

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：胡毓民位于南安市水头镇荷楼片区首期星鞍桥安置区（东星荷景园）

2207 住宅房地产司法拍卖估价

估价委托人：惠安县人民法院

估价机构：福建仁达资产评估房地产估价有限公司

注册房地产估价师：林振标（注册号：3520130013）

刘承华（注册号：3520050003）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 1 日

估价报告编号：闽仁达（2022）评房（估）字 03019 号

联系方式：0595-22985190

## 致估价委托人函

闽仁达（2022）评房（估）字 03019 号

惠安县人民法院：

本估价机构派出注册房地产估价师对贵方所委托的估价对象房地产进行了估价。

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。

估价对象为南安市水头镇荷楼片区首期星鞍桥安置区（东星荷景园）2207 的住宅房地产，财产范围包括建筑物（室内为毛坯房）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；合同约定建筑面积为 126.93 平方米，法定用途为住宅，现状空置，评估设定用途为住宅，土地使用权类型为出让，建筑物共 25 层，估价对象位于地上第 22 层，框剪结构，有电梯；买受人为胡毓民。估价对象现已被法院查封，进入拍卖程序。

价值类型为市场价值。价值时点为 2022 年 7 月 22 日。

采用的估价方法为比较法、收益法。

遵照国家及政府有关部门颁布的法律法规和政策文件、估价委托人提供的相关资料以及本估价机构所掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用合适的估价方法进行估价，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币捌拾壹万肆仟柒佰陆拾肆元整（RMB814764 元）。扣除拍卖成交时预计卖方应缴纳的税费后价值为人民币柒拾陆万零肆佰肆拾陆元整（RMB760446 元）。详见下表：

估价结果一览表

估价对象	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	估价对象市场价值		预计卖方应缴纳的 税费（元）	扣除卖方应缴纳的税 费后的价值（元）
		单价(元/M <sup>2</sup> )	总价（元）		
南安市水头镇荷楼片 区首期星鞍桥安置区 (东星荷景园) 2207	126.93	6419	814764	54318	760446

特别提示：（1）本次估价以估价委托人提供的《商品房买卖合同》（编号 09051336）记载的相关数据为依据，假定估价对象具有完全产权。（2）本次估价不考虑租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。（3）本估价报告所列示的拍卖成交时预计卖方应缴纳的税费仅供竞买人参考，最终实际应缴纳的税费请自行到相关单位（部门）核查并以其核定的税费种类和数额为准。（4）本次估价设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。（5）本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。（6）本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年，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估价机构重新估价。

欲知详情，请阅读本报告全文。

福建仁达资产评估房地产估价有限公司

法定代表人：林振标

2022 年 8 月 1 日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	4
一、估价委托人 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	4
五、价值时点 .....	5
六、价值类型与定义 .....	5
七、估价原则 .....	6
八、估价依据 .....	6
九、估价方法 .....	7
十、估价结果 .....	7
十一、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
附    件 .....	9
一、估价对象地理位置示意图	
二、估价对象照片	
三、估价委托人提供的资料(复印件)	
1、《商品房买卖合同》(编号：09051336)；	
2、价格评估委托书；	
3、执行裁定书。	
四、专业帮助情况与相关专业意见情况	
五、估价机构提供的资料(复印件)	
1、估价机构营业执照；	
2、房地产估价机构备案证书；	
3、房地产估价师注册证书。	

## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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，也与有关当事人没有个人利害关系。
- 4、我们对本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》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、假设条件

#### （一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的相关权属证明资料，我们对相关权属证明资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了检查，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是合法、真实、准确、完整的，可以在公开市场上自由转让。

2、我们已对房屋安全、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）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、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

5、本次估价以估价委托人提供的《商品房买卖合同》（编号 09051336）记载的相关数据为依据，假定估价对象具有完全产权。

6、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与权属证明资料记载的建筑面积大体相当。

7、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

9、估价人员现场勘查的门牌号为中心大街 213 号 2 幢 2 单元 2207，本次估价设定估价人员现场勘查的对象即为本次估价对象。

#### （二）未定事项假设

无。

#### （三）背离实际情况假设

本次估价不考虑租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

1、估价对象相关权属证明资料未注明房屋建成年代，估价委托人也未提供其他相关证明材料，本次估价以估价人员现场调查的建成年代 2009 年为准，仅用于本次估价。

2、本估价报告所列示的拍卖成交时预计卖方应缴纳的税费仅供竞买人参考，最终实际应缴纳的税费请自行到相关单位（部门）核查并以其核定的税费种类和数额为准。

3、估价对象及可比实例所在房地产的规划条件、可比实例的土地剩余年限、室内装修年份等资料，因调查难度极大，有关描述及调整只能根据估价师的经验判断。

## 二、估价报告应用的限制条件

1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2、本估价报告使用者为估价委托人、相关当事人及相关部门，估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

3、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及估价师签字后方可有效。

5、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估价报告。否则本估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、本估价报告评估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。

7、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、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。

8、本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。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估价机构重新估价。超过本估价报告使用期限而使用本估价报告的，相关责任由估价报告使用者承担。

# 估价结果报告

闽仁达（2022）评房（估）字 03019 号

## 一、估价委托人

姓名：惠安县人民法院

住所：惠安县螺城镇学园路

## 二、估价机构

名称：福建仁达资产评估房地产估价有限公司

法定代表人：林振标

住所：泉州市丰泽区东海街道云谷社区东南苑 101

统一社会信用代码：9135050375138501X6

资质等级：一级

资质证书编号：352018019

证书有效期：2021 年 11 月 11 日至 2024 年 11 月 10 日

## 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）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（室内为毛坯房）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，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

1、名称：南安市水头镇荷楼片区首期星鞍桥安置区（东星荷景园）2207 的住宅房地产。

2、坐落：南安市水头镇荷楼片区首期星鞍桥安置区（东星荷景园）2207。

3、规模：合同约定建筑面积为 126.93 平方米。

4、用途：法定用途为住宅，现状空置，评估设定用途为住宅。

5、权属：根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》，估价对象土地所有权归国家，买受人为胡毓民。价值时点估价对象已被法院查封，进入拍卖程度。本次估价不考虑租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

权属证明摘录表

表 1

商品房买卖合同	09051336		
坐落	南安市水头镇荷楼片区首期星鞍桥安置区（东星荷景园）2207		
买受人	胡毓民	合同签订时间	2010 年 12 月 22 日
建筑面积	126.93m <sup>2</sup>	宗地面积	18000m <sup>2</sup>
用途	住宅	土地使用年限	2076 年 10 月 10 日
建筑结构	框剪	楼层	第 22 层/总 25 层

（三）土地基本状况

- 1、宗地四至：东至水头中心大街，南至水头中心大街，西至奎峰路，北至其他土地。
- 2、宗地形状：较规则。
- 4、土地使用期限：2076 年 10 月 10 日。
- 5、规划条件：普通。
- 6、开发程度：红线内外具备“五通”，红线内已开发建设完成。

（四）建筑物基本状况

- 1、建筑结构：框剪结构。
- 2、设施设备：有电梯，水、电、有线电视、通讯、消防等到位。
- 3、装饰装修：外观普通，外墙面磁砖贴面；室内为毛坯房。
- 4、建成时间：建成于 2009 年左右，按直线法测算成新率为 78%。
- 5、层高：约 3 米。
- 6、空间布局：地下室为车位，1 层为店面及商场，2-3 层为商场，4 层及以上均为住宅；垂直交通为电梯及人行楼梯；平面为套房布局，每单元两梯四户，平面布局较好。
- 7、户型结构：设计户型二房二厅一厨三卫。
- 8、维护状况：使用正常，维护状况较好。
- 9、室内装修状况：室内为毛坯房，铝合金玻璃窗，入户门为防盗门。

五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘日，即 2022 年 7 月 22 日。

六、价值类型与定义

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（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，以公平交易方式在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，且满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（室内为毛坯房）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、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“五通”。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

**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。

**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。

**价值时点原则：**要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。

**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。

**最高最佳利用原则：**要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日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）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日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）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（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、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号）；

6、《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）；

7、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释〔2019〕19号）。

#### （二）估价标准依据

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

2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

3、《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》（中房学〔2021〕37号）。

#### （三）估价委托人提供的材料依据

1、《价格评估委托书》；

2、执行裁定书；

3、《商品房买卖合同》（编号 09051336）。

#### （四）估价机构及估价师搜集的有关资料依据

1、估价对象照片；

2、实地查勘记录；

3、可比实例等相关资料。

4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

### 九、估价方法

本次选用比较法和收益法进行估算。

1、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的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

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2022年7月22日）的最终估价结果见下表。

估价结果一览表

表 2

估价对象	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	估价对象市场价值		预计卖方应缴纳的 税费(元)	扣除卖方应缴纳的税 费后的价值(元)
		单价(元/M <sup>2</sup> )	总价(元)		
南安市水头镇荷楼片 区首期星鞍桥安置区 (东星荷景园) 2207	126.93	6419	814764	54318	760446

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物（室内为毛坯房）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、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“五通”。

### 十一、注册房地产估价师

#### 参加估价的注册房地产估价师

估价师姓名	房地产估价师注册号	签字	签字日期
林振标	3520130013		年 月 日
刘承华	3520050003		年 月 日

### 十二、实地查勘期

实地查勘日：2022 年 7 月 22 日。

### 十三、估价作业期

估价作业期：2022 年 7 月 22 日至 2022 年 8 月 1 日。

## 附 件

- 一、估价对象地理位置示意图
- 二、估价对象照片
- 三、估价委托人提供的资料(复印件)
  - 1、《商品房买卖合同》（编号 09051336）
  - 2、价格评估委托书；
  - 3、执行裁定书。
- 四、专业帮助情况与相关专业意见情况
- 五、估价机构提供的资料(复印件)
  - 1、估价机构营业执照；
  - 2、房地产估价机构备案证书；
  - 3、房地产估价师注册证。

附件一、估价对象地理位置示意图



附件二、估价对象照片



相片1



相片2



相片3



相片4



相片5



相片6



相片7



相片8

## 专业帮助情况及相关专业意见

没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告也未依据其他相关专业意见。