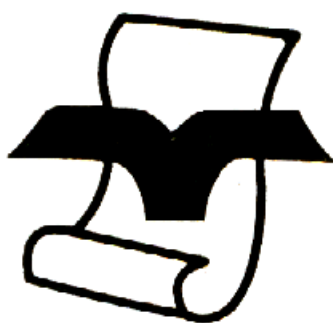


# 涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：闽建友估房字第 202261019 号

估价项目名称：司法处置涉及的漳州市漳浦县绥安镇金利花园 5 幢  
203 室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：漳浦县人民法院

房地产估价机构：福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：余黎明(注册号：3520020073)

余志华(注册号：3520120060)

估价报告出具日期：2022 年 9 月 13 日

## 致估价委托人函

闽建友估房字第 202261019 号

漳浦县人民法院：

受贵方的委托，本估价机构派出评估专业人员（注册房地产估价师余黎明、注册号 3520020073，余志华、注册号 3520120060、协助估价人员吴冬怡）对估价对象漳州市漳浦县绥安镇金利花园 5 幢 203 室住宅房地产进行了估价。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：金利花园 5 幢 203 室住宅房地产，坐落于漳州市漳浦县绥安镇金浦大道。估价对象财产范围包括房屋（含原露台改建的厨房和餐厅）及其分摊的土地使用权和二次装修，但不包括室内家电家具等动产及债权债务和特许经营权等其他权益。根据贵方提供的浦房权证（2004）字第 03181 号《房屋所有权证》和浦国用（2006）第 09087 号《国有土地使用证》，估价对象房屋所有权人和土地使用权人均为卢荣秀，用途为住宅，建筑结构为钢混结构，建筑面积为 67.88 平方米，分摊土地使用权面积为 12.60 平方米，土地使用权类型为出让，土地终止日期至 2073 年 4 月 12 日止。

三、价值时点：2022 年 8 月 31 日。

四、价值类型：根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，本报告的价值类型为市场价格。房地产市场价格是以一些类似房地产的成交价格为基准，剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异后进行测算得出的平均房地产市场价格。

五、估价方法：采用比较法和收益法。

六、估价结果：本估价机构评估专业人员根据国家及政府有关部门颁布的法律法规、政策、标准和贵方提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，经评定、估算确定估价对象在价值时点满足本报告设定的估价假设和限制条件下的估价结果如下表：

房地产估价结果明细表

币种：人民币

建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价格 (元)
漳州市漳浦县绥安镇金利花园 5 幢 203 室住宅	67.88	12.60	4796	325,552 (人民币叁拾贰万伍仟伍佰伍拾贰元整)

## 七、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1. 至价值时点，估价对象原配备的露台已改建为厨房和餐厅，根据委托要求，本次估价已考虑上述因素的影响。本次估价的类型类型为市场价格。价值时点为 2022 年 8 月 31 日。估价结果的价格内涵为买卖双方税费各自承担，土地使用权类型为国有出让，估价结果已包含土地使用权出让金，估价对象用途为住宅，估价结果包括估价对象房屋(含原露台改建的厨房和餐厅)及其分摊的土地使用权价格和室内二次装修价格，但不包括室内家电家具等动产及债权债务和特许经营权等其他权益的价格。

2. 本报告估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此本次按估价对象用益物权已设立建设用地使用权、无设立居住权登记记录，估价对象未设立担保物权，不存在租赁或被占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况进行估价。

3. 本报告估价结果未考虑估价对象处置过程中涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的影响，也未考虑买受人预计应支付的拍卖佣金。

4. 当估价目的实现后，买卖双方应支付的相关税费按照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担。

5. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

6. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估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评估对象状况、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，提醒估价报告使用者注意。

8. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估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。

9. 本报告的使用期限为自 2022 年 9 月 13 日 (估价报告出具之日) 起不超过一年。

欲了解估价的详细情况，请阅读本报告全文。

福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：陈炳龙

二〇二二年九月十三日

## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	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 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	10
八、估价依据 .....	11
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	14
十一、注册房地产估价师 .....	15
十二、实地查勘期 .....	15
十三、估价作业期 .....	15
附 件 .....	16
一、估价对象位置图	
二、估价对象实地查勘情况和相关照片	
三、专业帮助情况和相关专业意见	
四、估价委托人提供的权属证明复印件	
1. 浦房权证(2004)字第 03181 号《房屋所有权证》	
2. 浦国用(2006)第 09087 号《国有土地使用证》	
3. 《不动产登记信息证明》	
五、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	
六、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

## 估价师声明

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 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)、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)以及相关估价专项标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设

### (一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的浦房权证(2004)字第 03181 号《房屋所有权证》(复印件)和浦国用(2006)第 09087 号《国有土地使用证》(复印件), 评估专业人员对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查。估价对象的相关资料由人民法院提供, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下, 假设估价委托人提供的资料均合法、真实、准确和完整。纳入估价对象财产范围内的房地产权属明确, 无产权瑕疵, 房屋、土地使用权权属无纠纷、估价对象房地产价款已全部缴清为假设前提。估价委托人及有关当事方对其所提供资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。

2. 估价对象在经济耐用年限内或批准的土地使用年限内能够按照本报告设定的用途正常使用并产生效益。

3. 本报告对房屋安全、环境污染、质量缺陷、建筑面积、财务状况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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下, 本报告以工程无结构性损害等质量缺陷, 设备设施符合相关标准, 装修符合相关标准(无空气污染、放射性辐射等), 可以安全使用为假设前提。如果估价报告使用者对估价对象的房屋安全、环境污染及质量问题存疑, 建议估价委托人聘请具有相应资质资格的专业机构或专家先行鉴定、检测或审计等, 本估价机构再以专业机构或专家出具的专业意见为依据进行估价。

4. 本估价报告中估价对象的房屋面积以估价委托人提供的浦房权证(2004)字第 03181 号《房屋所有权证》(复印件)确定的面积为准。估价对象分摊的土地面积以估价委托人提供的浦国用(2006)第 09087 号《国有土地使用证》(复印件)确定的面积为准。

5. 估价对象为整个房地产中的一部分，本报告以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为假设前提。

6. 根据估价委托人提供的相关资料结合本次估价目的为司法拍卖，本报告假设估价对象用益物权已设立建设用地使用权、无设立居住权登记记录，不存在租赁或被占用、负债等形式的限制权利情况，提请估价报告使用者关注。

7. 由于估价委托人未告知估价对象的价值时点，本次估价设定以实地查勘日期(2022年8月31日)为价值时点。

## (二) 未定事项假设

1. 假设在价值时点后，宏观经济形势不会出现重大变化，估价对象所处地区的房地产市场供应关系不会出现重大变化，并且无不可抗力对估价对象造成重大影响。

2. 估价委托人提供的浦房权证(2004)字第 03181 号《房屋所有权证》上记载用途为住宅，浦国用(2006)第 09087 号《国有土地使用证》上记载用途为商业，即估价对象《房屋所有权证》和《国有土地使用证》上记载用途不一致。估价委托人提供的漳浦县不动产登记中心出具的《不动产登记信息证明》上记载用途为住宅，估价对象现状用途亦为住宅，根据估价委托要求，本次估价对象用途按住宅进行评估。

3. 估价委托人提供的相关资料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，估价对象房屋建成年份约为 2003 年，本次估价房屋建成年份以实际调查的建成年份为准。

4. 根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

## (三) 背离事实假设

本报告估价目的为司法处置，在价值时点估价对象存在担保物权及已被查封，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》第十三条规定：“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估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，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“背离事实



假设”中予以说明。”由于原有的担保物权及其他法定优先受偿权因司法处置而消失，因此本次估价不考虑司法处置房地产上原有的担保物权、债权、其他法定优先受偿款及被查封因素的影响。

#### (四) 不相一致假设

估价委托人提供的浦房权证(2004)字第 03181 号《房屋所有权证》上记载估价对象房屋坐落于第 3 层，而评估专业人员实地勘察估价对象房屋落于第 2 层，故本次估价按估价对象房屋坐落于第 2 层进行评估。

#### (五) 依据不足假设

由于估价委托人只提供估价对象权属证书的复印件，未能提供估价对象权属证书的原件，注册房地产估价师虽然对估价委托人提供的资料进行了审慎检查，但也难以取得估价对象的权属证书原件，由于估价所需资料由人民法院提供，本报告假设估价委托人提供的估价对象权属证书复印件与原件完全相符。

## 二、估价报告使用限制

(一) 本估价报告和估价结果的用途是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。本估价报告仅供报告中列明的估价报告和估价结果的用途使用，若应用于其他估价报告和估价结果用途，本估价报告无效。

(二) 本估价报告的使用权人为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用权人，任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能由于得到估价报告而成为估价报告使用权人。

本报告未经估价机构书面同意，不得向估价委托人及其他报告使用权人以外的单位和个人提供，报告的全部和部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上。

估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内  
容提出的任何责任。

(三)本报告的使用期限为自 2022 年 9 月 13 日(估价报告出具之日)起不超过一年,在此期间,若国家相关政策有重大调整或者房地产市场变化较大时,请重新委托估价。

超过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人承担。

(四)估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反上述规定使用估价报告的,估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

(五)本报告估价结果的估算是以估价对象在价值时点的状况和本报告对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。若国家有关政策、市场环境、估价对象的用途(住宅)和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化,估价对象的估价结果也会发生变化,必要时应作相应调整或重新估价。

(六)权属证书的真伪只有原颁发机关才能做出准确判断,颁证机关将在办理转让登记时予以确认。权属有瑕疵将不能依法办理相关手续,我们提请报告使用人关注这一点。

(七)本估价报告及附件须同时完整使用方为有效,本估价机构不对仅使用报告中部分内容或使用不当所可能导致的任何损失承担责任。

(八)对于其他可能影响估价的瑕疵事项,在估价委托人委托估价时未作特殊说明的,而房地产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,估价机构及评估专业人员不承担相关责任。

(九)本报告须经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签名后方可使用。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人名称：漳浦县人民法院

住所：漳州市漳浦县绥安镇西城路

说明：估价对象产权人为卢荣秀，估价委托人漳浦县人民法院为拟司法处置估价对象需了解估价对象市场价格，故委托进行估价。

## 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：陈炳龙

住所：福州市鼓楼区华林路 155 号新华兴大厦 1#楼第 21 层

统一社会信用代码：913500007593851969

房地产估价机构资质等级：一级

备案证书编号：352017010

备案证书有效期限：2020 年 7 月 28 日至 2023 年 7 月 27 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) 估价对象基本状况

1. 估价对象财产范围及名称：估价对象名称为漳州市漳浦县绥安镇金利花园 5 幢 203 室住宅房地产。估价对象财产范围包括房屋(含原露台改建的厨房和餐厅)及其分摊的土地使用权和二次装修，但不包括室内家电家具等动产及债权债务和特许经营权等其他权益。

2. 坐落：估价对象坐落于漳州市漳浦县绥安镇金浦大道，位于金浦大道以东，根据《漳浦县人民政府关于公布漳浦县城镇土地基准地价(更新)的通告》(浦政[2020]16号)，该地段属于二级住宅用地。

3. 规模：估价对象共 1 套住宅，建筑面积为 67.88 平方米，分摊土地使用权面积为 12.60 平方米。

4. 用途：估价对象在价值时点的法定用途和实际用途均为住宅。

5. 权属：估价对象土地使用权为国有建设用地使用权，以出让方式取得。具体权属状况如下所述。

#### (1) 房屋权属登记状况

根据浦房权证(2004)字第 03181 号《房屋所有权证》，估价对象房屋坐落于绥安镇金利花园 5-203 号，房屋所有权人为卢荣秀，建筑结构为钢混结构，用途为住宅，房屋总层数为 6 层，估价对象 203 号住宅证载位于第 3 层(评估专业人员实勘位于第 2 层)，建筑面积为 67.88 平方米，产别为私有房产，丘地号为 10-271-5-24。

#### (2) 土地权属登记状况

根据浦国用(2006)第 09087 号《国有土地使用证》，估价对象土地座落于漳浦县绥安镇金浦路金利花园 5 号楼 203 号，土地使用权人为卢荣秀，地类(用途)证载为商业用地，土地使用权面积为 857.80 平方米，其中：分摊土地使用权面积为 12.60 平方米，土地使用权类型为出让，终止日期至 2073 年 4 月 12 日止，地号为 2000-10-072-2，图号为绥安镇地形图-10。

#### (3) 其他权属状况

至价值时点，估价对象已存在担保物权及已被查封。本报告估价目的为司法处置，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》第十三条规定：“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估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，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“背离事实假设”中予以说明。”由于原有的担保物权及其他法定优先受偿权因司法

处置而消失，因此本次估价不考虑司法处置房地产上原有的担保物权、债权、其他法定优先受偿款及被查封因素的影响。

综上，本次估价按估价对象用益物权已设立建设用地使用权、无设立居住权登记记录，估价对象未设立担保物权，不存在租赁或被占用、被查封和拖欠税费等形式的限制权利情况进行估价。

## (二) 区位状况

1. 交通便捷度：区域内路网密度大，有金浦大道、绥中路和工业南路等城市交通道路，道路状况较好。周边有 101 路、漳浦 12 路、漳浦 20 路等公交车停靠，公交辐射范围较广，估价对象小区距公交站点较近，区域内车较方便，交通便捷度较好。

2. 商业繁华度：区域内沿街有较多商业，商业服务辐射范围较大，周边商业氛围已基本形成，商业繁华度较好。

3. 住宅聚集规模：区域内有金浦花园、供销新村、聚源广场和阳光龙泉等商住小区，住宅集聚度好。

4. 基础设施完备度：区域内水、电、通讯等基础设施基本完备。

5. 公共配套设施完善度：周边有银行、商店、超市、学校、诊所和市场等，公共服务设施较完善。

6. 周边环境、景观条件：周边基本无水、大气、噪声污染，周边环境、景观一般。

## (三) 土地基本状况

1. 宗地四至：估价对象所在小区东至园通道、西至金浦大道、南至木材宿舍、北至道路。

2. 形状：估价对象所在小区宗地形状呈较规则状，形状较好。

3. 开发程度：宗地内外已达七通(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通有线电视、通宽带网络)，宗地内已建多幢楼宇，开发程度较好。

4. 土地使用期限：估价对象为出让国有建设用地使用权，土地使用期限至 2073 年 4 月 12 日止，剩余使用期限约为 50.6 年。

5. 规划条件：地上建筑物均按规划条件进行建设，估价对象房屋建筑面积为 67.88 平方米，分摊土地使用权面积为 12.60 平方米。

#### (四) 建筑物基本状况

1. 建筑结构：估价对象所在楼宇为 6 层钢混结构商住楼房，估价对象所在梯位为一梯二户，估价对象 203 室住宅位于自然层第 2 层，原配备露台，现露台已改建为厨房和餐厅，至价值时点，估价对象 203 室住宅现状户型为“三房二厅一厨一卫”，南北朝向中间单元，层高约 3 米。

2. 设施设备：楼宇设钢筋混凝土楼梯供上下楼，不带电梯，配备给排水、电气、消防等设施，设施设备一般。

3. 装饰装修：估价对象所在楼宇外墙面为条砖配铝合金玻璃推拉窗面层，进户门设双扇防盗钢门，室内门为木门，地面铺钢砖和木地板，内墙面局部木作组合壁柜和磁砖贴面，顶棚四周局部石膏线条饰边，其余内墙面及顶棚均为涂料罩面；厨房及卫生间地面防滑砖面层，内墙面瓷砖贴面，顶棚扣板吊顶，厨房配备花岗岩简易灶台，卫生间配备洗漱台和马桶等。

4. 新旧程度：估价对象所在楼宇建成于 2003 年，经济耐用年限为 60 年，价值时点房屋成新率为 68%。

估价对象所在小区配备门卫管理，物业管理水平及配备的安防系统一般，小区物业管理水平一般。实地查勘建筑物基础未见不均匀沉降，楼宇内外墙面、楼地面和门窗等均基本完好，日常维护状况一般。

## 五、价值时点

本报告价值时点为 2022 年 8 月 31 日，该价值时点是评估专业人员实地查勘的日期。

## 六、价值类型

### (一) 价值类型

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》，本报告的价值类型为

市场价格。房地产市场价格是以一些类似房地产的成交价格为基准，剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异后进行测算得出的平均房地产市场价格。

## (二) 价值内涵

本报告估价结果的价格内涵为买卖双方税费各自承担，估价对象土地使用权类型为国有出让，估价结果已包含土地使用权出让金，估价对象用途为住宅，估价结果包括估价对象房屋(含原露台改建的厨房和餐厅)及其分摊的土地使用权价格和室内二次装修价格，但不包括室内家电家具等动产及债权债务和特许经营权等其他权益的价格。

本报告估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次按估价对象用益物权已设立建设用地使用权、无设立居住权登记记录，估价对象未设立担保物权，不存在租赁或被占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况进行估价。

## 七、估价原则

本次估价遵循如下估价原则：

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。

## 八、估价依据

### (一)有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 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, 中华人民共和国主席令第三十二号公布, 自 2020 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, 中华人民共和国主席令第三十二号公布, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);

3. 《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);

4. 《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公布, 自 2016 年 12 月 1 日起施行);

5. 《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);

6. 《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》(法释[2009]16 号);

7. 《福建省高级人民法院司法评估拍卖工作规定(试行)》的通知(2012 年 8 月 4 日);

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);

9. 《关于印发人民法院委托评估工作规范的通知》(法办[2018]273 号);

10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

11. 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告



2016 年第 14 号);

12. 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号);

13. 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》(国家税务总局公告 2021 年第 5 号);

14. 财政部、国家税务总局《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43 号);

15. 财政部、国家税务总局、住房城乡建设部《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》(财税[2016]23 号);

16. 《漳浦县人民政府关于公布漳浦县城镇土地基准地价(更新)的通告》(浦政[2020]16 号);

17. 其他相关法律、法规、通知文件等。

## (二) 有关估价标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37 号)。

## (三) 评估委托书和估价委托人提供的估价所需资料

1. (2022)闽 0623 执 460 号《漳浦县人民法院委托书》;

2. (2020)闽 0623 执 1760 号之一《福建省漳浦县人民法院执行裁定书》;

3. 浦房权证(2004)字第 03181 号《房屋所有权证》;

4. 浦国用(2006)第 09087 号《国有土地使用证》;

5. 《不动产登记信息证明》;

6. 估价委托人提供的估价所需的其他资料。

## (四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 实地查勘估价对象获取的估价对象区位状况、实物状况和权益状况的查勘资料及拍摄的估价对象内部状况、外部状况、周围环境状况照片等;

2. 实地查勘获取的可比交易实例及可比租赁实例的位置图等资料及拍摄的可比交易实例及可比租赁实例的外观照片等;

3. 房地产估价机构掌握的估价所需有关其他资料和注册房地产估价师掌握、搜集和实地查勘、调查所获取的估价所需其他资料。

## 九、估价方法

本次估价分别采用比较法和收益法。

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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其计算公式如下：

房地产比较单价 = 建立比较基础后可比实例的单价 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

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。

由于与估价对象类似的房地产有较多的租赁与交易实例，可以通过市场提取法确定资本化率，净收益可以通过租赁收入扣除由出租人负担的费用后的余额来确定，故本次估价采用直接资本化法。由于直接资本化法只是利用未来第一年的收益来资本化，所以无需预测收益期。收益法基本计算式如下：

$$V = \frac{NOI}{R}$$

式中：V——收益价值；

NOI——未来第一年的净收益；

R——资本化率。

综合分析比较法与收益法的评估单价，计算估价对象的综合评估单价，根据估价对象综合评估单价和建筑面积，求取估价对象的评估价格。

## 十、估价结果

### (一) 评估价格

经估价，确定估价对象在价值时点(2022年8月31日)满足本报告设定的估价假设和限制条件下的估价结果如下表：

房地产估价结果明细表

币种：人民币

建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价格 (元)
漳州市漳浦县绥安镇金利花园 5 幢 203 室住宅	67.88	12.60	4796	325,552 (人民币叁拾贰万伍仟伍佰伍拾贰元整)

### (二) 相关专业意见

1. 至价值时点，估价对象原配备的露台已改建为厨房和餐厅，根据委托要求，本次估价已考虑上述因素的影响。本次估价的类型类型为市场价格。价值时点为 2022 年 8 月 31 日。估价结果的价格内涵为买卖双方税费各自承担，土地使用权类型为国有出让，估价结果已包含土地使用权出让金，估价对象用途为住宅，估价结果包括估价对象房屋(含原露台改建的厨房和餐厅)及其分摊的土地使用权价格和室内二次装修价格，但不包括室内家电家具等动产及债权债务和特许经营权等其他权益的价格。

2. 本报告估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此本次按估价对象用益物权已设立建设用地使用权、无设立居住权登记记录，估价对象未设立担保物权，不存在租赁或被占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况进行估价。

3. 本报告估价结果未考虑估价对象处置过程中涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的影响，也未考虑买受人预计应支付的拍卖佣金。

4. 当估价目的实现后，买卖双方应支付的相关税费按照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
余黎明	3520020073		年 月 日
余志华	3520120060		年 月 日

## 十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2022 年 8 月 31 日。

## 十三、估价作业期

本次估价的作业期为自受理估价委托之日 2022 年 8 月 11 日起至 2022 年 9 月 13 日。

福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：陈炳龙

二〇二二年九月十三日

## 附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 三、专业帮助情况和相关专业意见
- 四、估价委托人提供的权属证明复印件
  1. 浦房权证(2004)字第 03181 号《房屋所有权证》
  2. 浦国用(2006)第 09087 号《国有土地使用证》
  3. 《不动产登记信息证明》
- 五、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
- 六、注册房地产估价师估价资格证书复印件

## 一、估价对象位置图



## 二、估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师余志华及协助估价人员吴冬怡已于 2022 年 8 月 31 日对估价对象进行了实地查勘，拍摄的估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片如下：



估价对象原配备露台  
改建为厨房和餐厅

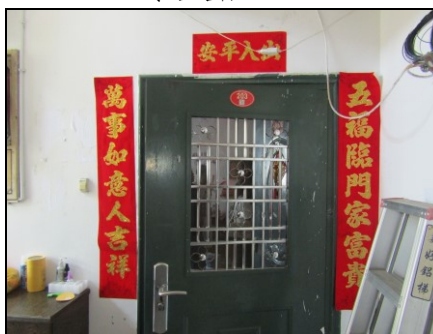
周围环境



小区出入口



楼宇外观



入户门



客厅



卧室



厨房



卫生间

### 三、专业帮助情况和相关专业意见

本次估价中，没有人对本报告提供了专业帮助，也未依据相关专业意见进行估价。