

涉执房地产处置司法评估报告

司法评估委托书编号：（2022）闽 0581 执 5165 号
执行裁定书案号：（2022）闽 0581 执 5165 号之一



估价报告编号：南恒房估[2022]鉴 024 号
估价项目名称：黄建国、张越娥位于石狮市宝岛中路 269 号
中骏·天誉 5 幢 10 层 1005 单元住宅的房地
产司法鉴定估价
估价委托人：福建省石狮市人民法院
房地产估价机构：南安市恒誉房地产评估有限公司
注册房地产估价师：苏福南（注册号：3520020016）
傅绪程（注册号：3519980068）
估价报告出具日期：2022 年 11 月 17 日

致估价委托人函

南恒房估[2022]鉴 024 号

福建省石狮市人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师苏福南（注册号：3520020016）、傅绪程（注册号：3519980068）对估价对象进行了估价。

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

2、估价对象：估价对象为黄建国、张越娥所有的石狮市宝岛中路 269 号中骏·天誉 5 幢 10 层 1005 单元住宅的房地产，其石狮市《不动产权证书》存根联证号：闽（2017）石狮市不动产权第 0006747-1、0006747-2 号，房屋建筑面积为 117.31 平方米，钢筋砼结构（带电梯）；财产范围包括建筑物（含室内二次装修、部分家电设施）、分摊的土地使用权（含土地出让金）和公共配套设施，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；法定及实际用途均为住宅，土地使用权类型为国有出让；权属人为黄建国、张越娥；

3、价值时点：2022 年 11 月 01 日；

4、价值类型：市场价值(拍卖保留价)；

5、估价方法：收益法及比较法；

6、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资料和本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，在满足本次估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点的房地产（含室内二次装修、部分家电设施）市场价值为：¥164.83 万元（人民币壹佰陆拾肆万捌仟叁佰元整），其中：房地产价值为¥164.07 万元，单价 13986.00 元/平方米，部分家电设施价值人民币 0.76 万元（1 部格力中央空调 3200 元，2 台史密斯电热水器 4400 元）。

7、特别提示：

（1）本评估报告的使用范围：

①本评估报告只能用于报告载明的估价目的。本项目的估价目的系为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

②本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。本评估报告使用者为估价委托人。除委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的使用人。

③本评估报告和评估结果的使用期限为一年，即自2022年11月17日至2023年11月02日使用有效，当所处区域房地产市场变化较大时不超过半年。

委托人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。

(2) 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。

(3) 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可使用。

(4) 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可使用。

(5) 本评估报告正文中的“估价假设和限制条件”对可能影响估价结果的重要事项做出了披露，本评估报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

(6) 以上致估价委托人函的内容摘自评估报告正文，为正确理解和使用估价结果，评估报告使用人应认真阅读评估报告全文。

南安市恒誉房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月十七日

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	10
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
附 件	15
一、福建省石狮市人民法院《司法评估委托书》、《执行裁定书》复印件；	
二、估价对象位置示意图；	
三、估价对象内部状况、外部状况和周围环境、现场估价师照片；	
四、估价机构企业营业执照复印件；	
五、估价机构备案证书复印件；	
六、房地产估价师注册证书复印件；	
七、石狮市《不动产权证书》存根联复印件；	

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）进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。

6、本公司注册房地产估价师苏福南已于2022年11月01日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师签字：

姓 名	注册证号	签 字	签名日期
苏福南	3520020016		年 月 日
傅绪程	3519980068		年 月 日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的石狮市《不动产权证书》存根联复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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合法、真实、准确、完整，且权属人对估价对象拥有合法完整的权利，可在公开市场上自由转让，估价委托人实现本次估价目的不受国家法律法规或政策的限制。

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，假定估价对象能正常安全使用。

3、假设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）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求自身经济利益；
- （3）交易双方具备必要的专业知识，并了解交易对象、掌握必要的市场信息；
- （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；
- （6）交易双方无任何利害关系。

4、因人民法院未提供估价对象存在欠缴税金及相关费用（如税收、物业费、水电费、燃气费等及其滞纳金）的相关材料，估价结果未考虑估价对象是否存在欠缴税金及相关费用的影响。

（二）未定事项假设：

无未定事项假设。

（三）背离事实假设：

不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

（四）不相一致假设：

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设:

可比实例的规划条件、室内二次装修年份等资料,因调查难度极大,其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

二、估价的限制条件

1、本评估报告的使用范围:

①本评估报告只能用于报告载明的估价目的。本项目的估价目的系为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

②本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。本评估报告使用者为估价委托人。除委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为本评估报告的使用人。

③本评估报告和评估结果的使用期限为一年,即自2022年11月17日至2023年11月02日使用有效,当所处区域房地产市场变化较大时不超过半年。

委托人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。

2、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。

3、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可使用。

4、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可使用。

5、本评估报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名(或盖章)并由两名注册房地产估价师签字后并整体使用方为有效。本报告仅原件有效,复印件或电子档无效。

6、未经本估价机构书面同意,任何单位或个人不得将本评估报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他任何形式公开发表。

估价结果报告

一、估价委托人

- 1、估价委托人：福建省石狮市人民法院
 - 2、权属人：黄建国、张越娥
 - 3、申请执行人：张越娥
- 住所：石狮市宝岛中路 269 号中骏·天誉 5 幢 1005 室
- 4、被执行人：黄建国

住所：石狮市凤里街道香江路 773 号信泰公寓 305

二、房地产估价机构

机构名称：南安市恒誉房地产评估有限公司
机构住所：南安市柳城成功街柳东安置房 302 室
房地产资质等级：二级 资质证书编号：QZ2019002 号
证书有效期限：2022 年 1 月 20 日至 2025 年 1 月 19 日
企业法人营业执照统一社会信用代码号：91350583729696540R
法定代表人：苏福南 联系电话：0595-86363731

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

估价对象为黄建国、张越娥位于石狮市宝岛中路 269 号中骏·天誉 5 幢 10 层 1005 单元住宅的房地产，财产范围包括建筑物（含室内二次装修、部分预埋家电设施）、分摊的土地使用权（含土地出让金）和公共配套设施，不含动产、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

产权人	黄建国、张越娥
-----	---------

权属状况	坐落	石狮市宝岛中路 269 号中骏·天誉 5 幢 1005 单元						
	产权证号	闽（2017）石狮市不动产权第 0006747-1、0006747-2 号			制证机关	石狮市不动产登记中心		
	规划用途	住宅	共有情况	共同共有	层次/总层数	10 层/33 层	建筑面积	117.31 平方米
建筑物基本状况	建成时间	建成于 2013 年	建筑结构	钢筋砼	朝向	南北	户型布局	3 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台，布局合理
	设施设备	给排水：暗装；供电：暗装；通讯：电话线路、宽带；消防设施：消防栓、灭火器；门禁系统；每个梯位配备 2 部电梯						
	装修情况	精装修，楼宇品质中档。估价对象所在建筑物为 33 层住宅楼，外墙面主要贴马赛克，局部干挂石材，铝合金窗，隐形防盗网。10 层 1005 单元住宅入户防盗门，木房门。厅地面铺瓷砖，瓷砖内墙面，天棚面局部吊顶，其余乳胶漆；房间地面铺木地板，内墙面贴墙纸，天棚面局部吊顶，其余乳胶漆；厨房地面铺瓷砖、卫生间地面铺防滑砖，瓷砖内墙面，天棚铝扣板吊顶						
	维护状况	估价对象基础稳固性良好，结构完好，外观较新，使用正常，维护状况良好						
土地状况	四至	估价对象所处宗地为石狮市宝岛中路 269 号中骏·天誉，东邻富贵天骄、政府办公楼，西邻龙福路，南邻双福路，北邻宝岛中路						
	土地使用期限	估价对象所分摊的土地为以国有出让方式取得的住宅用地，终止日期至 2083 年 03 月 11 日止，至价值时点，土地剩余使用年限为 60.30 年						
	开发程度	至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯），宗地上已建有多幢建筑物						
	规划条件	估价委托人未能提供有关土地规划方面的资料，估价人员亦无法调查到其规划条件，具体规划条件不详						

部分家电设施(不宜拆除)：客厅吊顶内置 1 部格力中央空调，2 间卫生间吊顶各内置 1 台史密斯电热水器。

五、价值时点

2022 年 11 月 01 日（实地查勘完成日）

六、价值类型

（一）本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

房地产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

价值内涵是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建筑物（含室内二次装修、部分家电设施）、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；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，具备红线内外“五通”。

七、估价原则

根据国家规定的技术标准和评估程序，结合评估人员估价经验，遵循公平、公正、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

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、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。

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、价值时点原则

要求估价结果应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。

6、供求原则

不动产价格同其它物品一样，受供求关系学影响。估价时必须充分考虑到地产的供求情况和可能导致供求关系变化的因素，才能对不动产价格的变化趋势做出准确的预测。

八、估价依据

（一）有关法律、法规、部门规章及规范性文件

- 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，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）；
- 2、《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72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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28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〉、〈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实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，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）；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第29号，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通过）；
- 6、《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）；
- 7、《城市房地产抵押管理办法》（建设部令第98号，于2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过）；
- 8、《石狮市2019年度城镇土地定级与基准地价应用方案》（狮政〔2021〕1号）；
- 9、《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017~ FJYD-311-2017）、《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017~ FJYD-409-2017）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017版）、福建省建设工程造价总站于2018年10月25日颁布的《关于发布2017版定额勘误的通知》（闽建价[2018]42号）、福建省建设工程造价总站2019年12月27日发布的《关于发布房屋建筑工程26项补充定额（试行）的通知》（闽建价【2019】33号）等。

（二）有关技术标准

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

- 3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》(中房学[2021]37号)。

(三) 估价委托人提供的资料依据

- 1、《福建省石狮市人民法院司法评估委托书》(2022)闽0581执5165号；
- 2、《福建省石狮市人民法院执行裁定书》(2022)闽0581执5165号之一；
- 3、石狮市《不动产权证书》存根联复印件。

(四) 估价机构及估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料；
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

(一) 估价方法的选用

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。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；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

通过估价人员实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点及本次估价目的，本次估价采用收益法及比较法分别进行估价，然后综合确定最终的估价结果。

(二) 估价方法定义及计算公式

1、收益法

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。测算公式：

$$V=A_1/(Y-g) \cdot \{1-[(1+g) / (1+Y)]^n\}+A_t/Y/(1+Y)^t \cdot [1-1/(1+Y)^{n-t}]$$

式中： V——收益价值； A_1 ——未来第 1 年年净收益；
 A_t ——未来第 t+1 年净收益； Y——年报酬率；
g——净收益逐年递增比率； n——收益期；
t——年净收益递增年数

2、比较法

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。

计算公式：比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

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资料和本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，在满足本次估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点的房地产市场价值为：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资料和本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，在满足本次估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点的房地产（含室内二次装修、部分家电设施）市场价值为：¥164.83 万元（人民币壹佰陆拾肆万捌仟叁佰元整），其中：房地产价值为¥164.07 万元，单价 13986.00 元/平方米，部分家电设施价值人民币 0.76 万元（1 部格力中央空调 3200 元，2 台史密斯电热水器 4400 元）；

估价结果内涵是在满足本次估价的假设和限制条件下，包括建筑物（含室内二次装修、部分预埋家电设施）、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；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，具备红线内外“五通”。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册证号	签 字	签名日期
苏福南	3520020016		年 月 日
傅绪程	3519980068		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年11月01日

十三、估价作业期

2022年11月01日—2022年11月17日

南安市恒誉房地产评估有限公司

二〇二二年十一月十七日

附 件

- 一、福建省石狮市人民法院《司法评估委托书》、《执行裁定书》复印件；
- 二、估价对象位置示意图；
- 三、估价对象内部状况、外部状况和周围环境、现场估价师照片；
- 四、估价机构企业营业执照复印件；
- 五、估价机构备案证书复印件；
- 六、房地产估价师注册证书复印件；
- 七、石狮市《不动产权证书》存根联复印件；

估价对象位置示意图：

