

# 房地产估价报告



估价报告编号：信惠房估(2022)F6号

估价项目名称：厦门市翔安区万科白鹭郡(X2016P02地块)2-A号楼68号  
1跃4层105室(万科白鹭郡)住宅房地产市场价格价值估价

估价委托人：安溪县人民法院

房地产估价机构：厦门信惠资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：洪清淑（注册号：3520200077）

陈淏（注册号：3520170014）

估价报告出具日期：二〇二二年八月十日

# 摘要

一、估价对象	厦门市翔安区万科白鹭郡 (X2016P02 地块) 2-A 号楼 68 号 1 跃 4 层 105 室住宅房地产		
二、项目情况	权属人：洪钟彬 建筑面积：98.74 m <sup>2</sup>		
三、估价委托人	安溪县人民法院		
四、估价目的	为委托人案件执行提供价值参考而评估房地产的市场价值		
五、价值时点	二〇二二年七月二十五日		
六、价值类型	价值类型为市场价值，价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施。		
七、估价结果	房地产市场价值总价为人民币肆佰肆拾伍万玖仟元整 (RMB445.90 万元)，单价为 RMB45159 元/平方米		
八、备注			
九、签字估价师	姓名	注册号	签字
	洪清淑	3520200077	
	陈淏	3520170014	
十、报告编号	信惠房估 (2022) F6 号		
十一、报告出具日	二〇二二年八月十日		
十二、估价机构	厦门信惠资产评估土地房地产估价有限公司 法定代表人：陈世源		

# 致估价委托人函

信惠房估(2022)F6号

安溪县人民法院：

受贵方的委托，本估价机构委派注册房地产估价师洪清淑（注册号 3520200077）及陈湔（注册号 3520170014）对估价对象房地产进行了估价。

估价目的：为委托人案件执行提供价值参考而评估房地产的市场价值。

估价对象：厦门市翔安区万科白鹭郡（X2016P02 地块）2-A 号楼 68 号 1 跃 4 层 105 室住宅房地产，财产范围包括估价对象建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权和公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。权属人为洪钟彬，所在建筑物为 4 层钢混结构，2021 年建成，多层，不带电梯。估价对象位于第 1-4 层，建筑面积 98.74 平方米，国有土地使用权类型为出让。

价值时点：二〇二二年七月二十五日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果如下：

**房地产市场价值总价：RMB 445.90 万元**

**大写金额：人民币肆佰肆拾伍万玖仟元整**

**单价：45159 元/m<sup>2</sup>**

特别提示：①本次估价未考虑租赁、抵押、查封及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响。②估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。③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。④欲知详情，请阅读本估价报告全文。

厦门信惠资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：陈世源

二〇二二年八月十日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	3
一、估价委托人.....	3
二、房地产估价机构.....	3
三、估价目的.....	3
四、估价对象.....	3
五、价值时点.....	5
六、价值类型.....	5
七、估价原则.....	5
八、估价依据.....	5
九、估价方法.....	6
十、估价结果.....	7
十一、注册房地产估价师.....	7
十二、实地查勘期.....	7
十三、估价作业期.....	7
附件.....	8



## 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估价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益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、我们对本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、我们是依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 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专业帮助。



## 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. 我们对估价委托人提供的估价对象权属登记证书复印件等资料进行了审慎检查，但未予核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象在耐用年限或土地使用期限内能正常安全使用。

3. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

#### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

无背离事实假设。

#### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

无依据不足假设。

### 二、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅作为本次估价目的使用，不得作其他任何用途使用。

2. 本报告是为委托人案件执行提供价值参考而评估房地产的市场价值，其使用者为本次案件的相关参与方，包括法院、申请人、被申请人及相关机构。估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

3. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向报告使用者之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

4. 当事人、利害关系人收到评估报告后十五日内对评估报告有异议，需在规定时间内提交书面异议。

5. 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。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：安溪县人民法院

住址：泉州市安溪县河滨南路 819 号

### 二、房地产估价机构

单位名称：厦门信惠资产评估土地房地产估价有限公司

住所：厦门市思明区湖滨南路 388 号

法定代表人：陈世源

联系电话：0592-2212270

房地产估价机构备案证书编号：352018011

备案等级：一级

备案证书有效期：2021 年 4 月 7 日至 2024 年 4 月 6 日

### 三、估价目的

为委托人案件执行提供价值参考而评估房地产的市场价值。

### 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（含室内二次装修）及其分摊的土地使用权和公共配套设施，不包括动产、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：翔安区万科白鹭郡（X2016P02 地块）2-A 号楼 68 号 1 跃 4 层 105 室；
- 2、坐落：翔安区万科白鹭郡（X2016P02 地块）2-A 号楼 68 号；
- 3、规模：估价对象位于总层数 4 层钢混结构住宅楼的第 1-4 层，户型为空间布局良好，建筑面积 98.74 平方米；
- 4、用途：土地、房屋用途均为住宅；
- 5、权属人：洪钟彬；
- 6、根据权属登记记载如下：

权属登记摘录表

表 2



房地坐落	翔安区万科白鹭郡(X2016P02地块)2-A号楼68号1跃4层105室		
权属人	洪钟彬		
权属证书编号	/		
土地使用权类型	出让	批准土地用途	住宅
总用地面积	86368.05平方米	批准房屋用途	住宅
总层数/层次	4层/第1-4层	建成年份	2021年
图幅号	/	地籍号	/
建筑结构	钢混结构	建筑面积	98.74平方米
土地批准使用年限	至2086年06月14日止		
附记	无		

#### (四) 土地基本状况

1、四至：东至新曦西路、西至马塘路、南至洪塘东路、北至小区路。土地等级为厦门市V区。

2、土地使用权类型及土地使用期限：土地使用权类型为出让，土地使用期限为70年（至2086年06月14日止，至价值时点剩余土地使用年限63.9年）。

3、规划条件：高容积率、高密度。

4、开发程度：宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地已于2021年完成全部开发。

#### (五) 建筑物基本状况

建筑物基本状况表

表3

建筑结构、质式	钢混结构、点式建筑物
设施设备	楼宇配备电梯、消防楼梯，楼宇配电子防盗门，水、电等到位
装饰装修	建筑物外墙为涂料；窗为铝合金窗；室内二次装修为毛坯。
建成时间及成新率	建成于2021年，按直线法测算及估价师实地查勘，成新率约为98%
使用及维护状况	使用正常，维护状况较好
外观	建筑物外观较好
建筑面积	建筑面积为98.74平方米
层高	每层层高约3.0米
楼幢位置	位于小区中间楼幢，楼幢位置较好
朝向	建筑物坐北朝南，估价对象南朝向
总楼层及层次	楼宇总层数为4层，估价对象位于第1-4层





## 五、价值时点

价值时点为估价师实地查勘日，即二〇二二年七月二十五日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

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双易双方，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

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权和公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

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、法规和部门规章依据

1、《中华人民共和国民法典》

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；



- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《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》（法释〔2011〕21号）。
- 6、《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）
- 7、《福建省高级人民法院司法评估拍卖工作规定（试行）》（福建省高级人民法院审判委员会2012年8月4日第85次会议）。
- 8、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）
- 9、《厦门市人民政府关于印发城镇土地基准地价和地价征收管理若干规定的通知》（厦府规〔2020〕10号）。

#### （二）有关估价标准依据

- 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）。

#### （三）估价委托人提供的资料依据

- 1、《福建省安溪县人民法院司法鉴定委托书》【（2022）闽0524法鉴字154号】复印件
- 2、《商品房买卖合同》复印件；

#### （四）房地产估价机构、注册房地产估价师搜集的资料

- 1、估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境照片等实地查勘记录等资料；
- 2、可比实例等相关资料；
- 3、厦门房地产市场状况、同类房地产市场状况等数据资料；
- 4、厦门各类建筑安装工程综合造价综合指标；
- 5、估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的其他相关资料。

## 九、估价方法

本次选用比较法和收益法进行估价。

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，根据期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。

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。



## 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，采用比较法及收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下（币种为人民币）：

**房地产市场价值总价：RMB 445.90 万元**

**大写金额：人民币肆佰肆拾伍万玖仟元整**

**单价：45159 元/m<sup>2</sup>**

估价结果内涵为在满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权和公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为存量房，具备“六通”。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
洪清淑	3520200077		年 月 日
陈淏	3520170014		年 月 日

## 十二、实地查勘期

实地查勘日：二〇二二年七月二十五日

## 十三、估价作业期

估价作业期：二〇二二年七月二十五日至二〇二二年八月十日

厦门信惠资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年八月十日



## 附件

- 一、《福建省安溪县人民法院司法鉴定委托书》【（2022）闽 0524 法鉴字 154 号】复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象内、外部状况照片及周围环境照片
- 四、估价对象《商品房买卖合同》复印件
- 五、估价对象实地查勘情况表、专业帮助情况
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构资质证书复印件
- 八、注册房地产估价师注册证书复印件

# 估价对象位置图



估价对象内外部状况及周围环境照片

<p>建筑外观(图 1)</p>	<p>门牌号(图 2)</p>	<p>入户门(图 3)</p>
		
<p>图片(图 4)</p>	<p>图片(图 5)</p>	<p>图片(图 6)</p>
		
<p>图片(图 7)</p>	<p>勘察人相片(图 8)</p>	<p>勘察人相片(图 9)</p>
		

