

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：杨尚巧位于惠安县螺城镇惠台商业城 A#幢 206 号店面的商业房地产司  
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 7 月 26 日

估价报告编号：闽仁达（2022）评房（估）字 03018 号

联系人：0595-22985190

# 致估价委托人函

闽仁达（2022）评房（估）字 03018 号

惠安县人民法院：

受贵方委托，本估价机构派出注册房地产估价师对估价对象进行了估价。

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：惠安县螺城镇惠台商业城 A#幢 206 号店面的商业房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施；不包括室内家具家电商品货架等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积为 46.8 平方米，法定及实际用途均为店面，土地使用权类型设定为出让；所在楼宇为框架结构，无电梯，估价对象位于第 2 层/总 7 层；房屋所有权人为杨尚巧。估价对象现已被法院查封，进入拍卖程序。

采用的估价方法为比较法、收益法。

价值类型：市场价值

价值时点：2022 年 7 月 20 日

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掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用收益法、比较法进行估价，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叁拾捌万壹仟陆佰零柒元整（RMB381607 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叁拾叁万柒仟捌佰零肆元整（RMB337804 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）		
螺城镇惠台商业城A#幢 206号	46.80	8154	381607	43803	337804

特别提示：（1）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。（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）本次估价设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。（4）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。（5）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，当地房地产市场变化较大时不超过半年。

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 7 月 26 日

# 目 录

估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	4
一、估价委托人 .....	4
二、估价机构 .....	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
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、价格评估委托书;	
2、执行裁定书;	
3、《房屋所有权证》。	
四、专业帮助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、本次估价所依据的有关资料由估价委托人提供，注册房地产估价师主张对权属资料原件进行核对，但由于估价委托人原因，注册房地产估价师未能对权属资料原件与复印件进行核对，也未能向政府有关部门申请核查验证，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估价依据资料是合法、真实、准确和完整的，且权属人对估价对象拥有合法完整的权利，可在公开市场上自由转让，估价委托人实现本次估价目的不受国家法律法规或政策的限制。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，经实地查勘，未发现该影响估价对象价值的上述因素存在明显负面影响，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，假定房屋质量及生产居住环境是安全的，估价对象在房屋耐用年限或土地使用期限内能够正常安全使用。

3、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）交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求自身经济利益；（3）交易双方具备必要的专业知识，并了解交易对象、掌握必要的市场信息；（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；（6）交易双方无任何利害关系。

4、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。

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。

#### (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、估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用证》，也未提供其他有关土地权利方面的资料，鉴于估价对象位于惠安县城区，本次估价设定其土地用途为批发零售用地，使用权类型为出让，土地使用期限为商服用地法定最高使用年限 40 年，土地取得时间为房屋建成前 2 年。

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方、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、本估价报告使用期限自本报告出具之日起不超过一年，房地产市场变化较大时不超过半年。

6、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。

7、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。

8、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。

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

# 估价结果报告

闽仁达（2022）评房（估）字 03018 号

## 一、估价委托人

名称：惠安县人民法院

地址：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云谷东南苑 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、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，不包括室内家具家电商品货架等动产、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：惠安县螺城镇惠台商业城 A#幢 206 号店面的商业房地产。

2、坐落：螺城镇惠台商业城 A#幢 206 号。

3、规模：建筑面积 46.8 平方米。

4、用途：法定用途和实际用途均为店面。

5、权属：估价对象已办理《房屋所有权证》，土地所有权属国有，房屋所有权人为杨尚巧。估价对象现已被法院查封，进入拍卖程序。本次估价不考虑抵押、查封、租赁等因素对价值的影响。

6、现状利用：与隔壁店面打通作为推拿店使用。

权属登记摘录表

表 1

房屋所有权证	惠房权证惠螺字第40770号		
坐落	螺城镇惠台商业城A#幢206号		
房屋所有权人	杨尚巧	登记时间	2010年8月17日
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	46.8	设计用途	店面
结构	框架	总楼层	第2层/总7层

### (三) 土地基本状况

1、宗地四至：东至其他小区用地，南至八二三东街，西至其他小区用地，北至其他小区用地。

2、宗地形状：较规则，对土地利用无不利影响。

3、土地使用期限：估价委托人提供的权属资料上未注明土地权利状况，也未能提供其他有关土地权利方面的文件，鉴于估价对象《房屋所有权证》上注明房屋性质为商品房，规划用途为商业，本次估价设定估价对象分摊的土地为国有土地，用途为商业，使用权类型为出让，土地使用期限为商服用地法定最高使用年限 40 年。

4、规划条件：普通。

5、开发程度：红线外“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：框架结构，结构等级较高，抗震性能较好。

2、设施设备：配有人行步梯，水、电、通讯等设施齐全。

3、装饰装修：外墙面瓷砖。楼地面为石板材或木地板，内墙面涂料粉刷，部分瓷砖贴面，顶棚涂料粉刷，部分吊顶。

4、临街状况：临八二三东街，临街状况优。

5、朝向：南北朝向，开间朝南，朝向较好。

6、建成时间：1994 年左右。

7、维护情况：使用正常，维护状况较好。

## 五、价值时点

价值时点为实地查勘之日，即 2022 年 7 月 20 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、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，不包括室内家具家电商品货架等动产、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；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日第十二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、《房屋所有权证》。

#### （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，采用收益法及比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点的

房地产市场价值为人民币叁拾捌万壹仟陆佰零柒元整（RMB381607 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叁拾叁万柒仟捌佰零肆元整（RMB337804 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）		
螺城镇惠台商业城A#幢 206号	46.80	8154	381607	43803	337804

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、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，不包括室内家具家电商品货架等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	房地产估价师注册号	签名	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 20 日。

### 十三、估价作业期

估价作业期：2022 年 7 月 20 日至 2022 年 7 月 26 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、价格评估委托书;
  - 2、执行裁定书;
  - 3、《房屋所有权证》。
- 四、专业帮助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、房地产估价对象备案证书;
  - 3、房地产估价师注册证书。

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。