

房地产估价报告

(涉执房地产处置司法评估报告)



估价报告编号：福德信房估[2022]6185 号

估价项目名称：南靖县山城镇荆南路 68 号紫荆花园 A1 幢 1802 室住宅房地产处
置估价项目

估价委托人：南靖县人民法院

估价机构：福建德信土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：吴志勇(注册号 3520160073)、郑耀汉(注册号 3520090017)

估价报告出具日期：2022 年 9 月 19 日

估价报告摘要

估价委托人	南靖县人民法院		权利人	张德兴、庄美秀	
估价项目名称	南靖县山城镇荆南路68号紫荆花园A1幢1802室住宅房地产处置估价项目				
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据				
相关权证号	《不动产权证号》	闽(2017)南靖县不动产权第0007281号 闽(2017)南靖县不动产权第0007282号			
估价方法	比较法				
价值时点	二〇二二年九月十三日				
估价对象	权利性质	出让/商品房	用途	城镇住宅用地/住宅	
	房屋建筑面积	128.37 m ²	分摊土地使用权面积	8.77 m ²	
	房屋结构	钢筋混凝土结构	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
	竣工时间	2012年	使用期限	2080年02月10日止	
	总层数	19层	所在楼层	18层	
估价结果	市场价值	单价(元/m ²)	7372		
		总价(万元)	94.63		
估价机构	福建德信土地房地产资产评估有限公司 二〇二二年九月十九日				

致估价委托人函

南靖县人民法院：

本公司接受贵方的委托，遵照国家有关房地产估价的规定，根据委托人提供的相关资料及本公司掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用公认的估价方法和必要的估价程序，对委估房地产进行实地查勘和评定估算。现将估价情况及估价结果简要报告如下：

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：估价对象财产范围包括房屋建筑物(含室内二次装修，但不含家具、电器等动产)及其分摊的土地使用权(含土地出让金)和公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，名称为南靖县山城镇荆南路68号紫荆花园A1幢1802室住宅房地产，证上记载用途为住宅，现场勘察用途为住宅，房屋建筑面积128.37 m²，估价对象位于自然层第18层，钢筋混凝土结构，带电梯，土地权利性质为出让。

三、价值时点：二〇二二年九月十三日。

四、价值类型：本次选用“市场价值”作为本估价项目的价值类型。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：本次评估经注册房地产估价师吴志勇(注册号3520160073)、郑耀汉(注册号3520090017)、实地查勘和市场调查，按照估价目的，遵循估价原则，进行分析估算，确定估价对象房地产在公开市场和持续使用前提下，在满足本报告估价的假设和限制条件下估价结果为人民币94.63万元(大写：人民币玖拾肆万陆仟叁佰元整)，详见《房地产估价结果明细表》。

七、特别提示：以上内容摘自《估价结果报告》，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读《房地产估价报告》全文，本估价报告使用期限自本报告出具之日起不超过壹年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。

此致

估价机构法定代表人：

福建德信土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月十九日

目 录

注册房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托人	
二、估价机构	
三、估价目的	
四、估价对象	
五、价值时点	
六、价值类型	
七、估价依据	
八、估价原则	
九、估价方法	
十、估价结果	
十一、注册房地产估价师签字	
十二、估价作业日期	
十三、估价报告使用期限	
十四、估价报告应用的有效期	
附件.....	15
一、《房地产估价结果明细表》	
二、估价对象位置示意图、现场查勘表和照片；	
三、估价委托人提供的有关资料（复印件）；	
四、估价机构提供的资料（复印件）	

注册房地产估价师声明

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，没有虚假记载，误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告的分析、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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。

5、本公司估价人员已于二〇二二年九月十三日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以相关资质机构的鉴定结果为准。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

8、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。

9、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。

10、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。

11、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会使用。

参加注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
吴志勇	3520160073		年 月 日
郑耀汉	3520090017		年 月 日

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、我们对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其进行合理假定，假设其合法、真实、准确、完整、有效，不存在任何法律上的争议或潜在争议，可以在公开市场上自由转让。

2、我们对房屋安全、环境污染等能影响对象价值或价格的重大因素给予了关注，本机构无理由怀疑其存在安全隐患且无相关的专业机构进行鉴定、检测情况下，假设房屋质量是安全的，在建筑物经济耐用年限内或批准土地使用年限内能够正常持续使用。

3、估价委托人实地指认的估价对象与其所提供的权属资料所记载的坐落、面积、用途等一致。

4、本估价结果包括建筑物（含室内二次装修，但不含家具、电器等动产）、分摊的土地使用权及配套设施价值。

5、估价结果未考虑处置该估价对象时可能产生的各种不利影响，也未考虑变现时所造成的价值减损。

6、本次评估未考虑评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况的不利影响，并假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

7、本次评估设定处置费用从财产处置价款中扣除，因此评估结果未扣除上述费用。

(二) 未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价不存在背离事实假设。

(四) 不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1、由于估价对象及可比实例所在小区的规划条件、可比实例的装修年限等资料无法获悉，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。

2、法定优先受偿权利情况是估价师通过向委托人调查知悉的。

二、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告仅作为本报告特定的估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2. 可能影响估价结果的瑕疵事项，估价委托人未作特别说明，而估价人员根据其执业经验而一般无法知晓时，房地产估价机构和估价人员不承担责任。

3. 报告书使用方在使用本报告时，因忽视本报告揭示的相关事项所引发的责任，本房地产估价机构及估价人员不负责承担。

4. 本估价报告需经房地产估价机构盖章、法定代表人签章及估价人员签名盖章后方可生效。

5. 本估价报告仅供估价委托人使用，本估价报告的全部或部分内容只能表述在与本次估价目的有关的资料中，除此之外，未经本房地产估价机构书面同意，不得向其他单位或个人提供，也不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

6. 本估价报告使用期限自本报告出具之日起不超过一年，房地产市场变化较大时不超过半年。

估价结果报告

一、估价委托人：

名称：南靖县人民法院

二、估价机构：

名称：福建德信土地房地产资产评估有限公司

地址：福建省漳州市龙文区建元东路1号九龙东方财富中心十层

法定代表人：林国树

评估资质：房地产价格评估资质（壹级，证书编号352019023）、土地估价资质（闽土估备字[2018]0086号）和资产评估资格（闽财委备（漳州）[2017]4号）

《企业法人营业执照》统一社会信用代码：913506007051129420

联系电话：0596—2927589；传真：0596—2927597

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）估价对象范围

估价对象财产范围包括房屋建筑物（含室内二次装修，但不含家具、电器等动产）及其分摊的土地使用权（含土地出让金）和公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，名称为南靖县山城镇荆南路68号紫荆花园A1幢1802室住宅房地产，证上记载用途为住宅，现场勘察用途为住宅，房屋建筑面积128.37 m²，估价对象位于自然层第18层，钢筋混凝土结构，带电梯，土地权利性质为出让。

（二）估价对象基本状况

1、名称：南靖县山城镇荆南路68号紫荆花园A1幢1802室住宅。

2、坐落：估价对象位于南靖县山城镇荆南路68号紫荆花园A1幢1802室住宅。

- 3、规模：房屋建筑面积为 128.37 m²，分摊土地使用权面积为 8.77 m²。
- 4、用途：规划、设计及登记用途为住宅，实际用途为住宅。
- 5、权属：土地为出让国有建设用地使用权，权利人为张德兴、庄美秀共同共有。
- 6、利用现状：于实地查勘之日，估价对象土地上已建成房屋，估价对象房屋为自用。
- 7、他项权利：本次评估未考虑评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况的不利影响，并假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。
- 8、估价对象产权登记状况

根据委托人提供的闽（2017）南靖县不动产权第 0007281 号、闽（2017）南靖县不动产权第 0007282 号《不动产权证》复印件资料显示：

权利人	张德兴、庄美秀
共有情况	共同共有
坐落	南靖县山城镇荆南路 68 号紫荆花园 A1 幢 1802 室
不动产单元号	350627 100206 GB00008 F00030067
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积 624.27 m ² /建筑面积 128.37 m ²
使用期限	2080 年 02 月 10 日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积：8.77 m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：106.75 m ² ，分摊建筑面积：21.62 m ² 房屋总层数：19 层，所在层：18 层 房屋竣工时间：2012 年 10 月 23 日

(三) 估价对象土地基本状况

四至	东至	荆南路	西至	育新南路
	南至	紫荆西路	北至	雨林西路
形状	形状较规则			
土地使用期限	至 2080 年 02 月 10 日止 (土地使用权剩余期限为 57.41 年)			
规划条件	土地用途为城镇住宅用地, 分摊土地使用权面积 8.77 m ² m ²			
开发程度	土地开发程度达到红线内“五通一平”(即通上水、下水、通路、通电、通讯及场地平整), 红线外达到“五通”(即通上水、下水、通路、通电、通讯), 宗地内建有估价对象所在建筑物			

(四) 估价对象房屋状况

物业管理情况	所在小区由物业公司半封闭式管理, 物业管理情况较好			
小区基本情况	绿化景观较好, 停车方便, 设施设备稍完善, 综合小区情况较好			
房屋结构	钢筋混凝土结构			
竣工时间	约建于 2012 年			
所在楼宇情况	外墙面为瓷砖			
所在单元情况	入户配有防盗门			
室内布局	三房二厅一厨二卫二阳台, 布局合理, 实用性较强			
室内装修	进户防盗门、铝合金窗, 室内层高约 2.9 米			
	名称 \ 项目	地面	内墙面	天棚
	厅	瓷砖饰面	涂料粉刷	木作吊顶
	厨房	瓷砖饰面	瓷砖饰面	集成吊顶
	卧室	瓷砖饰面	涂料粉刷	石膏条饰边, 涂料粉刷
	卫生间	防滑砖	瓷砖饰面	集成吊顶
备注: 客厅地面瓷砖空鼓上翘, 部分折断破损。				

通风及采光	南北朝向，通风状况较好，采光较充足
使用维护状况	至价值时点，室内水、电、卫等生活设施齐全，使用及维护状况较好，综合成新率约为 83%。

五、价值时点

本估价报告的价值时点是二〇二二年九月十三日，系现场勘查之日。

六、价值类型与价值定义

(一)价值类型

本次选用“市场价值”作为本估价项目的价值类型。

(二)价值定义

房地产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

指估价对象在价值时点，且满足本次估价的假设和限制条件下，包括本次估价结果包括与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值，包括装饰工程的价值，包括土地使用权价值。

①本评估结论是指估价对象按现行用途、原地原条件继续使用，以及在价值时点的市场条件下，为本报告所列的评估目的而提出的公允市场价值意见。

②本评估结果为土地使用权价值及房屋建筑物价值（含配套设施价值、室内二次装修，但不含家具家电等动产价值）。

③本评估结论不考虑抵押、担保、租赁和负债等权利限制的影响。

④评估目的实现后，评估对象交易税费按照法律法规规定，由买卖双方各自承担。

七、估价依据

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1、《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，自2016年12月1日起施行）；

- 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、《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）；
- 4、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 5、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）；
- 6、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）
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；
- 8、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；
- 9、《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日起施行）；
- 10、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，1999年1月1日起施行，2012年1月8日修订）；
- 11、《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》（国务院令第55号，1990年5月19日起施行）；
- 12、福建省人民政府、漳州市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等有关法规文件；
- 13、《南靖县人民政府关于发布更新后的城镇土地级别和基准地价的公告》（靖政〔2021〕16号）；

(二) 估价标准依据

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

1、《福建省南靖县人民法院评估委托书》（（2022）闽0627执恢314号）。

(四) 产权依据

1、闽（2017）南靖县不动产权第0007281号、闽（2017）南靖县不动产权第0007282号《不动产权证》复印件。

(五)估价其他依据

估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘查、调查所获得的资料等。

八、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的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等其他估价方法。

(一)估价方法的选择

“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，它适用于同类房地产交易实例较多的估价，有条件选用“比较法”进行估价的，应以“比较法”为主要的估价方法；“收益法”是通过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；“成本法”通过测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法，它适用于新近开发建设、可以假设重新开发建设或者计划开发建设的房地产，特别适用于那些既无收益又很少发生交易的房地产的估价；“假设开发法”通过求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法，它适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价；“基准地价修正法”是在政府或其他有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法，它适用于政府有公布基准地价的宗地价格的估价。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对区域内房地产市场进行调查后，认为在目前房地产市场价格居高、租售比严重失调的情况下，采用“收益法”估算出的房地产价值大大低于正常市场交易价格，因而本次估价不采用“收益法”进行评估；由于估价对象为整幢楼中的住宅，用“成本法”不易测算分摊成本，因而本次估价不采用“成本法”进行估价；由于委估住宅已建成投入使用，不适合采用“假设开发法”进行估价，因而本次估价不采用“假设开发法”进行估价；由于“基准地价修正法”仅适用于宗地使用权估价，因而本次估价不采用“基准地价修正法”进行估价；估价对象同一地区、同一供求范围内与估价对象相类似房地产的交易实例较充分，并且交易日期与价值时点较接近，因此我们选用“比较法”作为估价方法。

(二)基本计算公式：

比较法的基本计算公式：

房地产比准单价=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×实物状况调整系数×权益状况调整系数×区位状况调整系数。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和技术标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，估价人员采用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象房地产在公开市场和持续使用前提下，在满足本报告估价的假设和限制条件下估价结果为人民币 94.63 万元（大写：人民币玖拾肆万陆仟叁佰元整），详见《房地产估价结果明细表》。

十一、注册房地产估价师签字

注册房地产 估价师姓名	注册号	签 名	签 名 日 期
吴志勇	3520160073		年 月 日
郑耀汉	3520090017		年 月 日

十二、实地查勘日期：二〇二二年九月十三日

十三、估价作业日期：二〇二二年九月十三日至二〇二二年九月十九日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起壹年内有效，超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

福建德信土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月十九日

附 件

- 1、《房地产估价结果明细表》；
- 2、估价对象位置示意图和照片；
- 3、闽（2017）南靖县不动产权第 0007281 号、闽（2017）南靖县不动产权第 0007282 号《不动产权证》复印件；
- 4、《福建省南靖县人民法院价格评估委托书》（（2022）闽 0627 执恢 314 号）复印件；
- 5、估价机构《企业法人营业执照》复印件；
- 6、估价机构《房地产价格评估资质证书》复印件；
- 7、估价人员资格证书复印件。