

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：榕瑞估字第 FZ22500121 号

估价项目名称：福清市高山镇高山村祥云●锦城 1 号楼 1301
单元住宅房地产市场价格评估

估价委托人：福清市人民法院

房地产估价机构：福州瑞尔房地产评估有限公司

注册房地产估价师：陈 强（注册号：3520200030）
李地龙（注册号：3520100019）

估价报告出具日期：二〇二二年九月二十九日

致估价委托人函

榕瑞估字第 FZ22500121 号

福清市人民法院:

受贵方的委托,本估价机构特派估价人员(注册房地产估价师陈强,注册号:3520200030;李地龙,注册号:3520100019)对权利人江华所属的福清市高山镇高山村祥云·锦城1号楼1301单元(所在楼宇为钢混结构17层质式)住宅房地产价值进行了评估。

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:权利人江华所属的福清市高山镇高山村祥云·锦城1号楼1301单元房地产。估价范围包括建筑物(包括室内二次装修价值)及对应的土地使用权价值(含土地出让金),不包括设备、家具等动产以及债权债务、特许经营等其他财产或权益。根据估价委托人提供的《不动产登记信息》复印件资料,估价对象建筑面积为171.22平方米(其中专有建筑面积为146.05平方米,分摊建筑面积为25.17平方米)。估价对象用途为住宅,土地使用权类型设定为出让。

三、价值时点:二〇二二年八月二日。

四、价值类型:市场价格。

五、估价方法:比较法及收益法。

六、估价结果:根据国家及政府有关部门颁布的法律法规、政策、标准、本估价机构掌握的资料以及估价委托人所提供的相关资料,遵循估价原则,并结合房地产市场行情进行分析计算,确定委估房地产在价值时点(二〇二二年八月二日)满足所有估价假设及限制条件下之房地产市场价格评估额如下表所示:

估价结果一览表

(币种:人民币)

估价项目	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估金额(元)	卖方应缴纳的相关税费(元)		买方应缴纳的相关税费(元)
				第一道税	第二道税	
福清市高山镇高山村祥云·锦城1号楼1301单元	171.22	7677	壹佰叁拾壹万肆仟元整(小写:¥1314000元)	陆万伍仟壹佰零叁元整(小写:¥65103元)	捌万捌仟捌佰伍拾壹元整(小写:¥88851元)	叁万玖仟肆佰贰拾元整(小写:¥39420元)

特别提示:①若存在的水、电、物业欠费等相关费用及交易税费均由法律规定的相关责任人承担;②所列交易税费以评估价值为计算基数,仅供参考,实际税费以相关部门核定为准,竞买人竞拍前应向相关部门了解清楚当地税收政策及实际税费;③本估价结果不作为价格实现的保证;④本估价报告的使用期限为壹年,自本报告出具之日起计;⑤详情请阅读本报告书全文。

法定代表人:

福州瑞尔房地产评估有限公司

二〇二二年九月二十九日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
十四、估价报告使用期限.....	9
附件	10
1、估价对象位置图。	
2、专业帮助情况和相关专业意见。	
3、估价对象实勘情况及相关照片。	
4、《福建省福清市人民法院评估委托书》〔（2022）闽0181执恢566号〕复印件。	
5、《不动产登记信息》复印件。	
6、估价机构《营业执照》复印件。	
7、估价机构《备案证书》复印件。	
8、《房地产估价师注册证书》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：

- 1、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。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。
- 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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、本次估价假设前提

1、一般性假设

①本次估价所依据的有关房地产设计用途、建筑面积等以估价委托人提供的《不动产登记信息》复印件所注为准。估价人员已对估价委托人所提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查。本次假定估价委托人所提供的资料真实、合法、准确和完整，估价委托人应对所提供资料的真实性、合法性、准确性和完整性负全责。

②估价人员实地查勘时已对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给予了关注，实地查勘时未发现估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构对估价对象房屋进行鉴定、检测，故本报告假定估价对象在耐用年限内或批准土地使用年限内能够正常持续使用，并无基础、结构等方面的重大质量问题，不存在房屋安全问题。

③本估价报告的估价结论是以二〇二二年八月二日为价值时点，假设估价对象在外部政策、经济环境及各影响价值因素不变的情况下，遵守“独立、客观、公正、合法”原则得出的价格意见。估价结论仅适用于本次估价所确定的特定估价目的，估价结论受估价机构估价人员执业水平和能力影响。

④由于估价委托人未明确估价对象是否存在水、电、物业欠费相关费用，本次评估假设若存在上述相关费用及交易税费均由法律规定的相关责任人承担。

2、未定事项假设

①本次估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产市场价格参考，估价时假定在报告使用有效期内的国家宏观政策、市场供应关系、市场消费结构、自然力和其他不可抗力等因素均对房地产市场价格的影响保持不变，也未考虑估价对象将来可能承担的违约责任事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

②本次评估所列交易双方税费以评估价值为计算基数，均为预扣，仅作为交易的税费参考，若与实际不符，则以相关部门核定为准，竞买人竞拍前应向相关部门了解清楚当地税收政策及实际税费。

3、背离事实假设

①根据现场实勘及估价委托人提供的评估资料，在价值时点，估价对象已抵押并查封。由于本次估价目的为司法处置使用，故本次估价不考虑抵押、查封等因素对房地产市场价格的影响。

②注册房地产估价师虽然进行了尽职调查，但也难以取得估价对象房屋在价值时点是否设立地役权、担保物权，存在被占用、拖欠税费及其他费用等形式的权利限制证明。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格。即估价对象假定未设立地役权、担保物权等他项权利，也不存在租赁权及其他（包括被占用、拖欠税费及其他费用等）权利限制。

4、不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

①估价委托人未能提供估价对象对应的土地证明材料，本次估价假设估价对象对应土地使用权类型为出让地，若与实际不符，则其认定应以政府相关部门为准，并对估价结果作相应调整。

②估价对象预购商品房预告登记号为 YR1009063，尚未办理《不动产权证书》，本次估价假设估价对象能顺利办理《不动产权证书》，具有完全产权，并能顺利进入市场进行交易。

二、估价报告使用的限制条件

1. 本估价所得结论仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本报告不作为其他目的使用。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。

2. 估价结果仅为人民法院确定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。

3. 估价对象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、欠缴税费状况等与估价对象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。

4. 未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5. 本报告系由各部分内容有机结合组成的一个密不可分的整体。任何人对本报告的转述应整体进行，而对本报告任何部分内容的摘取引用均极可能严重歪曲本估价机构及估价人员之本意。因引用不当造成的一切后果均应由引用人自行承担，本估价机构及估价人员不承担任何法律责任。

6. 本估价报告作为特定目的使用的有效期为自估价报告出具之日（二〇二二年九月二十九日）起一年内有效。

7. 注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价格进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围，注册房地产估价师不承担验证估价委托人和相关当事方提供的估价对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。

8. 对于其他可能影响估价结果的瑕疵事项，在估价委托人进行房地产估价委托时未作特殊说明，而房地产估价人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，估价机构不承担责任。

9. 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。

10. 本估价报告书一式五份，估价委托人四份，本机构存档一份。

估价结果报告

榕瑞估字第 FZ22500121 号

一、估价委托人

福清市人民法院。

二、房地产估价机构

机构名称：福州瑞尔房地产评估有限公司。

法定代表人：刘影。

住所：福州市鼓楼区杨桥路宏扬新城 4#楼 6 层办公 A。

统一社会信用代码：91350100726472277H。

备案等级：一级。

证书编号：352018007。

有效期限：2021 年 3 月 1 日至 2024 年 2 月 29 日。

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）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（包括室内二次装修价值）及对应的土地使用权价值（含土地出让金），不包括设备、家具等动产以及债权债务、特许经营等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1. 名称：福清市高山镇高山村祥云·锦城 1 号楼 1301 单元。

2. 坐落：位于六一路以西，兴业西路以北。按照价值时点所使用的《福清市人民政府关于公布福清市基准地价的通知》（融政综[2021]121 号）文件，该位置属于福清市高山镇住宅二级用地。

3. 规模：估价对象建筑面积为 171.22 平方米（其中专有建筑面积为 146.05 平方米，分摊建筑面积为 25.17 平方米）。

4. 用途：法定用途为住宅。

5. 权属状况

（1）房屋及土地权属状况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息》复印件记载，估价对象权利来源为江华于 2010 年 03 月 31 日商品房买卖合同备案，福清市天利城房地产有限公司于 2014 年 03 月 11 日商品房初始登记。估价对象预购商品房预告登记号为 YR1009063。估价对象规划用途为住宅，土地所有权为国家所有，对应土地使用权类型设定为出让。

(2) 其他权属状况

本次估价目的为司法诉讼使用，故本次估价不考虑租赁、抵押、查封等因素对房地产市场价格的影响。

(三) 土地基本状况

1. 四至：估价对象所在楼宇东临六一一路，南、西、北均至小区内道路。
2. 土地使用权类型：设定为出让。
3. 开发程度：土地开发程度已达宗地内外“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯），地上已建成住宅小区。
4. 土地形状：土地形状基本规则。
5. 地形、地势条件：地形为平地，地势条件一般。

(四) 建筑物基本状况

小区情况	估价对象坐落位置为福清市高山镇高山村祥云·锦城，周边分布有高山镇政府、高山镇综合汽车站、天利城购物广场、福百佳购物广场、天利城超市、侨乡大酒店、悦馨大酒店、冠达弘廷大酒店、神州大酒店、平安银行、中国银行、福清农商银行、中国工商银行、中国建设银行等		
建成时间	2011 年		
建筑结构	估价对象所在楼宇祥云·锦城 1 号楼为钢混结构 17 层质式（一层为商业及配套用房，其上均为住宅）		
设施设备	楼宇共设一个梯位，配有二部电梯及一步行梯，水、电等配套设施齐全		
装饰装修	外墙面为釉面砖，铝合金窗，室内二次装修情况见下文		
楼幢位置	小区沿街位置		
维护状况	使用正常，维护状况一般		
1301 单元具体情况如下：			
户型	四房三厅一厨二卫一阳台	朝向	南北东向
楼层	自然层第 14 层	层高	2.8m
室内二次装饰装修情况（具体装修以实勘照片为准）			
装修部位	地面	墙面	天棚
厅	玻化砖	玻化砖	造型吊顶
卧室	金刚板	水泥漆、装饰墙面	造型吊顶
厨房	玻化砖	玻化砖	扣板吊顶
卫生间	缸砖	瓷砖	扣板吊顶

五、价值时点

二〇二二年八月二日(以实地查勘日期作为价值时点)

六、价值类型

1. 价值类型

本次估价价值类型为市场价格。

2. 价值定义

市场价格，是以一些类似房地产的成交价格为基准，剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异后进行测算得出的平均房地产市场价格。

3. 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（包括室内二次装修）、土地使用权（含土地出让金），不包括设备、家具等动产，也不包括债权债务、特许经营等其他财产或权益。付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，达到“五通”。

七、估价原则

本估价报告遵循如下原则：

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。最高最佳利用是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。

八、估价依据

1. 必要的法律法规依据

(1) 《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，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订；根据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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）。

(2) 《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，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正；根据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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）。

(3) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号, 由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)。

(4) 《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 11 月 17 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; 根据 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》修正)。

(5) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号, 2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三会议通过)。

(6) 《关于加强全省房地产估价管理工作的指导意见》(闽建房[2013]20 号)。

(7) 《住房和城乡建设部关于修改〈房地产估价机构管理办法〉的决定》(住房和城乡建设部令第 14 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)。

(9) 《福清市人民政府关于公布福清市基准地价的通知》(融政综[2021]121 号) 文件。

2. 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)。

(3) 《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) 文件。

3. 估价委托人提供的资料依据

(1) 《福建省福清市人民法院评估委托书》[(2022) 闽 0181 执恢 566 号]。

(2) 《不动产登记信息》复印件。

4. 房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

(1) 估价对象照片及实地查勘记录。

(2) 可比实例等相关资料。

(3) 估价机构掌握的有关资料和估价人员实地勘查、市场调查所获取资料。

九、估价方法

本次估价采用比较法及收益法。

1、比较法, 是通过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。

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

依照估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用比较法及收益法，经过对估价对象和房地产市场行情的分析和测算，确定委估房地产在价值时点（二〇二二年八月二日）满足所有估价假设及限制条件下之房地产市场价格评估额如下表所示：

估价结果一览表 （币种：人民币）

估价项目	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估金额(元)	卖方应缴纳的相关税费(元)		买方应缴纳的相关税费(元)
				第一道税	第二道税	
福清市高山镇高山村祥云·锦城1号楼1301单元	171.22	7677	壹佰叁拾壹万肆仟元整（小写：¥1314000元）	陆万伍仟壹佰零叁元整（小写：¥65103元）	捌万捌仟捌佰伍拾壹元整（小写：¥88851元）	叁万玖仟肆佰贰拾元整（小写：¥39420元）

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师：李地龙

注册号：3520100019

注册房地产估价师：陈 强

注册号：3520200030

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为二〇二二年八月二日。

十三、估价作业期

本次估价作业日期为二〇二二年七月十三日至二〇二二年九月二十九日。

十四、估价报告使用期限

本报告的使用期限为二〇二二年九月二十九日（自本报告出具之日）起计算一年，在此期间，若国家相关政策有重大调整或者房地产市场变化较大时，请重新委托估价。

福州瑞尔房地产评估有限公司

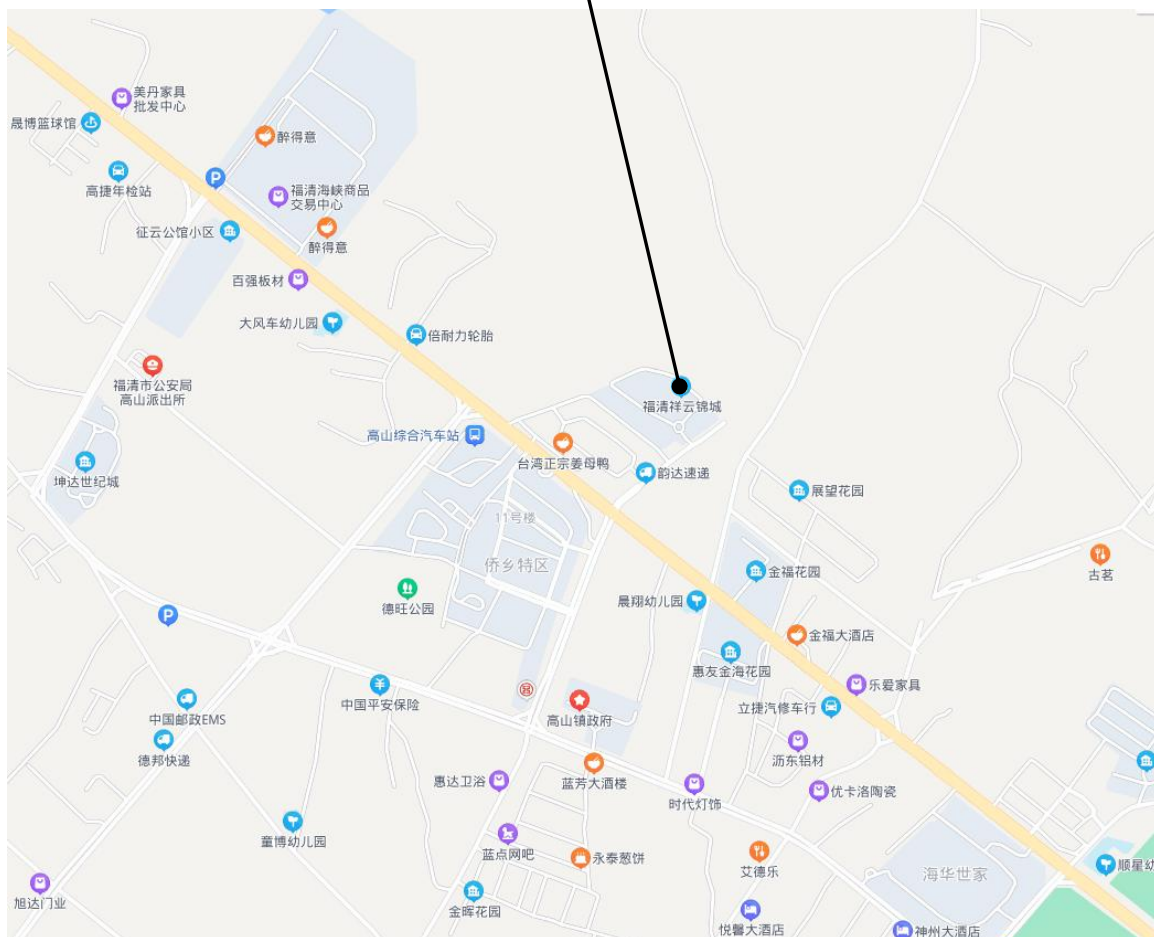
二〇二二年九月二十九日

附件

- 1、估价对象位置图。
- 2、专业帮助情况和相关专业意见。
- 3、估价对象实勘情况及相关照片。
- 4、《福建省福清市人民法院评估委托书》
[（2022）闽 0181 执恢 566 号]复印件。
- 5、《不动产登记信息》复印件。
- 6、估价机构《营业执照》复印件。
- 7、估价机构《备案证书》复印件。
- 8、《房地产估价师注册证书》复印件。

估价对象位置图

估价对象



专业帮助情况和相关专业意见

没有人为本估价报告提供了重要的专业帮助和专业意见。

估价对象实勘情况及相关照片

估价人员于二〇二二年八月二日对估价对象进行了实地查勘,但估价人员对估价对象的查勘,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、建筑面积数量的准确性和相应的权益进行调查的责任,也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

	
<p>室内</p>	<p>室内</p>
	
<p>室内</p>	<p>室内</p>
	
<p>入户门</p>	<p>所在楼宇外观</p>

福建省福清市人民法院

评估委托书

(2022)闽0181执恢566号

福州瑞尔房地产评估有限公司:

本院受理的申请执行人兴业银行股份有限公司福清支行与被执行人江华、翁惠珠金融借款合同纠纷一案,依照《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条的规定,经摇号确定委托你单位对被执行人江华购买的位于福清市高山镇高山村祥云·锦城1号楼1301单元房产(YR1009063)进行评估。具体要求如下:

1、你单位对执行标的物进行评估时,应当严格按照国家或行业规定的标准、程序和方法,依法、客观、公正、准确地进行评估,对所作出的评估报告依法承担相应法律责任,并对本院和当事人所提供的情况和资料负责保密。

2、应在收到《评估委托书》后30个工作日内完成评估工作,如遇特殊情况需延长评估期限的,应于期限届满前3日内向本院提出,由本院决定延长与否,但延长期限最长不得超过一个月;延长期限届满,若无特殊原因,仍未完成委托评估事项,则本院将撤销对你单位的委托,另行委托其他评估机构进行评估。

3、实际勘查之日为评估基准日。

4、评估工作完成后,应及时向本院提交《评估报告书》一式四份以及电子档评估报告(不超过10M)、现场照片(每张图片大小不超过5MB)、现场视频(刻录光盘,不超过200M)。《评估报告书》应使用标准的A4纸张打印装订,并附本次估价师有效资格证明复印件(提交原件核对)。

5、《评估报告书》应载明评估标的物的现状及存在的瑕疵,以及持有权证(照)或相关资料情况。

6、应细化评估对象,并以公开市场价值标准为原则确定评估标的物的客观合理价格。对评估标的物的估价结果应不含买卖双方过户相关税费。《评估报告书》应将买卖双方税费和标的物

所有欠费情况及土地出让金单独计算列出(目前欠费情况不明)。本案处置财产产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等从财产处置价款中扣除。

7、申请执行人、被执行人或利害关系人对评估结果有异议的,应在收到本院转交的异议收后5日内作出说明或补正。逾期不作说明或不予补正的,本院将撤销本次委托,另行委托其他评估机构进行评估。

8、你单位应自觉接受本院对标的物评估过程的监督,本院若发现你单位有其他违法、违规情形的,将撤销委托,并禁止参加本院所管辖的委托评估活动。

附:本院(2022)闽0181执恢566号执行裁定书壹份。

联系人:周伟鹰

联系电话:0591-85167606

地址:福建省福清市人民法院执行局(福俱路31号)

邮编:350300。

