**房地产司法估价报告**

****

**估价项目名称：湖里区台湾街292号206单元等53套商业及台湾街294号地下一层第1号车位等112套车位房地产市场价值估价**

**估价委托人：厦门市湖里区人民法院**

**房地产估价机构：厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司**

**房地产估价师：蓝瑞芬（注册号3520190052）**

**汤俊钦（注册号3520090028）**

**估价报告出具日期： 2022年8月17日**

**估价报告编号：厦乾元房估字（2022）第220641号**

**地址：厦门市思明区后埭溪路28号（皇达大厦）5A室**

**电话：0592-5152358 13063055809 传真：0592-5152358**

**摘要**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 一 | 估价对象 | 湖里区台湾街292号206单元等53套商业及台湾街294号地下一层第1号车位等112套车位房地产市场价值估价 | |
| 权属人：厦门华永至合房地产有限公司 | |
| 二 | 估价委托人 | 厦门市湖里区人民法院 | |
| 三 | 估价目的 | 为人民法院司法鉴定提供房地产价值参考依据 | |
| 四 | 价值时点 | 2022年7月18日 | |
| 五 | 价值类型 | 本次估价采用市场价值类型。市场价值即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。 | |
| 六 | 估价结果 | 总价合计：**人民币壹亿壹仟陆佰贰拾贰万叁仟陆佰元整（RMB11622.36万元）。具体详见估价对象清单。** | |
| 七 | 重要提示 | 1、本次估价采用市场价值标准，未考虑估价委托人采用强制处置、快速变现等因素对估价结果的影响，也未考虑估价对象租赁、查封、原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价结果的影响。  2、估价对象尚未办理产权证，本次估价未考虑在办理产权证过程中需缴交的相关税费。 | |
| 八 | 注册房地产估价师 | 蓝瑞芬 | 注册号：3520190052 |
| 汤俊钦 | 注册号：3520090028 |
| 九 | 估价机构 | 厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司  （国家一级房地产估价资质） | |
| 十 | 估价报告出具日期 | 2022年8月17日 | |

**致估价委托人函**

厦乾元房估字（2022）第220641号

**厦门市湖里区人民法院：**

厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司接受贵方的委托，根据国家有关法律、法规和房地产估价规范，采用市场法和收益法的估价方法，对贵方拟司法鉴定而涉及的湖里区台湾街292号206单元等53套商业及台湾街294号地下一层第1号车位等112套车位房地产在2022年7月18日的市场价值进行了估价。现将估价情况函告如下：

**一、估价目的**

为人民法院司法鉴定提供房地产价值参考依据。

**二、估价对象及财产范围**

湖里区台湾街292号206单元等53套商业及台湾街294号地下一层第1号车位等112套车位，权属人为厦门华永至合房地产有限公司，坐落于台湾街与江头南路交叉处东北侧“华永天地商业广场”内，总建筑面积为10665.15㎡，法定用途为商业及车位，实际用途为商业及车位、仓库；财产范围包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房地产不可分隔的满足其使用功能的公共配套设施、室内二次装修等，但不包含室内可移动的家具、家电等物品，也不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

**三、价值时点**

2022年7月18日。

**四、价值类型**

市场价值，市场价值即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。

**五、估价方法**

比较法、收益法。

**六、估价结果**

经评估，在满足本次估价假设和限制条件下，估价结果为:

房地产总价：**人民币壹亿壹仟陆佰贰拾贰万叁仟陆佰元整（RMB11622.36万元）****。详见如下：《估价对象清单》**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 建筑面积（m2） | 评估单价（元/m2） | 总价（万元） |
| 1 | 湖里区台湾街292号206单元 | 95.83 | 14000 | 134.16 |
| 2 | 湖里区台湾街292号207单元 | 65.39 | 14280 | 93.38 |
| 3 | 湖里区台湾街292号209单元 | 52.91 | 14280 | 75.56 |
| 4 | 湖里区台湾街292号217单元 | 67.83 | 14280 | 96.86 |
| 5 | 湖里区台湾街292号225单元 | 73.51 | 14140 | 103.94 |
| 6 | 湖里区台湾街292号226单元 | 52.65 | 14280 | 75.18 |
| 7 | 湖里区台湾街292号227单元 | 52.13 | 14280 | 74.44 |
| 8 | 湖里区台湾街292号228单元 | 53.43 | 14280 | 76.3 |
| 9 | 湖里区台湾街292号229单元 | 66.75 | 14280 | 95.32 |
| 10 | 湖里区台湾街292号230单元 | 63.58 | 14280 | 90.79 |
| 11 | 湖里区台湾街292号231单元 | 57.22 | 14280 | 81.71 |
| 12 | 湖里区台湾街292号241单元 | 149.09 | 13720 | 204.55 |
| **二层商业小计** | | **850.32** |  | **1202.19** |
| 13 | 湖里区台湾街292号303单元 | 73.79 | 11783 | 86.95 |
| 14 | 湖里区台湾街292号304单元 | 70.94 | 11783 | 83.59 |
| 15 | 湖里区台湾街292号305单元 | 68.81 | 11783 | 81.08 |
| 16 | 湖里区台湾街292号306单元 | 95.6 | 11667 | 111.54 |
| 17 | 湖里区台湾街292号307单元 | 64.71 | 11900 | 77 |
| 18 | 湖里区台湾街292号308单元 | 54.21 | 11900 | 64.51 |
| 19 | 湖里区台湾街292号309单元 | 686.32 | 9333 | 640.54 |
| 20 | 湖里区台湾街292号310单元 | 116.32 | 11667 | 135.71 |
| 21 | 湖里区台湾街292号311单元 | 183.68 | 12196 | 224.02 |
| 22 | 湖里区台湾街292号312单元 | 150 | 12450 | 186.75 |
| 23 | 湖里区台湾街292号313单元 | 554.42 | 10417 | 577.54 |
| 24 | 湖里区台湾街292号314单元 | 520.37 | 10544 | 548.68 |
| 25 | 湖里区台湾街292号315单元 | 129.16 | 12577 | 162.44 |
| 26 | 湖里区台湾街292号316单元 | 123.84 | 12577 | 155.75 |
| 27 | 湖里区台湾街292号317单元 | 66.47 | 11900 | 79.1 |
| 28 | 湖里区台湾街292号318单元 | 67.29 | 11900 | 80.08 |
| 29 | 湖里区台湾街292号319单元 | 58.77 | 11900 | 69.94 |
| 30 | 湖里区台湾街292号321单元 | 164.5 | 11317 | 186.16 |
| 31 | 湖里区台湾街292号322单元 | 196.69 | 11200 | 220.29 |
| 32 | 湖里区台湾街292号330单元 | 284.39 | 11814 | 335.98 |
| 33 | 湖里区台湾街292号331单元 | 372.02 | 11433 | 425.33 |
| 34 | 湖里区台湾街292号332单元 | 55.2 | 12958 | 71.53 |
| 35 | 湖里区台湾街292号333单元 | 60.51 | 11900 | 72.01 |
| 36 | 湖里区台湾街292号334单元 | 64.99 | 11900 | 77.34 |
| 37 | 湖里区台湾街292号335单元 | 40.85 | 12017 | 49.09 |
| 38 | 湖里区台湾街292号336单元 | 45.54 | 12017 | 54.73 |
| 39 | 湖里区台湾街292号337单元 | 41.55 | 13085 | 54.37 |
| 40 | 湖里区台湾街292号338单元 | 41.55 | 13085 | 54.37 |
| 41 | 湖里区台湾街292号339单元 | 45.54 | 12017 | 54.73 |
| 42 | 湖里区台湾街292号342单元 | 43.81 | 12017 | 52.65 |
| 43 | 湖里区台湾街292号343单元 | 39.97 | 13085 | 52.3 |
| 44 | 湖里区台湾街292号347单元 | 90.34 | 11667 | 105.4 |
| 45 | 湖里区台湾街292号350单元 | 78.4 | 12831 | 100.6 |
| 46 | 湖里区台湾街292号351单元 | 495.8 | 10798 | 535.36 |
| 47 | 湖里区台湾街292号352单元 | 70.94 | 12831 | 91.02 |
| 48 | 湖里区台湾街292号353单元 | 62.23 | 12693 | 78.99 |
| 49 | 湖里区台湾街292号355单元 | 119.92 | 11935 | 143.12 |
| 50 | 湖里区台湾街292号356单元 | 149.53 | 11433 | 170.96 |
| 51 | 湖里区台湾街292号357单元 | 133.44 | 11550 | 154.12 |
| 52 | 湖里区台湾街292号358单元 | 235.56 | 11083 | 261.07 |
| 53 | 湖里区台湾街292号376单元 | 8.12 | 13974 | 11.35 |
| **三层商业小计** | | **6026.09** |  | **6778.09** |
| **二层、三层商业合计** | | **6876.41** |  | **7980.28** |
| 序号 | 坐落 | 建筑面积（m2） | 评估单价（元/m2） | 总价（万元） |
| 1 | 湖里区台湾街294号地下一层第1号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 2 | 湖里区台湾街294号地下一层第2号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 3 | 湖里区台湾街294号地下一层第3号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 4 | 湖里区台湾街294号地下一层第4号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 5 | 湖里区台湾街294号地下一层第5号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 6 | 湖里区台湾街294号地下一层第6号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 7 | 湖里区台湾街294号地下一层第7号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 8 | 湖里区台湾街294号地下一层第10号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 9 | 湖里区台湾街294号地下一层第11号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 10 | 湖里区台湾街294号地下一层第12号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 11 | 湖里区台湾街294号地下一层第13号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 12 | 湖里区台湾街294号地下一层第14号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 13 | 湖里区台湾街294号地下一层第15号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 14 | 湖里区台湾街294号地下一层第16号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 15 | 湖里区台湾街294号地下一层第17号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 16 | 湖里区台湾街294号地下一层第19号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 17 | 湖里区台湾街294号地下一层第20号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 18 | 湖里区台湾街294号地下一层第21号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 19 | 湖里区台湾街294号地下一层第22号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 20 | 湖里区台湾街294号地下一层第23号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 21 | 湖里区台湾街294号地下一层第24号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 22 | 湖里区台湾街294号地下一层第25号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 23 | 湖里区台湾街294号地下一层第26号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 24 | 湖里区台湾街294号地下一层第27号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 25 | 湖里区台湾街294号地下一层第28号车位 | 35.24 | 32.87 | 32.87 |
| 26 | 湖里区台湾街294号地下一层第29号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 27 | 湖里区台湾街294号地下一层第30号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 28 | 湖里区台湾街294号地下一层第31号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 29 | 湖里区台湾街294号地下一层第32号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 30 | 湖里区台湾街294号地下一层第33号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 31 | 湖里区台湾街294号地下一层第34号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 32 | 湖里区台湾街294号地下一层第35号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 33 | 湖里区台湾街294号地下一层第36号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 34 | 湖里区台湾街294号地下一层第37号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 35 | 湖里区台湾街294号地下一层第38号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 36 | 湖里区台湾街294号地下一层第39号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 37 | 湖里区台湾街294号地下一层第40号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 38 | 湖里区台湾街294号地下一层第41号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 39 | 湖里区台湾街294号地下一层第42号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 40 | 湖里区台湾街294号地下一层第43号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 41 | 湖里区台湾街294号地下一层第44号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 42 | 湖里区台湾街294号地下一层第45号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 43 | 湖里区台湾街294号地下一层第46号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 44 | 湖里区台湾街294号地下一层第47号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 45 | 湖里区台湾街294号地下一层第48号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 46 | 湖里区台湾街294号地下一层第49号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 47 | 湖里区台湾街294号地下一层第50号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 48 | 湖里区台湾街294号地下一层第51号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 49 | 湖里区台湾街294号地下一层第52号车位 | 28.19 | 31.23 | 31.23 |
| 50 | 湖里区台湾街294号地下一层第53号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 51 | 湖里区台湾街294号地下一层第54号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 52 | 湖里区台湾街294号地下一层第55号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 53 | 湖里区台湾街294号地下一层第56号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 54 | 湖里区台湾街294号地下一层第57号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 55 | 湖里区台湾街294号地下一层第58号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 56 | 湖里区台湾街294号地下一层第59号车位 | 26.35 | 31.23 | 31.23 |
| 57 | 湖里区台湾街294号地下一层第60号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 58 | 湖里区台湾街294号地下一层第61号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 59 | 湖里区台湾街294号地下一层第62号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 60 | 湖里区台湾街294号地下一层第63号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 61 | 湖里区台湾街294号地下一层第64号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 62 | 湖里区台湾街294号地下一层第65号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 63 | 湖里区台湾街294号地下一层第66号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 64 | 湖里区台湾街294号地下一层第69号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 65 | 湖里区台湾街294号地下一层第70号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 66 | 湖里区台湾街294号地下一层第71号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 67 | 湖里区台湾街294号地下一层第72号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 68 | 湖里区台湾街294号地下一层第73号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 69 | 湖里区台湾街294号地下一层第75号车位 | 26.39 | 31.23 | 31.23 |
| 70 | 湖里区台湾街294号地下一层第76号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 71 | 湖里区台湾街294号地下一层第77号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 72 | 湖里区台湾街294号地下一层第78号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 73 | 湖里区台湾街294号地下一层第79号车位 | 35.24 | 32.87 | 32.87 |
| 74 | 湖里区台湾街294号地下一层第80号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 75 | 湖里区台湾街294号地下一层第81号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 76 | 湖里区台湾街294号地下一层第82号车位 | 35.24 | 32.87 | 32.87 |
| 77 | 湖里区台湾街294号地下一层第83号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 78 | 湖里区台湾街294号地下一层第84号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 79 | 湖里区台湾街294号地下一层第85号车位 | 35.24 | 32.87 | 32.87 |
| 80 | 湖里区台湾街294号地下一层第86号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 81 | 湖里区台湾街294号地下一层第87号车位 | 35.24 | 32.87 | 32.87 |
| 82 | 湖里区台湾街294号地下一层第88号车位 | 35.24 | 32.87 | 32.87 |
| 83 | 湖里区台湾街294号地下一层第100号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 84 | 湖里区台湾街294号地下一层第101号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 85 | 湖里区台湾街294号地下一层第102号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 86 | 湖里区台湾街294号地下一层第103号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 87 | 湖里区台湾街294号地下一层第104号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 88 | 湖里区台湾街294号地下一层第105号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 89 | 湖里区台湾街294号地下一层第106号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 90 | 湖里区台湾街294号地下一层第107号车位 | 32.99 | 32.87 | 32.87 |
| 91 | 湖里区台湾街294号地下一层第108号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 92 | 湖里区台湾街294号地下一层第109号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 93 | 湖里区台湾街294号地下一层第110号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 94 | 湖里区台湾街294号地下一层第111号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 95 | 湖里区台湾街294号地下一层第112号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 96 | 湖里区台湾街294号地下一层第113号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 97 | 湖里区台湾街294号地下一层第114号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 98 | 湖里区台湾街294号地下一层第115号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 99 | 湖里区台湾街294号地下一层第116号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 100 | 湖里区台湾街294号地下一层第117号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 101 | 湖里区台湾街294号地下一层第118号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 102 | 湖里区台湾街294号地下一层第119号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 103 | 湖里区台湾街294号地下一层第120号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 104 | 湖里区台湾街294号地下一层第121号车位 | 34.49 | 32.87 | 32.87 |
| 105 | 湖里区台湾街294号地下一层第122号车位 | 32.99 | 32.87 | 32.87 |
| 106 | 湖里区台湾街294号地下一层第123号车位 | 34.49 | 32.87 | 32.87 |
| 107 | 湖里区台湾街294号地下一层第124号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 108 | 湖里区台湾街294号地下一层第125号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 109 | 湖里区台湾街294号地下一层第126号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 110 | 湖里区台湾街294号地下一层第127号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 111 | 湖里区台湾街294号地下一层第128号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| 112 | 湖里区台湾街294号地下一层第129号车位 | 35.99 | 32.87 | 32.87 |
| **车位小计** | | **3788.74** |  | **3642.08** |
| **商业、车位总计** | | **10665.15** |  | **11622.36** |

**七、特别提示事项**

（一）本估价结果的有效使用期限为一年，即自2022年8月17日起至2023年8月16日止。

（二）估价报告使用者应充分关注本报告中“估价假设和限制条件”等，以免使用不当造成损失。

（三）本估价报告受到估价目的的限制，报告仅为估价委托人司法鉴定使用，不得用作其他用途。

（四）估价对象尚未办理产权证，本次估价未考虑在办理产权证过程中需缴交的相关税费。

（五）本次估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。

（六）欲知本估价报告详细内容，请阅读本报告全文。

厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年八月十七日

**目 录**

[估 价 师 声 明 9](#_Toc109743788)

[估价假设和限制条件 10](#_Toc109743789)

[估 价 结 果 报 告 13](#_Toc109743790)

[一、估价委托人 13](#_Toc109743791)

[二、房地产估价机构 13](#_Toc109743792)

[三、估价目的 13](#_Toc109743793)

[四、估价对象 13](#_Toc109743794)

[五、价值时点 19](#_Toc109743795)

[六、价值类型 19](#_Toc109743796)

[七、估价原则 19](#_Toc109743797)

[八、估价依据 20](#_Toc109743798)

[九、估价方法 22](#_Toc109743799)

[十、估价结果 22](#_Toc109743800)

[十一、注册房地产估价师 23](#_Toc109743801)

[十二、协助估价人员 23](#_Toc109743802)

[十三、实地查勘期 23](#_Toc109743803)

[十四、估价作业期 23](#_Toc109743804)

[附 件 24](#_Toc109743805)

**（估价技术报告部分仅供估价机构存档和有关管理部门查阅）**

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、估价师在本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、意见和结论是估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、估价师与本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任何偏见。

四、估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等进行分析，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、我们调取由厦门市自然资源和不动产权属档案中心出具的厦规建【2011】86号《厦门市规划局文件》、《土地房屋审批表》、《厦门市房产测绘成果报告书》等资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定资料合法、真实、准确、完整。

2、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，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，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象《厦门市房产测绘成果报告书》记载的建筑面积大体相当。

4、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）交易双方处于利己动机进行交易；（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、委托人未对价值时点做特别约定，本次估价的价值时点为2022年7月18日（估价人员完成估价对象现场查勘之日），假设委托人司法鉴定之日估价对象状况和房地产市场状况与现场查勘完成之日的状况相同，敬请报告使用者予以关注。

7、本次估价对象部分存在租赁权，本次估价不考虑租约对估价对象价值的限制性影响，敬请报告使用者予以关注。

8、若估价对象有欠缴税费（含但不限于税收、物业费、水电气费等）情况，本次估价未考虑估价对象欠缴税费（含但不限于税收、物业费、水电气费等）对估价结果的影响，敬请报告使用者予以关注。

**（二）未定事项假设**

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

1. **背离事实假设**

估价对象现处于司法鉴定之中，未考虑估价委托人采用强制处置、快速变现等因素对估价结果的影响，也未考虑估价对象租赁、查封、原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价结果的影响，敬请报告使用者关注。

**（四）不相一致假设**

根据《厦门市房产测绘成果报告书》记载估价对象湖里区台湾街294号地下一层第110、114-129号车位房屋用途为车位，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象房屋实际用途为仓库及其他使用。本次评估估价对象用途为《厦门市房产测绘成果报告书》记载法定用途车位为准。

（五）依据不足假设

本估价项目不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告的用途仅为估价委托人房地产司法鉴定使用，为人民法院司法鉴定提供房地产价值参考依据，不作其他任何用途使用。

（二）估价报告应用有效期为一年，即自 2022年8月17日起至2023年8月16日止。超过使用期限，或虽未超过使用期限，但估价对象价格出现较大波动时，需重新进行估价。

（三）估价结果的有效性受本报告的估价目的、价值时点、估价结果的有效期、估价对象的范围以及估价假设条件等的约束和限制，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价，否则估价结果无效。

（四）本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在法律、法规规定为实现本估价目的而需要使用本报告时提供给有关部门使用。

（五）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（六）其他需要说明的事项

1、本估价报告是在公开市场条件下进行的价格评估，未考虑可能承担或将来承担的费用，以及特殊的交易方式可能追加付出的费用等对其评估价值有影响的因素，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对评估价值的影响。

2、估价结果仅为人民法院司法鉴定服务，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。

3、本估价报告书一式柒份，估价委托人陆份，本机构存档壹份。报告需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名后方可使用。

4、由于执行司法鉴定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、欠缴税费状况等与司法鉴定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、委托人或估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、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，如果估价对象状况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、湖里区台湾街292号206单元等53套商业及台湾街294号地下一层第1号车位等112套车位房地产，经现场查勘，53套商业现部分打通做店面使用，部分空置，湖里区台湾街294号地下一层第110、114-129号车位现作仓库使用。

8、估价对象尚未办理产权证，本次估价未考虑在办理产权证过程中需缴交的相关税费。

以上其他需要说明事项敬请报告使用者予以充分关注。

估 价 结 果 报 告

一、估价委托人

厦门市湖里区人民法院。

二、房地产估价机构

厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司。

法定代表人：陈 海。

单位住所：厦门市思明区后埭溪路28号（皇达大厦）5A室。

备案等级：一级。

统一社会信用代码：91350200769297851D。

证书编号：352017012。

联系电话：0592-5152358 13063055809 传真：0592-5152358。

三、估价目的

为人民法院司法鉴定提供房地产价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

厦门华永至合房地产有限公司所属的位于湖里区台湾街292号206单元等53套商业及台湾街294号地下一层第1号车位等112套车位房地产，包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房地产不可分隔的满足其使用功能的公共配套设施、室内二次装修等，但不包含室内可移动的家具、家电等物品，也不包含债权债务、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：湖里区台湾街292号206单元等53套商业及台湾街294号地下一层第1号车位等112套车位房地产。

2、坐落：台湾街与江头南路交叉处东北侧“华永天地商业广场”内。

3、规模：总建筑面积为10665.15㎡。

4、用途：土地用途为商服用地、房屋用途为商业及车位，实际用途为商业、车位及仓库。

5、权属人：土地所有权人为国家，土地使用权人为厦门华永至合房地产有限公司，房屋所有权人为厦门华永至合房地产有限公司。

6、估价对象产权登记状况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房地产坐落 | | 湖里区台湾街288-294号（双） | | |
| 申请人 | | 厦门华永至合房地产有限公司 | | |
| 使用类型 | | 出让 | 宗地面积（m2） | 14353.46 |
| 地籍号 | | 3502060040010000000 | | |
| 用途与年限 | | 商服用地2006-03-01至2046-02-28 | | |
| 结构 | | 钢混 | 竣工年份 | 2014 |
| 总幢数 | | 1 | 总层数 | 18 |
| 地上层数 | | 15 | 地下层数 | 3 |
| 序号 | 坐落 | 所在层 | 建筑面积（m2） | 房屋用途 |
| 1 | 湖里区台湾街292号206单元 | 2 | 95.83 | 店面 |
| 2 | 湖里区台湾街292号207单元 | 2 | 65.39 | 店面 |
| 3 | 湖里区台湾街292号209单元 | 2 | 52.91 | 店面 |
| 4 | 湖里区台湾街292号217单元 | 2 | 67.83 | 店面 |
| 5 | 湖里区台湾街292号225单元 | 2 | 73.51 | 店面 |
| 6 | 湖里区台湾街292号226单元 | 2 | 52.65 | 店面 |
| 7 | 湖里区台湾街292号227单元 | 2 | 52.13 | 店面 |
| 8 | 湖里区台湾街292号228单元 | 2 | 53.43 | 店面 |
| 9 | 湖里区台湾街292号229单元 | 2 | 66.75 | 店面 |
| 10 | 湖里区台湾街292号230单元 | 2 | 63.58 | 店面 |
| 11 | 湖里区台湾街292号231单元 | 2 | 57.22 | 店面 |
| 12 | 湖里区台湾街292号241单元 | 2 | 149.09 | 店面 |
| **二层商业小计** | |  | **850.32** |  |
| 13 | 湖里区台湾街292号303单元 | 3 | 73.79 | 店面 |
| 14 | 湖里区台湾街292号304单元 | 3 | 70.94 | 店面 |
| 15 | 湖里区台湾街292号305单元 | 3 | 68.81 | 店面 |
| 16 | 湖里区台湾街292号306单元 | 3 | 95.6 | 店面 |
| 17 | 湖里区台湾街292号307单元 | 3 | 64.71 | 店面 |
| 18 | 湖里区台湾街292号308单元 | 3 | 54.21 | 店面 |
| 19 | 湖里区台湾街292号309单元 | 3 | 686.32 | 店面 |
| 20 | 湖里区台湾街292号310单元 | 3 | 116.32 | 店面 |
| 21 | 湖里区台湾街292号311单元 | 3 | 183.68 | 店面 |
| 22 | 湖里区台湾街292号312单元 | 3 | 150 | 店面 |
| 23 | 湖里区台湾街292号313单元 | 3 | 554.42 | 店面 |
| 24 | 湖里区台湾街292号314单元 | 3 | 520.37 | 店面 |
| 25 | 湖里区台湾街292号315单元 | 3 | 129.16 | 店面 |
| 26 | 湖里区台湾街292号316单元 | 3 | 123.84 | 店面 |
| 27 | 湖里区台湾街292号317单元 | 3 | 66.47 | 店面 |
| 28 | 湖里区台湾街292号318单元 | 3 | 67.29 | 店面 |
| 29 | 湖里区台湾街292号319单元 | 3 | 58.77 | 店面 |
| 30 | 湖里区台湾街292号321单元 | 3 | 164.5 | 店面 |
| 31 | 湖里区台湾街292号322单元 | 3 | 196.69 | 店面 |
| 32 | 湖里区台湾街292号330单元 | 3 | 284.39 | 店面 |
| 33 | 湖里区台湾街292号331单元 | 3 | 372.02 | 店面 |
| 34 | 湖里区台湾街292号332单元 | 3 | 55.2 | 商铺（柜台式） |
| 35 | 湖里区台湾街292号333单元 | 3 | 60.51 | 商铺（柜台式） |
| 36 | 湖里区台湾街292号334单元 | 3 | 64.99 | 商铺（柜台式） |
| 37 | 湖里区台湾街292号335单元 | 3 | 40.85 | 商铺（柜台式） |
| 38 | 湖里区台湾街292号336单元 | 3 | 45.54 | 商铺（柜台式） |
| 39 | 湖里区台湾街292号337单元 | 3 | 41.55 | 商铺（柜台式） |
| 40 | 湖里区台湾街292号338单元 | 3 | 41.55 | 商铺（柜台式） |
| 41 | 湖里区台湾街292号339单元 | 3 | 45.54 | 商铺（柜台式） |
| 42 | 湖里区台湾街292号342单元 | 3 | 43.81 | 商铺（柜台式） |
| 43 | 湖里区台湾街292号343单元 | 3 | 39.97 | 商铺（柜台式） |
| 44 | 湖里区台湾街292号347单元 | 3 | 90.34 | 商铺（柜台式） |
| 45 | 湖里区台湾街292号350单元 | 3 | 78.4 | 店面 |
| 46 | 湖里区台湾街292号351单元 | 3 | 495.8 | 店面 |
| 47 | 湖里区台湾街292号352单元 | 3 | 70.94 | 店面 |
| 48 | 湖里区台湾街292号353单元 | 3 | 62.23 | 店面 |
| 49 | 湖里区台湾街292号355单元 | 3 | 119.92 | 店面 |
| 50 | 湖里区台湾街292号356单元 | 3 | 149.53 | 店面 |
| 51 | 湖里区台湾街292号357单元 | 3 | 133.44 | 店面 |
| 52 | 湖里区台湾街292号358单元 | 3 | 235.56 | 店面 |
| 53 | 湖里区台湾街292号376单元 | 3 | 8.12 | 商铺（柜台式） |
| **三层商业小计** | |  | **6026.09** |  |
| **二层、三层商业合计** | |  | **6876.41** |  |
| 序号 | 坐落 | 层次 | 建筑面积（m2） | 房屋用途 |
| 1 | 湖里区台湾街294号地下一层第1号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 2 | 湖里区台湾街294号地下一层第2号车位 | -1 | 26.39 | 车位 |
| 3 | 湖里区台湾街294号地下一层第3号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 4 | 湖里区台湾街294号地下一层第4号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 5 | 湖里区台湾街294号地下一层第5号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 6 | 湖里区台湾街294号地下一层第6号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 7 | 湖里区台湾街294号地下一层第7号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 8 | 湖里区台湾街294号地下一层第10号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 9 | 湖里区台湾街294号地下一层第11号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 10 | 湖里区台湾街294号地下一层第12号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 11 | 湖里区台湾街294号地下一层第13号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 12 | 湖里区台湾街294号地下一层第14号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 13 | 湖里区台湾街294号地下一层第15号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 14 | 湖里区台湾街294号地下一层第16号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 15 | 湖里区台湾街294号地下一层第17号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 16 | 湖里区台湾街294号地下一层第19号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 17 | 湖里区台湾街294号地下一层第20号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 18 | 湖里区台湾街294号地下一层第21号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 19 | 湖里区台湾街294号地下一层第22号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 20 | 湖里区台湾街294号地下一层第23号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 21 | 湖里区台湾街294号地下一层第24号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 22 | 湖里区台湾街294号地下一层第25号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 23 | 湖里区台湾街294号地下一层第26号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 24 | 湖里区台湾街294号地下一层第27号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 25 | 湖里区台湾街294号地下一层第28号车位 | -1 | 35.24 | 车位 |
| 26 | 湖里区台湾街294号地下一层第29号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 27 | 湖里区台湾街294号地下一层第30号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 28 | 湖里区台湾街294号地下一层第31号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 29 | 湖里区台湾街294号地下一层第32号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 30 | 湖里区台湾街294号地下一层第33号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 31 | 湖里区台湾街294号地下一层第34号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 32 | 湖里区台湾街294号地下一层第35号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 33 | 湖里区台湾街294号地下一层第36号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 34 | 湖里区台湾街294号地下一层第37号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 35 | 湖里区台湾街294号地下一层第38号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 36 | 湖里区台湾街294号地下一层第39号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 37 | 湖里区台湾街294号地下一层第40号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 38 | 湖里区台湾街294号地下一层第41号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 39 | 湖里区台湾街294号地下一层第42号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 40 | 湖里区台湾街294号地下一层第43号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 41 | 湖里区台湾街294号地下一层第44号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 42 | 湖里区台湾街294号地下一层第45号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 43 | 湖里区台湾街294号地下一层第46号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 44 | 湖里区台湾街294号地下一层第47号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 45 | 湖里区台湾街294号地下一层第48号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 46 | 湖里区台湾街294号地下一层第49号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 47 | 湖里区台湾街294号地下一层第50号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 48 | 湖里区台湾街294号地下一层第51号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 49 | 湖里区台湾街294号地下一层第52号车位 | -1 | 28.19 | 微型车位 |
| 50 | 湖里区台湾街294号地下一层第53号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 51 | 湖里区台湾街294号地下一层第54号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 52 | 湖里区台湾街294号地下一层第55号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 53 | 湖里区台湾街294号地下一层第56号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 54 | 湖里区台湾街294号地下一层第57号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 55 | 湖里区台湾街294号地下一层第58号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 56 | 湖里区台湾街294号地下一层第59号车位 | -1 | 26.35 | 微型车位 |
| 57 | 湖里区台湾街294号地下一层第60号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 58 | 湖里区台湾街294号地下一层第61号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 59 | 湖里区台湾街294号地下一层第62号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 60 | 湖里区台湾街294号地下一层第63号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 61 | 湖里区台湾街294号地下一层第64号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 62 | 湖里区台湾街294号地下一层第65号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 63 | 湖里区台湾街294号地下一层第66号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 64 | 湖里区台湾街294号地下一层第69号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 65 | 湖里区台湾街294号地下一层第70号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 66 | 湖里区台湾街294号地下一层第71号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 67 | 湖里区台湾街294号地下一层第72号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 68 | 湖里区台湾街294号地下一层第73号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 69 | 湖里区台湾街294号地下一层第75号车位 | -1 | 26.39 | 微型车位 |
| 70 | 湖里区台湾街294号地下一层第76号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 71 | 湖里区台湾街294号地下一层第77号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 72 | 湖里区台湾街294号地下一层第78号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 73 | 湖里区台湾街294号地下一层第79号车位 | -1 | 35.24 | 车位 |
| 74 | 湖里区台湾街294号地下一层第80号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 75 | 湖里区台湾街294号地下一层第81号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 76 | 湖里区台湾街294号地下一层第82号车位 | -1 | 35.24 | 车位 |
| 77 | 湖里区台湾街294号地下一层第83号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 78 | 湖里区台湾街294号地下一层第84号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 79 | 湖里区台湾街294号地下一层第85号车位 | -1 | 35.24 | 车位 |
| 80 | 湖里区台湾街294号地下一层第86号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 81 | 湖里区台湾街294号地下一层第87号车位 | -1 | 35.24 | 车位 |
| 82 | 湖里区台湾街294号地下一层第88号车位 | -1 | 35.24 | 车位 |
| 83 | 湖里区台湾街294号地下一层第100号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 84 | 湖里区台湾街294号地下一层第101号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 85 | 湖里区台湾街294号地下一层第102号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 86 | 湖里区台湾街294号地下一层第103号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 87 | 湖里区台湾街294号地下一层第104号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 88 | 湖里区台湾街294号地下一层第105号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 89 | 湖里区台湾街294号地下一层第106号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 90 | 湖里区台湾街294号地下一层第107号车位 | -1 | 32.99 | 车位 |
| 91 | 湖里区台湾街294号地下一层第108号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 92 | 湖里区台湾街294号地下一层第109号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 93 | 湖里区台湾街294号地下一层第110号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 94 | 湖里区台湾街294号地下一层第111号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 95 | 湖里区台湾街294号地下一层第112号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 96 | 湖里区台湾街294号地下一层第113号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 97 | 湖里区台湾街294号地下一层第114号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 98 | 湖里区台湾街294号地下一层第115号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 99 | 湖里区台湾街294号地下一层第116号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 100 | 湖里区台湾街294号地下一层第117号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 101 | 湖里区台湾街294号地下一层第118号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 102 | 湖里区台湾街294号地下一层第119号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 103 | 湖里区台湾街294号地下一层第120号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 104 | 湖里区台湾街294号地下一层第121号车位 | -1 | 34.49 | 车位 |
| 105 | 湖里区台湾街294号地下一层第122号车位 | -1 | 32.99 | 车位 |
| 106 | 湖里区台湾街294号地下一层第123号车位 | -1 | 34.49 | 车位 |
| 107 | 湖里区台湾街294号地下一层第124号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 108 | 湖里区台湾街294号地下一层第125号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 109 | 湖里区台湾街294号地下一层第126号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 110 | 湖里区台湾街294号地下一层第127号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 111 | 湖里区台湾街294号地下一层第128号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| 112 | 湖里区台湾街294号地下一层第129号车位 | -1 | 35.99 | 车位 |
| **车位合计** | |  | **3788.74** |  |
| **二、三层商业、车位总计** | |  | **10665.15** |  |

（三）土地基本状况

1、四至：宗地东至支路，西至台湾街，南至明发豪庭，北至嘉宝大厦。

2、形状：形状近似长方形，较规则。

3、开发程度：土地开发程度达到红线内“五通一平”(即道路、给水、排水、电力、通信等及场地平整)，红线外达到“五通”(即道路、给水、排水、电力、通信等)。

4、土地使用期限：自2006年03月01日起至2046年02月28日止。

5、规划条件：为国有建设用地，土地使用权性质为出让，土地用途为商业用地，楼宇由一栋高层商务楼组成，容积率较大、建筑密度较大、绿化率较低。

（四）建筑物基本状况

1、建筑结构：钢混结构。

2、设施设备: 配备扶梯、电梯、安全楼梯、中央空调等，水、电、通讯、消防等设施设备较完善。

3、装饰装修：

（1）室外装饰装修：外墙为墙砖，走廊地面为地砖，室内楼梯地面为水泥抹灰，墙面为涂料，天棚为涂料。

（2）商业室内装饰装修：至估价时点，估价对象现部分打通做店面使用，部分空置，估价对象室内地面为部分木地板部分为地砖，墙面为涂料部分为墙砖贴面部分为木包墙，天棚部分为铝扣板吊顶部分为涂料。

（3）车位室内装饰装修：至估价时点，估价对象地面为涂料，墙面为涂料，天棚为涂料。

4、建成时间：2014年建成。

5、维护状况及新旧程度: 根据估价人员实地查勘，估价对象维护保养较好，使用正常，属完好房。根据直线法测算并结合现场查勘确定，综合成新度约8.0成新。

五、价值时点

委托人未对价值时点做特别约定，估价人员根据房地产估价规范的要求，以估价人员完成估价对象现场查勘之日作为本次估价的价值时点，即价值时点为2022年7月18日。

六、价值类型

本次估价采用市场价值类型。市场价值即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。具体内涵如下：

1、估价对象包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房地产不可分隔的满足其使用功能的公共配套设施、室内二次装修等，但不包含室内可移动的家具、家电等物品，也不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价结果中的价值、价格的货币计量单位均为人民币。

2、估价对象土地使用权取得方式为出让，土地使用年限为40年（自2006年03月01日起至2046年02月28日止）,至价值时点，土地剩余使用年限24年（取整）；建筑物为钢混结构，2014年建成，至价值时点，建筑物剩余经济耐用年限为52年（取整）。

3、估价对象土地用途为商业、房屋用途为商业及车位。

七、估价原则

根据估价目的，本次估价遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则：即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。

（二）合法原则：即要求估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则：即要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值或价格的原则。

（四）替代原则：即要求估价结果应与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。

所谓类似房地产，是指与对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

（五）最高最佳利用原则：即要求估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

八、估价依据

根据估价目的，本次估价主要依据如下：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日主席令第45号）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日主席令第72号，2007年8月30日第一次修正，2009年8月27日第二次修正，2019年8月26日第三次修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日主席令第28号，1988年12月29日第一次修正，2004年8月28日第二次修正，2019年8月26日第三次修正）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日主席令第74号，2015年4月24日第一次修正，2019年4月23日第二次修正）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号，2011年1月8日第一次修订，2014年7月29日修正第二次修订，2021年7月1日第三次修订）；

7、《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》（1990年5月19日国务院令第55号，2020年11月29日修订）；

8、最高人民法院办公厅及中国资产评估、土地估价、房地产估价、矿业权评估、珠宝首饰评估协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273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、最高人民法院关于实施《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》有关问题的通知（法（2012）30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、福建省高级人民法院印发《执行案件网络司法评估管理办法（试行）》的通知（闽高法[2016]221号）；

13、《厦门市中级人民法院对外委托司法鉴定工作程序暂行规定》(厦中法发[2006]95号)；

14、《厦门市中级人民法院对外委托司法鉴定实施办法》(厦中法发[2004]54号)；

15、《厦门市人民政府关于印发厦门市城镇土地基准地价和厦门市地价征收管理若干规定的通知》（厦府规[2020]10号）；

16、其他有关的法律、法规、文件。

（二）本次估价采用的技术标准：

1、中华人民共和国国家标准《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）相关资料：

1、（2022）厦湖法司法综鉴字第150号《厦门市湖里区人民法院司法鉴定委托书》及相关资料；

2、厦规建【2011】86号《厦门市规划局文件》、《土地房屋审批表》、《厦门市房产测绘成果报告书》等；

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料：

1、估价对象照片、实地查勘记录；

2、《厦门市区各类建筑安装工程造价综合指标》；

3、可比实例资料；

4、本机构掌握和搜集的其他估价所需资料。

九、估价方法

（一）估价方法的名称：比较法、收益法。

（二）估价方法的定义

1、比较法：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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、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，收益法具体分为报酬资本化法、直接资本化法、收益乘数法，本次估价采用报酬资本化法，即预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

按照国家规定的技术标准和程序，对估价对象于价值时点的合理价值进行了专业分析、测算和判断，在满足本次估价假设和限制条件下，估价结果如下：

房地产总价为**人民币壹亿壹仟陆佰贰拾贰万叁仟陆佰元整（RMB11622.36万元）。**具体详见《估价对象清单》。

**特别提示事项**

1、评估价值内涵：即市场价值。估价结果与估价假设和限制条件一致，具体包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房地产不可分隔的满足其使用功能的公共配套设施、室内二次装修等，但不包含可移动的家具、家电等物品，也不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价结果中的价值、价格的货币计量单位均为人民币。

2、估价结果的有效性受本报告的估价目的、价值时点、估价结果的有效期、估价对象的范围以及估价假设条件等的约束和限制。

3、由于执行司法鉴定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、欠缴税费状况等与司法鉴定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。

4、估价对象尚未办理产权证，本次估价未考虑在办理产权证过程中需缴交的相关税费。

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，如果估价对象状况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、委托人或估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

7、估价结果仅为人民法院司法鉴定服务，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、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估价结果的影响。

9、相关专业意见：当估价对象实现房地产处置若需快速变现时，由于房地产易受限制、交易金额高及手续复杂等特性，同时若被执行人不自愿配合交付因素会产生不利影响，通常会有一定幅度的降价，即估价对象可能会发生价值减损现象。

以上特别提示事项敬请报告使用者予以充分关注。

十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 日 期 |
| 蓝瑞芬 | 3520190052 |  |  |
| 汤俊钦 | 3520090028 |  |  |

十二、协助估价人员

许晓丽。

十三、实地查勘期

2022年7月18日。

十四、估价作业期

自2022年6月18日起至 2022年8月17日止。

厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司

二〇二二年八月十七日

附 件

一、（2022）厦湖法司法综鉴字第150号《厦门市湖里区人民法院司法鉴定委托书》

二、估价对象位置示意图

三、估价对象实地查勘情况和相关照片（内部状况照片、外部状况照片、周围环境照片）

估价人员对估价对象进行了实地查勘，进行实地查勘的注册房地产估价师蓝瑞芬（3520190052）、汤俊钦（3520090028）、估价员许晓丽，实地查勘期为2022年7月18日。

四、估价对象权属证明复印件

厦规建【2011】86号《厦门市规划局文件》、《土地房屋审批表》、《厦门市房产测绘成果报告书》等

五、专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价提供专业帮助，估价师也未利用相关专业意见

六、估价所依据的其他文件资料

七、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件

八、注册房地产估价师注册证书复印件