**涉执房地产处置司法评估报告**

**项目名称：**汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1301、1302、1303、1401、1501号房地产价格评估

**估价委托人：**广东省南澳县人民法院

**估价机构：**汕头市宏基土地房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：**林添盛（注册号：4420080014）

翁运钿（注册号：4420190125）

**估价报告出具日期：**2022年8月22日

**估价报告编号：**汕宏评（2022）房412号

**致估价委托人函**

广东省南澳县人民法院：

承蒙委托，我公司对位于汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1301、1302、1303、1401、1501号房地产进行了实地查勘，并对其市场价格进行了评估，估价目的是为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价人员根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的、遵循估价原则、按照估价工作程序、在认真分析现有资料，运用收益法，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素之后，确定估价对象土地划拨条件下在价值时点2022年8月2日的公开市场价格为RMB457.14万元，大写人民币肆佰伍拾柒万壹仟肆佰元整，详见《估价结果明细表》。

**估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 估价对象 | 权属人 | 产权资料 | 规划用途 | 建筑面积 | 评估单价 | 土地出让条件下总值 | 应扣土地出让金 | 土地划拨条件下总值 |
| (㎡) | (元/㎡) | (万元) | (万元) | (万元) |
| 1 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1301、1303号 | 南澳县融信房地产开发有限公司 | 《广东省南澳县人民法院评估委托书》[(2022)汕澳法技鉴字第12号]、《房地产权证》及其提供的其他相关资料 | 住宅 | 413.66 | 2750 | 113.76 | 0.18 | 113.58 |
| 2 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1302号 | 住宅 | 454.8 | 2750 | 125.07 | 0.19 | 124.88 |
| 3 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1401号 | 住宅 | 426.97 | 2750 | 117.42 | 0.18 | 117.24 |
| 4 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1501号 | 住宅 | 426.97 | 2380 | 101.62 | 0.18 | 101.44 |
| **合计** | | | | | **1722.4** | **-** | **457.87** | **0.73** | **457.14** |

备注：按建筑面积计价，评估总价取整至百位。

**特别提示：本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。**

本报告有效期为壹年，从2022年8月22日至2023年8月21日止。

特此致函

法定代表人：

(中国房地产估价师)

汕头市宏基土地房地产评估有限公司

致函日期：2022年8月22日

**目 录**

[一、估价师声明 1](#_Toc20103)

[二、估价假设和限制条件 2](#_Toc961)

[三、房地产估价结果报告 6](#_Toc31615)

[（一）估价委托人 6](#_Toc24885)

[（二）估价机构 6](#_Toc20404)

[（三）估价目的 6](#_Toc20989)

[（四）估价对象 6](#_Toc7105)

[（五）价值时点 12](#_Toc24266)

[（六）价值类型 12](#_Toc15907)

[（七）估价原则 13](#_Toc19049)

[（八）估价依据 13](#_Toc31639)

[（九）估价方法 14](#_Toc10049)

[（十）估价结果 16](#_Toc25366)

[（十一）注册房地产估价师 17](#_Toc15821)

[（十二）实地查勘期 17](#_Toc25330)

[（十三）估价作业期 17](#_Toc29654)

[四、附件 18](#_Toc8102)

[（一）估价对象位置图 18](#_Toc8816)

[（二）估价委托书（复印件） 18](#_Toc25171)

[（三）估价对象权属证明复印件 18](#_Toc30995)

[（四）估价对象实地查勘情况和相关照片 18](#_Toc25607)

[（五）估价对象法定优先受偿款调查情况（无） 18](#_Toc15939)

[（六）专业帮助情况和相关专业意见（无） 18](#_Toc9268)

[（七）估价所依据的其他文件资料（无） 18](#_Toc673)

[（八）房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 18](#_Toc11277)

[（九）注册房地产估价师估价资格证书复印件 18](#_Toc16733)

# 

# 一、估价师声明

**对本报告我们作如下郑重声明：**

1.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、误导性陈述及重大遗漏；

2.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.我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5.本估价报告中对估价对象权属状况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门的认定为准；本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，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；

6.没有人对本估价报告提供了重要专业支持或帮助；

7.我们将保密相关当事人的商业秘密和隐私；

8.估价是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观价格或价值揭示出来，本估价结果不应被认为是对估价对象成交价格的决策，我们并不承担决策责任。

# 二、估价假设和限制条件

（一）估价的假设前提

**1．一般假设**

（1）估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

①交易双方自愿地进行交易；

②交易双方处于利己动机进行交易；

③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

④交易双方有较充裕的时间进行交易；

⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（2）本次估价中，对估价对象产权的界定根据《广东省南澳县人民法院评估委托书》[(2022)汕澳法技鉴字第12号]、《房地产权证》及其他相关资料的复印件为依据；本次评估以上述权属资料的真实、合法、有效为前提，估价方不承担因上述权属资料失实造成的任何法律责任。

（3）注册房地产估价师已对房屋安全、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）估价对象现状均为住宅房地产，本次估价结果假设以估价对象正常使用为估价前提。

（5）估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

（6）本次估价的实地查勘完成之日为2022年8月2日，由于委托方未明确价值时点，因此，根据房地产估价规范，本次评估以实地查勘完成之日即2022年8月2日作为价值时点，本次估价设定司法财产处置之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况一致。

（7）根据委托方提供的相关资料，估价对象为划拨用地不动产，根据相关规定该类房地产上市交易需缴纳土地出让金，根据汕头经济特区地价管理规定(汕府令第167号)，第八条“（二）属其他类型房产的，按批准土地用途基准地价的3％补交。”，经查，估价对象所在片区基准地价为1892元/平方米，即估价对象预计应补缴出让金=1892\*分摊土地面积\*3%/10000，具体以汕头市房管及自然资源相关部门核算为准。特提请报告使用人注意。

（8）根据委托方提供的相关资料，该不动产办理过户所需的一切应由被执行人负担的税、费（包括但不限于契税、增值税、地价款和拍卖标的物涉及的其他费用等款项）均由买受人（承受人）负担。特提请报告使用人注意。

（9）根据委托方提供的相关资料，委托方未能确定估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等），本估价机构亦未能掌握相关情况。本次估价设定估价结果不存在欠缴税费，特提请报告使用人注意。

1. **未定事项假设**

本次估价项目不存在未定事项，本次评估无未定事项。

1. **背离事实假设**   
    本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力或其它不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式或价格折让等因素导致的价格变化；未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，也未考虑影响房地产价值的债权等法律义务限制。
2. **不相一致假设**

本估价项目不存在不相一致事项 ，本次评估无不相一致假设。

1. **依据不足假设**

由于估价对象土地使用年限无记载，经估价人员尽职调查后仍未能明确其土地使用年限，因此，按国家法定城镇住宅用地最高使用年限70年计，并根据估价对象建筑规模设定土地使用权于房屋竣工（1999年）前两年（即1997年）取得，则剩余土地使用年限约45年，特提醒报告使用人注意。

（二）估价的限制条件

1.有关估价对象的产权等资料取自委托方，若资料有误，本报告应重新修订；

2.本报告的估价结果是估价对象在报告所列明之价值时点的价值，不能作为在其他时点的价值；

3.本估价报告仅适用于报告所列明之估价目的，其他用途的运用均无效；

4.本估价报告自出具之日起一年有效，应在应用有效期内使用，对于超过此期限使用本报告的，本公司不承担责任；

5.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；

6.估价机构对报告本身的内容负责，且拥有对估价报告和估价结果的最终解释权。基于司法财产处置需求，本报告部分内容可能会被发表于特定公开媒体，委托人应合理确定被发表内容，确保为阅读者对相关内容的全面、充分理解提供必要技术支持，避免因不客观的发表或转载行为损害估价机构声誉。本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

7.本报告中对于未来房地产市场发展趋势的分析、判断，是估价人员基于价值时点的房地产市场状况作出的，由于估价人员依据的数据资料或其经验、能力的限制，估价结果可能与实际情况存在一定的偏差，提请报告使用人注意。

8.随着时间的推移，房地产市场状况和估价对象自身情况可能发生变化，导致估价对象的市场价值变化，建议报告使用人应定期或在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

9.本次估价结果不考虑评估费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

10．估价结果使用特别提示：

①因司法财产处置与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

②在报告使用有效期内，若估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应予调整或委托估价机构重新估价；

③委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告或将本估价运用本次估价目的以外的任何经济行为及由此带来的结果，均由违规使用方承担相应的法律责任，本估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

④本次估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

⑤估价对象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。

⑥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、计算方法或者评估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。

11．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。

12.本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。本估价报告不可作为任何形式的产权证明文件。

# 三、房地产估价结果报告

## （一）估价委托人

委托人：广东省南澳县人民法院

## （二）估价机构

机构名称：汕头市宏基土地房地产评估有限公司

住 所：汕头市澄海区玉亭路南侧、玉潭路西侧馥璟园1幢804号、805号、806号

法定代表人：林添盛

公司类型：有限责任公司

注册资本：人民币400万元

资质等级：贰级

资质证书编号：粤房估备字贰0400005

有效期限：2024年09月03日止

## （三）估价目的

根据《广东省南澳县人民法院评估委托书》[(2022)汕澳法技鉴字第12号]及其他相关资料，本次估价目的为：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**

本次估价对象范围为汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1301、1302、1303、1401、1501号的房地产，估价对象建筑面积合计为1722.4平方米。包括房屋及附属于房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和合理分摊的土地使用权，但不包括可移动的家具、电器、设备等动产。

**2**、**估价对象基本状况**

| **项 目** | **描 述** |
| --- | --- |
| **估价对象名称** | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1301、1302、1303、1401、1501号的房地产 |
| **坐 落** | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1301、1302、1303、1401、1501号 |
| **规 模** | 估价对象建筑面积合计为1722.4㎡ |
| **用 途** | 估价对象规划用途均为住宅，1301、1302、1303、1401现状为住宅，1501空置，均设定房屋为住宅用途 |
| **权 属** | 南澳县融信房地产开发有限公司 |

1. **土地基本状况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 宗地名称 | 四至 | 分摊面积（㎡） | 用途 | 土地使用期限 | 形状 | 地形地势 | 土壤 | 地质条件 | 土地开发程度 |
| 1 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1301、1303号 | 西北临龙滨路，东南临其他辅路 | 30.98 | 城镇住宅用地 | 未记载 | 规则 | 地形属于平地，地势平坦 | 无污染 | 地质条件一般，无不良地质现象 | 土地实际开发程度均达到红线外“五通”，红线内建有建筑物 |
| 2 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1302号 | 西北临龙滨路，东南临其他辅路 | 34.07 | 城镇住宅用地 | 未记载 | 规则 | 地形属于平地，地势平坦 | 无污染 | 地质条件一般，无不良地质现象 | 土地实际开发程度均达到红线外“五通”，红线内建有建筑物 |
| 3 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1401号 | 西北临龙滨路，东南临其他辅路 | 31.98 | 城镇住宅用地 | 未记载 | 规则 | 地形属于平地，地势平坦 | 无污染 | 地质条件一般，无不良地质现象 | 土地实际开发程度均达到红线外“五通”，红线内建有建筑物 |
| 4 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1501号 | 西北临龙滨路，东南临其他辅路 | 31.98 | 城镇住宅用地 | 未记载 | 规则 | 地形属于平地，地势平坦 | 无污染 | 地质条件一般，无不良地质现象 | 土地实际开发程度均达到红线外“五通”，红线内建有建筑物 |

1. **建筑物基本状况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房地产名称 | 建筑结构 | 用途 | 建筑规模㎡ | 总层数/所在层数 | 层高 | 建筑功能 | 空间布局 | 平面布局 | 工程质量 | 外观形象 | 装饰装修 | 设施设备 | 建成时间 | 物业管理 | 使用及维护状况、新旧程度 |
| 1 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1301、1303号 | 钢筋混凝土 | 住宅 | 413.66 | 总层数16层/位于第13层 | 层高约3米 | 通风、采光、日照等 | 为住宅 | 较合理 | 合格 | 一般 | 外墙砌红砖，室内为红砖及泡沫板内墙，水泥地面及天花 | 配套有水电、通风、电梯等设施设备等 | 1999年 | 有 | 房屋维护保养状况一般，结构较完整，综合成新率约为62% |
| 2 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1302号 | 钢筋混凝土 | 住宅 | 454.8 | 总层数16层/位于第13层 | 层高约3米 | 通风、采光、日照等 | 为住宅 | 较合理 | 合格 | 一般 | 外墙砌红砖，室内为红砖及泡沫板内墙，水泥地面及天花 | 配套有水电、通风、电梯等设施设备等 | 1999年 | 有 | 房屋维护保养状况一般，结构较完整，综合成新率约为62% |
| 3 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1401号 | 钢筋混凝土 | 住宅 | 426.97 | 总层数16层/位于第14层 | 层高约3米 | 通风、采光、日照等 | 为住宅 | 较合理 | 合格 | 一般 | 外墙砌红砖，室内为红砖及泡沫板内墙，水泥地面及天花，安装有玻璃门等 | 配套有水电、通风、电梯等设施设备等 | 1999年 | 有 | 房屋维护保养状况一般，结构较完整，综合成新率约为62% |
| 4 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1501号 | 钢筋混凝土 | 住宅 | 426.97 | 总层数16层/位于第15层 | 层高约3米 | 通风、采光、日照等 | 为住宅 | 较合理 | 合格 | 一般 | 无外墙体，水泥地面 | 配套有电梯等设施设备等 | 1999年 | 有 | 房屋维护保养状况一般，结构较完整，综合成新率约为62% |

1. **权益状况**
2. 土地权益状况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 权属证明 | 土地性质 | 规划条件 | 土地使用权状况 | | | | | | | 土地使用管制 | 其他特殊情况 |
| 权属人 | 土地来源 | 土地用途 | 土地分摊面积㎡ | 土地共有面积㎡ | 终止日期 | 共有情况 |
| 1 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1301、1303号 | 粤房地权证南字第5000001293号 | 国有建设用地使用权 | 住宅 | 南澳县融信房地产开发有限公司 | 划拨 | 城镇住宅用地 | 30.98 | 1128.00 | 未记载 | 无 | 无 | 无 |
| 2 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1302号 | 粤房地权证南字第5000001295号 | 国有建设用地使用权 | 住宅 | 南澳县融信房地产开发有限公司 | 划拨 | 城镇住宅用地 | 34.07 | 1128.00 | 未记载 | 无 | 无 | 无 |
| 3 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1401号 | 粤房地权证南字第5000001284号 | 国有建设用地使用权 | 住宅 | 南澳县融信房地产开发有限公司 | 划拨 | 城镇住宅用地 | 31.98 | 1128.00 | 未记载 | 无 | 无 | 无 |
| 4 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1501号 | 粤房地权证南字第5000001296号 | 国有建设用地使用权 | 住宅 | 南澳县融信房地产开发有限公司 | 划拨 | 城镇住宅用地 | 31.98 | 1128.00 | 未记载 | 无 | 无 | 无 |

1. 建筑物权益状况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 权属证明 | 房屋所有权状况 | | | | | | 他项权利设立情况 | 租赁或占用情况 | 其他特殊情况 |
| 权属人 | 房屋权利类型 | 房屋用途 | 房屋取得方式 | 建筑面积㎡ | 权属份额 |
| 1 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1301、1303号 | 粤房地权证南字第5000001293号 | 南澳县融信房地产开发有限公司 | -- | 住宅 | 购买 | 413.66 | -- | 已抵押 | 出租中 | 无 |
| 2 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1302号 | 粤房地权证南字第5000001295号 | 南澳县融信房地产开发有限公司 | -- | 住宅 | 购买 | 454.8 | -- | 已抵押 | 出租中 | 无 |
| 3 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1401号 | 粤房地权证南字第5000001284号 | 南澳县融信房地产开发有限公司 | -- | 住宅 | 购买 | 426.97 | -- | 已抵押 | 出租中 | 无 |
| 4 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1501号 | 粤房地权证南字第5000001296号 | 南澳县融信房地产开发有限公司 | -- | 住宅 | 购买 | 426.97 | -- | 已抵押 | 空置 | 无 |

**6、抵押情况表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 受理编号 | 抵押权人 | 债权数额 | 抵押范围 | 他项权利证号 | 登记日期 | 抵押期限 |
| 1 | BLDY2018040300059 | 南澳县农村信用合作联社营业部 | 380000元 | 房地产 | 粤房地他项权证南房抵2014字第1627号 | 2014-01-09 | 2025-12-30止 |

**7、查封情况表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 受理编号 | 查封文号 | 来文单位 | 登记日期 | 查封期限 |
| 1 | NA202206140002-1 | （2022）粤0523执18号 | 广东省南澳县人民法院 | 2022-06-14 | 2022-06-08至2025-06-07 |

**6.估价对象区位状况**

| **类别** | **名称** | **描 述** |
| --- | --- | --- |
| **位置**  **状况** | 坐落 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1301、1302、1303、1401、1501号的房地产 |
| 方位 | 西北临龙滨路，东南临其他辅路 |
| 临街状况 | 临龙滨路 |
| 所处楼幢 | 位于港畔路2号楼 |
| 朝向 | 朝北 |
| 楼层 | 共16层/位于第13-15层 |
| **交通**  **状况** | 道路状况 | 临龙滨路，道路通达度较好 |
| 出入可利用交通工具 | 附近设有“宫前大圆”等公共汽车站，有105路、203K路、161A路等公交线路经停，交通较便捷 |
| 交通管制 | 无交通管制 |
| 停车便利度 | 周边设有临时停车位，停车较方便 |
| **环境**  **状况** | 自然环境 | 自然环境较好 |
| 人文环境 | 人口密度较高，治安状况较好 |
| 景观 | 望海景 |
| **外部配套设施** | 基础设施 | 供水、排水、供电、通讯等基础设施完备 |
| 公共服务设施 | 周边有后宅镇文化服务中心、后宅镇政府、祥云广场、后宅镇中心小学、南澳海鲜市场、中国工商银行等，公共配套设施较完善 |
| **氛围** | 居住氛围 | 估价对象小区绿化率较低，居住氛围一般 |
| **区位状况来来变化趋势分析** | 城市分区及地段类 | 位于汕头市南澳县，该片区为风景旅游区 |
| 周边物业类别 | 住宅、商业 |
| 房地产发展趋势 | 规划为风景旅游区 |
| 市场供应情况 | 区内偶有土地供应 |
| 市场需求情况 | 主要为住宅、商业 |
| 总体发展趋势评价 | 该区域规划为风景旅游区，整体规划较好，交通便捷度较好，总体发展趋势较好 |

## （五）价值时点

由于委托方未明确价值时点，因此，根据《房地产估价规范》要求，本次评估以实地查勘完成之日即2022年8月2日作为价值时点，以明确估价对象的实物状况和权益状况。

## （六）价值类型

本次估价的价值类型为公开市场价格。具体来说，是指估价对象于价值时点状态、在满足上述估价对象价值定义内涵及估价假设和限制条件、并假定未设立法定优先受偿权利的条件下的价值。

## （七）估价原则

在独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行科学、合理地价值评估，具体遵循如下原则：

1.合法原则：估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。

2.最高最佳使用原则：本报告的估价结论是确定估价对象处于最高最佳使用状态下的价值。

3.替代原则：遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

4.价值时点原则：本报告充分考虑估价结论的时间相关性、时效性，同时，价值内涵以估价对象于价值时点的状态为前提。

## （八）估价依据

1. 国家及有关部门颁布的法律法规依据：

（1）《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正。自2020年1月1日起施行）；

（3）《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日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正。自2020年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第二十九号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议于2019年4月23日通过公布，自公布之日起施行）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号，中华人民共和国全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起施行）；

（6）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

（7）《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》

（8）《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（2017年10月30日国务院第191次常务会议通过，2017年11月19日公布，自公布之日起施行）

（9）《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》（国家税务总局公告2016年第23号）

（10）《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（本通知自2016年5月1日起执行）

（11）国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016年第14号 ）

（12）国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016年第16号）

（13）《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）

（14）《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

2、有关技术规程和技术标准依据：

(1)《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自2015年12月1日施行）；

(2)《房地产估价基本术语标准》（编号：GB/T50899-2013，自2014年2月1日起实施）；

(3)《房屋完损等级评定标准》（1985年1月1日试行）；

(4)中房学关于印发《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、委托方提供的《广东省南澳县人民法院评估委托书》[(2022)汕澳法技鉴字第12号]及《房地产权证》等相关房屋面积数据等复印件及有关证明资料；

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

## （九）估价方法

1.估价方法适用性分析

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、假设开发法（剩余法）等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术规程，根据本地区房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估测算，上述方法的适用范围如下：

（1）比较法也称为交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。

（2）收益法也称收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

（3）成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象的方法。重新购建价格是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在价值时点的市场价值与在价值时点的重新购建价格之差。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。

（4）假设开发法也称剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价。

2.估价方法的选用分析

（1）估价对象房屋用途为住宅，1301、1302、1303、1401目前出租中，1501空置且无外墙及装修，受其特点限制并受近年来疫情对该类住宅地产的影响，同一供求圈内同类房地产存在极少的销售、转让案例，且同一供需圈近期类似案例较少，故不宜采用比较法。

（2）估价对象及周边类似物业多做为出租经营，存在明显的预期收益或潜在收益，且周边类似租赁案例较多，客观租金水平可求取，故适合采用收益法。

（3）估价对象为整体开发楼盘中的某一套，因无独立占地（仅为分摊用地面积，楼盘地面以下为全体业主共用），不具有重新开发前提，故假设开发不可使用。

（4）成本法的使用需进行房地分估测算，对分摊用地评估理论上可采用基准地价修正法及市场比较法进行测算，但基准地价偏向于税收及政府的有关土地管理，若采用必会造成最终的估价结果偏低而损害被执行人的合理权益，市场比较法则因无可比性案例而作罢（市场上无面积规模相当的住宅用地交易行为）。

从上述分析中可知，我司估价人员是在遵守“独立、客观、公正”的估价原则下，认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，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》，选择**收益法**作为本次估价的测算方法。

## （十）估价结果

估价人员根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的、遵循估价原则、按照估价工作程序、在认真分析现有资料，运用收益法，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素之后，确定估价对象规划用途划拨条件下在价值时点2022年8月2日的公开市场价格为RMB457.14万元，大写人民币肆佰伍拾柒万壹仟肆佰元整，详见《估价结果明细表》。

**估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 估价对象 | 权属人 | 产权资料 | 规划用途 | 建筑面积 | 评估单价 | 土地出让条件下总值 | 应扣土地出让金 | 土地划拨条件下总值 |
| (㎡) | (元/㎡) | (万元) | (万元) | (万元) |
| 1 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1301、1303号 | 南澳县融信房地产开发有限公司 | 《广东省南澳县人民法院评估委托书》[(2022)汕澳法技鉴字第12号]、《房地产权证》及其提供的其他相关资料 | 住宅 | 413.66 | 2750 | 113.76 | 0.18 | 113.58 |
| 2 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1302号 | 住宅 | 454.8 | 2750 | 125.07 | 0.19 | 124.88 |
| 3 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1401号 | 住宅 | 426.97 | 2750 | 117.42 | 0.18 | 117.24 |
| 4 | 汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1501号 | 住宅 | 426.97 | 2380 | 101.62 | 0.18 | 101.44 |
| **合计** | | | | | **1722.4** | **-** | **457.87** | **0.73** | **457.14** |

备注：按建筑面积计价，评估总价取整至百位。

## （十一）注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 林添盛 | 4420080014 |  | 2022年8月22日 |
| 翁运钿 | 4420190125 |  | 2022年8月22日 |

## （十二）实地查勘期

实地查勘起止日期为2022年8月2日至2022年8月2日。

## （十三）估价作业期

本次估价的作业日期为2022年8月2日至2022年8月22日。

# 四、附件

**（一）估价对象位置图**

**（二）估价委托书（复印件）**

**（三）估价对象权属证明复印件**

**（四）估价对象实地查勘情况和相关照片**

**（五）估价对象法定优先受偿款调查情况（无）**

**（六）专业帮助情况和相关专业意见（无）**

本次评估没有得到其他专业帮助及未依据相关专业意见，故无相关附件。

**（七）估价所依据的其他文件资料（无）**

**（八）房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件**

**（九）注册房地产估价师估价资格证书复印件**

**估价对象位置图**

汕头市南澳县后宅镇港畔路2号楼1301、1302、1303、1401、1501号



**估价对象**