

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：东山县樟塘镇海明威路1号海明威温泉度假村1号楼401室、406室、407室、408室、502室、1104室、1610室、1710室、1901室；2号楼407室、409室、802室；3号楼601室、702室、703室、802室、1208室、1209室、1903室、2103室房地产司法拍卖估价

估价委托人：北京市房山区人民法院

估价机构：漳州汇华土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：黄罗坤（注册号：3520180033）

沈钦章（注册号：3519970016）

估价作业日期：2021年12月1日至2021年12月25日

估价报告编号：汇华房估字第2021-1063号

估价报告出具日期：2021年12月25日



地址：漳州市芗城区向荣大厦23E

电话：0596-2097369 传真：0596-2021359

估价报告摘要表

委托人	北京市房山区人民法院					
产权人	东山县万嘉房地产开发有限公司					
申请执行人	张松洲					
被执行人	东山县万嘉房地产开发有限公司					
项目名称	东山县樟塘镇海明威路1号海明威温泉度假村1号楼401室、406室、407室、408室、502室、1104室、1610室、1710室、1901室；2号楼407室、409室、802室；3号楼601室、702室、703室、802室、1208室、1209室、1903室、2103室房地产司法拍卖估价					
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据					
估价方法	比较法					
价值时点	2021年12月1日					
价值类型	价值类型为市场价值，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包括建筑物及建筑物内部二次装修（墙面、地面、天棚装饰材料、不可移动的嵌入式家具以及其他拆卸造成减损的装修装饰）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式为一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。					
估价对象	建筑物状况及土地分摊面积					
	项目	用途	建筑结构	建筑面积 (m ²)	建成年份	层次/总层数
	1号楼401室	住宅	钢混	56.18	2018	4/20
	1号楼406室	住宅	钢混	56.18	2018	4/20
	1号楼407室	住宅	钢混	56.18	2018	4/20
	1号楼408室	住宅	钢混	53.41	2018	4/20
	1号楼502室	住宅	钢混	53.41	2018	5/20
	1号楼1104室	住宅	钢混	52.17	2018	11/20
	1号楼1610室	住宅	钢混	51.76	2018	16/20
	1号楼1710室	住宅	钢混	51.76	2018	17/20
	1号楼1901室	住宅	钢混	60.95	2018	19/20
	2号楼407室	住宅	钢混	56.09	2018	4/20
	2号楼409室	住宅	钢混	51.68	2018	4/20
	2号楼802室	住宅	钢混	53.32	2018	8/20
	3号楼601室	住宅	钢混	56.8	2018	6/26
	3号楼702室	住宅	钢混	54.56	2018	7/26
	3号楼703室	住宅	钢混	53.02	2018	7/26

	3 号楼 802 室	住宅	钢混	54.56	2018	8/26
	3 号楼 1208 室	住宅	钢混	52.6	2018	12/26
	3 号楼 1209 室	住宅	钢混	54.56	2018	12/26
	3 号楼 1903 室	住宅	钢混	53.02	2018	19/26
	3 号楼 2103 室	住宅	钢混	53.02	2018	21/26
	小 计			1085.23		
估价结果	估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币柒佰玖拾叁万柒仟壹佰元整 (RMB793.71 万元)。详见估价结果明细表。					
注册房地产估价师	黄罗坤 证书注册号: 3520180033 沈钦章 证书注册号: 3519970016					
机构资质	房地产估价机构备案证书号: 35ZZ2020001 土地评估中介机构备案号: 2021350020					
重要提示	在使用本报告前, 请认真阅读房地产估价报告全文, 尤其请关注“估价假设和限制条件”及“致估价委托人函”。					

报告有效时间: 本估价报告有效期为 1 年, 即 2021 年 12 月 25 日至 2022 年 12 月 24 日

漳州汇华土地房地产资产评估有限公司(公章)

2021 年 12 月 25 日



致估价委托人函

汇华房估字第 2021-1063 号

北京市房山区人民法院：

受贵方委托，我司对坐落于东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威温泉度假村 1 号楼 401 室、406 室、407 室、408 室、502 室、1104 室、1610 室、1710 室、1901 室；2 号楼 407 室、409 室、802 室；3 号楼 601 室、702 室、703 室、802 室、1208 室、1209 室、1903 室、2103 室房地产；财产范围包括建筑物及建筑物建筑物内部二次装修（墙面、地面、天棚装饰材料、不可移动的嵌入式家具以及其他拆卸造成减损的装修装饰）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，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 1085.23 m²（详见摘要表）；估价对象法定用途未载明，实际用途为住宅（现场勘查时了解得知），土地使用类型为国有建设出让用地；楼幢总层数为 20 层（1、2 号楼）、26 层（3 号楼），建筑结构为钢混结构，电梯、步行梯，产权人为东山县万嘉房地产开发有限公司。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2021 年 12 月 1 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

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，采用比较法及收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2021 年 12 月 1 日）的房地产市场价值为人民币柒佰玖拾叁万柒仟壹佰元整（RMB793.71 万元）。估价结果见下表。

估价结果明细表

表 1

房屋所有权证	坐落	用途	建筑结构	建筑面积(m ²)	建成年份	评估单价(元/m ²)	评估金额(万元)
闽(2017)东山县总第 0009 号	1 号楼 401 室	住宅	钢混	56.18	2018	6926	38.91
闽(2017)东山县总第 0009 号	1 号楼 406 室	住宅	钢混	56.18	2018	6995	39.30
闽(2017)东山县总第 0009 号	1 号楼 407 室	住宅	钢混	56.18	2018	6995	39.30
闽(2017)东山县总第 0009 号	1 号楼 408 室	住宅	钢混	53.41	2018	6995	37.36

闽(2017)东山县总第0009号	1号楼502室	住宅	钢混	53.41	2018	7626	40.73	✓
闽(2017)东山县总第0009号	1号楼1104室	住宅	钢混	52.17	2018	7140	37.25	✓
闽(2017)东山县总第0009号	1号楼1610室	住宅	钢混	51.76	2018	8077	41.81	✓
闽(2017)东山县总第0009号	1号楼1710室	住宅	钢混	51.76	2018	8077	41.81	✓
闽(2017)东山县总第0009号	1号楼1901室	住宅	钢混	60.95	2018	7283	44.39	✓
闽(2017)东山县总第0009号	2号楼407室	住宅	钢混	56.09	2018	6995	39.23	✓
闽(2017)东山县总第0009号	2号楼409室	住宅	钢混	51.68	2018	6995	36.15	✓
闽(2017)东山县总第0009号	2号楼802室	住宅	钢混	53.32	2018	7069	37.69	✓
闽(2018)东山县总第0008号	3号楼601室	住宅	钢混	56.8	2018	6997	39.74	✓
闽(2018)东山县总第0008号	3号楼702室	住宅	钢混	54.56	2018	6997	38.18	✓
闽(2018)东山县总第0008号	3号楼703室	住宅	钢混	53.02	2018	6997	37.10	✓
闽(2018)东山县总第0008号	3号楼802室	住宅	钢混	54.56	2018	7769	42.39	✓
闽(2018)东山县总第0008号	3号楼1208室	住宅	钢混	52.6	2018	7911	41.61	✓
闽(2018)东山县总第0008号	3号楼1209室	住宅	钢混	54.56	2018	7911	43.16	✓
闽(2018)东山县总第0008号	3号楼1903室	住宅	钢混	53.02	2018	7283	38.61	✓
闽(2018)东山县总第0008号	3号楼2103室	住宅	钢混	53.02	2018	7354	38.99	✓
合 计				1085.2 3			793.71	

特别提示：(1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权 (2) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和产权办理过户登记应缴纳的相关税费。(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证 (4) 欲知详情，请阅读本估价报告全文。

漳州汇华土地房地产资产评估有限公司 (公章)

法定代表人：沈钦章

2021年12月25日

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	8
一、估价委托人及相关当事人	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价依据	13
八、估价原则	14
九、估价方法	15
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
十四、估价报告的使用期限:	17
附 件	18
一、估价对象现场查勘照片及位置示意图	
二、北京市房山区人民法院委托书 (2021)京 0111 执 1079 号	
三、《不动产登记资料查询结果证明》	
四、估价机构资质证书复印件	
五、估价机构营业执照复印件	
六、房地产估价师注册证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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、我们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。

四、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。

五、我们于 2021 年 12 月 1 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、我们依照《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013) 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

七、没有人对本评估报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师：

估价师姓名	证书注册号	签 名	签名日期
	房地产估价师		
黄罗坤	3520180033	黄罗坤	2021 年 12 月 25 日
沈钦章	3519970016	沈钦章	2021 年 12 月 25 日

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项假设

(一) 一般假设

1、对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的，且估价对象可以在公开市场上自由转让。

2、关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，由于估价委托人未委托相应的专业机构进行鉴定、检测，无理由怀疑其存在安全隐患，假定房屋是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

3、估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与权证的估价对象一致，具有唯一性。

4、估价对象于估价时点存在租赁权、用益物权及占有使用情况，根据委托方要求，本次评估不考虑估价对象的租赁权、用益物权及占有使用情况。

5、假定人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同，并不存在欠缴税费。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离实际情况假设

1、不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

估价对象及可比实例的规划条件、室内装修及建成年份等资料，因调查难度较大，其有关描述及调整以注册房地产估价师实地查勘及了解为依据，最终数据以相关部门核定为准。

二、估价报告使用限制

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、估价报告使用者为估价委托人(北京市房山区人民法院)，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、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签字后方可有效。

5、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。

三、特别提示

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、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评估对象状况、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会使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估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会使用。

四、有关室内装修及朝向问题说明

委托书载明如无法进入室内评估，按普通装修标准进行室外评估。我司估价人员现场勘查时，可从入户门得知未能入户估价对象是否装修，装修档次现场无法确定，按照委托书要求的以普通装修档次评估，具体装修情况应以现场查看为准。因多户估价对象无法入户查看，无法得知可否一面朝海，此次评估对未入户房间按照未朝海进行评估，具体情况应以现场查看为准。

估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

- 1、估价委托人：北京市房山区人民法院
- 2、权属人：东山县万嘉房地产开发有限公司
- 3、申请执行人：张松洲
- 4、被执行人：东山县万嘉房地产开发有限公司。

二、房地产估价机构

名称：漳州汇华土地房地产资产评估有限公司

地址：漳州市芗城区向荣大厦 23E

《企业法人营业执照》统一社会信用代码 91350600751383567Y

房地产估价备案证书编号：35ZZ2020001 备案等级：二级

土地估价机构备案编号：2021350020

法人代表：沈钦章 邮政编码：363000

联系电话：0596-2097369 传真：0596-2021359

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及建筑物二次装修（墙面、地面、天棚装饰材料、不可移动的嵌入式家具以及其他拆卸造成减损的装修装饰）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，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

A、估价对象登记状况

《不动产登记资料查询结果证明》摘录表 表 2

序号	不动产权证号	权利人	坐落	建筑面积 (m ²)
1	闽（2017）东山县总第 0009 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 1 号楼 401 室	56.18
2	闽（2017）东山县总第 0009 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 1 号楼 406 室	56.18
3	闽（2017）东山县总第 0009 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 1 号楼 406 室	56.18

	县总第 0009 号	产开发有限公司	明威度假村 1 号楼 407 室	
4	闽 (2017) 东山县总第 0009 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 1 号楼 408 室	53.41
5	闽 (2017) 东山县总第 0009 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 1 号楼 502 室	53.41
6	闽 (2017) 东山县总第 0009 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 1 号楼 1104 室	52.17
7	闽 (2017) 东山县总第 0009 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 1 号楼 1610 室	51.76
8	闽 (2017) 东山县总第 0009 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 1 号楼 1710 室	51.76
9	闽 (2017) 东山县总第 0009 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 1 号楼 1901 室	60.95
10	闽 (2017) 东山县总第 0009 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 2 号楼 407 室	56.09
11	闽 (2017) 东山县总第 0009 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 2 号楼 409 室	51.68
12	闽 (2017) 东山县总第 0009 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 2 号楼 802 室	53.32
13	闽 (2018) 东山县总第 0008 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 3 号楼 601 室	56.8
14	闽 (2018) 东山县总第 0008 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 3 号楼 702 室	54.56
15	闽 (2018) 东山县总第 0008 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 3 号楼 703 室	53.02
16	闽 (2018) 东山县总第 0008 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 3 号楼 802 室	54.56
17	闽 (2018) 东山县总第 0008 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 3 号楼 1208 室	52.6
18	闽 (2018) 东山县总第 0008 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 3 号楼 1209 室	54.56
19	闽 (2018) 东山县总第 0008 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 3 号楼 1903 室	53.02
20	闽 (2018) 东山县总第 0008 号	东山县万嘉房地产开发有限公司	东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威度假村 3 号楼 2103 室	53.02

B、位置状况

1、坐落：东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威温泉度假村 1 号楼 401 室、406 室、407 室、408 室、502 室、1104 室、1610 室、1710 室、1901 室；2 号楼 407 室、409 室、802 室；3 号楼 601 室、702 室、703 室、802 室、1208 室、1209 室、1903 室、2103 室。

2、方位：环岛路以东、Y611 乡道以西、庄园路以南、海明威路以北。土地等

级属于东山县城区三级住宅用地。

3、与重要场所的距离：距离金銮湾沙滩约 1800 米，距离东山免费沙滩约 660 米，距离东山支线高速/东山连接线/S 6 4 入口约 6400 米。

4、临街（路）状况：小区入口临环岛路，临路状况较好。

5、楼幢位置：临路，楼幢位置一般。

6、朝向：南北、东西朝向，朝向较好。

7、楼层：总层数 20 层（1 号楼、2 号楼）、26 层（3 号楼）。

8、居住聚集度：区域内有马里兰滨海湾花园、庄园御海、金銮名都、旗滨领海国际等住宅小区，居住聚集度较高。

C、交通状况

1、道路状况：区域内有环岛路、海明威路等道路，路网密集度较高，道路通达度较高。

2、出入可利用交通工具：出入可利用的士、公交车等；估价对象距离“海明威大酒店”公交站点较近，有东山观光旅游 1 路线等公交车停靠，公交班次一般，辐射范围一般；乘坐的士方便度较好；交通便捷度较高。

3、交通管制情况：无交通管制。

4、停车方便程度：周边有停车位，车位数量较少，停车方便度一般。

D、外部配套设施状况

1、基础设施：基础设施已达“五通”（上水、下水、路、电、通讯），水电供应保证率高，基础设施完善。

2、公共服务设施：区域内有完美大海海上运动培训学校、金銮湾完美大海国际风筝冲浪学校等培训机构；有金銮湾大酒店、东圣宾馆、漳州东山如鲸向海民宿等旅游酒店；有金銮湾沙滩、莉莉安侯海公园、东山岛烧烤海滨浴场等旅游景区；区域内旅游基础设施配套较好，适合游客入住生活。

（三）土地基本状况

1、名称：东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威温泉度假村 1 号楼 401 室、406 室、407 室、408 室、502 室、1104 室、1610 室、1710 室、1901 室；2 号楼 407 室、409 室、802 室；3 号楼 601 室、702 室、703 室、802 室、1208 室、1209 室、1903 室、2103 室所属宗地。

2、四至：宗地位于环岛路以东、Y611 乡道以西、庄园路以南、海明威路以北。

3、面积：未提供。

4、用途：未提供

5、形状：基本规则，有利于小区的布局。

6、地形：地形为平地，有利于小区的布局。

7、地势：地势较平坦，小区内路面比小区外路面略高，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小，有利于房地产价值的提升。

8、土壤及地质：土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入。

9、开发程度：已开发建设完成。

（四）建筑物基本状况

1、名称：东山县樟塘镇海明威路 1 号海明威温泉度假村 1 号楼 401 室、406 室、407 室、408 室、502 室、1104 室、1610 室、1710 室、1901 室；2 号楼 407 室、409 室、802 室；3 号楼 601 室、702 室、703 室、802 室、1208 室、1209 室、1903 室、2103 室。

2、规模：估价对象建筑面积 1085.23 m²（详见摘要表）。

3、建筑结构：钢混结构，结构等级较高，抗震性能较强。

4、设施设备：电梯、步梯，水电、消防等设施齐全。

5、装饰装修：

室内装修一览表

表 3

项目	地面	墙面	天棚	备注
1 号楼 401 室	水泥砂浆找平	水泥砂浆面层	水泥砂浆抹平	未入室，现场勘查得知室内未装修
1 号楼 406 室	水泥砂浆找平	水泥砂浆面层	水泥砂浆抹平	未入室，现场勘查得知室内未装修
1 号楼 407 室	水泥砂浆找平	白灰面层	白灰抹平	卫生间安装热水器、洗面台
1 号楼 408 室	水泥砂浆找平	白灰面层	白灰抹平	卫生间安装热水器、洗面台
1 号楼 502 室	委托书载明未入室按照普通装修标准评估			未入室
1 号楼 1104 室	水泥砂浆找平	水泥砂浆面层	水泥砂浆抹平	未入室，现场勘查得知室内未装修
1 号楼 1610 室	水泥砂浆找平	水泥砂浆面层	水泥砂浆抹平	可看海
1 号楼 1710 室	水泥砂浆找平	水泥砂浆面层	水泥砂浆抹平	未入室，现场勘查得知室内未装修，可看海
1 号楼 1901 室	水泥砂浆找平	水泥砂浆面层	水泥砂浆抹平	

2 号楼 407 室	水泥砂浆找平	水泥砂浆面层	水泥砂浆抹平	
2 号楼 409 室	水泥砂浆找平	水泥砂浆面层	水泥砂浆抹平	
2 号楼 802 室	委托书载明未入室按照普通装修标准评估			未入室
3 号楼 601 室	水泥砂浆找平	水泥砂浆面层	水泥砂浆抹平	
3 号楼 702 室	水泥砂浆找平	水泥砂浆面层	水泥砂浆抹平	
3 号楼 703 室	水泥砂浆找平	水泥砂浆面层	水泥砂浆抹平	
3 号楼 802 室	水泥砂浆找平	水泥砂浆面层	水泥砂浆抹平	
3 号楼 1208 室	委托书载明未入室按照普通装修标准评估			未入室（1208 室、1209 室打通装修使用）
3 号楼 1209 室				
3 号楼 1903 室	水泥砂浆找平	水泥砂浆面层	水泥砂浆抹平	未入室，现场勘查得知室内未装修
3 号楼 2103 室	水泥砂浆找平	水泥砂浆面层	水泥砂浆抹平	
其 他	铝合金窗，1 号楼、2 号楼 2 梯 10 户，3 号楼 3 梯 10 户；入户门为防盗门；水、电、通讯、网络等配套设施齐全			

6、层高：估价对象层高均约为 3.0 米。

7、空间布局：垂直交通为电梯、步梯，平面布局较好。建筑物总层数为 20 层（1 号楼、2 号楼）、26 层（3 号楼）。

8、建筑功能：估价对象户型为小户型，功能配套、使用舒适，得房率、空间利用率较高；防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照都较好。

9、工程质量：未见有工程质量问题，工程质量较好。

10、外观：楼宇外观较好。

11、新旧程度：建成年份约为 2018 年，按直线法测算成新率为 95%；基本无功能性折旧及外部性折旧。

12、物业管理：半封闭式物业管理，管理较好。

13、使用及维护状况：使用正常，维护状况较好；经实地查勘，房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，门窗及五金配件等齐全完整，现状良好，为完好房；楼幢区域内道路路面完好，设备管道运行基本正常；未见有明显影响质量安全的问题。

14、小区概况：小区为中等规模，中档档次，水、电、通讯等配套设施较齐全；小区内空气质量较好，卫生情况较好，绿化情况较好。

15、特殊景观：区域内景观较好。

五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘日，即 2021 年 12 月 1 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

市场价值为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，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物及建筑物内部装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式为一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。

七、估价依据

（一）有关法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（根据 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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令 256 号发布，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

6. 《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 号发布，1990 年 5 月 19 日施行)；

7. 《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令[2004]第 23 号)；

8. 最高法院印发《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确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15 号)

10. 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

11. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

12. 国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知(计价格[1995]971 号)

13. 《东山县人民政府关于颁布 2019 年东山县城镇基准地价修订更新成果的通告》[东政综(2021)10 号]；

(二) 有关估价标准

1. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015)；

2. 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1、北京市房山区人民法院委托书(2021)京 0111 执 1079 号

2、《不动产登记资料查询结果证明》。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师调查和搜集的相关资料

1、估价对象照片；

2、实地查勘记录；

3、可比实例等相关资料；

八、估价原则

本次估价遵循以下原则：

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。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个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。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法

（一）选用的估价方法及其理由

本次估价选用比较法。

选用比较法的理由

根据现行《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象周边区域房地产市场发育成熟，类似房地产交易活跃，有充足的交易实例，可选用比较法。

（二）未选用的估价方法及理由

本次估价未选用收益法、成本法及假设开发法。

1、不选用收益法的理由

估价人员在认真分析所掌握的资料并对区域内房地产市场进行调查后，认为在目前住宅房地产市场价格较高、租售比失调的情况下，采用收益法估算出的住宅房地产价值大大低于正常市场交易价格，因而本次估价不采用收益法进行评估

2、不选用成本法的理由

由于受到运用的客观条件限制，特别是住宅的价格主要受市场供求关系影响，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅市场价格与成本的关联性减弱，房地产开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故本次估价未选用成本法。

3、不选用假设开发法的理由

由于估价对象是正常可使用的现房，不是待开发的建设性物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故未选用假设开发法。

（三）估价方法定义

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。

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，采用比较法及收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估

价对象于价值时点（2021 年 12 月 1 日）的房地产市场价值为人民币柒佰玖拾叁万柒仟壹佰元整（RMB793.71 万元）。估价结果见下表。

估价结果明细表

表 4

房屋所有权证	坐落	用途	建筑 结构	建筑面 积(m ²)	建成 年份	评估单价 (元/m ²)	评估金额 (万元)
闽(2017)东山县总第 0009 号	1 号楼 401 室	住宅	钢混	56.18	2018	6926	38.91
闽(2017)东山县总第 0009 号	1 号楼 406 室	住宅	钢混	56.18	2018	6995	39.30
闽(2017)东山县总第 0009 号	1 号楼 407 室	住宅	钢混	56.18	2018	6995	39.30
闽(2017)东山县总第 0009 号	1 号楼 408 室	住宅	钢混	53.41	2018	6995	37.36
闽(2017)东山县总第 0009 号	1 号楼 502 室	住宅	钢混	53.41	2018	7626	40.73
闽(2017)东山县总第 0009 号	1 号楼 1104 室	住宅	钢混	52.17	2018	7140	37.25
闽(2017)东山县总第 0009 号	1 号楼 1610 室	住宅	钢混	51.76	2018	8077	41.81
闽(2017)东山县总第 0009 号	1 号楼 1710 室	住宅	钢混	51.76	2018	8077	41.81
闽(2017)东山县总第 0009 号	1 号楼 1901 室	住宅	钢混	60.95	2018	7283	44.39
闽(2017)东山县总第 0009 号	2 号楼 407 室	住宅	钢混	56.09	2018	6995	39.23
闽(2017)东山县总第 0009 号	2 号楼 409 室	住宅	钢混	51.68	2018	6995	36.15
闽(2017)东山县总第 0009 号	2 号楼 802 室	住宅	钢混	53.32	2018	7069	37.69
闽(2018)东山县总第 0008 号	3 号楼 601 室	住宅	钢混	56.8	2018	6997	39.74
闽(2018)东山县总第 0008 号	3 号楼 702 室	住宅	钢混	54.56	2018	6997	38.18
闽(2018)东山县总第 0008 号	3 号楼 703 室	住宅	钢混	53.02	2018	6997	37.10
闽(2018)东山县总第 0008 号	3 号楼 802 室	住宅	钢混	54.56	2018	7769	42.39
闽(2018)东山县总第 0008 号	3 号楼 1208 室	住宅	钢混	52.6	2018	7911	41.61
闽(2018)东山县总第 0008 号	3 号楼 1209 室	住宅	钢混	54.56	2018	7911	43.16
闽(2018)东山县总第 0008 号	3 号楼 1903 室	住宅	钢混	53.02	2018	7283	38.61

闽(2018)东山县总第 0008 号	3 号楼 2103 室	住宅	钢混	53.02	2018	7354	38.99
合 计				1085.2 3			793.71

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下,包括建筑物及建筑物内部装修、分摊的土地使用权(含土地出让金)及配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

估价师姓名	证书注册号	签 名	签名日期
	房地产估价师		
黄罗坤	3520180033	黄罗坤	2021 年 12 月 25 日
沈钦章	3519970016	沈钦章	2021 年 12 月 25 日

十二、实地查勘期

2021 年 12 月 1 日。

十三、估价作业期

2021 年 12 月 1 日至 2021 年 12 月 25 日。

十四、估价报告的使用期限:

2021 年 12 月 25 日至 2022 年 12 月 24 日。

漳州汇华土地房地产资产评估有限公司(公章)

2021 年 12 月 25 日

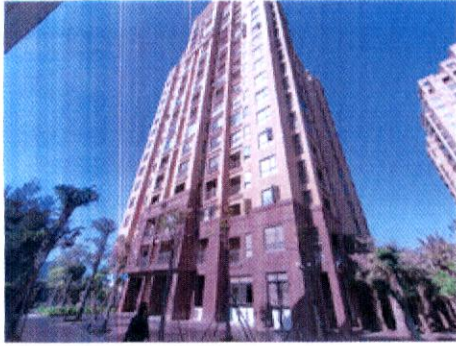


附 件

- 一、估价对象现场查勘照片及位置示意图
- 二、北京市房山区人民法院委托书（2021）京 0111 执 1079 号
- 三、《不动产登记资料查询结果证明》
- 四、估价机构资质证书复印件
- 五、估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价师注册证书复印件

现场勘察照片

1 号楼外观



1 号楼 401 室入户门



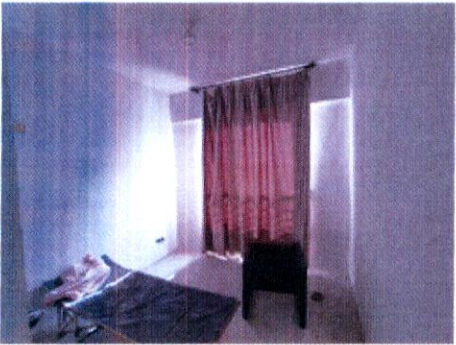
1 号楼 406 室入户门



1 号楼 407 室入户门



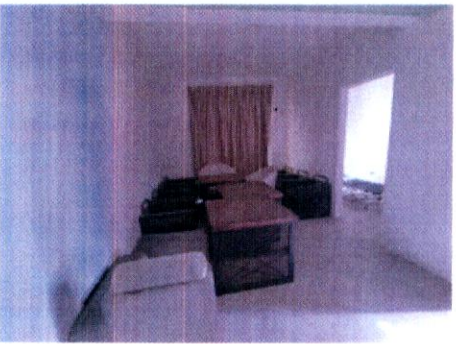
1 号楼 407 室室内



1 号楼 408 室入户门



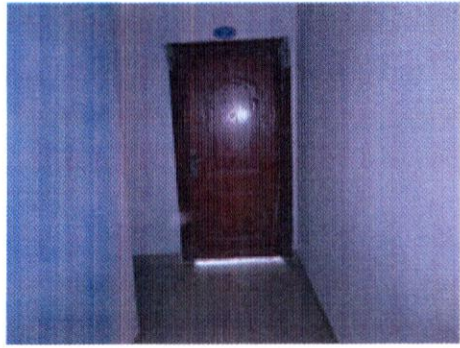
1 号楼 408 室室内



1 号楼 502 室入户门



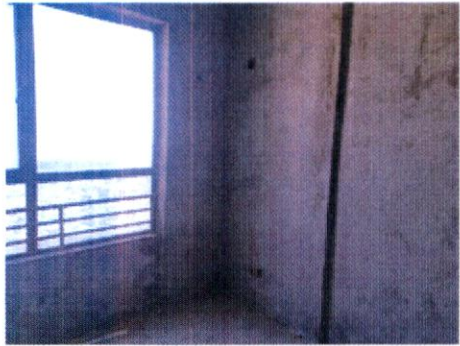
1 号楼 1104 室入户门



1 号楼 1610 室入户门



1 号楼 1610 室室内



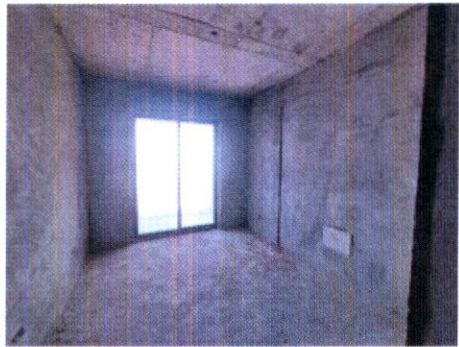
1 号楼 1710 室入户门



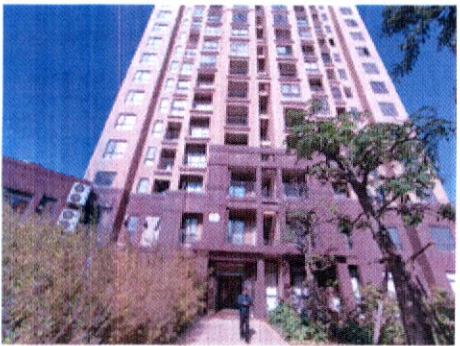
1 号楼 1901 室入户门



1 号楼 1901 室室内



2 号楼外观



2 号楼 407 室入户门

