福清市宏路街道融侨开发区内
金辉尊域6号楼401单元
司法处置房地产市场价值估价

房地产估价报告书

(闽)光明[2021]（房）字第FZY0062号

光明房地资产评估有限责任公司

住所：福州市鼓楼区洪山镇西门华侨新村17号
全国免费投诉咨询电话：800-858-1818
项目经办人电话：0591-38175766
E-mail:fj-gm@163.com
http://www.gmpg.cn

房地产估价报告

估价报告编号：(闽)光明[2021]（房）字第FZY0062号

估价项目名称：福清市宏路街道融侨开发区内6号楼401单元
司法处置房地产市场价值估价

估价委托人：北京市第三中级人民法院

房地产估价机构：光明房地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：陈莉莉(注册号3520210015)
林　樟(注册号3520130029)

估价报告出具日期：二〇二一年六月八日

致估价委托人函

北京市第三中级人民法院：

受贵院委托，我公司对房屋产权人张美燕所属的坐落于福清市宏路街道融侨开发区内金辉尊域6号楼401单元进行司法处置房地产市场价值估价，估价对象建筑面积为326.54平方米，用途为城镇住宅用地/成套住宅，权利性质为出让/市场化商品房。估价目的系为法院审理的在天津中信昊天资产管理有限公司申请执行福建江阴港银河国际汽车园有限公司等公证债权文书一案确定司法处置价格参考依据而评估房地产市场价值，价值类型为市场价值，价值时点为**二O二一**年五月三十一日。根据有关的法律、法规及政策，遵循“独立、客观、公正、合法”的估价原则，在满足估价假设及限制条件下，选用比较法和收益法进行估价，确定估价对象在价值时点的市场价值为**￥443.28**万元（大写金额：人民币**肆佰肆拾叁万贰仟捌佰**元整,单价为13546元/平方米，若拍卖以估价价值成交，则买方应缴纳的税费(不含拍卖佣金、律师费、估价服务费等)为**￥**13.30万元，卖方应缴纳的税费(不含拍卖佣金、律师费、估价服务费等)为**￥**27.86万元（以上税费仅供参考，具体以税务部门核定为准）。

特别提示：

（1）估价结果为房地合一价，不包括其他不属于房地产的设施设备等动产。

（2）本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。

以上内容摘自房地产估价报告书，欲了解本估价项目的详细情况和合理理解估价结论，应认真阅读本估价报告书全文。

光明房地资产评估有限责任公司

法定代表人(盖章)

二O二一年六月八日

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.....6
九、估价方法.....7
十、估价结果.....8
十一、注册房地产估价师.....8
十二、实地查勘期.....8
十三、估价作业期.....8
估价技术报告.....9
一、估价对象描述与分析.....9
二、市场背景分析.....11
三、最高最佳利用分析.....12
四、估价方法适用性分析.....12
五、估价测算过程.....13
六、交易税费的求取.....23
七、估价结果的确定.....23
附件.....24
1、估价对象图片；
2、专业帮助情况和相关专业意见；
3、北京市第三中级人民法院提供的编号为（2021）京 03 执恢 86 号《价格评估委托书》复印件 1 份；
4、北京市第三中级人民法院提供的《不动产档案信息》复印件 2 份；
5、评估机构《营业执照》和《房地产价格评估资质证书》复印件各 1 份；
6、签署本报告的注册房地产估价师注册证复印件各 1 份。

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国建设部、国家质量技术监督局颁布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等进行分析，形成估价意见和结论，撰写本估价报告。

5、本次参加估价的注册房地产估价师陈莉莉、林樟均具有足够的专业胜任能力，在估价过程中恪守估价职业道德，勤勉尽责。注册房地产估价师陈莉莉已经对估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师林樟未对估价对象进行实地查勘。

6、没有人对本报告提供重要的专业帮助。

二〇二一年六月八日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

（一）一般假设

1、估价报告中所依据的估价对象权属、用途、面积等资料由估价委托人提供，估价人员未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。假定它们是真实、合法、准确和完整的，并可在公开市场上自由转让。

2、估价人员对估价对象进行了实地查勘，关注了影响估价对象价值的重大因素如建筑质量、房屋安全、环境污染等，但未对其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视，实地查勘中未发现估价对象存在安全隐患。假定估价对象质量合格、使用安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

3、估价委托人在价值时点未申报担保物权、查封及其他优先受偿权，本次估价以估价对象不存在担保物权、查封及其他法定优先受偿权为前提。

4、本估价结果是房地合一价，不包括其他不属于房地产的设施设备等动产。

5、在估价计算过程中，对增值税的计算选择简易计税方法。

（二）未定事项假设

由于估价委托人未提供估价对象房屋的建成年份,经实地调查房屋建成年份约为2014年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（三）背离事实假设

估价人员现场查看日为二〇二一年六月一日，价值时点为二〇二一年五月三十一日，本次估价假定估价对象在价值时点时的状况与现场查看时房地产的状况一致。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

注册房地产估价师已对估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于估价对象的外观，由于无当事方现场配合原因，未能入户对室内情况进行查勘，通过尽职调查估价对象室内现为毛坯、未发现其他不属于房地产的设施设备等动产。本报告设定估价对象毛坯房并能正常使用。

二、本估价报告使用的限制条件

1、本报告仅对估价委托人拟为法院执行案件确定司法处置价格参考依据而评估房地产市场价值，他用无效。

2、未经估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本报告用于公开的文件、通告或报告中，亦不得以任何形式公开发表。

3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。

4、注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担当事人决策的责任。评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

估价结果报告

（闽）光明[2021]（房）字第 FZY0062 号

一、**估价委托人：**北京市第三中级人民法院

二、房地产估价机构：

(一)营业执照

名　称：光明房地资产评估有限责任公司

法定代表人：雷云

住　所：福建省福州市鼓楼区洪山镇西门华侨新村 17 号

统一社会信用代码：91350000154451891W

（二）房地产估价机构备案证书

资质等级：福建省住房和城乡建设厅一级

证书编号：352017019

有效期限：2020 年 11 月 19 日至 2023 年 11 月 18 日。

（三）土地估价机构备案证书

资质等级：A 级

备案编号：2019350063

有效期限：长期

发证机关：福建省自然资源厅

三、估价目的

估价目的系为法院审理的在天津中信昊天资产管理有限公司申请执行福建江阴港银河国际汽车园有限公司等公证债权文书一案确定司法处置价格参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象名称和范围

估价对象为福清市宏路街道融侨开发区内金辉尊域 6 号楼 401 单元房地产，估价范围包括估价对象房屋及其土地使用权，不包含其他不属于房地产的设施设备等动产，不考虑抵押、租赁、查封等权利限制的影响。

（二）估价对象权益状况

估价人员未能收集到估价对象的《不动产权证书》，根据委托人提供的《不动产档案信息》载：其产权坐落于福清市宏路街道融侨开发区内金辉尊域 6 号楼 401 单元（不动产权证书编号：闽（2017）福清市不动产权第 0005262 号），不动产单元号：350181101211GB00009F00050062，权利人：张美燕，身份证：H01083793，建筑面积 326.54 平方米，宗地面积：46269 平方米，用途：城镇住宅用地/成套住宅，权利性质：出让/市场化

商品房，权利来源时间：2017 年 1 月 8 日；该不动产单元与兴业银行股份有限公司福清支行设定购房权抵押，抵押期限：2017 年 01 月 19 日至 2047 年 01 月 19 日。本次评估以《不动产档案信息》中记载的信息作为估价权利状况的依据。

（三）估价对象实物状况

1、土地实物状况描述与分析

(1)名称：福清市宏路街道融侨开发区内金辉尊域 6 号楼 401 单元所属宗地。

(2)四至：清昌大道以南，福融路以东，福玉路以西。

(3)面积：共有宗地面积为 46269 平方米，占地面积较大。

(4)用途：住宅。

(5)土地级别：根据《福清市人民政府关于公布福清市基准地价的通知》（融政综〔2021〕121 号）文件，估价对象属福清城区三级住宅用地。

(6)形状：基本规则。

(7)地形地势：地形平坦；自然排水畅通，被洪水淹没、积水、潮湿的可能性较小。

(8)地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强。

(9)开发程度：开发程度为红线内外已“五通”，红线内已建成现房。

2、建筑物实物状况描述与分析

(1)名称：福清市宏路街道融侨开发区内金辉尊域 6 号楼 401 单元。

(2)规模：建筑面积 326.54 ㎡。

(3)建筑结构：钢混。

(4)设施设备：有电梯，两梯二户，水电等到位。

(5)装饰装修：外墙面为高级涂料、窗为铝合金；室内为毛坯。

(6)层高：层高约为 2.8m。

(7)空间布局：地上一层为大堂，二层及以上为住宅；估价对象所处梯位垂直交通为人行楼梯和二部箱式直行电梯；平面布局，该梯位各层均为二户住宅；建筑物总层数为 37 层，估价对象单元房位于自然层 4 层，所在层次一般。朝向为条状南北朝向东侧单元。

(8)建筑功能：地上一层为大堂，二层及以上均为住宅，建筑功能较好。

(9)工程质量：较好。

(10)外观：楼宇外观较新。

(11)新旧程度：建成年份为 2014 年。

(12)物业管理：小区为封闭式物业，物业管理水平较好。

(13)使用及维护状况：使用正常，维护状况较好。

(14)完损状况：估价对象房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好；小区内道路路面完好，设备管道运行正常；未见有明显影

响质量安全的问题。

五、价值时点

本报告价值时点为二〇二一年五月三十一日，该价值时点是根据北京市第三中级人民法院《价格评估委托书》（2021）京03执恢86号确定。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

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

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，同时遵循以下房地产估价技术性原则：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

最高最佳利用是指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化的合理、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、地方法律法规及规定

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）；

2、《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，2020年1月1日起施行，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修正）；

3、《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，2020年1月1日起施行，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修正）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）；

5、《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）（2016年7月2日）。

（二）估价标准和指导意见或办法

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准GB/T 50899-2013）；

3、《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》（财税【2016】23号）；

4、《财政部关于取消、调整部分政府性基金有关政策的通知》（财税[2017]20号）。

（三）估价委托人提供的材料

1、估价委托人提供的编号为（2021）京03执恢86号《价格评估委托书》1份；

2、估价委托人提供的《不动产档案信息》复印件2份。

（四）估价机构搜集的材料

1、估价对象照片；

2、实地查勘记录；

3、本估价机构掌握的和估价人员实地查勘、市场调查所获取的其他有关资料。

九、估价方法

本次估价选取比较法和收益法。

1、比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。其计算公式为：

房地产比较单价＝可比实例建立比较基础后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

2、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。

收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。本次估价采用报酬资本化法，采用持有加转售模式进行测算。

报酬资本化法：预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式

报酬资本化法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^{t} \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价值。

Ai——房地产未来各期的净收益，

Ai 表示未来第 i 期末的净收益。

Y——房地产未来各期的报酬率。（备注：假设报酬率在收益年限内保持不变）

t——房地产的持有期。

结合福清市房地产市场状况，租金呈现逐年上涨的趋势，且房地产收益期为有限年。本次估价采用净收益按一定比率递增、收益期为有限年的公式为：

$$V = \frac{A}{Y-g}\left[1-\left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^{t}\right]+\frac{V_t}{(1+Y_t)^{t}}$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价值；

A——房地产未来第一年年净收益；

Y——房地产未来各期的报酬率；（备注：假设报酬率在收益年限内保持不变）

g——净收益逐年递增的比率；　　t——房地产的持有期；

Vt——期末转售收益；　　Yt——期末报酬率。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，在满足估价假设及限制条件下，确定估价对象在价值时点的市场价值为**￥443.28** 万元(大写金额：人民币**肆佰肆拾叁万贰仟捌佰**元整,单价为 13546 元/平方米，若拍卖以估价价值成交，则买方应缴纳的税费(不含拍卖佣金、律师费、估价服务费等)为**￥**13.30 万元，卖方应缴纳的税费(不含拍卖佣金、律师费、估价服务费等)为**￥**27.86 万元（以上税费仅供参考，具体以税务部门核定为准）。

十一、注册房地产估价师

陈莉莉（注册号 3520210015）　　林樟（注册号 3520130029）

签字日期：二O二一年六月八日　　签字日期：二O二一年六月八日

十二、实地勘察日期

二O二一年六月一日。

十三、估价作业期

本次估价作业期：二O二一年六月一日至二O二一年六月八日止。

光明房地资产评估有限责任公司

二O二一年六月八日

附　件

1、估价对象图片；

2、专业帮助情况和相关专业意见；

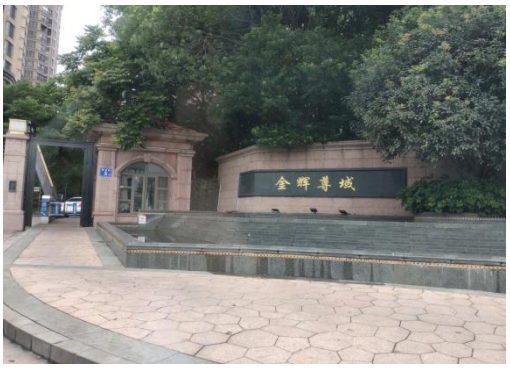
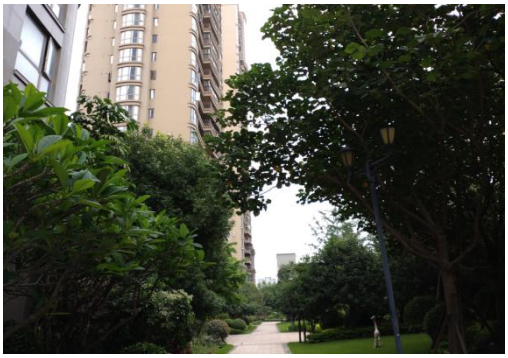
3、北京市第三中级人民法院提供的编号为（2021）京03执恢86号《价格评估委托书》复印件1份；

4、北京市第三中级人民法院提供的《不动产档案信息》复印件2份；

5、评估机构《营业执照》和《房地产价格评估资质证书》复印件各1份；

6、签署本报告的注册房地产估价师注册证复印件各1份。

估价对象图片

		
小区大门		楼宇外观
一层入口		单元门口
		
小区内部		小区周边

注册房地产估价师陈莉莉已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，但实地查看仅限于估价对象的外观和使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供重要的专业帮助和意见。