**房地产估价报告**



估价报告编号：深国房评字第25070152021060001号

估价项目名称：关于揭西县河婆镇河西居委霖田路39号住宅房地产估价报告

估 价 委 托 人：揭西县人民法院

房地产估价机构：深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：罗晓光（注册号4420130230）

崔士俭（注册号 3320070100）

估价报告出具日期：二〇二二年五月十二日

**致估价委托人函**

揭西县人民法院：

承蒙委托，我公司根据国家和省市有关法律、法规的相关规定和技术标准的要求，对贵方所委托的住宅房地产进行了估价，基本情况如下：

**估价对象：**权利人为蔡建良所有的位于揭西县河婆镇河西居委霖田路39号的住宅房地产，建筑面积161.43平方米，产权证号为粤房证字第1217331号，土地产权证号为揭府国用总字第0006922号字（1993）第05262700657号。房地产内涵包括建筑物及其分摊的土地使用权以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装修等，不包括室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

**估价目的：**为估价委托人依法处分该财产提供参考依据而评估房地产市场价值

**价值时点：**二〇二二年五月十一日。

**价值类型：**市场价值，市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**房地产市场价值为¥**565,005**元，大写人民币**伍拾陆万伍仟零伍元整**，《详见估价结果明细表》。

**估价结果明细表 币种：人民币**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **权利人** | **建筑面积**  **（㎡）** | **评估单价**  **（元/㎡）** | **评估总价**  **（元）** |
| 揭西县河婆镇河西居委霖田路39号 | 蔡建良 | 161.43 | 3,500 | 565,005 |

**特别提示：**①本估价报告自出具之日起一年内有效；②以上内容摘《房地产估价报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

**深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司**

二〇二二年五月十二日

目 录

[1 估价师声明 3](#_Toc22047)

[2 估价假设和限制条件 4](#_Toc8613)

[3 估价结果报告 6](#_Toc13920)

[3.1 估价委托人 6](#_Toc6966)

[3.2 房地产估价机构 6](#_Toc10445)

[3.3 估价目的 6](#_Toc7212)

[3.4 估价对象 6](#_Toc15444)

[3.5 价值时点 8](#_Toc16641)

[3.6 价值类型 8](#_Toc18368)

[3.7 估价原则 8](#_Toc26784)

[3.8 估价依据 9](#_Toc19545)

[3.9 估价方法 10](#_Toc23832)

[3.10 估价结果 10](#_Toc2631)

[3.12 实地查勘期 11](#_Toc27358)

[3.13 估价作业期 11](#_Toc15712)

[4 附件 12](#_Toc8952)

[4.1 估价对象位置图 12](#_Toc27908)

[4.2 估价对象实地查勘情况和相关照片 12](#_Toc10198)

[4.3 估价委托书复印件 12](#_Toc20527)

[4.4 估价对象权属证明复印件 12](#_Toc8612)

[4.5 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 12](#_Toc3834)

[4.6 注册房地产估价师估价资格证书复印件 12](#_Toc7755)

# 1 估价师声明

我们郑重声明：

* 1. 注册房地产估价师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。
  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估价假设和限制条件的限制。
  3. 注册房地产估价师与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. 注册房地产估价师是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）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
  5. 没有人对本报告提供了重要专业帮助。

# 2 估价假设和限制条件

**2.1 一般假设**

2.1.1 估价报告中所依据的估价对象的权属、面积、用途等相关信息以估价委托人及相关当事人提供的《房屋所有权证》（粤房证字第1217331号）、《国有土地使用证》（揭府国用总字第0006922号字（1993）第05262700657号）等资料为准。我们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，假定估价对象的权益状况和面积数据等合法、真实、准确和完整。

2.1.2 估价人员仅对估价对象的内外部状况进行实地查勘，对房屋安全、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，估价对象目前正常使用，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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

**2.2 未定事项假设**

2.2.1 本估价项目不存在未定事项假设，故估价报告无未定事项假设。

**2.3背离事实假设**

2.3.1 本次估价目的是为确定房地产司法拍卖价值提供参考依据，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，故评估时不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响

**2.4不相一致假设**

2.4.1 本估价项目不存在不相一致假设，故估价报告无不相一致假设。

**2.5依据不足假设**

2.5.1 本估价项目不存在依据不足假设，故估价报告无依据不足假设

**2.6估价报告使用限制**

2.6.1 本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的市场价值进行评估，报告中对估价对象权属情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认定为准。

2.6.2 本估价报告仅为估价委托人依法处分该财产提供参考依据，不对其它用途负责。

2.6.3 本估价报告使用期限为一年。即在估价报告出具日二〇二二年五月十二日起一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价值参考，超过一年，需重新进行评估。

2.6.4 本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，报告解释权归本评估公司所有。

**2.7 其他需要说明的事项**

2.7.1 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，包含转让方应缴纳的各项税费。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及其运营者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。

2.7.2 估价报告中所依据的产权等相关材料由估价委托人及相关当事人提供，如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

2.7.3估价人员已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

2.7.4本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效；

2.7.5如至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估值中应扣减。

2.7.6 我公司受托后派估价人员于二〇二二年五月十一日对估价对象进行了现场查勘，并以现场查勘日二〇二二年五月十一日为价值时点。

2.7.7《民法典》第三百六十六至三百七十一条对居住权的定义、合同、转让、继承、设立居住权的住宅出租、消灭等方面做了基本的规定，但由于国家尚未出台居住权的的相关细则，本次估价未考虑居住权设定对房地产市场（或抵押）价值的影响，特此提醒委托人（或抵押权人）关注抵押物居住权的设定情况。

2.7.8本报告附件为报告的组成部分，与报告正文具有同等效力，不可分割对待。

# 3 估价结果报告

## 

## 估价委托人

名 称：揭西县人民法院

住 所：揭阳市揭西县特美思大道66号

## 房地产估价机构

名 称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

住 所：深圳市福田区莲花路北公交大厦1栋11层

法定代表人：杨丽艳

统一社会信用代码：9144030076499288XX

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200008

证书有效期限：2022年01月14日止

联 系 人：王立新

联系电话：0663-2185888

## 估价目的

根据估价委托人提供的《广东省揭西县人民法院司法鉴定委托书》，本次估价目的是为估价委托人依法处分该财产提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 估价对象

根据委托人及相关当事人提供的《房屋所有权证》（粤房证字第1217331号）复印件等资料，以及估价人员现场查看的情况，可确定如下：

3.4.1 估价对象范围

估价对象为揭西县河婆镇河西居委霖田路39号房地产，本次估价范围包含161.43平方米建筑面积的建筑物及其分摊的土地使用权以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装修等价值，不包含室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

3.4.2 估价对象基本情况

**区位状况：**

估价对象位于揭西县河婆镇河西居委霖田路39号，该住宅位于揭西县河江大道南侧。周边有河婆小学、揭西县纪达中学、揭西车站、河婆文化广场、河婆中心卫生院等，区域市政配套较齐全。邻近河江大道，有多路大中巴经过，交通较为便利。

**实体状况：**

土地实物状况：估价对象所在小区宗地形状较规则，地势较平坦，起伏较小，土壤地基承载力较强，宗地内为住宅用房。

建筑物实物状况：估价对象揭西县河婆镇河西居委霖田路39号，为混合结构，共4层住宅楼，估价对象位于第1-4层，建筑面积为161.43平方米，平均层高约3米；外墙：面砖；内墙：乳胶漆，部分贴砖；天花：乳胶漆；地面：水磨石，部分面砖；门窗：铁门，塑钢窗；厨房：地砖地面，墙面贴砖，灶台、橱柜；卫生间：地砖地面，墙面贴砖，卫生二洁具；户型：6室2厅4卫1阳台；设施：水电等设施齐全，目前用作住宅用途，维护保养情况良好。

**权益登记状况：**

估价对象权利人为蔡建良，坐落于揭西县河婆镇河西居委霖田路39号，建筑面积为161.43平方米，详见下表：

《房屋所有权证》（粤房证字第1217331号）登记状况：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋所有权证号 | 粤房证字第1217331号 | | |
| 房屋坐落 | 揭西县河婆镇河西居委霖田路39号 | | |
| 房地产权属人 | 蔡建良 | 建筑面积 | 161.43m² |
| 房屋权来源 | 新建（1991年） | 占有房屋份额 | 全部 |
| 房屋结构 | 混合 | 所有权性质 | 私有 |
| 总层数 | 4层 | 所在层 | 1-4层 |

《国有土地使用证》（揭府国用总字第0006922号字（1993）第05262700657号）登记状况：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地使用权证号 | 揭府国用总字第0006922号字（1993）第05262700657号 | | |
| 房屋坐落 | 揭西县河婆镇河西居委霖田路39号 | | |
| 土地使用者 | 蔡建良 | 使用权面积 | 36m² |
| 地号 | —— | 用途 | 住宅 |
| 使用权类型 | 非农建设用地 | 终止日期 | -- |

他项权利状况：

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》【揭府国用总字第0006922号字（1993）第05262700657号】、《房屋所有权证》【粤房证字第1217331号】、《广东省揭西县人民法院司法鉴定委托书》【（2021）揭西法技鉴字第29号】以及《广东省揭西县人民法院执行裁定书》【（2020）粤5222执94号】，该房产2019年7月28日被揭西县人民法院查封，查封期限为3年。

除上述他项权利限制以外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

## 价值时点

二〇二二年五月十一日（实地勘察日）。

## 价值类型

本次评估所采用的是市场价值标准，市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

**独立、客观、公正原则：**要求站在中立的立场上，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的原则。

本次估价机构及估价人员均以估价当事人及估价对象无利害关系，在过程中估价人员未受委托方的影响，仅以自己的专业知识、实践经验和职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是不偏不倚进行估价。

**合法原则：**要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

本次估价以委托方提供的合法产权资料作为评估依据，并于产权证记载的房屋用途、建筑面积等进行估价。

**价值时点原则：**要求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的原则。

本估价报告用于司法鉴定，故本次评估以现场查勘日二〇二二年五月十一日为价值时点。

**替代原则：**要求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的原则。

本次估价采用比较法进行估价，选用类似的具有很大可替代性的可比实例，在修正差异后求取估价对象的可比价值。

**最高最佳利用原则：**要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

估价对象为住宅用房，从法律上、技术上、经济上、价值上分析后，估价对象的最高最佳利用都是法定用途即为住宅。

## 估价依据

本次评估依据国务院、住建部、自然资源部及广东省和深圳市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件，以及涉及估价对象评估的具体资料，主要有：

3.8.1有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（自2020年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（自2020年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》(自2016年12月1日起施行)；
5. 人民法院委托评估工作规范（法办〔2018〕273号）；

(6) 《人民法院委托涉执财产处置司法评估指导意见》（中评协[2019]14号）

3.8.2估价标准

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（3）《房地产估价技术指引》（SZDB/Z 273-2017）；

3.8.3估价委托人提供的有关资料

1. 《广东省揭西县人民法院司法鉴定委托书》【（2021）揭西法技鉴字第29号】；
2. 《国有土地使用证》（揭府国用总字第0006922号字（1993）第05262700657号）

（3）《房屋所有权证》（粤房证字第1217331号）复印件；

3.8.4其他与估价相关的资料

（1）估价人员现场查勘和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；

## 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和同区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际状况，决定选取比较法和收益法进行评估。

**比较法**：选取一定数量的可比实例，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。

比较价值＝可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数；其中，房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

即，比较法的测算结果：单价**3,500** 元/㎡，总价**565,005**元。

## 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象在价值时点二〇二二年五月十一日的市场价值为¥**565,005**元，大写人民币**伍拾陆万伍仟零伍元整**，详见《估价结果明细表》。

**估价结果明细表 币种：人民币**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **权利人** | **建筑面积**  **（㎡）** | **评估单价**  **（元/㎡）** | **评估总价**  **（元）** |
| 揭西县河婆镇河西居委霖田路39号 | 蔡建良 | 161.43 | 3,500 | 565005 |

**3.11注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 注册房地产估价师 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 罗晓光 | 4420130230 |  | 2022年5月11日 |
| 崔士俭 | 3320070100 |  | 2022年5月11日 |

## 

## 

## 3.12 实地查勘期

二〇二二年五月十一日至二〇二二年五月十一日。

## 3.13 估价作业期

二〇二二年五月十一日至二〇二二年五月十二日。

# 4 附件

## 4.1 估价对象位置图

## 4.2 估价对象实地查勘情况和相关照片

## 4.3 估价委托书复印件

## 4.4 估价对象权属证明复印件

## 4.5 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

## 4.6 注册房地产估价师估价资格证书复印件