

涉执房地产处置司法估价报告



估价项目名称：湖里区海天路 233 号 102 室（华泰苑）

住宅房地产市场价值估价

估价委托人：福建省厦门市中级人民法院

房地产估价机构：厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司

房地产估价师：顾 莹（注册号 3520190035）

蓝瑞芬（注册号 3520190052）

估价报告出具日期： 2021 年 08 月 25 日

估价报告编号：厦乾元房估字（2021）第 210986 号



地址：厦门市思明区后埭溪路 28 号（皇达大厦）5A 室

电话：0592-5152358 13063055809 传真：0592-5152358

摘要

一	估价对象	湖里区海天路 233 号 102 室（华泰苑）住宅房地产市场价值估价			
		权属人：张群伟			
二	估价委托人	福建省厦门市中级人民法院			
三	估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据			
四	价值时点	2021 年 08 月 17 日			
五	价值类型	本次估价采用市场价值类型。市场价值即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。			
六	估价结果	房号	建筑面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	总价（万元）
		102 室	280.03	32502	910.15
		总价合计：人民币玖佰壹拾万零壹仟伍佰元整（RMB910.15 万元）。			
七	重要提示	本次估价采用市场价值标准，未考虑估价委托人采用强制处置、快速变现等因素对估价结果的影响，也未考虑估价对象租赁、查封、原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价结果的影响。本次估价已考虑租约情况对估价结果的影响，敬请报告使用者关注。			
八	注册房地产估价师	顾莹	注册号：3520190035		
		蓝瑞芬	注册号：3520190052		
九	估价机构	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司 （国家一级房地产估价资质）			
十	估价报告出具日期	2021 年 08 月 25 日			

致估价委托人函

厦乾元房估字（2021）第 210986 号

福建省厦门市中级人民法院：

厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司接受贵方的委托，根据国家有关法律、法规和房地产估价规范，采用市场法和收益法的估价方法，对贵方拟财产处置而涉及的湖里区海天路 233 号 102 室住宅房地产在 2021 年 08 月 17 日表现的市场价值进行了估价。现将估价情况函告如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象及财产范围

湖里区海天路 233 号 102 室，权属人为张群伟，坐落于宜宾路与华泰路交汇处西南侧“华泰苑”住宅小区内，建筑面积为 280.03 m²，法定用途为住宅，实际用途为住宅；财产范围包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房地产不可分隔的满足其使用功能的公共配套设施、室内二次装修等，但不包含可移动的家具、家电等物品，也不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点

2021 年 08 月 17 日。

四、价值类型

市场价值，市场价值即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。

五、估价方法

比较法、收益法。

六、估价结果

经评估，在满足本次估价假设和限制条件下，估价结果为：

房地产单价：RMB32502 元/m²；

房地产总价：人民币玖佰壹拾万零壹仟伍佰元整（RMB910.15 万元）。

七、特别提示事项

（一）本估价结果的有效使用期限为一年，即自 2021 年 08 月 25 日起至 2022 年 08 月 24 日止。

（二）估价报告使用者应充分关注本报告中“估价假设和限制条件”等，以免使用不当造成损失。

（三）本估价报告受到估价目的的限制，报告仅为估价委托人房地产处置使用，不得用作其他用途。

（四）本次估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。

（五）本次估价已考虑租约情况对估价结果的影响，敬请报告使用者关注。

（六）欲知本估价报告详细内容，请阅读本报告全文。

厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司

法定代表人：

二〇二一年八月二十五日

目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、协助估价人员.....	14
十三、实地查勘期.....	14
十四、估价作业期.....	14
附件.....	15

（估价技术报告部分仅供估价机构存档和有关管理部门查阅）

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、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。

二、估价报告中的分析、意见和结论是估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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任何偏见。

四、估价师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)等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

（一）一般假设

1、根据厦门市自然资源和不动产权属档案中心出具的《土地房屋登记卡》、《土地房屋产籍调查表》，我们已向有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定此资料合法、真实、准确、完整

2、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。

3、估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《土地房屋登记卡》（厦地房证字第 01079099 号存根）记载的建筑面积大体相当。

4、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。

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、本次估价的时点为 2021 年 08 月 17 日（估价人员完成估价对象现场查勘之日）。

（二）未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价对象现处于司法处置之中，未考虑估价委托人采用强制处置、快速变现等因素对估价结果的影响，也未考虑估价对象查封、原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价结果的影响，敬请报告使用者关注。

（四）不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

若估价对象有欠缴税费（含但不限于物业费、水费、电费等）情况，本次估价未考虑估价对象欠缴税费（含但不限于物业费、水费、电费等）对估价结果的影响，敬请报告使用者关注。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告的用途仅为估价委托人房地产处置使用，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他任何用途使用。

（二）估价报告应用有效期为一年，即自 2021 年 08 月 25 日起至 2022 年 08 月 24 日止。超过使用期限，或虽未超过使用期限，但估价对象价格出现较大波动时，需重新进行估价。

（三）估价结果的有效性受本报告的估价目的、价值时点、估价结果的有效期、估价对象的范围以及估价假设条件等的约束和限制，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价，否则估价结果无效。

（四）本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在法律、法规规定为实现本估价目的而需要使用本报告时提供给有关部门使用。

（五）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（六）其他需要说明的事项

1、本估价报告是在公开市场条件下进行的价格评估，未考虑可能承担或将来承担的费用，以及特殊的交易方式可能追加付出的费用等对其评估价值有影响的因素，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对评估价值的影响。

2、本估价报告书一式玖份，估价委托人捌份，本机构存档壹份。报告需经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可使用。

3、我们执行房地产估价业务的目的是对估价对象的价值或价格进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，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。

4、因房地产处置日期与价值时点不一致，若估价对象状况与房地产市场状况发生变化会对估价结果产生影响。

5、委托人或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估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、租赁情况说明：估价对象现出租使用中，根据委托人提供的《房屋租赁合同书》及补充协议，估价对象租赁合同期限自 2013 年 10 月 1 日至 2033 年 9 月 31 日止，月租金为 4000 元整，根据补充协议，房租从 2015 年 10 月 1 开始，其中：

2018 年 10 月 1 日—2021 年 9 月 31 日 不递增，每月租金为 5324 元

2021 年 10 月 1 日—2024 年 9 月 31 日 每月租金为 5850 元

2024 年 10 月 1 日至 2027 年 9 月 31 日 每月租金为 6430 元

2027 年 10 月 1 日至 2030 年 9 月 31 日 每月租金为 7070 元

2030 年 10 月 1 日至 2033 年 9 月 31 日 每月租金为 7770 元

以上其他需要说明事项敬请报告使用者予以充分关注。

估 价 结 果 报 告

一、估价委托人

福建省厦门市中级人民法院。

二、房地产估价机构

厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司。

法定代表人：陈海。

单位住所：厦门市思明区后埭溪路28号（皇达大厦）5A室。

备案等级：一级。

统一社会信用代码：91350200769297851D。

证书编号：352017012。

联系电话：0592-5152358 13063055809 传真：0592-5152358。

三、估价目的

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

（一）估价对象财产范围

张群伟所属的位于湖里区海天路233号102室住宅房地产，包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房地产不可分隔的满足其使用功能的公共配套设施、室内二次装修等，但不包含可移动的家具、家电等物品，也不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

- 1、名称：湖里区海天路233号102室住宅房地产。
- 2、坐落：宜宾路与华泰路交汇处西南侧“华泰苑”住宅小区内。
- 3、规模：建筑面积为280.03 m²。
- 4、用途：土地房屋登记用途分别为住宅用地、住宅，实际用途为住宅。
- 5、权属人：土地所有权人为国家，土地使用权人为张群伟，房屋所有权人为张群伟，单独所有。
- 6、估价对象产权登记状况：

房地坐落	湖里区海天路 233 号 102 室		
权属人	张群伟		
土地房屋登记卡	《土地房屋登记卡》（厦地房证字第 01079099 号存根）		
证件号	身份证 350681197511061714		
国有土地使用权类型	出让	房屋产权来源	2013-06-20
房屋所有权性质	私产	房屋产权比例	/
地籍号	60000200007	建筑结构	钢混
图幅号	7-13-4	建筑面积	280.03 m ²
土地用途	住宅用地	房屋用途	住宅
宗地面积	1642.91 m ²	房屋建成年份	1998 年
独用面积	249.33	层数/层次	7 层/1
土地批准使用年限	自 1994 年 04 月 20 日起至 2040 年 04 月 19 日止		

（三）土地基本状况

- 1、四至：区宗地东至华泰路、西至支路、南至海天路、北至宜宾路。
- 2、形状：形状呈长方形，较规则。
- 3、开发程度：土地开发程度达到红线内“五通一平”（即道路、给水、排水、电力、通信等及场地平整），红线外达到“五通”（即道路、给水、排水、电力、通信等）。
- 4、土地使用期限：自 1994 年 04 月 20 日起至 2040 年 04 月 19 日止。
- 5、规划条件：为国有建设用地，土地使用权性质为出让，土地用途为住宅，宗地面积 1642.91 m²，由多栋多层带电梯及多层不带电梯住宅楼组成，容积率为适中、建筑密度适中、绿化率适中。

（四）建筑物基本状况

- 1、建筑结构：钢混结构。
- 2、设施设备：配备电梯、安全楼梯、防盗门等，水、电、通讯、消防等设施设备较完善。
- 3、装饰装修：
 - （1）室外装饰装修：外墙为墙砖，公共过道地面为花岗岩，墙面为涂料，天棚为涂料，楼梯地面为花岗岩，墙面为涂料，天棚为涂料。
 - （2）室内装饰装修：入户门为防盗门；现分隔成 7 套使用，地面为地砖，墙面

为涂料，天棚为涂料（局部复式吊顶）；厨房地面为防滑砖，墙面为涂料，天棚为涂料，并配有简单灶台等；卫生间地面为防滑砖，墙面为瓷砖贴面，天棚为涂料；阳台地面为地砖，墙面为墙砖贴面，天棚为涂料。

4、建成时间：1998 年建成（根据《土地房屋登记卡》（厦地房证字第 01079099 号存根）。

5、维护状况及新旧程度：根据估价人员实地查勘，估价对象维护保养较好，使用正常，属完好房。根据直线法测算并结合现场查勘确定，综合成新度约 7 成新。

五、价值时点

委托人未对价值时点做特别约定，估价人员根据房地产估价规范的要求，以估价人员完成估价对象现场查勘之日作为本次估价的价值时点，即价值时点为 2021 年 08 月 17 日。

六、价值类型

本次估价采用市场价值类型。市场价值即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。具体内涵如下：

1、估价对象包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房地产不可分隔的满足其使用功能的公共配套设施、室内二次装修等，但不包含可移动的家具、家电等物品，也不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价结果中的价值、价格的货币计量单位均为人民币。

2、估价对象土地使用权取得方式为出让，土地使用年限为 50 年（自 1994 年 04 月 20 日起至 2040 年 04 月 19 日止），至价值时点，土地剩余使用年限 18.7 年；建筑物为钢混结构，1998 年建成（根据《土地房屋登记卡》（厦地房证字第 01079099 号存根），至价值时点，建筑物剩余经济耐用年限为 37 年（取整）。

3、估价对象土地、房屋用途：住宅用地、住宅。

七、估价原则

根据估价目的，本次估价遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则：即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。

（二）合法原则：即要求估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则：即要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值或价格的原则。

（四）替代原则：即要求估价结果应与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。

所谓类似房地产，是指与对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

（五）最高最佳利用原则：即要求估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

八、估价依据

根据估价目的，本次估价主要依据如下：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日主席令第45号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日主席令第72号，2007年8月30日第一次修正，2009年8月27日第二次修正，2019年8月26日第三次修正）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日主席令第28号，1988年12月29日第一次修正，2004年8月28日第二次修正，2019年8月26日第三次修正）；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日主席令第74号）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号）；
- 7、《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》（1990年5月19日国务院令第55号）；

8、最高人民法院办公厅及中国资产评估、土地估价、房地产估价、矿业权评估、珠宝首饰评估协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释【2011】21号）；

10、最高人民法院关于实施《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》有关问题的通知（法（2012）30号）；

11、《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；

12、福建省高级人民法院印发《执行案件网络司法评估管理办法（试行）》的通知（闽高法[2016]221号）；

13、《福建省厦门市中级人民法院对外委托司法鉴定工作程序暂行规定》（厦中法发[2006]95号）；

14、《福建省厦门市中级人民法院对外委托司法鉴定实施办法》（厦中法发[2004]54号）；

15、《厦门市人民政府关于印发厦门市城镇土地基准地价和地价征收管理若干规定的通知》（厦府规[2020]10号）；

16、其他有关的法律、法规、文件。

（二）本次估价采用的技术标准：

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

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；

（三）相关资料：

1、（2021）闽02执恢88号《福建省厦门市中级人民法院评估委托书》及相关资料；

2、《土地房屋登记卡》（厦地房证字第01079099号存根）及《房屋租赁合同》及《补充协议》。

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料：

1、估价对象照片、实地查勘记录；

2、《厦门市各类建筑安装工程综合造价综合指标》；

- 3、可比实例资料；
- 4、本机构掌握和搜集的其他估价所需资料。

九、估价方法

（一）估价方法的名称：比较法、收益法。

（二）估价方法的定义

1、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，收益法具体分为报酬资本化法、直接资本化法、收益乘法，本次估价采用报酬资本化法，即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。

2、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。

十、估价结果

按照国家规定的技术标准和程序，对估价对象于价值时点的合理价值进行了专业分析、测算和判断，在满足本次估价假设和限制条件下，估价结果如下：

房地产单价：RMB32502 元/m²；

房地产总价：人民币玖佰壹拾万零壹仟伍佰元整（RMB910.15 万元）。

特别提示事项

1、评估价值内涵：即市场价值。估价结果与估价假设和限制条件一致，具体包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房地产不可分隔的满足其使用功能的公共配套设施、室内二次装修等，但不包含可移动的家具、家电等物品，也不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价结果中的价值、价格的货币计量单位均为人民币。

2、估价结果的有效性受本报告的估价目的、价值时点、估价结果的有效期、估价对象的范围以及估价假设条件等的约束和限制。

3、因房地产处置日期与价值时点不一致，若估价对象状况与房地产市场状况发生变化会对估价结果产生影响。

4、在估价结果有效期内，估价对象状况或房地产市场发生明显变化的，估价结

果应当进行相应调整。

5、委托人或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估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和估价师依法不承担责任。

6、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。

7、相关专业意见：当估价对象实现房地产处置若需快速变现时，由于房地产易受限制、交易金额高及手续复杂等特性，通常会有一定幅度的降价，即估价对象可能会发生价值减损现象。

8、本次估价已考虑租约情况对估价结果的影响。

以上特别提示事项敬请报告使用者予以充分关注。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
顾莹	3520190035		
蓝瑞芬	3520190052		

十二、协助估价人员

郑晓钗。

十三、实地查勘期

2021年08月17日。

十四、估价作业期

自2021年08月17日起至2021年08月25日止。

厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司

二〇二一年八月二十五日

附 件

一、(2021)闽02执恢88号《福建省厦门市中级人民法院评估委托书》及相关资料

二、估价对象位置示意图

三、估价对象实地查勘情况和相关照片（内部状况照片、外部状况照片、周围环境照片）

估价人员对估价对象进行了实地查勘，进行实地查勘的注册房地产估价师顾莹（注册号3520190035）、蓝瑞芬（注册号3520190052）、估价员郑晓钗，实地查勘期为2021年08月17日。

四、估价对象权属证明复印件

厦门市自然资源和不动产权属档案中心提供的《土地房屋登记卡》（厦地房证字第01079099号存根）及委托方提供的《房屋租赁合同》及《补充协议》

五、专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价提供专业帮助，估价师也未利用相关专业意见

六、估价所依据的其他文件资料

七、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件

八、注册房地产估价师注册证书复印件