福建省福清市玉屏街道融北村
玉屏盛景6号楼707单元房
涉执房地产处置司法评估报告

光明[2022]（房）字第FZY0121号

光明房地资产评估有限责任公司

地址：福州市洪山镇西门华侨新村17号

电话：0591-38175725

E-mail:fj-gm@163.com

http://www.gmpg.cn

房地产估价报告

估价报告编号：光明[2022]（房）字第FZY0121号

估价项目名称：福建省福清市玉屏街道融北村玉屏盛景6号楼707单元房涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：福建省福清市人民法院

房地产估价机构：光明房地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：吴淑娟（注册号3520120059）
雷　州（注册号3520210021）

估价报告出具日期：二 O 二二年六月三十日

致估价委托人函

光明[2022]（房）字第 FZY0121 号

福建省福清市人民法院：

受贵院委托，对贵院执行中国建设银行股份有限公司福清分行与被执行人陈瑞名、周志香借款合同纠纷一案中所涉及的陈瑞名名下坐落于福建省福清市玉屏街道融北村玉屏盛景 6 号楼 707 单元房进行评估。

估价目的：为人民法院执行福建省福清市玉屏街道融北村玉屏盛景 6 号楼 707 单元房处置参考价提供参考依据。

估价对象：福建省福清市玉屏街道融北村玉屏盛景 6 号楼 707 单元房，建筑面积 204.48㎡，用途为住宅。

价值类型：市场价值。

价值时点：二 O 二二年六月十六日。

估价结果：根据有关的法律、法规及政策，遵循“独立、客观、公正、合法”的估价原则，在满足估价假设及限制条件下，分别选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 RMB188.41 万元（**壹佰捌拾捌万肆仟壹佰**元整），单元房单价为 9214 元/平方米。拍卖以估价价值成交，买方应缴纳的税费(不含拍卖佣金)合计为 RMB2.69 万元，卖方应缴纳的税费(不含拍卖佣金)合计为 RMB12.74 万元。（税费仅供参考，具体以税务部门确定的为准）。

特别提示：

（1）估价结果不包括估价对象其他不属于房地产的设施设备等动产。

（2）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。

以上内容摘自房地产估价报告书，欲了解本估价项目的详细情况和合理理解估价结论，应认真阅读本估价报告书全文。

光明房地资产评估有限责任公司

法定代表人(盖章)：

二 O 二二年六月三十日

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 5
六、价值类型 5
七、估价原则 6
八、估价依据 6
九、估价方法 7
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
估价技术报告 9
一、估价对象描述与分析 9
二、市场背景描述与分析 11
三、估价对象最高最佳利用分析 12
四、估价方法适用性分析 12
五、估价测算过程 14
六、交易税费的求取 26
七、估价结果的确定 26
附件 27
1、估价对象图片；
2、专业帮助情况和相关专业意见；
3、委托方提供的（2022）闽 0181 执 1536 号《评估委托书》及（2022）闽 0181 执 1536 号之一《执行裁定书》；
4、委托方提供的《福建省不动产登记系统》产权资料复印件 1 份；
5、评估机构《营业执照》和《房地产价格评估资质证书》复印件各 1 份；
6、签署本报告的注册房地产估价师注册证复印件各 1 份。

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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国建设部、国家质量技术监督局颁布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等进行分析，形成估价意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

（一）一般假设

1、估价报告中所依据的估价对象权属、用途、面积等资料由估价委托人提供，估价人员未予以核实。假定它们是真实、合法、准确和完整的，并可在公开市场上自由转让。

2、注册房地产估价师和估价人员对估价对象进行了实地查勘，关注了影响估价对象价值的重大因素如建筑质量、房屋安全、环境污染等，但未对其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视，实地查勘中未发现估价对象存在安全隐患。假定估价对象质量合格、使用安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

3、本估价结果是房地合一价，估价结果包括估价对象室内二次装修，但不包括其他不属于房地产的设施设备等动产。

4、本次估价结果系指估价对象在无任何权利限制条件下的房地产公开市场价值。即估价对象假定未设立用益物权、担保物权等他项权利，也不存在租赁权及其他（包括被占用、拖欠税费、查封等）权利限制。

（二）未定事项假设

1、由于估价委托人未提供估价对象房屋的建成年份，经实地调查房屋建成年份约为 2014 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2、本次估价测算的交易税费为标的物于价值时点以评估值进入市场转让时，买卖双方需承担的正常税费，交易税费测算结果仅供参考，其具体金额应以税务部门计算的为准。

（三）背离事实假设

无。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，考虑到估价对象为单元房，土地使用权类型一般为出让地，本次估价以委托人合法享有国有土地使用权并且土地使用权类型设定为国有出让为前提，估价未考虑可能的土地产权瑕疵对估价目的实现的影响。

二、本估价报告使用的限制条件

1、估价结果不包括估价对象其他不属于房地产的设施设备等动产。

2、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；

3、估价结果仅为人民法院执行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；

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价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，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

5、本报告有效期为一年，即自报告出具日开始一年内使用有效。在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

6、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托估价行业组织进行专业技术评审。

估价结果报告

光明[2022]（房）字第 FZY0121 号

一、估价委托人：福建省福清市人民法院

二、房地产估价机构

（一）营业执照

名　称：光明房地资产评估有限责任公司

法定代表人：雷云

住　所：福建省福州市鼓楼区洪山镇西门华侨新村 17 号

统一社会信用代码：91350000154451891W

（2）备案证书

1、房地产备案证书

备案等级：福建省住房和城乡建设厅一级

证书编号：352017019

有效期限：2020 年 11 月 19 日至 2023 年 11 月 18 日；

2、土地备案情况

福建省自然资源厅办公室《关于光明房地资产评估有限责任公司备案情况的函》闽土估备字[2020]0080 号。

三、估价目的

估价目的系为人民法院执行福建省福清市玉屏街道融北村玉屏盛景 6 号楼 707 单元房处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象名称和范围

估价对象为福建省福清市玉屏街道融北村玉屏盛景 6 号楼 707 单元房，财产范围包括房屋建筑物及所分摊的土地使用权的价值，包含室内二次装修的价值，不考虑抵押、租赁、查封等权利限制的影响。

（二）估价对象基本状况

1、名称：福建省福清市玉屏街道融北村玉屏盛景 6 号楼 707 单元房。

2、坐落：福建省福清市玉屏街道融北村玉屏盛景。

3、规模：建筑面积 204.48㎡。

4、用途：住宅。

5、权属：房屋所有权人为陈瑞名。

6、楼层：总层数 17 层，估价对象位于地上第 7 层。

7、朝向：南北朝向面西单元。

8、建筑功能：估价对象所在楼宇地上一层为物业用房，二层及以上均为住宅。

（三）估价对象实物状况

1、土地实物状况描述与分析

（1）四至：南至福清实验小学、东至民居、西北面为山地。

（2）土地使用年限：未知。

（3）规划条件：估价对象为已建成使用，地上建筑物均按规划条件进行。

（4）土地级别：福清市城区三级住宅用地范围内。

（5）土地形状：估价对象所在宗地形状较规则。

（6）开发程度：红线内外五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），水、电供应保证率高，基础设施完善。

2、建筑物实物状况描述与分析

(1)名称：福建省福清市玉屏街道融北村玉屏盛景 6 号楼 707 单元房。

(2)建筑规模：建筑面积 204.48㎡。

(3)建筑结构：钢混。

(4)设施设备：2 梯 2 户，楼房配置电梯，楼宇内电照、水卫、通信、宽带等线路管道均已铺设。

(5)装饰装修：估价对象单元房为毛坯。

(6)空间布局：建筑物总层为 17 层，地上一层为物业用房，二层及以上均为住宅；垂直交通为电梯；估价对象单元房位于地上 7 层，平面布局较好；平均层高约 2.8 米。

(7)建筑功能：估价对象所属楼宇为纯住宅楼房，地上一层为物业用房，二层及以上均为住宅。

(9)工程质量：较好。

(10)外观：楼宇外立面为瓷砖；整体外观一般。

(11)新旧程度：建成年份约为 2014 年。

(12)物业管理及小区概况：普通物业管理。小区绿化较多，配有地下停车场、健身器材、小型休闲广场，小区环境好，设施齐全。

(13)使用及维护状况：使用正常，维护状况较好。

(14)完损状况：估价对象房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体基本完好，门窗及五金配件基本完好；小区内道路路面完好，设备管道运行基本正常；未见有明显影响质量安全的问题。

五、价值时点

本报告估价时点为二 O 二二年六月十六日，依据《评估委托书》载明，实际查勘之日为评估基准日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

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。

七、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。

最高最佳利用是指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化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）国家、地方法律法规及规定

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）（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）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）（2016年7月2日）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）（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表决通过）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）。

（二）估价标准和指导意见或办法

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015）；

2、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准GB/T18508-2014）；

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

4、《中房学关于印发《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；

5、融政综〔2021〕121号《福清市人民政府关于公布福清市基准地价的通知》。

（三）估价委托人提供的材料

委托方提供的（2022）闽0181执1536号《评估委托书》及（2022）闽0181执1536号之一《执行裁定书》、《福建省不动产登记系统》产权资料复印件各1份。

（四）估价机构搜集的材料

1、估价对象照片；

2、实地查勘记录；

3、本估价机构掌握的和估价人员实地查勘、市场调查所获取的其他有关资料。

九、估价方法

本次估价分别选取比较法和收益法。

1、采用比较法测算估价对象房地产比较单价。

比较法：是指通过比较被估价房地产与最近售出类似房地产的异同，并将类似房地产的市场价格进行调整，从而确定被估价房地产价格的估价方法。

其计算公式为：

房地产比较单价＝可比实例建立比较基础后的单价×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。

2、采用收益法测算估价对象房地产收益单价。

收益法：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。

收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。本次估价采用报酬资本化法，采用持有加转售模式进行测算。

报酬资本化法：预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式

报酬资本化法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^{t} \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价值。

Ai——房地产未来各期的净收益，Ai 表示未来第 i 期末的净收益。

Y——房地产未来各期的报酬率。（备注：假设报酬率在收益年限内保持不变）

t——房地产的持有期。

结合当地房地产市场状况，租金呈现逐年上涨的趋势，且房地产收益期为有限年。本次估价采用净收益按一定比率递增、收益期为有限年的公式为：

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

其中：V——房地产在价值时点的收益价值；

A——房地产未来第一年年净收益；

Y——房地产未来各期的报酬率；（备注：假设报酬率在收益年限内保持不变）

g——净收益逐年递增的比率；

t——房地产的持有期；

Vt——期末转售收益；

Yt——期末报酬率。

3、估价对象价值确定

（1） 综合收益法、比较法的评估单价，采用算术平均法确定估价对象单价。

（2）综合的评估单价乘以建筑面积求出估价对象评估总值。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，在满足估价假设及限制条件下，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 RMB188.41 万元（**壹佰捌拾捌万肆仟壹佰**元整），单元房单价为 9214 元/平方米。若拍卖以估价价值成交，买方应缴纳的税费(不含拍卖佣金)合计为 RMB2.69 万元，卖方应缴纳的税费(不含拍卖佣金)合计为 RMB12.74 万元（税费仅供参考，具体以税务部门确定的为准）。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师有：

吴淑娟（注册号：3520120059）　　雷　州（注册号：3520210021）

签字日期：2022 年　月　日　　签字日期：2022 年　月　日

十二、实地查勘期

二 O 二二年六月十六日。

十三、估价作业期

本次估价作业期：二 O 二二年六月十六日至二 O 二二年六月三十日止。

光明房地资产评估有限责任公司

二 O 二二年六月三十日

附　件

1、估价对象图片；

2、专业帮助情况和相关专业意见；

3、委托方提供的（2022）闽 0181 执 1536 号《评估委托书》及（2022）闽 0181 执 1536 号之一《执行裁定书》复印件 1 份；

4、委托方提供的《福建省不动产登记系统》产权资料复印件 1 份；

5、评估机构《营业执照》和《房地产价格评估资质证书》复印件各 1 份；

6、签署本报告的注册房地产估价师注册证复印件各 1 份。

估价对象图片

社区入口		楼宇外观
入户门		室内
室内		室内

估价师吴淑娟，估价员林沁宪，已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，但实地查看仅限于估价对象的外观和使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的

责任。

专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供重要的专业帮助和意见。