

# 涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：福建铂阳精工设备有限公司所属位于泉州市鲤城区学府路拓改工程北1区3号楼301~304、401~404，501~504共12套住宅的房地产市场价格价值评估

估价委托人：福建省泉州市中级人民法院

房地产估价机构：泉州中地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：何小燕 注册号：3520110006

洪国忠 注册号：3520210017

估价报告出具日期：2022年05月09日

估价报告编号：泉中地房评字22051号

# 致估价委托人函

福建省泉州市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公开的方法，对估价对象市场价值进行评估。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：

估价对象为泉州市鲤城区学府路拓改工程北1区3号楼301~304、401~404，501~504共12套住宅；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；权属人：福建铂阳精工设备有限公司，法定用途：住宅，土地使用权类型设定为出让，分别位于楼宇（总层数5层）的第3、4、5层，房屋结构为钢筋砼，建筑面积合计1,044.92m<sup>2</sup>。

三、价值时点：2022年04月27日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法和收益法。

六、估价结果：

依据有关的法律法规、政策文件和估价标准，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及收益法，并结合当前房地产市场行情进行分析估算，在满足本次估价假设和限制条件、价值类型、定义及内涵条件下，估价对象在价值时点的市场价值为人民币贰仟伍佰捌拾叁万贰仟元整（¥25,832,000元）。

根据估价委托人要求，应对拍卖成交后，标的物原所有人在本次交易环节应缴纳的各项税费进行预估。故预估估价对象如以估价结果进入市场转让（处置）时原所有人需负担的税费。预估拍卖成交后原所有人需缴交税费为人民币贰佰陆拾贰万零捌佰元整（¥2,620,800元），扣除预估税费后的价值为人民币贰仟叁佰贰拾壹万壹仟贰佰元整（¥23,211,200元），具体详见下表：

项目	面积 (m <sup>2</sup> )	评估市场单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估市场价值 (万元，取整到 佰位)	成交后原所有人需缴 交税费预估(万元，取 整到佰位)	扣除预估税费后的价 值(万元，取整到佰 位)
301号	95.77	24,828	237.78	24.12	213.66
302号	93.26	24,828	231.55	23.49	208.06
303号	93.26	24,828	231.55	23.49	208.06
304号	94.24	24,828	233.98	23.74	210.24

401号	95.77	24,580	235.40	23.88	211.52
402号	93.26	24,580	229.23	23.26	205.97
403号	93.26	24,580	229.23	23.26	205.97
404号	94.24	24,580	231.64	23.50	208.14
501号	74.35	24,767	184.14	18.68	165.46
502号	72.34	24,767	179.16	18.18	160.98
503号	72.34	24,767	179.16	18.18	160.98
504号	72.83	24,767	180.38	18.30	162.08
<b>合计</b>	<b>1,044.92</b>	<b>/</b>	<b>2,583.20</b>	<b>262.08</b>	<b>2,321.12</b>

买卖双方需缴交税费扣除标准预估说明：

(1) 卖方需缴交税费预估：

① 增值税及附加=市场价值 $\div$ 1.05 $\times$ 5.6%；

② 土地增值税=市场价值 $\div$ 1.05 $\times$ 5%；

③ 印花税=市场价值 $\times$ 0.05%；

(2) 买方需缴交税费预估：

① 契税=市场价值 $\times$ 3%；

上述计算方法（标准）仅供竞买人参考，最终实际应缴的税费请自行到相关单位（部门）核查并以其核定的种类和数额为准。

**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。

(3) 报告中对原所有人需缴交税费的测算只是对以本估价结果进行房地产转让（处置）时的预估算，具体交易税费应以实际成交额，经当地相关部门核定缴纳为准。

(4) 本估价结果不应作为价格实现的保证。

(5) 本估价报告的使用期限为壹年，自本报告出具之日起计。

(6) 欲知详情，请阅读本估价报告全文。

泉州中地房地产评估有限公司

法定代表人：曾剑东

二〇二二年五月九日

# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	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 .....	10
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	11
附    件 .....	12

1. 专业帮助情况和相关专业意见
2. 估价对象现场勘查照片及位置示意图
3. 《价格鉴定委托书》（（2021）闽05委评81号）
4. 《执行裁定书》（（2021）闽05执1102号）
5. 《房屋所有权证》（共12本）复印件
6. 估价机构备案证书复印件
7. 估价机构营业执照复印件
8. 房地产估价师注册证书复印件



## 注册房地产估价师声明

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、注册房地产估价师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《中华人民共和国国家标准——房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《中华人民共和国国家标准——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，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师何小燕（注册号：3520110006）于价值时点 2022 年 04 月 27 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、本次参加估价的注册房地产估价师何小燕、洪国忠均具有足够的专业胜任能力，在估价过程中恪守估价职业道德，勤勉尽责。

7、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

参加本次估价的中国注册房地产估价师：

姓 名	注 册 号	签 名	日 期
何小燕	3520110006		
洪国忠	3520210017		



## 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、估价委托人提供了估价对象的权属证书复印件，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全部资料 and 陈述的情况是真实、合法、有效和完整的，并且不存在任何法律上的争议或潜在争议。

2、估价师就房屋结构、设备等安全与室内外污染已进行了实地查勘，针对建筑结构我们仅作一般性的查勘，仅限于外观和使用状况，凭观察和感受没有发现不安全情况，没有发现存在环境污染问题，因这二方面的技术专业性强，没有就此再进行专门的技术鉴定、也没有征求具体的专业意见，而假定房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用年限内能够正常使用。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检查的责任。

3、估价委托人引领估价人员进行实地查勘的房地产与所提供的权属证书所记载的坐落一致，且具有唯一性。

4、委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经估价人员尽职调查后也未发现该相关情况，本估价报告假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

5、委托人未明确估价对象是否存在欠缴税收、物业费、水电费等情况，本估价报告假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、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。

#### (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。

#### (三) 背离事实假设

本估价报告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

本估价项目不存在不相一致假设，故本估价报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价对象权属资料里未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2006 年，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

## 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、本估价报告的使用期限为壹年，自本报告出具之日起计。

3、本估价报告仅供估价委托人使用，本估价报告的全部或部分内容只能表述在与本次估价目的有关的资料中，除此之外，未经本公司书面许可，不得向其他单位或个人提供。

4、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。

5、本估价报告经估价机构盖章及注册房地产估价师签字后方可有效。

6、本估价报告一式柒份，估价委托人陆份，本机构存档壹份。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人：

- 1、估价委托人：福建省泉州市中级人民法院
- 2、权属人：福建铂阳精工设备有限公司
- 3、申请执行人：泉州银行股份有限公司临江支行
- 4、被执行人：福建铂阳精工设备有限公司、金江水力发电集团有限公司

## 二、估价机构：

名称：泉州中地房地产评估有限公司

企业住所：泉州市丰泽区东泽路丰泽商城综合楼6层07号

法定代表人：曾剑东

统一社会信用代码：91350503729693876Y

土地估价机构备案编号：2021350023

房地产估价机构备案证书编号：QZ2017006

房地产估价机构备案等级：二级

联系电话：0595-22167008

## 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

- 1、名称、坐落：泉州市鲤城区学府路拓改工程北1区3号楼301~304、401~404，501~504共12套住宅，所在小区位于学府路北侧。
- 2、规模：估价对象建筑面积合计1,044.92m<sup>2</sup>。
- 3、用途：估价对象规划用途为住宅，实际用途也为住宅。
- 4、权属：权属人为福建铂阳精工设备有限公司。



权属登记情况摘录表

权属证书	坐落	登记时间	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
泉房权证鲤城区(鲤)字第 201612439 号	鲤城区学府路拓改工程北 1 区 3 号楼 301	2016-07-18	住宅	95.77
泉房权证鲤城区(鲤)字第 201612438 号	鲤城区学府路拓改工程北 1 区 3 号楼 302	2016-07-18	住宅	93.26
泉房权证鲤城区(鲤)字第 201418952 号	鲤城区学府路拓改工程北 1 区 3 号楼 303	2014-10-21	住宅	93.26
泉房权证鲤城区(鲤)字第 201612437 号	鲤城区学府路拓改工程北 1 区 3 号楼 304	2016-07-18	住宅	94.24
泉房权证鲤城区(鲤)字第 201612436 号	鲤城区学府路拓改工程北 1 区 3 号楼 401	2016-07-18	住宅	95.77
泉房权证鲤城区(鲤)字第 201612435 号	鲤城区学府路拓改工程北 1 区 3 号楼 402	2016-07-18	住宅	93.26
泉房权证鲤城区(鲤)字第 201612434 号	鲤城区学府路拓改工程北 1 区 3 号楼 403	2016-07-18	住宅	93.26
泉房权证鲤城区(鲤)字第 201612433 号	鲤城区学府路拓改工程北 1 区 3 号楼 404	2016-07-18	住宅	94.24
泉房权证鲤城区(鲤)字第 201612432 号	鲤城区学府路拓改工程北 1 区 3 号楼 501	2016-07-18	住宅	74.35
泉房权证鲤城区(鲤)字第 201612431 号	鲤城区学府路拓改工程北 1 区 3 号楼 502	2016-07-18	住宅	72.34
泉房权证鲤城区(鲤)字第 201612430 号	鲤城区学府路拓改工程北 1 区 3 号楼 503	2016-07-18	住宅	72.34
泉房权证鲤城区(鲤)字第 201612429 号	鲤城区学府路拓改工程北 1 区 3 号楼 504	2016-07-18	住宅	72.83

## (三) 区位状况

项目	描述与分析	
位置状况	坐落	泉州市鲤城区学府路拓改工程北 1 区 3 号楼 301~304、401~404, 501~504 共 12 套住宅
	方位	位于学府路北侧。
	居住聚集度	周边有师院家属楼、学府街南 1 区、学府街南 2 区、南俊北路 D 区、刺桐新村等住宅小区, 居住聚集度高。
	与重要场所距离	所在楼宇临近福建泉州外国语学校, 距离泉州外国语中学鲤城附属幼儿园约 150 米, 距离泉州科技中学约 200 米, 距离泉州一中约 450 米, 距离新村小学约 630 米, 与重要场所距离近, 生活、工作出行方便。
	临路状况	所在楼宇临学府路, 临路状况一般
	楼幢位置	所在楼幢为临街住宅楼, 楼幢位置较好。
	楼层	楼宇总层数为 5 层, 估价对象分别位于该楼宇第 3、4、5 层, 第 5 层较差, 其余较好。
	朝向	整座楼宇为板式楼宇, 为南北朝向, 01 户型为东侧边套、三面采光, 其余均为中间单元、两面采光, 朝向均较好
交通状况	道路	区域内有学府路、南俊北路、东街等道路, 路网密集度较好, 道路通达度较高。
	出入可利用交通工具	出入可利用公交车、的士、共享单车等公共交通工具, 所在小区周边有公交站点“外国语中学”, 有 1 路;15 路;22 路;37 路;K612 路;X1 路公交线路停靠;公交班次较密, 辐射范围较广, 乘坐的士便利度较便利, 交通较便捷。



	交通管制情况	无特殊交通管制。
	停车方便程度	小区内设有停车位，停车位数量较少，停车便捷度较差。
外部配套设施	基础设施	已达“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯），水、电供应保证率高，基础设施完善。
	公共服务设施	周边分布有泉州市委党校、北门农贸市场等配套设施，有泉州外国语中学鲤城附属幼儿园、刺桐幼儿园、泉州新村小学、泉州科技中学、泉州外国语学校、泉州第一中学等教育设施，以及银行、零售便利店、餐饮店等相关生活配套设施，公共服务配套设施完善。
环境状况	自然环境	泉州所在区域属亚热带季风气候，气温适宜，温暖湿润，四季常青，阳光充足，雨量充沛，霜少无雪，夏长冬短，主导风向为东北风，夏季以偏南风为主，7~9月天气炎热，是台风活动集中期，易受台风影响。估价对象周边无空气、水源、辐射、固体废物污染，噪音一般，卫生环境较好，相邻建筑均多为商住楼，无高压电路经过、无紧邻无线电发射基站，自然环境良好。
	人文环境	周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。
	景观	无特殊景观。

#### （四）实物状况

##### 1、土地实物状况

项目	描述与分析
名称	泉州市鲤城区学府路拓改工程北1区3号楼301~304、401~404，501~504共12套住宅所占用的建设用地的使用权
宗地四至	所在楼宇四至：东至其他用地，南至学府路，西至区间道路，北至民宅，具体以相关部门数据为准
土地面积	/
土地类型	未提供土地权属证明，估价对象为权属人购买的商品房，故设定为国有建设用地使用权（出让）。
土地使用期限	估价委托人未提供国有土地权属资料，土地剩余使用年限未知。
土地用途	未提供土地权属证明，《房屋所有权证》用途为住宅，故设定为城镇住宅用地。
宗地形状	基本规则，对小区的布局无影响。
地形、地势	地势平坦，有利于工程建设。
土壤、地质	土壤未受污染，承载力较好，稳定性较强。
开发程度	宗地内外已达“五通一平”。

##### 2、建筑物实物状况

项目	描述与分析
名称	泉州市鲤城区学府路拓改工程北1区3号楼301~304、401~404，501~504共12套住宅
规模	建筑面积合计1,044.92m <sup>2</sup> 。
建筑结构	钢筋砼结构，地上总5层板式楼房，结构等级较高，抗震性能较高。
设施设备	步行楼梯，水、电、有线电视、通讯、消防等到位。
装饰装修	入户防盗门，室内设木门，铝合金窗； 客厅：地铺缸砖，内墙面为涂料，顶棚为涂料，5层客厅顶棚为木作装饰； 卧室：地铺缸砖，内墙部分贴墙纸、部分涂料，顶棚为涂料； 厨房：地铺缸砖，内墙贴瓷砖，顶棚为塑扣板吊顶； 卫生间：地铺防滑砖，内墙贴瓷砖，顶棚为塑扣板吊顶。



层高	3层、4层约2.8米；5层为斜屋面，层高约2.8~4.5米。
空间布局	建筑物总层数为5层，1层为店面，以上各层均为住宅，垂直交通人行楼梯，所在楼宇共有三个单元，估价对象分别位于第1、2单元，所在单元1梯2户；空间布局合理。
平面布局	3-4层各套均为两房一厅一卫一厨两阳台，5层各套均为两房一厅一卫一厨两阳台一露台，动静分离，平面布局较好
建筑功能	为商住楼，功能配套、得房率和空间利用率较高，防水、保温、隔热、隔声、通风、采光都略好，满足住户的需求。
工程质量	未见有工程质量问题，工程质量较好
外观	楼宇外墙面为清水砖及涂料、铝合金窗，外观较好。
新旧程度	建成年份为2006年，参照直线法，综合确定成新率约80%，无功能折旧和外部性折旧。
物业管理	开放式物业管理，物业服务公司品牌一般，物业服务及安防管理一般。
使用及维护状况	估价对象现作为住宅正常使用，维护状况较好。
完损状况	完好房。
小区概况	小区规模小，档次一般，所在区域空气质量良好，卫生状况良好，绿化配套较好。
景观	无特殊景观。

#### (五) 权益状况

项目	描述与分析
用途	房屋用途为住宅，现状用途为住宅。
土地所有权	国家所有。
房屋所有权	福建铂阳精工设备有限公司。
土地使用权	福建铂阳精工设备有限公司。
共有情况	《房屋所有权证》未记载估价对象共有情况。
用益物权设立情况	国有建设用地使用权（出让）。
担保物权设立情况	本次评估不考虑原有的担保物权及其他法定优先受偿权的影响。
限制权利情况	本次评估不考虑查封等形式限制影响。
权属	权属清晰。
其他	委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经估价人员尽职调查后也未发现该相关情况，本估价报告假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。委托人未明确估价对象是否存在欠缴税收、物业费、水电费等情况，本估价报告假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

#### 五、价值时点：

本次估价的价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即2022年04月27日。

#### 六、价值定义：

##### 1、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

##### 2、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。

### 3、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；开发程度为现房，具备“五通”；不考虑估价对象原有的担保物权、租赁权和其他法定优先受偿权。

## 七、估价原则：

本估价报告遵循下列估价原则：

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。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据：

（一）法律、法规和政策文件：

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

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、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）。

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令743号第三次修订）。



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、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）。

8、《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）。

9、《福建省高级人民法院关于印发〈福建省高级人民法院司法评估拍卖工作规定（试行）〉的通知》（福建省高级人民法院审判委员会2012年8月4日第85次会议通过）。

10、《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）。

11、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）。

（二）本次估价采用的估价标准和指导意见

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

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）估价委托人提供的资料

1、《价格鉴定委托书》（〔2021〕闽05委评81号）。

2、《执行裁定书》（〔2021〕闽05执1102号）。

3、《房屋所有权证》（共12本）复印件

（四）估价机构掌握的有关资料及估价师现场勘察记录。

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：

（一）选用方法

本次估价选用比较法和收益法进行估价。

（1）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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式：房地产比较单价 = 建立比较基础后可比实例成交单价 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数



(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。

本次评估选用报酬资本化法，选用持有加转售模式，计算公式如下：

$$V=A/Y \times [1-1/(1+Y)^t]+V_t/(1+Y)^t$$

其中：V—收益法评估价值；A—房地产期间收益；Y—房地产报酬率； $V_t$ —期末转售收益；t—房地产持有期。

## (二) 估价技术路线

### 1、比较法估价

- (1) 选用直接比较法；
- (2) 搜集市场交易实例；
- (3) 选取 3 个可比实例；
- (4) 对可比实例的成交价格进行适当处理；
- (5) 求取比较价值（单价）。

### 2、收益法估价

- (1) 选用报酬资本化法，选用持有加转售模式；
- (2) 有效毛收入按出租型求取；
- (3) 持有期以市场上投资者对同类房地产的典型持有期及能预测期间收益的一般期限来确定；
- (4) 估价对象不考虑是否有租赁合同约束，直接采用市场租金求取收益价值；
- (5) 确定报酬率，并假设报酬率每年不变，上涨率保持不变，求取持有期内的收益价值，并折现到价值时点；
- (6) 求取估价对象持有期结束后的转售收益并折现到价值时点；
- (7) 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（单价）。

### 3、综合分析确定估价结果

通过上述两种不同的技术路径，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际以及估价师经验，分别确定二种方法的影响权重，最后通过加权平均的方法确定估价对象的价值。

## 十、估价结果：

估价结果：依据有关的法律法规、政策文件和估价标准，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及收益法，并结合当前房地产市场行情进行分析估算，在满足本次估价假设和限制条件、价值类型、定义及内涵条件下，估价对象在价值时点的市场价值为人民币贰仟伍佰捌拾叁万贰仟元整（¥25,832,000 元），预估拍卖成交后原所有人需缴交税费为



人民币贰佰陆拾贰万零捌佰元整 (¥2,620,800 元), 扣除预估税费后的价值为人民币贰仟叁佰贰拾壹万壹仟贰佰元整 (¥23,211,200 元), 具体详见下表:

项目	面积 (m <sup>2</sup> )	评估市场单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估市场价值 (万元, 取整到佰位)	成交后原所有人需缴交税费预估 (万元, 取整到佰位)	扣除预估税费后的价值 (万元, 取整到佰位)
301号	95.77	24,828	237.78	24.12	213.66
302号	93.26	24,828	231.55	23.49	208.06
303号	93.26	24,828	231.55	23.49	208.06
304号	94.24	24,828	233.98	23.74	210.24
401号	95.77	24,580	235.40	23.88	211.52
402号	93.26	24,580	229.23	23.26	205.97
403号	93.26	24,580	229.23	23.26	205.97
404号	94.24	24,580	231.64	23.50	208.14
501号	74.35	24,767	184.14	18.68	165.46
502号	72.34	24,767	179.16	18.18	160.98
503号	72.34	24,767	179.16	18.18	160.98
504号	72.83	24,767	180.38	18.30	162.08
合计	1,044.92	/	2,583.20	262.08	2,321.12

上述估价结果没有扣除处置过程发生的处置费用。报告中对原所有人交易税费的测算只是对以本估价结果进行房地产转让(处置)时的预估算,具体交易税费应以实际成交额,经当地相关部门核定缴纳为准。

#### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
何小燕	3520110006		
洪国忠	3520210017		

#### 十二、实地查勘期

2022年04月27日至2022年04月27日。

#### 十三、估价作业期

2022年04月27日至2022年05月09日。

泉州中地房地产评估有限公司

二〇二二年五月九日



---

## 附 件

1. 专业帮助情况和相关专业意见
2. 估价对象现场勘查照片及位置示意图
3. 《价格鉴定委托书》（（2021）闽 05 委评 81 号）
4. 《执行裁定书》（（2021）闽 05 执 1102 号）
5. 《房屋所有权证》（共 12 本）复印件
6. 估价机构备案证书复印件
7. 估价机构营业执照复印件
8. 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

没有人对本报告提供相关专业帮助，也未依据相关专业意见进行估价。