

# 涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号： 泉名城评（房）[2022]16号

估价项目名称： 泉港区中兴街北侧富临华庭6#楼、7#楼、8#楼18套住宅及7#楼、8#楼10间店面在建房地产司法处置估价

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： 梁立政（注册号：3520120014）  
林雄斌（注册号：3520190130）

估价报告出具日期： 2022年2月25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：泉港区中兴街北侧富临华庭 6#楼、7#楼、8#楼 18 套住宅及 7#楼、8#楼 10 间店面在建房地产；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）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；估价对象建筑外墙装饰装修及门窗工程已完工，电梯已安装，室内为毛坯，小区配套设施及绿化正在施工，未完成竣工验收，建筑面积合计 2532.08 m<sup>2</sup>（其中住宅面积 2003.08 m<sup>2</sup>，店面面积 529 m<sup>2</sup>），详见下表：

房屋明细表

表 1

序号	房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	权利人	户型	所在层/总楼层	朝向	楼幢位置	宽深比	店面形状
1	6-202	35.86	黄河明、许金菇	一室一厅	2/15	朝北	位于小区内	/	/
2	6-307	124.66	郭英吓	三室二厅	3/15	南北朝向	位于小区内	/	/
3	6-507	124.66	林明来、吴琴娥	三室二厅	5/15	南北朝向	位于小区内	/	/
4	6-907	124.66	张海萍、韦纯超	三室二厅	9/15	南北朝向	位于小区内	/	/
5	6-1107	124.66	赵兴明	三室二厅	11/15	南北朝向	位于小区内	/	/
6	6-1307	124.66	陈才文	三室二厅	13/15	南北朝向	位于小区内	/	/
7	6-1407	124.66	赵兴明	三室二厅	14/15	南北朝向	位于小区内	/	/
8	7-606	98.56	索海芳	二室二厅	6/17	南北朝向	位于沿街位置	/	/
9	7-701	119.22	黄丽玲	三室二厅	7/17	南北朝向	位于沿街位置	/	/
10	7-801	119.22	黄丽玲	三室二厅	8/17	南北朝向	位于沿街位置	/	/

11	7-901	119.22	余秀梅	三室二厅	9/17	南北朝向	位于沿街位置	/	/
12	7-1001	119.22	黄丽玲	三室二厅	10/17	南北朝向	位于沿街位置	/	/
13	7-1201	119.22	黄丽玲	三室二厅	12/17	南北朝向	位于沿街位置	/	/
14	7-1301	119.22	黄丽玲	三室二厅	13/17	南北朝向	位于沿街位置	/	/
15	7-1401	119.22	张宗龙	三室二厅	14/17	南北朝向	位于沿街位置	/	/
16	7-1501	119.22	张宗龙	三室二厅	15/17	南北朝向	位于沿街位置	/	/
17	8-401	89.62	庄陆祥	二室二厅	4/17	朝南	位于沿街位置	/	/
18	8-402	77.32	庄陆祥	二室二厅	4/17	朝南	位于沿街位置	/	/
19	7-D132	60.17	刘清梅	开间	1/17	朝南	位于沿街位置	0.66	规则
20	7-D133	36.04	庄景南、 吴汝弟	开间	1/17	朝南	位于沿街位置	0.38	不规则
21	7-D139	41.87	陈少波	开间	1/17	朝南	位于沿街位置	0.35	不规则
22	7-D140	38.57	庄辉强、 庄萍婷	开间	1/17	朝南	位于沿街位置	0.32	不规则
23	7-D141	43.03	郭阿华	开间	1/17	朝南	位于沿街位置	0.34	不规则
24	8-D123	23.46	连晓亮	开间	1/17	朝西南	位于沿街位置	0.51	规则
25	8-D126	106.64	黄陆宇	开间	1/17	朝西南	位于沿街位置	0.33	不规则
26	8-D127	31.14	黄陆宇	开间	1/17	朝西南	位于沿街位置	0.58	规则
27	8-D128	31.14	黄陆宇	开间	1/17	朝西南	位于沿街位置	0.58	规则
28	8-D129	116.94	黄陆宇	开间	1/17	朝西南	位于沿街位置	0.33	不规则

房屋规划及实际用途均为店面、住宅，土地用途为商住用地；国有建设用地使用权类型为出让；商业使用年限至 2046 年 5 月 17 日，住宅使用年限至 2076 年 5 月 17 日；6#楼总楼层为 15 层、7#、8#楼总层数均为 17 层；钢混结构，带电梯。

价值时点：2021 年 7 月 29 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

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，采用比较法和收益法进行了分析、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壹仟陆佰伍拾壹万伍仟陆佰元整（小写：¥1651.56万元），具体详见下表。

估价结果一览表 表 2

项目	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	评估价值（万元）
住宅	2003.08	3282	657.41
店面	529	18793	994.15
合计	2532.08	/	1651.56

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）估价结果仅为人民法院确定财产处置参考服务，不是估价对象可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。（4）本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

（5）根据泉州市泉港区住房和城乡建设局出具的《证明》，估价对象有网上签约记录，无商品房买卖合同备案记录，本次估价对象用途及建筑面积以《证明》为准。（6）本报告使用期限为自估价报告出具之日起不超过一年，在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。（7）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）：

2022年2月25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.....	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.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15
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）、《关于印发涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》（中房学〔2021〕37号）。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。

6. 由于估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

#### （二）未定事项假设

根据泉州市泉港区住房和城乡建设局出具的《证明》，估价对象有网上签约记录，无商品房买卖合同备案记录。估价对象用途及建筑面积以《证明》为准。

#### （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及室内装饰装修情况等资料，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。

#### 二、报告使用限制

1. 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人（估价委托人）、使用期限等使用范围使用估价报告。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. 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考服务，不是估价对象可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

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. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

6. 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。

7. 本估价报告加盖估价机构公章、法定代表人签名或盖章并由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

## 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）及公共配套设施，不包括债权债务、动产、特许经营权等其他财产或权益。

### （二）估价对象基本状况

名称：泉港区中兴街北侧富临华庭 6#楼、7#楼、8#楼 18 套住宅及 7#楼、8#楼 10 间店面在建房地产。

坐落：泉港区中兴街北侧富临华庭。

工程进度：估价对象建筑外墙装饰装修及门窗工程已完工，电梯已安装，室内为毛坯，小区配套设施及绿化正在施工，未完成竣工验收。

规模：建筑面积 2532.08 m<sup>2</sup>（详见房屋明细表）。

用途：房屋规划及实际用途均为店面、住宅。

权属：权属人以材料登记为准，根据估价委托人提供的资料，具体权属如下所述：

《不动产权证书》摘录

表 3

不动产权证书号	闽（2018）泉港区不动产权第 0005890 号
权利人	泉州金锋房地产开发有限公司
坐落	泉港区驿沙路与公园东路东北侧
权利类型	国有建设用地使用权
权力性质	出让
用途	商业，城镇住宅用地
面积	宗地面积 6948.86 m <sup>2</sup>
使用期限	商业至 2046 年 5 月 17 日，住宅至 2076 年 5 月 17 日

《证明》摘录

表 4

序号	房号	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	权利人	规划用途
1	6-202	35.86	黄河明、许金菇	住宅
2	6-307	124.66	郭英吓	住宅
3	6-507	124.66	林明来、吴琴娥	住宅
4	6-907	124.66	张海萍、韦纯超	住宅
5	6-1107	124.66	赵兴明	住宅
6	6-1307	124.66	陈才文	住宅
7	6-1407	124.66	赵兴明	住宅
8	7-606	98.56	索海芳	住宅
9	7-701	119.22	黄丽玲	住宅
10	7-801	119.22	黄丽玲	住宅
11	7-901	119.22	余秀梅	住宅
12	7-1001	119.22	黄丽玲	住宅
13	7-1201	119.22	黄丽玲	住宅
14	7-1301	119.22	黄丽玲	住宅
15	7-1401	119.22	张宗龙	住宅
16	7-1501	119.22	张宗龙	住宅
17	8-401	89.62	庄陆祥	住宅
18	8-402	77.32	庄陆祥	住宅
19	7-D132	60.17	刘清梅	店面
20	7-D133	36.04	庄景南、吴汝弟	店面
21	7-D139	41.87	陈少波	店面
22	7-D140	38.57	庄辉强、庄萍婷	店面
23	7-D141	43.03	郭阿华	店面
24	8-D123	23.46	连晓亮	店面
25	8-D126	106.64	黄陆宇	店面
26	8-D127	31.14	黄陆宇	店面

27	8-D128	31.14	黄陆宇	店面
28	8-D129	116.94	黄陆宇	店面

**《建筑工程施工许可证》摘录表** 表 5

编号	350505201909190101 (重新办理)		
建设单位	泉州金峰房地产开发有限公司		
工程名称	泉港·世纪天宇 6#、7#、8#楼及地下室		
建设地址	福建省泉州市泉港区驿沙路北侧		
建设规模	37115 m <sup>2</sup>	合同价格	3100 万元
勘察单位	福建省泉州市水电工程勘察院有限公司		
设计单位	福建省闽地建筑设计院		
施工单位	福建省江海辉建设工程有限公司		
监理单位	福建新时代项目管理有限公司		
勘察单位项目负责人	罗乐	设计单位项目负责人	郭兵
施工单位项目负责人	陈昭芬	总监理工程师	洪小强
合同工期	300 天		
备注	建设规模如下： 6#、7#楼及地下室建设规模不变，8#楼总建筑面积调整为 9626.85 m <sup>2</sup> ，总建筑面积调整为 37200.85 m <sup>2</sup>		

**《建设工程规划许可证》摘录表** 表 6

证号	建字第 350505201330008 号
建设单位(个人)	泉州市泉港区集友房地产有限公司
建设项目名称	泉港·世纪天宇 6#、7#、8#楼及地下室
建设位置	驿沙路北侧
建设规模	S6#=10902 m <sup>2</sup> (15f, 其中不计容积率架空 552 m <sup>2</sup> ) S7#=11607 m <sup>2</sup> (17f, 其中不计容积率物业管理用房、工具间 144 m <sup>2</sup> ) S8#=9541 m <sup>2</sup> (17f, 其中不计容积率物消防通道 96 m <sup>2</sup> 、物业管理用房、工具间 136 m <sup>2</sup> ) S 地下室=11607 m <sup>2</sup> (1f, 不计容积率)

**《建设用地规划许可证》摘录表** 表 7

编号	38060058
用地单位	泉州市泉港区集友房地产有限公司
用地项目名称	世纪天宇
用地位置	驿沙路北侧
用地面积	S 建设用地=16706 m <sup>2</sup> , S 道路用地=3139 m <sup>2</sup>

### (三) 土地基本状况

四至：东至世纪天宇，西至公园东路，南至中兴街，北至其他项目用地，该地段属于泉港区住宅及商服用地一级区域。

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；商业使用年限至 2046 年 5 月 17 日，住宅使用年限至 2076 年 5 月 17 日。

形状：规则。

开发程度：具备“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯），地上商住小区正在建设，已基本完工，尚未交房。

规划条件：根据估价委托人提供相关规划条件资料，容积率 3.9，建筑密度 39.6%，绿地率 30.05%。

#### （四）建筑物基本状况

建筑结构：钢混结构。

设施设备：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；估价对象室内毛坯。

建成时间及成新率：在建，设定成新率 100%；无功能折旧及外部性折旧。

使用及维护状况：在建，未交房，维护状况一般。

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。

空间布局：6#楼楼宇垂直布局：一层为架空层，二层及以上为住宅；垂直交通为步行梯及电梯；平面布置合理，交通联系方便，功能分区合理。

7#楼楼宇垂直布局：一、二层为店面，三层及以上为住宅；垂直交通为步行梯及电梯；平面布置合理，交通联系方便，功能分区合理。

8#楼楼宇垂直布局：一、二、三层为店面，四层及以上为住宅；垂直交通为步行梯及电梯；平面布置合理，交通联系方便，功能分区合理。

建筑外观：建筑外观较好。

层高：一层 4.3 米，二层及以上均为 3 米。

建筑面积、户型、总楼层及所在层、朝向、楼幢位置、宽深比、店面形状详见房屋明细表。

房屋明细表

表 8

序号	房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	权利人	户型	所在层/总楼层	朝向	楼幢位置	宽深比	店面形状
1	6-202	35.86	黄河明、许金菇	一室一厅	2/15	朝北	位于小区内	/	/
2	6-307	124.66	郭英吓	三室二厅	3/15	南北朝向	位于小区内	/	/

3	6-507	124.66	林明来、 吴琴娥	三室二 厅	5/15	南北朝向	位于小 区内	/	/
4	6-907	124.66	张海萍、 韦纯超	三室二 厅	9/15	南北朝向	位于小 区内	/	/
5	6-1107	124.66	赵兴明	三室二 厅	11/15	南北朝向	位于小 区内	/	/
6	6-1307	124.66	陈才文	三室二 厅	13/15	南北朝向	位于小 区内	/	/
7	6-1407	124.66	赵兴明	三室二 厅	14/15	南北朝向	位于小 区内	/	/
8	7-606	98.56	索海芳	二室二 厅	6/17	南北朝向	位于沿 街位置	/	/
9	7-701	119.22	黄丽玲	三室二 厅	7/17	南北朝向	位于沿 街位置	/	/
10	7-801	119.22	黄丽玲	三室二 厅	8/17	南北朝向	位于沿 街位置	/	/
11	7-901	119.22	余秀梅	三室二 厅	9/17	南北朝向	位于沿 街位置	/	/
12	7-1001	119.22	黄丽玲	三室二 厅	10/17	南北朝向	位于沿 街位置	/	/
13	7-1201	119.22	黄丽玲	三室二 厅	12/17	南北朝向	位于沿 街位置	/	/
14	7-1301	119.22	黄丽玲	三室二 厅	13/17	南北朝向	位于沿 街位置	/	/
15	7-1401	119.22	张宗龙	三室二 厅	14/17	南北朝向	位于沿 街位置	/	/
16	7-1501	119.22	张宗龙	三室二 厅	15/17	南北朝向	位于沿 街位置	/	/
17	8-401	89.62	庄陆祥	二室二 厅	4/17	朝南	位于沿 街位置	/	/
18	8-402	77.32	庄陆祥	二室二 厅	4/17	朝南	位于沿 街位置	/	/
19	7-D132	60.17	刘清梅	开间	1/17	朝南	位于沿 街位置	0.66	规则
20	7-D133	36.04	庄景南、 吴汝弟	开间	1/17	朝南	位于沿 街位置	0.38	不规则
21	7-D139	41.87	陈少波	开间	1/17	朝南	位于沿 街位置	0.35	不规则
22	7-D140	38.57	庄辉强、 庄萍婷	开间	1/17	朝南	位于沿 街位置	0.32	不规则
23	7-D141	43.03	郭阿华	开间	1/17	朝南	位于沿 街位置	0.34	不规则
24	8-D123	23.46	连晓亮	开间	1/17	朝西南	位于沿 街位置	0.51	规则

25	8-D126	106.64	黄陆宇	开间	1/17	朝西南	位于沿街位置	0.33	不规则
26	8-D127	31.14	黄陆宇	开间	1/17	朝西南	位于沿街位置	0.58	规则
27	8-D128	31.14	黄陆宇	开间	1/17	朝西南	位于沿街位置	0.58	规则
28	8-D129	116.94	黄陆宇	开间	1/17	朝西南	位于沿街位置	0.33	不规则

### （五）区位状况

估价对象位于富临华庭，泉港区中兴街与公园东路交汇处东北侧，该地段属于泉港区住宅及商服用地一级区域，所处方位好；距泉港第一中学约 800 米，距中心公园约 1500 米，与重要场所（设施）距离较近；周边有中兴街、公园东路等城市主次干道，路网密集，交通通达度较高；出入可利用交通工具有的士，公交等，附近设有公交站点，有泉港夜 1 路、泉港夜 2 路、泉港 13 路公交线经过，公交辐射范围较广，班次较密集，乘坐出租车方便性较好，交通便捷度较高；区域内有泉港第一中学、益海实验小学、中心公园、福建医科大学附一闽南医院、银行服务网点以及各类餐饮、零售便利店等，公共服务配套设施较完善；周边环境干净整洁，基本无空气、噪声污染，自然环境较好；周边居住的居民素质较好，治安状况较好，人文环境较好；周边分布着万商·城市花园、永嘉天地、昌茂香槟公馆、庄园骏豪国际、华盛时代新城等住宅小区，住宅聚集度高；小区级商业中心，主要零售、烟酒、茶叶等，店面出租率一般，人流量一般，繁华程度一般。

### 五、价值时点

以实地查勘完成日 2021 年 7 月 29 日为价值时点。

### 六、价值类型

（一）价值类型：市场价格。

（二）价值定义

市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。房地产市场价格是以一些类似房地产的成交价格为基准，剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异后进行测算得出

的平均房地产市场价格。

### （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）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；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积。开发程度为在建工程，已基本完工，尚未交房，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》（第十届全国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；第十三届中华人民共和国主席令第二十九号，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. 《城市房地产抵押管理办法》（1997年5月9日建设部令第56号发布，根据2001年8月15日建设部令第98号、2021年3月30日住房和城乡建设部令第52号修改，自2021年3月30日起施行）。

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[2011]21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）。

3. 《关于印发涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》（中房学〔2021〕37号）。

#### （三）估价行为依据

1. 《委托书》（（2021）闽0505执恢77号）。

#### （四）估价委托人提供的资料

1. 泉州市泉港区住房和城乡建设局出具的《证明》。

2. 《不动产权证书》（闽（2018）泉港区不动产权第0005890号）复印件。

3. 《泉州市泉港区人民政府专题会议纪要》（〔2017〕26号）复印件。

4. 《建筑工程施工许可证》（编号：350505201909190101（重新办理））复印件。

5. 《建设工程规划许可证》（建字第350505201330008号）复印件。

6. 《建设用地规划许可证》（编号38060058）复印件。

7. 《设计图纸》复印件。

8. 委托人提供的其他相关资料。

#### （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. 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

根据《关于印发涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》（中房学〔2021〕37号），估价对象为未竣工交付的预购商品房的，宜参照类似预售商品房的价格进行评估，也可以参照类似存量房的价格进行评估，并考虑可能延期交付等风险因素所导致的评估对象价值减损，本次参照类似存量房的价格进行评估，采用比较法和收益法进行估价。

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。

## （二）估价技术路线

### 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. 确定估价结果

综合分析比较法与收益法的估价结果，并扣除在建工程整体拍卖的影响，续建费用及风险补偿，即为所要求取的估价对象的价值。

## 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，采用比较法和收益法进行了分析、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壹仟陆佰伍拾壹万伍仟陆佰元整（小写：¥1651.56 万元），具体详见下表。

估价结果一览表 表 9

项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
住宅	2003.08	3282	657.41
店面	529	18793	994.15
合计	2532.08	/	1651.56

估价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）及公共配套设施，不包括债权债务、动产、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，开发程度为在建工程，已基本完工，尚未交房，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 7 月 29 日。

### 十三、估价作业期

2021 年 7 月 29 日至 2022 年 2 月 25 日。

泉州名城资产评估房地产估价有限公司（盖章）

2022 年 2 月 25 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