

房地产估价报告



估价报告编号： 泉名城评（房）[2021]168号

估价项目名称： 施明星、施海潮位于晋江市龙湖镇苏坑村的住宅房地产司法处置估价

估价委托人： 晋江市人民法院

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9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

晋江市人民法院：

受贵院委托，本公司委派注册房地产估价师林雄斌（注册号：3520190130）、梁立政（注册号：3520120014）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：施明星、施海潮位于晋江市龙湖镇苏坑村的住宅房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、土地使用权（含土地出让金）、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；建筑面积合计 3144.04 m²（其中已办证面积 958.57 m²，红线内未办证面积 1149.09 m²，红线外未办证面积 1036.38 m²）；房屋法定用途为住宅，实际一层作店面使用，二至三层作厂房使用，四至六层作住宅使用，土地用途为住宅用地，土地使用权面积 479.96 m²，使用权类型为出让，土地使用期限至 2068 年 10 月 30 日，位于楼幢（总层数 6 层）整幢；钢混结构，带电梯；权属人为施明星、施海潮。

价值时点：2021 年 10 月 21 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法、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、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捌佰捌拾陆万柒仟贰佰元整（RMB886.72 万元），详见下表：

估价结果一览表

表 1

序号	项目	面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估价值（万元）
1	红线内已办证房地产	958.57	3166	303.48
2	红线内未办证房地产	1149.09	3160	363.11

3	红线内外建筑物	1036.38	2124	220.13
二	合计	3144.04	/	886.72

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）估价对象地上建筑物未办理权属的建筑面积，本次估价以伟志股份公司出具的《晋江市龙湖镇苏坑村（施良顺、施超群、施良炊、施明星、施海潮）测绘报告》（2021年10月21日）数据为准，仅供本次估价使用。（3）估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（4）本估价结果不应作为价格实现的保证。（5）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。（6）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9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	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、价格鉴定委托书复印件	
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、估价对象权属证明复印件	
五、专业帮助情况和相关专业意见	
六、房地产估价机构营业执照复印件	
七、房地产估价机构备案证书复印件	
八、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

估价对象地上建筑物未办理权属的建筑面积，本次估价以伟志股份公司出具的《晋江市龙湖镇苏坑村（施良顺、施超群、施良炊、施明星、施海潮）测绘报告》（2021年10月21日）数据为准，仅供本次估价使用。

（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

1. 估价对象法定用途为住宅，实际一层作店面使用，二至三层作厂房使用，四至六层作住宅使用，两者不相一致，本次估价以法定用途进行估价。

（五）依据不足假设

1. 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 2007 年。本次估价房屋建成年代以调查结果为准。

2. 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。

3. 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. 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：晋江市人民法院

地址：晋江市崇德路 38 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）、土地使用权（含土地出让金）、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。

（二）估价对象基本状况

名称：施明星、施海潮位于晋江市龙湖镇苏坑村的住宅房地产。

坐落：晋江市龙湖镇苏坑村。

规模：建筑面积合计 3144.04 m²（其中已办证面积 958.57 m²，红线内未办证面积 1149.09 m²，红线外未办证面积 1036.38 m²）；土地使用权面积 479.96 m²。

用途：房屋法定用途为住宅，实际一层作店面使用，二至三层作厂房

使用，四至六层作住宅使用，土地用途为住宅用地。

权属：权属人为施明星、施海潮，具体权属如下所述：

(1) 房屋权属登记状况

房屋权属登记摘录表

表 2

房屋所有权证号	晋房权证龙湖字第 12-100475 号		
房屋共有权证号	晋房龙湖共字第 12-30067 号		
房屋所有权人	施明星	房屋共有人	施海潮
房屋坐落	晋江市龙湖镇苏坑村		
产别	私有房产	设计用途	住宅
结构	钢混	房屋总层数	2
建筑面积 (m ²)	958.57	土地使用权面积 (m ²)	479.96
附记	该房产系施永清、施丽影、许书溪转移给施明星、施海潮。		

测绘报告摘录表

表 3

楼层	红线内面积			红线外面积 (m ²)	建筑面积小计 (m ²)
	已办证面积 (m ²)	未办证面积 (m ²)	小计 (m ²)		
一层	479.96	0	479.96	127.8	607.76
夹层	0	95.56	95.56	0	95.56
二至三层	478.61	481.31	959.92	479.46	1439.38
四层	0	273.2	273.2	143.04	416.24
五层	0	214.26	214.26	143.04	357.3
六层	0	84.76	84.76	143.04	227.8
合计	958.57	1149.09	2107.66	1036.38	3144.04

(2) 土地权属登记状况

土地权属登记摘录表

表 4

国有土地使用证号	晋国用 (2009) 第 00453 号		
土地使用权人	施明星、施海潮		
座落	龙湖镇苏坑村		
地类 (用途)	住宅	使用权类型	出让
终止日期	2068 年 10 月 30 日	使用权面积 (m ²)	479.96

(三) 土地基本状况

四至：东临龙翔路，西邻三鑫服饰织造有限公司用地，南临区间道路，北临区间道路，土地等级属于晋江市龙湖镇二级住宅用地。

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，使用期限至 2068 年 10 月 30 日止。

土地面积：479.96 m²。

开发程度：已达“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯），地上已建成房屋。

规划条件：估价委托人未提供规划条件资料，规划条件不清，实际容积率 4.39。

（四）建筑物基本状况

建筑结构：框架。

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：外墙瓷砖贴面，铝合金窗；一层入户门卷帘门及防盗门，室内玻璃门，一层及夹层楼地面石板材及瓷砖铺地，内墙面涂料粉刷至顶，天棚部分扣板，部分涂料粉刷，楼梯木踏步，木扶手；二、三层为楼面瓷砖铺地，涂料粉刷内墙面及天棚；室内楼梯：花岗石踏步，不锈钢扶手；四、五层楼地面瓷砖铺地（卧室木地板铺地），内墙面瓷砖贴面至顶（卧室涂料粉刷），顶棚木吊顶；六层楼地面瓷砖铺地，涂料粉刷内墙面及顶棚，楼梯花岗石踏步，红木扶手。

建成时间及成新率：2007 年建成，按打分法成新率 83%；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，维护状况一般。

楼宇布局：一层店面布局；二、三层厂房布局，室内无隔墙；四、五、六层住宅布局，垂直交通为步行梯，安装货梯一部，可通一、二、三层，空间及平面布置较好。

建筑外观：外观一般。

层高：1 层高 5.3 米（其中夹层 2.4 米），2-6 层高均为 3.8 米。

楼幢位置：临路，位置一般。

朝向：楼幢东西朝向，朝向一般。

总楼层及所在层：楼幢（总层数 6 层）整幢。

（五）区位状况

估价对象位于位于晋江市龙湖镇，洪溪大道与龙翔路交叉口西南侧，该地段属于晋江市龙湖镇二级住宅用地，方位一般；距龙湖镇政府约 1.6 公里；周边有龙翔路、洪溪大道等道路，路网密集，交通通达度高；出入可利用工具有公交、出租车等，附近有泉州-金井、泉州-深沪班车经过，公交班次较多，辐射范围小；乘坐出租车方便性较好，交通便捷度一般；区域内有恒斌幼儿园、蓝天学校、华龙超市以及各类餐饮店、零售便利店等，公共服务配套设施较不完善；周边环境卫生干净整洁，稍有空气、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，人文环境一般。

五、价值时点

以实地查勘完成日 2021 年 10 月 21 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）、土地使用权（含土地出让金）、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四十六号，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四十五号，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. 《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. 《晋江市人民政府关于发布晋江市 2019 年基准地价的通告》（晋政文〔2021〕160号）。

14. 《晋江市人民政府关于印发晋江市城市基础设施配套费征收管理规定的通知》（晋政文〔2014〕28号）。

15. 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. 《价格鉴定委托书》（（2019）闽 0582 执 5166 号）。

2. 《执行裁定书》（（2019）闽 0582 执 5166 号）。

（四）估价委托人提供的资料

1. 《国有土地使用证》（晋国用（2009）第 00453 号）复印件。
2. 《房屋所有权证》（晋房权证龙湖字第 12-100475 号）复印件。
3. 《房屋共有权证》（晋房龙湖共字第 12-30067 号）复印件。
4. 伟志股份公司出具的《晋江市龙湖镇苏坑村（施良顺、施超群、施良炊、施明星、施海潮）测绘报告》（2021 年 10 月 21 日）。

（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. 租金可比实例调查表等相关资料。
4. 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《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)等有关造价定额及《泉州工程造价管理信息》。
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

本次采用成本法、收益法进行估价。

1. 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本成新率，将重置成本乘以成新率得到估价对象价值或价格的方法。
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. 成本法估价

（1）求取土地成本单价

- ①采用基准地价修正系数法求取土地的取得成本；
- ②求取土地取得税费、土地开发费、管理费用、销售费用、投资利息、

销售税费和开发利润；

③将土地取得费用、土地取得税费、土地开发费、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润相加求得土地重新购建单价。

(2) 求取建筑物成本价值

①求取建筑物的重新购建单价

通过求取建筑物建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润求得建筑物的重新购建单价；

②求取建筑物折旧；

③将建筑物重新购建单价减去建筑物折旧求得建筑物的成本单价。

2. 收益法估价

①选用报酬资本化法，并选用全剩余寿命模式；

②有效毛收入按出租型求取；

③未考虑估价对象租赁合同约束（司法处置），直接采用市场租金求取未来第一年的有效毛收入；

④求取年运营费用，确定报酬率，求得未来第一年的净收益；

⑤价值时点未来 n 年内净收益逐年递增，未来 n 年后年净收益稳定在未来第 n 年的水平，之后每年不变，确定报酬率，并假定报酬率每年不变；

⑥收益期按照建筑物剩余使用年限计算；

⑦按 n 年内净收益逐年递增，n 年后净收益不变的收益法公式，求取估价对象收益价值。

3. 确定估价结果

综合分析成本法与收益法的估价结果，确定估价对象的评估单价，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捌佰捌拾陆万柒仟贰佰元整（RMB886.72 万元），详见下表：

估价结果一览表

表 5

序号	项目	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	红线内已办证房地产	958.57	3166	303.48
2	红线内未办证房地产	1149.09	3160	363.11
3	红线内外建筑物	1036.38	2124	220.13
二	合计	3144.04	/	886.72

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）、土地使用权（含土地出让金）、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
林雄斌	3520190130		
梁立政	3520120014		

十二、实地查勘期

实地查勘日：2021年10月21日。

十三、估价作业期

2021年10月21日至2021年12月9日。

泉州名城资产评估房地产估价有限公司（盖章）

2021年12月9日

附件

- 一、价格鉴定委托书复印件
- 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、估价对象权属证明复印件
- 五、专业帮助情况和相关专业意见
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构备案证书复印件
- 八、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。