

# 房地产估价报告



估价报告编号： 泉名城评（房）[2021]177号  
估价项目名称： 泉州市泉港区前黄镇驿峰路蓝海国际 19#203A、203B  
住宅房地产及动产司法处置估价  
估价委托人： 泉州市泉港区人民法院  
房地产估价机构： 泉州名城资产评估房地产估价有限公司  
注册房地产估价师： 林雄斌（注册号：3520190130）  
梁立政（注册号：3520120014）  
估价报告出具日期： 2021年12月20日

---

地址： 泉州市丰泽区福华商业中心大厦 25F  
电话： 22211390 22211352 22211302  
传真： 22211325

## 致估价委托人函

泉州市泉港区人民法院：

受贵院委托，本公司委派注册房地产估价师梁立政（注册号：3520120014）、林雄斌（注册号：3520190130）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

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：泉州市泉港区前黄镇驿峰路蓝海国际 19#203A、203B 住宅及动产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）、公共配套设施及动产，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积合计 122.11（203A 建筑面积 32.05，203B 建筑面积 90.06）；估价对象室内装修详见“室内二次装修一览表 表 3”；房屋规划及实际用途均为住宅，土地用途为商住，宗地面积 20015，国有建设用地使用权类型为出让，土地使用期限至 2076 年 8 月 22 日；楼宇总楼层 15 层，估价对象位于第 2 层；钢筋砼结构，带电梯；203A 权属人为姜梅娘，203B 权属人为连顺富。

价值时点：2021 年 12 月 2 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：住宅采用比较法、收益法，室内二次装修及动产采用成本法。

依据有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料及本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法和成本法进行了分析、测算和判断，在满足本估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点的估价结果为人民币陆拾万陆仟叁佰玖拾元整（RMB60.639 万元），详见下表：

估价结果一览表

表 1

序号	项目	数量	单位	单价（元/）	市场价值(万元)
一	泉港区前黄镇驿峰路蓝海国际 19#203A、203B 室	122.11		/	59.76
1	泉港区前黄镇驿峰路蓝海国际 19#203A	32.05		4023	12.89

2	泉港区前黄镇驿峰路蓝海国际 19#203B	90.06	m <sup>2</sup>	4023	36.23
3	装饰装修	122.11	m <sup>2</sup>	871	10.64
二	<b>家具家电</b>	/	<b>项</b>	/	<b>0.879</b>
1	皮质沙发	1	套	4320	0.432
2	茶几	1	台	900	0.09
3	圆餐桌	1	张	960	0.096
4	康太抽油烟机	1	台	600	0.06
5	科荣消毒柜	1	台	780	0.078
6	安吉尔净水器	1	台	720	0.072
7	佛龕	1	座	510	0.051
三	<b>合计</b>				<b>60.639</b>

特别提示：（1）估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不考虑原有的租赁权和用益物权对估价结果的影响。（2）估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）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。（5）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

泉州名城资产评估房地产估价有限公司（公章）

法定代表人（签字或盖章）：

2021年12月20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 .....	3
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 .....	7
六、价值类型 .....	7
七、估价原则 .....	7
八、估价依据 .....	8
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	11
十一、注册房地产估价师 .....	12
十二、实地查勘期 .....	12
十三、估价作业期 .....	12
附件 .....	13
一、委托书复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象内部状况、外部状况及周边环境照片	
四、可比实例位置图和外观照片	
五、估价对象权属证明复印件	
六、专业帮助情况和相关专业意见	
七、房地产估价机构营业执照复印件	
八、房地产估价机构备案证书复印件	
九、注册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. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们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. 我们依照《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，撰写本估价报告。

# 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. 估价委托人提供了估价对象的权属资料，估价人员对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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。

2. 公开市场假设。公开市场假设是指充分发达与完善的市场条件，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3. 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，经实地查勘，依常规判断，假定估价对象房屋是安全的，建筑物在耐用年限内或批准的土地使用年限内能够正常持续使用。

4. 本估价报告未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

5. 估价结果对应的交易税费负担方式为转让方和受让方各自负担，即未考虑税费转移对估价结果的影响。

### （二）未定事项假设

无。

### （三）背离事实假设

本报告估价目的为司法拍卖，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），本次估价不考虑估价对象被查封、原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不考虑原有的租赁权和用益物权对估价结果的影响。

### （四）不相一致假设

无。

### （五）依据不足假设

1. 可比实例的规划条件等资料，因调查难度较大，其有关描述及调整只能依据注册房地产估价师的实地查勘的经验判断。

2. 估价委托人未提供评估对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电

气费等情况，本估价报告未考虑其对估价结果的影响。

3. 估价对象产权证明未记载估价对象房屋的建成年份，经调查，房屋建成年份为 2012 年。本次估价房屋建成年代以调查结果为准。

## 二、报告使用限制

1. 本估价报告仅为本次估价目的使用，不得用于其他任何用途。

2. 本估价报告及估价结果仅供估价委托人使用。

3. 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。

4. 未经本估价机构和注册房地产估价师书面同意，估价报告不得向估价报告审查部门之外的单位和个人提供。估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5. 本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签字后方为有效。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：泉州市泉港区人民法院

地址：泉州市泉港区祥云南路 2071 号

## 二、房地产估价机构

名称：泉州名城资产评估房地产估价有限公司

住所：泉州市丰泽区福华商业中心大厦 25F

法定代表人：李峡

统一社会信用代码：91350500751390847T

资质情况：

1. 泉州市住房和城乡建设局颁发的《房地产估价机构备案证书》，备案等级：二级，证书编号：QZ2017011，有效期限：2020年6月4日至2023年6月3日。

2. 福建省自然资源厅发布的《关于泉州名城资产评估房地产估价有限公司备案情况的函》，备案编号：2020350048。

## 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（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）、公共配套设施及动产，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### （二）估价对象基本状况

名称：泉州市泉港区前黄镇驿峰路蓝海国际 19#203A、203B 住宅及动产。

坐落：泉州市泉港区前黄镇驿峰路蓝海国际。

规模：建筑面积合计 122.11 （203A 建筑面积 32.05 ，203B 建筑面积 90.06 ）。

用途：房屋规划及实际用途均为住宅，土地用途为商住。



权属：203A 权属人为姜梅娘，203B 权属人为连顺富，根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》具体权属如下所述：

203A、203B 商品房买卖合同摘录表

表 2

合同编号	201209040064	201209040061
买受人	姜梅娘	连顺富
房屋座落	泉港区前黄镇驿峰路蓝海国际 19#203A	泉港区前黄镇驿峰路蓝海国际 19#203B
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	32.05	90.06
房屋用途	住宅	
楼层	2/15	
建筑结构	钢筋砼	
土地用途	商住	
使用权类型	出让	
宗地面积 (m <sup>2</sup> )	20015	
使用期限	2076 年 8 月 22 日	

### (三) 土地基本状况

四至：东临其他项目用地、南临驿峰中路、北临其他项目用地、西临支路，该地段属于泉港区二级住宅用地。

国有建设用地使用权类型及土地使用期限：使用权类型为出让，土地使用期限至 2076 年 8 月 22 日。

土地面积：共有宗地面积 20015 ，分摊土地使用权面积不详。

形状：较规则。

开发程度：红线外已达“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯），地上已建成小区。

规划条件：估价委托人未提供规划条件资料，规划条件不清。

### (四) 建筑物基本状况

建筑结构：钢筋砼结构。

设施设备：带电梯，水卫、电照、通风、通讯等设施配套齐全。

装饰装修：建筑外墙瓷砖贴面，铝合金窗；电梯间石板材铺地，内墙面瓷砖贴面至顶，扣板顶棚。

估价对象室内二次装修详见下表：

室内二次装修一览表

表 3

项目	楼地面	内墙面	顶棚	备注
餐厅	瓷砖铺地 (800*800mm)	涂料粉刷、瓷 砖踢脚线	涂料粉刷、石膏角 线	入户防盗门；木作隔墙；吸顶灯 1 盏

客厅	瓷砖铺地 (800*800mm)	涂料粉刷、瓷 砖踢脚线	涂料粉刷、石膏角 线	
主卧	瓷砖铺地 (800*800mm)	涂料粉刷、瓷 砖踢脚线	涂料粉刷、石膏角 线	卧室木门，不锈钢防盗网；吸顶灯1盏
次卧室 1	瓷砖铺地 (800*800mm)	涂料粉刷、瓷 砖踢脚线	涂料粉刷、石膏角 线	卧室木门，不锈钢防盗网；吸顶灯1盏
次卧室 2	瓷砖铺地 (800*800mm)	涂料粉刷、瓷 砖踢脚线	涂料粉刷、石膏角 线	卧室木门，不锈钢防盗网；吸顶灯1盏
厨房	瓷砖铺地 (800*800mm)	瓷砖贴面 (300*450mm)	铝扣板吊顶	不锈钢防盗网、石材橱柜、吸顶灯
公卫	瓷砖铺地 (300*300mm)	瓷砖贴面 (300*600mm)	铝扣板吊顶	带排气照明风暖三合一，马桶，洗手池； 卫生洁具齐全
主卫	瓷砖铺地 (300*300mm)	瓷砖贴面 (300*600mm)	铝扣板吊顶	带排气照明风暖三合一，蹲便器，洗手池； 卫生洁具齐全
阳台	瓷砖铺地 (800*800mm)	瓷砖贴面 (300*600mm)	涂料粉刷	不锈钢防盗网；吸顶灯1盏

建成时间及成新率：2012年建成，按直线法测算成新率85%；无功能折旧及外部性折旧。

完损状况：房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及非承重墙体完好，门窗及五金配件等齐全完整，为完好房。

使用及维护状况：正常使用，维护较好。

楼宇布局：楼宇垂直布局：一层为架空层，二层及以上为住宅，垂直交通为电梯及步行梯；平面布局：板状布局，一梯二户；单元布局：平层住宅，203A、203B室已打通使用，户型设计为三房二厅一厨二卫一阳台；空间布局好。

建筑外观：外观较好。

层高：3米。

楼幢位置：位于小区内，位置较好。

朝向：楼幢南北朝向，估价对象南北朝向，位于中间单元，朝向好。

总楼层及所在层：楼宇总楼层15层，估价对象位于第2层。

动产明细表

表4

序号	名称	规格型号	数量	单位
1	皮质沙发	2+1+贵妃座	1	套
2	茶几	1.3m×0.68m×0.3m	1	台
3	圆餐桌	直径1.3m	1	台
4	康太抽油烟机		1	台
5	科荣消毒柜	ZQD90-L-11A	1	台

6	安吉尔净水器	101UF120J	1	台
7	佛龕	1.75m × 0.68m × 0.4m	1	座

### （五）区位状况

估价对象位于驿峰中路北侧,该地段属于泉港区二级住宅用地,所处方位较好;距泉港第二中学约1200米,距泉州市泉港区实验幼儿园(锦川园)约800米;周边有驿峰中路、南山路等城市主干道,路网密集,交通通达度较高;出入可利用工具有公交、出租车等,距离公交站点近,有泉港1路、泉港2路、泉港8路、泉港12路、泉港夜1路等公交车经过,公交班次密集,辐射范围较广;乘坐出租车方便性好,交通便捷度较高;区域内有泉港第二中学、泉州市泉港区实验幼儿园(锦川园)、中国银行等,以及各类餐饮店、零售便利店等,公共服务配套设施完善;周边环境卫生干净整洁,基本无空气、噪声污染,自然环境较好;无特殊景观;周边分布着锦川小区、金盾·理想城、蓝水湾等住宅小区,住宅聚集度较高。

### 五、价值时点

以实地查勘完成日2021年12月2日为价值时点。

### 六、价值类型

（一）价值类型：市场价值。

（二）价值定义

市场价值是指经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式的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,满足本次估价假设和限制条件下的价值,包括建筑物(含室内二次装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)、公共配套设施及动产,不包括债权债务、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”;估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权,也不考虑原有的租赁权和用益物权对估价结果的影响。估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

### 七、估价原则

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、法规及文件依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（第十二届中华人民共和国主席令 第 46 号，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，自 2016 年 12 月 1 日起实施）。

2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令 第 45 号，2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）。

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（第八届中华人民共和国主席令第二十九号，第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议于 1994 年 7 月 5 日通过；第十三届中华人民共和国主席令第三十二号，十三届全国人大常委会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）。

4. 《中华人民共和国土地管理法》（第六届中华人民共和国主席令第四十一号，第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议于 1986 年 6 月 25 日通过；第十三届中华人民共和国主席令第三十二号，十三届全国人大常委会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日第四次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）。

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（第十届中华人民共和国主席令第

七十四号，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行；第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议于 2019 年 4 月 23 日第二次修正，自公布之日起施行）。

6. 《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》（法释[2004]16 号）。

7. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5 号）。

8. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16 号）。

9. 《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》（法释〔2012〕30 号）。

10. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18 号）。

11. 《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）。

12. 最高人民法院办公厅、中国资产评估协会等六部门关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）。

13. 《泉州市泉港区人民政府关于 2019 年城镇土地级别和基准地价的通告》（泉港政告[2021]2 号）。

14. 其他与估价工作相关的法律、法规和规章制度。

#### （二）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/T50899-2013）。

#### （三）估价行为依据

1. 《委托书》（（2021）闽 0505 执 1914 号）。

2. 《执行裁定书》（（2021）闽 0505 执 1914 号）。

#### （四）估价委托人提供的资料

1. 《商品房买卖合同》（201209040064）复印件

2. 《商品房买卖合同》（201209040061）复印件。

3. 《查封（扣押）财产清单》复印件。

（五）估价机构及注册房地产估价师调查收集的相关资料

1. 估价对象照片。

2. 实地查勘记录。

3. 可比交易实例调查表、租金可比实例调查表等相关资料。

4. 《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）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017年版）、《福建工程价格信息》。

5. 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

住宅采用比较法、收益法，室内二次装修及动产采用成本法。

1. 比较法是指选取一定数量可比实例，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的方法。

2. 收益法是指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的方法。

3. 成本法是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。

### （二）估价技术路线

本次估价住宅与室内二次装修分开计算，先用比较法和收益法计算出住宅价值（不含室内二次装修），再采用成本法求得室内二次装修价值，动产采用成本法。

#### 1. 比较法估价

① 搜集交易实例；

② 选取 3 个可比实例；

③ 对可比实例的实际成交价格进行适当处理；

④ 求取比较价值。

#### 2. 收益法估价

① 选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式；

- ②有效毛收入按出租型求取；
- ③估价对象没有租赁合同约束，直接采用市场租金求取收益价值；
- ④确定报酬率，并假定报酬率每年不变，期间收益不变，求取价值时点起持有期 5 年内的收益价值折现到价值时点；
- ⑤求取估价对象 5 年后的转售收益并折现到价值时点；
- ⑥利用持有加转售模式的收益法公式求得估价对象的收益价值。

### 3. 成本法估价

计算公式：

①室内二次装修评估价值=重置成本×成新率

重置成本=建设成本+管理费用+投资利息+开发利润

建设成本=前期费用+建筑安装工程费

②动产估价值=重置成本×成新率

### 4. 确定估价结果

综合分析比较法与收益法的估价结果，确定估价对象住宅（不含室内二次装修）的评估价值，加上室内二次装修价值及动产价值，求取估价对象的价值。

### 十、估价结果

依据有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料及本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法和成本法进行了分析、测算和判断，在满足本估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点的估价结果为人民币陆拾万陆仟叁佰玖拾元整（RMB60.639 万元），详见下表：

估价结果一览表

表 5

序号	项目	数量	单位	单价（元/ ）	市场价值（万元）
一	泉港区前黄镇驿峰路蓝海国际 19#203A、203B 室	122.11		/	59.76
1	泉港区前黄镇驿峰路蓝海国际 19#203A	32.05		4023	12.89
2	泉港区前黄镇驿峰路蓝海国际 19#203B	90.06	m <sup>2</sup>	4023	36.23
3	装饰装修	122.11	m <sup>2</sup>	871	10.64
二	家具家电	/	项	/	0.879
1	皮质沙发	1	套	4320	0.432
2	茶几	1	台	900	0.09

3	圆餐桌	1	张	960	0.096
4	康太抽油烟机	1	台	600	0.06
5	科荣消毒柜	1	台	780	0.078
6	安吉尔净水器	1	台	720	0.072
7	佛龕	1	座	510	0.051
三	合计				60.639

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的价值，包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）、公共配套设施及动产，不包括债权债务、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”；估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不考虑原有的租赁权和用益物权对估价结果的影响。估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

### 十一、注册房地产估价师

#### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	日期
梁立政	3520120014		
林雄斌	3520190130		

### 十二、实地查勘期

实地查勘日：2021年12月2日。

### 十三、估价作业期

2021年12月2日至2021年12月20日。

泉州名城资产评估房地产估价有限公司（盖章）

2021年12月20日



## 附件

- 一、委托书复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象内部状况、外部状况及周边环境照片
- 四、可比实例位置图和外观照片
- 五、估价对象权属证明复印件
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构备案证书复印件
- 九、注册房地产估价师注册证书复印件

## 专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供专业帮助，本报告也未依据相关专业意见。