**涉执房地产处置司法**

**估价报告**

****

**信 衡 评 估**

估价项目名称：厦门市思明区仙岳路558号1001室(联发花园)住宅房地产评估

估价委托人：福建省厦门市中级人民法院

房地产估价机构：厦门信衡土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：江玉年（注册号：4420030043）

高锦秀（注册号：3520150076）

估价报告出具日期： 2021年09月13日

估价报告编号：厦信衡房评字[2021]第F21049号

|  |
| --- |
|  |

**地址：厦门市吕岭路22号必利达大厦25层D单元 电话：5166568 5166589 5166590**

**摘 要**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 一 | 估价对象 | 厦门市思明区仙岳路558号1001室住宅房地产 | | | | |
| 二 | 委托情况 | 估价委托人 | 福建省厦门市中级人民法院 | | | |
| 估价目的 | 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据 | | | |
| 三 | 价值时点 | 2021年09月07日 | 估价作业期 | 2021年09月07日至  2021年09月13日 | | |
| 四 | 项目情况 | 权属人 | 邱永泉 | 总层数/层次 | | 12/10 |
| 使用权类型 | 出让 | 建筑结构 | | 钢混 |
| 土地剩余  使用年限 | 42.5 | 建筑物剩余经济耐用年限 | | 37 |
| 建筑面积 | 119.69㎡ | | | |
| 备注 | 无 | | | |
| 五 | 价值类型 | 1、价值名称：市场价值（含室内二次装修价值）；  2、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，以公平交易方法在价值时点自愿进行交易的金额。 | | | | |
| 六 | 估价结果 | 评估总价：人民币柒佰柒拾万零壹仟壹佰元整(RMB770.11万元)；  评估单价：RMB64342元/㎡。 | | | | |
| 七 | 重要提示 | 在使用本报告前，请认真阅读“估价假设和限制条件”。 | | | | |
| 八 | 注册房地产  估价师 | 江玉年 | 注册号：4420030043 | |  | |
| 高锦秀 | 注册号：3520150076 | |  | |
| 九 | 评估机构 | 厦门信衡土地房地产评估咨询有限公司  2021年09月13日 | | |  | |

**致估价委托人函**

**福建省厦门市中级人民法院**：

受贵方的委托，我司根据国家有关房地产评估的规定，按照相关估价程序，本着客观、独立、公正、科学的原则，对估价对象厦门市思明区仙岳路558号1001室（建筑面积119.69㎡，使用权类型为出让，房地产用途为住宅，权属人为邱永泉）房地产进行评估，财产范围包括建筑物（含室内二次装修价值）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括家具、家电等动产、债权债务等其他财产或权益。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；价值时点是（2021年09月07日）。价值类型是市场价值。

本公司评估人员江玉年（注册号：4420030043）、高锦秀（注册号：3520150076）按照必要的评估程序对委托评估的房地产实施了实地查勘、市场调查和评定估算，选取适宜的估价方法（比较法和收益法），在本报告的假设和限制条件下，撰写了本评估报告，估价对象在满足估价的全部假设及限制条件下于价值时点2021年09月07日的估价结果如下：

**估价对象房地产评估结果表** 表1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 估价结果 | |
| 单价  （元/㎡） | 总价  （万元） |
| 思明区仙岳路558号1001室 | 64342 | RMB770.11万元（人民币柒佰柒拾万零壹仟壹佰元整） |

特别提示: 1、应委托人要求只评估市场价值，未扣除变现过程中的相关费用和税费；2、本估价报告使用期限自出具之日起不超过一年；3、报告使用人在使用本报告之前须认真阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”，以免使用不当。

厦门信衡土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人章：

2021年09月13日

**目 录**

房地产估价报告

注册房地产估价师声明 1

估价假设和限制条件 2

房地产估价结果报告 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、参加本次估价的中国注册房地产估价师 8

十二、实地查勘期 8

十三、估价作业期 8

十四、估价机构 8

附件

附 件 9

（一）估价对象外观图、地理位置图、室内外现场查勘照片

1. 可比实例外观图、地理位置

（三）《福建省厦门市中级人民法院司法评估委托书》（复印件）

（四）《厦门市土地房屋权证》（复印件）

（五）评估机构营业执照及资质证书（复印件）

（六）估价师资格证书（复印件）

（估价技术报告供估价机构存档和有关管理部门查阅，可不提供给估价委托人）

# **注册房地产估价师声明**

**我们郑重声明：**

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本评估报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估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。

4、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及相关法律、法规和规范文件《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》、《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》、《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》等进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

# **估价假设和限制条件**

1. **本次估价的一般假设**

1、本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

2、本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金）。

3、本次评估对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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，假定估价对象的产权合法、真实、准确、完整，且估价对象可在公开市场上自由转让。

4、估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

**二、未定事项假设**

无。

**三、背离事实假设**

无。

**四、不相一致假设**

估价对象产权登记房地坐落为开元区仙岳路558号1001室，经行政区划调整，现实际房地坐落为思明区仙岳路558号1001室。

**五、依据不足假设**

无。

**六、估价报告使用限制**

1、本评估结论仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据这一特定的估价目的服务，不得作为其他经济目的使用。估价报告只能用于载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在评估机构无关。

2、随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

3、本报告仅供估价委托人和案件当事人使用，未经本估价机构和估价委托人书面同意，本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。

4、本估价结果自估价报告出具日期之日起一年内有效。

**七、特别提示：**

1、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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；

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4、在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，估价报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

5、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

# 房地产估价结果报告

## 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

估价机构名称：厦门信衡土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：许葆青

统一社会信用代码：913502007054960340

单位地址：厦门市吕岭路22号必利达大厦25D

房地产价格评估资质等级：一级

房地产价格评估资质证书编号：352017008号

联系电话：5166568

## 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

1、估价对象名称及坐落：厦门市思明区仙岳路558号1001室

2、估价对象财产范围：包含估价对象建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、含室内二次装修及公共配套设施，不含相关动产、债权债务等其他财产或权益。

3、估价对象规模：建筑面积119.69㎡。

4、估价对象用途：住宅。

5、权属登记情况：

权属登记表 表2

| 厦门市土地房屋权证 | 权属人 | 邱永泉 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 产权证号 | 厦地房证第00195281号 | | |
| 房地坐落 | 思明区仙岳路558号1001室 | | |
| 国有土地  使用权类型 | 出让 | 房屋所有权性质 | 私产 |
| 房屋产权来源 | 2001年继承、2002年受赠 | 房屋产权比例 | 100% |
| 图幅号 | 11-16-（1） | 地籍号 | 40000060004 |
| 土地用途 | 住宅 | 房屋用途 | 住宅 |
| 房屋结构 | 钢混 | 竣工时间 | 1998 |
| 土地批准使用年限 | 1994年05月29日起至2064年06月28日 | | |
| 宗地面积 | 2342.43㎡ | 建筑面积 | 119.69㎡ |
| 其中分摊面积 | 21.23 | 房号 | 1001 |
| 层数 | 12 | 层次 | 10 |
| 附记：建筑面积含公用分摊面积18.53平方米、阳台面积2.45平方米。 | | | | |

6、土地与建筑物基本状况：

土地与建筑物基本状况表 表3

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | | | 厦门市思明区仙岳路558号1001室 | | |
| 土地实物状况 | 宗地面积 | | 2342.43㎡ | 容积率 | 5.64 |
| 用途 | | 住宅 | | |
| 四至 | | 宗地东至西浦路，西至一代风华，南至屿后北里，北至仙岳路，宗地土地级别属于住宅一级等级范围。 | | |
| 形状 | | 大致呈矩形 | | |
| 开发程度 | | 土地开发程度达到红线内“六通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通煤气管道），红线外“六通”，地上已有现房。 | | |
| 土地使用期限 | | 土地使用期限1994年05月29日起至2064年06月28日，剩余使用年限为42.5年。 | | |
| 建筑物实物状况 | 建筑结构 | | 钢混 | | |
| 设施设备 | | 带2部电梯，水电、消防等设施齐全 | | |
| 新旧程度 | | 建成于1998年，经现场查勘后，结合房屋新旧等级评定标准，确定综合成新率为62%。 | | |
| 使用维护状况 | | 正常使用中，维护状况较好 | | |
| 外观 | | 外墙贴墙砖。 | | |
| 户型 | | 二梯八户，估价对象为三房二厅一厨二卫一阳台一储藏间，平层 | | |
| 层高 | | 层高约2.8米 | | |
| 楼幢位置 | | 临路，楼幢位置一般 | | |
| 朝向 | | 西南朝向 | | |
| 总楼层及层次 | | 共12层，位于第10层 | | |
| 装饰装修 | 客 厅 | 地面铺地砖，内墙面及天棚粉刷涂料； | | |
| 卧 室 | 地面铺木地板，内墙面及天棚粉刷涂料； | | |
| 厨 房 | 地面铺防滑地砖，内墙面四周贴砖到顶，铝扣板吊顶，整体橱柜； | | |
| 卫生间 | 地面铺防滑地砖，内墙面贴瓷砖到顶，天棚做塑扣板，卫生洁具齐全； | | |
| 门窗及其它 | 进户门为防盗门，铝合金窗，阳台地面铺防滑地砖。室内水、电设施齐全。 | | |

## 五、价值时点

2021年09月07日（本次估价根据实地查勘完成之日确定价值时点）

## 六、价值类型

1、价值名称：市场价值（含室内二次装修价值）；

2、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，以公平交易方法在价值时点自愿进行交易的金额。

3、价值内涵：是估价对象在价值时点，满足本次估价的假设和限制条件下，包括建筑物（含室内二次装修价值）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括家具、家电等动产、债权债务等其他财产或权益；房屋面积内涵为建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”；未扣除变现过程中的相关费用和税费。

## 七、估价原则

本次估价是在独立、客观、公正原则的前提下，遵循合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等普适技术性原则。

1、独立、客观、公正原则：即站在中立的立场上，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。  
 2、合法原则：即以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行估价；  
 3、价值时点原则：即估价结果应是估价对象在价值时点的客观价格或价值；  
 4、替代原则：即估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；  
 5、最高最佳使用原则：由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能给权利人带来不同的收益量，而权利人总期望其房地产能获得最大的收益，因此房地产价格是以其效用作最有效发挥为前提的。

## 八、估价原则

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修 正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日修正版）

4、《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全 国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉 等八部法律的决定》第二次修正)

5、《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》（国务院令第55号）

6、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）

7、《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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过， 自 2016 年 12 月 1 日起实施）

8、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释 〔2016〕18 号）

9、《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）

10、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会等六部门关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）

11、《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》（厦府规【2020】10号）

（二）本次估价所依据的技术标准：

中华人民共和国国家标准GB/T5 0 2 9 1 – 2 0 1 5 《房地产估价规范》

中华人民共和国国家标准GB/T5 0 8 9 9 –- 2 0 1 3 《房地产估价基本术语标准》

（三）估价委托人提供的有关材料：

1、《福建省厦门市中级人民法院司法评估委托书》

2、《厦门市土地房屋权证》复印件

（四）房地产估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1、估价对象照片

2、实地查勘记录

3、可比实例等相关资料

## 九、估价方法

通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，理论上运用比较法和收益法测算较适宜。因此本次评估方法选取比较法和收益法。

1、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。

2、收益法：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

经估价测算，估价对象在满足估价的全部假设及限制条件下于价值时点2021年09月07日的估价结果如下：

估价对象房地产评估结果汇总表 表4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 估价结果 | |
| 单价  （元/㎡） | 总价  （万元） |
| 思明区仙岳路558号1001室 | 64342 | RMB770.11万元（人民币柒佰柒拾万零壹仟壹佰元整） |

价值内涵：是估价对象在价值时点，满足本次估价的假设和限制条件下，包括建筑物（含室内二次装修价值）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括家具、家电等动产、债权债务等其他财产或权益；付款方式是一次性；房屋面积内涵为建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”；未扣除变现过程中的相关费用和税费。

## 十一、参加本次估价的中国注册房地产估价师

姓 名 房地产估价师注册号 签 名 签名日期

江玉年 4420030043

高锦秀 3520150076

## 十二、实地查勘期：2021年09月07日

## 十三、估价作业期：2021年09月07日至2021年09月13日。

## 十四、估价机构：

厦门信衡土地房地产评估咨询有限公司

2021年09月13日