**涉执房地产处置司法评估报告**

**估价项目名称**：阳春市春城街道东湖山庄御景园A幢商住楼2A703房房地产市场价值评估

**估价委托人**：阳春市人民法院

**估价机构**：广东腾业资产评估及土地房地产估价有限公司

**注册房地产估价师**：关新源（注册证号：4420110177）

黄瑞泳（注册证号：4420090045）

**报告出具日期**：2022年5月11日

**估价作业日期**：2022年5月6日——2022年5月11日

**估价报告编号**：粤腾业报(22)YJ5-SF050320R号

# 致估价委托人函

**阳春市人民法院**：

承蒙委托，我司对位于阳春市春城街道东湖山庄御景园A幢商住楼2A703房房地产的市场价值进行评估。经过实地查勘和市场调查，根据贵方提供的有关材料，及国家有关法规和制度，并遵循必要的估价程序与原则，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验和对影响房地产价值因素的分析，采用适当的估价方法，经过细致测算，现将估价结果报告如下：

**估价目的**：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象**：估价对象的名称、坐落、范围、规模、用途、权属等详见《估价对象明细及评估结果汇总表》。

**价值时点**：2022年5月6日。

**价值类型**：房地产市场价值，即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。

**估价方法**：比较法。

**估价结果**：估价对象在价值时点符合本报告假设和限制条件状况下的市值为人民币44.20万元，大写人民币**肆拾肆万贰仟元整**。预计转让时卖方税费及其他费用合计人民币0.88万元，扣除预计转让时卖方税费及其他费用后房地产的评估净值为人民币43.32万元，大写人民币**肆拾叁万叁仟贰佰元整。**估价对象评估单价、金额、特别提示等详见附表：

《估价对象明细及评估结果汇总表》。

以上估价结果在2022年5月11日至2023年05月10日有效。

广东腾业资产评估及土地房地产估价有限公司

法定代表人(签章):

2022年5月11日

附：估价对象明细及评估结果汇总表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **权属人** | **地址** | **房地产权证号** | **用途** | **总层数** | **评估楼层** | **土地面积（㎡)** | **建筑面积（㎡)** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价（万元）** | **预计假设转让时税费（万元）** | **评估净值（万元）** |
| 陈凤兰 | 阳春市春城街道东湖山庄御景园A幢商住楼2A703房 | 《不动产登记资料查询结果证明》编号：20220124414732 | 住宅 | 共7层 | 第7层 | - | 133.94 | 3,300 | 44.20 | 0.88 | 43.32 |
| 合计 | | | | | | | 133.94 |  | 44.20 | 0.88 | 43.32 |

**特别提示：**

1．本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值，该估价结果只为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不做其他用途，请报告使用者注意。

2. 估价结果未考虑估价对象及其运营企业(或其拥有人)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。

3.根据估价目的本次估价未考虑查封，抵押，租赁对估价结果的影响。

4. 本次评估净值为评估市值扣除预计假设卖方转让时应缴纳的税、费等款项，预计假设卖方转让税费是我司参考税费标准估算，此值仅供参考,实际应补缴的税费、税率应以政府相关部门核定为准，我司不承担以此为依据引起的相应法律责任。

5.估价委托人未能提供估价对象的租赁资料，经调查了解后估价人员无法得知估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用等情况，本次评估未考虑租赁或租约影响，评估价值为无租约限制价值，提请报告使用人留意。

**目 录**

[致估价委托人函 2](#_Toc4425)

[一、注册房地产估价师声明 6](#_Toc15781)

[二、估价假设和限制条件 7](#_Toc16427)

[三、估价结果报告 11](#_Toc4535)

[(一)估价委托人 11](#_Toc489)

[(二)估价机构 11](#_Toc29251)

[(三)估价目的 11](#_Toc20500)

[(四)估价对象 11](#_Toc5368)

[(五)价值时点 13](#_Toc10873)

[(六)价值类型 13](#_Toc32731)

[(七)估价依据 13](#_Toc14002)

[(八)估价原则 14](#_Toc17190)

[(九)估价方法 16](#_Toc18702)

[(十)估价结果 18](#_Toc15101)

[(十一)估价人员 18](#_Toc2537)

[(十二)实地勘查日期 18](#_Toc24558)

[(十三)估价作业日期 18](#_Toc17074)

[(十四)估价报告的应用有效期 18](#_Toc9307)

[四、附件 19](#_Toc30766)

[(一)估价对象的位置图与照片](#_Toc3642)

[1.估价对象地理位置图壹份](#_Toc25527)

[2．估价对象现场实物照片壹份](#_Toc30673)

[(二)委托人提供的资料（复印件）](#_Toc11141)

[1．《广东省阳春市人民法院司法评估委托书》（2022）阳春法技鉴字第102号；](#_Toc30550)

[2.《不动产登记资料查询结果证明》。](#_Toc31307)

[3.《广东省阳春市人民法院执行裁定书》（2021）粤1781执2025号。](#_Toc11426)

[(三)估价方资质证书等资料（复印件）](#_Toc22699)

[1．估价方《企业法人营业执照》壹份](#_Toc27985)

[2．估价方《房地产估价机构备案证书》壹份](#_Toc32588)

[3．估价师《房地产估价师注册证》（或《执业资格证书》）贰份](#_Toc19205)

# 一、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说明的估价假设和限制条件的限制。

3.我们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。

4.我们按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5.我们估价人员已于2022年5月6日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构、设施质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮掩未暴露及难以接触的部分进行勘查的责任。

6.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7.本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的主部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何书面形式发表。

8.本估价报告由广东腾业资产评估及土地房地产估价有限公司负责解释。

# 二、估价假设和限制条件

**（一）估价假设条件**

1.一般性假设

1）本报告评估价值除以下载明的内容以外，以估价对象产权完整，概不附带任何可影响价值之牵连、限制及开销，未受他项权利约束，可在公开市场上自由交易为估价的假设前提。

2）关于价值标准的假设前提：本报告采用市场价值标准。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。同时假设满足以下条件：

（1）房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场；

（2）买卖双方有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑估价对象性质和市场情形进行议价；

（3）在估价有效期内房地产市场保持稳定；

（4）买卖双方不因任何特殊利益关系抬高或降低房地产交易价值；

（5）不考虑特殊买家的额外出价；

（6）估价不考虑未来不可预测、不可抗力或偶尔事件因素的影响。

3）关于估价对象的假设前提：

（1）估价对象的土地面积及建筑面积以委托人提供的《不动产登记资料查询答复书》等复印件为依据，我们并未进行实地丈量。

（2）估价人员实地查勘时确认，估价对象的实际用途与权属证明上的用途一致，本次评估假设按权属证明上的用途进行评估。

（3）本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价师已对委托人提供的资料履行了必要的审核程序，但不对估价委托人提供的资料的真实性、合法性和完整性进行保证，其提供的资料的真实性、合法性和完整性、准确性由估价委托人负责。如委托人提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

（4）估价人员对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，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。本次评估假设估价对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、没有环境污染问题的前提下的评估结论。

（5）假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

（6）估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

（7）假定该房地产权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

2.未定事项假设

估价对象不存在未定事项情况，故本估价报告没有未定事项假设。

3.背离事实假设

委托人提供的《不动产登记资料查询答复书》复印件记载，估价对象已抵押和已被查封。因涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次评估不考虑估价对象已有抵押、查封等因素的影响。

4.不相一致假设

估价对象不存在不相一致情况，故本估价报告没有不相一致假设。

5.依据不足假设及有关说明

（1）对租赁或租约的考虑

估价委托人未能提供估价对象的租赁资料，经调查了解后估价人员无法得知估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用等情况，本次评估未考虑租赁或租约影响，评估价值为无租约限制价值，提请报告使用人留意。

（2）对缴纳有关税费的说明

由于委托方要求计算房地产转让过程中预计卖方应缴纳的税费，经计算，估价对象转让时卖方税费为0.88万元；本次评估中补缴的卖方税费为我司估算结果，数值仅供参考，具体数额以税务相关部门计算为准。

（3）对土地使用权及土地使用年限的说明

估价对象所占用土地已办理有偿使用手续，已缴纳土地出让金。

（4）对估价对象内部状况的说明

因受条件限制，我司估价人员未能进入室内查勘，无法了解室内装修及使用状况。本次评估假设室内为普通装修进行评估，未考虑特殊装修及其使用状况对价值的影响。

**（二）估价报告使用限制条件：**

1.本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值，仅为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据不得用作其他用途，其他用途的运用均属无效。本估价机构不承担非本估价机构对本报告书的任何部分内容进行修改的责任。未经本估价机构书面同意，本报告的主部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何书面形式发表。

2.在市场没有发生重大变化的前提下，本报告使用有效期为一年，自报告完成之日（2022年5月11日）起计。如超过有效期或价值时点之后、有效期之内，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税收政策等发生变化，对估价对象价值产生明显影响时，委托人应及时委托估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3.本估价报告未考虑未来国家宏观经济政策发生重大变化以及出现不可预测、不可抗力或偶然事件等因素对估价对象价值的影响。在本报告有效期内，若国家宏观经济政策或房地产市场状况发生重大变化，以及遇有自然力或其他不可抗力因素，对估价对象的价值产生明显影响时，不能使用本次估价结论。

4．本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致可能的损失，本评估公司不承担责任。

5．本报告的市场价值包含独用土地的市场地价，未包含未来发生交易或转让时应缴纳的各种税费款项，亦未考虑估价对象所负欠的抵押、担保、应缴税、费、债务、法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制。

6．本估价报告中所使用的货币均为人民币。

7．本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

8.本估价报告以原件为准，复印件无效，无估价师亲笔签名和估价机构加盖公章无效。本估价报告由广东腾业资产评估及土地房地产估价有限公司负责解释。

**（三）特别事项说明：**

报告所称“市场价格”，是指估价对象在外部经济环境保持稳定的前提下，为本报告书所确定的评估目的而提出的公允评估意见。该评估意见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。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格。

# 

# 三、估价结果报告

## (一)估价委托人

阳春市人民法院

## (二)估价机构

广东腾业资产评估及土地房地产估价有限公司

法定代表人:张任易

地址:广州市天河区体育东路140-148号九楼906房

房地产估价机构备案等级:壹级，证书编号:粤房估备字壹0100022

资格证有效期至：2024年4月12日

## (三)估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

## (四)估价对象

1.估价对象范围：

估价对象的房屋所有权价值和占用的土地使用权价值，包含配套于房地产的供水、供电、通讯、排水、消防等必要设施设备的附属价值，但不包含构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

2.估价对象基本状况：

1）估价对象名称：阳春市春城街道东湖山庄御景园A幢商住楼2A703房。

2）坐落及周边配套：估价对象坐落阳春市春城街道东湖山庄御景园A幢商住楼2A703房，周边主要有富民路、广场路等构成的城市交通主干道路网，路面较宽，路况较好，对外交通出入便利度较好。估价对象位临广场路，道路的通达度好。交通管制情况：周边无较严格的道路交通管制。停车方便程度：所在商住小区有停车场，停车方便度较高。周边有阳春东湖公园、中兴东湖广场、阳春市图书馆、阳春市府机关幼儿园、阳春农商银行、华润万家超市、青少年活动中心、阳春市政务服务中心等各类公用服务设施，配套程度较好。

3）规模：土地面积(共有)4750.00平方米，建筑面积133.94平方米。

4）用途：住宅。

5）权属证件：根据《不动产登记资料查询结果证明》显示，权属人：陈凤兰。

3.估价对象土地实物状况：

1）图幅地号：未见记载。

2）土地四至：/

3）土地使用终止日期：/。

4）开发程度：估价对象所在楼宇已建成7层的商住楼。

5）土地用途：/。

6）土地使用权取得方式：国有出让。

7）土地性质：国有。

4.估价对象建筑物实物状况：

1）房屋所有权取得方式：未记载。

2）建成时间：约建成于2008年。

3）建筑结构及总层数、所在楼层：估价对象的建筑结构未记载，估价对象所在住宅楼宇的总楼层为共7层，估价对象位于第7层。

4）设施设备：估价对象所在住宅楼宇的水电、消防、通讯、照明等配套设施齐全。

5）空间布局：由于被执行人不配合，我司估价人员无法进入室内进行查勘。

6）上落设施：步梯（1梯4户）

7）装饰装修：估价对象外观为小方砖，室内：由于被执行人不配合，我司估价人员无法进入室内进行查勘，本次评估假设室内为普通装修进行评估。

8）层高：约3米。

9）朝向：南向（门口）。

10）通风采光：较好。

11）现状用途：住宅用途。

12）维护状况：根据估价人员现场勘查，所在楼宇有专业物业管理，维护保养情况较好，现场勘查房屋结构完好，属完好房，成新程度较高。

## (五)价值时点

本报告的估价对象现场勘查日为2022年5月6日，因委托人未作特别要求，故本报告估价对象价值时点取2022年5月6日。

## (六)价值类型

本报告中的市场价值是指估价对象在公开市场（是指竞争性的、以最大限度追求经济利益为目的、所有市场主体均可平等自由参与交易的市场）上最可能形成或成立的价格。

## (七)估价依据

**1.国家有关部门颁布的法律、法规及政策**

1）《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，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

2）《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》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

4）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

5）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号,中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2012年1月1日起施行）；

6）《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号,1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）。

**2.有关技术标准**

1）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2）中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

**3．委托人提供的资料**

1)《广东省阳春市人民法院司法评估委托书》（2022）阳春法技鉴字第102号；

2)《不动产登记资料查询结果证明》。

3)《广东省阳春市人民法院执行裁定书》（2021）粤1781执2025号

**4．其他资料**

1）现场勘察、摄影和记录；

2）估价对象法定优先受偿权利调查；

3）阳江市房地产市场信息；

4）人民银行公布的资金存、贷款利率；

5）估价对象区域内房地产投资回报状况；

6）估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## (八)估价原则

根据委托项目的具体情况，本次房地产估价主要遵循独立、客观、公正原则和合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

1.遵循独立、客观、公正原则：

要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。独立的要求是房地产估价师不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验应有的职业道德进行估价。客观的要求是房地产估价师不应带着自己的好恶情感偏见、完全从客观实际出发、反映事物的本来面目。公正的要求是房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，一切从实际出发，实事求是地进行估价。

2．遵循合法原则：

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。估价对象的权益不是委托人或估价人员可以随意假定的，必须有合法的依据，以合法使用、合法处分为前提进行估价。

本次评估中，我们是以《不动产登记资料查询答复书》为合法前提确定房地产的产权、用途、面积等状况，对房地产的价格进行评估。

3．遵循最高最佳使用原则：

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。

估价对象证载用途为住宅，规划用途为住宅，符合最高最佳使用原则，本报告按住宅用途进行估价。

4．遵循替代原则：

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。在评估一宗房地产的价格时，若同一供求圈内,存在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产，则应遵循替代原则。

本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期成交案例等，运用比较法来确定估价对象的客观合理价格或者价值，体现了替代原则。

5．遵循价值时点原则：

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。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结论同时具有很强的时效性，这是考虑到房地产市场的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次评估以现场勘察日作为本次价值时点，符合价值时点原则。

## (九)估价方法

1．房地产估价方法介绍及本次评估选取估价方法的理由

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法主要有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择是根据估价对象所在区域的房地产市场状况、估价基础资料的可用性和估价对象的性质、特点等因素来确定的。

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勘察后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，最终选择比较法求取估价对象的市场价值。具体分析如下表所示：

| **可选估价方法** | **估价方法定义、公式及适用范围** | **估价方法是否选择理由** | **是否**  **选取** |
| --- | --- | --- | --- |
| 比较法 | 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。比较法适用于房地产市场发达、有充足的具有替代性的交易实例的地区。 | 估价对象周边的住宅房地产市场较活跃，交易实例较易取得，根据《房地产估价规范》规定“有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法作为主要的估价方法”，所以本次估价首先采用比较法进行评估。 | 是 |
| 收益法 | 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。收益法适用于有收益性的房地产价格评估，而房地产的收益性体现在现实收益和潜在收益两方面。 | 估价对象为住宅，周边有类似房地产的出租实例，可通过对实例修正求取估价对象的客观租金收益，根据收益法适用于有收益性的房地产价格评估的这一原则，故本次估价同时采用收益法进行评估。 | 否 |
| 假设开发法 | 假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。 | 估价对象属于建成物业，现已投入使用，不具有开发或再开发潜力，不存在可用于再开发的情况，因此不适用假设开发法估价。 | 否 |
| 成本法 | 成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法适用于评估新的或较新的房地产价值，也适用于很少发生交易而限制比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在收益而限制收益法运用的房地产，以及以公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用者的特殊需要而开发建设的房地产。 | 估价对象为商品住宅，当前房地产市场快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的市场价格水平，因此不适用成本法估价。 | 否 |

2．已选择估价方法的定义及计算公式

**比较法**：是选取一定数量发生过交易且与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。公式：



其中：



其中：

V：待估房地产价格；Vi：比较实例i的房地产价格；Si：比较实例i相对待估房地产的交易情况修正变化量；Ti：待估房地产相对比较实例i的市场状况调整变化量；Ri：相对待估房地产的房地产状况调整变化量；Hi：比较实例i的权重；Ai：相对待估房地产的区位状况条件调整变化量；Bi：相对待估房地产的权益状况调整变化量；Ci：相对待估房地产的实物状况调整变化量；wa：区位状况权重；wb：权益状况权重；wc：实物状况权重；i：比较

在上述选用的估价方法测算结果基础上，结合估价经验、房地产市场分析，以及估价对象的现状情况作修正，综合分析确定估价对象的市场价格。

## (十)估价结果

在本次评估中，通过比较法评估方法，确定位于阳春市春城街道东湖山庄御景园A幢商住楼2A703房房地产，评估建筑面积合计为133.94平方米，在估价时点的市场评估价值为：人民币**肆拾肆万贰仟元整**（￥44.20万元）。预计转让时卖方税费及其他费用合计人民币0.88万元，扣除预计转让时卖方税费及其他费用后其房地产的评估净值为：人民币**肆拾叁万叁仟贰佰元整** （￥43.32万元）。估价对象评估单价、金额、特别提示等详见附表：《估价对象明细及评估结果汇总表》。

## (十一)估价人员

**参加本次估价的注册房地产估价师及签名：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价师姓名 | 注册证书号 | 签名 | 签字日期 |
| 关新源  （项目负责人） | 4420110177 |  | 2022年5月11日 |
| 黄瑞泳 | 4420090045 |  | 2022年5月11日 |

## (十二)实地勘查日期

我司估价人员于2022年5月6日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

## (十三)估价作业日期

2022年5月6日──2022年5月11日。

## (十四)估价报告的应用有效期

自报告出具之日起计壹年，即2022年5月11日──2023年05月10日。

# 

# 四、附件

**(一)估价对象的位置图与照片**

1.估价对象地理位置图壹份

2．估价对象现场实物照片壹份

**(二)委托人提供的资料（复印件）**

1．《广东省阳春市人民法院司法评估委托书》（2022）阳春法技鉴字第102号；

2.《不动产登记资料查询结果证明》。

3.《广东省阳春市人民法院执行裁定书》（2021）粤1781执2025号。

**(三)估价方资质证书等资料（复印件）**

1．估价方《企业法人营业执照》壹份

2．估价方《房地产估价机构备案证书》壹份

3．估价师《房地产估价师注册证》（或《执业资格证书》）贰份