

房地产估价报告



估价报告编号 : 厦巨司字第[2018]PT039号
估价项目名称 : 莆田市城厢区南门居委会莆阳路296号的商住
房地产市场价值评估
估价委托人 : 福建省莆田市中级人民法院
房地产估价机构 : 厦门巨臣土地房地产评估咨询有限公司
注册房地产估价师 : 杨金花 (注册号: 3520170109)
李宸葳 (注册号: 2320140036)
估价报告出具日 : 2018年7月17日

估价报告摘要

估价委托人	福建省莆田市中级人民法院		所有权人	刘明寿			
项目名称	莆田市城厢区南门居委会莆阳路296号的商住房地产估价						
价值时点	2018年6月1日						
估价目的	为委托人进行司法处置提供价值参考依据而评估房地产市场价值						
估价方法	收益法、市场比较法						
权利证书	《福建省莆田市中级人民法院价格评估委托书》【(2018)闽03委评字00011号】 《福建省莆田市中级人民法院执行裁定书》【(2017)闽03执134号】 《房屋所有权证》(莆市房权证城厢区字第072307号)及《国有土地使用证》【莆国用(2001)字第C016146号】						
估价对象	房屋状况	房屋所有权证	莆市房权证城厢区字第072307号		房屋结构	框架	
		建筑面积	386.56m ²		规划用途	商业、住宅	
		总层数	7层		所在层次	1-7层	
		建成年份	2001年		电梯	无电梯	
	土地状况	土地使用权证号	莆国用(2001)字第C016146号		土地用途	商住用地	
		分摊面积	50.72m ²		用地来源	划拨	
批准使用期限		商住用地法定最高出让年限商业为40年,住宅为70年,本次估价设定土地批准使用年限至估价期日起算商业为40年,住宅为70年。至估价期日,估价对象剩余使用年限商业为40年,住宅为70年					
价值类型	市场价值						
估价结果	估价对象于价值时点(2018年6月1日)的估价结果如下表:						
	价值类型	项目	评估原值		土地出让金 (万元)	扣减土地出让金后价值	
			小写 (万元)	人民币大写		小写 (万元)	人民币大写
	市场价值	一至七层 房地产	403.71	肆佰零叁万柒仟 壹佰元整	96.21	307.50	叁佰零柒万伍 仟元整
其他事项说明	-						

以上内容摘自房地产估价报告书,欲了解本估价项目的全面情况,应认真阅读房地产估价报告书全文。

相对位置示意图如下：



目 录

一、估价报告摘要	第 1 页
二、目 录	第 2 页
三、致委托方函	第 3 页
四、估价师声明	第 4 页
五、估价的假设和限制条件	第 5 页
六、估价结果报告	第 7 页
七、估价技术报告	第 13 页
八、附 件	第 27 页

致委托方函

福建省莆田市中级人民法院：

受贵方的委托，我公司已对估价对象进行估价，主要内容报告如下：

估价目的：为委托人进行司法处置提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：本次估价对象为莆田市城厢区南门居委会莆阳路296号的商住房地产，登记权利人为刘明寿，其土地使用权类型为划拨，土地用途为商住用地，房屋用途为商业、住宅，建筑面积386.56平方米；估价对象所在建筑物总层数为7层，框架结构，建成于2001年，估价对象位于第1-7层。估价对象财产范围包括产权登记范围内的建筑物、室内二次装修、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括可移动设施设备、债权债务及其他财产或权益。

价值时点：2018年6月1日。

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法、市场比较法。

根据有关法律法规、政策文件和技术标准，以及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，经过实地查勘，在满足本次估价的全部假设和限制条件的前提下，估价对象于价值时点（2018年6月1日）的估价结果如下表：

序号	价值类型	项目	评估原值		土地出 让金 (万元)	扣减土地出让金后价值	
			小写 (万元)	人民币大写		小写 (万元)	人民币大写
1	市场价值	一至七层 房地产	403.71	肆佰零叁万柒仟 壹佰元整	96.21	307.50	叁佰零柒万伍 仟元整

特别提示：（1）本估价报告使用期限：自估价报告出具日期（2018年7月17日）起一年。（2）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

厦门巨臣土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：陆荣梅

二〇一八年七月九日

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。

二、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。

三、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。

四、注册房地产估价师对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。

五、注册房地产估价师依照《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）以及相关法律、法规开展估价工作，进行分析并形成意见和结论，撰写估价报告。

六、估价师杨金花已于2018年6月1日对估价对象进行了实地查勘。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的中国注册房地产估价师：

杨金花：房地产估价师注册号：3520170109 签字：

李宸葳：房地产估价师注册号：2320140036 签字：

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

1、估价对象的建筑性质为 1993 年 5 月拆迁安置产业,建筑类型为商住,并能得到最有效利用,产生相应的房地产收益。

2、估价对象无法定优先受偿权利设定。由于委托人未告知有优先受偿权利情况,且估价师无法知悉,本估价结果的法定优先受偿款未考虑其他有关优先受偿款的情况。

3、本估价结果为估价对象于估价时点的房地产价值。

4、本估价报告中所依据的有关资料由估价委托人提供,估价委托人应保证资料的真实性,合法性。如由于估价委托人提供资料不真实而造成估价结果失实,估价机构和估价人员不承担相应的责任。

5、本次评估采用的总层数(7层)为估价人员现场查勘确认所得。

二、本次估价的依据不足假设

因《房屋所有权证》及《国有土地使用证》未记载估价对象的具体建成年份且估价委托人未能提供本次估价对象建成年份的说明,故由估价人员走访周边调查得知该估价对象的建成年份为 2001 年。

三、本报告使用的限制条件

1、本次估价仅对估价对象房地产价值做出合理估算,不作为其权属方面确认依据,有关权属界定以有关部门认定的为准。

2、房地产估价具有很强的时效性,因此,本估价报告的应用必须在本报告所确定的估价报告应用的有效期内,且应用必须基于房地产市场是正常稳定之前提。随着政治、经济、社会等状况的变化,估价对象的价格或者价值可能发生很大的变化,则本估价报告将失去其有效性。

3、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象表观视力可及的部分(包括建筑外观、室内状况、使用及维护状况等),未查勘其他被遮盖、

未暴露及难于接触到的部分。

4、根据福建省莆田市中级人民法院【(2018)闽03委评字00011号】《福建省莆田市中级人民法院价格评估委托书》，福建省莆田市中级人民法院【(2017)闽03执134号】执行裁定书：本次评估仅对估价对象的房地产价值进行评估；

5、经估价人员现场勘查，估价对象有门牌号。

6、至估价基准日，估价对象正处于司法诉讼中。估价对象房屋已被查封，本次评估假设其产权完整。

7、本次估价报告的房地产价值所体现的是估价对象在完整和合法的权利状态下的现有正常市场价值，本次房地产评估价值仅作为司法处置提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

8、申请执行人和被执行人对评估报告有异议的，在收到评估报告后7日内以书面形式向人民法院提出。当事人在7日内未提出异议或异议经评估机构做出说明或补正后的评估结论可为终局性的结论。

9、未经估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本报告用于公开的文件、通告或报告中，不得以任何形式公开发表。

10、本报告自完成之日起一年内有效。

11、本房地产估价报告由房地产估价师签字，估价机构加盖公章后方可有效。

12、本估价报告壹式柒份，委托人陆份，本公司存档壹份。

房地产估价结果报告

一、委托方：福建省莆田市中级人民法院

二、估价方：

房地产估价机构名称：厦门巨臣土地房地产评估咨询有限公司

住所：厦门市湖滨东路6号华龙大厦22层06、07单元（邮政编码：361010）

法定代表人：陆荣梅

估价资质等级：土地评估资质全国A级（资质证书编号：A201135011）

房地产评估资质全国一级（资质证书编号：352017009）

联系电话：0594-2680376

三、估价目的

为委托人进行司法处置提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象及范围

估价对象莆田市城厢区莆阳路296号的房地产（建筑面积386.56m²）。估价对象财产范围包括产权登记范围内的建筑物、室内二次装修、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括可移动设施设备、债权债务及其他财产或权益。

（二）估价对象权益状况

房屋状况	建筑面积	386.56m ²	规划用途	商业、住宅
	房屋所有权证	莆市房权证城厢区字第072307号	房屋结构	框架
	总层数	7层	所在层次	1-7层
	建成年份	2001年	电梯	无电梯
土地状况	土地使用权证号	莆国用（2001）字第C016146号	土地用途	商住用地
	分摊面积	50.72m ²	用地来源	划拨

况	批准使用期限	商业 40 年，住宅 70 年		规划条件	商住
	他项权利	已抵押	抵押权人	兴业银行股份有限公司莆田涵江支行	
	拖欠税费	--	分析	本次估价不考虑抵押权对评估价值的影响。	

(三) 估价对象实物状况

1、土地实物状况		
(1)	坐落	莆田市城厢区莆阳路 296 号
(2)	四至	东与蔡珍财厝共墙，西与方文榆厝共墙，南邻莆阳路，北邻通道
(3)	土地使用权面积	50.72 m ²
(4)	用途	商住用地
(5)	宗地形状	地块呈矩形，形状规则
(6)	地形地势	地势平坦
(7)	地质	地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强
(8)	土地开发程度	小区红线内外基础设施达到“五通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、土地平整）
2、建筑物实物状况		
(1)	名称	莆田市城厢区南门居委会莆阳路 296 号
(2)	小区规模	无
(3)	建筑结构	1-7 层框架结构
(4)	层高	3 米
(5)	建筑功能	满足商住使用
(6)	新旧程度	所在楼宇建成于 2001 年
(7)	空间布局	所在楼宇一层为商业，二层以上为住宅
(8)	户型	一层店面，二层以上住宅（前后间）
(9)	外观	外墙为墙砖
(10)	工程质量	合格
(11)	室内装修状况	一层现状为吉祥不锈钢工程部，入户卷帘门，缸砖地面，内墙及天棚为涂料粉刷；楼梯为铁艺扶手，水泥地面；二至七层入户木门，铝合金窗及木框琉璃窗；室内为缸砖地面，内墙及天棚为涂料粉刷，分前后间；每层一个卫生间，卫生间为防滑砖地面，内墙瓷砖贴面，天棚涂料粉刷；水电卫设施齐全。具体详见照片。
(12)	物业管理	无

(四) 估价对象区位状况

1、位置状况		
(1)	坐落	莆田市城厢区莆阳路 296 号
(2)	方位	莆田市城厢区
(3)	与重要场所距离	距离长途汽车站、公共客运站约 100 米

(4)	临街状况	临胜利路
(5)	楼幢位置	估价对象楼宇临街，位置好
(6)	朝向及单元位置	南北朝向
(7)	楼层	总层数7层，位于第1-7层
(8)	土地级别	中心城区L20商业用地路线；二级住宅用地
(9)	聚集程度	莆田市农副产品批发市场、南门长途汽车站、莆田妇产医院、壶兰大酒店、长途汽车站、公共客运站
2、交通状况		
(1)	道路状况	估价对象附近路网较密集，有南门路、胜利路、莆阳路，道路状况良好，道路通达度较高
(2)	出入可利用交通工具	出入可用各类交通工具等；有多路公共汽车，公交便捷度较好
(3)	交通管制情况	无特殊交通管制
(4)	停车方便度	估价对象车位紧张，停车方便程度一般
3、外部配套设施状况		
(1)	基础设施	宗地红线外已达五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），各项基础设施完善；
(2)	公共服务设施	附近有莆田市农副产品批发市场、南门长途汽车站、莆田妇产医院、壶兰大酒店、长途汽车站、公共客运站等公共配套设施齐全
4、周围环境状况		
(1)	自然环境	周边道路较清洁，绿化覆盖率一般，周边无水、大气等污染源，空气质量较好
(2)	人文环境	居民素质较好，治安状况较好，人文环境较好
(3)	景观	区域内无特殊景观

五、价值时点

本报告的价值时点为二〇一八年六月一日。

本次价值时点为现场查勘之日。

六、价值类型

本次估价的价值类型是市场价值。

市场价值，是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。

价值内涵是在价值时点且满足本次估价的假设和限制条件下，设定估价对象在完全权利状态下，无他项权利限制的价值。包括建筑物和土地使用权价值。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

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。

八、估价依据

(一)有关法律、法规和文件依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日施行）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日施行）；
3. 《中华人民共和国拍卖法》；
4. 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）；
5. 《中华人民共和国物权法》（2007年10月11日施行）
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
7. 《房地产估价机构管理办法》（2005年10月12日建设部令第142号）
8. 《注册房地产估价师管理办法》（2006年12月25日建设部令第151号）

(二)有关估价标准依据

1. 《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】；
2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】；

(三)估价委托人提供的资料依据

1. 《福建省莆田市中级人民法院价格评估委托书》【(2018)闽03委评

字 00011 号】

2、《福建省莆田市中级人民法院执行裁定书》【(2017)闽 03 执 134 号】

3、《房屋所有权证》（莆市房权证城厢区字第 072307 号）及《国有土地使用证》【莆国用（2001）字第 C016146 号】；

(四)估价机构及注册估价师掌握和搜集的有关材料依据

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. 有关建安造价等相关资料；
5. 当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

(一) 已选用估价方法的理由

估价方法通常有收益法、成本法、假设开发法等估价方法。由于本次估价对象一层为商业，二至七层为住宅，由于估价对象同一地区、同一供求范围内有较多的与估价对象相类似房地产租赁、交易实例，而且，交易日期与价值时点较为接近，采用收益法、市场比较法最能体现估价对象的市场价值，故采用收益法、市场比较法对本估价对象进行评估。

(二) 未选用估价方法的理由

1、估价对象为商住，而成本法是注重均衡原理，现时商住房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映其实际的市场价值，故不宜采用成本法。

2、估价对象为商住，不具有投资开发或再开发潜力，不符合假设开发法测算的要求，故不宜用假设开发法进行评估。

(三) 估价技术路线

1、首先选取 3 个商业租金的可比实例，并建立比较基础；其次对各可比实例进行各种因素的修正与调整（交易情况修正，市场状况调整，房地产状况调整）；最后应用收益法公式求得估价对象一层房地产的单价及总价。

2、首先选取 3 个住宅的可比实例，并建立比较基础；其次对各可比实

例进行各种因素的修正与调整（交易情况修正，市场状况调整，房地产状况调整）；最后应用市场比较法公式求得估价对象二至七层房地产的单价及总价。

3、以上述两者之和确定估价对象第一至七层房地产的整体总价值。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用收益法、市场比较法，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下并结合估价对象实际情况最终确定估价对象于价值时点（2018年6月1日）的估价结果如下表：

序号	价值类型	项目	评估原值		土地出 让金 (万元)	扣减土地出让金后价值	
			小写 (万元)	人民币大写		小写 (万元)	人民币大写
1	市场价值	一至七层 房地产	403.71	肆佰零叁万柒仟 壹佰元整	96.21	307.50	叁佰零柒万伍 仟元整

十一、实地查勘期

2018年6月1日

十二、估价作业期

2018年6月1日至2018年7月17日

十三、估价人员

杨金花、李宸葳

十四、估价报告应用的有效期

有效期为壹年，从报告签发之日算起。

参加本次估价的中国注册房地产估价师：

杨金花：房地产估价师注册号：3520170109 签字：

李宸葳：房地产估价师注册号：2320140036 签字：

厦门巨臣土地房地产评估咨询有限公司

二〇一八年七月九日

附 件

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象实地查勘照片；
- 3、委托方提供材料复印件：

《福建省莆田市中级人民法院价格评估委托书》【（2018）闽03委评字00011号】；

《福建省莆田市中级人民法院执行裁定书》【（2017）闽03执134号】；
《房屋所有权证》（莆市房权证城厢区字第072307号）及《国有土地使用证》【莆国用（2001）字第C016146号】；

- 4、估价机构营业执照复印件；
- 5、估价机构房地产估价资质证书复印件；
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件。

估价对象照片

周边环境



外墙



一层

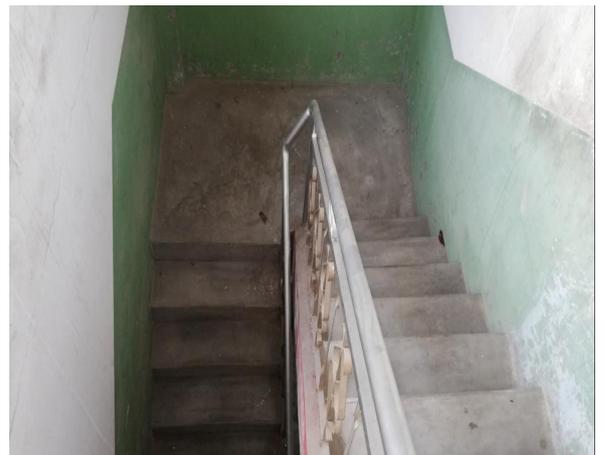


一层



后门

楼梯



估价对象照片

楼上



楼上



楼上



楼上



楼上



楼上

