

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：姚清江位于台商投资区百崎乡后海村（通港公路与杏秀公路交汇处）福隆花园 3#商住楼 2405 室住宅房地产及室内部分家具家电的市场价值估价

价 委 托 人：惠安县人民法院

房地产估价机构：福建恒瑞房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张昭杰（注册号：3520190062）

黄东波（注册号：3520080027）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 14 日

估价报告编号：恒瑞估字第 202200641 号

致估价委托人函

恒瑞估字第 202200641 号

惠安县人民法院：

受贵方委托，本估价机构对姚清江位于台商投资区百崎乡后海村（通港公路与杏秀公路交汇处）福隆花园 3#商住楼 2405 室住宅房地产及室内部分家具家电的市场价值进行估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：台商投资区百崎乡后海村（通港公路与杏秀公路交汇处）福隆花园 3#商住楼 2405 室住宅及室内部分家具家电，房屋所有权人为姚清江，房屋规划用途为住宅，实际用途为住宅，土地使用权类型为出让；建筑面积 99.8 平方米，钢筋砼结构，总楼层为 30 层、位于所在楼的第 24 层；室内部分家具家电清单详见《惠安县人民法院查封财产清单》。估价对象财产范围包括建筑物价值（含室内二次装修）、分摊土地使用权价值（含土地使用权出让金）及室内部分家电家具，不含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 10 月 20 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：本次采用比较法、成本法进行估价。

估价结果：根据估价目的，遵循估价原则，采用市场价值类型，按照评估工作程序，经过细致的实地查勘，在认真分析现有的资料，通过细致的测算，并结合估价经验，确定估价对象在价值时点的市场价值为 ¥100.70 万元（大写人民币：壹佰万柒仟元整），其中住宅市场价值为 99.72 万元、室内部分家具家电市场价值为 0.98 万元；预计应缴纳税费为 ¥5.02 万元，扣除预计应缴纳税费后的价值为 ¥95.68 万元，具体如下表：

住宅价值明细表

房号	建筑面积 (m ²)	市场单价 (元/平方米)	市场价值 (万元)
2405 室	99.8	9992	99.72

室内部分家具家电评估清单

序号	项目名称	数量	单位	价值 (元)
1	格力空调	1	台	4620
2	长虹空调	1	台	1260

3	三洋空调	1	台	1400
4	挂式空调（三菱）	1	台	1400
5	热水器	1	台	700
6	冰箱	1	台	420
合计		--	--	0.98 万元

特别提示：①本报告使用期限为自估价报告出具之日起不超过一年，如房地产市场变化较大时不超过半年；②估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿款，也不包括原有的租赁权和用益物权；③本估价结果不应作为价格实现的保证；④报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

法定代表人：

福建恒瑞房地产评估有限公司

2022 年 11 月 14 日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、本次估价的各项估价假设.....	2
二、估价报告使用限制.....	3
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.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	8
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
附 件.....	10
一、估价对象位置图	
二、估价对象实地查勘情况及相关照片	
三、可比实例位置图及外观照片	
四、专业帮助情况和相关专业意见	
五、《福建省惠安县人民法院价格评估委托书》[(2022)闽0521执恢1697号]复印件	
六、《福建省惠安县人民法院执行裁定书》[(2022)闽0521执恢1697号]复印件	
七、《房屋所有权证书》[泉房权证台商投资区(台)字第201401812号]复印件	
八、《惠安县人民法院查封财产清单》复印件	
九、估价机构营业执照复印件	
十、房地产估价机构备案证书复印件	
十一、房地产估价师注册证书复印件	

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、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/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)等相关法律、法规进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

注册房地产估价师签名栏

姓名	注册号	签名	签名日期
张昭杰	3520190062		年 月 日
黄东波	3520080027		年 月 日

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、本次估价所依据的有关房地产权属、面积等资料由估价委托人提供，估价委托人对其所提供资料的真实性负责。对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。由于估价委托人提供资料不实造成的失误，受托方不承担责任。

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、估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占用使用情况，估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

4、估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及包括税收、物业费、水电气费等相关费用，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

5、本估价报告的估价结论是以 2022 年 10 月 20 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。

6、本次估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有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。

（二）未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价对象已被司法查封，但根据估价目的本次估价不考虑评估对象被查封以及原有

的担保物权和其他优先受偿权的影响。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、估价委托人提供的《房屋所有权证书》未记载建筑物的建成年份，估价委托人也未提供相关建成年份资料，经调查估价对象建筑物约建成于 2013 年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准。

2、由于估价委托人未提供土地权属等相关资料，估价人员通过调查同一小区不同标的土地使用期限至 2079 年 03 月 27 日止，本次评估设定土地使用期限至 2079 年 03 月 27 日止，最终权属认定应以档案记载为准。

3、由于估价对象及可比实例所在小区的规划条件、可比实例的土地剩余年限及室内二次装修年份等资料无法获知，且调查难度极大，故有关的描述及调整只能根据估价师的经验判断。

二、估价报告使用限制

（一）使用本估价报告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。

（二）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。

（三）本报告使用期限为自估价报告出具之日起不超过一年，如房地产市场变化较大时不超过半年。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

（四）本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；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。

（五）本报告由福建恒瑞房地产评估有限公司负责解释。

（六）本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：惠安县人民法院
地址：福建省惠安县螺城镇学园路
联系人：朱先生

二、房地产估价机构

名称：福建恒瑞房地产评估有限公司
地址：福建省泉州市丰泽区丰泽街圣湖嘉园 202 室
房地产估价备案等级：一级
证书编号：QZ2018005
统一社会信用代码：91350503098132078X
法定代表人：陈晓华
联系电话：0595-22561656

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而评估房地产市场价格。

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价值（含室内二次装修）、分摊土地使用权价值（含土地使用权出让金）及室内部分家电家具等动产，不含债权债务、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：台商投资区百崎乡后海村（通港公路与杏秀公路交汇处）福隆花园 3#商住楼 2405 室住宅及室内部分家具家电。
- 2、坐落：估价对象为台商投资区百崎乡后海村（通港公路与杏秀公路交汇处）福隆花园 3#商住楼 2405 室住宅，所在小区位于滨湖南路南侧。
- 3、规模：估价对象建筑面积为 99.8 平方米。
- 4、用途：房屋规划用途为住宅，实际用途为住宅。
- 5、房屋性质：估价对象为市场化商品房。
- 6、使用状况：于价值时点，估价对象为空置。
- 7、其他状况：无。

8、权属：权属状况具体如下。

(1) 《房屋所有权证书》登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证书》[泉房权证台商投资区(台)字第 201401812 号]记载，房屋所有权人为姚清江，共有情况为单独所有，房屋规划用途为住宅，实际用途为住宅，土地使用权类型为出让；建筑面积 99.8 平方米，钢筋砼结构，总楼层为 30 层、位于所在楼的第 24 层。

(2) 《惠安县人民法院查封财产清单》记载状况

根据估价委托人提供的《惠安县人民法院查封财产清单》，估价对象部分室内家具家电清单详见下表：

序号	项目名称	规格、型号	数量	单位
1	格力空调	立式	1	台
2	长虹空调	挂式	1	台
3	三洋空调	挂式	1	台
4	挂式空调(三菱)	挂式	1	台
5	热水器	40L	1	台
6	冰箱		1	台

(三) 土地基本状况

- 1、四至：东至杏秀路，西至其他用地，北至滨湖南路，南至其他用地。
- 2、形状：估价对象所在宗地土地形状为多边形。
- 3、土地使用权类型和土地使用期限：土地使用权类型为出让。
- 4、规划条件：估价对象土地用途为城镇住宅用地，由于受客观条件限制难以取得原始规划条件，故无法得知估价对象的具体规划条件。
- 5、开发程度：至价值时点，土地开发程度已达宗地红线内外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），宗地内已建成建筑物。

(四) 建筑物基本状况

- 1、建筑结构：钢筋砼结构。
- 2、设施设备：电梯、消防、通讯、水电等设施设备齐全。
- 3、新旧程度：估价对象所在楼宇约建成于 2013 年，于价值时点已使用 9 年，房屋综合成新率约为 85%。
- 4、楼幢位置：位于小区中间位置。
- 5、楼层：所在楼宇总层数为 30 层，位于第 24 层。
- 6、朝向：所在楼宇为南北朝向，估价对象为南北朝向、朝西单元。

7、层高：层高约为 3.0 米。

8、空间布局：一层为入户大厅，以上各层为住宅；垂直交通为人行楼梯及电梯，每单元电梯二梯六户。

9、维护状况：使用正常，维护状况较好。

10、完损程度：房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体基本完好，室外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件基本完好。

11、装饰装修

(1) 估价对象所在楼宇外墙面为瓷砖，铝合金窗。

(2) 估价对象室内装修情况：室内客厅地面铺玻化砖，墙面及天棚均为涂料粉刷；卧室地面铺玻化砖，墙面及天棚均为涂料粉刷；厨房地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖，天棚铝扣板吊顶；卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖，天棚铝扣板吊顶；入户门为防盗门，水、电、卫设施齐全。

五、价值时点

根据估价目的，确定以完成实地查勘之日为价值时点，即 2022 年 10 月 20 日。

六、价值类型

(一) 价值类型

根据估价目的，确定本估价报告价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况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

价值内涵是满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物价值（含室内二次装修）、分摊土地使用权价值（含土地使用权出让金）及室内部分家电家具等动产，不含债权债务、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“五通”。

七、估价原则

本次估价遵循如下原则

(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的原则。

(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的原则。

(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。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

(一) 有关法律、法规和政策性文件

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）；

2、《中华人民共和国城乡规划法》（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》第二次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（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）；

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四十六号公布）；

6、《最高人民法院关于实施〈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〉有关问题的通知》（法释[2012]30号，自2012年1月1日起实施）；

7、《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〕；

8、《福建省高级人民法院关于执行中委托评估、拍卖工作的暂行规定》（闽高法[2004]25号）；

9、《泉州台商投资区管理委员会关于公布泉州台商投资区2019年城镇基准地价的通告》（泉台管〔2021〕61号）。

(二) 估价标准

- 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/T50899-2013）；
- 3、《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

- 1、《福建省惠安县人民法院价格评估委托书》〔（2022）闽0521执恢1697号〕复印件；
- 2、《福建省惠安县人民法院执行裁定书》〔（2022）闽0521执恢1697号〕复印件；
- 2、《房屋所有权证书》〔泉房权证台商投资区（台）字第201401812号〕复印件；
- 3、《惠安县人民法院查封财产清单》复印件；
- 4、估价委托人提供的其他相关资料。

（四）估价机构搜集的资料

- 1、估价对象现场照片；
- 2、估价人员实地查勘记录；
- 3、可比实例的相关资料；
- 4、估价机构掌握的其他相关资料。

九、估价方法

本次采用比较法、成本法进行估价。

（一）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。其基本计算公式如下：

房地产比较单价=建立比较基础后可比实例房地产单价×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

（二）成本法

成本法是通过测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。其基本计算公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，采用市场价值类型，按照评估工作程序，经过细致的实地查勘，在认真分析现有的资料，通过细致的测算，并结合估价经验，确定估价对象在价值时点的市场价值为¥100.70万元（大写人民币：壹佰万柒仟元整），其中住宅市场价值为99.72万元、室内部分家具家电市场价值为0.98万元；预计应缴纳税费为¥5.02万元，扣除预计应缴纳税费后的价值为¥95.68万元，具体如下表：

住宅价值明细表

房号	建筑面积 (m ²)	市场单价 (元/平方米)	市场价值 (万元)
2405 室	99.8	9992	99.72

室内部分家具家电评估清单

序号	项目名称	数量	单位	价值 (元)
1	格力空调	1	台	4620
2	长虹空调	1	台	1260
3	三洋空调	1	台	1400
4	挂式空调 (三菱)	1	台	1400
5	热水器	1	台	700
6	冰箱	1	台	420
合计		--	--	0.98 万元

估价结果内涵是：估价结果包括建筑物价值（含室内二次装修）、分摊土地使用权价值（含土地使用权出让金）及室内部分家电家具，不含债权债务、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“五通”。

十一、注册房地产估价师

参与本次估价的注册房地产估价师是张昭杰和黄东波。

姓名	注册号	签名	签名日期
张昭杰	3520190062		年 月 日
黄东波	3520080027		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年10月20日至2022年10月20日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为2022年10月20日至2022年11月14日。

福建恒瑞房地产评估有限公司

2022年11月14日

附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象实地查勘情况及相关照片
- 三、可比实例位置图及外观照片
- 四、专业帮助情况和相关专业意见
- 五、《福建省惠安县人民法院价格评估委托书》〔（2022）闽 0521 执恢 1697 号〕复印件
- 六、《福建省惠安县人民法院执行裁定书》〔（2022）闽 0521 执恢 1697 号〕复印件
- 七、《房屋所有权证书》〔泉房权证台商投资区（台）字第 201401812 号〕复印件
- 八、《惠安县人民法院查封财产清单》复印件
- 九、估价机构营业执照复印件
- 十、房地产估价机构备案证书复印件
- 十一、房地产估价师注册证书复印件

一、估价对象位置图



二、估价对象实地查勘情况及相关照片

注册房地产估价师张昭杰和黄东波于 2022 年 10 月 20 日对估价对象进行了实地查勘，拍摄的估价对象照片如下：

估价对象部分照片 1

		
<p>建筑外观</p>	<p>楼梯口</p>	<p>入户门</p>
		
<p>客厅</p>	<p>卧室</p>	<p>卧室 1</p>
		
<p>餐厅</p>	<p>厨房</p>	<p>卫生间</p>

估价对象部分照片 2

		
设备 1	设备 2	设备 3
		
设备 4	设备 5	设备 6

三、可比实例位置图和外观照片

可比实例 A 位置图如下:



可比实例 A 外观照片如下:



可比实例 B 位置图如下:



可比实例 B 外观照片如下:



可比实例 C 位置图如下:



可比实例 C 外观照片如下:



四、专业帮助情况和相关专业意见

本次估价中，没有人对本报告提供了专业帮助，也未依据相关专业意见进行估价。