涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：汕头市潮阳区谷饶镇东星村沟东洋和贵公路北畔 钢混五层商住楼 房地产价值评估

估价委托人：汕头市濠江区人民法院

房地产估价机构：广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：佘维河（注册号：4420100128）

黄翠竹（注册号：4420040143）

估价报告出具日期：2022年06月06日

估价报告编号：粤瑞基房估字[2022]第363号

目 录

**一、致估价委托人函 …………………………………………………… 第 1页**

**二、估价师声明 ………………………………………………………… 第 2 页**

**三、估价的假设和限制条件 ………………………………………… 第 3-5 页**

**四、房地产估价结果报告 ……………………………………………第 6-11页**

（一）估价委托人

（二）房地产估价机构

（三）估价对象

（四）估价目的

（五）价值时点

（六）价值类型

（七）估价依据

（八）估价原则

（九）估价方法

（十）估价结果

（十一）注册房地产估价师

（十二）实地查勘期

（十三）估价作业期

（十四）估价报告书应用的有效期

**五、附 件 …………………………………………………………… 第12页**

（一）房地产评估明细表

（二）委估房地产实地查勘相关照片及位置示意图

（三）（2022）粤0512执恢13号《评估委托书》（复印件）

（四）汕头市自然资源局潮阳分局《函复》（复印件）

（五）粤（2017）潮阳区不动产权第0000195号《不动产权证书》（复印件）

（六）评估机构《营业执照》（复印件）

（七）房地产估价机构备案证书（复印件）

（八）注册房地产估价师资格证书（复印件）

一、致估价委托人函

汕头市濠江区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家有关评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的估价方法及必要的估价程序，对委估房地产的市场价值进行了评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

经过评估，委估的**汕头市潮阳区谷饶镇东星村沟东洋和贵公路北畔 钢混五层商住楼**，建筑面积为**656.20㎡**的房地产，现状用途为商住，于价值时点**2022年05月30日**在满足假设和限制条件下之评估价值为：

**评估结果明细表 金额单位：元**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目/房屋坐落** | **《不动产权证书》** | **建筑面积(㎡)** | **评估单价 (元/㎡)** | **评估价值 (取整.百位)** |
| 1 | 汕头市潮阳区谷饶镇东星村沟东洋和贵公路北畔 钢混五层商住楼 | 粤（2017）潮阳区不动产权第0000195号 | 656.20 | 6796 | 4,459,500.00 |
| 金额大写 | | 人民币肆佰肆拾伍万玖仟伍佰元整 | | | |

评估的详细结果及有关说明，请阅读估价结果报告书。

广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

2022年06月06日

二、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，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假设和限制条件的限制；

3、我们与本估价报告中的被评估对象没有利害关系，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国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，勘查日期为2022年05月30日。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本次评估建筑面积以《不动产权证书》载明的面积为准。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 注册房地产估价师 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 佘维河 | 4420100128 |  | 2022年06月06日 |
| 黄翠竹 | 4420040143 |  | 2022年06月06日 |

三、估价的假设和限制条件

**（一）一般假设**

1、本评估报告建立在估价委托人提供所有文件、资料真实、准确、完整、客观基础上，为估价委托人指定的评估对象在价值时点的市场价值。我们慎审检查了估价委托人提供的《不动产权证书》等相关资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。

2、本次估价时我们以委托人提供的《不动产权证书》中载明数据为准进行相关说明和测算。

3、我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其区位状况、外观、公共部位和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。在无理由怀疑估价对象存在安全、环境污染隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

* 1. 交易双方是自愿地进行交易的；
  2. 交易双方是出于利己动机进行交易的；
  3. 交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
  4. 交易双方有较充裕的时间进行交易；
  5. 该房地产可以继续使用；
  6. 在此期间物业价值将保持稳定；
  7. 不考虑特殊买家的额外出价。

5、本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

6、本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用

7、本次评估不考虑涉执房地产处置时发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

**（二）未定事项假设**

无

**（三）背离事实假设**

1、根据本次评估目的，本次评估价值类型为其市场价值，根据《房地产估价规范》第5.4.2条记载“司法拍卖估价结果不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款”，故本次估价未考虑上述限制（查封）对估价结果的影响。

2、估价对象产权登记用途为住宅，在价值时点，底层现实为商铺及配套使用，评估时假设估价对象为商住用途，其中商铺建筑面积按建基面积127.50㎡计，该项假设对估价结果有较大正面影响，提请报告使用人注意该事项。

**（四）不相一致假设**

无。

**（五）依据不足假设**

估价委托人提供了《不动产权证书》的复印件，本次估价假设估价委托人提供的权属资料复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

**（六）估价报告使用限制**

1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。而评估房地产价值，不对其他用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

3、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律责任。

4、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为自出具报告书之日起一年内，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

5、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的本项目估价报告分为《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》；其中《房地产估价结果报告》提供估价委托人使用，包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。《房地产估价技术报告》仅供估价机构存档之用。

四、房地产估价结果报告

**（一）估价委托人**

名称：汕头市濠江区人民法院

**（二）房地产估价机构**

名称：广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：谢镇华

住所：汕头市金平区龙眼路20号泰联商厦十楼东侧1002房

统一社会信用代码：914405007270883063

联系电话：0754—88525964

邮政编码：515041

估价资格等级：贰级

资格证书编号：粤房估备字贰0400004

**（三）估价对象**

**1、名称、范围**

估价对象为吴小星名下址于汕头市潮阳区谷饶镇东星村沟东洋和贵公路北畔，土地使用权面积127.50㎡，建筑面积为656.20㎡的房地产。

**2、权利状况，详见下表：**

（1）根据粤（2017）潮阳区不动产权第0000195号《不动产权证书》记载：

|  |  |
| --- | --- |
| 权利人 | 吴小星 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐 落 | 汕头市潮阳区谷饶镇东星村沟东洋和贵公路北畔 |
| 不动产单元号 | 440513 004012 J000267 F00010001 |
| 权利类型 | 宅基地使用权 / 房屋所有权 |
| 权利性质 | 批准拨用 / 自建房 |
| 用途 | 宅基地 / 住宅 |
| 面积 | 宗地面积：127.50㎡ / 房屋建筑面积：656.20㎡ |
| 使用年限 |  |
| 权利其他状况 | 1、本幢房产建基面积127.50㎡  2、房屋结构：钢筋混凝土结构，房屋总层数：5层  3、吴小星（身份证号码：440582197906084577）  4、按宅基地限额规定，该宗宅基地实测面积127.50平方米，超7.50平方米。超过部分，在房屋拆迁、改建、翻新货依法实施规划建设需要时按当时有关规定，重新作出处理。 |

（2）他项权利状况：

估价对象于2017年12月抵押于汕头市河浦农村信用合作社，2020年6月被汕头市濠江区人民法院查封。

（3）上述房地产由汕头市濠江区人民法院委托评估〔评估委托书列：（2022）粤0512执恢13号〕。

（4）提请报告使用人注意事项

估价对象产权登记用途为住宅，南临和贵公路，在价值时点，底层现实为商铺及配套使用，评估时假设估价对象为商住用途，其中商铺建筑面积按建基面积127.50㎡计，该项假设对估价结果有较大正面影响，提请报告使用人注意该事项。

**3、标的物概况**

（1）土地实物状况及利用状况

位置：汕头市潮阳区谷饶镇东星村沟东洋和贵公路北畔；

四至：东至吴树洪，西至吴楚强，南至和贵公路，北至区间路；

土地面积：127.50平方米，宽、深分别为8.5米、15米，形状规则；

地形地势及地质条件：地势较平坦，土壤地基条件较好。

基础设施完备程度：土地开发程度达到红线外“五通”即通上水、通下水、通电、通讯、通路，场地平整。

土地利用状况：地上为估价对象五层楼房，已办理相关权属登记。

（2）建筑物实物状况及利用状况

建筑面积：估价对象建筑面积为656.20平方米；

空间布局：所在建筑物为联排商住楼，楼高五层，建基面积127.50㎡，坐北向南。建筑物外墙面为条形砖，配铝合金框玻璃窗，整体外部观感一般。

底层为二格商铺，装配卷闸门，室内净高约3.1米。楼地面铺地砖，内墙面、天花刷乳胶漆。内部基本为敞开式格局，西北侧装配一道步行梯联通楼上。二至五层为住宅及配套用房，五层有露台。进户房门为防盗门，室内普通居家装修。室内水、电等设施满足正常使用要求，整体采光、通风条件较好。

新旧程度：约建成于2001年；

现状使用情况：由现场查勘得知估价对象正常使用中，于价值时点为商住及配套用房使用。

**4、区位状况**

潮阳区是广东省著名侨乡之一。改革开放以来，侨乡优势得到发挥，雄厚的外资给潮阳区的经济注入了生机和活力。区委区政府始终把发展作为第一要务，经过二十多年的建设，潮阳区的基础设施已形成规模，道路交通，港口码头，供水供电，电信金融等硬件设施配套齐全，为各方来潮投资的客商提供了优越的投资环境。目前，全区拥有乡镇企业三千多家，形成纺织服装、日用化工、五金电子、文具、塑料、音像等支柱产业。潮阳的经济正朝着健康的方向快速发展。

谷饶镇位于汕头市潮阳区西北部，是联系潮阳、普宁、揭阳三市的重要交通枢纽之一，省道和洪公路横贯东西，厦深铁路经过镇域，并将设置汕头客、货运站（即汕头铁路西站），交通便利，地理位置优越。谷饶镇是潮阳区西北部的重点工贸型城镇，属于潮阳区市域的二级重点城镇，谷饶的乡镇企业十分发达，针织内衣行业更是远近闻名。

估价对象所在位于谷饶镇侨星东路与和贵路（也称：谷贵路）东星村路段交界的西北侧，南侧临谷贵路，该片区对外交通较便利，居住人口较为密集，周边商铺、住宅众多，附近各种社会公共配套设施和生活服务配套设施基本齐全，总体居住环境一般、商业氛围较为浓厚。

**（四）估价目的**

本次评估是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**（五）价值时点**

以现场勘查日期2022年05月30日确定为本报告的价值时点。

**（六）价值类型**

本次估价的价值类型为市场价值，市场价值即是在现实权利状况下，以及公开市场假设条件下，于价值时点最可能形成的价格。

**（七）估价依据**

1、法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第32号2019年8月26日修改）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号2019年8月26日修改）；

（3）《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用过，自2021年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号2008年1月1日起实施）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（自2016年12月1日起施行）；

2、技术规程

（1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（3）《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号，自2021年9月1日起施行）。

3、估价委托人提供的资料

（1）（2022）粤0512执恢13号《评估委托书》

（2）汕头市自然资源局潮阳分局《函复》复印件

（3）粤（2017）潮阳区不动产权第0000195号《不动产权证书》复印件

4、其他资料

（1）估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；

（2）当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

（3）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**

1、遵循独立、客观、公正的原则，评估价值应为对各方的估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；

5、遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

**（九）估价方法**

根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

本项目为房地产市场价值评估，根据市场调查，估价对象所在区域同类型的房地产交易案例不活跃，不适宜用比较法进行评估；收益法是通过收益测算市场价值的计算方法，区域同类用途的房地产租赁较活跃，周边可参考的物业较多，因此适宜采用收益法；估价对象作为商住用途房地产，其市场价值大于以各成本累加为基础的积累结果，故不宜采用成本法；估价对象为已建成房地产，不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法。

经综合分析，本项目采用收益法进行评估。

收益法就是在持续使用假设前提下，通过预计估价对象在未来有效使用期限内的正常年净收益，并选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象在价值时点的客观合理价值的方法。

**（十）估价结果**

经过评估，估价委托人委估的**汕头市潮阳区谷饶镇东星村沟东洋和贵公路北畔 钢混五层商住楼**，建筑面积为**656.20㎡**的房地产，于价值时点2022年05月30日在满足假设和限制条件下之评估价值为**CNY4,459,500.00元**，大写：人民币**肆佰肆拾伍万玖仟伍佰元整**（详见：致估价委托人函）。

**（十一）注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 佘维河 | 4420100128 |  | 2022年06月06日 |
| 黄翠竹 | 4420040143 |  | 2022年06月06日 |

**（十二）实地勘查期**

2022年05月30日

**（十三）估价作业期**

2022年05月30日至2022年06月06日。

**（十四）估价报告书应用的有效期**

本估价报告书应用的有效期自报告书出具之日起一年内有效。

广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

2022年06月06日

五、附 件

（一）房地产评估明细表

（二）委估房地产实地查勘相关照片及位置示意图

（三）（2022）粤0512执恢13号《评估委托书》（复印件）

（四）汕头市自然资源局潮阳分局《函复》（复印件）

（五）粤（2017）潮阳区不动产权第0000195号《不动产权证书》（复印件）

（六）评估机构《营业执照》（复印件）

（七）房地产估价机构备案证书（复印件）

（八）注册房地产估价师资格证书（复印件）