

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：葛国恒位于石狮市南洋路1829号金丘阳光城东
方明珠7幢2902室住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：晋江市人民法院

房地产估价机构：泉州市恒瑞房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张昭杰（注册号：3520190062）
黄东波（注册号：3520080027）

估价报告出具日期：2022年6月14日

估价报告编号：泉瑞估字第202200322号

致估价委托人函

泉瑞估字第 202200322 号

晋江市人民法院：

受贵方委托，本估价机构对石狮市南洋路 1829 号金丘阳光城东方明珠 7 幢 2902 室住宅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：石狮市南洋路 1829 号金丘阳光城东方明珠 7 幢 2902 室住宅；房屋所有权人为葛国恒；建筑面积为 168.26 平方米；总楼层为 33 层，位于所在楼的第 29 层；钢筋混凝土结构；权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/商品房，用途为城镇住宅用地/住宅。估价对象财产范围包括建筑物价值、分摊土地使用权价值（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。

价值时点：2022 年 6 月 8 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：本次采用比较法进行估价。

估价结果：根据估价目的，遵循估价原则，采用市场价值类型，按照评估工作程序，经过细致的实地查勘，在认真分析现有的资料，通过细致的测算，并结合估价经验，确定估价对象在价值时点的市场价值为 ¥136.58 万元（大写人民币：壹佰叁拾陆万伍仟捌佰元整），具体如下表：

房号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
2902 室	168.26	8117	136.58

特别提示：①本报告使用期限为自估价报告出具之日起不超过一年，如房地产市场变化较大时不超过半年；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估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金；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！

法定代表人：

泉州市恒瑞房地产评估有限公司

2022 年 6 月 14 日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、一般假设	2
二、未定事项假设	2
三、背离事实假设	2
四、不相一致假设	2
五、依据不足假设	3
六、估价报告使用限制	3
估价结果报告	3
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	5
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	6
九、估价方法	8
十、估价结果	8
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、估价对象位置图	
二、估价对象实地查勘情况及相关照片	
三、可比实例位置图及外观照片	
四、专业帮助情况和相关专业意见	
五、《福建省晋江市人民法院价格鉴定委托书》[(2022)闽0582执672号]复印件	
六、《福建省晋江市人民法院执行裁定书》[(2022)闽0582执672号]复印件	
七、《不动产权证书》[闽(2021)石狮市不动产权第0006653号]复印件	
八、估价机构营业执照复印件	
九、房地产估价机构备案证书复印件	
十、房地产估价师注册证书复印件	

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)等相关法律、法规进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

注册房地产估价师签名栏

姓名	注册号	签名	签名日期
张昭杰	3520190062		年 月 日
黄东波	3520080027		年 月 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 本次估价所依据的有关房地产权属、面积等资料由估价委托人提供，估价委托人对其所提供资料的真实性负责。对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。由于估价委托人提供资料不实造成的失误，受托方不承担责任。

(二) 估价人员实地查勘时已对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，实地查勘时未发现估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构对估价对象房屋进行鉴定、检测，故本报告假定估价对象在耐用年限内或批准土地使用年限内能够正常持续使用，并无基础、结构等方面的重大质量问题，不存在房屋安全问题。

(三) 本估价报告的估价结论是以 2022 年 6 月 8 日为价值时点，假设估价对象在外部政策、经济环境及各影响价值因素不变的情况下，遵守“独立、客观、公正、合法”原则得出的价格意见。估价结论仅适用于本次估价所确定的特定估价目的，估价结论受估价机构估价人员执业水平和能力影响。

(四) 本次估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观政策发生变化、市场供应关系变化、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，也没有考虑估价对象将来可能承担的违约责任事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(五) 估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占用使用情况，估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(六) 估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金等，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

三、背离事实假设

估价对象已被司法查封，但根据估价目的本次估价不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。

四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

由于估价对象及可比实例所在小区的规划条件、可比实例的土地剩余年限及室内二次装修年份等资料无法获知，且调查难度极大，故有关的描述及调整只能根据估价师的经验判断。

六、估价报告使用限制

（一）使用本估价报告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。

（二）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。

（三）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，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用

（四）本报告使用期限为自估价报告出具之日起不超过一年，如房地产市场变化较大时不超过半年。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。

（五）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。

（六）本报告由泉州市恒瑞房地产评估有限公司负责解释。

（七）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：晋江市人民法院

住所：晋江市崇德路 38 号

联系人：李先生

二、房地产估价机构

名称：泉州市恒瑞房地产评估有限公司

地址：福建省泉州市丰泽区丰泽街圣湖嘉园 202 室

房地产估价备案等级：二级

证书编号：QZ2018005

统一社会信用代码：91350503098132078X

法定代表人：陈晓华

联系电话：0595-22561656

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

估价对象财产范围包括建筑物价值、分摊土地使用权价值（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：石狮市南洋路 1829 号金丘阳光城东方明珠 7 幢 2902 室住宅房地产。
- 2、坐落：估价对象为石狮市南洋路 1829 号金丘阳光城东方明珠 7 幢 2902 室住宅房地产，所在小区位于北环路东侧。
- 3、规模：估价对象建筑面积为 168.26 平方米。
- 4、用途：法定用途为住宅，实际用途为住宅。
- 5、使用状况：于价值时点，估价对象室内为空置。
- 6、其他状况：无。
- 7、权属：根据估价委托人提供的《不动产权证书》[闽（2021）石狮市不动产权第 0006653 号]记载，房屋所有权人为葛国恒，房屋座落于石狮市南洋路 1829 号金丘阳光城

东方明珠 7 幢 2902 室，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/商品房，用途为城镇住宅用地/住宅，建筑面积为 168.26 平方米，使用期限至 2058 年 2 月 23 日止，钢筋混凝土结构，总楼层为 33 层，位于所在楼的第 29 层。

（三）土地基本状况

- 1、四至：东至南洋路，西至北环路，南至海宁路，北至规划路。
- 2、形状：估价对象所在宗地形状为多边形。
- 3、土地使用权类型和土地使用期限：土地使用权类型为出让，土地使用期限至 2058 年 2 月 23 日止。
- 4、规划条件：估价对象土地用途为城镇住宅用地，由于受客观条件限制难以取得原始规划条件，故无法得知估价对象的具体规划条件。
- 5、开发程度：至价值时点，土地开发程度已达宗地红线内外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），宗地内已建成建筑物。

（四）建筑物基本状况

- 1、建筑结构：钢筋混凝土结构。
- 2、设施设备：电梯、水、电等设施设备齐全。
- 3、新旧程度：估价对象所在楼宇约建成于 2006 年，于价值时点已使用 16 年，房屋综合成新率约为 73%。
- 4、楼幢位置：位于小区边缘位置。
- 5、楼层：所在楼宇总层数为 33 层，位于第 29 层。
- 6、朝向：估价对象为东西朝向、朝北单元。
- 7、层高：层高约为 2.9 米。
- 8、空间布局：一层为入户大厅、二层及以上为住宅，垂直交通为人行楼梯及电梯；户型为三房二厅一厨二卫一阳台一入户花园。
- 9、维护状况：使用正常，维护状况较好。
- 10、完损状况：房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及非承重墙体基本完好，门窗及五金配件等较齐全完整。
- 11、装饰装修

（1）估价对象所在楼宇外墙面为涂料，铝合金窗。

（2）估价对象室内装修情况：入户为防盗门；室内无装修，水、电、卫不齐全。

五、价值时点

根据估价目的，确定以完成实地查勘之日为价值时点，即 2022 年 6 月 8 日。

六、价值类型

（一）价值类型

根据估价目的，确定本估价报告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

价值内涵是满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物价值、分摊土地使用权价值（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；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

本次估价遵循如下原则

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

3、《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、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、《中华人民共和国城乡规划法》(根据 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》修正)；

5、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,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)；

6、《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》(法释[2012]30 号,自 2012 年 1 月 1 日起实施)；

7、《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)于 2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过,自 2018 年 9 月 1 日起施行)；

8、《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、中国珠宝首饰行业协会关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》[法办〔2018〕273 号]；

9、《石狮市人民政府关于公布实施石狮市 2019 年度城镇土地定级与基准地价应用方案的通告》(狮政〔2021〕1 号)。

(二) 估价标准

- 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/T50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《福建省晋江市人民法院价格鉴定委托书》[(2022)闽 0582 执 672 号]；
- 2、《福建省晋江市人民法院执行裁定书》[(2022)闽 0582 执 672 号]；
- 3、《不动产权证书》[闽(2021)石狮市不动产权第 0006653 号]复印件；
- 4、估价委托人提供的其他相关资料。

(四) 估价机构搜集的资料

- 1、估价对象现场照片；

- 2、估价人员实地查勘记录；
- 3、可比实例的相关资料；
- 4、估价机构掌握的其他相关资料。

九、估价方法

本次采用比较法进行估价。

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。其基本计算公式如下：

房地产比较单价=建立比较基础后可比实例房地产单价×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

根据估价目的，遵循估价原则，采用市场价值类型，按照评估工作程序，经过细致的实地查勘，在认真分析现有的资料，通过细致的测算，并结合估价经验，确定估价对象在价值时点的市场价值为¥136.58万元(大写人民币：壹佰叁拾陆万伍仟捌佰元整)，具体如下表：

房号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
2902 室	168.26	8117	136.58

估价结果内涵是：估价结果包括建筑物价值、分摊土地使用权价值（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。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张昭杰	3520190062		年 月 日
黄东波	3520080027		年 月 日

十二、实地查勘期

估价人员于2022年6月8日进行实地查勘，当日完成实地查勘工作。

十三、估价作业期

本次估价作业期为2022年6月8日至2022年6月14日。

泉州市恒瑞房地产评估有限公司

2022年6月14日

附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象实地查勘情况及相关照片
- 三、可比实例位置图及外观照片
- 四、专业帮助情况和相关专业意见
- 五、《福建省晋江市人民法院价格鉴定委托书》[(2022)闽0582执672号]复印件
- 六、《福建省晋江市人民法院执行裁定书》[(2022)闽0582执672号]复印件
- 七、《不动产权证书》[闽(2021)石狮市不动产权第0006653号]复印件
- 八、估价机构营业执照复印件
- 九、房地产估价机构备案证书复印件
- 十、房地产估价师注册证书复印件

一、估价对象位置图



二、估价对象实地查勘情况及相关照片

注册房地产估价师张昭杰和黄东波于 2022 年 6 月 8 日对估价对象进行了实地查勘，拍摄的估价对象住宅状况的照片如下：

		
建筑外观	楼幢入户	入户门
		
室内 1	室内 2	室内 3
		
室内 4	室内 5	室内 6

三、可比实例位置图和外观照片

可比实例 A 位置图如下：



可比实例 A 外观照片如下：



可比实例 B 位置图如下：



可比实例 B 外观照片如下：



可比实例 C 位置图如下：



可比实例 C 外观照片如下：



四、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。