

# 涉执房地产估价报告

估价项目名称：厦门市思明区后滨路8号之十一2102室（新景  
高峰会）住宅涉执房地产价格估价

估 价 委 托 人：福建省惠安县人民法院

房地产估价机构：厦门均和房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：洪文福      注册号：3520140027

陈为慧      注册号：3520180061

估价报告出具日期：2022年2月9日

估价报告证号：厦均和2022泉0075（房）号

## 估价报告概要

一	估价对象	厦门市思明区后滨路8号之十一2102室住宅		
二	委托情况	估价委托人	福建省惠安县人民法院	
		估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据	
三	价值时点	2022年1月19日	作业日期	2022年1月19日至2022年2月9日
四	项目情况	权利人	陈碧莲	
		房屋用途	住宅	
		建筑面积	204.85平方米	
		土地用途	住宅	
		土地使用权类型	出让	
		土地使用期限	自2006-07-01起至2076-06-30止	
五	价值类型	<p>1、估价结果包括所分摊的土地使用权(含土地出让金)、建筑物(包含室内二次装修)及公共配套设施价值,不包括家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。</p> <p>2、估价对象的土地使用权类型为出让,土地用途为住宅,土地剩余使用年限为54.50年,土地开发程度为宗地红线外“六通”;房屋规划用途为住宅,钢混结构。</p> <p>3、房屋面积内涵为建筑面积。</p> <p>4、估价结果满足本次估价的假设和限制条件。</p>		
六	估价结果	<p>评估值总计为人民币壹仟捌佰伍拾贰万伍仟叁佰元整(RMB18,525,300.00元),评估单价为90,433.49元/平方米;</p> <p>如以评估值在价值时点入市原所有人需缴交税费:人民币贰拾柒万柒仟玖佰元整(RMB277,900.00元),</p> <p>扣除如以评估值在价值时点入市原所有人需缴交税费后价值为人民币壹仟捌佰贰拾肆万柒仟肆佰元整(RMB18,247,400.00元)。</p> <p>(上述估算税费仅供委托人确定财产处置参考价时提供参考,不作为计税依据,最终实际应缴税费应自行到相关权利部门核查并以其核定的种类及税基为准)</p>		
七	注册房地产估价师	洪文福	注册号:3520140027	
		陈为慧	注册号:3520180061	
八	评估机构	<p>厦门均和 房地产土地评估咨询有限公司 2022年2月9日</p>		(章)

## 致估价委托人函

## 福建省惠安县人民法院：

贵方委托我司对以下估价对象进行估价，我司估价人员依据有关法律、法规和文件，按照《房地产估价规范》，根据贵方所提供的有关资料，在满足本估价假设和限制条件下，通过测算，确定估价对象在价值时点的价值，完成了整个估价流程，其基本情况如下：

- 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：

估价对象名称及坐落	范围界定	权属人	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑结构	土地用途	土地使用权类型	所处楼层/总层数
厦门市思明区后滨路8号之十一2102室住宅	包括所分摊的土地使用权、建筑物（包含室内二次装修）及公共配套设施价值，不包括家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。	陈碧莲	住宅	204.85	钢筋混凝土	住宅	出让	第21、22层/共32层

- 三、价值时点：2022年1月19日。
- 四、价值类型：市场价值。
- 五、估价方法：比较法、收益法。
- 六、估价结果：

评估值总计为人民币壹仟捌佰伍拾贰万伍仟叁佰元整 (RMB18,525,300.00元)，评估单价为90,433.49元/平方米；如以评估值在价值时点入市原所有人需缴交税费：人民币贰拾柒万柒仟玖佰元整 (RMB277,900.00元)，扣除如以评估值在价值时点入市原所有人需缴交税费后价值为人民币壹仟捌佰贰拾肆万柒仟肆佰元整 (RMB18,247,400.00元)。

备注：上述估算税费仅供委托人确定财产处置参考价时提供参考，不作为计税依据，最终实际应缴税费应自行到相关权利部门核查并以其核定的种类及税基为准。

## 特别提示：

①估价结果未考虑估价对象是否有拖欠水电费、物业费等相关费用；②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款，也不包括原有的租赁权和用益物权；③本估价报告使用期限自估价报告完成之日起为壹年，即自2022年2月9日至2023年2月8日止；④报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

厦门均和房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：王崎

二〇二二年二月九日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	5
一、估价委托人: .....	5
二、房地产估价机构: .....	5
三、估价目的: .....	5
四、估价对象: .....	5
五、价值时点: .....	8
六、价值类型: .....	8
七、估价原则: .....	8
八、估价依据: .....	9
九、估价方法: .....	11
十、估价结果: .....	11
十一、评估报告和评估结果使用的特别提示: .....	11
十二、注册房地产估价师: .....	12
十三、实地查勘期: .....	12
十四、估价作业日期: .....	12
附 件 .....	13

- 1.福建省惠安县人民法院价格评估委托书[(2021)闽0521执恢1530号]
- 2.福建省惠安县人民法院执行裁定书[(2021)闽0521执恢1530号之一]
- 3.《厦门市土地房屋权证》(厦国土房证第01055272号)复印件
- 4.估价机构的企业营业执照复印件
- 5.估价机构的《房地产估价机构备案证书》复印件
- 6.注册房地产估价师的《房地产估价资格证书》复印件

备注:估价技术报告不提供给估价委托人,我司已将其存档,以供房地产估价行业主管部门和房地产估价行业组织检查

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、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。
- 2、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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
- 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、注册房地产估价师是按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)、法释〔2018〕15号《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》、法办〔2018〕273号《关于印发〈人民法院委托评估工作规范的通知〉》等相关法律、法规进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的中国注册房地产估价师：

注册房地产估价师	注册号	签字	日期
洪文福	3520140027		
陈为慧	3520180061		

# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设

### (一) 一般假设

1、估价委托人提供了《厦门市土地房屋权证》(厦国土房证第 01055272 号),我们对权属相关材料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,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、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,而假设估价对象房屋是安全的,房屋没有污染。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、本次估价,对标的物是以保持规划用途继续使用及现实际使用面积为前提进行估价的。

4、标的物产权明晰,手续齐全,可在公开市场上自由转让。

5、本次估价假设价值时点至报告出具日期间房地产市场供求关系、市场结构保持稳定,国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化或实质性改变;行业政策、管理制度及相关规定无重大变化或实质性改变;经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化或实质性改变。

6、标的物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)自愿销售的卖方及自愿购买的买方;(2)交易双方无任何利害关系,交易的目的是追求各自利益的最大化;(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情;(4)交易双方有较充裕的时间进行交易;(5)不存在特殊买者的附加出价。

7、估价委托人未告知标的物是否存在欠缴税金及相关费用,包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金,而注册房地产估价师根据经验一般又无

法知悉，本次估价假设标的物相关税费已交清，无拖欠情况或标的物不存在欠缴税金及相关费用。

8、根据福建省当地房地产法拍实践，拍卖时均按房屋现状进行，相关交易税费、费用及相关责任由买受人自行承担，由此产生的问题不影响拍卖成交结果及成交价格。故本次估价不考虑标的物被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

9、本次估价建筑物包含室内二次装修，所谓室内二次装修包含有地面工程如铺地面砖、木地板等；墙面工程如贴墙砖、乳胶漆粉刷等；天棚工程如木龙骨或轻钢龙骨、集成吊顶、吊灯、射灯等；木作工程如壁柜、固定式衣柜等；门窗工程如无虎门、室内房间门、楼梯实木围栏、护栏、防盗护栏等；厨房内集成橱柜、吊柜等；卫生间内浴室柜、淋浴房等，及包含拆除后会破坏或降低装修档次等部分。

#### （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

至价值时点，估价对象已被查封，但本报告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，由于原有的担保物（或其他优先受偿款）、被查封限制会因司法拍卖而消失，因此本次估价不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他法定优先受偿款及已被查封因素的影响，故本报告假设估价对象不存在担保物（或其他优先受偿款）、被查封限制等情况。

#### （四）不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

1、由于本报告中估价对象及可比实例所在小区的规划条件、可比实例的土地剩余年限及室内二次装修情况等相关信息较难调查，故本报告中的相关描述是根据估价师的经验合理判断的。

2. 估价对象相关资料未体现建成年份，本次评估的建成年份为估价人员调查了解，据了解，估价对象约建成于2012年。

## 二、估价报告的使用限制

- 1、本估价报告仅作为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据之使用，不能用于其他经济活动。
- 2、估价报告使用者为估价委托人，估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。
- 3、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字后方可使用。
4. 未经本估价机构书面同意，本估价报告全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。
- 5、本估价报告一式陆份，估价委托人伍份，本机构存档壹份。
- 6、本估价报告使用期限自估价报告完成之日起壹年内有效，即有效期自2022年2月9日至2023年2月8日止，但价值时点后，在报告有效期内标的物的质量及价格标准发生变化，或市场发生剧烈波动，并对标的物价值产生明显影响时，不能直接使用本估价报告结果。超过估价报告使用期限的，需重新进行估价。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人：

估价委托人：福建省惠安县人民法院

住址：惠安县学园路

## 二、房地产估价机构：

受托估价机构：厦门均和房地产土地评估咨询有限公司

单位地址：厦门市槟榔路1号联谊广场住宅七层

泉州地址：泉州市丰泽区丰泽街煌星大厦7楼717号

房地产估价资格等级：一级

备案证书号：352017002

土地估价资质等级：可在全国范围内从事土地评估业务

备案证书号：2020350043

法定代表人：王崎

联系电话：厦门：（0592）5126898      泉州：（0595）22185526

联系人：洪深海

## 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）估价对象范围界定

估价对象财产范围包括建筑物（包含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### （二）估价对象基本情况

根据《厦门市土地房屋权证》（厦国土房证第01055272号），基本情况如下：

1. 名称：陈碧莲位于厦门市思明区后滨路8号之十一2102室住宅。
2. 坐落：厦门市思明区后滨路8号之十一2102室。
3. 规模：房屋建筑面积为204.85平方米。

4.用途：土地用途为住宅，房屋用途为住宅，实际用途为住宅。

5、权属：土地使用权人和房屋所有权人为陈碧莲。

6、利用现状：于实地查勘之日，估价对象土地上有房屋等土地附着物，估价对象房屋现为正常使用。

7、他项权利：由于客观条件限制，无法知晓估价对象于价值时点的他项权利状况。

8、估价对象产权登记状况

厦门市土地房屋权证	厦国土房证第 01055272 号	
权利人	陈碧莲	
房地坐落	厦门市思明区后滨路 8 号之十一 2102 室	
共有权情况	空白	
土地状况	使用权类型	出让
	批准土地用途	住宅
	批准使用期限	自 2006 年 07 月 01 日起至 2076 年 06 月 30 日止
	总用地面积	19963.28 平方米
房屋状况	批准房屋用途	住宅
	建筑面积	204.85 平方米
	总层数	32 层
	室号或部位	2102 室（21 跃 22 层）
	建筑结构	钢混

(三) 建筑物基本状况

建筑结构	钢混
设施设备	带电梯、步行梯，水、电、燃气、通讯、有线、消防等设施设备齐全
建成年份	约 2012 年
成新率	根据建筑物的建成时间，估价人员通过对估价对象的现场查勘，了解建筑物的使用、维护、保养情况，结合直线折旧法，综合确定其成新率为 85%
总楼层及所在层次	共 32 层，位于第 21、22 层
楼幢位置	估价对象所在楼宇临近后滨东路，可观小区中庭，楼幢位置较好。
户型及格局	楼幢共 2 单元，二梯二户，为复式住宅，楼中楼布局，第 21 层户型为二房二厅一厨二卫一阳台，跃层户型为三房二卫一阳台一桑拿间，格局布置好。
朝向	南北朝向、中间套

层高	客厅部分挑高约 6.0 米，每层约 3.0 米
使用维护状况	现作为住宅正常使用，维护状况较好
外墙	墙砖
室内装修	<p>入户门为防盗门，铝合金窗。</p> <p>第 21 层：客餐厅地面铺地砖，内墙面为贴墙砖、多实木壁柜，天棚为石膏板造型艺术吊顶、乳胶漆粉刷、吊灯、射灯；卧室地面铺木地板，内墙面为壁纸贴面，天棚为半造型吊顶、射灯；厨房地面铺地砖，内墙面为墙砖贴面，天棚为吊顶、射灯，整体实木橱柜、厨电齐全；卫生间地面铺地砖，内墙面为墙砖贴面，天棚为吊顶，淋浴房、浴室柜等卫生洁具较齐全；</p> <p>跃层（22 层）：卧室地面铺木地板，内墙面为壁纸贴面，天棚为半吊顶、射灯；桑拿房地面铺木地板，内墙面为壁纸贴面，天棚为吊顶；卫生间地面铺地砖，内墙面为墙砖贴面，天棚为吊顶，淋浴房、浴室柜等卫生洁具较齐全；</p>

(四) 区位状况

项目		描述与分析
位置状况	1. 坐落	厦门市思明区后滨路 8 号之十一 2102 室
	2. 方位	估价对象位于厦门市思明区中部方位，处于后滨路东侧“新景禾祥高峰会”内。
	3. 与重要场所距离	与赋来尔幼儿园隔路相隔，距离枋湖客运中心约 7 公里，距厦门火车站约 2 公里，距厦门高崎国际机场约 9 公里，距厦门市行政服务中心约 8 公里，距中山医院约 0.5 公里，距厦门外国语学校附属小学、湖滨小学均在 1 公里范围内，生活、工作出行较为方便。
	4. 临街（路）状况	小区主入口临后滨路，临路状况较好
	5. 朝向	估价对象所在楼宇为南北朝向，所在单元为南北朝向
	6. 楼层	估价对象所在的楼宇总层数为 32 层，估价对象位于第 21、22 层，楼层较好
	7. 楼幢位置	位于小区南部，临路，可观小区中庭，楼幢位置较好
	8. 居住聚集度	估价对象周边有厦禾裕景、尊府、国贸广场、聚祥广场等众多商住小区，人口密较高，居住聚集度较高
交通状况	1. 道路状况	估价对象所在小区周边有后滨路、厦禾路、湖滨南路等城市交通要道，道路较为密集，道路通达度高，道路状况好
	2. 出入可利用交通工具	估价对象距离公交站点近，临厦禾路设有后江埭站，所经车次：1 路；4 路；8 路；26 路；96 路；116 路；127 路；321 路；940 路；952 路等多条线路，公交班次较多，辐射范围较广。附近均有出租车经过，出行较为方便；交通便捷度较高
	3. 交通管制情况	无交通管制情况。
	4. 停车方便程度	所属小区内设有地下停车库，车位数量较多，小区外道路设有停车位，停车方便度较高
外部配套设施	1. 基础设施	所属宗地开发程度为红线内外已达到“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），水、电供应保证率高，基础设施完善。

状况	2. 公共服务设施	估价对象所在区域内有聚祥广场、尊墅尊府、汇禾新城等商住项目；有超市、农贸市场；有中山医院、厦门外国语学校附属小学、湖滨小学；有中国银行、建设银行、工商银行及邮局网点等，公共服务设施较齐全
周围环境状况	1. 自然环境	估价对象无空气、水的污染；估价对象自身临路，会有一些的噪声污染。估价对象所在小区绿化率较高，建筑密度较高，环境较好
	2. 人文环境	周边主要为成熟商住小区，居住的居民素质较好、治安状况较好
	3. 景观	无特殊景观。

## 五、价值时点：

由于本次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，本次估价的时点为完成估价对象实地查勘之日，即2022年1月19日。

## 六、价值类型：

### （一）价值类型

本次估价的类型是市场价值。

### （二）价值定义

市场价值，是估价对象适当营销后，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

本次估价结果体现估价对象在2022年1月19日在以下状况下的价值：

1、估价结果包括所分摊的土地使用权（含土地出让金）、建筑物（室内毛坯）及公共配套设施价值，不包括家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象的土地使用权类型为出让，土地用途为住宅，土地剩余使用年限为54.50年，土地开发程度为宗地红线外“六通”；房屋规划用途为住宅，钢混结构。

3、房屋面积内涵为建筑面积。

4、估价结果满足本次估价的假设和限制条件。

## 七、估价原则：

本估价报告遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则：即站在中立的立场上，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，即估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值。即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

3、最高最佳利用原则，即估价结果是在估价对象最高最佳利用（房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使用价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等）状况下的价值或价格的原则。

4、替代原则，即估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价格偏差在合理范围内的原则。

5、价值时点原则，即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。

## 八、估价依据:

### （一）本次估价依据的相关法律、法规、政策及文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，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》（中华人民共和国主席令第45号，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. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，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修订，自2020年1月1日起施行）

4. 《中华人民共和国拍卖法》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员第十四次会议《中国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国电力法〉等六部法律的决定》第二次修正，中华人民共和国主席令第24号）；

5. 《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第二十一次会议通过，自2016年12月1日起实施，中华人民共和国主席令第46号）；

6. 《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[2011]21号，2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过）；
7. 《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，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；
8. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范的通知〉》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日发布施行）
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》（2012年公布）；
10. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号；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，自2019年4月23日起施行）

## （二）本次估价采用的技术标准

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）。
2. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2016）
3. 《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）等及估价作业期内可获取的与价值时点、各可比实例交易日期相近的邵武市材料信息价
4. 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）估价委托书及估价委托人提供的估价所需资料

1. 福建省惠安县人民法院价格评估委托书〔（2021）闽0521执恢1530号〕
2. 福建省惠安县人民法院执行裁定书〔（2021）闽0521执恢1530号之一〕
3. 《厦门市土地房屋权证》（厦国土房证第01055272号）（复印件）

## （四）估价机构、估价师实地查勘、市场调查所获取的估价所需资料。

1. 估价对象的照片；
2. 实地查勘记录及市场调查资料；

### 3. 可比实例等相关信息资料

## 九、估价方法:

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及临近类似房地产进行实地勘察、调查后,根据估价对象特点,遵照国家有关法律法规、估价技术标准,经过反复研究,结合本次估价目的,决定采用比较法、收益法作为本次估价所采用的基本方法。

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:预测估价对象未来收益、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。

## 十、估价结果:

经分析估价计算,最终确定体现估价对象于价值时点2022年1月19日的估价结果:

评估值总计为人民币壹仟捌佰伍拾贰万伍仟叁佰元整(RMB18,525,300.00元),评估单价为90,433.49元/平方米;如以评估值在价值时点入市原所有人需缴交税费:人民币贰拾柒万柒仟玖佰元整(RMB277,900.00元),扣除如以评估值在价值时点入市原所有人需缴交税费后价值为人民币壹仟捌佰贰拾肆万柒仟肆佰元整(RMB18,247,400.00元)。

**备注:**上述估算税费仅供委托人确定财产处置参考价时提供参考,不作为计税依据,最终实际应缴税费应自行到相关权利部门核查并以其核定的种类及税基为准。

## 十一、评估报告和评估结果使用的特别提示:

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、本估价报告使用期限自估价报告完成之日起壹年内有效，即有效期自2022年2月9日至2023年2月8日止，但价值时点后，在报告有效期内标的物的质量及价格标准发生变化，或市场发生剧烈波动，并对标的物价值产生明显影响时，不能直接使用本估价报告结果。超过估价报告使用期限的，需重新进行估价；

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

## 十二、注册房地产估价师：

注册房地产估价师	注册号	签字	日期
洪文福	3520140027		
陈为慧	3520180061		

## 十三、实地查勘期：

2022年1月19日

## 十四、估价作业日期：

2022年1月19日至2022年2月9日止。

估价机构：厦门均和房地产土地评估咨询有限公司

二〇二二年二月九日



# 附 件

## 附件目录

1. 福建省惠安县人民法院价格评估委托书[(2021)闽0521执恢1530号]
2. 福建省惠安县人民法院执行裁定书[(2021)闽0521执恢1530号之一]
3. 估价对象的地理位置图及估价对象的实地查勘相片
4. 《厦门市土地房屋权证》(厦国土房证第01055272号)复印件
5. 估价机构的企业营业执照复印件
6. 估价机构的《房地产估价机构备案证书》复印件
7. 注册房地产估价师的《房地产估价资格证书》复印件

### 估价对象具体地理位置图



可比实例一外观

可比实例二外观

可比实例三外观



可比实例一位置

可比实例二位置

可比实例三位置

估价对象实勘图片



		
周边道路状况	周边道路状况	小区大门
		
小区内部	小区内部	楼宇外观
		
入户门	内部状况	内部状况
		
内部状况	内部状况	内部状况
		
内部状况	内部状况	内部状况
		
内部状况	内部状况	内部状况

		
<p>内部状况</p>	<p>内部状况</p>	<p>现场勘查估价师</p>