**房地产估价报告**

估价报告编号：粤世房评报字[2021]第0027号

估价项目名称：陆丰市东海镇红卫区玉印小区二巷9号之一建筑面积65.68平方米房地产市场价值评估

估价委托人：陆丰市人民法院

委托评估号：（2019）粤1581执236号之一

房地产估价机构：广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘

有限公司

注册房地产估价师： 张 莹（注册号：2120030030）

姚小刚（注册号：4420060009）

估价报告出具日期：二О二一年一月二十五日

# **致估价委托人函**

**陆丰市人民法院：**

受贵院的委托，本公司对陆丰市东海镇红卫区玉印小区二巷9号之一建筑面积65.68平方米房地产进行估价，估价目的是为估价委托人处理相关案件提供估价对象市场价值参考。估价对象基本情况如下：

名称：估价对象所在位置门牌号为“陆丰市东海镇红卫区玉印小区二巷9号之一”。

坐落：估价对象坐落于陆丰市东海镇红卫区玉印小区二巷9号之一。

范围：陆丰市东海镇红卫区玉印小区二巷9号之一建筑面积65.68平方米房地产。

规模：根据委托方提供的资料，估价对象所在建筑物为钢筋混凝土结构1层建筑（现场勘查已加建为3层），估价对象位于1层，建筑面积为65.68平方米。

用途：估价对象房屋用途为住宅。

权属：权属人为侯炳耀。

价值时点：2021年1月19日（实地查勘日期）。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、成本法。

评估专业人员经过实地查勘和科学测算，根据估价目的，遵循估价原则，采用公开市场价值标准，在认真分析估价委托人提供的资料以及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价值因素进行了分析，经采用适宜的方法，结合估价经验，确定估价对象在满足估价的假设前提和限制条件下于价值时点的市场总价为**¥200,320**元(人民币**贰拾万零叁佰贰拾**元整)（取整至十位），市场单价为**¥3,050**元/平方米（每平方米人民币**叁仟零伍拾**元整）（取整至十位）。

**特别提示：**

①根据估价委托人提供的《房地产权证》（粤房地证字第C0207972号）、《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：202101120043）资料复印件显示，估价对象所在土地使用权性质为国有，土地用途为住宅，土地使用权类型为划拨。 估价对象土地性质为划拨，进行交易需按相关规定补交土地出让金，具体补交金额应以土地部门核定为准，本次估价结果未扣除估价对象应补交的土地使用权出让金。**特提请报告使用人注意！**

②评估专业人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的建筑物外观和公共部分情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验及环境污染的技术鉴定，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏、是否存在环境污染。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备及室内外污染状况，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构、环境污染等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

③根据委托方提供的《房地产权证》（粤房地证字第C0207972号）资料复印件，显示估价对象总层数为1层，估价对象位于1层。根据评估专业人员现场查勘以及委托方相关人员的介绍，估价对象所在建筑物已加建为3层。**特提请报告使用人注意！**

④委托人提供的权属证明等材料为复印件，受托人无法核实委托人所提供资料的真实性、合法性和完整性，委托人应保证对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。本估价意见也仅是在假设委托人所提供的资料均为真实、合法且完整的情形下作出的，如因委托人提供的资料不真实、不合法、不完整的，则本估价意见自动作废。估价意见使用人应对委托人提供资料的真实性、合法性、完整性进行审核，并与委托人提供的原件核对一致后方可使用本估价意见。**特提请使用人注意！**

⑤本估价报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二О二一年一月二十五日至二О二二年一月二十四日止。

**请相关使用者在使用之前须对全文，特别是“估价的假设和限制条件”加以认真阅读，以免使用不当，造成损失！**估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

此致

广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

法定代表人：

 二О二一年一月二十五日 **目 录**

**[致估价委托人函](#_Toc476642098)** [2](#_Toc476642098)

**[估价师声明](#_Toc476642099)** [5](#_Toc476642099)

**[估价的假设和限制条件](#_Toc476642100)** [5](#_Toc476642100)

**[估价结果报告](#_Toc476642101)** [10](#_Toc476642101)

[一、估价委托人 10](#_Toc476642102)

[二、房地产估价机构 10](#_Toc476642103)

[三、估价目的 10](#_Toc476642104)

[四、估价对象 10](#_Toc476642105)

[五、价值时点 11](#_Toc476642106)

[六、价值类型 12](#_Toc476642107)

[七、估价原则 12](#_Toc476642108)

[八、估价依据 13](#_Toc476642109)

[九、估价方法 14](#_Toc476642110)

[十、估价结果 16](#_Toc476642111)

[十一、评估专业人员 17](#_Toc476642112)

[十二、实地查勘期 17](#_Toc476642113)

[十三、估价作业期 17](#_Toc476642114)

**[附 件](#_Toc476642115)** [18](#_Toc476642115)

 一、估价对象照片；

二、估价对象位置图；

三、可比实例照片及位置图；

四、《陆丰市人民法院委托书》[（2019）粤1581执236号之一]复印件；

五、估价委托人提供的《房地产权证》（粤房地证字第C0207972号）、《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：202101120038、202101120043）资料复印件；

六、《房地产现场查勘表》；

七、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；

八、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

#  **估价师声明**

1. 我们郑重声明：
2. 1 注册房地产估价师在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。
3. 2 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
4. 3 注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 4 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）的规定进行估价工作，撰写估价报告。
6. 5 参与本次评估的注册房地产估价师张莹于2021年1月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 6 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
8. 7 参与本次估价的评估专业人员为：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 张 莹 | 2120030030 |  | 2021年1月25日 |
| 姚小刚 | 4420060009 |  | 2020年1月25日 |

**估价的假设和限制条件**

**1、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。

（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）估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算，评估专业人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

（6）估价结果是为估价委托人处理相关案件提供估价对象市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，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，当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

（7）评估专业人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的建筑物外观和使用状况、公共部分情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验及环境污染的技术鉴定，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏、是否存在环境污染。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备及室内外污染状况，本估价报告假设其无建筑物基础、房屋结构、环境污染等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

（8）估价委托人提供的权属证明等材料为复印件，受托人已对委托人提供的资料进行审慎检查，估价委托人应保证对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。本评估报告也仅是在假设估价委托人所提供的资料均为真实、合法且完整的情形下作出的，如因估价委托人提供的资料不真实、不合法、不完整的，则本评估报告自动作废。报告使用人应对估价委托人提供资料的真实性、合法性、完整性进行审核，并与估价委托人提供的原件核对一致后方可使用本报告，**特提请报告使用人注意风险！**

（9）估价报告所称“市场价值”是指估价对象在保持规划用途并持续经营，以及在保持价值时点之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该评估价格是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

（10）本次估价对象具体位置及范围由估价委托人相关人员领勘确认，评估专业人员已根据估价委托人提供的资料勤勉尽责对比现场，若评估专业人员受限制条件导致估价对象或范围与实际不符，应重新估价。**特提请报告使用人落实估价范围与实际状况一致后使用本估价报告！**

（11）根据估价委托人提供的《房地产权证》（粤房地证字第C0207972号）、《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：202101120043）资料复印件显示，估价对象所在土地使用权性质为国有，土地用途为住宅，土地使用权类型为划拨。 估价对象土地性质为划拨，进行交易需按相关规定补交土地出让金，具体补交金额应以土地部门核定为准，本次估价结果未扣除估价对象应补交的土地使用权出让金。**特提请报告使用人注意！**

（12）本次估价仅对估价对象市场价值进行评估，不对其权属状况发表意见，亦未考虑其抵押、查封等权利限制对估价结果的影响，亦未考虑估价对象可能涉及的各种拖欠费用（如管理费、水电费等）、估价对象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。**特提请报告使用人注意！**

**2、未定事项假设**

无未定事项假设。

**3、背离事实假设**

无背离事实假设。

1. **不相一致假设**

（1）根据估价委托人提供的《房地产权证》（粤房地证字第C0207972号）资料复印件，显示估价对象土地使用权性质为国有，根据《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：202101120043）资料复印件，显示估价对象土地权利性质为划拨。本次估价设定估价对象土地使用年限为70年。**特提请报告使用人注意！**

（2）根据委托方提供的《房地产权证》（粤房地证字第C0207972号）资料复印件，显示估价对象总层数为1层，估价对象位于1层。根据评估专业人员现场查勘以及委托方相关人员的介绍，估价对象所在建筑物已加建为3层。本次估价未考虑加建楼层对估价对象房地产市场价值的影响。**特提请报告使用人注意！**

1. **依据不足假设**

 根据评估专业人员现场查勘以及委托方相关人员的介绍，估价对象存在室内改建情况。本次估价已考虑室内改建情况对估价对象房地产市场价值的影响。**特提请报告使用人注意！**

**6、估价报告使用限制**

（1）本估价报告仅为估价委托人处理相关案件提供估价对象市场价值参考，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

（2）本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若估价报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（3）本估价报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

# **估价结果报告**

## 一、估价委托人

估价委托人：陆丰市人民法院

## 二、房地产估价机构

估价机构：广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

住 所：广东省广州市天河区黄埔大道中311号自编2-12-1房

法定代表人:姚小刚

资质等级：壹级

统一社会信用代码：9144000072246347X5

证书编号：粤房估备字壹0100015

有效期限：2021年12月06日止

## 三、估价目的

为估价委托人处理相关案件提供估价对象市场价值参考

## 四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为陆丰市东海镇红卫区玉印小区二巷9号之一建筑面积65.68平方米房地产。

2、估价对象基本状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》（粤房地证字第C0207972号）、《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：202101120038、202101120043）资料复印件及评估专业人员实地查勘。估价对象基本状况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| **名称：** | 估价对象所在位置门牌号为“陆丰市东海镇红卫区玉印小区二巷9号之一”。 |
| **坐落：** | 估价对象坐落于陆丰市东海镇红卫区玉印小区二巷9号之一。 |
| **规模：** | 根据委托方提供的资料，估价对象所在建筑物为钢筋混凝土结构1层建筑（现场勘查已加建为3层），估价对象位于1层，建筑面积为65.68平方米。 |
| **用途：** | 估价对象房屋用途为住宅。 |
| **权属：** | 权属人为侯炳耀。 |

3、土地基本状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》（粤房地证字第C0207972号）资料复印件显示，估价对象所在土地使用权性质为国有，土地用途为住宅，土地使用权类型为划拨，土地使用权面积为76平方米。根据《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：202101120043）资料复印件显示，估价对象所在土地权利类型为国有建设用地使用权，土地用途为城镇住宅用地，权利性质为划拨，土地自用面积为76平方米。

|  |  |
| --- | --- |
| **四至：** | 估价对象所在建筑四至为东至巷道，南至玉印小区二巷，西至自留巷道，北至其他相邻建筑。 |
| **土地使用期限：** | 土地使用权类型为划拨，无使用期限限制。 |
| **形状** | 土地形状较规则。 |
| **开发程度：** | 宗地红线内外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）及红线内场地平整，宗地内建有估价对象所在建筑等。 |

4、建筑物基本情况

根据估价委托人提供的《房地产权证》（粤房地证字第C0207972号）资料复印件及评估专业人员实地查勘，建筑物基本情况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| **建成时间：** | 1985年新建。 |
| **建筑结构：** | 钢筋混凝土结构。 |
| **设施设备：** | 水、电、消防等设施设备齐全。 |
| **装饰装修：** | 估价对象所在建筑物为水泥外墙，户型为一房一厅，入户安装木门、铁门，室内装修为：客厅地面铺地砖、内墙及天花刷乳胶漆，房间安装实木门，地面铺地砖，内墙及天花刷乳胶漆，卫生间须公用，室内有改建，无厨房；安装铝合金窗。 |
| **使用及维护状况：** | 维护保养状况一般。 |

## 五、价值时点

二О二一年一月十九日（应估价委托人要求，确定实地查勘之日为价值时点）。

## 六、价值类型

本估价报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点2021年1月19日的房地产市场价值。

1、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。

2、本估价报告价格货币单位均为人民币。

## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是指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

合法原则是指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

价值时点原则是指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。

4、替代原则

替代原则是指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

最高最佳利用原则是指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。

## 八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

①《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32号，2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行)；

②《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行);

③《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号，自2004年8月28日起施行）；

④《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

⑤《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

⑥《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7月29日第二次修正）；

⑦《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日施行）；

⑧《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号，自2012年1月1日起施行）；

⑨《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018〕15号，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

⑩《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办〔2018〕273号,2018年12月10日印发）。

⑪《陆丰市人民政府关于公布实施陆丰市城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》（陆府〔2018〕37号）。

2、技术标准、规程、规范

①《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，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）。

3、估价委托人提供的估价所需资料

①《陆丰市人民法院委托书》[（2019）粤1581执236号之一]复印件；

②估价委托人提供的《房地产权证》（粤房地证字第C0207972号）、《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：202101120038、202101120043）资料复印件。

4、房地产估价机构、评估专业人员掌握和搜集的估价所需资料

①评估专业人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

②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、类似建筑物的建设成本等数据资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估专业人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法、成本法对陆丰市东海镇红卫区玉印小区二巷9号之一建筑面积65.68平方米房地产进行估价。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **可选估价方法** | **估价方法定义** | **估价方法是否选择理由** | **是否选取** |
| **比较法** | 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。 | 估价对象房屋规划用途为住宅，所在区域与估价对象相似的出售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。 | **选取** |
| **收益法** | 预测估价对象未来收益，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。 | 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象房屋规划用途为住宅，其租售比较低，不能较好的反映估价对象市场价值，故不适宜采用收益法进行评估。 | 不选取 |
| **假设开发法** | 求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。 | 假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。 | 不选取 |
| **成本法** | 测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。 | 估价对象所在区域各项成本数据较易取得，成本法测算的价值对估价对象的市场价值具有参考性，故选取成本法对估价对象进行评估。 | **选取** |

①比较法即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。

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

②成本法是指测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

房地产价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

## 十、估价结果

1、估价结果

评估专业人员经过实地查勘和科学测算，根据估价目的，遵循估价原则，采用公开市场价值标准，在认真分析估价委托人提供的资料以及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价值因素进行了分析，经采用适宜的方法，结合估价经验，确定估价对象在满足估价的假设前提和限制条件下于价值时点的市场总价为**¥200,320**元(人民币**贰拾万零叁佰贰拾**元整)（取整至十位），市场单价为**¥3,050**元/平方米（每平方米人民币**叁仟零伍拾**元整）（取整至十位）。

2、估价结果内涵

①根据估价委托人提供的《房地产权证》（粤房地证字第C0207972号）资料复印件显示，估价对象所在土地使用权性质为国有，土地用途为住宅，土地使用权类型为划拨，根据《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：202101120043）资料复印件显示，估价对象所在土地权利类型为国有建设用地使用权，土地用途为城镇住宅用地，权利性质为划拨。 估价对象土地性质为划拨，故进行交易需按相关规定补交土地出让金，具体补交金额应以土地部门核定为准，本次估价结果未扣除估价对象应补交的土地使用权出让金。

②本估价报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点2021年1月19日的房地产市场价值。

## 评估专业人员

参与本次估价的评估专业人员为：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 张 莹 | 2120030030 |  | 2021年1月25日 |
| 姚小刚 | 4420060009 |  | 2020年1月25日 |

## 十二、实地查勘期

二О二一年一月十九日

## 十三、估价作业期

二О二一年一月十九日～二О二一年一月二十五日