

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称： 泉州市经济技术开发区清濛园区泉州奥林匹克花园 119 号的别墅用途房地产及家具家电等市场价值评估

估价委托人： 晋江市人民法院

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 09 月 19 日

估价报告编号： 泉中地房评字 22143 号

致估价委托人函

晋江市人民法院：

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

1. 财产范围：估价对象财产范围包括土地使用权（含土地出让金）、建筑物（含室内二次装修，家具家电等动产及庭院树木（详见〈查封（扣押）财产清单〉））及公共配套设施价值，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 坐落：泉州市经济技术开发区清濛园区泉州奥林匹克花园 119 号。

3. 规模：建筑面积 475.68 m²，宗地面积 1081.70 m²。

4. 用途：房屋规划用途为别墅，地类（用途）为住宅。

5. 权属：估价对象权属人为许金岑。

6. 建筑结构：所在楼宇为钢筋混凝土结构，总层数为地上 3 层、地下 1 层（证载为 3 层），估价对象为整幢楼宇。

三、 价值时点：2022 年 08 月 30 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贰仟肆佰壹拾捌万陆仟柒佰元整（¥24,186,700 元），具体详见下表。

序号	项目	单位	数量	评估单价 (元/平方米)	评估价值 (元, 取整到佰位)
一	不动产	/	/	/	23,883,900
1	房产	m ²	475.68	5884.84	2,799,300
2	土地	m ²	1081.7	19492.10	21,084,600
二	家具家电等动产及庭院树木	/	/	/	302,800
三	总合计	/	/	/	24,186,700

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

二〇二二年九月十九日

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	5
一、估价委托人	5
二、估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	1 0
六、价值定义	1 0
七、估价原则	1 0
八、估价依据	1 1
九、估价方法	1 2
十、估价结果	1 3
十一、注册房地产估价师	1 3
十二、实地查勘期	1 3
十三、估价作业期	1 3
十四、估价报告使用期限	1 3
附件	1 4
一、专业帮助情况和相关专业意见	
二、估价对象现场勘查照片及位置示意图	
三、《价格鉴定委托书》（（2021）闽 0582 执 9077 号）复印件	
四、《执行裁定书》（（2021）闽 0582 执 9077 号）复印件	
五、《房屋所有权证》（证号：泉房权证开（开）字第 201117836 号）复印件	
六、《国有土地使用证》（证号：泉国用（2012）第 100001 号）复印件	
七、《查封（扣押）财产清单》复印件	
八、估价机构备案证书复印件	
九、估价机构营业执照复印件	
十、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. 注册房地产估价师王世鑫（注册号：3520150028）于价值时点 2022 年 08 月 30 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和陈述的情况是真实、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很强，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。

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. 委托人未明确估价对象评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，按照以往同类涉执房地产处置惯例上述费用从财产处置价款中扣除，本次评估结果未扣除预估的上述费用。

9. 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。

10. 根据委托人提供的《房屋所有权证》（证号：泉房权证开（开）字第 201117836 号）、《国有土地使用证》（证号：泉国用（2012）第 100001 号），估价对象证载建筑面积 475.68 m²、证载总层数为 3 层（不含地下一层），估价对象为独栋庭院式别墅，地下室为建筑物整体的组成，应整体处置，故本次评估为包含地下室的整体价值，且地下室包含在房屋整体价值内，不进行单独计算，敬请报告使用者注意。

（二）未定事项假设

本估价项目不存在未定事项假设，故本估价报告无不相一致假设。

（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 2010 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. 本估价报告一式贰拾壹份，估价委托人贰拾份，本机构存档壹份。

三、其他特殊使用提示

(一) 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。

(二) 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。



(三)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可使用。

(四)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可使用。

(五)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。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

1. 估价委托人：晋江市人民法院
2. 权属人：许金岑
3. 申请执行人：中国建设银行股份有限公司晋江分行
4. 被执行人：福建铭基置业有限公司、四川珠穆朗玛食品有限责任公司、山东珠穆朗玛食品有限责任公司、林秀华、辽宁珠穆朗玛食品有限责任公司、泉州铭志置业有限公司、施清池、湖北珠穆朗玛台商工业园有限公司、湖南省珠穆朗玛食品有限公司、福建公元食品有限公司、江苏珠穆朗玛食品有限责任公司、滁州市珠穆朗玛食品有限公司、湖北省珠穆朗玛食品有限公司、泉州市洛江铭基置业有限公司、林碧、许金岑、珠穆朗玛（中国）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：王世鑫

统一社会信用代码：91350503729693876Y

土地估价机构备案编号：2022350008

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

资产评估机构备案文件：闽财委备泉（2022）3号

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，家具家电等动产及庭院树木（详见〈查封（扣押）财产清单〉））、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。

（二）估价对象基本状况



1. 名称、坐落：泉州市经济技术开发区清濛园区泉州奥林匹克花园 119 号。
2. 规模：估价对象建筑面积 475.68 m²，宗地面积 1081.70 m²。
3. 用途：估价对象法定及实际用途均为别墅。
4. 权属：估价对象权属人为许金岑。

房屋登记情况摘录表

房屋所有权证	泉房权证开（开）字第 201117836 号			
共有情况	/			
房屋所有权人	许金岑			
房屋坐落	经济技术开发区清濛园区泉州奥林匹克花园 119			
登记时间	2011-11-14			
房屋性质	/			
规划用途	别墅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	3	475.68	/	/

土地登记情况摘录表

国有土地使用证	泉国用（2012）第 100001 号		
土地使用人	许金岑		
房屋坐落	泉州经济技术开发区清濛园区奥林匹克花园 119 号		
地号	10/01239	图号	空白
地类（用途）	住宅	取得价格	空白
使用权类型	出让	终止日期	2075-10-24
使用权面积	1081.70 m ²	其中	独用面积
			1081.70 m ²
		其中	分摊面积
			空白

（三）区位状况

项目	因素描述	
位置状况	坐落	泉州市经济技术开发区清濛园区泉州奥林匹克花园 119 号
	方位	位于迎宾大道西北侧、吉泰路西侧
	居住聚集度	位于泉州市经济技术开发区，区域以工业为主，周边有嘉龙尚都、锦绣江南等住宅小区，居住聚集度一般。
	与重要场所距离	小区内部有中奥运动城、小金星国际幼儿园，小区距离南山小学约 1.1 公里，距离凌霄中学约 1.3 公里，距离泉州南高速收费站约 2.2 公里，距离百捷·金街约 2.9 公里，与重要场所有一定距离。
	临路状况	估价对象所在楼宇临小区内部道路，临路状况较好。
	楼幢位置	所在楼幢位于小区西部，楼幢位置较好。
	楼层	楼宇总层数为地上 3 层、地下 1 层（证载为 3 层），估价对象为整幢楼宇，楼层较好。



	朝向	楼宇南北朝向。
交通状况	道路	区域内有吉泰路、迎宾大道、德泰路、池峰路等道路，已形成城市路网，道路通达度较高。
	出入可利用交通工具	出入可利用公交车、的士等公共交通工具，所在小区周边有公交站点“亭店”，有K202路、K207路、K601路、K612路公交车线路停靠，估价对象距离该站点距离较远，公交班次较多，辐射范围较广，乘坐的士便利度一般，交通便捷度一般。
	交通管制情况	无特殊交通管制
	停车方便程度	估价对象配有车库，停车便利。
外部配套设施	基础设施	已达“六通”（即通上水、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。
	公共服务设施	周边分布有中澳运动城等配套设施，有小金星国际幼儿园、南山小学、泉州凌霄中学等教育设施，公共服务配套设施一般。
环境状况	自然环境	估价对象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	因素描述
宗地四至	估价对象所在宗地四至：东至小区道路，西至山地，其余均至其他企业用地
土地面积	宗地面积 1081.70 平方米
土地类型	出让。
土地使用期限	至 2075 年 10 月 24 日，剩余土地使用年限为 53.1 年
土地用途	住宅用地。
宗地形状	宗地形状基本规则，对楼宇布局无影响。
地形、地势	有一定坡度，对工程建设无影响。
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“六通一平”。

2. 建筑物实物状况

项目	因素描述
名称	泉州市经济技术开发区清濛园区泉州奥林匹克花园 119 号
规模	建筑面积 475.68 m ² 。
建筑结构	钢筋混凝土结构，结构等级较高，抗震性能较高。
设施设备	带 1 部电梯，水、电、有线电视、通讯、消防等到位。



装饰装修	院落由围栏/挡墙式围墙围合，部分铺设石板材，设有绿化园景； 入户设防盗门，室内木门，铝合金窗； 客厅：地面为缸砖，内墙面为墙纸/背景墙，木作吊顶； 卧室：地面为木地板，内墙面为墙纸，顶棚为木吊顶、涂料； 厨房：地面为缸砖，内墙面为瓷砖，木作吊顶； 卫生间：地面为防滑砖，内墙面为瓷砖，木作吊顶。
层高	约 3 米。
空间布局	独栋别墅，垂直交通人行楼梯、电梯，空间布局较合理。
平面布局	地下室为车库、影视厅、保姆间、杂物间，第 1 层为客餐厅、厨房、卧室，第 2-3 层为卧室，动静分离，平面布局较好。
建筑功能	整幢为独栋庭院式别墅，有地下室、露台可使用，功能配套、得房率和空间利用率高，防水、保温、隔热、隔声、通风、采光都较好。
工程质量	未见有工程质量问题，工程质量较好。
外观	楼宇外墙为瓷砖、铝合金窗，外观较好。
建成年限	建成年份为 2010 年。
物业管理	封闭式物业管理，物业服务及安防管理较好。
使用及维护状况	估价对象现正常使用，维护状况较好。
完损状况	完好房。
小区概况	小区规模大，档次较高，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。

3. 查封（扣押）财产清单

编号	名称	特征及成色	数量
1	家庭影院套装（音响、播放机、投影仪、幕布等）	旧	1 套
2	影视厅沙发	旧，6 单座+小桌	1 套
3	藏酒柜	方形，1.1m*0.9m*0.9m	1 件
4	双层床	旧	1 张
5	沙发（地下室保姆间）	旧	1 张
6	鞋柜	旧	2 个
7	空气源热泵热水器	天舒	1 套
8	货架（地下室杂物间）		5 个
9	大堂沙发+圆桌	圆桌一张（直径 1.8m），弧形双人椅 3 张，茶几 3 张	1 套
10	大堂电视柜	旧，长 2.4m	1 个
11	圆柱形置物台	旧	5 个
12	吧台	旧	2 个
13	2 座沙发	旧	1 张
14	3 座沙发	旧	1 张
15	茶几	旧	1 张
16	电视柜	旧，长 2m	1 个
17	LG 电视	42LV3600-CB	1 台
18	方形置物桌	旧	2 张



19	三星打印机	SCX-4521F	1 台
20	acer 电脑显示器	P196WV	1 台
21	acer 电脑主机	旧	1 台
22	电脑桌		1 张
23	绿岛风 Nedfon 风幕机	FM3009-2-S	1 台
24	货架 (1 层)		2 个
25	餐桌椅	1 桌+8 椅	1 套
26	置物矮柜 (餐厅)	旧	1 个
27	索奇消毒柜	ZTP388	1 个
28	油烟机燃气灶		1 套
29	方形置物柜 (厨房)	旧	1 个
30	三星冰箱	RSA3VCPN	1 台
31	1.8m*2m 双人床 (含床头柜、床垫)	旧	4 套
32	床尾凳	旧	2 张
33	梳妆柜桌椅	旧	5 套
34	置物矮柜 (卧室)	旧, 长 1.5m	4 个
35	休闲桌椅	旧, 1 茶几+2 椅	1 套
36	沙发椅 (茶几、收纳一体)	旧	1 张
37	2m*2m 双人床 (含床头柜、床垫)	旧	1 套
38	2 座沙发 (3 层卧室)	旧	1 张
39	3 座沙发 (3 层卧室)	旧	1 张
40	圆形小桌	旧	1 个
41	置物矮柜 (卧室)	旧, 长 1.8m	1 个
42	电脑桌椅 (3 层卧室)		1 套
43	CCIVOC 电脑主机		1 台
44	三菱重工中央空调	RFC140KX4	1 套
45	三菱重工中央空调	RFC560KX4	1 套
46	三菱重工中央空调	RFC615KX4	1 套
47	洗衣池	大理石	1 座
48	花岗岩桌椅	一桌六椅	1 套
49	花岗岩桌椅	一桌五椅	1 套
50	菠萝蜜	胸径 51CM	1 棵
51	瓶树	胸径 35CM	2 棵
52	桂花		10 棵
53	含笑花		1 棵
54	秋枫	胸径 51CM	1 棵
55	罗汉松		2 棵
56	人心果	胸径 16CM	1 棵
57	鸡蛋花	胸径 27CM	1 棵
58	鸡蛋花	胸径 21CM	1 棵
59	山茶树		2 棵
60	幸福树	胸径 10CM	1 棵
61	幸福树	胸径 16CM	3 棵
62	米兰		3 棵



(五) 权益状况

项目	描述与分析
用途	房屋用途为别墅，土地用途为住宅。
规划条件	该小区为已建成小区，其规划条件符合城市规划限制条件，具体规划指标未知。
土地使用管制	符合土地利用总体规划，无土地使用管制情况。
所有权	土地所有权为国家所有，房屋所有权人为许金岑。
土地使用权	土地使用权人为许金岑。
共有情况	无。
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。
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。
权益状况分析	抵押、租赁、共有权、查封和或有负债等情况会对房地产价值产生影响，本次估价是无设定抵押权、租赁权、查封等限制条件下的完整产权状态下的房地产价值。

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 08 月 30 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，家具家电等动产及庭院树木（详见〈查封（扣押）财产清单〉）、室内物品）、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。

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/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）估价委托人提供的资料

1. 《价格鉴定委托书》（（2021）闽 0582 执 9077 号）。
2. 《执行裁定书》（（2021）闽 0582 执 9077 号）。
3. 《房屋所有权证》（证号：泉房权证开（开）字第 201117836 号）复印件。
4. 《国有土地使用证》（证号：泉国用（2012）第 100001 号）复印件。
5. 《查封（扣押）财产清单》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贰仟肆佰壹拾捌万陆仟柒佰元整（¥24,186,700元）。

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08月30日至2022年08月30日。

十三、估价作业期

2022年08月30日至2022年09月19日。

十四、估价报告使用期限

2022年09月19日至2023年09月18日（当地房地产市场变化较大时不超过半年）。

泉州中地房地产评估有限公司

二〇二二年九月十九日



附件

- 一、 专业帮助情况和相关专业意见
- 二、 估价对象现场勘查照片及位置示意图
- 三、 《价格鉴定委托书》（（2021）闽 0582 执 9077 号）复印件
- 四、 《执行裁定书》（（2021）闽 0582 执 9077 号）复印件
- 五、 《房屋所有权证》（证号：泉房权证开（开）字第 201117836 号）复印件
- 六、 《国有土地使用证》（证号：泉国用（2012）第 100001 号）复印件
- 七、 《查封（扣押）财产清单》复印件
- 八、 估价机构备案证书复印件
- 九、 估价机构营业执照复印件
- 十、 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。



估价对象实地查勘图片



幢外观



幢外观



庭院



庭院



庭院



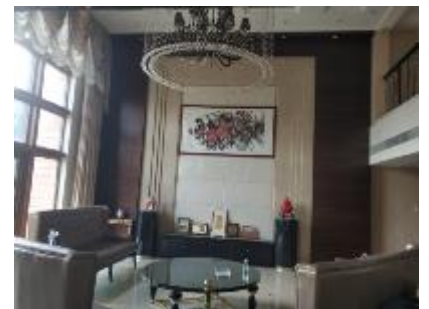
庭院



1层



1层



1层



1层



1层



1层



1层



1层



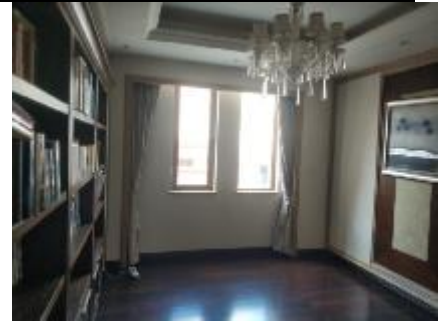
1层



2层



2层



2层



2层



2层



2层



3层



3层



3层



地下室



地下室



地下室



地下室



地下室



地下室



估价对象位置方位图

