**涉 执 房 地 产 处 置**

**司 法 评 估 报 告**

估价报告编号：方圆房（估）字[2022]第HY00007号

估价项目名称：位于连平县元善镇乌石坳浪子下地段一宗房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：连平县人民法院

房地产估价机构：广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：吴春妮 注册号：4620190003

李 娟 注册号：4120190090

估价报告出具日期：二〇二二年八月三十日

**广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司**

地址：广东省东莞市南城街道鸿福路108号1栋1509室

电话：0769-26982316

**致估价委托人函**

连平县人民法院：

承蒙委托，本公司对本次评估的重要内容及结果向贵方做如下陈述：

一、估价目的：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。

二、估价对象：纳入本次估价的估价对象为一栋住宅，位于连平县元善镇乌石坳浪子下地段，建筑面积为754.87㎡，房屋用途为住宅，实际用途为1层作为商铺、2-6层作为住宅。所属楼栋总楼层为6层，估价对象位于第1-6层；房屋权利人为朱锦标，房屋所有权取得方式为2015年受父母赠与所得，登记时间为2015年5月25日。

三、价值时点：二〇二二年八月二日。

四、价值类型：房地产市场价值。

五、估价方法：比较法和收益法。

六、估价结果：评估总价为RMB**2,287,256**元（大写人民币**贰佰贰拾捌万柒仟贰佰伍拾陆**元整），市场价值为RMB**2,287,256**元（大写人民币**贰佰贰拾捌万柒仟贰佰伍拾陆**元整）。估价结果详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象地址 | 不动产权证号 | 建筑面积 | 评估单价 | 评估总价 | 市场价值 | 备注 |
| （㎡） | （元/㎡） | （元） | (元） |
| 连平县元善镇乌石坳浪子下地段 | 粤房地权证连平县字第2300016988号 | 754.87 | 3,030 | 2,287,256 | 2,287,256 | 评估结果为房地产综合价值，含地价。 |

七、特别提示：上述估价结果为市场价值，不包含转让时应缴纳的相关税费。

特此函告

广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月三十日

**目 录**

[估价师声明 - 1 -](#_Toc1454)

[估价假设和限制条件 - 2 -](#_Toc6426)

[一、一般假设 - 2 -](#_Toc3100)

[二、未定事项假设 - 3 -](#_Toc31281)

[三、背离事实假设 - 3 -](#_Toc11730)

[四、不相一致假设 - 4 -](#_Toc24516)

[五、依据不足假设 - 4 -](#_Toc20515)

[六、估价报告使用限制 - 4 -](#_Toc26196)

[房地产估价结果报告 - 6 -](#_Toc16387)

[一、估价委托人 - 6 -](#_Toc10140)

[二、房地产估价机构 - 6 -](#_Toc30353)

[三、估价目的 - 6 -](#_Toc3425)

[四、估价对象 - 6 -](#_Toc16151)

[五、价值时点 - 7 -](#_Toc1014)

[六、价值类型 - 8 -](#_Toc12802)

[七、估价原则 - 8 -](#_Toc20950)

[八、估价依据 - 8 -](#_Toc21659)

[九、估价方法 - 10 -](#_Toc17657)

[十、估价结果 - 11 -](#_Toc27530)

[十一、注册房地产估价师 - 12 -](#_Toc11208)

[十二、实地查勘期 - 12 -](#_Toc15976)

[十三、估价作业期 - 12 -](#_Toc32491)

[附 件 - 13 -](#_Toc6439)

# 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们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。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

四、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）以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

五、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，取得了估价对象的现场资料，并以此作为本次评估的依据之一。

# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

（一）本估价结果是以估价对象能够正常使用和合法处置为前提。

（二）估价委托人提供了估价对象的《房地产权证》复印件，我司估价人员对《房地产权证》记载的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设它们是合法、真实、准确和完整的。

（三）我司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了外观及使用状况的实地查勘，对房屋质量安全、质量缺陷、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构对估价对象的建筑物基础和房屋结构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设其无基础、结构方面的重大质量问题，房屋安全。

（四）假设该物业权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制，估价对象不受可能影响其价值的债权限制或负有法律义务性质的开支所约束。

（五）估价对象位置、估价范围及使用状况等，均以领勘人指认的物业位置及描述为准，本次估价是以此为前提进行评估，估价人员无法确定其是否存在误指或错指的情况，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提请报告使用者注意。

（六）设定本次价值时点为对估价对象完成实地查勘之日：二〇二二年八月二日。

（七）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

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

1、估价结果是为有关方了解估价对象于价值时点的公开市场价值，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。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权利人已承担的债务、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。

## 四、不相一致假设

估价对象的不同权属证明上的权利人一致，估价对象的证载名称、地址与现状名称、地址是一致的，估价对象登记用途为住宅，实际用途为1层作为商铺、2-6层作为住宅，请报告使用者注意。

## 五、依据不足假设

本次评估我司工作人员现场查勘时，由于被执行人的原因，导致估价人员未能进入估价对象2-6层以及1层的部分区域内部进行查勘和拍照，只对物业门口、一楼部分区域和周围环境进行查勘和拍照，本次评估按普通装修标准和能正常使用状况为前提，不考虑其他装修状况和非正常使用情况。

## 六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅供人民法院确定财产处置参考价服务，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

2、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、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4、在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估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。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

7、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

8、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

9、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。

10、本估价报告使用期限应自估价报告出具之日起计算一年内有效。在有效期内，如作价标准发生重大变化，对估价对象价值影响较大时，须委托估价机构重新估价。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：连平县人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91441900744494031D

法定代表人：谢卫良

住所：广东省东莞市南城街道鸿福路108号1栋1509室

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹1000004

## 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而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

纳入本次估价的估价对象为一栋住宅，位于连平县元善镇乌石坳浪子下地段。

1、估价对象基本状况

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | | | 连平县元善镇乌石坳浪子下地段一宗房地产 | | | | |
| 坐落 | | | 连平县元善镇乌石坳浪子下地段 | | | | |
| 规模（㎡） | 建筑面积 | | 754.87 | 用途 | 规划用途 | | 住宅 |
| 专有建筑面积 | | / | 实际用途 | | 1层作为商铺、2-6层作为住宅 |
| 估价对象权属状况 | | | | | | | |
| 不动产权证号 | | 粤房地权证连平县字第2300016988号 | | | | | |
| 国土证号 | | 连府国用（2015）字第000138号 | | | | | |
| 土地权利性质 | | 国有 | | 土地权利类型 | | 出让 | |
| 房屋权利性质 | | / | | 房屋权利类型 | | / | |
| 房地产权属人 | | 朱锦标 | | 共有情况 | | 单独所有 | |
| 房屋所有权取得方式 | | 2015年受父母赠与所得 | | 登记日期 | | 2015年5月25日 | |

2、土地基本状况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 形状 | 较规则多边形 | 地形、地势 | 地形良好，地势平坦 |
| 开发程度 | 宗地红线内建设有房屋 | 地质、土壤 | 良好 |
| 土地使用期限 | 根据委托方提供的《房地产权证》土地使用年限：2015年4月29日取得，使用年限48年；截至价值时点土地使用权剩余使用年限约41年。 | | |
| 共用面积 | / | | |

3、建筑物基本状况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑结构 | | 框架 | 空间布局 | 布局合理 |
| 装修状况 | 外 墙 | 墙砖 | | |
| 室内装修状况 | 一楼部分区域：内墙为乳胶漆，天花为铝扣板吊顶，楼地面为地砖；门窗：玻璃门、卷帘门、木门，铝合金玻璃窗及不锈钢防盗网。  本次评估我司工作人员现场查勘时，由于被执行人的原因，导致估价人员未能进入估价对象2-6层以及1层的部分区域内部进行查勘和拍照，只对物业门口、一楼部分区域和周围环境进行查勘和拍照，本次评估按普通装修标准和能正常使用状况为前提，不考虑其他装修状况和非正常使用情况。 | | |
| 设施  设备 | 水 电 | 有 | 电 梯 | 无 |
| 煤 气 | / | 消 防 | 消防栓 |
| 空 调 | 有 | 其它设备 | —— |
| 维护与保养 | | 较好 | 成 新 度 | 85% |
| 备 注 | | / | | |

## 五、价值时点

本次价值时点为：二〇二二年八月二日。

价值时点是依据估价对象完成实地查勘之日确定。

## 六、价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

本次估价的价值定义为：市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

## 七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则，是指估价机构和估价师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。

（二）合法原则，是指估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则，是指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。

（四）替代原则，是指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。

（五）最高最佳利用原则，是指估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格。

我们认为估价对象维持现状、继续利用最为有利，故本次评估以维持现状为前提进行估价。

## 八、估价依据

本次评估依据国家、广东省和河源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，自2020年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国民法典》（主席令第45号2021年1月1日起实施）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第32号，自2019年4月23日起施行）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，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）《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011年6月起试用）；

（4）关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）；

3、估价委托人提供的资料

（1）《房地产权证》；

（2）估价委托人提供的《司法鉴定委托书》【（2022）河连法技鉴字第47号】；

4、其他资料

（1）《2021年河源市经济数据发布》；

（2）估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；

（3）当地近期房地产市场交易资料；

（4）估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常见的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及估价人员所掌握的资料，结合实地勘察和市场调研的结果，估价对象所在地区的房地产交易市场比较活跃，与估价对象同类房地产有较多交易实例，宜采用比较法；另外考虑到估价对象附近有类似的出租物业相比较，宜采用收益法。

（一）比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，然后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。

基本公式为：

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

=可比实例成交价值 ×交易情况修正系数× 市场状况修正系数×（区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数）

（二）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。

其基本公式为：

V=（a/r）×[1-(1 /(1+r)^n]

其中：V----收益价格，

a----年净收益，

r----资本化率，

n----收益年限。

将两种估价方法的估算结果分析综合后，得出最终估价值。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，选取比较法和收益法作为估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定估价对象于价值时点的评估单价为**3,030**元/㎡，评估总价为RMB**2,287,256**元（大写人民币**贰佰贰拾捌万柒仟贰佰伍拾陆**元整），市场价值为RMB**2,287,256**元（大写人民币**贰佰贰拾捌万柒仟贰佰伍拾陆**元整）。详见《房地产评估结果汇总表》。

**房地产评估结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象地址 | 建筑面积（㎡） | 评估单价  （元/㎡） | 评估总价  （元） | 市场价值  （元） | 备注 |
| 连平县元善镇乌石坳浪子下地段 | 754.87 | 3,030 | 2,287,256 | 2,287,256 | 评估结果为房地产综合价值，含地价。 |

**备注：上述估价结果为市场价值，不包含转让时应缴纳的相关税费。**

## 十一、[注册房地产估价师](#_Hlk523758400" \s "1,8875,8883,0,,注册房地产估价师)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 吴春妮 | 4620190003 |  | 2022年8月30日 |
| 李娟 | 4120190090 |  | 2022年8月30日 |

## 十二、实地查勘期

二〇二二年八月二日至二〇二二年八月二日

## 十三、估价作业期

二〇二二年八月二日至二〇二二年八月三十日

# 附 件

附件一、估价对象相关相片

附件二、估价对象位置图

附件三、估价委托人提供的有关资料复印件

附件四、估价方营业执照和评估资质证书复印件

附件五、估价人员执业资格证书复印件