

# 涉执房地产处置司法 评估报告



华询评估

估价项目名称：厦门市翔安区五星三里2号1104室住宅房  
地产市场价值评估

估价委托人：厦门市翔安区人民法院

房地产估价机构：厦门华询资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：赵政（注册号：3520130055）  
陈瑞繁（注册号：3520200127）

估价报告出具日期：2022年9月8日

估价报告编号：厦华询房估字[2022]F22008号

地址：厦门市湖滨北路44号种子大厦802# 电话：5044066

## 报告摘要

报告编号：厦华询房估字[2022]F22008号

一	估价对象	厦门市翔安区五星三里2号1104室住宅房地产			
二	委托情况	估价委托人	厦门市翔安区人民法院		
		估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据		
三	价值时点	2022年9月1日	作业日期	2022年9月1日至2022年9月8日	
四	项目情况	房屋所有权人	曾金东	规划用途	住宅
		土地使用权类型	出让	建筑面积	197.16 m <sup>2</sup>
五	价值类型	1、价值名称：市场价值； 2、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，以公平交易方法在价值时点自愿进行交易的金额。			
六	估价结果	市场价值为人民币肆佰捌拾伍万伍仟玖佰圆整（RMB485.59万元），单价为RMB24629.00元/m <sup>2</sup> 。			
七	重要提示	在使用本报告前，请认真阅读评估报告全文，特别关注“估价假设和限制条件”。			
八	注册房地产估价师	姓名：赵政 注册号：3520130055	签名：	年 月 日	
		姓名：陈瑞繁 注册号：3520200127	签名：	年 月 日	
九	评估机构	厦门华询资产评估土地房地产估价有限公司（章） 2022年9月8日			

## 致估价委托人函

厦门市翔安区人民法院：

本机构受贵方委托，注册房地产估价师陈瑞繁（注册号：3520200127）和注册房地产估价师赵政（注册号：3520130055）对估价对象进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据估价委托人提供的《厦门市不动产登记信息查询结果》及估价机构调取的《土地房屋产籍调查表》，本次估价对象为厦门市翔安区五星三里2号1104室住宅房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象建筑面积为197.16平方米，建成年份为2010年，估价对象位于总层数12层钢混结构建筑的第11跃12层，所有权人为曾金东。

土地使用权类型为出让，批准土地用途为住宅，房屋用途为住宅。

价值时点：2022年9月1日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员按照必要的评估程序对委托评估的房地产实施了实地查勘、市场调查和评定估算，在公开市场和持续使用前提及本报告的估价假设和限制条件下，最后确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币肆佰捌拾伍万伍仟玖佰圆整（RMB485.59万元），单价为RMB24629.00元/m<sup>2</sup>。

特别提示：

- 1、本次估价只评估市场价值，未扣除变现过程中的相关费用和税费；
- 2、本估价报告使用期限自出具之日起不超过一年；
- 3、本估价报告仅供委托人用于本次估价目的，他用无效；
- 4、报告使用人在使用本报告之前须认真阅读报告全文，特别是“估价假设和限制条件”，以免使用不当。

厦门华询资产评估土地房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：赵政（盖章）

2022年9月8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
附 件	9
(一) 估价对象位置图和门牌号、内外部状况照片	
(二) 《司法评估委托书》[(2022)厦翔法司法综鉴字第 100 号] (复印件)	
(三) 《厦门市不动产登记信息查询结果》 (复印件)	
(四) 《土地房屋产籍调查表》 (复印件)	
(五) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书 (复印件)	
(六) 房地产估价师资格证书 (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：**

一、我们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。

二、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假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，与估价委托人及估价利害关系人也没有利害关系。

四、我们对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。

五、我们依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）以及相关法律、法规进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、没有人对本估价报告提供重要帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的各项估价假设

#### （一）一般假设

1、本次估价对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价对象的产权合法、真实、准确、完整，且估价对象可在公开市场上自由转让。

2、估价人员现场查勘仅限于对其外观和使用状况的一般性查勘，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分未进行勘察。受执业水平和能力的限制，我们无法对估价对象的质量及其对应地块的地质状况进行调查，我们亦不承担由此可能产生的一切风险和责任。本次估价假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，且在耐用年限内能够正常使用。

3、本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

4、本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）。

#### （二）未定事项假设

无。

#### （三）背离事实假设

本次估价结果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对估价结果的影响。

#### （四）不相一致假设

无。

#### （五）依据不足假设

本次估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

### 二、估价报告使用限制

1、本估价报告只能用于载明的估价目的和用途（为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据）之使用，不作其他任何用途使用，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在评估机构无关。

2、随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

3、估价报告需经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。未经估价机构书面同意，本报告不得向估价委托人和报告审

查部门之外的单位或个人提供；不得将本报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告是由各个部分有机组成的整体，报告使用者应全面了解估价对象状况及报告中注册房地产估价师对某些特殊事项所做的合理假设，合理使用本报告，规避风险，对仅使用本报告中的部分内容或断章取义而可能导致的损失，本估价机构不承担责任。

5、本估价报告使用期限自本报告出具之日起不超过一年。

### 三、特别提示

1、应当按照法律规定和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，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据服务，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。

3、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可使用。

4、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。

5、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、计算方法或者评估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评估行业组织进行专业技术评审。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

厦门市翔安区人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：厦门华询资产评估土地房地产估价有限公司

法人代表：赵政

住所：湖滨北路 44 号 802#

资质等级：二级

证书编号：XM20160003

电话：（0592）5044066

### 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、名称：厦门市翔安区五星三里 2 号 1104 室住宅房地产。
- 2、坐落：厦门市翔安区五星三里 2 号 1104 室（锦绣祥安）。
- 3、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）及公共配套设施价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。
- 4、规模：建筑面积 197.16 平方米。
- 4、估价对象用途：住宅。
- 5、国有建设用地使用权及房屋所有权登记情况（依据《厦门市不动产登记信息查询结果》）：

房屋所有权人	曾金东		
不动产权证号	闽（2018）厦门市不动产权第 0007569 号		
房地坐落	翔安区五星三里 2 号 1104 室		
土地 使用权类型	出让	土地使用期限	2006 年 9 月 1 日至 2076 年 8 月 31 日
共有情况	单独所有	房屋性质	商品房
建筑面积(m <sup>2</sup> )	197.16m <sup>2</sup>	分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	34.22m <sup>2</sup>
宗地面积	158102.03m <sup>2</sup>	规划用途	住宅
总层数	共 12 层	所在层	第 11 层
建筑结构	钢筋混凝土结构	竣工时间	2010 年

#### （二）土地基本状况

- 1、宗地四至：东临舫阳北路，西临五星南路，南至区间路，北至五权路，土地等级属于Ⅲ。



2、土地使用期限：2006年9月1日至2076年8月31日，至价值时点，已使用16年（取整），尚剩余土地使用年限54年。

3、规划条件：较好。

4、开发程度：区域内城市基础设施建设基本完善，已达“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气及场地平整）。

### （三）建筑物基本状况

1、建筑结构：钢混结构。

2、设施设备：配有步行楼梯、1部电梯，内部水、电、卫生、消防等设施齐全。

3、空间布局：跃层结构，1梯2户，规划为5房2厅1厨3卫3阳台1露台，平面布局合理，通风、采光效果好。

4、层高：一层大厅挑高5.8米，其他层高2.8米。

5、装饰装修：所在建筑物外墙贴砖，公共过道部分地面为地砖，墙面为墙砖，天棚为涂料粉刷。室内装修状况为毛坯。

6、建成时间：2010年建成。

7、维护状况：估价对象规划用途为住宅，维护状况良好，根据直线折旧法及估价人员现场勘查，确定其房屋综合成新率为80%。

## 五、价值时点

价值时点为2022年9月1日（确定依据：估价人员完成实地查勘之日）。

## 六、价值类型

### （一）价值类型

价值类型为市场价值。

### （二）价值定义

#### 1、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。

#### 2、价值内涵

估价对象市场价值指估价对象在价值时点，且满足本次估价的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）及公共配套设施价值，不包括动产、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；房屋面积内涵为建筑面积；开发程度为宗地红线外具备“六通”；未扣除变现过程中的相关费用和税费。

## 七、估价原则

### （一）基本原则

独立、客观、公正原则：即要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直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）普适技术性原则

1、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。

2、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。

3、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。

4、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）法律、法规、部门规章及地方性法规

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）。

2、《中华人民共和国资产评估法》（自2016年12月1日起施行的主席令第46号）。

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第三次修正）。

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过）。

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）。

7、《厦门市城镇土地基准地价和地价征收管理若干规定》（厦府[2020]10号）等厦门市人民政府、市国土资源与房地产管理局有关文件。

8、《中华人民共和国民事诉讼法》（2017年修正）。

9、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释[2019]19号）。

10、《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、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）。

12、《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，2018年6月4日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）。

## （二）估价标准

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

2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）。

## （三）估价委托人提供的材料

1、《司法评估委托书》〔（2022）厦翔法司法综鉴字第100号〕。

2、《厦门市不动产登记信息查询结果》。

3、其他。

## （四）房地产估价机构搜集的材料

1、估价对象实地查勘照片。

2、《土地房屋产籍调查表》。

3、可比实例相关资料。

4、厦门华询资产评估土地房地产估价有限公司掌握和搜集的其他有关资料。

## 九、估价方法

### （一）方法选择

本次选用比较法和收益法进行估算。

### （二）方法定义及公式

#### 1、比较法

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、收益法

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。收益法具体分为直接资本化法和报酬

资本化法，本次估价选用报酬资本化法。

收益法的计算公式（通用公式）：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

其中： V—房地产收益价值； A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益；

Y—报酬率； n—未来可获收益的年限。

### 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，在满足本次估价假设和限制条件下，最终确定估价对象厦门市翔安区五星三里 2 号 1104 室住宅房地产于价值时点 2022 年 9 月 1 日的市场价值为人民币肆佰捌拾伍万伍仟玖佰圆整（RMB485.59 万元），单价为 RMB24629.00 元/m<sup>2</sup>。

### 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赵政、陈瑞繁。

注册房地产 估价师	姓名：赵政 注册号：3520130055	签名：	年 月 日
	姓名：陈瑞繁 注册号：3520200127	签名：	年 月 日

### 十二、实地查勘期

实地查勘期：2022 年 9 月 1 日。

### 十三、估价作业期

估价作业期：2022 年 9 月 1 日至 2022 年 9 月 8 日。

厦门华询资产评估土地房地产估价有限公司（盖章）

2022 年 9 月 8 日

## 附 件

- (一) 估价对象位置图和门牌号、内外部状况照片
- (二) 《司法评估委托书》[(2022)厦翔法司法综鉴字第100号] (复印件)
- (三) 《厦门市不动产登记信息查询结果》 (复印件)
- (四) 《土地房屋产籍调查表》 (复印件)
- (五) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书 (复印件)
- (六) 房地产估价师资格证书 (复印件)

估价对象位置图及内外部图片

