涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：汕头市外砂镇蓬发路虹璟湾西区2幢405号房全套 房地产价值评估

估价委托人：汕头市龙湖区人民法院

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07月28日

估价报告编号：粤瑞基房估字[2022]第465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）委估房地产位置示意图

（二）委估房地产实地查勘相关照片

（三）（2022）粤0507执1059号《司法评估委托书》（复印件）

（四）（2022）粤0507执1059号之二《执行裁定书》（复印件）

（五）《财产清单》（复印件）

（六）广东省自然资源厅《房地产权结果信息一览表》（复印件）

（七）评估机构《营业执照》（复印件）

（八）房地产估价机构备案证书（复印件）

（九）注册房地产估价师资格证书（复印件）

一、致估价委托人函

汕头市龙湖区人民法院：

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，选用“市场法”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**汕头市外砂镇蓬发路虹璟湾西区2幢405号房全套**，建筑面积为**145.38㎡**的房地产，用途为住宅，于价值时点**2022年07月21日**在满足假设和限制条件下之市场价值为：

 **评估结果明细表 金额单位：元**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **估价项目/房地坐落** | **《房地产权结果信息一览表》** | **建筑面积(㎡)** | **单价 (元/㎡)** | **市场价值 (取整.十位)**  |
| 1 | 汕头市外砂镇蓬发路虹璟湾西区2幢405号房全套 | 不动产权证书号：粤（2018）汕头市不动产权第0058891号 | 145.38 | 8120 | 1,180,490.00 |
| 金额大写 | 人民币壹佰壹拾捌万零肆佰玖拾元整 |

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07月28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07月21日。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本次评估面积以《房地产权结果信息一览表》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07月28日 |
| 黄翠竹 | 4420040143 |  | 2022年07月28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广东省自然资源厅《房地产权结果信息一览表》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《房地产权结果信息一览表》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区位状况、外观、公共部位及使用状况作一般性勘查，评估时亦没有接受进行结构测试和设备检验的要求，因此不能确定其是否存在内部缺损。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、根据估价委托人提供的资料，估价对象已办理一般抵押登记。结合本次估价目的，本次估价不考虑估价对象抵押限制因素的影响。

2、委估房地产已由汕头市龙湖区人民法院以（2022）粤0507执1059号《执行裁定书》裁定查封，以（2022）粤0507执1059号之二《执行裁定书》裁定拍卖、变卖。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。

**（四）不相一致假设**

无。

**（五）依据不足假设**

估价委托人提供了《房地产权结果信息一览表》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。

**（七）评估委托过程**

1、2022年07月18日，贵院以（2022）粤0507执1059号《司法评估委托书》委托我司对位于汕头市外砂镇蓬发路虹璟湾西区2幢405号房全套的房地产进行评估。

2、我司估价人员与法院工作人员于07月21日一同前往实地勘察。

3、2022年07月28日，我司出具正式评估报告。

四、房地产估价结果报告

**（一）估价委托人**

名称：汕头市龙湖区人民法院

**（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**

估价对象为汕头市外砂镇蓬发路虹璟湾西区2幢405号房全套，建筑面积为145.38㎡的房地产。

估价范围包含建筑物及其分摊土地使用权价值，包括与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施的价值，但不包含室内可移动、拆除的设备设施等动产的价值。

**2、权属状况**

根据广东省自然资源厅粤《房地产权结果信息一览表》记载：

（1）权属基本状况

房屋坐落：外砂镇蓬发路虹璟湾西区2幢405号房全套；

权利人：王伟彬；

不动产权证书号：（2018）汕头市不动产权第0058891号；

房屋规划用途为住宅，房屋性质为市场商品房。

土地使用年限：1993年12月02日起2063年11月01日止。

（2）他项权利状况

根据估价委托人提供的资料，至价值时点，估价对象有一般抵押他项权利限制，抵押人王伟彬，抵押权人刘丽琼，不动产登记证明号：粤（2021）汕头市不动产证明第0008899号。

（3）汕头市龙湖区人民法院在执行申请人陈泽鹏与被执行人王伟彬民间借贷纠纷案中，委估房地产已由汕头市龙湖区人民法院以（2022）粤0507执1059号《执行裁定书》裁定查封，以（2022）粤0507执1059号之二《执行裁定书》裁定拍卖、变卖。并委托评估〔评估委托书列：（2022）粤0507执1059号〕。

**3、实物状况**

（1）土地实物状况及利用状况

位置：外砂镇蓬发路虹璟湾西区；

四至：东至蓬发路，南至区间路，西至区间路，北至仙洲路；

形状：估价对象所在宗地土地形状较规则；

地形地势及地质条件：地势较平坦，地质条件较好。

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：已建成住宅小区。

（2）建筑物实物状况及利用状况

“虹璟湾西区”由4幢高层商住楼组成花园小区，约建成于2011年。园区内配套绿化、地下车库及物业管理。规划及环境条件较好。

估价对象所在建筑物为“虹璟湾西区”第2幢，位于小区东侧中部，东临蓬发路，为钢混结构16层商住楼。建筑物外墙面贴条形砖，配铝合金框玻璃窗，外部整体观感较好。

估价对象位于2幢2梯第4层东侧，不临路，南北朝向，2户配套一部“日立”电梯。进户门为不锈钢防盗门及实木门，配套入户花园，室内住宅格局：四房三卫二厅及一厨一阳台。室内楼地面铺地砖，内墙面喷涂乳胶漆、部分墙纸装饰，天花木板吊顶喷涂乳胶漆。水电、卫生等设施配套齐全。整体采光、通风条件较好。

现状使用情况：由现场查勘得知估价对象正常使用中，于价值时点为住宅使用。

**4、区位状况**

估价对象所在区域为龙湖区外砂镇蓬发路西侧，毗邻324国道，地理位置较好，交通便捷。周围有江景公园、外砂华侨中学、海乐城购物中心、蓬发市场及海富花园、锦骏花园等住宅小区。该区域各项生活、商业、教育等设施配套较齐全。

**（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07月21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0507执1059号《司法评估委托书》

（2）（2022）粤0507执1059号之二《执行裁定书》；

（3）广东省自然资源厅《房地产权结果信息一览表》（复印件）

（4）粤（2018）汕头市不动产权第0058891号不动产权证书号复印件。

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，估价对象所在区域的房地产交易市场较活跃，同类型的房地产交易案例较多，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，对住宅用房而言，基于当前房地产市场租金水平较低，且无法准确预计未来租金水平变化趋势，采用收益法的估价结果无法客观反映住宅用房的市场价值，故不宜采用收益法；估价对象作为住宅用途房地产，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，本项目采用比较法进行评估。

比较法也称“市场法”，就是依据替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，并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**汕头市外砂镇蓬发路虹璟湾西区2幢405号房全套**，建筑面积为**145.38㎡**的房地产，于价值时点2022年07月21日在满足假设和限制条件下之市场价值为**CNY1,180,490.00元**，大写：人民币**壹佰壹拾捌万零肆佰玖拾元整**（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07月28日 |
| 黄翠竹 | 4420040143 |  | 2022年07月28日 |

**（十二）实地勘查期**

2022年07月21日

**（十三）估价作业期**

2022年07月21日至2022年07月28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07月28日

五、附 件

（一）委估房地产位置示意图

（二）委估房地产实地查勘相关照片

（三）（2022）粤0507执1059号《司法评估委托书》（复印件）

（四）（2022）粤0507执1059号之二《执行裁定书》（复印件）

（五）《财产清单》（复印件）

（六）广东省自然资源厅《房地产权结果信息一览表》（复印件）

（七）评估机构《营业执照》（复印件）

（八）房地产估价机构备案证书（复印件）

（九）注册房地产估价师资格证书（复印件）