**房地产估价报告**

**估价项目名称：**阳江市阳东区合山镇新市路一巷4号之一住宅房地产司法处置评估

**估价委托人：**阳江市阳东区人民法院

**估价机构：**广东粤达土地房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：**伍贤桂、张海鹏

**估价报告出具日期：**二0一九年八月一日

**估价报告编号：**粤达估字[2019]FP-038号

**致估价委托人函**

阳江市阳东区人民法院：

承蒙委托，我公司对座落于阳江市阳东区合山镇新市路一巷4号之一的房地产公开市场价值进行了评估，目的是为估价委托人依法处分该房地产提供价值参考依据。经过对估价对象进行实地查勘和市场调查，根据有关政策、法规和评估原则，选用比较法和收益法综合评定估价对象在价值时点为二0一九年七月二十四日的房地产市场价值为**RMB840,000元**，大写人民币**捌拾肆万元整；**评估净值为**RMB823,600元**，大写人民币**捌拾贰万叁仟陆佰元整**。

**估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 市场价值（元） | 预计税费（元） | 评估净值（元） |
| 阳江市阳东区合山镇新市路一巷4号之一 | 375.00 | 2,240 | 840,000 | 16,400 | 823,600 |

估价机构负责人签名：

估价机构盖章：**广东粤达土地房地产评估有限公司**

 二0一九年八月一日

**目录**

一、注册房地产估价师声明....................... .............3

二、估价的假设和限制条件.....................................4

(一)估价假设条件.......................................4

(二)估价限制条件.......................................4

（三）其他需要特殊说明的问题.................... .......4

三、房地产估价结果报告.......................................6

（一）估价委托人.......................... ..............6

（二）估价机构...........................................6

（三）估价目的............................... ...........6

（四）估价对象范围及概况.................................6

（五）价值时点...........................................8

（六）价值类型...........................................8

（七）估价依据...........................................9

（八）估价原则...........................................10

（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）估价作业日期.....................................11

（十三）估价报告应用的有效期.............................11

四、附件.....................................................12

**注册房地产估价师声明**

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、意见和结论是本人公正的专业分析、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估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照《中华人民共和国标准房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们（本报告签字估价师）已于二0一九年七月二十四日对估价对象的建筑结构、室内外状况进行实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，尤其因提供的资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

6、没有其他人对估价报告提供重要的专业帮助。

**声明人签名：**

伍贤桂 注册号: 4320000067 签名：

张海鹏 注册号: 4420020141 签名：

**估价的假设和限制条件**

**（一）估价假设条件**

1、本次估价以估价对象权属来源合法，建筑物质量合格，可保持现时用途继续使用为估价前提条件。

2、在评估报告有效期内，与评估对象相类似的房地产市场价格保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

3、评估对象可以在公开市场上依法转让，没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形，出售时不附带担保物权、其他优先受偿权、租赁权、和其他类似的可能影响其正常交易价格的用益物权。

4、任何有关待估对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律、法规。

**（二）估价限制条件**

1、本估价报告仅供委托方依法处分该房地产提供市场价值参考依据，不对其它用途负责。

2、本估价报告自估价报告出具日起有效期为壹年。若在有效期内，本地区相类似的房地产市场情况发生较大变化，对评估物业的内在价值产生重大影响，则需重新评估。

3、本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中部分内容所导致的有关损失，本机构不承担任何责任。本公司拥有本估价报告的解释权，未经本公司同意，不得向委托方和估价报告审查机构以外的单位和个人提供本报告，本报告全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

**（三）其他需要特殊说明的问题**

1、与估价对象相关的产权及其它证明资料由委托方提供并保证其所提供资料的真实性、合法性和完整性，本公司未对委托方提供的相关资料到有关部门查询核对，也不承担因材料不真实和不准确而造成的任何评估风险和责任，报告使用者应仔细核对该产权证明材料原件与本报告附件产权证明材料的一致性，若有出入，本报告评估结果不成立。

2、本次估价对象的相关产权资料数据取自委托方提供的不动产登记资料查询结果证明复印件，并假定其准确有效，我公司以此作为依据进行评估计算。

3、评估结果中的市场价值是指估价对象依本次估价目的在目前产权状况、实物现状及正常市场条件下，并保证正常销售期的时间长短进行销售于估价时点的公开市场价值；评估净值是指在市场价值的基础上扣减估价对象转让时预计转让方应发生的各项相关税费后的价值，估价报告中相关扣减税费的确定是估价人员根据现行的有关规定及现有资料估算得出，仅供参考，不作为最终缴纳的依据，提醒相关当事方注意。

4、本次评估是为委托方依法处分该财产提供估价对象的市场价值参考依据。评估结果是估价对象在估价时点的市场价值，该结果已考虑对估价对象进行强制处分特殊因素对估价结果的影响。

5、由于房地产占有人原因，注册房地产估价师未能完全对室内进行查勘，本次评估假设室内装修及水电附属设施能基本满足生活使用需求。若事实与本次设定不符并造成房地产价值产生较大偏差时，本次评估作废。

**房地产估价结果报告**

1. **估价委托人**

阳江市阳东区人民法院

**二、估价机构**

全称：广东粤达土地房地产评估有限公司；

法定代表人：黄益斌；

地址：阳江市江城区体育路179号国贸中心602室；

电话：0662-3360299，传真：0662-3323102；

房地产评估机构等级：贰级，证书编号：粤房地证字贰0000036；

土地评估机构备案与信用等级：二级

证书编号：B201944110。

统一社会信用代码：91441700725494570J

**三、估价目的**

为估价委托人依法处分该财产提供参考依据而评估房地产市场价值。

**四、估价对象范围及概况**

1、估价对象范围

估价对象为阳江市阳东区合山镇新市路一巷4号之一房地产，建筑面积375.00平方米、土地使用权面积64.00平方米，评估范围包含建筑物及其范围内的固定装修、水电附属设施。

1. 估价对象权属状况

|  |  |
| --- | --- |
| **估价对象坐落** | 阳江市阳东区合山镇新市路一巷4号之一 |
| **权利人** | 周小美 |
| **占有房屋份额** | 全部 |
| **共有情况** | 单独所有 |
| **国有土地使用权证** | 东府国用（2011）第0700927号 |
| **建筑结构** | 钢筋混凝土 |
| **层数** | 共5层 |
| **使用权类型** | 出让 |
| **用途** | 住宅 |
| **土地面积** | 64.00㎡ |
| **土地终止日期** | 2044年9月15日 |
| **房屋建筑面积** | 建筑面积375.00㎡ |

3、房地产区位状况

|  |  |
| --- | --- |
| **地理位置** | 位于合山镇新市路一巷4号之一 |
| **交通状况** | 周边路网较密集，出入较方便，交通便捷度较好 |
| **公共配套** | 附近有文博幼儿园、沿江酒店、河堤综合市场、星辉幼儿园、河堤日杂百货、金凯悦KTV、合山中心小学、合山供销社五金交电中心商场等，配套齐全 |
| **城市基础配套设施** | 供水、排水、电力、电信、有视电视等设施齐全 |
| **居住氛围** | 周边楼盘有金山小区、江畔明珠等，附近以自建住宅房为主，人口密度大，居住氛围好 |
| **商服繁华程度** | 周边有肉菜市场和杂货店等，生活购物较方便，商服繁华度较好 |
| **环境景观** | 人文景观条件好；环境安静、卫生，空气污染程度较轻 |
| **区位未来趋势** | 交通便捷、环境好、配套等各方面完善，稀缺度较高，未来升值潜力较大 |

4、房地产实物状况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **实****物****状****况** | **结构、层数** | 钢筋混凝土结构共5层 |
| **建筑面积** | 建筑面积375.00㎡ |
| **成新程度** | 根据委托人提供的资料及估价人员现场勘查，设定为完好房 |
| **通风、采光** | 通风采光条件较好 |
| **现使用状况** | 居住使用 |
| **装修情况** | 外墙贴外墙砖；内墙刮腻子；楼梯梯面铺耐磨砖并装有木扶手；铝合金窗并装有不锈钢防盗网；铁房门；安装卷闸大门。由于房地产占有人原因，注册房地产估价师未能对室内进行完全查勘，本次评估假设室内装修及水电附属设施能基本满足生活使用需求。 |

**五、价值时点**

二0一九年七月二十四日

**六、价值类型**

本次评估确定的价值类型是采用公开市场价值标准的价值类型。

市场价值指估价对象依本次估价目的，在目前产权状况、实物现状及正常市场条件下，并保证正常销售期的时间长短进行销售于估价时点的公开市场价值。

评估净值是指在市场价值的基础上扣减估价对象转让时预计转让方应发生的各项相关税费后的价值。

**七、估价依据**

（一）国家有关法律法规、部门文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》

2、《中华人民共和国土地管理法》

3、《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》

4、《中华人民共和国城乡规划法》

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第256号令）

6、《城市房地产抵押管理办法》

7、《城市房屋产权产籍管理暂行办法》

8、国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2002]195号）

（二）广东省有关法律法规、部门文件

1、《广东省人民政府批转省国土厅、物价局关于加强国有土地使用权出让和转让价格管理的请示的通知》(粤府[1993]117号文)

2、广东省人民政府《转发国务院关于加强国有土地资产管理的通知》 (粤府[2001]50号)

3、广东省国土资源厅《关于加快制定及更新基准地价工作的通知》（粤国土资（利用）字[2002]28号）

（三）有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2、阳江市建筑工程造价信息。

（四）其他资料

1、《国有土地使用权证》、《房屋买卖合约》复印件；

2、《广东省阳江市阳东区人民法院重新评估通知书》（2019）粤1704执恢104号；

3、待估房地产现场照片；

4、注册房地产估价师现场勘察、调查、收集的相关资料。

**八、估价原则**

本次估价过程中注册房地产估价师遵循了下列原则：

1、独立、客观、公正原则：本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

2、合法原则：本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以房地产证为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

3、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

4、最高最佳利用原则：由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且权利人都期望从其所占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

5、价值时点原则：房地产价格受供求关系的影响永远处于波动状态，本次估价结果是在价值时点的客观合理价格。

**九、估价方法**

根据估价对象的具体情况和《房地产估价规范》中的评估技术原则，本报告适宜采用比较法和收益法综合确定。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

**十、估价结果**

估价对象在价值时点为二0一九年七月二十四日的房地产市场价值为**RMB840,000元**，大写人民币**捌拾肆万元整；**评估净值为**RMB823,600元**，大写人民币**捌拾贰万叁仟陆佰元整**。

**估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 市场价值（元） | 预计税费（元） | 评估净值（元） |
| 阳江市阳东区合山镇新市路一巷4号之一 | 375.00 | 2,240 | 840,000 | 16,400 | 823,600 |

**十一、注册房地产估价师**

姓 名 注册证号 签名 签名日期

伍贤桂 4320000067 2019年7月24日

张海鹏 4420020141 2019年7月24日

**十二、估价作业日期**

二0一九年七月二十四日至二0一九年八月一日

**十三、估价报告应用的有效期**

本报告的提交日期为二0一九年八月一日，其有效期为自提交报告之日起壹年内有效（即自二0一九年八月一日起至二O二0年七月三十一日止）。

**附件**

1、《广东省阳江市阳东区人民法院重新评估通知书》（2019）粤1704执恢104号；

2、《国有土地使用权证》、《房屋买卖合约》复印件；

3、估价对象位置示意图；

4、估价对象现场照片；

5、估价机构营业执照复印件；

6、估价机构资质证书复印件；

7、注册房地产估价师资质证书复印件。