



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制  
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

泉州市中级人民法院  
委托司法执行财产处置涉及的陈碧丽址在石狮  
市凤里和平路 244 号、246 号住宅的房地产  
资产评估报告

泉和益（资）评字（2022）第 A0007 号

泉州和益资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·泉州

二〇二二年八月十一日



# 目 录

|  |           |
|--|-----------|
| 声 明 .....                                  | 第 03 页    |
| 资产评估报告 • 摘要 .....                          | 第 04-06 页 |
| 资产评估报告 • 正文 .....                          | 第 07-17 页 |
| 一、委托人、产权持有人（或者被评估单位）及委托人以外的其他资产评估<br>报告使用人 |           |
| 二、评估目的                                     |           |
| 三、评估对象和评估范围                                |           |
| 四、价值类型                                     |           |
| 五、评估基准日                                    |           |
| 六、评估依据                                     |           |
| 七、评估方法                                     |           |
| 八、评估程序实施过程 and 情况                          |           |
| 九、评估假设                                     |           |
| 十、评估结论                                     |           |
| 十一、特别事项说明                                  |           |
| 十二、资产评估报告使用限制说明                            |           |
| 十三、资产评估报告日                                 |           |
| 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章                     |           |
| 资产评估报告 • 附件 .....                          | 第 18-末页   |



## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

四、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

五、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象的可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人（或者被评估单位）申报；所提供资料的真实性、合法性、完整性，是委托人和相关当事人的责任。

八、资产评估专业人员按照有关资产评估准则的要求对评估对象进行了必要的现场调查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。但资产评估报告不能作为对评估对象法律权属的确认和保证。



# 泉州市中级人民法院 委托司法执行财产处置涉及的陈碧丽址在石狮市 凤里和平路 244 号、246 号住宅的房地产 资产评估报告（摘要）

泉和益（资）评字（2022）第 A0007 号

一、委托人、产权持有人（或者被评估单位）和委托人以外的其他资产评估报告使用者。

（一）本次资产评估的委托人为泉州市中级人民法院。

（二）本次资产评估的产权持有人为陈碧丽。

（三）委托人以外的其他评估报告使用者：产权持有人、申请执行人、被执行人及法律、法规规定的其他资产评估报告使用者。

## 二、评估目的

本次资产评估目的为“为人民法院确定财产处置参考价提供服务”。

## 三、评估对象和评估范围

纳入本次评估对象的评估范围是泉州市中级人民法院拟拍卖处置而涉及的陈碧丽址在石狮市凤里和平路 244 号、246 号的住宅房地产，包括建筑物（含室内二次装修）、土地使用权（不含土地出让金）及公共配套设施，不包括家电家具、债权债务等其他财产或权益。

1、土地使用权面积合计为 138.21 m<sup>2</sup>，其中：（1）244 号土地使用权面积为 68.64 m<sup>2</sup>；（2）246 号土地使用权面积为 69.57 m<sup>2</sup>。

2、房屋建筑面积合计为 313.65 m<sup>2</sup>，其中：（1）244 号建筑面积为 110.36 m<sup>2</sup>；未办证房屋建筑面积合计为 56.23 m<sup>2</sup>，其中：①混合结构建筑面积为 50.27 m<sup>2</sup>；②简易结构建筑面积为 5.96 m<sup>2</sup>。（2）246 号建筑面积为 147.06 m<sup>2</sup>。

详见《资产评估项目清单》。

评估对象已被泉州市中级人民法院依法查封。

## 四、价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况



下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本次评估基准日为 2022 年 8 月 2 日。

## 六、评估方法

根据评估目的，结合评估对象的特点及评估的价值类型，本次评估采用成本法（房地分估）进行评估，对评估对象中土地使用权采用基准地价系数修正法，然后将土地取得费用、土地取得税费、土地开发费、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润相加求得土地成本价值。房屋建筑物采用成本法作为本次评估的方法，以此估算评估对象的客观合理价格(或价值)。

基准地价系数修正法是以现行政府颁布的相应区域基准地价为基价，结合评估对象具体情况及近几年来地价变动情况，通过区域、年期、期日、个别及容积率等地价影响因素修正后，确定估价价值的方法。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

## 七、评估结论

本公司根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，得出评估对象在评估基准日、特定评估目的及满足评估假设、限定和特别事项说明等条件下，于 2022 年 8 月 2 日未扣除预估拍卖成交后标的物原所有人在本次交易环节应缴纳的各项税、费的评估价值为大写人民币玖拾柒万柒仟肆佰元整（RMB977,400 元）（佰位以下取整）（备注：评估对象土地使用权类型为划拨，评估结果已扣除土地出让金 RMB73,900 元），预估拍卖成交后标的物原所有人在本次交易环节应缴纳的各项税、费为人民币壹万肆仟元整（RMB14,000 元），扣除预估拍卖成交后标的物原所有人在本次交易环节应缴纳的各项税、费后的评估价值为人民币玖拾陆万叁仟肆佰元整（RMB963,400 元）。

扣除预估拍卖成交后标的物原所有人在本次交易环节应缴纳的各项税、费后的评估价值具体情况如下：



| 序号 | 评估对象           | 有证建筑物评估价值<br>(元, 佰位以下取整) | 土地使用权评估价值(元,<br>佰位以下取整) | 无证建筑物评估价值(元, 佰位以下取整) | 合计      |
|----|----------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|---------|
| 1  | 石狮市凤里和平路 244 号 | 48,600                   | 387,000                 | 26,200               | 461,800 |
| 2  | 石狮市凤里和平路 246 号 | 64,800                   | 436,800                 | /                    | 501,600 |
| 合计 |                | 113,400                  | 823,800                 | 26,200               | 963,400 |

评估结论详细情况见后附《资产评估项目清单》。

### 八、评估报告使用有效期

本评估报告的使用有效期为一年,即自评估基准日 2022 年 8 月 2 日至 2023 年 8 月 1 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

### 九、评估报告日

本评估报告的提出日期为 2022 年 8 月 11 日。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。

泉州和益资产评估房地产土地估价有限责任公司(公章)

2022 年 8 月 11 日





# 泉州市中级人民法院 委托司法执行财产处置涉及的陈碧丽址在石狮市 凤里和平路 244 号、246 号住宅的房地产 资产评估报告

泉和益（资）评字（2022）第 A0007 号

泉州市中级人民法院：

泉州和益资产评估房地产土地估价有限责任公司接受贵单位委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，选择适当的评估方法，按照必要的评估程序，对评估对象实施了现场查勘、市场调查和询证，对泉州市中级人民法院委托司法执行财产处置涉及的陈碧丽址在石狮市凤里和平路 244 号、246 号住宅的房地产于 2022 年 8 月 2 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人、产权持有人（或者被评估单位）和委托人以外的其他评估报告使用者**

（一）委托人概况：泉州市中级人民法院。

（二）产权持有人：陈碧丽。

（三）委托人以外的其他评估报告使用者：产权持有人、申请执行人、被执行人及法律、法规规定的其他资产评估报告使用者。

**二、评估目的**

本次资产评估目的为“为人民法院确定财产处置参考价提供服务”。

**三、评估对象和评估范围**

纳入本次评估对象的评估范围是泉州市中级人民法院拟拍卖处置而涉及的陈碧丽址在石狮市凤里和平路 244 号、246 号的住宅房地产，包括建筑物（含室内二次装修）、土地使用权（不含土地出让金）及公共配套设施，不包括家电家具、债权债务等其他财产或权益。

1、土地使用权面积合计为 138.21 m<sup>2</sup>，其中：（1）244 号土地使用权面积为 68.64 m<sup>2</sup>；（2）246 号土地使用权面积为 69.57 m<sup>2</sup>。

2、房屋建筑面积合计为 313.65 m<sup>2</sup>，其中：（1）244 号建筑面积为 110.36 m<sup>2</sup>；未办证房屋建筑面积合计为 56.23 m<sup>2</sup>，其中：①混合结构建筑面积为 50.27 m<sup>2</sup>；②简易结构建筑面积为 5.96 m<sup>2</sup>。（2）246 号建筑面积为 147.06 m<sup>2</sup>。



详见《资产评估项目清单》。

评估对象已被泉州市中级人民法院依法查封。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

现将评估对象及评估范围概述如下：

### （一）区位状况

评估对象位于石狮市凤里和平路 244 号、246 号，临和平路，距离湖东公园 600 米以内，区域有和平路、宝岛路等城市主次干道，路网密度度较好，区域内有石狮 3 路、石狮旅游拥军专线路公交车经过，距离东村公交站约 120 米，交通便捷度较好，周边有湖东公园、石狮五星小学、后西坑休闲公园、石狮赛特医院、便利店等，配套设施较完善。

### （二）权益状况

#### 1. 土地使用权

根据委托人提供的《〈国有土地使用证〉存根联》（证号：狮地凤国用（2014）第 00046 号、第 00622 号）复印件载明：评估对象座落于石狮市凤里和平路 244 号、246 号，土地使用权人为陈碧丽，地类（用途）为城镇住宅用地，使用权类型为划拨，使用权面积分别为 68.64 m<sup>2</sup>、69.57 m<sup>2</sup>。

#### 2. 房屋所有权

①根据委托人提供的《石狮市〈房屋所有权证〉存根联》复印件载明：房屋所有权人为陈碧丽，房屋座落于石狮市凤里和平路 244 号，建筑面积为 110.36 m<sup>2</sup>，房屋建筑结构为混合，总屋数 2 层，所在层次为第 1-2 层，规划用途为住宅，《房屋所有权证》证号为狮建房权证凤里字第 012989 号；根据委托人提供的泉州铭山工程勘测有限公司出具的《测绘报告书（司法鉴定）》（泉铭山（2022）鉴定字第 9 号）复印件，《国有土地使用证》（证号：狮地凤国用（2014）第 00046 号、第 00622 号）上未办证建筑物面积为 56.23 m<sup>2</sup>，其中：混合结构面积为 50.27 m<sup>2</sup>，简易结构面积为 5.96 m<sup>2</sup>。

②根据委托人提供的《石狮市〈房屋所有权证〉存根联》复印件载明：房屋所有权人为陈碧丽，房屋座落于石狮市凤里和平路 246 号，建筑面积为 147.06 m<sup>2</sup>，房屋建筑结构为混合、石，总屋数 2 层，所在层次为第 1-2 层，规划用途为住宅，《房屋所有权证》证号为狮建房权证凤里字第 013551 号。

### （三）评估对象现状

#### 1、土地使用权

评估对象土地位于石狮市凤里和平路 244 号、246 号，土地使用权面积分别





为 68.64 m<sup>2</sup>、69.57 m<sup>2</sup>，属于石狮市一级住宅用地，宗地形状为矩形，利于土地利用，地势平坦，地基承载力高，土地实际开发程度达到红线外“五通”（通上水、通电、通路、排水、通讯），地上建成有混合、石结构建筑物。

## 2、房屋建筑物

①评估对象 244 号房屋证载为 2 层混合结构建筑物，建成于 1951 年，建筑面积为 110.36 m<sup>2</sup>，未配置电梯，外墙部份贴马赛克，部份水泥砂浆抹平，铝合金窗。层高均约 3.0m，室内地面瓷砖铺地，内墙面部分涂料粉刷，部分瓷砖贴面，天棚涂料粉刷；室内楼梯为水泥面踏步。水、电、卫设施设备较齐全，各设施维护情况较好，可正常使用。综合确定成新率约为 65%。

②评估对象 246 号房屋证载为 2 层混合结构建筑物，建成于上世纪三十年代，建筑面积为 147.06 平方米，未配置电梯，外墙为石结构及水泥砂浆抹平，铝合金窗。层高均约 3.0m，室内地面瓷砖铺地，内墙面部分涂料粉刷，部分瓷砖贴面，天棚涂料粉刷，顶棚小部份涂料脱落；室内楼梯为水泥面踏步。水、电、卫设施设备较齐全，各设施维护情况较好，可正常使用。综合确定成新率约为 65%。

③评估对象 244 号未办证房屋建筑面积合计为 56.23 m<sup>2</sup>，其中位于第三层混合结构房屋建筑面积 40.34 m<sup>2</sup>，位于第四层混合结构房屋建筑面积 9.93 m<sup>2</sup>，简易房屋面积 5.96 m<sup>2</sup>。综合确定成新率约为 65%。

## 四、价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本次评估的基准日为 2022 年 8 月 2 日，该评估基准日是由委托人和评估机构根据委托评估的时间来确定，并尽可能与评估目的的实现日接近。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1. 泉州市中级人民法院出具的（2021）闽 05 委评 59 号《司法评估委托书》；
2. 泉州市中级人民法院出具的（2021）闽 05 执 627 号《执行裁定书》。

### （二）法律、行政法规依据



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. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，自2020年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号发布，自1999年1月1日起施行，2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自2021年9月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号，于1996年7月5日通过，自1997年1月1日起施行，并于2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；
6. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号，于2004年11月15日发布，自2005年1月1日起施行）；
7. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第四十六号，于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；
8. 《石狮市人民政府关于公布实施石狮市2019年度城镇土地定级与基准地价应用方案的通告》（狮政〔2021〕1号）；
9. 其他相关法律法规和政策条例。

### （三）评估准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知(财资〔2017〕43号)；
2. 中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知(中评协〔2017〕30号)；
3. 中评协印发修订的《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)、《资产评估价值类型指导意见》



(中评协〔2017〕47号)、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)、《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协〔2019〕14号)、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)、《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号)。

#### (四) 权属依据

1. 委托人提供的《石狮市〈房屋所有权证〉存根联》复印件；
2. 根据委托人提供的《〈国有土地使用证〉存根联》(证号：狮地凤国用(2014)第00046号、第00622号)复印件。

#### (五) 取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
2. 委托人提供或确认的评估对象面积资料；
3. 评估机构收集的有关询价、参数等资料；
4. 评估人员现场查勘获得的记录、拍照等文字图片资料。

### 七、评估方法

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和成本法三种。进行资产评估，需要根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

(一) 市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

通过市场法进行资产评估需要满足两个最基本的前提条件：(1) 要有一个活跃的公开市场；(2) 公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

(二) 收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估对象价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测，与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

(三) 成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。



成本法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

评估方法的选择应按照《资产评估基本准则》等要求，根据评估对象状况并结合评估对象的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。

评估对象为自建民宅，同一供求圈内难以收集到类似民宅的租售实例，不宜采用市场法和收益法进行评估，本次选用成本法进行估价（房地分估路径），由于成本、费用、税金、利润、基础设施建设费、公共配套设施建设费较容易在土地与建筑物之间进行分配，且有小块熟地交易为主的情况，故本次评估采用成本法（房地分估）进行评估。

理由：由于成本、费用、税金、利润、基础设施建设费、公共配套设施建设费较容易在土地与建筑物之间进行分配，且有小块熟地交易为主的情况，故选择房地分估路径进行评估。

#### 1. 求取土地成本价值

(1) 采用基准地价系数修正法求取土地取得费用；

(2) 求取土地取得税费、土地开发费、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润；

(3) 将土地取得费用、土地取得税费、土地开发费、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润相加求得土地重置单价；

(4) 将土地重置单价乘以土地面积，求得估价对象土地成本价值。

#### 2. 求取建筑物成本价值

(1) 求取建筑物重新购建单价

通过求取建筑物建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润求取建筑物重新购建单价；

(2) 求取建筑物折旧；

(3) 将建筑物重新购建单价减去建筑物折旧求得建筑物成本单价；

(4) 将建筑物成本单价乘以建筑面积，求得评估对象建筑物成本价值。

### 八、评估程序实施过程





本次评估时间为2021年9月29日至2022年8月11日，经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和提交报告等过程。

#### （一）接受委托

初步了解委托人的基本情况、评估对象、范围及评估目的，考虑本公司的独立性及业务胜任能力，与委托人就评估的对象、评估范围、评估基准日、评估收费及委托人应协作的事项达成一致后，签订评估业务约定书。接受委托后，根据委托人与评估机构商定的评估基准日，拟订评估工作计划，评估方案，选派各专业人员组成的评估项目小组，并将评估实施方案下达到项目组全体成员。

#### （二）资产清查

向委托人布置填报资产评估清查表及要求委托人提供的其它评估资料。派员到委托人指认的评估对象现场，辅导有关人员将纳入评估范围的资产进行清查盘点，填列评估申报明细表；收集资产评估所需文件资料；对委托人填报的资产评估申报表进行详细审阅；根据委托人填报的评估明细表，评估人员在委托人的资产管理人员的陪同下深入到评估对象现场，实施现场查勘。

#### （三）评定估算

整理委托人提供的资料；收集市场信息；根据对现场的检测资料和资产的特点，结合本次评估目的，选择评估对象的评估方法，确定计算过程，测算评估对象价值。

#### （四）评估汇总

根据各评估小组对各类资产的评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和错评情况，根据汇总分析情况对资产评估结果进行调整、修改和完善。

汇集资产评估工作底稿，根据评估工作情况，汇总编写资产评估报告书，进行内部审核，出具评估报告。

### 九、评估假设

（一）公开市场假设是假定在市场上交易或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此双方都有获得足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

（二）现有用途继续使用假设：首先是设定评估对象按现有用途处于正常使用状态，其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（三）产权持有人的经营管理人员守法尽职，所提供的资料真实、完整、



合法。

(四) 评估对象通过合法方式取得，并拥有合法产权和使用权，无所有权、使用权异议，未设立担保、抵押，未对外投资入股，不存在其他限制该资产或影响其公开市场价值的情形，不存在法律法规规定禁止评估对象按本次评估目的使用的其他情形。

(五) 假设国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

## 十、评估结论

本公司根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，得出评估对象在评估基准日、特定评估目的及满足评估假设、限定和特别事项说明等条件下，于 2022 年 8 月 2 日未扣除预估拍卖成交后标的物原所有人在本次交易环节应缴纳的各项税、费的评估价值为大写人民币玖拾柒万柒仟肆佰元整（RMB977,400 元）（佰位以下取整）（备注：评估对象土地使用权类型为划拨，评估结果已扣除土地出让金 RMB73,900 元），预估拍卖成交后标的物原所有人在本次交易环节应缴纳的各项税、费为人民币壹万肆仟元整（RMB14,000 元），扣除预估拍卖成交后标的物原所有人在本次交易环节应缴纳的各项税、费后的评估价值为人民币玖拾陆万叁仟肆佰元整（RMB963,400 元）。

扣除预估拍卖成交后标的物原所有人在本次交易环节应缴纳的各项税、费后的评估价值具体情况如下：

| 序号 | 评估对象           | 有证建筑物评估价值<br>(元, 佰位以下取整) | 土地使用权评估价值(元, 佰位以下取整) | 无证建筑物评估价值(元, 佰位以下取整) | 合计      |
|----|----------------|--------------------------|----------------------|----------------------|---------|
| 1  | 石狮市凤里和平路 244 号 | 48,600                   | 387,000              | 26,200               | 461,800 |
| 2  | 石狮市凤里和平路 246 号 | 64,800                   | 436,800              | /                    | 501,600 |
| 合计 |                | 113,400                  | 823,800              | 26,200               | 963,400 |

评估结论详细情况见后附《资产评估项目清单》。

## 十一、特别事项说明

(一) 委托人对所提供文件资料的真实性负完全法律责任，对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责。本次评估的评估对象以委托人填列的资产评





估申报表上的项目为准；评估结果所体现的是委托人对评估对象在具有完整和合法的产权状态下无他项权利的现有正常市场价值。

(二) 本次评估只对评估对象进行估算并发表专业意见，不对评估对象的法律权属进行确认或发表意见（该部分事项不属资产评估师执业范围），若本次评估目的实现时，由于产权不明确引起的纠纷由委托人负责。

(三) 根据评估目的和评估对象的特点以及价值类型，按照公认的资产评估方法，并考虑评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件等因素，以此估算评估对象的客观合理价格（或价值）。本报告未考虑未来市场环境变化可能对评估值所带来的影响，也未考虑因资产拍卖处置而产生的有关费用，如拍卖处置佣金。

(四) 根据委托人出具的(2021)闽05委评59号《司法评估委托书》要求：应对拍卖成交后标的物原所有人在本次交易环节应缴纳的各项税费进行预估，在标的物评估价值中予以相应扣减，并在评估报告中作表述。此外，还应预估买受人应缴纳税费供买受人参考。本次评估已对拍卖成交后标的物原所有人在本次交易环节应缴纳的各项税费进行相应扣减，并在报告中作表述。拍卖成交后标的物原所有人在本次交易环节应缴纳的各项税费及买受人应缴纳税费的计算方法（标准）可见本报告附件四《预估税费说明》，该《预估税费说明》仅供竞买人参考，最终实际应缴的税费应向相关单位（部门）核查并以其核定的种类和数额为准。

(五) 本评估报告中评估结果已考虑评估对象的室内二次装修价值。因委托人及产权持有人均未提供评估对象二次装修的工程项目清单、工程量或预决算资料。所以本次评估在计算其二次装修价值时，系根据评估人员在评估基准日对现状的查勘划分其装修等级、结合使用年限确定成新率，并以评估对象建筑面积为计算依据进行测算，该评估对象建筑面积仅作为本次评估二次装修价值的参考计算依据，不作其它用途。但我们对评估对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们不承担对其进行调查的责任。如评估对象二次装修需明确具体工程项目清单、工程量，应重新委托具装修装饰资质单位进行现场清点、测量并出具相关工程项目清单、工程量或预算资料，涉及到的该评估对象的二次装修价值也应作相应调整，提请本报告使用人关注。

(六) 我公司在委托人陪同下于2022年5月11日进行了现场查勘，于2022年08月02日收到委托人提供的泉州铭山工程勘测有限公司出具的泉铭山



(2022)鉴字第09号《测绘报告书(司法鉴定)》，本次评估以收到该《测绘报告书(司法鉴定)》之日为评估基准日，该评估基准日距现场查勘之日2022年5月11日已有一段时间，本次评估设定评估对象于评估基准日与现场查勘之日的实物状况、权益状况相一致，提请本报告使用人关注。

(七)根据委托人提供的《〈国有土地使用证〉存根联》(证号：狮地凤国用(2014)第00046号、第00622号)复印件载明：评估对象土地使用权类型为划拨，评估结论已扣除补办出让手续应缴纳土地使用权出让金73,900元。

(八)评估基准日后有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估价格已产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价。由于评估基准日后数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

(九)评估报告使用者应关注对特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，并关注其对经济行为的影响。

(十)附件与其报告正文配套使用方有效。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续使用(经营)原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五)未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六)根据国家现行规定，本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基



准日 2022 年 8 月 2 日至 2023 年 8 月 1 日止。

（七）当评估结论在评估基准日成立，在基准日后的某个时期经济行为发生时，如市场环境未发生较大变化，评估结论在此期间有效；如评估基准日至经济行为发生日尽管不到一年，但市场条件或资产状况已发生重大变化，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，这时评估结论失效。超过一年，需重新进行资产评估。

（八）本评估报告一式七份，六份送达委托人，一份本公司留底。

### 十三、评估报告日

本评估报告的提出日期为 2022 年 8 月 11 日。

评估报告日通常为资产评估师形成最终专业意见的日期。

项目负责人：资产评估师：

复 核 人：资产评估师：

泉州和益资产评估房地产土地估价有限责任公司（公章） 法定代表人：

中国·泉州

2022 年 8 月 11 日



## 附 件

- 一、《资产评估项目清单》——房屋建筑物、土地使用权；
- 二、评估对象部分图片；
- 三、评估对象地理位置图；
- 四、预估税费说明；
- 五、委托人提供的《石狮市〈房屋所有权证〉存根联》复印件；
- 六、委托人提供的狮地凤国用（2014）第 00046 号、第 00622 号《〈国有土地使用证〉存根联》复印件；
- 七、委托人提供的泉州铭山工程勘测有限公司出具的《测绘报告书（司法鉴定）》（泉铭山（2022）鉴定字第 9 号）复印件；
- 八、泉州市中级人民法院出具的（2021）闽 05 委评 59 号《司法评估委托书》复印件；
- 九、泉州市中级人民法院出具的（2021）闽 05 执 627 号《执行裁定书》复印件；
- 十、资产评估师《职业资格证书登记卡》复印件；
- 十一、评估机构《备案公告》【闽财委备（泉）（2017）2 号】复印件；
- 十二、评估机构《营业执照》复印件。





附件二

评估对象部分现场照片（244号）

|      |      |      |
|------|------|------|
|      |      |      |
| 建筑外观 | 室内情况 | 室内情况 |
|      |      |      |
| 室内情况 | 室内情况 | 室内情况 |
|      |      |      |
| 室内情况 | 室内楼梯 | 室内情况 |



评估对象部分现场照片（246号）

|   |   |  |
|---|---|--|
|    |    |    |
| 244 建筑外观  | 室内情况  | 室内情况   |
|   |   |   |
| 室内情况  | 室内情况  | 室内情况   |
|  |  |  |
| 室内情况  | 室内情况  | 周边环境   |





附件三

评估对象位置示意图





## 附件四

### 预估税费说明

个人转让二手房，预计买卖双方需缴交税费扣除标准如下：

#### 1、住宅

(1) 预计卖方需缴交税费：

① 增值税及附加=市场价值 $\div$ (1+5%) $\times$ 5.5% (产权满 2 年，免征)；

② 个人所得税=市场价值 $\div$ (1+增值税税率) $\times$ 1.5%；

(2) 预计买方需缴交税费：

① 契税=市场价值 $\div$ (1+5%) $\times$ 3%；

买卖双方需缴税费的上述计算方法（标准）仅供竞买人参考，最终实际应缴的税费请自行到相关单位（部门）核查并以其核定的种类和数额为准。