

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：朱世烟位于晋江市池店镇凤池路2号溜园小区1幢2802室、2402室，  
2幢2405室、2006室，4幢2406室、2511室、2407室、1806室住宅  
及朱铭芳位于晋江市池店镇凤池路2号溜园小区4幢2707室、1幢2709  
室住宅的房地产司法拍卖估价

估价委托人：泉州市中级人民法院

估价机构：福建仁达资产评估房地产估价有限公司

注册房地产估价师：林振标（注册号：3520130013）

刘承华（注册号：3520050003）

估价报告出具日期：二〇二一年十二月一日

估价报告编号：闽仁达（2021）评房（估）字E078号

## 致估价委托人函

闽仁达（2021）评房（估）字E078号

泉州市中级人民法院：

本估价机构派出房地产估价人员对贵方所委托的估价对象房地产进行了估价。

估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象为晋江市池店镇凤池路2号溜园小区1幢2802室、2402室，2幢2405室、2006室，4幢2406室、2511室、2407室、1806室住宅和溜园小区4幢2707室、1幢2709室住宅房地产，财产范围包括建筑物（4幢2707室含室内装饰装修及家具家电，其余为毛坯房）、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、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积合计为1091.83m<sup>2</sup>，法定及实际用途均为住宅，土地使用权类型为出让，建筑物均总29层，估价对象分别位于第18、20、24、25、27、28层，钢筋混凝土结构，有电梯；1幢2802室、2402室，2幢2405室、2006室，4幢2406室、2511室、2407室、1806室住宅权利人为朱世烟。4幢2707室、1幢2709室住宅权利人为朱铭芳。现被法院查封，进入拍卖程序。

价值类型为市场价值，价值时点为2021年11月4日。

采用的估价方法为比较法、收益法。

遵照国家及政府有关部门颁布的法律法规和政策文件、估价委托人提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用合适的估价方法进行估价，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币13637467元（大写人民币壹仟叁佰陆拾叁万柒仟肆佰陆拾柒元整）。扣除拍卖成交时卖方应缴纳的税费后价值为人民币13228343元（大写人民币壹仟叁佰贰拾贰万捌仟叁佰肆拾叁元整）。具体如下表：

估价对象	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	估价对象市场价值		预计卖方应缴纳的税费(元)	扣除卖方应缴纳的税费后的价值(元)
		单价(元/M <sup>2</sup> )	总价(元)		
溜园小区1幢2802室	115.38	13014	1501555	45047	1456508
溜园小区1幢2402室	115.38	12754	1471557	44147	1427410
溜园小区2幢2405室	135.45	13136	1779271	53378	1725893
溜园小区2幢2006室	135.45	12868	1742971	52289	1690682
溜园小区4幢2406室	63.56	10723	681554	20447	661107
溜园小区4幢2511室	63.00	10723	675549	20266	655283
溜园小区4幢2407室	64.36	10723	690132	20704	669428

溜园小区4幢1806室	63.56	10500	667380	20021	647359
溜园小区4幢2707室	54.97	11827	650130	19504	630626
溜园小区1幢2709室	280.72	13456	3777368	113321	3664047
合计	1091.83		13637467	409124	13228343

特别提示：（1）本次估价不考虑租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。（2）本估价报告所列示的拍卖成交时卖方应缴纳的税费计算方法和计算结果仅供竞买人参考，最终实际应缴纳的税费请自行到相关单位（部门）核查并以其核定的税费种类和数额为准。（3）本次估价设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。（4）本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。（5）本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。

欲知详情，请阅读本报告全文。

福建仁达资产评估房地产估价有限公司

法定代表人：林振标

二〇二一年十二月一日

# 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、估价机构 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	4
五、价值时点 .....	7
六、价值类型与定义 .....	7
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	8
九、估价方法 .....	9
十、估价结果 .....	9
十一、注册房地产估价师 .....	10
十二、实地查勘期 .....	10
十三、估价作业期 .....	10
附 件 .....	11
一、估价对象地理位置示意图	
二、估价对象照片	
三、估价委托人提供的资料(复印件)	
1、《不动产登记资料查询结果证明》、《查询证明》、房产分户图；	
2、司法评估委托书；	
3、执行裁定书。	
四、估价机构提供的资料(复印件)	
1、估价机构营业执照；	
2、估价机构房地产评估资格证书；	
3、房地产估价师注册证。	

## 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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与有关当事人没有个人利害关系。

4、我们对本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。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《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）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、假设条件

#### （一）一般假设

1、本次估价所依据的有关资料由估价委托人提供，注册房地产估价师主张对权属资料原件进行核对，但由于估价委托人原因，注册房地产估价师未能对权属资料原件与复印件进行核对，也未能向政府有关部门申请核查验证，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估价依据资料是合法、真实、准确和完整的，且权属人对估价对象拥有合法完整的权利，可在公开市场上自由转让，估价委托人实现本次估价目的不受国家法律法规或政策的限制。

2、注册房地产估价师对房屋安全、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，未发现该影响估价对象价值的上述因素存在明显负面影响，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定房屋质量及生产居住环境是安全的，估价对象在房屋耐用年限或土地使用期限内能够正常安全使用。

3、假设估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）交易双方自愿地进行交易；（2）交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求自身经济利益；（3）交易双方具备必要的专业知识，并了解交易对象、掌握必要的市场信息；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价；（6）交易双方无任何利害关系。

4、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

5、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

#### （二）未定事项假设

无。

#### （三）背离实际情况假设

本次估价不考虑租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

#### （四）不相一致假设

无。

## （五）依据不足假设

1、估价对象相关权属证明材料均未注明房屋建成年代，本次估价以估价人员现场调查确定为准。

2、本估价报告所列示的拍卖成交时卖方应缴纳的税费计算方法和计算结果仅供竞买人参考，最终实际应缴纳的税费请自行到相关单位（部门）核查并以其核定的税费种类和数额为准。

## 二、估价报告应用的限制条件

1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2、本估价报告使用者为估价委托方、相关当事人及相关部门，估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

3、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及估价师签字后方可有效。

5、本估价报告使用期限自本报告出具之日起不超过一年，房地产市场变化较大时不超过半年。

6、应当按照法律规定和本估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则本估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

7、本估价报告评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

8、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

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

# 估价结果报告

闽仁达（2021）评房（估）字E078号

## 一、估价委托人

名称：泉州市中级人民法院  
住所：泉州市丰泽区丰海路2号

## 二、估价机构

名称：福建仁达资产评估房地产估价有限公司  
法定代表人：林振标  
住所：泉州市丰泽区东海街道云谷东南苑101  
统一社会信用代码：9135050375138501X6  
资质等级：一级  
资质证书编号：352018019

证书有效期：2021年11月11日至2024年11月10日。

## 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（4幢2707室含室内装饰装修及家具家电，其余为毛坯房）、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、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：晋江市池店镇凤池路2号溜园小区1幢2802室、2402室，2幢2405室、2006室，4幢2406室、2511室、2407室、1806室和溜园小区4幢2707室、1幢2709室的住宅房地产。

2、坐落：晋江市池店镇凤池路2号溜园小区1幢2802室、2402室，2幢2405室、2006室，4幢2406室、2511室、2407室、1806室和溜园小区4幢2707室、1幢2709室。

3、规模：建筑面积合计为1091.83平方米。具体见权属状况摘要表。

4、用途：规划用途和实际用途均为住宅。

5、权属：根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》和《查询证明》，估价对象土地所有权属国家，1幢2802室、2402室，2幢2405室、2006室，4幢2406室、2511



室、2407室、1806室住宅权利人为朱世烟。4幢2707室、1幢2709室住宅权利人为朱铭芳。估价对象现被法院查封，进入拍卖程序。

6、使用现状：空置。

权属登记摘录表

不动产权证号	闽（2017）晋江市不动产权第0053606号		
坐落	晋江市池店镇凤池路2号溜园小区1幢2802室		
权利人	朱世烟	登记时间	2017年12月15日
建筑面积	115.38m <sup>2</sup>	共有宗地面积	26,928m <sup>2</sup>
用途	城镇住宅用地/住宅	权利结束时间	2082年10月31日
建筑结构	钢筋混凝土	楼层	第28层/总29层
不动产权证号	闽（2017）晋江市不动产权第0052829号		
坐落	晋江市池店镇凤池路2号溜园小区1幢2402室		
权利人	朱世烟	登记时间	2017年12月11日
建筑面积	115.38m <sup>2</sup>	共有宗地面积	26,928m <sup>2</sup>
用途	城镇住宅用地/住宅	权利结束时间	2082年10月31日
建筑结构	钢筋混凝土	楼层	第24层/总29层
不动产权证号	闽（2017）晋江市不动产权第0053605号		
坐落	晋江市池店镇凤池路2号溜园小区2幢2405室		
权利人	朱世烟	登记时间	2017年12月15日
建筑面积	135.45m <sup>2</sup>	共有宗地面积	26,928m <sup>2</sup>
用途	城镇住宅用地/住宅	权利结束时间	2082年10月31日
建筑结构	钢筋混凝土	楼层	第24层/总29层
不动产权证号	闽（2017）晋江市不动产权第0052822号		
坐落	晋江市池店镇凤池路2号溜园小区2幢2006室		
权利人	朱世烟	登记时间	2017年12月11日
建筑面积	135.45m <sup>2</sup>	共有宗地面积	26,928m <sup>2</sup>
用途	城镇住宅用地/住宅	权利结束时间	2082年10月31日
建筑结构	钢筋混凝土	楼层	第20层/总29层
不动产权证号	闽（2017）晋江市不动产权第0053191号		
坐落	晋江市池店镇凤池路2号溜园小区4幢2406室		
权利人	朱世烟	登记时间	2017年12月13日
建筑面积	63.56m <sup>2</sup>	共有宗地面积	26,928m <sup>2</sup>
用途	城镇住宅用地/住宅	权利结束时间	2082年10月31日
建筑结构	钢筋混凝土	楼层	第24层/总29层

不动产权证号	闽（2017）晋江市不动产权第0052824号		
坐落	晋江市池店镇凤池路2号溜园小区4幢2511室		
权利人	朱世烟	登记时间	2017年12月11日
建筑面积	63m <sup>2</sup>	共有宗地面积	26,928m <sup>2</sup>
用途	城镇住宅用地/住宅	权利结束时间	2082年10月31日
建筑结构	钢筋混凝土	楼层	第25层/总29层
不动产权证号	闽（2017）晋江市不动产权第0052803号		
坐落	晋江市池店镇凤池路2号溜园小区4幢2407室		
权利人	朱世烟	登记时间	2017年12月11日
建筑面积	64.36m <sup>2</sup>	共有宗地面积	26,928m <sup>2</sup>
用途	城镇住宅用地/住宅	权利结束时间	2082年10月31日
建筑结构	钢筋混凝土	楼层	第24层/总29层
不动产权证号	闽（2017）晋江市不动产权第0032124号		
坐落	晋江市池店镇凤池路2号溜园小区4幢1806室		
权利人	朱世烟	登记时间	2017年8月24日
建筑面积	63.56m <sup>2</sup>	共有宗地面积	26,928m <sup>2</sup>
用途	城镇住宅用地/住宅	权利结束时间	2082年10月31日
建筑结构	钢筋混凝土	楼层	第18层/总29层
不动产权证号	闽（2017）晋江市不动产权第0053197号		
坐落	晋江市池店镇凤池路2号溜园小区4幢2707室		
权利人	朱铭芳	登记时间	2017年12月13日
建筑面积	54.97m <sup>2</sup>	共有宗地面积	26,928m <sup>2</sup>
用途	城镇住宅用地/住宅	权利结束时间	2082年10月31日
建筑结构	钢筋混凝土	楼层	第27层/总29层
不动产权证号	闽（2017）晋江市不动产权第0052876号		
坐落	晋江市池店镇凤池路2号溜园小区1幢2709室		
权利人	朱铭芳	登记时间	2017年12月11日
建筑面积	280.72m <sup>2</sup>	共有宗地面积	26,928m <sup>2</sup>
用途	城镇住宅用地/住宅	权利结束时间	2082年10月31日
建筑结构	钢筋混凝土	楼层	第27-28层/总29层

### （三）土地基本状况

- 1、宗地四至：东至凤池路，南至英习淑惠大道，西至民宅，北至江湾路。
- 2、形状：较规则。
- 3、土地使用期限：2082年10月31日。

4、规划条件：普通。

5、开发程度：红线外“五通”，红线内已经开发建设完成。

#### （四）建筑物基本状况

1、建筑结构：钢筋混凝土结构，结构牢固，抗震性能好。

2、设施设备：有电梯，水、电、有线电视、通讯等到位。

3、装饰装修：外观普通，外墙面磁砖贴面、铝合金玻璃窗。4幢2707室住宅室内瓷砖铺地，瓷砖贴内墙面，顶棚涂料粉刷四周吊顶；厨房卫生间防滑砖铺地，瓷砖贴内墙面，吊顶；厨房配有抽油烟机和燃气灶，卫生间配有洗手池、抽水马桶和淋浴房，房间配有壁柜；入户门为防盗门。其余住宅均为毛坯房，入户门为防盗门。

4、成新率：建成于2014年，按直线法测算成新率为88%。

5、楼层：建筑物均为总29层，估价对象分别位于第18、20、24、25、27、28层。

6、朝向：1幢2802室、2402室住宅为点状，西南朝向，朝向略差；2幢2405室、2006室住宅为南北朝向，有遮挡，朝向略好；4幢2406室、2511室、2407室、1806室、2707室住宅均为点状，朝南，朝向较差。1幢2709室为点状，东北向，三面采光，朝向略差。

7、户型：1幢2802室、2402室，2幢2405室、2006室设计户型均为三房二厅；4幢2406室、2511室、2407室、1806室、2707室设计户型均为单身公寓；1幢2709室设计户型为复式。

8、楼幢位置：1幢、4幢位于小区沿街位置，楼幢位置较劣；2幢位于小区一般位置，楼幢位置一般。

9、使用及维护状况：使用正常，维护状况较好。

## 五、价值时点

价值时点为现场勘查之日，即2021年11月4日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

本次估价的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、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。

### （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（4

幢2707室含室内装饰装修及家具家电，其余为毛坯房）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，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”。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

**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。

**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。

**价值时点原则：**要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。

**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。

**最高最佳利用原则：**要求估价结果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、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（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通过）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（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）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号）。

### （二）估价标准依据

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015 《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013 《房地产估价基本术语标准》；
- 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）估价委托人提供的材料依据

- 1、司法评估委托书；
- 2、执行裁定书；
- 3、《不动产登记资料查询结果证明》、《查询证明》和房产分户图复印件。

### （四）估价机构及估价师搜集的有关资料依据

- 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、当地市场调查和搜集的有关资料等。

## 九、估价方法

本次选用收益法和比较法进行估算。

1、收益法是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或价格的方法。

2、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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用收益法及比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 13637467 元（大写人民币壹仟叁佰陆拾叁万柒仟肆佰陆拾柒元整）。扣除拍卖成交时卖方应缴纳的税费后价值为人民币 13228343 元（大写人民币壹仟叁佰贰拾贰万捌仟叁佰肆拾叁元整）。具体如下表：

估价对象	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	估价对象市场价值		预计卖方应缴纳的税费 (元)	扣除卖方应缴纳的税费后的价值 (元)
		单价(元/M <sup>2</sup> )	总价(元)		
溜园小区1幢2802室	115.38	13014	1501555	45047	1456508
溜园小区1幢2402室	115.38	12754	1471557	44147	1427410
溜园小区2幢2405室	135.45	13136	1779271	53378	1725893
溜园小区2幢2006室	135.45	12868	1742971	52289	1690682
溜园小区4幢2406室	63.56	10723	681554	20447	661107
溜园小区4幢2511室	63.00	10723	675549	20266	655283
溜园小区4幢2407室	64.36	10723	690132	20704	669428

溜园小区4幢1806室	63.56	10500	667380	20021	647359
溜园小区4幢2707室	54.97	11827	650130	19504	630626
溜园小区1幢2709室	280.72	13456	3777368	113321	3664047
合计	1091.83		13637467	409124	13228343

价值内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（4幢2707室含室内装饰装修及家具家电，其余为毛坯房）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 十一、注册房地产估价师

姓名	房地产估价师注册号	签名	签字日期
林振标	3520130013		年 月 日
刘承华	3520050003		年 月 日

#### 十二、实地查勘期

实地查勘日：2021年11月4日。

#### 十三、估价作业期

估价作业期：2021年11月4日至2021年12月1日。

## 附 件

一、估价对象地理位置示意图

二、估价对象照片

三、估价委托人提供的资料(复印件)

- 1、《不动产登记资料查询结果证明》、《查询证明》和房产分户图；
- 2、司法评估委托书；
- 3、执行裁定书。

四、估价机构提供的资料(复印件)

- 1、估价机构营业执照；
- 2、估价机构房地产评估资格证书；
- 3、房地产估价师注册证。

附件一、估价对象地理位置示意图





附件二、估价对象照片



1幢外观



1幢2802入户门



1幢2802室内



1幢2402入户门



1幢2402室内



2幢外观



2幢2405入户门



2幢2405室内



2幢2006入户门



2幢2006室内



4幢外观



4幢2406入户门



4幢2406室内



4幢2511入户门



4幢2511室内



4幢2407入户门



4幢2407室内



4幢1806入户门



4幢1806室内



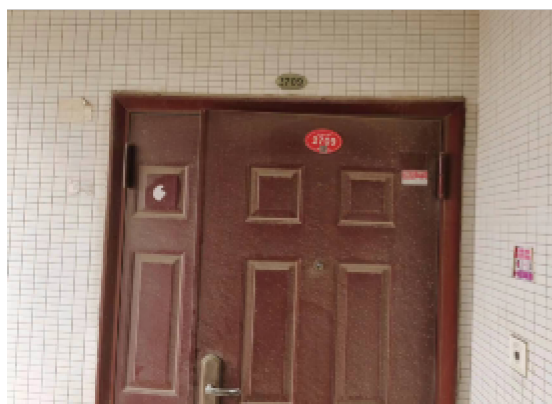
4幢2707入户门



4幢2707室内



4幢2707室内



1幢2709入户门



1幢2709室内