

# 房地产估价报告

---

估价报告编号： 中利评房字(2020)第 SF0010 号

估价项目名称： 厦门市集美区九天湖一里 1 号 205 室(中航城  
国际社区)住宅房地产市场价值估价

估价委托人： 厦门市集美区人民法院

房地产估价机构： 厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 章 韡 (注册号： 3520180048)  
李 剑 (注册号： 3520120080)

估价报告出具日期： 二〇二〇年五月二十八日

## 摘要

|          |   |            |     |
|----------|---|------------|-----|
| 一、估价对象   | 厦门市集美区九天湖一里1号205室住宅房地产  |            |     |
|          | 权属人：吴珊珊；<br>建筑面积：121.79 m <sup>2</sup> 。  |            |     |
| 二、估价委托人  | 厦门市集美区人民法院  |            |     |
| 三、估价目的   | 为委托人进行司法处置提供价值参考依据  |            |     |
| 四、价值时点   | 二〇二〇年三月三十日  |            |     |
| 五、价值类型   | 根据估价目的，本报告所评估的是房地产市场价值，是指估价对象在价值时点满足本次估价假设和限制条件下的房地产价值，本次评估包括估价对象建筑物价值（含室内二次装修价值）及分摊土地使用权价值（含土地出让金）。                                  |            |     |
| 六、估价结果   | 估价对象于价值时点的评估结果如下（币种：人民币，详见《致估价委托人函》）：<br><b>房地产市场价值总价：437.20 万元</b><br><b>大写金额：人民币肆佰叁拾柒万贰仟元整；</b><br><b>单价 35898 元/m<sup>2</sup>。</b> |            |     |
| 七、机构资质   | 房地产估价：全国一级<br>土地估价：全国范围执业<br>资产评估：固定资产、流动资产、无形资产及其他资产   |            |     |
| 八、重要提示   | 在使用本报告前，请认真阅读本报告全文，特别是“估价假设和限制条件”   |            |     |
| 九、签字估价师  | 姓 名   | 注册号        | 签 字 |
|          | 章 犇   | 3520180048 |     |
|          | 李 剑   | 3520120080 |     |
| 十、报告编号   | 中利评房字(2020)第 SF0010 号   |            |     |
| 十一、报告出具日 | 二〇二〇年五月二十八日   |            |     |
| 十二、估价机构  | 厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司<br>法定代表人：甘静玲  |            |     |

## 致估价委托人函

厦门市集美区人民法院：

承蒙委托，我公司组织专业估价人员于二〇二〇年三月三十日至二〇二〇年五月二十八日按规定估价程序对估价对象进行了评估工作，特此函告如下：

**估价目的：**为委托人进行司法处置提供价值参考依据

**估价对象：**

| 序号          | 坐落                 | 产权人/<br>权利人  | 建筑面<br>积 (M <sup>2</sup> ) | 建筑<br>结构 | 楼层   | 层高<br>(米) | 证载/实际<br>用途 | 土地使用权<br>类型 | 备注 |
|-------------|--------------------|--|----------------------------|----------|------|-----------|-------------|-------------|----|
| 1           | 集美区九天湖<br>一里1号205室 | 吴珊珊  | 121.79                     | 钢混       | 2-3层 | 均约<br>2.8 | 住宅/住宅       | 出让          | -  |
| <b>财产范围</b> |                    | 证载面积房地产(建筑物及分摊土地使用权),含室内二次装修,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。 |                            |          |      |           |             |             |    |

**价值时点：**二〇二〇年三月三十日

**价值类型：**市场价值

**估价方法：**比较法和收益法

**估价结果：**估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：  
(币种：人民币)

**房地产市场价值总价：437.20万元**

**大写金额：人民币肆佰叁拾柒万贰仟元整；**

**单价 35898 元/m<sup>2</sup>。**

**特别提示：**

1. 本报告的使用有效期自估价报告出具之日起计算为一年，即至二〇二一年五月二十七日止。

2. 欲知详情，请阅读本报告全文。

厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：甘静玲

二〇二〇年五月二十八日

## 目 录

|  |    |
|--|----|
| 估价师声明  | 1  |
| 估价假设和限制条件                                    | 2  |
| 估价结果报告                                       | 4  |
| 一、估价委托人                                      | 4  |
| 二、房地产估价机构                                    | 4  |
| 三、估价目的                                       | 4  |
| 四、估价对象                                       | 4  |
| 五、价值时点                                       | 5  |
| 六、价值类型                                       | 5  |
| 七、估价原则                                       | 6  |
| 八、估价依据                                       | 8  |
| 九、估价方法                                       | 9  |
| 十、估价结果                                       | 10 |
| 十一、注册房地产估价师                                  | 10 |
| 十二、实地查勘期                                     | 10 |
| 十三、估价作业期                                     | 10 |
| 附件   | 11 |
| 1. 《福建省厦门市集美区人民法院委托书》((2020)集法司法综鉴字第31号)复印件; | 11 |
| 2. 估价对象实地查勘情况、专业帮助情况和相关专业意见;                 | 11 |
| 3. 估价对象实地查勘相关照片;                             | 11 |
| 4. 估价对象位置图;                                  | 11 |
| 5. 《不动产权证书》(闽(2018)厦门市不动产权第0007846号)复印件;     | 11 |
| 6. 注册房地产估价师注册证书复印件;                          | 11 |
| 7. 房地产估价机构资质证书复印件;                           | 11 |
| 8. 房地产估价机构营业执照复印件。                           | 11 |

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本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. 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，但受到本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. 注册房地产估价师是按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】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

ZHONGLI

中 利

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
3. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

4. 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

5. 因客观原因，估价委托人未能按照估价人员要求出具产权证原件，估价人员无法核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

6. 估价人员曾于二〇二〇年五月十九日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

### 二、未定事项假设

无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

无背离事实假设。

### 四、不相一致假设

根据估价委托人提供的《福建省厦门市集美区人民法院委托书》（（2020）集法司法综鉴字第 31 号），委托时间为 2020 年 3 月 30 日，本次估价人员实际实地勘察日为

2020年4月21日，二者不一致，本次价值时点根据《福建省厦门市集美区人民法院委托书》（（2020）集法司法综鉴字第31号）确定，即价值时点为2020年3月30日，且设定估价对象在价值时点至实地勘察日期间未发生明显变化。

## 五、依据不足假设

无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1. 本报告及估价结果仅在本报告所界定的估价目的（为委托人进行司法处置提供价值参考依据）下使用，不得做其他用途。

2. 本报告使用期限自本报告出具之日起为期一年（至二〇二一年五月二十七日止）。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向报告使用者之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。报告最终解释权为估价机构所有。

4. 本报告是由各个部分有机组成的整体，只有完整使用，报告使用者方可较全面地了解估价对象状况及注册房地产估价师对某些特殊事项所做的合理假设，以权衡利弊，规避风险。对仅使用本报告中部分内容或断章取义而可能导致的损失，本估价机构不承担责任。

5. 本次估价结果包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：厦门市集美区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司

机构住所：厦门市斗西路电控大厦 11 楼

法定代表人：甘静玲

资质等级：一级

资质证书编号：352017006

资质证书有效期：2017 年 9 月 25 日至 2020 年 9 月 24 日

### 三、估价目的

为委托人进行司法处置提供价值参考依据。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象基本状况及财产范围界定

估价对象位于厦门市集美区九天湖一里 1 号 205 室，是成套住宅，属中航城国际社区，处集美区中部，诚毅西路和明盛路交叉口西南方。据“厦府[2017]413 号”《厦门市人民政府关于印发厦门市城镇土地基准地价和厦门市地价征收管理若干规定的通知》，该处土地级别属住宅 II 级。

根据委托人提供的《不动产权证书》（闽(2018)厦门市不动产权第 0007846 号）复印件，估价对象的产权人为吴珊珊，建筑面积合计为 121.79 平方米。

估价对象财产范围包含证载面积房地产（建筑物及分摊土地使用权），含室内二次装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 2. 土地基本状况

|        |                    |      |    |      |
|--------|--------------------|------|----|------|
| 估价对象地址 | 集美区九天湖一里 1 号 205 室 |      |    |      |
| 宗地四至   | 东至                 | 诚毅西路 | 南至 | 区间道路 |



|                        |  |      |    |     |
|------------------------|--|------|----|-----|
|                        | 西至                                     | 区间道路 | 北至 | 明盛路 |
| 共用面积 (m <sup>2</sup> ) | 33165.1                                |      |    |     |
| 地类 (用途)                | 住宅                                     |      |    |     |
| 土地使用年限                 | 自 2010 年 09 月 17 日起至 2080 年 09 月 16 日止 |      |    |     |
| 宗地形状                   | 呈较规则矩形                                 |      |    |     |
| 规划条件                   | 规划条件较好                                 |      |    |     |
| 土地开发程度                 | 宗地红线内外“五通”及红线内场地平整,宗地内建有估价对象所在建筑物      |      |    |     |

### 3. 建筑物基本情况

|                        |  |
|------------------------|--|
| 估价对象地址                 | 集美区九天湖一里 1 号 205 室   |
| 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 121.79 m <sup>2</sup>  |
| 实际用途                   | 住宅   |
| 目前使用状况                 | 空置   |
| 建筑结构及层次/层数             | 钢混结构,第 2-3 层/共 33 层  |
| 层高                     | 均约 2.8 米   |
| 空间布局                   | 楼中楼,二层:二厅一厨一卫一阳台,三层:三房一卫一阳台  |
| 建成时间                   | 2016 年   |
| 设施设备                   | 消防、水电、电梯等设施设备齐全  |
| 装饰装修                   | 客厅地面为缸砖,墙面为涂料粉刷,天棚为石膏角线;<br>卧室地面为缸砖,墙面为涂料粉刷,天棚为石膏角线;<br>厨房地面为防滑砖,墙面为墙砖,天棚为铝塑扣板吊顶;<br>卫生间地面为防滑砖,墙面为墙砖,天棚为铝塑扣板吊顶。  |
| 使用及维护状况                | 维护保养较好   |
| 成新率                    | 建筑物建于 2016 年,实际年龄 4 年。实地查勘时,该建筑维护保养良好,水电卫等设施齐全,处正常使用中。该建筑地基基础有足够承载能力,无不均匀沉降,承重构件完好,屋面、楼地面完好,门窗开关灵活,水卫设施完好通畅,电照绝缘良好。因此确定其有效年龄 4 年,钢混结构住宅经济寿命为 60 年,其剩余经济寿命 56 年。以年龄-寿命法为基础,结合实地查勘状况,综合确定建筑物成新率为 93% |

### 五、价值时点

根据估价委托书确定委托日期二〇二〇年三月三十日为价值时点。

### 六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在现状利用条件下,于价值时点二〇二〇年三月三十日的房地产市场价格(本报告价格货币单位均为人民币)。

1. 价值类型: 市场价值。

2. 价值定义: 房地产市场价格,是指估价对象在适当营销后,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。

3. 价值内涵: 估价对象在价值时点满足本次估价假设和限制条件下,包括建筑物

价值（含室内二次装修价值）及分摊土地使用权价值（含土地出让金）。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 1. 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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

### 2. 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进

行评估。

### 3. 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

本次评估中，运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些遵循了价值时点原则。

### 4. 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，这些遵循了替代原则。

#### 5. 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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

### 八、估价依据

#### (一) 法律、法规和政策性文件

##### 1. 国家法律、法规和政策性文件

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号，自1995年1月1日起施行，2009年8月27日第二次修正)；

(2)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号，自1999年1月1日起施行，2004年8月28日第二次修正)；

(3)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号，自1999年1月1日起施行，2014年7月29日第二次修正)；

(4)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第55号，自1990年5月19日起施行)；

(5)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号，自2007年10月1日起施行)；

(6)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行)；

(7)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

(8)《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;

(9)关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号)。

## 2. 省市法律、法规和政策性文件

(1)《厦门市人民政府关于印发厦门市城镇土地基准地价和厦门市地价征收管理若干规定的通知》(厦府[2017]413号、2017年12月31日发布、2018年2月1日起施行)。

### (二) 技术标准、规程、规范

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)。

### (三) 估价委托人提供的有关资料

1.《福建省厦门市集美区人民法院委托书》((2020)集法司法综鉴字第31号)复印件;

2.《不动产权证书》(闽(2018)厦门市不动产权第0007846号)复印件。

### (四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1.实地查勘、摄影和记录;

2.厦门市房地产市场信息;

3.厦门市建筑工程造价信息;

4.人民银行公布的资金存、贷款利率;

5.估价对象附近房地产投资回报状况。

## 九、估价方法

根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件,估价人员选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法。

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。

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。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二〇年三月三十日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产市场价值总价：437.20 万元

大写金额：人民币肆佰叁拾柒万贰仟元整；

单价 35898 元/m<sup>2</sup>。

## 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

| 姓 名 | 注册号        | 签 名 | 签名日期  |
|-----|------------|-----|-------|
| 章 韡 | 3520180048 |     | 年 月 日 |
| 李 剑 | 3520120080 |     | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期

二〇二〇年五月十九日

## 十三、估价作业期

二〇二〇年三月三十日至二〇二〇年五月二十八日

## 附件

1. 《福建省厦门市集美区人民法院委托书》((2020)集法司法综鉴字第 31 号)复印件;
2. 估价对象实地查勘情况、专业帮助情况和相关专业意见;
3. 估价对象实地查勘相关照片;
4. 估价对象位置图;
5. 《不动产权证书》(闽(2018)厦门市不动产权第 0007846 号)复印件;
6. 注册房地产估价师注册证书复印件;
7. 房地产估价机构资质证书复印件;
8. 房地产估价机构营业执照复印件。

## 估价对象实地查勘情况、专业帮助情况和相关专业意见

2020年5月19日，注册房地产估价师章 韡和估价员陈少兵对估价对象厦门市集美区九天湖一里1号205室住宅进行了实地查勘。在实地查勘时：

1. 观察、询问、检查、核对了估价对象的区位状况、实物状况和权益状况；
2. 拍摄了反映估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片等影像资料；
3. 制作了实地查勘记录。

在本次估价中，注册房地产估价师没有遇到难以解决的复杂、疑难、特殊的估价技术问题；也没有遇到需建议估价委托人聘请具有相应资质资格的专业机构或专家先行对估价对象的房屋安全、质量缺陷、环境污染、建筑面积、财务状况等估价专业以外的专业问题。因而没有专业帮助。





### 估价对象现场照片

|   |   |   |
|---|---|---|
|    |    |    |
| <p>建筑外观</p>   | <p>门牌号</p>  | <p>入户门</p>  |
|   |   |   |
| <p>客厅</p>   | <p>卧室</p>   | <p>厨房</p>   |
|  |  |  |
| <p>卫生间</p>  | <p>阳台</p>   | <p>勘察人员照片</p>   |

