

本报告依据中国资产评估准则编制
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

峨山彝族自治县人民法院
拟司法执行财产处置涉及的
徐丽丽名下 1 套住宅、2 间商业店面、4 个车位不动产
资产评估报告

厦华询资评报字（2022）第 F07001 号



厦门华询资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年八月四日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	21
资产评估报告附件	23

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限制条件的限制，**资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。**

峨山彝族自治县人民法院
拟司法执行财产处置涉及的
徐丽丽名下1套住宅、2间商业店面、4个车位不动产
资产评估报告摘要

厦华询资评报字（2022）第 F07001 号

厦门华询资产评估土地房地产估价有限公司接受峨山彝族自治县人民法院的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对峨山彝族自治县人民法院拟司法执行财产处置涉及的徐丽丽名下1套住宅、2间商业店面、4个车位不动产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、委托人

名称：峨山彝族自治县人民法院

二、产权持有人

徐丽丽（身份证号码：340304198001010021）。

三、评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

四、评估对象和评估范围

本报告评估的具体对象和范围为：1、厦门市海沧区嵩屿北五里21号401室；2、厦门市海沧区海西中心一期酒店及SOH04#楼1层06、07单元；3、厦门市海沧区嵩屿北五里16号地下一层第18、19号车位；4、厦门市海沧区滨湖二里327号地下一层第78、79号车位（禹洲·尊海一期）。

五、价值类型

本次评估的价值类型为：市场价值。

六、评估基准日

本评估项目的评估基准日为2022年7月19日。

七、评估方法

本次评估采用市场法和收益法。

八、评估结论

在本报告揭示的假设条件下，经评估，评估对象在评估基准日的市场价值的评估值为人民币捌佰陆拾贰万叁仟肆佰元整（RMB 862.34 万元）。具体详见附件的评估明细表。

评估结果内涵是评估对象在评估基准日，且满足本次评估的假设和限制条件下包括建筑物、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；房屋面积内涵为建筑面积；开发程度为现房；宗地红线内外具备“六通”；未扣除变现过程中的相关费用和税费。

九、评估结论使用有效期

本评估结论仅对峨山彝族自治县人民法院确定财产处置参考价之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 7 月 19 日起至 2023 年 7 月 18 日止。

十、特别事项说明

1. 本报告评估结果未扣除拍卖过程中的相关费用及税费，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

2. 本次评估不考虑评估对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对评估结果的影响，也未考虑评估对象原有的租赁权及用益物权对评估结果的影响。

3. 截止现场实地查勘时，委估资产中的 2 间商业店面（即厦门市海沧区海西中心一期酒店及 SOH04#楼 1 层 06、07 单元）已出租，因委托人及相关当事人均未能提供这 2 间商业店面的租赁合同资料，在与法院相关人员沟通后，确定本次评估不考虑租赁对该不动产价值的影响。

4. 根据调查，评估对象中的 2 间商业店面（即厦门市海沧区海西中心一期酒店及 SOH04#楼 1 层 06、07 单元）、2 个车位（即厦门市海沧区滨湖二里 327 号地下一层第 78、79 号车位）均尚未办理产权证，委托人有提供 2 个车位的《商品房买卖合同》，但委托人及当事人均未能提供 2 间商业店面的购买合同等资料，本次评估未考虑该因素（即未办产权证）对不动产价值的影响，其实际的产权面积等信息应以相关部门认定的为准。

5. 委估资产中的2间商业店面(即厦门市海沧区海西中心一期酒店及SOH04#楼1层06、07单元)尚未办理产权证,且委托人及相关当事人均未能提供购买合同等资料;而从厦门市自然资源和不动产权属档案中心仅能查询到该不动产的合同备案信息为06单元面积80.5 m²、07单元面积64.83 m²,该项目商业用途的土地使用年限为从2009年12月17日至2049年12月16日止;而从厦门市住房保障和房屋管理局的“厦门网上房地产”中该项目的楼盘表可以查询到这2间不动产的用途均为商业。经与法院相关人员沟通后,确定本次评估过程中这2间商业店面采用的基础数据为:土地和房屋用途均为商业,土地使用年限均为从2009年12月17日至2049年12月16日止,06单元(即855号)面积80.5 m²,07单元(即857号)面积64.83 m²;若上述数据存在争议,应重新评估。

6. 本次评估是按现状对委估不动产进行评估,未考虑委估不动产室内二次装修权属问题对不动产价值的影响,若存在争议,应重新评估。

其他特别事项说明详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估结论,提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

特别提示: 以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本次评估项目的全面情况及正确理解和合理使用评估结论,应认真阅读资产评估报告全文,并关注报告中披露的特别事项说明。

峨山彝族自治县人民法院
拟司法执行财产处置涉及的
徐丽丽名下1套住宅、2间商业店面、4个车位不动产
资产评估报告

厦华询资评报字（2022）第F07001号

峨山彝族自治县人民法院：

厦门华询资产评估土地房地产估价有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对贵单位拟司法执行财产处置涉及的徐丽丽名下1套住宅、2间商业店面、4个车位不动产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

峨山彝族自治县人民法院

（二）产权持有人

徐丽丽（身份证号码：340304198001010021）。

（三）其他资产评估报告使用人

除委托人外，其他评估报告使用人包括：国家法律、法规规定的其他评估报告使用人；除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为徐丽丽名下1套住宅、2间商业店面、4个车位不动产。

（二）评估范围

本次评估范围为：1、厦门市海沧区嵩屿北五里21号401室；2、厦门市海沧区海西中心一期酒店及SOHO4#楼1层06、07单元；3、厦门市海沧区嵩屿北五里16号地下一层第18、19号车位；4、厦门市海沧区滨湖二里327号地下一层第78、79号车位（禹洲·尊海一期）。

（三）评估对象基本情况

经相关人员陪同（法院及相关当事人均未到场，仅委估资产权属人徐丽丽到场并对评估对象一一指认核对），评估人员对纳入本次评估的资产进行了现场勘查清点，核实其具体情况，整理出纳入评估范围的资产明细项目，具体如下：

1、厦门市海沧区嵩屿北五里21号401室

（1）权证登记情况

根据厦门市自然资源和不动产权属档案中心调档情况，该套住宅已办理产权证，相关产权登记信息如下：

权证名称：	土地房屋登记卡（厦地房证字第00768552号存根）	
权属人：	徐丽丽	
房地座落：	海沧区嵩屿北五里21号401室	
土地使用权类型：	出让	
土地批准使用期限：	从2002.12.30至2072.12.30	
房屋所有权比例：	100%	
房屋所有权来源：	2010年购买商品	
土地用途：	住宅	
房屋用途：	住宅	
土地状况	宗地面积：	73703.99平方米
	其中分摊面积：	39.16平方米
房屋状况	房号：	401
	建筑结构：	钢混
	层数：	32层
	层次：	第4层
	建筑面积：	110.98平方米
	建成年份：	2008年
他项权利及变更登记：	无	

（2）现场勘查情况

根据《司法鉴定委托书》（（2022）云0426法鉴字014号），评估人员于2022年7月19日在不动产权属人（即徐丽丽）的陪同下对委估资产进行现场勘查。经现场核对，现场委估资产与《司法鉴定委托书》（（2022）云0426法鉴字014号）所列项目相符。

至评估人员现场勘查时，委估资产为自住使用，维护及保养状况较好，具体

如下：

该套住宅位于厦门市海沧区未来海岸蓝月湾一期住宅小区内，实际门牌地址为海沧区嵩屿北五里21号401室，所处楼层为第4层，户型为3房2厅1厨2卫1阳台，平层，有一露台约40m²，层高（净高）约2.8米，南北朝向，中档装修。

2、厦门市海沧区海西中心一期酒店及SOH04#楼1层06、07单元

（1）权证登记情况

根据厦门市自然资源和不动产权属档案中心调档情况，这2间商业店面均尚未办理产权证，且相关当事人也未能提供这2间商业店面的购买合同等相关资料，仅能查询到的相关信息如下：

合同坐落：	海西中心一期酒店及SOH04#楼1层06单元	海西中心一期酒店及SOH04#楼1层07单元
合同业主：	徐丽丽（身份证340304198001010021）	徐丽丽（身份证340304198001010021）
开发商：	厦门泰地置业有限公司	厦门泰地置业有限公司
合同编号：	03056952	03056956
合同签订日期：	2013.03.28	2013.04.02
面积：	80.5平方米	64.83平方米
信息来源：	厦门市自然资源和不动产权属档案中心	厦门市自然资源和不动产权属档案中心

根据委估资产的实际地址，从厦门市住房保障和房屋管理局的“厦门网上房地产”查询该不动产所在项目的楼盘表，可以查询到该不动产的相关信息如下：

	海西中心一期酒店及SOH04#楼1层06单元	海西中心一期酒店及SOH04#楼1层07单元
室号：	855号	857号
性质：	商品房	商品房
用途：	商业	商业
面积：	76.74平方米	64.75平方米
信息来源：	厦门网上房地产	厦门网上房地产

（2）现场勘查情况

根据《司法鉴定委托书》（（2022）云0426法鉴字014号），评估人员于2022年7月19日在不动产权属人（即徐丽丽）的陪同下对委估资产进行现场勘查。经现场核对，现场委估资产与《司法鉴定委托书》（（2022）云0426法鉴字014号）所列项目相符。

至评估人员现场勘查时，委估资产为出租状态，维护及保养状况较好，具体如下：

SOH04#1层06单元位于SEC泰地海西中心西南角，位于第1层，相对高度与路面持平，单面临街，临小区内部道路，位置较隐蔽，所处位置较差；实际门牌地址为海沧大道855号，现状已出租经营“见福便利店、快递超市”，门面宽约6米，店内呈矩形，店内尺寸为长8.5米进深8.7米，形状较规则，层高为4.8

米（净高为2.8米），现状装修为普通装修。

SOH04#1层07单元位于SEC泰地海西中心西南角，位于第1层，相对高度与路面持平，单面临街，临小区内部道路，位置较隐蔽，所处位置较差；实际门牌地址为海沧大道857号，现状已出租经营“沙百味小吃”，门面宽约2.5米，店内呈矩形，店内尺寸为长9.0米进深5.9米，形状较规则，层高为4.8米，现状装修为普通装修。

3、厦门市海沧区嵩屿北五里16号地下一层第18、19号车位

(1) 权证登记情况

根据厦门市自然资源和不动产权属档案中心调档情况，这2个车位均已办理产权证，相关产权登记信息如下：

权证名称：	土地房屋登记卡（厦地房证字第00869456号存根）	土地房屋登记卡（厦地房证字第00869454号存根）	
权属人：	徐丽丽	徐丽丽	
房地座落：	海沧区嵩屿北五里16号地下一层第18号车位	海沧区嵩屿北五里16号地下一层第19号车位	
土地使用权类型：	出让	出让	
土地批准使用期限：	从2002.12.30至2072.12.30	从2002.12.30至2072.12.30	
房屋所有权比例：	100%	100%	
房屋所有权来源：	2011年购买商品住房	2011年购买商品住房	
土地用途：	车库	车库	
房屋用途：	车位	车位	
土地状况	宗地面积：	73703.99平方米	73703.99平方米
	其中分摊面积：	14.38平方米	14.00平方米
房屋状况	建筑结构：	钢混	钢混
	层数：	32层	32层
	层次：	地下一层	地下一层
	建筑面积：	40.74平方米	39.69平方米
	建成年份：	2008年	2008年
他项权利及变更登记：	无	无	

(2) 现场勘查情况

根据《司法鉴定委托书》（（2022）云0426法鉴字014号），评估人员于2022年7月19日在不动产权属人（即徐丽丽）的陪同下对委估资产进行现场勘查。经现场核对，现场委估资产与《司法鉴定委托书》（（2022）云0426法鉴字014号）所列项目相符。

至评估人员现场勘查时，委估资产均为自用，维护及保养状况较好，具体如下：

这2个车位均位于厦门市海沧区未来海岸蓝月湾一期住宅小区地下一层，车

库层高约 4.3 米，地面为水泥地面，墙面和天棚均为涂料，车位均为标准车位，离电梯口较近，使用正常。

4、厦门市海沧区滨湖二里 327 号地下一层第 78、79 号车位（禹洲·尊海一期）

（1）权证登记情况

根据厦门市自然资源和不动产权属档案中心调档情况，这 2 个车位均尚未办理产权证，但委托人有提供这 2 个车位的购买合同资料，相关信息如下：

合同坐落：	禹洲·尊海一期地下室地下一层第 78 号车位（海沧区滨湖二里 327 号地下一层第 78 号车位）	禹洲·尊海一期地下室地下一层第 79 号微型车位（海沧区滨湖二里 327 号地下一层第 79 号车位）
合同业主：	徐丽丽（身份证 340304198001010021）	徐丽丽（身份证 340304198001010021）
开发商：	厦门禹洲集团地产投资有限公司	厦门禹洲集团地产投资有限公司
合同编号：	03318472	03318474
合同签订日期：	2017.01.03	2017.01.03
面积：	41.45 平方米	28.68 平方米
信息来源：	厦门市自然资源和不动产权属档案中心	厦门市自然资源和不动产权属档案中心

资料名称：	商品房买卖合同 ——合同号（03318472）	商品房买卖合同 ——合同号（03318474）
土地使用权类型：	出让	出让
土地面积：	107621.5 平方米	107621.5 平方米
规划用途：	居住、商业、幼儿园	居住、商业、幼儿园
土地使用年限：	自 2009-09-17 至 2079-09-16	自 2009-09-17 至 2079-09-16
合同坐落：	禹洲·尊海一期地下室地下一层第 78 号车位（海沧区滨湖二里 327 号地下一层第 78 号车位）	禹洲·尊海一期地下室地下一层第 79 号微型车位（海沧区滨湖二里 327 号地下一层第 79 号车位）
商品房用途：	车位	车位
建筑结构：	钢混	钢混
层次：	地下一层	地下一层
建筑面积：	41.45 平方米	28.68 平方米

（2）现场勘查情况

根据《司法鉴定委托书》（（2022）云 0426 法鉴字 014 号），评估人员于 2022 年 7 月 27 日在不动产权属人的陪同下对委估资产进行现场勘查。经现场核对，现场委估资产与《司法鉴定委托书》（（2022）云 0426 法鉴字 014 号）所列项目相符。

至评估人员现场勘查时，委估资产为空置状态，维护及保养状况一般，具体如下：

这 2 个车位均位于禹洲·尊海一期住宅小区的地下一层，为别墅区的配套车

位，车库层高约5米，地面为地坪漆，墙面和天棚均为涂料；第78号车位为标准车位，宽2.4米，长5.6米，使用功能正常；第79号车位为微型车位，宽2.4米，长4.0米，只能停放小型车辆，使用功能受限。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件以及评估对象自身条件等因素，确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本评估项目的评估基准日确定为2022年7月19日。

本次的评估基准日为现场查勘日期，最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的具体经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据和取价依据包括：

（一）经济行为依据

1. 《峨山彝族自治县人民法院司法鉴定委托书》（（2022）云0426法鉴字第014号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（自2016年12月1日起施行的主席令第四十六号）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大第三次会议表决通过，2021年1月1日起施行）；

3. 《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）；

4. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

5. 其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
12. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）；
13. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015）。

（四）权属依据

1. 土地房屋登记卡（厦地房证字第 00768552、00869456、00869454 号存根）；
2. 禹洲·尊海一期 2 个车位的《商品房买卖合同》；
3. 厦门市自然资源和不动产权属档案中心出具的不动产查询结果资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
2. 厦门市房地产中介行业协会案例库；
3. 国家统计局公布的相关价格指数信息；
4. 厦门市统计局公布的相关价格指数信息；
5. 中国人民银行公布的定期存款基准利率信息；
6. 厦门市税务局发布的不动产的交易、租赁等相关税费信息；
7. 厦门市建设工程造价网公布的建筑工程造价指标信息；
8. 《厦门市人民政府关于印发厦门市城镇土地基准地价和厦门市地价征收管理若干规定的通知》（厦府〔2020〕10号）；
9. 安居客、贝壳网、链家、58 同城等网站报价查询的有关信息资料；
10. 评估人员收集的其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性。

1. 住宅和商业店面

由于评估对象为交易性活跃的房地产，同一供求圈内有较多类似房地产买卖交易实例，故选用市场法；

由于评估对象为收益性房地产，且区域内有类似的房地产租赁可以实例，故选用收益法；

成本法理论上适用，但受到运用的客观条件限制，特别是现时成套住宅和商业店面的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，成套住宅和商业店面的房地产价格与开发成本的关联性弱，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，故不适合选用成本法。

2. 车位

由于评估对象为交易性活跃的房地产，同一供求圈内有较多类似房地产买卖交易实例，故选用市场法；

住宅小区地下停车位，主要是自用，虽然也可以用于出租，但由于物业本身的特殊（出租对象仅限于本住宅小区内的住户），决定了其出租收益不稳定，基本属于非经营性房地产；且由于评估对象所在区域的车位房地产租售比很低，其租赁价格不能反映出房地产的现时市场价格，故不适合选用收益法；

成本法理论上适用，但受到运用的客观条件限制，特别是现时车位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，车位房地产价格与开发成本的关联性弱，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，故不适合选用成本法。

（二）评估方法的介绍及操作思路

1. 市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

本次评估采用直接比较法，参考《房地产估价规范》，其计算公式如下：

（1）住宅和商业店面

比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×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) 车位

比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×主要因素调整系数

2. 收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

参考《房地产估价规范》，其计算公式如下：

(1) 住宅

选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式，其计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中：V——收益法评估价值；A——房地产期间收益；Y——房地产报酬率；g——净收益逐年递增比率； V_t ——期末转售收益；t——房地产持有期。

(2) 商业店面

选用报酬资本化法，并选用全剩余寿命模式；本次评估选取 t 年前年净收益逐年递增，之后年净收益稳定不变的收益法计算公式，为：

$$V = \frac{A_1}{Y-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{A_t}{Y} \times \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{N-t}} \right] \times \frac{1}{(1+Y)^t}$$

式中：V——收益法评估价值； A_1 ——未来第 1 年净收益； A_t ——未来第 t+1 年净收益；Y——房地产报酬率；g——净收益逐年递增比率；N——收益期；t——年净收益递增年数。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个资产评估过程包括前期准备工作、现场实地查勘、资料收集、评定估算、评估汇总、编写资产评估报告、内部审核及提交报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：

1. 项目调查与评估、接受委托；
2. 明确评估目的、评估对象和范围；
3. 确定评估项目负责人和评估人员；
4. 根据资产评估工作的要求，提出初步评估工作计划；
5. 初步确定资产评估方法，拟定资产评估操作方案，同时收集资产评估所需文件资料；
6. 配合相关当事人进行资产清查，指导并协助相关当事人进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件资料。

（二）现场实地查勘阶段

1. 根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在相关当事人的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场查勘；
2. 对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请相关当事人核实或出具相关产权说明文件。

（三）资料收集阶段

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评估估算的依据。

（四）评定估算阶段

评估人员针对资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。

（五）评估汇总撰写报告阶段

1. 根据初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。
2. 根据评估工作情况，撰写资产评估报告。

（六）审核提交报告阶段

经公司内部评估报告质量审核程序后，项目负责人与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后确定资产评估报告正稿，出具并向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）评估前提性假设

1. 交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

即指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3. 继续使用假设

即指标的资产在一定市场条件、工作环境和利用方式下继续使用。

4. 最高最佳使用假设

即指标的资产在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，经过充分合理的论证，实现其最高价值的使用。

（二）评估外部环境假设

1. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

2. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响。

（三）评估具体假设

1. 无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

2. 本次评估目的是为人民法院委托司法执行财产处置提供价值参考，未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，本次评估假定评估对象为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产。

3. 本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

4. 本次评估假定评估对象不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）。

5. 不考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假

设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效，本资产评估机构和资产评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在本报告揭示的假设条件下，经评估，评估对象在评估基准日的市场价值的评估值为人民币捌佰陆拾贰万叁仟肆佰元整（RMB 862.34 万元）。具体详见附件的评估明细表。

评估结果内涵是评估对象在评估基准日，且满足本次评估的假设和限制条件下包括建筑物、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；房屋面积内涵为建筑面积；开发程度为现房；宗地红线内外具备“六通”；未扣除变现过程中的相关费用和税费。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 7 月 19 日起至 2023 年 7 月 18 日止。

十一、特别事项说明

以下事项并非本资产评估机构资产评估专业人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注以下有关事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据调查，评估对象中的 2 间商业店面（即厦门市海沧区海西中心一期酒店及 SOHO4#楼 1 层 06、07 单元）、2 个车位（即厦门市海沧区滨湖二里 327 号地下一层第 78、79 号车位）均尚未办理产权证，委托人有提供 2 个车位的《商品房买卖合同》，但委托人及当事人均未能提供 2 间商业店面的购买合同等资料，本次评估未考虑该因素（即未办产权证）对不动产价值的影响，其实际的产权面积等信息应以相关部门认定的为准。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

评估对象中的 2 间商业店面（即厦门市海沧区海西中心一期酒店及 SOHO4#楼 1 层 06、07 单元）均尚未办理产权证，而委托人及相关当事人均未能提供该不动

产的相关购买合同、租赁合同等资料。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、本次评估受峨山彝族自治县人民法院委托，对（2019）云 0426 执 234 号案件涉及的徐丽丽名下不动产资产（包括：1、厦门市海沧区嵩屿北五里 21 号 401 室；2、厦门市海沧区海西中心一期酒店及 SOH04#楼 1 层 06、07 单元；3、厦门市海沧区嵩屿北五里 16 号地下一层第 18、19 号车位；4、厦门市海沧区滨湖二里 327 号地下一层第 78、79 号车位。）进行评估，除此之外，纳入评估范围的资产也受到厦门市思明区人民法院的轮候查封（控）。

2、本评估结论未考虑评估增减值可能产生的纳税义务变化。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(五) 重大期后事项

1. 自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

2. 从出具评估报告之日起，至资产评估报告使用有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数量和金额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，相关各方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

由于条件所限，本次评估中，对委估资产的现状主要采用现场勘察进行评定，未对资产内部（非肉眼所能观察的部分）、隐蔽工程、技术参数和性能做技术检测，而是在假定委托人及当事人提供的有关资料是真实有效的前提下和在未借助任何专业检测仪器的条件下，通过实地查勘做出的判断。

(七) 评估基本事项与评估委托书载明事项存在差异的情形以及相关处理方法

无。

(八) 是否进行现场调查，以及现场调查过程中相关当事人的配合情况

本次资产评估已经现场调查，现场调查过程中涉案当事人均未能同行，经与法院相关人员沟通后，确定现场勘查时由权属人（即徐丽丽）到场同行并指认，调查过程经权属人徐丽丽的指认，已对资产一一进行核对查勘；若存在委估资产与权属人徐丽丽的指认不一致，存在争议，应重新评估。

(九) 人民法院提供材料的欠缺情况，以及评估资料缺失对资产评估机构及其资产评估师形成评估结论的影响

评估对象中的2间商业店面（即厦门市海沧区海西中心一期酒店及SOHO4#楼1层06、07单元）均尚未办理产权证，而委托人及相关当事人均未能提供该不动产的相关购买合同、租赁合同等资料，根据厦门市自然资源和不动产权属档案中心和厦门市住房保障和房屋管理局的“厦门网上房地产”查询的相关资料信息，在与法院相关人员沟通后，确定这2间商业店面评估的基础数据为：土地和房屋用途均为商业，土地使用年限均为从2009年12月17日至2049年12月16日止，06单元（即855号）面积80.5 m²，07单元（即857号）面积64.83 m²，且本次评估不考虑租赁对该不动产价值的影响。对上述事项若存在争议，应重新评估。

(十) 评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项，以及评估结论是否予以考虑；未掌握相关情况的，应当予以说明

根据委托人提供的资料，本次评估未发现当事人存在欠缴与委估资产相关的税费的情况，本次评估中未考虑该资产存在欠缴税费的情况。

(十一) 其他需要说明的事项

1. 本报告所称“评估价值”系指我们对委估资产在现有用途不变并继续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

2. 在评估过程中，委托人及相关当事人提供的与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人及相关当事人应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。若有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，应承担由此而产生的一切法律后果。

3. 我公司的评估人员对委托人提供的评估对象权属资料及其来源进行了必要的查验，提供真实、合法、完整的权属资料是委托人的责任。由于对委估资产的

产权鉴定工作超出了评估工作的范围，因此不能将本评估报告作为对评估对象法律权属的确认和保证。若产权持有人不拥有前述评估对象的所有权或对评估对象的所有权存在部分限制，则本评估结论将会受到影响。

4. 在评估过程中，对委托人和相关当事人可能存在影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未做特别说明，或在评估现场勘察中未予明示，并提供相关资料，而资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

5. 对于本资产评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本资产评估机构按资产评估准则要求进行了一般性的调查。除在本资产评估报告已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的且可以在市场上进行交易；同时没有考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。

6. 本报告评估结果未扣除拍卖过程中的相关费用及税费，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

7. 评估人员对实物资产的勘察基于常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况；对于未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定；本次评估以委托人提供的资料为基础，若评估对象内在质量存在瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8. 本次评估对委托人及相关当事人提供的评估对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实，假定它们是合法、真实、准确、完整和有效的，且评估对象可以在公开市场上自由转让。

9. 本次评估不考虑评估对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对评估结果的影响，也未考虑评估对象原有的租赁权及用益物权对评估结果的影响。

10. 评估人员现场查勘仅限于对其外观和使用状况的一般性查勘，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分未进行勘察。受执业水平和能力的限制，我们无法对评估对象的质量及其对应地块的地质状况进行调查，我们亦不承担由此可能产生的一切风险和责任。本次评估假定评估对象无基础、结构等方面的重大质量问题，且在耐用年限内能够正常使用。

11. 本报告未考虑评估对象在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

12. 本次评估是按现状对委估不动产进行评估，未考虑委估不动产室内二次装修权属问题对不动产价值的影响，若存在争议，应重新评估。

13. 委估资产中的2间商业店面（即厦门市海沧区海西中心一期酒店及SOH04#楼1层06、07单元）尚未办理产权证，且委托人及相关当事人均未能提供购买合同等资料；而从厦门市自然资源和不动产权属档案中心仅能查询到该不动产的合同备案信息为06单元面积80.5 m²、07单元面积64.83 m²，该项目商业用途的土地使用年限为从2009年12月17日至2049年12月16日止；而从厦门市住房保障和房屋管理局的“厦门网上房地产”中该项目的楼盘表可以查询到这2间不动产的用途均为商业。经与法院相关人员沟通后，确定本次评估过程中这2间商业店面采用的基础数据为：土地和房屋用途均为商业，土地使用年限均为从2009年12月17日至2049年12月16日止，06单元（即855号）面积80.5 m²，07单元（即857号）面积64.83 m²；若上述数据存在争议，应重新评估。

14. 在评估委估资产的2间商业店面（即厦门市海沧区海西中心一期酒店及SOH04#楼1层06、07单元）过程中，由于土地剩余使用年限短于建筑物剩余经济寿命，故收益期结束后尚有建筑物残余价值。由于委托人及相关当事人均未能提供评估对象土地建设用地使用权出让合同，评估人员无法确定其收益期结束后建筑物残余价值是否可以获得相应补偿，根据谨慎原则，本次评估不考虑收益期结束后的建筑物残余价值对评估结论的影响。

15. 截止现场实地查勘时，委估资产中的2间商业店面（即厦门市海沧区海西中心一期酒店及SOH04#楼1层06、07单元）已出租，因委托人及相关当事人均未能提供这2间商业店面的租赁合同资料，在与法院相关人员沟通后，确定本次评估不考虑租赁对该不动产价值的影响。

16. 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑相关资产进行产权登记过程中应承担的相关费用和税项，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

17. 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。

18. 本评估报告未考虑委托人委托评估范围以外的权益或义务，如或有收益（账外）资产及或有负债。本次评估系假设纳入评估范围的资产系属完整产权，未考虑产权持有人为取得资产所有权时涉及的应付未付义务。

19. 本次评估未考虑未来经济行为可能产生的相关税费的影响。

在此提请评估报告使用人应对以上特别事项对评估结论所产生的影响给予必要的关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 本评估报告仅供评估报告中披露的资产评估报告使用人用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4. 未征得资产评估机构的同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2022年8月4日。

（以下无正文）

（本页无正文，为资产评估师签名和资产评估机构印章页）

资产评估师：

资产评估师：

厦门华询资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年八月四日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
 - 1、司法鉴定委托书
- 二、评估对象所涉及的主要权属证明资料
 - 1、土地房屋登记卡
 - 2、商品房买卖合同
 - 3、厦门市自然资源和不动产权属档案中心查询的结果资料
- 三、资产评估师承诺函
- 四、资产评估机构资格证明文件
 - 1、资产评估机构营业执照
 - 2、资产评估机构备案文件
- 五、签名资产评估师资格证明文件
- 六、现场勘查照片
- 七、资产评估明细表