兴市香屯镇五星村 | 私有房产 | 砖混 | 3 |  | 330.14 | 住宅 |
| **附记** |  | | | | | | | |

**3、他项权利状况**

估价对象未抵押。

1. **查封情况**

估价对象已被金华市婺城区人民法院查封，查封文号为（2017）浙0702执4669号。

本次估价假设在价值时点估价对象处于完整权利状态，即不存在产权纠纷、抵押、担保、抵债、租赁以及法定优先受偿权利等他项权利。

## 四、估价目的

为委托人执行司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 五、价值时点

价值时点设定为2019年01月30日，即司法评估委托书签发之日。

## 六、价值定义

本次估价采用市场价值标准。市场价值是指估价对象房地产经适当营销后，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、估价依据

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国物权法》；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则；

4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权划拨和转让暂行条例》；

5、《中华人民共和国资产评估法》；

6、《司法鉴定程序通则》；

7、《全国人民代表大会常委会关于司法鉴定管理问题的决定》；

8、其他有关司法鉴定的法律文件。

(二)本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准GB/T-18508-2014《城镇土地估价规程》；

3、中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

4、《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》。

(三)估价委托人提供的有关资料

1、《司法评估委托书》；

2、《国有土地使用证》复印件；

3、《房屋所有权证》复印件。

(四)房地产估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1、估价人员现场实地勘查、搜集和记录、整理的相关资料；

2、估价人员收集的各类建筑的造价等方面资料；

3、本估价机构掌握的房地产市场资料。

## 八、估价原则

本估价报告在遵循客观、独立、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

(一)客观、独立、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。

(二)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。

(三)价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(四)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。

(五)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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 九、估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，房地产估价基本方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查看后，根据估价对象的特点及实际情况，可对估价对象进行房地分离，对建筑物运用成本法，对土地使用权价格运用比较法进行估价，最后两者加总得到房地产总价值。

1、比较法：是指估价对象与在价值时点近期发生过交易的可比实例进行比较，并以这些可比实例的成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

其计算公式：估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2、成本法：即以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需要的各项必要成本费用为基础，得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

其计算公式：建筑物价格=建筑物重置价×成新率

## 十、估价结果

根据估价目的，依据《房地产估价规范》以及有关法律、法规和政策的规定，遵循独立、客观、公正、科学的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析各种影响价格因素的基础上，经认真测算评定，确定估价对象在满足本报告估价假设和限制条件下，**于价值时点2019年01月30日的市场价值为人民币148500元，大写人民币壹拾肆万捌仟伍佰元整。(转让过程中各种税、费需另行支付)。**

## 十一、注册房地产估价师

估价师姓名 注册证书号 签字盖章

商芳军 3320080036

俞小群 3320100028

## 十二、估价作业期

2019年01月30日至2019年03月18日

## 十三、估价报告应用的有效期

估价结果自本估价报告提交之日起壹年内有效，即从2019年03月18日至2020年03月17日。

# 附件

一、《司法评估委托书》复印件

二、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》复印件

三、估价对象实景图

四、估价对象位置示意图

五、估价机构营业执照复印件

六、估价机构资格证书复印件

七、估价师资格证书复印件