**房地产估价报告**

**估价报告编号**：**昊华房评报字〔2022〕第495号**

**估价项目名称：汕头市金涛庄东区39幢406号房全套建筑面积123.95㎡房地产市场价值评估**

**估价委托人：汕头市龙湖区人民法院**

**房地产估价机构：广东昊华土地房地产与资产评估有限公司**

**注册房地产估价师：鄞云钦（注册号4420210015）**

**注册房地产估价师：陈秋妹（注册号4420210014）**

**房地产估价专业人员：辛俊锋**

**估价报告出具日期：2022年9月1日**

**致估价委托人函**

1. 致函对象：汕头市龙湖区人民法院。
2. 估价目的：为汕头市龙湖区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
3. 估价对象：汕头市金涛庄东区39幢406号房全套建筑面积123.95㎡的房地产。
4. 价值时点：2022年8月23日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法。
7. 估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为**人民币捌拾万零贰仟元整（￥802,000.00）**。

**估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 估价对象 | 产权人 | 建筑面积（㎡) | 用途 | 单价（元/㎡） | 市场价值(元) |
| 1 | 汕头市金涛庄东区39幢406号房全套 | 许紫霞 | 123.95 | 住宅 | 6470 | 802,000.00 |

1. 特别提示：

1、上述估价对象已被汕头市龙湖区人民法院查封。

2、本报告估价结果不包括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的影响，估价结果未扣除评估费、拍卖费、司法诉讼费等处置费用及财产处置后产权转移时所需的相关税金和费用。

3、本报告与估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不可用于其他用途使用，亦不代表估价对象可实现价格。

4、本估价报告出具日期为2022年9月1日，在房地产市场无重大变化的情况下，使用期限自报告出具之日起壹年内有效。若房地产市场有较大的波动或超过一年，需重新进行估价。

5、报告使用者应当按照法律规定和报告载明的用途、使用者、使用期限等使用范围使用报告，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、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。

7、报告使用者在使用本报告之前须通读报告全文，并特别关注“估价的假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。

广东昊华土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人（签章）：

致函日期：2022年9月1日

**房地产估价报告目录**

[**第一部分估价师声明 1**](#_Toc112943004)

[**第二部分估价的假设及限制条件 2**](#_Toc112943005)

[**第三部分房地产估价结果报告 5**](#_Toc112943006)

[**一、估价委托人 5**](#_Toc112943007)

[**二、房地产估价机构 5**](#_Toc112943008)

[**三、估价目的 5**](#_Toc112943009)

[**四、估价对象 5**](#_Toc112943010)

[**五、价值时点 7**](#_Toc112943011)

[**六、价值类型 8**](#_Toc112943012)

[**七、估价原则 8**](#_Toc112943013)

[**八、估价依据 8**](#_Toc112943014)

[**九、估价方法 9**](#_Toc112943015)

[**十、估价结果 11**](#_Toc112943016)

[**十一、注册房地产估价师 11**](#_Toc112943017)

[**十二、实地查勘期 11**](#_Toc112943018)

[**十三、估价作业期 12**](#_Toc112943019)

[**第四部分报告书附件 13**](#_Toc112943020)

[**一、《司法评估委托书》复印件**](#_Toc112943021)

[**二、《执行裁定书》复印件**](#_Toc112943022)

[**三、《不动产产权情况表》复印件**](#_Toc112943023)

[**四、估价对象及周边环境实地查勘照片**](#_Toc112943024)

[**五、估价对象位置图**](#_Toc112943025)

[**六、专业帮助情况及相关专业意见**](#_Toc112943026)

[**七、估价机构营业执照和估价资质证书复印件**](#_Toc112943027)

[**八、注册房地产估价师估价资格证书复印件**](#_Toc112943028)

# 第一部分估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的陈述是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。

三、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；

四、注册房地产估价师主要是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析、形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任，因此我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用现状的一般性查勘。

六、没有其他专业机构或个人对本估价报告提供重要的专业帮助。

七、本报告的估价结果是建立在公开市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显的影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

八、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，我们未得到授权也没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。

# 第二部分估价的假设及限制条件

一、估价的假设条件

1.一般假设

⑴估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。

⑵假设房地产市场在估价报告使用期限内市场供求关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

⑶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交易双方出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。

⑷我们对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，由于估价委托人无法提供估价对象的房地产权属证书等法律证明文件，本次估价以估价委托人提供《不动产产权情况表》复印件等资料为依据，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，合理假定估价委托人提供的资料具有合法性、真实性、准确性和完整性，因其不实造成的影响，我公司及估价专业人员不承担任何责任。

⑸估价专业人员对房地产安全、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。估价专业人员仅限于对宗地表面及房屋状况进行一般性查勘，不负有对土地承载力的测试和地下埋藏物探测的责任，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，合理假定其宗地符合一般承载力水平且无任何地下资源、埋藏物，估价对象具有安全性。

2.未定事项假设

估价对象无未定事项，本次估价无未定事项假设。

3.背离事实假设

估价对象均已被汕头市龙湖区人民法院查封（具体内容详见附件《不动产产权情况表》）；另该房产曾设立抵押权，抵押权人为陈智嘉（具体内容详见附件《不不动产产权情况表》），截至价值时点，在估价委托人提供的资料中未见抵押注销登记记录。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4.2记载“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但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权。”及中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知第十三条“涉执房地产处置司法估价结果不应当考虑估价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，并在估价报告‘估价假设和限制条件’的‘背离事实假设’中予以说明”。为此，我们在此予以说明，本次估价我们未考虑抵押、查封等对估价结果的影响，提请报告使用人关注该事项的影响。

4.不相一致假设

本次估价无不相一致事项，故无不相一致假设。

5.依据不足假设

本次估价无依据不足事项，故无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本报告估价结果反映的是估价对象在价值时点估价目的下的市场价值，没有考虑国家宏观经济政策发生变化以及自然力和其他不可抗力等因素的影响，也没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本及可能与房地产有关的其他特殊事项等对估价结果的影响。当前述假设和限制条件发生变化时，估价结果自然失效。

2、本报告的估价结果系在由估价委托人提供的有关法律证明文件真实、合法、完整的基础上，对估价对象在价值时点市场价值的反映。

3、本报告中对于未来房地产市场发展趋势的分析、判断，是估价专业人员基于价值时点的房地产市场状况做出的，由于估价专业人员经验能力、数据资料的限制，其结论可能与实际情况存在一定的偏差，提请报告使用者注意。

4、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，数据均按四舍五入取值或取整数值，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

4、如无特别说明，本报告中所使用的货币均为人民币。

5、本报告与估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不可用于其他用途使用，亦不代表估价对象可实现价格。

6、本报告专为估价委托人所使用，并为报告所列估价目的而作，除按规定报送有关管理部门外，未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告、公开媒体或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

7、本估价报告出具日期为2022年9月1日，在房地产市场无重大变化的情况下，使用期限自报告出具之日起壹年内有效。若房地产市场有较大的波动或超过一年，需重新进行估价。

8、本报告估价结果包含估价对象对应的土地使用权价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，估价结果不能分割使用。

9、本报告估价结果不包括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的影响，估价结果未扣除评估费、拍卖费、司法诉讼费等处置费用及财产处置后产权转移时所需的相关税金和费用。

10、本估价报告仅对房地产业务行为提供咨询意见，不对房地产业务行为的最终定价决策负责。

11、本报告须由本房地产估价机构盖章且房地产估价师签字后加盖公司骑缝章方为有效。本报告的全部或部分复印件均无效。

12、本估价报告包含若干附件，与报告书正文构成一份完整报告，不可分割对待。报告必须完整使用方为有效，对使用报告中的部分内容导致发生的损失，受托机构不承担责任。

12、本报告内容的解释权属本机构。

# 第三部分房地产估价结果报告

## **一、估价委托人**

估价委托人：汕头市龙湖区人民法院

住所：汕头市龙湖区黄河路31号

## **二、房地产估价机构**

估价方：广东昊华土地房地产与资产评估有限公司

统一社会信用代码：914405007361533923

法定代表人：杨健 备案等级：壹级

资质证书号：粤房估备字壹0400003

住址：汕头市珠城路16号联泰时代总部中心2幢1101-1104房

联系电话：0754-88865038 88865098

## **三、估价目的**

为广东省汕头市龙湖区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

## **四、估价对象**

（一）估价对象

汕头市金涛庄东区39幢406号房全套建筑面积123.95㎡的房地产。估价范围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。

（二）估价对象区位状况

估价对象所在的金涛庄（27街区）东临嵩山路，南靠韩江路，西傍衡山路，北倚长平路，与“世贸花园”隔路对望，所处地理位置较好，周围人口密集，交通便捷。该片区总体规划尚可，附近的商场、银行、市场、学校、文化娱乐等社会公共配套设施和生活服务设施比较完善，总体居住环境中等。

（三）估价对象实物状况

1、估价对象基本状况

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | 汕头市金涛庄东区39幢406号房全套 |
| 座落 | 汕头市金涛庄东区39幢 |
| 面积规模 | 建筑面积123.95㎡ |
| 房屋用途 | 住宅 |
| 权属 | 依据估价委托人提供的《不动产产权情况表》记载，估价对象权属人为许紫霞。 |

2、土地实物状况

|  |  |
| --- | --- |
| 宗地座落 | 汕头市金涛庄东区39幢 |
| 共用地面积 | 715.98㎡ |
| 分摊用地面积 | 14.84㎡ |
| 土地用途 | 城镇住宅用地 |
| 地号 | 327-00-015-04 |
| 土地四至 | 东 | 宗地 |
| 西 | 路 |
| 南 | 路 |
| 北 | 宗地 |
| 土地形状 | 呈长条形 |
| 开发程度 | 宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），红线内有建筑物 |
| 地形地势 | 平原，地势平坦 |
| 地质 | 地质水文状况一般 |

3、建筑物实物状况

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | 汕头市金涛庄东区39幢406号房全套 |
| 建筑面积 | 123.95㎡ |
| 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 |
| 用途 | 住宅 | 建成时间 | 1996年 |
| 总层数 | 9层 | 所在楼层 | 第4层 |
| 水电配套 | 齐全 | 通风采光 | 良好 |
| 电梯 | 无 | 物业管理 | 封闭式物业管理 |
| 使用及维护状况 | 良好 | 完损状况 | 完好 |
| 其他实物状况 | 估价对象所在住宅楼外墙为马赛克，配铝合金窗，外观一般。估价对象入户门安装不锈钢防盗门，室内采用砖墙分隔，天棚采用藏光吊顶、局部为扣板吊顶，内墙面刷乳胶漆、局部贴墙纸和墙面瓷砖，楼地面铺抛光砖和木地板。 |

（四）估价对象权益状况

| 座 落 | 汕头市金涛庄东区39幢406号房全套 |
| --- | --- |
| 权属人 | 许紫霞 |
| 不动产产权情况表 | 受理编号：220381009 |
| 房地产权证 | 粤房地权证汕字第1000164322号 |
| 房屋所有权来源 | 2013年11月购买 |
| 建筑面积 | 123.95㎡ |
| 房屋用途 | 住宅 |
| 分摊面积 | 14.84㎡ |
| 共用地面积 | 715.98㎡ |
| 土地用途 | 城镇住宅用地 |
| 土地性质 | 国有建设用地使用权 |
| 土地来源 | 出让 |
| 土地使用终止日期 | 2063年04月29日 |
| 抵押情况 | 受理编号：S201810230154；抵押人：许紫霞；抵押权人：陈智嘉；权利价值：557775；抵押范围：406号房；他项权证号：粤(2018)汕头市不动产证明第0123294号；登记日期：2018-10-26； |
| 查封冻结情况 | （1）受理编号：S202204120178-1；查封文号：(2022)粤0507执807号；来文单位：汕头市龙湖区人民法院；查封编号：C202200870；来文日期：2022-04-12；查封期限：2022-04-12至2025-04-12；查封范围：查封：金涛庄东区39幢406号房全套；附记：查封：金涛庄东区39幢406号房全套； |

## **五、价值时点**

2022年8月23日，以实地查勘日期作为价值时点，以明确估价对象的实物状况和权益状况。

## **六、价值类型**

本报告的估价结果系估价对象在价值时点保持现状情况下的房地产市场价值。

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。

## **七、估价原则**

1. 独立、客观、公正原则：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。

2.合法原则：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。

3.价值时点原则：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。

4.替代原则：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。

5.最高最佳利用原则：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## **八、估价依据**

（一）国家有关法律法规和政策

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）；
3. 《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）；
4. 《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）；
5. 《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》（法释〔2009〕16号，自2009年11月20日起施行）；
6. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，自2018年9月1日起施行）；
7. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；
8. 其他相关法律法规。

（二）技术标准

1.中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2014年2月1日起实施）；

2.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月1日起实施）；

3.中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021年9月1日执行）。

（三）估价委托人提供的相关资料

1.《司法评估委托书》[（2022）粤0507执807号]；

2.《执行裁定书》[（2022）粤0507执807号之一]；

3.《不动产产权情况表》（受理编号：220381009）复印件。

（四）估价人员调查收集的相关资料

1. 估价人员市场调查资料及掌握的房地产市场相关资料；
2. 汕头市公共资源交易中心（https://www.shantou.gov.cn/ggzyjy）；
3. 阿里拍卖·司法网（https://sf.taobao.com）。

## **九、估价方法**

按照《中华人民共和国国家标准——房地产估价规范》（GB/T50291一2015），房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和其他估价方法。当估价对象仅适用一种估价方法时可只选用一种估价方法进行估价，当估价对象适用两种方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

估价方法定义及适用性分析

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法 | 定义 | 适用性分析 |
| 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。 | 适用于房地产市场发达，区域内同类的、具有替代性的房地产有较多交易。 |
| 收益法 | 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。 | 适用于收益性房地产价格评估，且区域内同类房地产有租金等经济收入。 |
| 成本法 | 测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。 | 适用于新近开发建设、可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设。特别适用估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且没有租金等经济收入的房地产估价。 |
| 假设开发法 | 求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。 | 适用于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房地产估价。 |

根据房地产估价规范，估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或者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者交易很少，且估价对象或者同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

估价人员分析估价对象的特点和估价目的，且对同类房地产市场状况进行调查，在确定估价方法时我们有以下考虑：

1、估价对象周边类似房地产市场可以搜集到一定的相关交易案例，适合采用比较法评估估价对象的价值。

2、估价对象为具有收益或潜在收益的房地产，理论上可使用收益法评估，但估价人员经过调查发现，目前汕头房地产市场租售倒挂严重，相比房地产交易价格，收益价值得不到充分体现，故本次估价不宜采用收益法。

3、估价对象均为建筑物中的单套房地产，一般建筑物中的局部单元评估值测算不宜使用成本法。

综上所述，本次估价采用比较法。

比较法是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。

## **十、估价结果**

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为**人民币捌拾万零贰仟元整（￥802,000.00）**。

**估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 估价对象 | 产权人 | 建筑面积（㎡) | 用途 | 单价（元/㎡） | 市场价值(元) |
| 1 | 汕头市金涛庄东区39幢406号房全套 | 许紫霞 | 123.95 | 住宅 | 6470 | 802,000.00 |

## **十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注 册 号 | 签 名 | 签 名 日 期 |
| 鄞云钦 | 4420210015 |  | 年 月 日 |
| 陈秋妹 | 4420210014 |  | 年 月 日 |

## **十二、实地查勘期**

我公司估价人员鄞云钦、辛俊锋已于2022年8月23日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,并由估价委托人提供所需资料。

## **十三、估价作业期**

2022年8月23日至2022年9月1日。

# 第四部分报告书附件

## **《司法评估委托书》复印件**

## **《执行裁定书》复印件**

## **《不动产产权情况表》复印件**

## **估价对象及周边环境实地查勘照片**

## **估价对象位置图**

## **专业帮助情况及相关专业意见**

## **估价机构营业执照和估价资质证书复印件**

## **注册房地产估价师估价资格证书复印件**