

# 涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号： 泉名城评（房）[2022]11号  
估价项目名称： 石狮市凤里大仑鸳鸯池商业中心5号楼104号内店面  
房地产司法处置估价  
估价委托人： 晋江市人民法院  
房地产估价机构： 泉州名城资产评估房地产估价有限公司  
注册房地产估价师： 林雄斌（注册号：3520190130）  
梁立政（注册号：3520120014）  
估价报告出具日期： 2022年2月7日

---

地址： 泉州市丰泽区福华商业中心大厦25F  
电话： 22211390 22211352 22211302  
传真： 22211325

## 致估价委托人函

晋江市人民法院：

受贵院委托，本公司委派注册房地产估价师林雄斌（注册号：3520190130）、梁立政（注册号：3520120014）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：石狮市凤里大仑鸳鸯池商业中心 5 号楼 104 号内店面房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（不含土地出让金）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；建筑面积 26.56 m<sup>2</sup>，房屋规划及实际用途均为商住；分摊土地面积 3.86 m<sup>2</sup>，土地用途为商服用地-零售商业批发用地，国有建设用地使用权类型为划拨；楼幢总楼层 7 层，估价对象位于第 1 层；框架结构；权属人吴亮堀。

价值时点：2021 年 12 月 13 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

依据有关的法律法规、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，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足本估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点的估价结果为人民币贰拾贰万贰仟陆佰元整（RMB22.26 万元），单价 8382 元/m<sup>2</sup>。

特别提示：（1）估价对象土地使用权为国有划拨，估价结果不含土地出让金，根据《关于吴亮堀不动产登记情况的复函》（狮不动产（2022）1 号），需缴出让金缴交标准为 301.8 元/m<sup>2</sup>（以房屋建筑面积计算），估价结果已扣除需缴出让金 8015.81 元。（2）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对估价结果的影响。（3）估价结果没有扣

除拍卖过程发生的处置费用和税金。（4）估价结果仅为人民法院确定财产处置参考服务，不是估价对象可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。（5）本报告使用期限为自估价报告出具之日起不超过一年，如房地产市场变化较大时不超过半年。（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。（8）本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。（7）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

泉州名城资产评估房地产估价有限公司（公章）

法定代表人（签字或盖章）：

2022年2月7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.....	3
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
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
一、价格鉴定委托书复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象内部状况、外部状况及周边环境照片	
四、可比实例位置图和外观照片	
五、估价对象权属证明复印件	
六、专业帮助情况和相关专业意见	
七、房地产估价机构营业执照复印件	
八、房地产估价机构备案证书复印件	
九、注册房地产估价师注册证书复印件	

# 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. 我们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《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《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）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. 估价委托人提供了估价对象的权属资料，估价人员对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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资料合法、真实、准确、完整。

2. 公开市场假设。公开市场假设是指充分发达与完善的市场条件，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3. 注册房地产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，经实地查勘，依常规判断，假定估价对象房屋是安全的，建筑物在耐用年限内或批准的土地使用年限内能够正常持续使用。

4. 本估价报告未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

5. 估价结果对应的交易税费负担方式为转让方和受让方各自负担，即未考虑税费转移对估价结果的影响。

6. 由于委托人未提供评估对象欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况，本估价报告未考虑其对估价结果的影响。

#### （二）未定事项假设

无。

#### （三）背离事实假设

本报告估价目的为司法拍卖，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），本次估价不考虑估价对象被查封、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。

#### （四）不相一致假设

无。

#### （五）依据不足假设

1. 可比实例的规划条件及室内装饰装修情况等资料，因调查难度较大，

其有关描述及调整只能依据注册房地产估价师的实地查勘的经验判断。

## 二、报告使用限制

1. 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人（估价委托人）、使用期限等使用范围使用估价报告。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. 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考服务，不是估价对象可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3. 本报告使用期限为自估价报告出具之日起不超过一年，如房地产市场变化较大时不超过半年。

4. 财产拍卖或者变卖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、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖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会使用。

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会使用。

6. 未经本估价机构和注册房地产估价师书面同意，估价报告不得向估价报告审查部门之外的单位和个人提供。估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

7. 本估价报告加盖估价机构公章、法定代表人签名或盖章并由注册房地产估价师签字后方为有效。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：晋江市人民法院

地址：晋江市崇德路 38 号

## 二、房地产估价机构

名称：泉州名城资产评估房地产估价有限公司

住所：泉州市丰泽区福华商业中心大厦 25F

法定代表人：李峡

统一社会信用代码：91350500751390847T

资质情况：

1. 泉州市住房和城乡建设局颁发的《房地产估价机构备案证书》，备案等级：二级，证书编号：QZ2017011，有效期限：2020年6月4日至2023年6月3日。

2. 福建省自然资源厅发布的《关于泉州名城资产评估房地产估价有限公司备案情况的函》，备案编号：2020350048。

## 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（不含土地出让金）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

名称：石狮市凤里大仑鸳鸯池商业中心 5 号楼 104 号内店面房地产。

坐落：石狮市凤里大仑鸳鸯池商业中心 5 号楼 104 号内。

规模：建筑面积 26.56 m<sup>2</sup>，分摊土地面积 3.86 m<sup>2</sup>。

用途：房屋规划及实际用途均为商住，土地用途为商服用地-零售商业批发用地。



权属：权属人吴亮堀，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《关于吴亮堀不动产登记情况的复函》，具体权属如下所述：

权属登记摘录表

表 1

房屋所有权证号	狮房权证凤里字第 04490 号		
房屋坐落	市凤里大仑鸳鸯池商业中心 5 号楼 104 号内		
房屋所有权人	吴亮堀	建筑时间（年）	1992
结构	框架	产别	私有房产
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	26.56	设计用途	商住
幢号	5	所在层/总层数	1/7
国有土地使用证号	狮凤国用（2003）字 0678 号		
座落	市凤里大仑鸳鸯池商业中心 5 号楼 104 号内		
用途	商服用地-零售商业批 发用地	使用权类型	国有划拨
使用期限	——	分摊用地面积（m <sup>2</sup> ）	3.86

### （三）土地基本状况

四至：东至八七路、西至南洋路及其他项目用地、北至水沟、南至鸳鸯池路，该地段属于石狮市一级商服用地区域。

国有建设用地使用权类型及土地使用期限：使用权类型为国有划拨；划拨土地使用权无期限限制。

宗地面积：共有宗地面积 9622 m<sup>2</sup>，分摊土地面积 3.86 m<sup>2</sup>。

形状：不规则。

开发程度：已达“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯），地上已建成商住小区。

规划条件：估价委托人未提供规划条件资料，规划条件不清。

### （四）建筑物基本状况

建筑结构：框架结构。

设施设备：水卫、电照、通风、通讯等设施配套齐全。

装饰装修：估价对象室内普通装修：入户折叠门，水磨石铺地，内墙面涂料粉刷，天棚扣板吊顶。

建成时间及成新率：1992 年建成，综合成新率 60%；基本无功能折旧及外部性折旧。

使用及维护状况：正常使用，维护一般。

完损状况：房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及非承重墙体基本完好，门窗及五金配件等基本完整，为基本完好房。

空间布局：总楼层为 7 层，楼宇垂直交通为楼梯；估价对象沿内街布置，无独立卫生间，空间布局一般。

建筑外观：建筑外墙瓷砖贴面，外观较好。

层高：4.2 米，不可设夹层。

宽深比：宽深比约 0.64。

店面形状：矩形，规则。

楼幢位置：楼幢临八七路，一层店面分隔前后两间，前临八七路，后临小区内通道，估价对象沿小区内通道，位置好。

朝向：朝南，对店面价值影响不大。

总楼层及所在层：总楼层 7 层，估价对象位于第 1 层，楼层好。

#### （五）区位状况

估价对象位于南洋路以东、八七路以南、鸳鸯池路以北，该地段属于石狮市一级商服用地，所处方位好；距石狮市政府约 2.7 公里，距石狮塔前汽车站约 1.1 公里，距鸳鸯池公园约 100 米，与重要场所（设施）距离较近；周边有八七路、南洋路、鸳鸯池路等城市主次干道，路网密集，交通通达度高；出入可利用工具有公交、出租车等，距离公交站点近，有 K901 路、K902 路、石狮 4 路、石狮 7 路等公交车经过，公交班次较多，辐射范围较大；乘坐出租车方便性较好，交通便捷度较高；区域内有鸳鸯池公园、永辉超市、青苗第三幼儿园、古洋小学以及各类餐饮店、零售便利店等，公共服务配套设施完善；周边环境干净整洁，基本无空气、噪声污染，自然环境较好；无特殊景观；小区级商业中心，有较多的沿街店面及商服场所，出租率较高，人流量较低，商业繁华度较低。

#### 五、价值时点

以实地查勘完成日 2021 年 12 月 13 日为价值时点。

## 六、价值类型

(一) 价值类型：市场价格。

(二) 价值定义

市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。房地产市场价格是以一些类似房地产的成交价格为基准，剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异后进行测算得出的平均房地产市场价格。

(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的价值，包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（不含土地出让金）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”；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。估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

## 七、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：要求估价结果是在根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。

## 八、估价依据

(一) 有关法律、法规及文件依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（第十二届中华人民共和国主席令第46号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起实施）。

2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2020年5月28日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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（第八届中华人民共和国主席令第二十九号，第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议于1994年7月5日通过；第十三届中华人民共和国主席令第三十二号，十三届全国人大常委会第十二次会议于2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行）。

4. 《中华人民共和国土地管理法》（第六届中华人民共和国主席令第四十一号，第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议于1986年6月25日通过；第十三届中华人民共和国主席令第三十二号，十三届全国人大常委会第十二次会议于2019年8月26日第四次修正，自2020年1月1日起施行）。

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（第十届中华人民共和国主席令第七十四号，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过，自2008年1月1日起施行；第十三届中华人民共和国主席令第二十九号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议于2019年4月23日第二次修正，自公布之日起施行）。

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. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）

8. 《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[2009]16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. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18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. 最高人民法院办公厅、中国资产评估协会等六部门关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

13. 《石狮市人民政府关于公布实施石狮市 2019 年度城镇土地定级与基准地价应用方案的通告》（狮政〔2021〕1号）。

14. 《石狮市人民政府办公室关于划拨国有建设用地使用权补办出让有关问题的通知》（狮政办〔2018〕142号）。

15. 其他与估价工作相关的法律、法规和规章制度。

#### （二）估价标准依据

1. 《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）。

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）估价行为依据

1. 《价格鉴定委托书》（（2016）闽 0582 执 5338 号）。

2. 《执行裁定书》（（2016）闽 0582 执 5338 号）。

#### （四）估价委托人提供的资料

1. 《房屋所有权证》（狮房权证凤里字第 04490 号）复印件。

2. 《关于吴亮掘不动产登记情况的复函》（狮不动产（2022）1号）复印件。

3. 委托人提供的其他相关资料。

#### （五）估价机构及注册房地产估价师调查收集的相关资料

1. 估价对象照片。

2. 实地查勘记录。

3. 可比交易实例调查表、租金可比实例调查表等相关资料。

4. 当地市场调查和搜集的有关资料等。

## 九、估价方法

### （一）估价方法

本次采用比较法和收益法进行估价。

1. 比较法是指选取一定数量可比实例，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的方法。

2. 收益法是指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的方法。

### （二）估价技术路线

首先采用比较法、收益法求得估价对象土地性质设定为国有出让条件下的房地产市场单价，再根据土地出让金缴交文件扣除应计交的出让金，计算在划拨性质下估价对象的价值，具体估价技术路线如下：

#### 1. 比较法估价

- ①搜集交易实例；
- ②选取 3 个可比实例；
- ③对可比实例的实际成交价格进行适当处理；
- ④求取比较价值。

#### 2. 收益法估价

- ①选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式；
- ②有效毛收入按出租型求取；
- ③估价对象没有租赁合同约束，直接采用市场租金求取收益价值；
- ④确定报酬率，并假定报酬率每年不变，期间收益不变，求取价值时点起持有期 5 年内的收益价值折现到价值时点；
- ⑤求取估价对象 5 年后的转售收益并折现到价值时点；
- ⑥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。

#### 3. 确定估价结果

综合分析比较法和收益法的估价结果，确定估价对象土地性质设定为出让下的房地产的评估单价，再扣除土地出让金，求取估价对象划拨性质下的价值。

## 十、估价结果

依据有关的法律法规、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，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足本估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点的估价结果为人民币贰拾贰万贰仟陆佰元整（RMB22.26万元），单价8382元/m<sup>2</sup>。

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的市场价值，包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（不含土地出让金）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”；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。估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

## 十一、注册房地产估价师

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	日期
梁立政	3520120014		
林雄斌	3520190130		

## 十二、实地查勘期

实地查勘日：2021年12月13日。

## 十三、估价作业期

2021年12月13日至2022年2月7日。

泉州名城资产评估房地产估价有限公司（盖章）

2022年2月7日

## 附 件

- 一、价格鉴定委托书复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象内部状况、外部状况及周边环境照片
- 四、可比实例位置图和外观照片
- 五、估价对象权属证明复印件
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构备案证书复印件
- 九、注册房地产估价师注册证书复印件