

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：国仁福房[20221859]号



估价项目名称：福清市音西街道璀璨天境3#楼3103单元房地产市场价值估价

估价委托人：福清市人民法院

房地产估价机构：福建国仁方略资产评估房地产估价有限公司

注册房地产估价师：缪增康（注册号3520190108）

黄式涛（注册号3520190080）

估价报告出具日期：2022年10月29日

致估价委托人函

估价报告编号：国仁福房[20221859]号

福清市人民法院：

本公司接受贵院的委托，委派注册房地产估价师对估价对象房地产进行了估价，现将有关情况说明如下：

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：福清市音西街道璀璨天境 3#楼 3103 单元房地产，财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）、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；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 110.03 m²（其中专有建筑面积为 87.86 m²，分摊建筑面积 22.17 m²）；估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅；土地使用权类型设定为出让；建成于 2019 年，钢混结构；带电梯，总楼层共 33 层，估价对象位于第 31 层。

价值时点：2022 年 10 月 19 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：在满足本次估价假设和限制条件下，估价对象房地产在价值时点的市场价值为

估价结果一览表 （币种：人民币） 表 1

市场价值	总价	壹佰玖拾壹万玖仟元整（小写：191.9 万元）
	单价	住宅：17,445 元/平方米
	卖方需缴纳交易税费	118,795 元 （个税 1.0%，增值税及附加 5.5%）
	买方需缴纳交易税费	18,276 元（个税 1.0%）

特别提示：

- ①本估价报告的使用期限不超过壹年，自本报告出具之日起计。
- ②交易产生的税费在本报告中仅根据评估价值估算，具体金额需询问相关部门。
- ③本次估价由于估价委托人提供的资料未记载土地使用权类型，土地使用权类型不详，构成本次估价的不定事项之一，本次估价假设估价对象土地使用权类型设定为出让，同时提醒各报告使用方，注意土地使用权实际类型及其过户时可能存在补交出让金等相关风险。
- ④根据《不动产登记信息》中记载，估价对象建筑面积为 110.03 平方米，预测建筑面积为 110.01 平方米，两者存在不一致，本次评估建筑面积按 110.03 平方米，若与实际不符，则以有权部门认定为准。
- ⑤在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。
- ⑥委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- ⑦评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

法定代表人：缪增康
中国·福州

福建国仁方略资产评估房地产估价有限公司
2022 年 10 月 29 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	6
六、价值类型	6
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	9
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
估价技术报告	10
一、估价对象描述与分析	13
二、市场背景描述与分析	14
三、最高最佳利用分析	14
四、估价方法适用性分析	15
五、估价测算过程	15
六、估价结果确定	22
附件	24
一、估价对象位置图	
二、估价对象照片	
三、专业帮助情况和相关专业意见情况	
四、可比实例调查表	
五、估价委托人提供的有关资料	
（一）《福建省福清市人民法院评估委托书》[（2022）闽 0181 执恢 770 号]；	
（二）《不动产登记信息》复印件；	
（三）《安置房选房确认书》复印件；	
六、房地产估价机构有关证件（均为复印件）	
（一）估价机构营业执照	
（二）估价机构备案证书	
（三）注册房地产估价师注册证书	

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、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和客观的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师的专业分析、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。

三、注册房地产估价师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。

四、注册房地产估价师是按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）等规定进行估价工作，撰写估价报告。

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. 估价人员对估价委托人提供的有关数据资料进行了必要的关注，无理由怀疑估价委托人提供的情况和资料的真实性；本次估价以估价委托人提供的资料真实、合法、有效为假设前提。

2. 关注了估价对象的房屋安全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，假定房屋质量是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本报告未考虑租赁、抵押、查封等因素影响。

（四）不相一致假设

根据《不动产登记信息》中记载，估价对象建筑面积为 110.03 平方米，预测建筑面积为 110.01 平方米，两者存在不一致，本次评估建筑面积按 110.03 平方米。

（五）依据不足假设

本次估价由于估价委托人提供的资料未记载土地使用权类型，土地使用权类型不详，构成本次估价的不定事项之一，本次估价假设估价对象土地使用权类型设定为出让，同时提醒各报告使用方，注意土地使用权实际类型及其过户时可能存在补交出让金等相关风险。

二、估价报告使用限制

（一）本报告所述内容及数据，组成不可分整体，对文字及数据的随意摘取及引用，极有可能歪曲报告之本意。

（二）本估价报告仅作为本次估价目的使用，不作其他任何用途使用。

（三）本估价报告的使用期限为壹年，自本报告书出具之日（2022年10月29日）起计。

（四）本估价报告的使用者仅限于估价委托人及当事人。

（五）未经本公司书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告用于公开的文件、通告或报告中，亦不得以任何形式公开发表。

（六）本次估价仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他目的使用。

（七）本估价报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

（八）应用本估价报告时，估价报告使用人应明确本次估价的“价值类型”和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部完整地应用。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：福清市人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：福建国仁方略资产评估房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91350302064111113F

法定代表人：缪增康

住所：福建省福州市鼓楼区西二环北路 310 号金达花园 1-2#楼
五层 A 单元

证书编号：榕估备 05912021011

备案等级：二级

三、估价目的

估价目的是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（不含室内二次装修）、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。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于福清市音西街道璀璨天境 3#楼 3103 单元房地产；所在楼幢为钢混结构，带电梯，总层数为 33 层；估价对象位于地上第 31 层，建筑面积 110.03 平方米，估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅。

（三）土地基本状况

1. 四至：北临音埔街，南临元新路，西临永乐路，东临景观大道。
2. 土地使用权类型及土地使用期限：国有建设用地使用权类型设

定为出让，土地使用终止日期：不详。

3. 规划条件：符合城市规划要求。

4. 开发程度：2019年已开发完成，宗地基础设施达到五通（即通上水、通下水、通路、通电、通讯）。

（四）建筑物基本状况

建筑物基本状况表

表 2

建筑结构、质式	钢混结构，条状建筑物
设施设备	带电梯，水、电管线到位，通信、闭路等配套设施齐全
装饰装修	外墙面为面砖饰面，铝合金窗及木窗，现状为毛坯
建成时间	建筑物建成于 2019 年
使用及维护状况	价值时点估价对象为毛坯
外观	建筑物外观较好
建筑面积（m ² ）	估价对象的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 110.03 m ² （其中专有建筑面积为 87.86 m ² ，分摊建筑面积 22.17 m ² ）
户型	暂未分隔
层高（m）	2.8
楼幢位置	位于沿路位置，楼栋位置一般
朝向	估价对象南北朝向，朝南中间单元，朝向略好
总楼层及层次	第 31 层/总 33 层

五、价值时点

价值时点为 2022 年 10 月 19 日[《福建省福清市人民法院评估委托书》[(2022)闽 0181 执恢 770 号]确定。

六、价值类型

（一）价值类型

本报告采用的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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

价值内涵为建筑物（不含室内二次装修）、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；房屋面积内涵为建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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、法规及文件依据

1. 《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，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（（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））；

4. 《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）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届

全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，中华人民共和国主席令第46号）；

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）；

7. 《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）；

8. 《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）；

9. 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税的计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；

10. 《国家税务总局福州市税务局关于个人房屋转让所得征收个人所得税有关问题的公告》（国家税务总局福州市税务局公告2018年第3号）；

11. 《福建省地方税务局关于进一步做好契税管理工作的通知》（闽地税发〔2009〕154号）；

12. 《财政部、国家税务总局、住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》（财税〔2016〕23号）；

13. 《福建省高级人民法院关于印发〈福建省高级人民法院司法评估拍卖工作规定（试行）〉的通知》（2012年公布）。

（二）本次估价所依据的估价标准

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. 《涉执房地产处置司法评估指导意见》；

4. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）

（三）估价委托人提供的有关材料

1. 《福建省福清市人民法院评估委托书》〔（2022）闽0181执恢770号〕

2. 《不动产登记信息》复印件；
3. 《安置房选房确认书》复印件。

(四) 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. 实地查勘照片及实地查勘记录；
2. 当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

本次选用比较法进行估算。

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的成交价格进行处理后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，估价对象于价值时点（2022年10月19日）的估价结果见下表。

估价结果一览表 (币种：人民币) 表3

市场价值	总价	壹佰玖拾壹万玖仟元整（小写：191.9万元）
	单价	住宅：17,445元/平方米
	卖方需缴纳交易税费	118,795元
	买方需缴纳交易税费	18,276元

特别提示：

- ①本估价报告的使用期限不超过壹年，自本报告出具之日起计。
- ②交易产生的税费在本报告中仅根据评估价值估算，具体金额需询问相关部门。
- ③本次估价由于估价委托人提供的资料未记载土地使用权类型，土地使用权类型不详，构成本次估价的不定事项之一，本次估价假设估价对象土地使用权类型设定为出让，同时提醒各报告使用方，注意土地使用权实际类型及其过户时可能存在补交出让金等相关风险。
- ④根据《不动产登记信息》中记载，估价对象建筑面积为110.03平方米，预测建筑面积为110.01平方米，两者存在不一致，本次评估建筑面积按110.03平方米，若与实际不符，则以有权部门认定为准。
- ⑤在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。
- ⑥委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

⑦评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

表 4

姓名	注册号	签名	签名日期
缪增康	3520190108		2022 年 10 月 29 日
黄式涛	3520190080		2022 年 10 月 29 日

十二、实地查勘期

实地查勘日为 2022 年 10 月 19 日。

十三、估价作业期

2022 年 10 月 19 日至 2022 年 10 月 29 日。

福建国仁方略资产评估房地产估价有限公司（公章）

2022 年 10 月 29 日

附 件

一、估价对象地理位置示意图

二、估价对象照片

三、专业帮助情况和相关专业意见情况

四、可比实例调查表

五、估价委托人提供的有关资料

(一) 《福建省福清市人民法院评估委托书》[(2022)闽0181
执恢770号]

(二) 《不动产登记信息》复印件；

(三) 《安置房选房确认书》复印件；

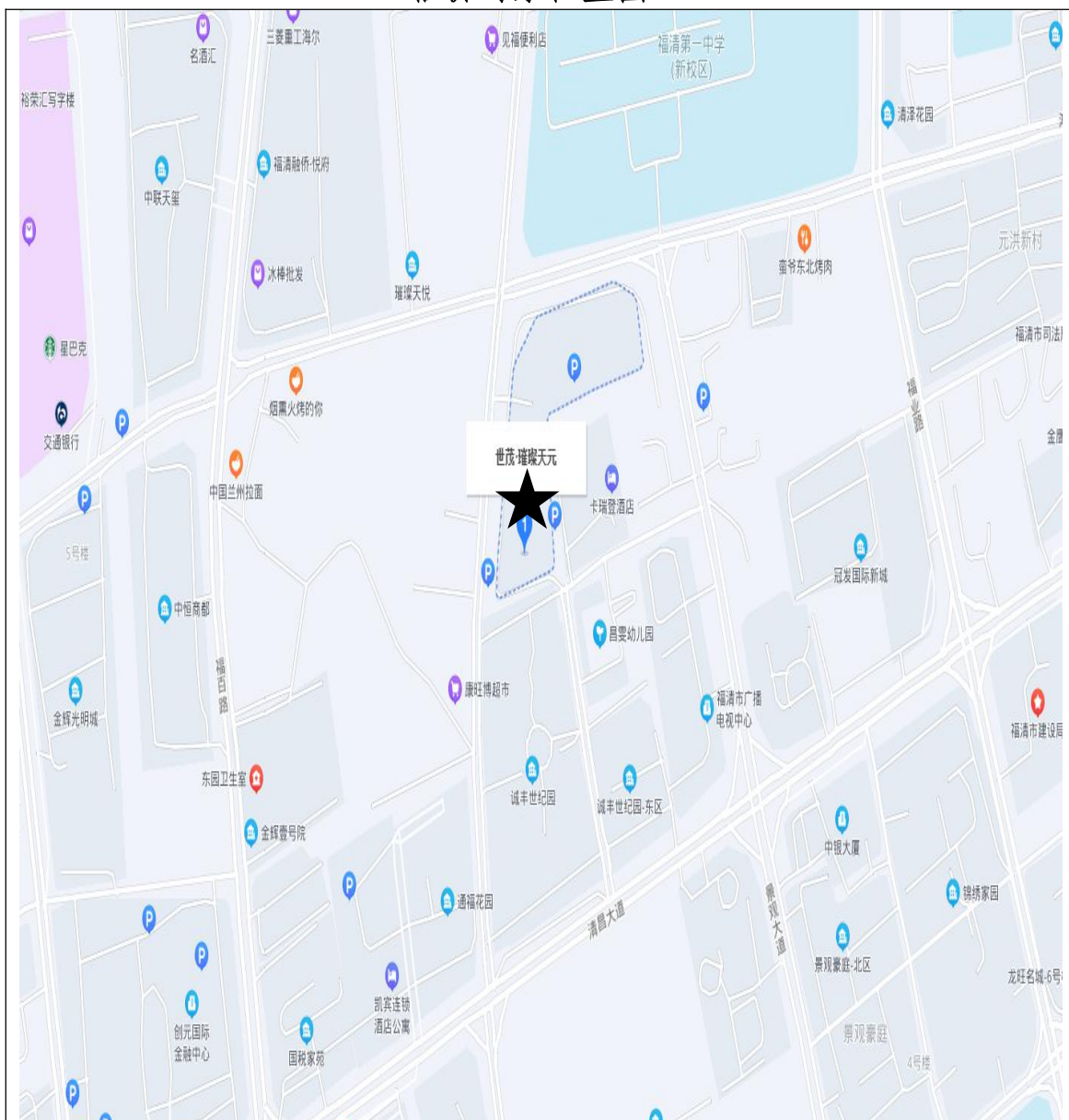
六、房地产估价机构有关证件（均为复印件）

(一) 估价机构营业执照

(二) 估价机构备案证书

(三) 注册房地产估价师注册证书

估价对象位置图



估价对象照片

	
<p>外立面</p>	<p>小区入口</p>
	
<p>室内</p>	<p>室内</p>
	
<p>室内</p>	<p>室内</p>
	
<p>入户门</p>	<p>室内</p>