

# 涉执房地产处置司法评估报告

案号：（2021）京04执恢74号

估价报告编号：闽中正评报字（2021）第 QF202108003 号

估价项目名称：陈明慧所有的址在崇武镇半月湾度假村欧胡岛  
组团 8#DB-5 号住宅市场价值估价

估价委托人：北京市第四中级人民法院

房地产估价机构：福建中正资产评估房地产估价有限公司

注册房地产估价师：江东盛(注册号：3520120018)  
庄春坪(注册号：3520170016)

估价报告出具日期：2021 年 09 月 15 日

## 致估价委托人函

闽中正评报字（2021）第 QF202108003 号

北京市第四中级人民法院：

受贵方的委托，我们依据有关房地产估价标准对估价对象进行了估价，现将估价情况报告如下：

**1. 估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**2. 估价对象：**崇武镇半月湾度假村欧胡岛组团 8#DB-5 号住宅。概况如下：

**财产范围：**估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、土地使用权（出让）及公共配套设施，不包括室内家具家电等动产及债权债务等其他财产或权益。

**规模：**建筑面积 326.73 平方米。

**用途：**法定用途住宅，实际为办公。

**土地使用权类型：**设定国有出让建设用地使用权。

**建筑结构：**框架结构。

**权属人：**陈明慧。

**权属证明：**《房屋所有权证》[房权证惠崇字第 02843 号]。

**3. 价值时点：**2021 年 07 月 28 日（根据估价目的，以实地查勘日为价值时点）。

**4. 价值类型：**市场价值。市场价值是指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。

**5. 估价方法：**比较法、收益法。

**6. 估价结果：**估价对象在满足本报告“估价假设和限制条件”，满足价值类型、定义及内涵条件下于价值时点的估价结果如下：

**评估单价：**8332 元/平方米

**评估总价（取整）：**272.23 万元（大写：人民币贰佰柒拾贰万贰仟叁佰元整）。

**7. 特别提示：**

(1) 本次估价结果未考虑估价对象是否有拖欠水电费、物业费以及转让时依法应优先缴纳的税费的影响。

(2) 本估价报告和估价结果的使用期限为一年，即自 2021 年 09 月 15 日至 2022 年 09

月 14 日使用有效，当所处区域房地产市场变化较大时不超过半年；若估价对象状况发生重大变化，与本报告明显不相符，本报告不可使用；

(3) 本估价报告只能用于报告载明的估价目的；

(4) 本估价报告只能由报告载明的估价报告使用者使用。估价报告使用者为估价委托人。估价报告使用者在使用本估价报告时，应认真阅读估价报告全文，合理理解评估结论，以免因使用不当造成损失。

福建中正资产评估房地产估价有限公司

法定代表人：郑建国

2021 年 09 月 15 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
二、房地产估价机构 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	4
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 .....	9
十、估价结果 .....	10
十一、注册房地产估价师 .....	10
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	11
附 件 .....	12
一、《北京市第四中级人民法院委托书》复印件	
二、估价对象位置图	
三、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片	
四、估价对象权属证明复印件	
五、估价机构营业执照复印件	
六、估价机构备案证书复印件	
七、房地产估价师注册证书复印件	

## 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、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经说明的估价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》（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分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

5、注册房地产估价师庄春坪、注册房地产估价师江东盛已于2021年07月28日对估价对象进行了实地查勘；

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

### 参加估价的注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
江东盛	3520120018		
庄春坪	3520170016		

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、本次估价所依据的《房屋所有权证》[房权证惠崇字第 02843 号]复印件由估价委托人提供，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，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、估价对象的面积以估价委托人提供的权属资料为依据，我们并未进行专业测量，经实地查勘，未发现明显不符的现象，本次估价依据的面积资料以《房屋所有权证》[房权证惠崇字第 02843 号]为准，假定面积资料是合法、准确的。

3、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。

4、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。

5、假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

6、假定评估对象不存在税收、物业费、水电气费、滞纳金等欠缴税金及相关费用。

#### (二) 未定事项假设

1、估价对象相应的《房屋所有权证》[房权证惠崇字第 02843 号]上未记载估价

对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约 2007 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2、估价委托人未能提供《国有土地使用证》，因此本次评估设定估价对象土地使用权类型为出让。

### **（三）背离事实假设**

本次估价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等因素对估价结果的影响。

### **（四）不相一致假设**

无不相一致假设。

### **（五）依据不足假设**

由于客观原因，评估人员未能进入估价对象室内，经过调查历史资料，假设估价对象室内二次装修为普通装修。

## **二、估价报告使用限制**

1、本估价报告只能用于报告载明的估价目的，不可用于其它用途。

2、本估价报告只能由报告载明的估价报告使用者使用。估价报告使用者为估价委托人。

3、本估价报告和估价结果的使用期限为一年，即自 2021 年 09 月 15 日至 2022 年 09 月 14 日使用有效，当所处区域房地产市场变化较大时不超过半年；若估价对象状况发生重大变化，与本报告明显不相符，本报告不可使用。

4、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）并由两名注册房地产估价师签字后并整体使用方为有效。本报告仅原件有效，复印件或电子档无效。

5、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在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何形式公开发表。

6、本估价报告的解释权归福建中正资产评估房地产估价有限公司。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

北京市第四中级人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构：福建中正资产评估房地产估价有限公司

机构地址：泉州市丰泽区泉秀路虹景商业城 2 号楼 1201 号

法定代表人：郑建国

统一社会信用代码：913505037218 65543B

营业执照有效期：2005 年 01 月 24 日至长期

房地产估价机构备案等级：一级                      备案证书编号：352017013

备案证书有效期限：2020 年 6 月 9 日至 2023 年 6 月 8 日

联系电话：0595-28012112

### 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（含室内二次装修）、土地使用权（出让）及公共配套设施，不包括室内家具家电等动产及债权债务等其他财产或权益。

#### （二）估价对象基本状况

- 1、名称、坐落：崇武镇半月湾度假村欧胡岛组团 8#DB-5 号住宅。
- 2、规模：建筑面积 326.73 平方米。
- 3、用途：法定用途住宅，实际为办公。
- 4、权属：权属人为陈明慧，根据《房屋所有权证》[房权证惠崇字第 02843 号]，规划用途为住宅，产别为私产，土地设定为国有出让建设用地使用权。

#### （三）土地基本状况

#### 土地基本状况说明表

1. 小区四至	海岸线以北，区间路以南，区间路以东，区间路以西
2. 土地级别	惠安县崇武镇二级住宅用地



3. 土地使用权类型	出让
4. 土地使用期限	资料未记载
5. 宗地形状	规则多边形
6. 土地开发程度	红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯），红线内已建有建筑物

#### （四）建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

1. 权属文件	《房屋所有权证》[房权证惠崇字第 02843 号]
2. 房屋所有权人	陈明慧
3. 建筑结构	框架
4. 所在层次/总层数	1-3 层/共 3 层
5. 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	326.73
6. 设计用途	住宅
7. 实际用途	办公
8. 建成时间	2007
9. 朝向	南北
10. 层高	客厅层高约 5.7 米，其余约 3.5 米
11. 户型	独栋别墅
12. 设施设备	未配备电梯，水、电设施齐全
13. 装饰装修	入户门防盗门，天棚、内墙面涂料粉刷，地面瓷砖，铝合金玻璃窗。属普通装修。
14. 维护状况	维护及保养状况一般

#### （五）区位状况

区位状况说明表

项目		描述与分析
位置状况	1. 坐落	崇武镇半月湾度假村欧胡岛组团 8#DB-5，土地级别为惠安县崇武镇二级住宅用地
	2. 方位	位于泉州市惠安县崇武镇，海岸线以北，区间路以南，区间路以东，区间路以西
	3. 与重要场所距离	距崇武古城风景区约 1 公里。
	4. 临街（路）状况	主入口临海岸线，临路状况较好。
	5. 楼幢位置	估价对象所在楼幢处于半月湾度假村中心位置，楼幢位置较好。
	6. 朝向	南北
	7. 楼层	1-3 层/共 3 层
	8. 居住聚集度	区域内有海景湾花园、联群西沙苑、民宅等住宅生活小区，居住聚集度较高。
交通状况	1. 道路状况	周边有海岸线、大岞路等城市交通主次干道，路网较密集，交通通达度较高。

	2. 出入可利用交通工具	出入可利用公交车、出租车，有公交车经过，乘车较方便。
	3. 交通管制情况	无交通管制
	4. 停车方便程度	小区车位数量有限，周边公共停车场停车数量不多，停车较不方便。
外部配套设施状况	1. 基础设施	基础设施已达到“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯），基础设施较完善。
	2. 公共服务设施	区域内有崇武古城风景区、福建省惠安崇武中学、西沙湾假日酒店、银行、超市等生活配套设施，可满足附近居民日常生活需要，公共服务设施较完善。
周围环境状况	1. 自然环境	周边环境卫生状况较好，噪声较小，无明显污染源，环境治理及空气质量较好。
	2. 人文环境	位处度假村，居住氛围融洽，人文环境较好。
	3. 景观	景观较好。

## 五、价值时点

2021年07月28日(根据本次估价目的，以实地查勘日为价值时点)。

## 六、价值类型

### （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。市场价值是指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

估价结果的价值内涵为估价对象在价值时点并满足以下条件的价值：

1、估价结果包括建筑物(含室内二次装修)价值、土地使用权价值(出让)及公共配套设施价值，不包括室内家具家电等动产价值及债权债务等其他财产或权益。

2、土地使用权类型为出让，房屋用途为住宅，开发程度为现房，具备红线内外“五通”，面积内涵为建筑面积；

3、估价结果满足本报告的估价假设和限制条件。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则，合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等。

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。最高最佳利用是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、法规和政策性文件

1、《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）。

2、《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）。

3、《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）。

4、《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）。

5、《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）。

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》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日）。

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月9日国务院第54次常

务会议《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）。

8、《中华人民共和国拍卖法》（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修正）。

9、《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》（法释[2004]16号）。

10、《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）。

11、《最高人民法院关于实施〈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〉有关问题的通知》（法[2012]30号）。

12、《福建省高级人民法院关于印发〈福建省高级人民法院司法评估拍卖工作规定（试行）〉的通知》（闽高法[2012]335号）。

13、《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）。

14、《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）。

15、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）。

## （二）估价技术标准依据

- 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《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

## （三）估价委托人提供的资料依据

- 1、《北京市第四中级人民法院委托书》（2021）京04执恢74号。
- 2、《房屋所有权证》[房权证惠崇字第02843号]复印件。

## （四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片。
- 2、实地查勘记录。
- 3、《惠安县人民政府关于实施惠安县2019年城镇基准地价的通告》（惠政告[2020]33号）相关文件。
- 4、《资产评估常用方法与参数手册》。
- 5、估价机构和估价人员调查收集的其他资料。

## 九、估价方法

### （一）不选用的估价方法及理由

#### 1、不选用成本法的理由

估价对象同类物业市场交易活跃，且其所处区域为城市建成区，房地产市场发育良好，成本溢价较高，不宜选用成本法估价。

#### 2、不选用假设开发法的理由

估价对象为已建成的物业，本次按现状利用为最高最佳利用方式估价，不产生后续开发成本，故不选用假设开发法。

### （二）选用的估价方法及理由

#### 1、选用比较法的理由

区域内同类物业市场交易活跃，同一供求圈的同类物业买卖交易案例较多，便于三个以上可比实例的选取，能合理确定各项比较因素修正系数并测算比较价值，故选用比较法估价。

#### 2、选用收益法的理由

估价对象为收益性物业，同一供求圈内同类物业租赁交易案例较多且可以搜集，适宜采用收益法估价。因市场上缺少与估价对象净收益流模式相同的房地产可比实例，故不采用直接资本化法；由于估价对象收益期较长，受房地产波动周期影响，合理预测该收益期限内各年净收益难度较大，故不采用报酬资本化法中的全剩余寿命模式；结合当地投资及交易习惯，考虑能合理估算持有期、持有期收益及期末转售收益等，本次收益法估价采用报酬资本化法中的持有加转售模式。

### （三）估价方法简介

#### 1、比较法定义

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。

比较法计算公式：

比较价值＝可比实例建立比较基准后的价格×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

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。

本次估价采用报酬资本化法中的持有加转售模式，计算公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

其中：V—收益价值                      A—持有期第一年净收益  
           Y—房地产报酬率                g—净收益年递增率  
           t—持有期                         V<sub>t</sub>—期末转售收益

## 十、估价结果

估价对象在满足本报告“估价假设和限制条件”，满足价值类型、定义及内涵条件下于价值时点的估价结果如下：

**评估单价：8332 元/平方米**

**评估总价（取整）：272.23 万元（大写：人民币贰佰柒拾贰万贰仟叁佰元整）。**

估价结果包括建筑物（含室内二次装修）价值、土地使用权价值（出让）及公共配套设施价值，不包括室内家具家电等动产价值及债权债务等其他财产或权益。

本次估价结果未考虑估价对象是否有拖欠水电费、物业费以及转让时依法应优先缴纳的税费的影响。

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册号	签 名	签名日期
江东盛	3520120018		
庄春坪	3520170016		

## **十二、实地查勘期**

实地查勘期为自进入估价对象现场之日 2021 年 07 月 28 日至完成实地查勘之日 2021 年 07 月 28 日。

## **十三、估价作业期**

估价作业日期为自受理估价委托之日 2021 年 07 月 13 日至估价报告出具之日 2021 年 09 月 15 日。

## 附 件

- 一、《北京市第四中级人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、估价机构营业执照复印件
- 六、估价机构备案证书复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件



### 估价对象位置图



### 估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片



周围环境（小区内状况）



周围环境（道路状况）



建筑外观



室内状况