

涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称：陕西省西安市高新区电子西街2号紫薇馨苑
25号楼10801室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：福建省福清市人民法院

委托书号：（2017）闽0181执4249号

房地产估价机构：西安瑞特房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李勇（注册号6120190055）

张静（注册号6120150009）

估价报告出具日期：2022年6月6日

估价报告编号：瑞特评估（2022）SFZ第1143号

致估价委托人函

福建省福清市人民法院：

承蒙委托，我公司经过实地查勘、市场调研，依据国家有关政策、法规、房地产估价的技术规程及操作规范，采用科学合理的估价方法进行了分析、测算，现已完成估价工作并提交涉执房地产司法处置估价报告，摘要如下：

委托书号：（2017）闽 0181 执 4249 号

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

估价对象：陕西省西安市高新区电子西街 2 号紫薇馨苑 25 号楼
10801 室

财产范围：包括房屋、室内装修、分摊的土地使用权及相应的公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权及室内可移动物品

建筑面积：140.50 平方米

规划用途：住宅

价值时点：2022 年 5 月 24 日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价对象在价值时点的市场单价为 21468 元/平方米，市场价格为人民币 **301.63 万元**。

估价对象房屋转让（变卖）房产时应由产权人承担的税费有个人所得税，若以本次评估价值为计税基础，税率为 1%，转让（变卖）时应由产权人缴纳个人所得税为 3.0163 万元。本次确定个人所得税税额是依据《国家税务总局陕西省税务局公告 2018 年第 8 号》。

估价对象房屋转让（变卖）房产时应由承受人承担的税费有契税，

若以本次评估价值为计税基础，税率为 3%，转让（变卖）时应由承受人缴纳契税为 9.0489 万元。由于承受人自身购房条件的不同，契税缴纳的数额会有变化。本次确定契税税额是依据《中华人民共和国契税法》和《陕西省契税暂行条例实施细则》。

以上确定的缴纳个人所得税和契税数额是依据价值时点的当地税收政策计算的，房产处置时相关的税收政策可能发生变化，从而纳税数额也可能发生变化，提请估价报告使用人注意。

估价对象在价值时点不含买卖双方过户时缴纳的个人所得税与契税的市场单价为 20609.594 元/平方米，市场价格为人民币 **289.5648** 万元（大写：人民币贰佰捌拾玖万伍仟陆佰肆拾捌元整）。

西安瑞特房地产资产评估有限公司

二〇二二年六月六日

目 录

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	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附件	13

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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。

2、本估价报告中的分析、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。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师李勇于2022年5月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告编号为瑞特评估（2022）SFZ第1143号。

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
李 勇	6120190055		
张 静	6120150009		

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人及相关当事人必须如实提供或说明估价对象房地产资料或情况，若因估价委托人或相关当事人提供虚假资料或不真实情况致使房地产估价结果失实的，估价委托人或相关当事人应负完全责任。

2、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

5、本估价报告中所采用的各种指标（包括房屋建筑面积、房屋用途、房屋权属等）均为估价委托人直接或间接提供，我们对其进行了谨慎性检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

6、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外部环境、外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验。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，本估价报告假设估价对象没有房屋安全、环境污染等方面的重大问题，估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

7、由于人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师实地查勘时经调查也未发现相关情况，因

此本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

8、由于人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），因此本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况。

二、未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事实假设是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的实际状况不一致的合理假定。

根据估价委托人提供的资料，估价对象已被人民法院查封，由于本次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，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》相关规定，涉执房地产处置司法估价结果不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。我们进行本次估价工作时假设估价对象无上述权利的限制或影响。

四、不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象所在小区名称为紫薇馨苑，注册房地产估价师现场查勘时，估价对象所在小区现

名为融侨馨苑。本估价报告描述以《房屋所有权证》记载的信息为准。我们进行本次估价工作时假设估价对象现状与证载情况相一致。

五、依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

本估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅在注册房地产估价师签字盖章并加盖本公司公章后生效。

2、本估价报告需整体使用，不能缺页或任意分割使用。

3、本估价报告估价结果仅适用于估价报告中特定的估价目的，不对其他目的或用途负责。

4、本估价报告有效期为自本估价报告出具之日起一年。

5、未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、估价报告使用人以及估价报告审查部门以外的单位或个人提供，也不得以任何形式公开发表。

6、本估价报告由西安瑞特房地产资产评估有限公司负责解释。

七、特别提示

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

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

4、在本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会使用。

5、当事人、利害关系人收到本估价报告后五日内可对本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、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托陕西省房地产业协会进行专业技术评审。

6、经向人民法院咨询，评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用将从财产处置价款中扣除，因此本次估价结果没有扣除上述费用。

7、由于人民法院未明确估价对象存在被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的情况，注册房地产估价师实地查勘时经调查也未发现、掌握相关情况，因此本次估价没有考虑该因素对估价结果的影响。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：福建省福清市人民法院

住所：福建省福清市福俱路 31 号

二、房地产估价机构

名称：西安瑞特房地产资产评估有限公司

住所：陕西省西安市碑林区草场坡长安大街 3 号 1 幢 1 单元 23 层
12303 号

法定代表人：张朝

统一社会信用代码：91610100693830516A

资质等级：一级

资质证书编号：陕房地评（2020）026 号

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、估价对象范围

估价对象为陕西省西安市高新区电子西街 2 号紫薇馨苑 25 号楼 10801 室住宅，建筑面积 140.50 平方米。本次估价财产范围包括房屋、室内装修、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权及室内可移动物品。

2、估价对象基本状况

（1）估价对象概况

估价对象为陕西省西安市高新区电子西街2号紫薇馨苑25号楼10801室。

估价对象所在紫薇馨苑项目由多幢小高层、高层住宅楼及地下车库组成，估价对象所在建筑物位于小区西南部。

（2）规模、用途

估价对象建筑面积140.50平方米，规划用途为住宅。

（3）权属

估价对象房屋所有权人为陈怡，房屋坐落西安市高新区电子西街2号紫薇馨苑25号楼10801室，房屋所有权证号为西安市房权证高新区字第107510207-50-25-10801号。

3、土地基本状况

（1）四至、形状

估价对象所在宗地东临电子西街，南临电子六路，西临紫薇西街坊，北临雁南二路。宗地形状为近似矩形。

（2）开发程度

宗地外“七通”（通路、供电、供水、排水、通讯、供气、供暖），宗地内“七通一平”（通路、供电、供水、排水、通讯、供气、供暖、场地平整）。

4、建筑物基本状况

（1）建筑结构、设施设备

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高9层，设2个单元，估价对象所在单元一层3户，配置1部电梯，电、上下水、天然气、暖气、中央空调等设施齐全。

（2）装饰装修

①公共装修

外立面：外墙砖；

大堂：地面铺地砖，墙面贴面砖，顶面乳胶漆刷白，石膏板吊顶；

过道：地面铺地砖，墙面贴面砖，顶面乳胶漆刷白，石膏板吊顶。

②室内装修

门窗：入户防盗门，室内木门及门套，塑钢窗；

客厅、餐厅：地面铺地砖，墙面乳胶漆刷白，顶面乳胶漆刷白，局部石膏板吊顶；

卧室：地面铺地砖，墙面乳胶漆刷白，顶面乳胶漆刷白；

厨房：地面铺地砖，墙面贴内墙砖，顶面铝扣板吊顶；

卫生间：地面铺地砖，墙面贴内墙砖，顶面铝扣板吊顶。

（3）建成时间、维护状况

估价对象所在建筑物于2008年前后建成投入使用，建筑物外观、公共部位、室内设施维护良好。

五、价值时点

本次估价估价委托人未做特殊要求，根据估价目的，本估价报告以实地查勘日期2022年5月24日作为价值时点。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价格。房地产市场价格是房地产在市场上的平均交易价格。

估价对象市场价格对应的交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

七、估价原则

本估价报告在坚持公平、公正、公开的工作原则基础上，遵循以下房地产估价中具体的技术原则：

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师以及房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平公正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

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。

3、价值时点原则

要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

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。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果应是在估价对象的最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使房地产价值最大化的利用。

八、估价依据

1、中华人民共和国《民法典》（2021年1月1日起施行）

2、中华人民共和国《资产评估法》（2016年12月1日起施行）

3、中华人民共和国《城市房地产管理法》（1995年1月1日起施行）

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021年9月1日起施行）

5、其他相关法律法规规定、政策文件等

6、技术标准

《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）

7、本公司收集整理的相关房地产市场资料及注册房地产估价师实地查勘所获取的材料

8、估价委托人提供的以下资料

（1）估价委托书

（2）估价对象有关产权资料

（3）估价委托人提供的其他相关资料

九、估价方法

房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入的，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

根据估价对象的实际情况及估价委托人提供的相关资料分析，在估价对象所处区域类似于估价对象的房地产交易实例较多，可比实例易于选择，因此本次估价宜采用比较法。

根据估价对象的实际情况及估价委托人提供的相关资料分析，在估价对象所处区域类似于估价对象的房地产租赁实例较多，属于收益型房地产，因此本次估价宜采用收益法。

本次估价采用比较法和收益法。

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。

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

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，确定估价对象的估价结果为：

估价对象在价值时点的市场单价为 21468 元/平方米，市场价格为人民币 **301.63 万元**。

估价对象房屋转让（变卖）房产时应由产权人承担的税费有个人所得税，若以本次评估价值为计税基础，税率为 1%，转让（变卖）时应由产权人缴纳个人所得税为 3.0163 万元。本次确定个人所得税税额是依据《国家税务总局陕西省税务局公告 2018 年第 8 号》。

估价对象房屋转让（变卖）房产时应由承受人承担的税费有契税，若以本次评估价值为计税基础，税率为 3%，转让（变卖）时应由承受人缴纳契税为 9.0489 万元。由于承受人自身购房条件的不同，契税缴纳的数额会有变化。本次确定契税税额是依据《中华人民共和国契税法》和《陕西省契税法暂行条例实施细则》。

以上确定的缴纳个人所得税和契税数额是依据价值时点的当地税收政策计算的，房产处置时相关的税收政策可能发生变化，从而纳税数额也可能发生变化，提请估价报告使用人注意。

估价对象在价值时点不含买卖双方过户时缴纳的个人所得税与契税的市场单价为 20609.594 元/平方米，市场价格为人民币 **289.5648 万元**（大写：人民币贰佰捌拾玖万伍仟陆佰肆拾捌元整）。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
李 勇	6120190055		
张 静	6120150009		

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年5月24日对估价对象进行了实地查勘，实地查勘工作于当天完成。

十三、估价作业期

2022年5月24日至2022年6月6日。

附 件

- 1、人民法院估价委托书（复印件）
- 2、人民法院执行裁定书（复印件）
- 3、估价对象位置示意图
- 4、估价对象实地查勘照片
- 5、估价对象权属证书（复印件）
- 6、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 7、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 8、注册房地产估价师证书（复印件）