

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：颜永安名下位于永春县桃城镇桃东社区居委会（桃源天地商住小区 1-1305）住宅的房地产市场价格评估

估价委托人：永春县人民法院

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：王世鑫 注册号：3520150028

洪国忠 注册号：3520210017

估价报告出具日期：2022年6月28日

估价报告编号：泉中地房评字 22080 号

致估价委托人函

永春县人民法院：

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：

估价对象为永春县桃城镇桃东社区居委会（桃源天地商住小区 1-1305）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：颜永安，房屋规划用途：住宅，房屋建筑面积 68.13 m²，分摊土地使用面积 14.26 m²，位于楼宇（总层数 18 层）的第 13 层，房屋结构为钢筋混凝土。

三、 价值时点：2022 年 6 月 17 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柒拾壹万伍仟伍佰元整（¥715,500 元），单价 10,502 元/m²。

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和税费。

（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。

（4）本估价报告的使用期限为壹年，自本报告出具之日起计。

（5）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：王世鑫

二〇二二年六月二十八日

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	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
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	1 2

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. 《价格评估委托书》（（2022）闽 0525 执恢 123 号）
4. 《执行裁定书》（（2022）闽 0525 执恢 123 号）
5. 《房屋所有权证》（永春房权证桃城镇字第 013356 号）复印件、《附图》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、注册房地产估价师洪国忠（注册号：3520210017）于价值时点2022年6月17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王世鑫、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
王世鑫	3520150028		
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、本次估价，对估价对象是以保持产权用途及现状继续使用为前提进行估价的。

2、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3、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。

4、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。

5、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。

6、委托方未明确存在租赁权、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。

7、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。

8、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

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 2008 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：永春县人民法院
- 2、权属人：颜永安
- 3、申请执行人：永春县人民法院刑事审判庭移送
- 4、被执行人：颜永安

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：王世鑫
统一社会信用代码：91350503729693876Y
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
证书有效期限：2020年5月14日至2023年5月13日
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：永春县桃城镇桃东社区居委会（桃源天地商住小区1-1305），所在小区位于留安路东北侧。
- 2、规模：估价对象建筑面积68.13 m²，分摊土地使用面积14.26 m²。
- 3、用途：估价对象规划用途及实际用途均为住宅。
- 4、权属：权属人为颜永安。

权属登记情况摘录表



房屋所有权证	永春房权证桃城镇字第 013356 号	
房屋所有权人	颜永安	
房屋坐落	桃城镇桃东社区居委会（桃源天地商住小区 1-1305）	
登记时间	2012-2-22	
规划用途	住宅	
房屋状况	总层数	建筑面积（m ² ）
	18	68.13
土地使用权取得方式	出让	

（三）区位状况

项目		描述与分析
位置状况	坐落	永春县桃城镇桃东社区居委会（桃源天地商住小区 1-1305）
	方位	位于留安路北侧。
	居住聚集度	周边有温泉小区、新华新村、桃东新村、桃城小区等住宅小区，居住聚集度较高。
	与重要场所距离	所在小区距离留安山公园约 800 米，距离永春仓满幼儿园约 600 米，距离桃城中心小学约 600 米，距离永春县中医院约 1.2 公里，与重要场所距离近，生活、工作出行方便。
	临路状况	所在小区临留安路，临路状况较好。
	楼幢位置	所在楼幢临留安路，楼幢位置较好。
	楼层	楼宇总层数为 18 层，位于该楼宇第 13 层，楼层较好。
交通状况	朝向	整座楼宇为塔式楼宇，楼宇为南北朝向、东北侧边套单元，南北朝向，朝向较好，三面采光，采光较好。
	道路	区域内有留安路、新华路、城东街、环城路等道路，路网密集度较好，道路通达度较高。
	出入可利用交通工具	出入可利用私家车、公交车等交通工具，估价对象所在小区附近有公交站点“侨联”，有永春 10、永春 11、永春 12、永春 13、永春 15、永春 16、永春 1、永春 3、永春 8 路等多路公交车经过，估价对象距离站点较近，公交班次较密，辐射范围较广；出行便捷度高。
	交通管制情况	无特殊交通管制。
外部配套设施	停车方便程度	小区设有停车位，小区外面道路设有临时停车位，停车便捷度一般。
	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。
环境状况	公共服务设施	周边分布有留安山公园、永春县中医院、桃东农贸市场、永春县便民农贸市场、建设银行、工商银行、新发购物中心等配套设施，有桃城中心小学、永春县桃溪实验小学、永春第二中学、永春仓满幼儿园、鹏翔幼儿园等教育设施，公共服务配套设施齐全。
	自然环境	永春属典型的亚热带季风气候，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，自然环境较好。
	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	永春县桃城镇桃东社区居委会（桃源天地商住小区 1-1305）所占用分摊的建设用地使用权。
宗地四至	所在小区四至：西南至留安路，西至支路，北至时代广场，东至商住楼，具体以相关部门数据为准。
土地面积	分摊土地使用面积 14.26 m ²
土地类型	出让。
土地使用期限	估价委托方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	住宅。
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	永春县桃城镇桃东社区居委会（桃源天地商住小区 1-1305）
规模	建筑面积 68.13 m ² 。
建筑结构	钢筋混凝土结构，地上总 18 层板式楼房，结构等级较高，抗震性能较高。
设施设备	步行楼梯及电梯，水、电、有线电视、通讯、消防等到位。
装饰装修	入户设防盗木门，铝合金窗； 客厅：地铺地砖，内墙面为瓷砖，木作吊顶； 卧室：地铺木地板，内墙面及天棚为涂料； 卫生间：地铺防滑砖，内墙面为瓷砖，铝塑板天棚； 厨房：地铺防滑砖，内墙面为瓷砖，铝塑板天棚。
层高	层高约 3.0 米。
空间布局	建筑物总层数为 18 层，底层为商铺，以上各层均为住宅，垂直交通人行楼梯及电梯，所在单元 1 梯 7 户；空间布局合理。
平面布局	二房一厅一卫一厨一阳台，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	已办理《房屋所有权证》，设定工程质量合格。
外观	楼宇外墙面为瓷砖、铝合金窗，外观较好。
新旧程度	建成年份为 2008 年，根据建筑物的建成时间、使用、维护、保养情况，结合直线折旧法，综合确定其成新率为 80%。
物业管理	估价对象位于桃源天地商住小区外，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	小区规模一般，档次一般，所在区域空气质量良好，卫生状况良好，绿化配套一般。
景观	无特殊景观。

**(五) 权益状况**

项目	描述与分析
用途	房屋用途为成套住宅，现状用途为住宅。
土地所有权	国家所有。
土地使用权	颜永安。
房屋所有权	颜永安。
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	委托方未明确存在租赁权、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：

本次估价的时点为完成估价对象实地查勘之日，即 2022 年 6 月 17 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（室内为毛坯）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括债权债务、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，没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税费。

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、《价格评估委托书》（（2022）闽0525执恢123号）。

2、《执行裁定书》（（2022）闽0525执恢123号）。

3、《房屋所有权证》（永春房权证桃城镇字第013356号）复印件、《附图》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）选用的估价方法及理由

本次估价选用比较法及收益法。

1、选用比较法的理由

经综合分析和判断，估价对象属于具有交易性的住宅房地产，在估价对象同一供求圈内及在价值时点近期存在着较多类似房地产的交易案例。根据《房地产估价规范》的规定，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为首要考虑的估价方法，故本次估价选用比较法。

2、选用收益法的理由

由于估价对象为收益性房地产，且区域内有与估价对象类似房地产租赁可比实例，故选用收益法。

（二）不选用的估价方法及理由

1、不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时成套住宅价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套住宅房



地产价格与成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故本估价不适合选用成本法。

2、不选用假设开发法的理由

假设开发法适用范围包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的房地产，由于本次估价以保持产权用途及维持现状使用为前提，不属于该适用范围的房地产，故不选用假设开发法。

(三) 选用方法介绍

1、选用方法定义及公式。

(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。

2、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柒拾壹万伍仟伍佰元整（¥715,500元），单价10,502元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
王世鑫	3520150028		
洪国忠	3520210017		

十二、实地查勘期

2022年6月17日至2022年6月17日。

十三、估价作业期

2022年6月17日至2022年6月28日。

泉州中地房地产评估有限公司

二〇二二年六月二十八日



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. 《价格评估委托书》（（2022）闽 0525 执恢 123 号）
4. 《执行裁定书》（（2022）闽 0525 执恢 123 号）
5. 《房屋所有权证》（永春房权证桃城镇字第 013356 号）复印件、《附图》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。