

## 房地产估价报告



估价报告编号：厦银兴法字 2022 第 229003 号

估价项目名称：翔安区新曙一里 9 号 1502 室（中澳城）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：厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：赵昱捷（注册号：3520100059）

陈慧文（注册号：3520150049）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 16 日

---

厦门市思明区金榜路 63 号凯旋广场 628 单元

电话：2393986 5177889 5178898 传真：5179779

## 摘要

估价项目名称	翔安区新曙一里9号1502室（中澳城）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		
价值时点	2022年11月02日		
估价目的	为委托方执行案件提供价值参考		
估价作业期	2022年11月02日至2022年11月16日		
估价项目位置	翔安区新曙一里9号1502室		
土地房屋权证	编号：20220702023658号《厦门市不动产登记信息查询结果》共1份		
权属人	廖慧雯		
房屋用途	住宅	房屋建筑面积	81.93 m <sup>2</sup>
土地用途	住宅	房屋成新率	93%
土地使用权类型	出让	土地剩余使用年限	58.48年
估价结果	估价对象于估价时点2022年11月02日的市场价值为人民币壹佰叁拾壹万捌仟肆佰元整（RMB131.84万元），评估单价为人民币16092元/平方米。		
价值定义	本次评估价值为房地产市场价值，市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额，包括估价对象分摊土地使用权价值、地上建筑物及公共配套设施价值。财产范围包括建筑物（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。		
特殊说明			
注册房地产估价师	姓名	注册号	签名
	赵昱捷	3520100059	
	陈慧文	3520150049	
房地产估价机构	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司		
估价报告编号	厦银兴法字2022第229003号		

# 致估价委托人函

厦银兴法字 2022 第 229003 号

厦门市翔安区人民法院：

我司接受贵方的委托，委派注册房地产估价师赵昱捷（注册号：3520100059）、陈慧文（注册号：3520150049）及房地产估价员苏毅杰对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为委托方执行案件提供价值参考而评估房地产市场价格。

估价对象：翔安区新曙一里 9 号 1502 室（中澳城）住宅房地产。据编号：20220702023658 号《厦门市不动产登记信息查询结果》，权利人为廖慧雯，房屋建筑面积为 81.93 m<sup>2</sup>，土地使用权类型为出让，用途为住宅，终止日期为 2081 年 04 月 27 日。财产范围包括建筑物（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。

价值时点：2022 年 11 月 02 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价对象于估价时点 2022 年 11 月 02 日的市场价值为人民币壹佰叁拾壹万捌仟肆佰元整（RMB131.84 万元），评估单价为人民币 16092 元/平方米。

特别提示：(1) 估价结果包括估价对象室内二次装修价值、不含室内家具、家电等动产价值。(2) 本估价报告的使用期限为自本报告出具之日起一年。(3) 欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读本报告书全文。

厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 11 月 16 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	4
六、价值类型	4
七、估价原则	4
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

我们郑重声明：

1. 我们在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。
2. 本估价报告中分析、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说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 我们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。
4. 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。
5. 我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）、《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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 其他需要声明的事项：

估价报告应由注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章才具有法律效力。在估价报告上签名的注册房地产估价师和加盖公章的估价机构，对估价报告的内容和结论负责任。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设：

1. 本报告估价中有关资料以委托方提供的估价对象权属证书复印件为依据，但估价人员未予核实，本次估价假设估价委托人提供的所有资料是真实、完整和有效的，且估价对象可以在公开市场上自由转让。

2. 关注了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，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

3. 本次评估价值时点为厦门市翔安区人民法院委托之日 2022 年 11 月 02 日，现场查勘日为 2022 年 11 月 08 日，本次评估设定估价对象于价值时点与现场查勘日的实物状况一致。

二、未定事项假设：无

三、背离事实假设：无

四、不相一致假设：无

五、依据不足假设：

本估价报告中可比实例的规划条件、室内二次装修、建成年份等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据估价人员的经验判断。

六、估价报告使用限制：

1. 本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2. 本估价报告使用者为估价委托人（厦门市翔安区人民法院），估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

3. 本估价报告须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字后方可有效。

4. 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。

## 房地产估价结果报告

一、估价委托人：厦门市翔安区人民法院

二、房地产估价机构：厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司

法定代表人：赵昱捷

住 所：厦门市思明区金榜路 63 号 628 单元

房地产估价机构备案等级、证书编号：一级、352017011 号

联系电话：5838600 公司传真：5179779

三、估价目的：为委托方执行案件提供价值参考而评估房地产市场价值。

四、估价对象：

（一）估价对象权益状况分析

至价值时点，估价对象权属清晰，已被法院查封。

（二）估价对象财产范围

财产范围包括建筑物（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。

（三）估价对象基本状况

项 目	翔安区新曙一里 9 号 1502 室		
产权证号	编号：20220702023658 号《厦门市不动产登记信息查询结果》		
权利人	廖薏雯		
土地使用权类型	出让		
土地批准使用年限	自 2011 年 04 月 28 日起至 2081 年 04 月 27 日止		
地籍号	350213103201GB03013		
土地规划用途	住宅	土地实际用途	住宅
房屋规划用途	住宅	房屋实际用途	住宅
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	81.93		
土地分摊面积（m <sup>2</sup> ）	36.96		
层次/层数	第 15 层/共 18 层		
建成年份	2018 年建成		
权利其他状况	专有建筑面积：68.70 m <sup>2</sup> ，分摊建筑面积：13.23 m <sup>2</sup>		

（四）土地基本状况

估价对象所在宗地四至：东临新曙路、西临新曦西路、南临新埔路、北临新镇路，宗地所处区域的土地等级为厦门市五级住宅用地等级范围。宗地面积为 115226.77 m<sup>2</sup>，土地使用权类型为出让，土地使用期限为 70 年（自 2011 年 04 月 28 日起至 2081 年 04 月 27 日止（据调查））。宗地形状较规则，地势较平坦，宗

地开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气）。

#### （五）建筑物基本状况

估价对象所在建筑为 18 层钢混结构带状建筑物，2018 年建成，配有防盗对讲系统，外墙为高级涂料粉刷，配有步行梯及电梯，公共候梯厅地砖铺面，墙面瓷砖贴面，天棚石膏板吊顶；楼梯不锈钢扶手，防滑条踏步。小区实行半封闭式物业管理，小区绿化、物业管理较好。

估价对象位于第 15 层，一层四户，朝南向，层高约 2.9 米，户型为三房一厅一厨一卫一阳台，至估价时点，估价对象室内为普通装修，具体情况为：入户门为防盗门，室内为实木门，铝合金玻璃窗；客厅地面为地砖铺面，内墙乳胶漆粉刷，天棚石膏板吊顶；卧室地面为木地板铺面，内墙及天棚乳胶漆粉刷；厨房、卫生间地面为防滑砖地面，墙面瓷砖贴面到顶，天棚为铝塑扣板吊顶；厨房配有瓷质灶台及普通橱柜，卫生间配有普通卫生洁具二件套（洗脸台、坐便器）。室内水、电、卫生设施齐全，使用正常。根据估价对象建成年份、耐用年限、使用状况，采用直线折旧法确定其房屋建筑物成新率为 93%。

五、价值时点：本次估价的时点为委托之日，即 2022 年 11 月 02 日。

#### 六、价值类型：

##### 1. 价值类型及其定义

本次估价的时点为市场价值，市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额，包括估价对象分摊土地使用权价值、地上建筑物及公共配套设施价值。

##### 2. 价值内涵

(1) 财产范围：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。

(2) 付款方式为一次性付清。

(3) 房屋面积内涵为建筑面积。

(4) 币种为人民币。

#### 七、估价原则：



本估价报告遵循以下原则：

1. 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：即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：即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：即估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价格偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则：即估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下（包括最佳的用途、规模、档次等，在法律上允许、技术上可能、财务上可行并且价值最大化的利用）的价值或价格的原则。

八、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，自2016年12月1日起施行）

2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）

3、《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七十二号，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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》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，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，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》第二次修正）

6、《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）

7、《福建省高级人民法院司法评估拍卖工作规定（试行）》（闽高法〔2012〕335号）

8、《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）

9、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）

10、《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）本次估价采用的技术规程：

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）

（三）估价委托人提供的有关资料：

- 1、（2022）厦翔法司法综鉴字第 226 号《司法鉴定委托书》
- 2、编号：20220702023658 号《厦门市不动产登记信息查询结果》
- 3、（2022）闽 0213 执 773 号《执行裁定书》
- 4、其他与案件相关的材料

（四）估价机构和估价人员掌握的有关资料：

- 1、估价对象实地查勘资料及照片
- 2、可比实例等资料
- 3、厦门市房地产市场信息等资料

九、估价方法：

本次估价选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

所谓比较法：是指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。

所谓收益法：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。

#### 十、估价结果：

估价对象——翔安区新曙一里 9 号 1502 室（中澳城）住宅房地产于价值时点 2022 年 11 月 02 日的市场价值为人民币壹佰叁拾壹万捌仟肆佰元整（RMB131.84 万元），评估单价为人民币 16092 元/平方米。

本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（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式为一次性付清；房屋面积内涵为建筑面积；币种为人民币。

#### 十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
赵昱捷	3520100059		
陈慧文	3520150049		

十二、实地查勘期：2019 年 5 月 12 日

十三、估价作业期：2022 年 11 月 02 日至 2022 年 11 月 16 日

厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司

2022 年 11 月 16 日

## 附件

- 一、（2022）厦翔法司法综鉴字第 226 号《司法鉴定委托书》
- 二、编号：20220702023658 号《厦门市不动产登记信息查询结果》复印件
- 三、（2022）闽 0213 执 773 号《执行裁定书》
- 四、其他与案件相关的材料
- 五、房地产估价机构企业法人营业执照（副本）复印件
- 六、房地产估价机构资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师资格证书复印件

### 估价对象位置图及门牌号

	
<p>估价对象区位图</p>	<p>估价对象门牌号</p>

### 估价对象现场查勘照片、估价人员现场勘察图

		
<p>入户门</p>	<p>客厅</p>	<p>厨房</p>
		
<p>卧室</p>	<p>卧室</p>	<p>卧室</p>
		
<p>卫生间</p>	<p>阳台</p>	<p>视野景观</p>

		
<p>估价师</p>	<p>估价师</p>	<p>估价员</p>
		
<p>估价员</p>		