涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：汕头市龙湖区春泽庄南区19座405号房

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：黄晓彬（注册号：4420050157）

黄翠竹（注册号：4420040143）

报告出具日期：2021年12月15日

估价报告编号：粤瑞基房估字[2021]第1140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 页**

**四、房地产估价结果报告 ……………………………………………… 第 6 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）房产评估明细表

（二）估价对象现场照片

（三）估价对象位置示意图

（四）《司法评估委托书》及《执行裁定书》（复印件）

（五）《不动产产权情况表》（复印件）

（六）房地产评估机构《营业执照》（复印件）

（七）房地产评估机构备案证书及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：

受贵法院委托，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。

经过评估，委估的位于汕头市龙湖区春泽庄南区19座405号房，建筑面积为122.93㎡的房地产，于价值时点2021年12月10日市场价值为CNY922,000.00元，大写：人民币玖拾贰万贰仟元正。人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房地产项目** | **建筑面积(㎡)** | **单价（元/㎡）** | **市场价值（元）** |
| 1 | 汕头市龙湖区春泽庄南区19座405号房 | 122.93 | 7,500.00 | 922,000.00 |

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：

2021年12月15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2021年12月10日。估价师仅对委估房地产的区位状况、外观及公共部位作一般性勘查，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。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、房地产面积以《不动产产权情况表》写明的面积为准，估价人员未作实地丈量。

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《不动产产权情况表》及其它相关资料（复印件），但未能核查其资料原件，并未能向政府有关部门进行核实。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。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以上述资料所载的相关内容作为估价依据。

2、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以委托人提供的《不动产产权情况表》复印件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外观和使用状况，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。

**（二）未定事项假设**

无。

**（三）背离事实假设**

在价值时点，估价对象已设立抵押权，本次估价不考虑该因素对估价对象已的影响,提请报告使用人注意该事项。

**（四）不相一致假设**

估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

**（五）依据不足假设**

估价人员对估价对象实地查勘时，受客观条件限制，估价人员与委托人及相关人员均无法进入估价对象室内进行查勘，估价人员仅对估价对象外观进行一般性查勘，未能对估价对象内部布局、室内装修等情况进行查勘；因此，其室内状况存在不确定性。但根据实地查勘其大门外观，结合委托人及相关工作人员介绍，合理推测其室内已进行过装修。本次估价假定其室内为能满足正常起居要求的普通装修。

**（六）估价报告使用限制**

1、本估价报告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市场价值，不对其他用途负责。

2、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、在估价报告使用期限或估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、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。

7、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。

8、本估价报告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、估价技术报告、附件共六部分，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。

9、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文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

10、本估价报告分为《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》提供委托方使用，《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：汕头市龙湖区人民法院

地 址：汕头市黄河路31号

联系电话：0754-88887074

邮政编码：515800

**（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：汕头市龙眼路20号泰联商厦十楼东侧1002房

统一社会信用代码：914405007270883063

资 质 等 级：贰 级

证 书 编 号：粤房估备字贰0400004

联系电话：0754—88525964

**（三）估价对象**

1、名称及范围

估价对象为汕头市龙湖区春泽庄南区19座405号房，建筑面积122.93㎡，分摊用地面积18.56㎡的房地产。

2、权属状况

根据《不动产产权情况表》载明：该房地产权属证号为粤房地证字第2092553号，权属人为刘世彪，档案号为L01541，地号为332-00-024-16，单元号440507007002GB00043F00180038，房屋取得方式为98年4月购买，房屋用途为住宅，土地性质为国有建设用地使用权，土地来源为出让，土地用途为城镇住宅用地，竣工日期为1997年，终止日期为2063年05月14日。

上述房地产已于2021年9月24日由汕头市龙湖区人民法院（2021）粤0507执1929号之一《执行裁定书》、（2021）粤0507执1929号《司法评估委托书》委托评估、拍卖、变卖。

3、实物状况分析

估价对象所在建筑物为龙湖区春泽庄南区19座，建筑结构为钢混结构，总层数为8层。外墙面贴条形砖，配铝合金玻璃窗，整体外部观感普通。

估价对象位于该建筑物第4层05号房，南北朝向。受客观条件限制，估价人员无法进入估价对象室内进行查勘，估价人员仅对估价对象外观进行一般性查勘，未能对估价对象内部布局、室内装修等情况进行查勘。但根据实地查勘其大门外观，结合委托人及相关工作人员介绍，合理推测其室内已进行过装修。本次估价假定其室内为能满足正常起居要求的普通装修。经现场查勘，估价对象进户门为不锈钢防盗门、实木门。

4、区位状况分析

估价对象所在区域为龙湖区金砂路与嵩山路交汇处西北角，东为嵩山路，南为金砂路，西为衡山路，北为锦龙南路。周围有市市场监督局、丰泽大厦、珠池派出所、龙湖实验学校及汕头第一城、丰泽花园、华尔花园、龙珠花园、金碧庄等住宅小区，该区域各项市政、生活、商业、教育等配套设施完善。

**（四）估价目的**

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**

本次评估在委托人及相关工作人员的陪同下，于2021年12月10日对涉执房地产进行现场勘查，故以现场勘查日期作为本次评估的价值时点，即价值时点为2021年12月10日。

**（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**

本次评估依据国家、广东省和汕头市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

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）《司法评估委托书》；

（2）《不动产产权情况表》等相关资料复印件；

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，全国及本地房地产市场均不同程度存在租金较低、租售倒挂现象，故收益法不是最适宜的方法；估价对象作为住宅用房，其市场价值大于以各成本累加为基础的积累结果，故成本法不适宜；估价对象为已建成房地产，不具有开发或再开发潜力，故假设开发法不适宜。

经综合分析，本项目采用比较法进行评估。

比较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，估价委托人委估的位于汕头市龙湖区春泽庄南区19座405号房，建筑面积为122.93㎡的房地产于价值时点2021年12月10日市场价值为CNY922,000.00元，大写：人民币玖拾贰万贰仟元正。

**（十一）注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 黄 晓 彬 | 4420050157 |  | 2021年12月15日 |
| 黄 翠 竹 | 4420040143 |  | 2021年12月15日 |

**（十二）实地查勘期**

2021年12月10日

**（十三）估价作业期**

2021年12月10日至2021年12月15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

2021年12月15日

五、附 件

（一）房产评估明细表

（二）估价对象现场照片

（三）估价对象位置示意图

（四）《司法评估委托书》及《执行裁定书》（复印件）

（五）《不动产产权情况表》（复印件）

（六）房地产评估机构《营业执照》（复印件）

（七）房地产评估机构备案证书及注册房地产估价师资格证书（复印件）