**房地产估价报告**



估价报告编号： 泉宁朗估字[2021]第Z769号

估价项目名称**：** 汇丰置业（中国）有限公司位于泉州市丰泽区桃源山庄（二期）76号楼房地产市场价值评估

估价委托人： 泉州市中级人民法院

房地产估价机构： 泉州宁朗资产评估房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 杨志杰（注册号：3520120047）

吴萍瑜（注册号：3520180026）

林美琼（注册号：3520140080）

估价报告出具日期： 2021年9月22日

**致估价委托人函**

编号：泉宁朗估字[2021]第Z769号

泉州市中级人民法院：

受贵方的委托，本公司对位于泉州市丰泽区桃源山庄（二期）76号楼房地产市场价值进行评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：估价对象为汇丰置业（中国）有限公司所有的位于泉州市丰泽区桃源山庄（二期）76号楼房地产（建筑面积：561.49平方米，土地面积：537.00平方米），财产范围包括建筑物价值（含室内二次装修）、分摊的土地使用权价值（含土地使用权出让金），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象所分摊的土地为以国有出让方式取得的住宅用地使用权。房屋所有权人及土地使用权人均为汇丰置业（中国）有限公司，无共有权人。

价值时点：2021年8月24日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

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，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，依据有关的法律法规、政策文件和估价标准，通过细致测算和认真分析各种影响房地产价值的因素，确定估价对象在价值时点（2021年8月24日）满足“估价假设和限制条件”及“价值类型”条件下的**市场价值为人民币19970000元（大写：人民币壹仟玖佰玖拾柒万元整），市场单价为35566 元/㎡，预扣卖方需缴纳税费为2501500元，扣除卖方应缴纳税费后的价值为人民币17468500元（人民币壹仟柒佰肆拾陆万捌仟伍佰元整）。**

特别提示：①本估价报告的使用期限为壹年，自本报告出具之日起计；②估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿款，也不包括原有的租赁权和用益物权；③估价结果已预扣除卖方在房地产转让过程中应缴纳的税费，仅供参考，具体数额以税务部门核定为准；④本估价结果不应作为价格实现的保证；⑤报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

泉州宁朗资产评估房地产估价有限公司

法定代表人:

2021年9月22日

**目 录**

[估价师声明 3](#_Toc83368995)

[估价假设和限制条件 4](#_Toc83368996)

[估价结果报告 6](#_Toc83368997)

[**一、估价委托人** 6](#_Toc83368998)

[**二、房地产估价机构** 6](#_Toc83368999)

[**三、估价目的** 6](#_Toc83369000)

[**四、估价对象** 6](#_Toc83369001)

[**五、价值时点** 8](#_Toc83369002)

[**六、价值类型** 8](#_Toc83369003)

[**七、估价原则** 8](#_Toc83369004)

[**八、估价依据** 9](#_Toc83369005)

[**九、估价方法** 11](#_Toc83369006)

[**十、估价结果** 12](#_Toc83369007)

[**十一、注册房地产估价师** 12](#_Toc83369008)

[**十二、实地查勘期** 12](#_Toc83369009)

[**十三、估价作业期** 12](#_Toc83369010)

[附 件 13](#_Toc83369011)

[一、《泉州市中级人民法院重新评估通知》（（2017）闽05委评112号之一）及《福建省泉州市中级人民法院执行裁定书》（（2016）闽05执484号之一）复印件 13](#_Toc83369012)

[二、估价对象位置图 13](#_Toc83369013)

[三、估价对象实地查勘情况及内部状况照片、外部状况照片和周围环境照片 13](#_Toc83369014)

[四、泉国用（2012）第200460、200461、200462、200479号《国有土地使用证》，编号（2007）111号《建设用地规划许可证》，建字第350503201030135号《建设工程规划许可证》，编号350500201208100101《建筑工程施工许可证》，（泉住）预售[2012]第25、32、33号《商品房预售许可证》，项目总平面图等复印件 13](#_Toc83369015)

[五、房地产估价机构营业执照复印件、房地产估价机构资质证书复印件 13](#_Toc83369016)

[六、注册房地产估价师注册证书复印件 13](#_Toc83369017)

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、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。

2、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、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。

4、注册房地产估价师是按照《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）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师（签名、盖章）：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价师姓名 | 房地产估价师注册号 | 签名 | 日期 |
| 杨志杰 | 3520120047 |  | 年 月 日 |
| 吴萍瑜 | 3520180026 |  | 年 月 日 |
| 林美琼 | 3520140080 |  | 年 月 日 |

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、估价委托人提供了估价对象的泉国用（2012）第200460、200461、200462、200479号《国有土地使用证》，编号（2007）111号《建设用地规划许可证》，建字第350503201030135号《建设工程规划许可证》，编号350500201208100101《建筑工程施工许可证》，（泉住）预售[2012]第25、32、33号《商品房预售许可证》，项目总平面图等，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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、估价对象于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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（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）不存在特殊买者的附加出价。

4、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。

**（二）未定事项假设**

由于委托方未能提供竣工验收相关材料，根据注册房地产估价师走访调查，该小区别墅均已交房，部分已入住；至价值时点估价对象已建成封顶；已完成主体结构，梁板砼浇筑完成，外墙已装修完成，内墙墙体已填充，门窗已安装到位、水电管线基本到位，故本次评估假设估价对象已竣工。

**（三）背离事实假设**

根据估价目的，本次估价结果不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响，不考虑估价对象原有的租赁权及用益物权对估价结果的影响。

**（四）不相一致假设**

无不相一致假设。

**（五）依据不足假设**

1、本次估价仅根据估价人员的调查和咨询确定建筑物的建成年份，该建成年份仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

2、本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

3、本次估价所采用建筑面积根据估价委托人提供的《泉州市房产测绘报告书》（预测算）整理得出。上述数据仅在本次估价中使用，不作他用，若与实际不符，应作相应调整。

4、可比实例的规划条件、室内二次装修年份等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

**二、估价报告使用限制**

1、本估价报告仅用于为估价委托人确定估价对象的拍卖保留价提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；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、本报告由泉州宁朗资产评估房地产估价有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

估价结果报告

**一、估价委托人**

名称：泉州市中级人民法院

地址：泉州市丰泽区丰海路2号

**二、房地产估价机构**

名称：泉州宁朗资产评估房地产估价有限公司

住所：泉州市丰泽区324国道与城东交汇处华大泰禾广场SOHO-2座2106、2107、2108

统一社会信用代码：91350503766189118K

房地产估价机构备案等级：一级 证书编号：352018002

资质证书有效期限：2020年12月31日至2023年12月30日

土地备案号：2020350054

法定代表人：陈振明

联系电话：0595-22169505、13905987935 传真：0595-22179505

**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而评估房地产市场价值。

**四、估价对象**

**（一）估价对象财产范围**

估价对象为汇丰置业（中国）有限公司位于泉州市丰泽区桃源山庄（二期）76号楼房地产（建筑面积：561.49平方米，土地面积：537.00平方米），财产范围包括建筑物价值（含室内二次装修）、分摊的土地使用权价值（含土地使用权出让金），不包含动产、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**

1、名称：泉州市丰泽区桃源山庄（二期）76号楼房地产；

2、坐落：泉州市丰泽区桃源山庄（二期）76号楼；

3、规模：建筑面积为561.49平方米，土地面积为537.00平方米；

4、用途：住宅用途；

5、权属：房屋所有权人及土地使用权人均为汇丰置业（中国）有限公司，无共有权人；估价对象所分摊的土地为以国有出让方式取得的住宅用地使用权。

**（三）土地基本状况**

1、名称：估价对象所处宗地为泉州市丰泽区桃源山庄（二期）地块；

2、四至：整体四至为东临迎宾馆、西临规划路、南临通港东街、北临山地；

3、形状：宗地形状为较规则多边形；

4、土地使用期限：估价对象所在宗地住宅使用期限至2077年5月29日，至价值时点，剩余使用年限住宅约为56年。

5、开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯），宗地上已建有建筑物。

6、规划条件：根据估价委托人提供的《项目总平面图》载，主体建筑物性质为别墅，规划总建筑面积28710平方米，其中地上面积20205.3平方米，地下面积8504.7平方米，建筑总占地面积8511.5平方米，规划总容积率0.522，规划总密度22.0%，规划总绿化率44%，地面公共停车位21个，无其他特殊规划限制。

**（四）建筑物基本状况**

1、建筑结构：钢筋砼结构；

2、设施设备：给排水：暗装；供电：暗装；通讯：电话线路、宽带；消防设施：消防栓；电梯：不带电梯（设有电梯井）。

3、装饰装修：毛坯。估价对象为泉州市丰泽区桃源山庄（二期）76号楼，所在建筑物为总层数4层钢筋砼结构独栋别墅（地下一层、地上三层），外墙板材干挂，室内尚未进行二次装饰，入户门为防盗门。

4、建成时间：建成于2016年；

5、维护状况：估价对象基础稳固性较好，结构完好，外观较好，设施设备维修养护情况较好。

**五、价值时点**

2021年8月24日（即实地查勘日）

**六、价值类型**

**（一）价值类型**

本估价报告的价值类型是市场价值。

**（二）价值定义**

市场价值是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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

**（三）价值内涵**

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物价值（含室内二次装修）、分摊的土地使用权价值（含土地使用权出让金），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备红线内外“五通”。

**七、估价原则**

我们在本次估价中遵循了以下估价原则：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

**八、估价依据**

**（一）有关法律、法规和政策文件依据**

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》（根据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》决定，本决定自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日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改《城市房地产管理法》的决定，本决定自2020年1月1日起施行）**；**

4. 《中华人民共和国资产评估法》（由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

5.《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，自1999年1月1日施行，根据2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

6.《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，自1990年5月19日施行）；

7．《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号，于2001年7月23日[建设部](http://baike.baidu.com/view/126411.htm)第45次常务会议审议通过，自2001年8月15日起施行）；

8．《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，自2018年9月1日起实施）；

9、《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发<人民法院委托评估工作规范>》（法办〔2018〕273号）；

10. 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日，法办发〔2007〕5号）；

11. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》2004年10月26日通过，2005年1月1日起施行；

12. 《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》（2004年10月26日，法释〔2004〕16号）；

13. 《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8月24日，法释〔2009〕16号）；

14．《福建省建筑工程预算定额》（2017版）、《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017～FJYD-311-2017）及《泉州工程造价管理》（2021年第7期）；

15. 《泉州市人民政府关于实施泉州市中心市区新一轮城镇土地定级和基准地价的通告》（泉政〔2021〕2号，自2021年7月1日起实施）。

**（二）有关估价标准依据**

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

2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

3. 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）；

**（三）估价委托书、估价委托合同、估价委托人提供的有关资料依据**

1.《泉州市中级人民法院重新评估通知》（（2017）闽05委评112号之一）复印件；

2.《福建省泉州市中级人民法院执行裁定书》（（2016）闽05执484号之一）复印件；

3.泉国用（2012）第200460、200461、200462、200479号《国有土地使用证》，编号（2007）111号《建设用地规划许可证》，建字第350503201030135号《建设工程规划许可证》，编号350500201208100101《建筑工程施工许可证》，（泉住）预售[2012]第25、32、33号《商品房预售许可证》，项目总平面图等复印件。

**（四）估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关材料依据**

1.估价对象照片、实地查勘记录、可比实例等相关资料；

2.估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场状况等数据资料；

3.估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的其他相关资料。

**九、估价方法**

**（一）、估价方法选用及理由**

通过注册房地产估价师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，选用比较法一种方法进行估价。具体理由如下：

1、选用比较法评估：由于估价对象为住宅房地产，因泉州市区房地产市场发育良好，该区域房地产交易市场比较活跃，交易资料齐全，类似房地产成交案例较多，故选用比较法进行估价。

2、不采用收益法评估：因估价对象为住宅，属收益性房地产，但目前当地单元住宅的租售比严重失衡，人们对估价对象单元住宅的期望更在乎其未来的升值空间，故本次评估不采用收益法。

3、不采用假设开发法评估：估价对象为已竣工交付使用的现房，不产生后续开发成本，不是具有投资开发或再开发潜力的房地产，故不宜采用假设开发法估价。

4、不采用成本法评估：成本法一般适用于很少发生交易、市场不完善的房地产估价，且房地产价值的高低取决于市场供求关系及未来预期收益，而非成本的累加，成本法的测算结果并不能真实反映其客观市场价值，故不宜采用成本法评估。

**（二）、估价方法定义及计算公式**

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。计算公式如下：

比较价值=可比实例建立比较基础后的价值×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

**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，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，依据有关的法律法规、政策文件和估价标准，通过细致测算和认真分析各种影响房地产价值的因素，确定估价对象在价值时点（2021年8月24日）满足“估价假设和限制条件”及“价值类型”条件下的**市场价值为人民币19970000元（大写：人民币壹仟玖佰玖拾柒万元整），市场单价为35566 元/㎡，预扣卖方需缴纳税费为2501500元，扣除卖方应缴纳税费后的价值为人民币17468500元（人民币壹仟柒佰肆拾陆万捌仟伍佰元整）。**

**十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | 估价师姓名 | 房地产估价师注册号 | 签名 | 日期 | | 杨志杰 | 3520120047 |  | 年 月 日 | | 吴萍瑜 | 3520180026 |  | 年 月 日 | | 林美琼 | 3520140080 |  | 年 月 日 | |

**十二、实地查勘期**

2021年8月24日

**十三、估价作业期**

2021年8月24日至2021年9月22日

泉州宁朗资产评估房地产估价有限公司（公章）

2021年9月22日

附 件

一、《泉州市中级人民法院重新评估通知》（（2017）闽05委评112号之一）及《福建省泉州市中级人民法院执行裁定书》（（2016）闽05执484号之一）复印件

二、估价对象位置图

三、估价对象实地查勘情况及内部状况照片、外部状况照片和周围环境照片

四、泉国用（2012）第200460、200461、200462、200479号《国有土地使用证》，编号（2007）111号《建设用地规划许可证》，建字第350503201030135号《建设工程规划许可证》，编号350500201208100101《建筑工程施工许可证》，（泉住）预售[2012]第25、32、33号《商品房预售许可证》，项目总平面图等复印件

五、房地产估价机构营业执照复印件、房地产估价机构资质证书复印件

六、注册房地产估价师注册证书复印件

泉州宁朗资产评估房地产估价有限公司（公章）

2021年9月22日

**说 明**

预计买卖双方需缴纳税费扣除标准：

（1）卖方交易环节应缴纳的相关税费如下：

增值税、城建税及教育费附加=房地产市场价值÷（1+5%）×5.60%；

土地增值税（预征）=房地产市场价值÷（1+5%）×5%；

印花税=房地产市场价值×0.05%；

企业所得税（预征）=房地产市场价值÷（1+5%）×10%×25%（设定利润率为10%）；

（2）买方交易环节应缴纳的相关税费如下：

契税=房地产市场价值÷（1+5%）×3%；

印花税=房地产市场价值×0.05%；

**特别声明：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据为准。**