

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：闽中德泉估字(2022)0264号

估价项目名称：晋江市新塘街道良种场宏德时代广场11幢210住宅房地产市场价格价值估价

估价委托人：泉州市丰泽区人民法院

房地产估价机构：福建中诚信德房地产评估有限公司

注册房地产估价师：陈燕 注册号：3520120026

林金凤 注册号：3520190017

估价报告出具日期：2022年9月22日

# 致估价委托人函

闽中德泉估字(2022)0264号

泉州市丰泽区人民法院:

受贵院委托,本公司对坐落于晋江市新塘街道良种场宏德时代广场11幢210住宅房地产市场价值进行估价,现将有关情况作如下说明:

权属人:陈丽萍;财产范围:包括建筑物(未包含室内二次装修)、分摊的土地使用权(已包含出让金),不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;估价对象:晋江市新塘街道良种场宏德时代广场11幢210;规模:建筑面积为127.8平方米,用途:住宅,权利性质:出让。

估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据;价值时点:2022年8月30日(即实地查勘日);价值类型:市场价值。经注册房地产估价师实地查勘和市场调查,遵循独立、客观、公正、合法的原则,按照严谨的程序,依据《中华人民共和国民法典》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准,在价值时点满足全部估价假设和限制条件下,选用比较法、收益法进行分析、测算和判断,确定估价对象房地产市场价值估价额为人民币陆拾万零壹仟元整(¥60.1万元)。详细结果见下表:

房地产价值评估结果汇总表

币种:人民币

估价方法	相关结果	估价结果
测算结果	总价(万元)	60.1
	单价(元/㎡)	4705

特别提示:1.报告使用人在使用本报告之前须详细阅读“涉执房地产处置司法评估报告”全文,按“涉执房地产处置司法评估报告”的“估价假设和限制条件”进行使用,以免使用不当,造成损失!

2.经评估人员现场实勘,估价对象厨房砖墙处有缺口,存在瑕疵,提请竞买人注意!

福建中诚信德房地产评估有限公司  
法定代表人(签章)  
二〇二二年九月二十二日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
一、本次估价的假设前提 .....	2
二、限制条件 .....	3
三、注意事项 .....	4
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	6
六、价值类型 .....	6
七、估价原则 .....	6
八、估价依据 .....	7
九、估价方法 .....	8
十、估价结果 .....	9
十一、注册房地产估价师 .....	9
十二、实地查勘期 .....	9
十三、估价作业期 .....	9
附 件 .....	10
一、估价相关事项说明 .....	10
二、估价对象位置图 .....	11
三、估价对象实勘照片 .....	12

估价委托人提供的有关资料：《泉州市丰泽区人民法院价格鉴定委托书》〔（2022）闽 0503 执 1898 号〕（复印件）、《泉州市丰泽区人民法院执行裁定书》〔（2022）闽 0503 执 1898 号〕（复印件）、《不动产权证书》〔证号：闽（2020）晋江市不动产权第 0001103 号〕、《自然资源部房地产权结果信息一览表》（复印件）；

房地产估价机构有关资料（均为复印件）：企业法人营业执照；房地产估价机构备案证书；房地产估价师注册证书；土地估价师资格证书；《关于福建中诚信德房地产评估有限公司备案情况的函》（闽土估备字〔2020〕0063 号）。

## **估价师声明**

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与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。

四、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)等规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、本次实地查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供的资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量的准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

六、本报告所采用的估价对象法律权属资料、数据均由估价委托人提供，估价委托人应对其所提供资料、数据的真实性、合法性和完整性负全部法律责任。

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的假设前提

#### (一)一般性假设

##### 1. 对房地产市场的假设

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。

##### 2. 对权属证书审慎检查

估价委托人仅提供了估价对象的《不动产权证书》[证号：闽（2020）晋江市不动产权第0001103号]、《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件，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。

##### 3. 对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测

注册房地产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。

##### 4. 对房屋建筑面积、土地面积未进行专业测量但予以关注

注册房地产估价师未对房屋建筑面积、土地使用权面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋面积与《不动产权证书》[证号：闽（2020）晋江市不动产权第0001103号]记载建筑面积大体相当。

##### 5. 估价对象属于整体房地产的一部分

估价对象属于整体房地产的一部分，其应享有公共部分的通行权及水电及其他公用管道等公用设施的使用权。

6. 经注册房地产估价师尽职调查，未发现、掌握估价对象租赁权、用益物权及占有使用相关情况，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。

7. 本次估价结论系不考虑估价对象拍卖成交时应缴纳的一切税金及相关费用，包括税收、物业费、水、电、网络、有线电视费等及其滞纳金、评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等。

#### (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

# 福建中诚信德房地产评估有限公司

FUJIAN\_ZHONGCHENGXINDE\_REAL\_ESTATE\_EVALUATION\_CO.,LTD. \_ \_ \_ \_ \_ TEL: 0591-87980230

在价值时点，估价对象房地产已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

## （四）不相一致假设

本次估价《不动产权证书》[证号：闽（2020）晋江市不动产权第0001103号]与《自然资源部房地产权结果信息一览表》记载的建筑面积不同，本次以《不动产权证书》记载的建筑面积为准。

## （五）依据不足假设

估价对象《不动产权证书》[证号：闽（2020）晋江市不动产权第0001103号]、《自然资源部房地产权结果信息一览表》未记载估价对象房屋的建成年份，受限于估价委托人提供的材料，经注册房地产估价师实地调查取得房屋建成年份，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

## 二、限制条件

### （一）估价报告使用期限

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

### （二）估价报告使用者

本估价报告的使用者为估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者。

### （三）价值类型限制

估价结果为市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

### （四）估价报告用途限制

本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

### （五）报告内容采用限制

未经房地产估价机构书面同意，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）其他特殊使用提示

1. 可能影响估价结果的瑕疵事项，估价委托人未作特别说明，而注册房地产估价师根据其执业经验一般无法知晓时，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任；

2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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；

3. 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

4. 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估价对象状况、

## 福建中诚信德房地产评估有限公司

FUJIAN ZHONGCHENGXINDE REAL ESTATE EVALUATION CO., LTD. \_ \_ \_ \_ \_ TEL: 0591-87980230

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，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

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

6. 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、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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；

7. 估价报告书使用方在使用本报告时，因忽视本报告揭示的相关事项所引发的责任，本估价机构及注册房地产估价师不负责承担；

8. 估价报告需经房地产估价机构加盖公章及注册房地产估价师签名后方可有效。

### 三、注意事项

无。

## 估价结果报告

闽中德泉估字(2022)0264号

### 一、估价委托人

姓名：泉州市丰泽区人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：福建中诚信德房地产评估有限公司

住所：福州市鼓楼区湖东路154号中山大厦A座23层(电梯二十五层)

法定代表人：陈凡

备案等级：福建省住房和城乡建设厅颁发的《房地产估价机构备案证书》(一级)

证书编号：352017020

### 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)估价对象范围

列入本次估价对象范围为晋江市新塘街道良种场宏德时代广场11幢210住宅房地产，包括建筑物(未包含室内二次装修)、分摊的土地使用权(已包含出让金)，不包括动产、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

据估价委托人提供的《不动产权证书》[证号：闽(2020)晋江市不动产权第0001103号]、《自然资源部房地产权结果信息一览表》记载：

权利人：陈丽萍；

共有情况：单独所有；

坐落：晋江市新塘街道良种场宏德时代广场11幢210；

不动产单元号：350582 401001 GB10064 F00080033；

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权；

权利性质：出让/市场化商品房；

用途：城镇住宅用地/成套住宅；

面积：共有宗地面积32366.4 m<sup>2</sup>/房屋建筑面积127.8 m<sup>2</sup>；

使用期限：2074年05月21日止；

房屋结构：钢筋混凝土结构；

所在层/总层数：2层/8层。

#### (三)估价对象状况描述

##### 1. 土地基本状况

估价对象晋江市新塘街道良种场宏德时代广场11幢210，小区北至北环路、南至港塘路、西至他人用地、东至福清汽车维修服务中心，土地呈较规则形状，地势较平坦，与相邻土地、道路的高低相等，自然排水状况较好，受洪水淹没的可能性较小。估价对象的地基承



# 福建中诚信德房地产评估有限公司

FUJIAN ZHONGCHENGXINDE REAL ESTATE EVALUATION CO., LTD. TEL: 0591-87980230

载力和稳定性较好,土壤没有受过污染。估价对象所处区域内基础设施已达“五通一平”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯及土地平整),该小区已建有多栋商住楼。

## 2. 建筑物基本状况

估价对象所在楼宇为钢混结构地上八层无电梯商住楼,地上一层为商业、二层及以上均为住宅用房。约建成于2007年,房屋外墙面为面砖。估价对象给水、排水、通讯等设施均已入户,无采暖配套设施。

估价对象210室位于自然层第二层,板式,南北朝向、中间单元,层高约为2.9米,估价对象为毛坯房,室内未进行二次装修,厨房砖墙处有缺口,存在瑕疵,现状户型为2房2厅1厨1卫2阳台,入户简易门、窗未安装,水电线路未设,估价对象的建筑功能一般。

估价对象所在楼宇维护情况略差,楼宇内部公共部分无装修,设备、管道现状一般;估价对象室内毛坯,目前空置。

估价对象所在小区北至北环路、南至港塘路、西至他人用地、东至福清汽车维修服务中心,估价对象位于小区的沿街位置。周边有北环路、树人路、规划路等城市主次干道,估价对象所在地交通便捷度略好。估价对象区域的文化气氛略好,周边环境整洁,卫生、治安状况较好。周边建筑密度较高,以商住建筑为主。

该区域为成熟的商住小区,城市基础设施完备,具备五通(上水、下水、路、电、通讯)。公共服务配套设施一般,周边有石狮农商银行(港塘支行)、中国建设银行(石狮香江支行)、石狮京都医院、港塘小学、宜万佳超市(宏德时代广场店)、一加一超市(金盛路店)等。根据《晋江市人民政府关于发布晋江市2019年基准地价的通告》(晋政文〔2021〕160号)划分,估价对象所处地段属晋江市市区二级住宅用地,具体见估价对象位置图一。

## 五、价值时点

2022年8月30日(即实地查勘日)

## 六、价值类型

本报告估价出的价值类型是市场价值。其定义为: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

本估价报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则和最高最佳利用原则,具体依据如下:

(一)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。

遵循独立、客观、公正原则,评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二)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。

遵循合法原则,评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三)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。

# 福建中诚信德房地产评估有限公司

FUJIAN ZHONGCHENGXINDE REAL ESTATE EVALUATION CO., LTD. \_ \_ \_ \_ \_ TEL: 0591-87980230

遵循价值时点原则,评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(四)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。

遵循替代原则,评估价值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。

(五)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。最高最佳利用即为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的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。

遵循最高最佳利用原则,评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 八、估价依据

(一)《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);

(二)《中华人民共和国城市房地产管理法》(1995年1月1日起施行,2019年8月26日修正,2020年1月1日起施行);

(三)《中华人民共和国土地管理法》(1999年1月1日起施行,2019年8月26日修正,2020年1月1日起施行);

(四)《中华人民共和国资产评估法》(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日起施行);

(五)《中华人民共和国拍卖法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等六部法律的决定》第二次修正);

(六)《中华人民共和国民事诉讼法》(根据2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正);

(七)《城市房地产转让管理规定》(1995年9月1日起施行,2001年8月15日修正施行);

(八)《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》(1998年7月18日起施行);

(九)《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2018年9月1日起施行);

(十)《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2017年1月1日起施行);

(十一)《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2012年1月1日起施行);

(十二)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年11月20日起施行);

(十三)《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》(2005年1月

1 日起施行);

(十四)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作的管理规定》(法办发[2007]5号 2007年8月23日);

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

(十六)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

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

(十八)《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》(FJYD-101-2017);

(十九)《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

(二十)《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号);

(二十一)《国家税务总局关于个人取得房屋拍卖收入征收个人所得税问题的批复》(国税函〔2007〕1145号);

(二十二)《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告财政部 税务总局》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);

(二十三)《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》(国家税务总局公告 2019 年第 14 号);

(二十四)《晋江市人民政府关于发布晋江市 2019 年基准地价的通告》(晋政文〔2021〕160号);

(二十五)估价委托人提供的《泉州市丰泽区人民法院价格鉴定委托书》[(2022)闽0503执1898号](复印件)、《泉州市丰泽区人民法院执行裁定书》[(2022)闽0503执1898号](复印件)、《不动产权证书》[证号:闽(2020)晋江市不动产权第0001103号]、《自然资源部房地产权结果信息一览表》(复印件)等有关资料;

(二十六)本公司掌握的有关资料及估价人员实地查勘所获取的资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，本次估价选用的估价方法为比较法、收益法。

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。

比较法公式:估价对象房地产比较单价=可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

收益法是指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。房地产估价收益法持有加转售模式便更加贴近市场，模拟普遍的市场投资行为，测算出的收益价值更加准确合理，公式如下:

$$V=A \div Y \times [1 - 1 \div (1+Y)^n] + V_t \div (1+Y)^n$$

# 福建中诚信德房地产评估有限公司

FUJIAN\_ZHONGCHENGXINDE\_REAL\_ESTATE\_EVALUATION\_CO.,LTD. \_ \_ \_ \_ \_ TEL: 0591-87980230

其中： $V$ -收益法评估价值； $A$ -房地产期间收益； $Y$ -房地产报酬率； $V_t$ -期末转售收益； $t$ -房地产持有期。

## 十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过细致计算并结合估价经验，在价值时点满足全部估价假设和限制条件下，确定估价对象房地产市场价格价值估价额为人民币陆拾万零壹仟元整(¥60.1万元)。详细结果见下表：

房地产价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价方法		相关结果	估价结果
测算结果		总价(万元)	60.1
		单价(元/m <sup>2</sup> )	4705

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈燕	3520120026		2022年9月22日
林金凤	3520190017		2022年9月22日

## 十二、实地查勘期

2022年8月30日至2022年8月30日。

## 十三、估价作业期

2022年8月30日至2022年9月22日。

福建中诚信德房地产评估有限公司

二〇二二年九月二十二日

## 附 件

### 一、估价相关事项说明

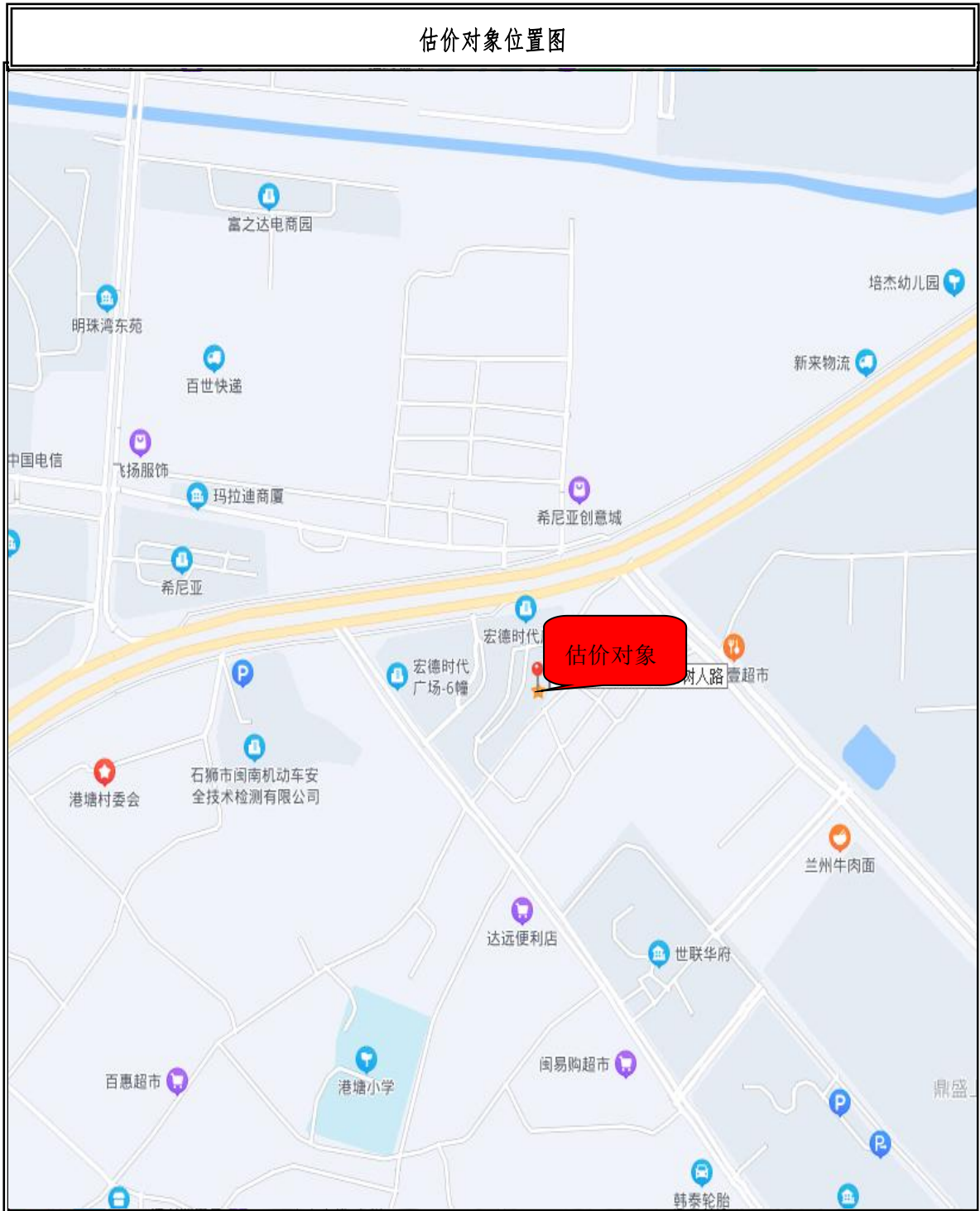
#### (一) 估价对象实地查勘的说明：

注册房地产估价师陈燕于2022年8月30日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况状况进行了实地查勘并进行了记录，注册房地产估价师林金凤未对估价对象进行实地查勘。

#### (二) 专业帮助情况和相关专业意见说明

没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价对象位置图



三、估价对象实勘照片



外立面



周边环境



小区环境



楼宇入户



入户门



室内



室内



室内