

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：漳州台商投资区角美镇角嵩路 2 号 48 号楼 1304 号住宅及 45-50 幢地下二层 260 号车位房地产司法拍卖估价

估价委托人：北京市石景山区人民法院

估价机构：漳州汇华房地产评估有限公司

注册房地产估价师：黄罗坤（注册号：3520180033）

沈钦章（注册号：3519970016）

估价作业日期：2021 年 10 月 25 日至 2021 年 10 月 28 日

估价报告编号：汇华房估字第 2021-0930 号

估价报告出具日期：2021 年 10 月 28 日



地址：漳州市芗城区向荣大厦 23E

电话：0596-2097369 传真：0596-2021359

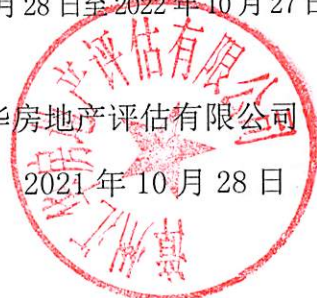
估价报告摘要表

| | | |
|----------|---|---|
| 委托人 | 北京市石景山区人民法院 | |
| 产权人 | 赖韵竹 | |
| 申请执行人 | 杭州傲途资产管理有限公司 | |
| 被执行人 | 赖韵竹 | |
| 项目名称 | 漳州台商投资区角美镇角嵩路2号48号楼1304号住宅及45-50幢地下二层260号车位房地产司法拍卖估价 | |
| 估价目的 | 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据 | |
| 估价方法 | 比较法 | |
| 价值时点 | 2021年10月25日 | |
| 价值类型 | 价值类型为市场价值，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包括建筑物及建筑物内部装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式为一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。 | |
| 估价对象 | 土地分摊面积：未提供 | 建筑面积：住宅125.88 m ² 、车位12.5 m ² |
| | 土地用途：城镇住宅用地 | 房屋用途：成套住宅、地下车位 |
| | 土地使用权类型：出让 | 建成年份：2008年 |
| | 土地使用权终止日期：2074年12月16日 | 总层数：18层 |
| | 建筑结构：钢混结构 | 所在层：住宅第13层、车位第-2层 |
| 估价结果 | 估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币壹佰捌拾肆万壹仟肆佰元整（¥184.14万元）（其中住宅176.82万元、车位7.32万元），详见估价结果明细表。 | |
| 注册房地产估价师 | 黄罗坤 证书注册号：3520180033 沈钦章 证书注册号：3519970016 | |
| 机构资质 | 房地产估价机构备案证书号：35ZZ2020001 土地评估中介机构备案号：2020350082 | |
| 重要提示 | 在使用本报告前，请认真阅读房地产估价报告全文，尤其请关注“估价假设和限制条件”及“致估价委托人函”。 | |

报告有效时间：本估价报告有效期为1年，即2021年10月28日至2022年10月27日

漳州汇华房地产评估有限公司（公章）

2021年10月28日



致估价委托人函

汇华房估字第 2021-0930 号

北京市石景山区人民法院：

受贵方委托，我对坐落于漳州台商投资区角美镇角嵩路 2 号 48 号楼 1304 号住宅及 45-50 幢地下二层 260 号车位房地产；财产范围包括建筑物及建筑物内部装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积住宅 125.88 m²、车位 12.5 m²；估价对象法定用途为成套住宅、地下车位，实际用途为成套住宅、地下车位，土地使用类型为国有建设出让用地；楼幢总层数为 18 层，建筑结构为钢筋混凝土结构，带电梯、步行梯，产权人为赖韵竹。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2021 年 10 月 25 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：见下表

估价结果明细表

表 1

| 证号 | 坐落 | 用途 | 建筑结构 | 建筑面积(m ²) | 建成年份 | 评估单价 | 评估金额(万元) |
|-------------------------------|---|----|------|-----------------------|--------|------------------------|----------|
| 闽(2019)漳州台商投资区不动产权第 0008171 号 | 漳州台商投资区角美镇角嵩路 2 号 48 号楼 1304 号 | 住宅 | 钢混 | 125.88 | 2008 年 | 14047 元/m ² | 176.82 |
| 闽(2019)漳州台商投资区不动产权第 0008146 号 | 漳州台商投资区角美镇角嵩路 2 号 45-50 幢地下二层 260 号(车位) | 车位 | 钢混 | 12.5 | 2008 年 | 7.32 万元/个 | 7.32 |
| 合 计 | | | | | | | 184.14 |

特别提示：(1) 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权，也不包括原有的租赁权和用益物权 (2) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和产权办理过户登记应缴纳的相产税费。(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证 (4) 欲知详情，请阅读本估价报告全文。



漳州汇华房地产评估有限公司（公章）

法定代表人：沈钦章

2021 年 10 月 28 日



目 录

| | |
|--|----|
| 估价师声明..... | 2 |
| 估价假设和限制条件..... | 3 |
| 估价结果报告..... | 3 |
| 一、估价委托人及相关当事人..... | 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、估价依据..... | 9 |
| 八、估价原则..... | 10 |
| 九、估价方法..... | 10 |
| 十、估价结果..... | 11 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 12 |
| 十二、实地查勘期..... | 12 |
| 十三、估价作业期..... | 12 |
| 十四、估价报告的使用期限:..... | 12 |
| 估价技术报告..... | 13 |
| 一、实物状况描述与分析..... | 13 |
| 二、权益状况描述与分析..... | 13 |
| 三、区位状况描述与分析..... | 15 |
| 四、市场背景描述与分析..... | 16 |
| 五、最高最佳利用分析:..... | 16 |
| 六、估价方法的适用性分析..... | 18 |
| 七、估价测算过程..... | 19 |
| 八、估价结果确定..... | 28 |
| 附 件..... | 29 |
| 一、估价对象现场查勘照片及位置示意图 | |
| 二、福建省北京市石景山区人民法院价格评估委托书(2021)京 0107 执 4314 号 | |
| 三、台商投资区不动产登记处《个人不动产登记信息查询记录》(复印件) | |
| 四、估价机构资质证书复印件 | |
| 五、估价机构营业执照复印件 | |
| 六、房地产估价师注册证书复印件 | |

估价师声明

我们郑重声明：

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、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估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、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。

五、我们于 2021 年 10 月 25 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、我们依照《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013) 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

七、没有人对本评估报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师：

| 估价师姓名 | 证书注册号 | 签 名 | 签名日期 |
|-------|------------|--|-------------|
| | 房地产估价师 | | |
| 黄罗坤 | 3520180033 |  | 2021年10月28日 |
| 沈钦章 | 3519970016 |  | 2021年10月28日 |

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、对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的，且估价对象可以在公开市场上自由转让。

2、关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，由于估价委托人未委托相应的专业机构进行鉴定、检测，无理由怀疑其存在安全隐患，假定房屋是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

3、估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与权证的估价对象一致，具有唯一性。

4、假定人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同，并不存在欠缴税费。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离实际情况假设

1、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

无。

(五) 依据不足假设

估价对象及可比实例的规划条件、室内装修及建成年份等资料，因调查难度较大，其有关描述及调整以注册房地产估价师实地查勘及了解为依据，最终数据以相关部门核定为准。

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、估价报告使用者为估价委托人(北京市石景山区人民法院)，估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

3、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。

4、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名(或盖章)及注册房地产估价师签字后方可有效。

5、估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。

三、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、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会使用；

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。

四、特殊事项说明

委托方提供的台商投资区不动产登记处《个人不动产登记信息查询记录》（复印件）仅载明待估对象的权属人、不动产权证号、坐落、建筑面积及用途等要素，未载明楼幢总层数、建成年份、户型等要素。我司估价人员现场查勘时了解到，待估对象所在楼幢总层数为 18 层，所在层次为 13 层，该楼幢于 2008 年建成，房屋空间布局为“三房两厅一厨二卫二阳台”，具体情况以相关部门确定为准。。

估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

- 1、估价委托人：北京市石景山区人民法院
- 2、权属人：赖韵竹
- 3、申请执行人：杭州傲途资产管理有限公司
- 4、被执行人：赖韵竹

二、房地产估价机构

名称：漳州汇华房地产评估有限公司

地址：漳州市芗城区向荣大厦 23E

《企业法人营业执照》统一社会信用代码 91350600751383567Y

房地产估价备案证书编号：35ZZ2020001

备案等级：二级

土地估价机构备案编号：2020350082

法人代表：沈钦章

邮政编码：363000

联系电话：0596-2097369

传真：0596-2021359

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及建筑物内部装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，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

A、估价对象实物状况

| | |
|--------|---|
| 不动产权证号 | 闽（2019）漳州台商投资区不动产权第 0008171 号、闽（2019）漳州台商投资区不动产权第 0008146 号 |
| 房屋所有权人 | 赖韵竹 |
| 房地坐落 | 漳州台商投资区角美镇角嵩路 2 号 48 号楼 1304 号住宅及 45-50 幢地下二层 260 号车位 |
| 用途 | 成套住宅、地下车位 |

| | | | | | |
|------|---------|--------|------------------------|--------------------------|------------------|
| 房屋状况 | 总层数 | 所在层数 | 建筑面积 (m ²) | 专有建筑面积 (m ²) | 规划用途 |
| | 18 | 13 | 125.88 | | 成套住宅 |
| | 18 | -2 | 12.5 | | 地下车位 |
| | | 空白 | | | |
| 土地状况 | 地类 (用途) | 城镇住宅用地 | 取得价格 | | |
| | 地类 (用途) | 出让 | 终止日期 | | 2074 年 12 月 16 日 |
| | 地类 (用途) | / | 其中 | 独用面积 | / |
| | | | | 分摊面积 | / |

B、位置状况

1、坐落：漳州台商投资区角美镇角嵩路 2 号 48 号楼 1304 号住宅及 45-50 幢地下二层 260 号车位。

2、方位：龙池岩路以东、青新隧道以西、区间路以南、丹东线以北。土地等级属于漳州台商投资区角美镇土地基准地价划分属住宅一级地。

3、与重要场所的距离：距离招银疏港高速/青礁枢纽/S 1 5 9 1 入口约 1.3 公里，距离角美镇政府约 8.8 公里，距离角美站动车站 10.6 公里。

4、临街（路）状况：小区入口为龙池岩路，临路状况较好。

5、楼幢位置：临路，楼幢位置一般。

6、朝向：朝南朝向，东边单元，朝向较好。

7、楼层：总层数 18 层。

8、居住聚集度：区域内有华坤花园、尚豪嘉苑、长隆花园、鸿源尚品、瑞鑫佳园等住宅小区，居住聚集度较高。

C、交通状况

1、道路状况：区域内有丹东线、龙池岩路等道路，路网密集度较高，道路通达度较高

2、出入可利用交通工具：出入可利用的士、公交车等；估价对象距离“白礁”、“圣地亚哥”公交站点较近，有 801 路；827 路；832 路；853 路；角美 709 路等公交车停靠，公交班次较多，辐射范围较广；乘坐的士方便度较好；交通便捷度较高。

3、交通管制情况：无交通管制。

4、停车方便程度：周边有停车位，车位数量较少，停车方便度一般。

D、外部配套设施状况

1、基础设施：基础设施已达”五通”（上水、下水、路、电、通讯），水电供应保证率高，基础设施完善。

2、公共服务设施：区域内有幼儿园、白礁小学、漳州康桥学校等教育机构；有瑞鑫门诊部、漳州龙池医院等医疗机构；有中国银行（龙池支行）、龙海农商银行（龙池支行）、中国农业银行（龙海龙池支行）等金融机构；周边有加油站、便利店等配套设施，配套较好。

（三）土地基本状况

1、名称：漳州台商投资区角美镇角嵩路 2 号 48 号楼 1304 号住宅及 45-50 幢地下二层 260 号车位所属宗地。

2、四至：未提供相关证件。

3、面积：未提供相关证件。

4、用途：成套住宅、地下车位。

5、形状：基本规则，有利于住宅小区的布局。

6、地形：地形为平地，有利于住宅小区的布局。

7、地势：地势较平坦，小区路面比小区外路面略高，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小，有利于房地产价值的提升。

8、土壤及地质：土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入。

9、开发程度：已开发建设完成。

（四）建筑物基本状况

1、名称：漳州台商投资区角美镇角嵩路 2 号 48 号楼 1304 号住宅及 45-50 幢地下二层 260 号车位。

2、规模：估价对象建筑面积住宅 125.88 m²、车位 12.5 m²。

3、建筑结构：钢混结构，结构等级较高，抗震性能较好。

4、设施设备：电梯、步梯，水电、消防等设施齐全。

5、装饰装修：

室内装修一览表

表 2

| 项目 | 地面 | 墙面 | 天棚 | 备注 |
|----|-----|-------|-----------|----|
| 客厅 | 地板砖 | 护墙板贴面 | 乳胶漆、石膏线镶边 | |

| | | | | |
|-----|-------------------------------------|------|-----------|------------------------|
| 卧室 | 木地板 | 墙纸贴面 | 乳胶漆、石膏线镶边 | 主、次卧室安装整体衣柜，次卧部分墙面为乳胶漆 |
| 厨房 | 地板砖 | 墙砖贴面 | 集成吊顶 | 抽油烟机、整体灶台、橱柜 |
| 卫生间 | 防滑地板砖 | 墙砖贴面 | 集成吊顶 | 抽水马桶、洗面台、淋浴设施 |
| 阳台 | 地板砖 | 墙砖贴面 | 乳胶漆 | 主卧阳台安装洗衣池 |
| 车位 | 地坪漆 | 涂料粉刷 | 涂料粉刷 | |
| 其他 | 铝合金窗；入户门为防盗门，室内为木门；水、电、通讯、网络等配套设施齐全 | | | |

6、层高：估价对象住宅层高约为 3.0 米，车位层高约 3.5 米。

7、空间布局：垂直交通为电梯、步梯。平面为三房二厅一厨二卫二阳台布局，，平面布局较好。建筑物总层数为 18 层。

8、建筑功能：估价对象户型为普通户型，功能配套、使用舒适，得房率、空间利用率较高；防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照都较好。

9、工程质量：未见有工程质量问题，工程质量较好。

10、外观：楼宇外观较好。

11、新旧程度：建成年份为 2008 年，按直线法测算成新率为 78%；基本无功能性折旧及外部性折旧。

12、物业管理：半封闭式物业管理，管理较好。

13、使用及维护状况：使用正常，维护状况较好；经实地查勘，房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，门窗及五金配件等齐全完整，现状良好，为基本完好房；小区内道路路面完好，设备管道运行基本正常；未见有明显影响质量安全的问题。

14、小区概况：小区为中等规模，中档档次，水、电、通讯等配套设施较齐全；小区内空气质量较好，卫生情况较好，绿化情况较好。

15、特殊景观：无。

五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘日，即 2021 年 10 月 25 日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

（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包括建筑物及建筑物内部装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式为一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。

七、估价依据

（一）有关法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第七十二号公布，2007年8月30日起施行）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布，2004年8月28日起施行）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第七十四号公布，2008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》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第256号发布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令 第55号发布，1990年5月19日施行）；

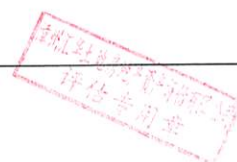
7、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令[2004]第23号）；

8、《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》；

9、《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》；

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、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第46号，自2016



年 12 月 1 日起施行);

12、国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知(计价格[1995]971 号);

13、漳州台商投资区管理委员会关于《漳州台商投资区 2019 年城镇基准地价更新成果》的公告 漳台管综〔2021〕4 号;

14、中房学(2021)37 号《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》。

(二) 有关估价标准

1、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—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/T 50899—2013)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1、福建省北京市石景山区人民法院价格评估委托书(2021)京 0107 执 4314 号;

2、台商投资区不动产登记处《个人不动产登记信息查询记录》(复印件)

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师调查和搜集的相关资料

1、估价对象照片;

2、实地查勘记录;

3、可比实例等相关资料;

八、估价原则

本次估价遵循以下原则:

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。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个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。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法

(一) 选用的估价方法及其理由

本次估价选用比较法。

选用比较法的理由

根据现行《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象周边区域房地产市场发育成熟，类似房地产交易活跃，有充足的交易实例，可选用比较法。

（二）未选用的估价方法及理由

本次估价未选用收益法、成本法及假设开发法。

1、不选用收益法的理由

估价人员在认真分析所掌握的资料并对区域内房地产市场进行调查后，认为在目前成套住宅、地下车位房地产市场价格较高、租售比失调的情况下，采用收益法估算出的成套住宅、地下车位房地产价值大大低于正常市场交易价格，因而本次估价不采用收益法进行评估

2、不选用成本法的理由

由于受到运用的客观条件限制，特别是成套住宅、地下车位的价格主要受市场供求关系影响，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套住宅、地下车位市场价格与成本的关联性减弱，房地产开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故本次估价未选用成本法。

3、不选用假设开发法的理由

由于估价对象是正常可使用的现房，不是待开发的建设性物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故未选用假设开发法。

（三）估价方法定义

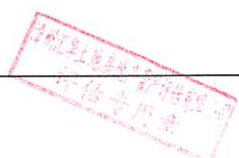
比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2021年10月25日）的房地产市场价值为人民币壹佰捌拾肆万壹仟肆佰元整（RMB184.14万元）。估价结果见下表。

估价结果明细表

表 3

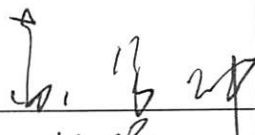



| 证号 | 坐落 | 用途 | 建筑结构 | 建筑面积(m ²) | 建成年份 | 评估单价 | 评估金额(万元) |
|-----------------------------|-----------------------------------|----|------|-----------------------|-------|-----------------------|----------|
| 闽(2019)漳州台商投资区不动产权第0008171号 | 漳州台商投资区角美镇角嵩路2号48号楼1304号 | 住宅 | 钢混 | 125.88 | 2008年 | 14047元/m ² | 176.82 |
| 闽(2019)漳州台商投资区不动产权第0008146号 | 漳州台商投资区角美镇角嵩路2号45-50幢地下二层260号(车位) | 车位 | 钢混 | 12.5 | 2008年 | 7.32万元/个 | 7.32 |
| 合 计 | | | | | | | 184.14 |

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下,包括建筑物及建筑物内部装修、分摊的土地使用权(含土地出让金)及配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

| 估价师姓名 | 证书注册号 | 签 名 | 签名日期 |
|-------|------------|--|-------------|
| | 房地产估价师 | | |
| 黄罗坤 | 3520180033 |  | 2021年10月28日 |
| 沈钦章 | 3519970016 |  | 2021年10月28日 |

十二、实地查勘期

2021年10月25日。

十三、估价作业期

2021年10月25日至2021年10月28日。

十四、估价报告的使用期限:

2021年10月28日至2022年10月27日。

漳州汇华房地产评估有限公司(公章)

2021年10月28日



附 件

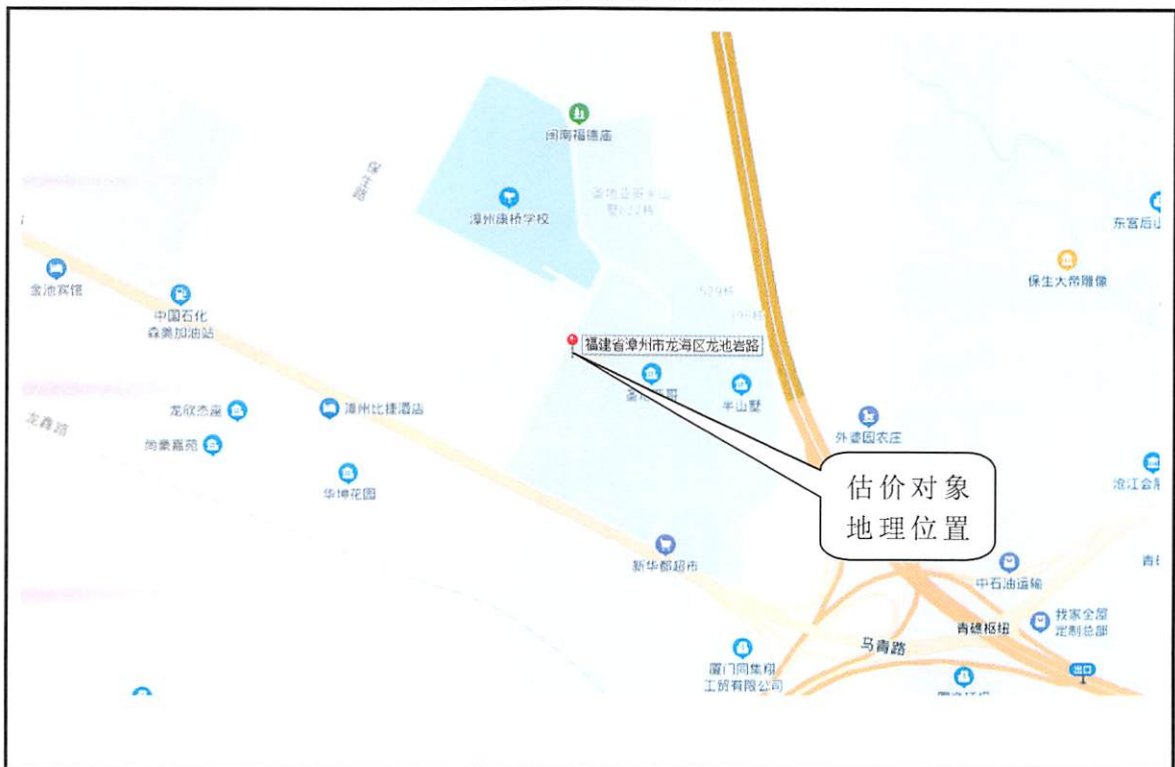
- 一、估价对象现场查勘照片及位置示意图
- 二、福建省北京市石景山区人民法院价格评估委托书（2021）京 0107 执 4314 号
- 三、台商投资区不动产登记处《个人不动产登记信息查询记录》（复印件）
- 四、估价机构资质证书复印件
- 五、估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价师注册证书复印件

现场勘察照片

| | |
|---|---|
| <p>外观</p>  | <p>入户门</p>  |
| <p>客厅</p>  | <p>餐厅</p>  |
| <p>主卧</p>  | <p>次卧</p>  |
| <p>客卧</p>  | <p>主卧卫生间</p>  |



估价对象地理位置示意图



北京市石景山区人民法院

价格评估委托书

(2021)京 0107 执 4314 号

漳州汇华房地产评估有限公司：

我院在强制执行杭州傲途资产管理有限公司与赖韵竹等人的合同纠纷一案中，需要对赖韵竹名下的位于漳州台商投资区角美镇角嵩路 2 号 48 号楼 1304 号、漳州台商投资区角美镇角嵩路 2 号 45-50 幢地下二层 260 号共两套房屋进行价格评估。根据《最高人民法院关于执行工作若干问题的规定（试行）》第 47 条和《最高人民法院关于民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条的规定，经北京市高级人民法院随机确定，现委托你公司对上述房产进行价值评估。如被执行人不予配合，对房屋请参照外评标准进行，房屋装修按照普通标准即可。

评估基准日为对评估标的物实际勘查之日，请你公司在三十个工作日内完成上述评估工作，并将书面评估报告及时报送我院。

二〇二一年十一月十九日



本院地址：北京市石景山区阜石路 169 号
联系电话：010-68899946

邮 编：100043
联 系 人：赵法官



个人不动产登记信息查询记录

申请人赖韵竹(35082119811106128X),向我中心申请查询下列人员在漳州台商投资区不动产登记信息,截止2021年10月18日15时57分28秒,查询结果如下:

1. 赖韵竹(35082119811106128X):漳州台商投资区角美镇角嵩路2号48号楼1304号(成套住宅);闽(2019)漳州台商投资区不动产权第0008171号;建筑面积:125.88m²;【[办证时间:20190531]已发证[已抵押:1次 已查封]】
2. 赖韵竹(35082119811106128X):漳州台商投资区角美镇角嵩路2号45-50幢地下二层260号(车位);闽(2019)漳州台商投资区不动产权第0008146号;建筑面积:12.5m²;【[办证时间:20190531]已发证[已查封]】

说明:

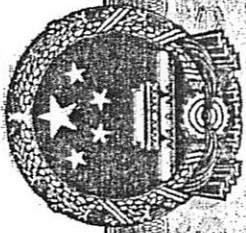
1. 本查询结果为根据申请人提供的居民身份证(二代证)所载姓名和身份证号码,在漳州市漳州台商投资区不动产登记系统自动匹配查询结果,仅供参考。
2. 申请人应当场核实身份信息和查询内容是否准确,如信息有误,请及时告知现场工作人员或到首套查询窗口核实。

打印流水号: 202110180545

登记机构:

打印日期: 2021年10月18日





营业执照

统一社会信用代码

91350600751383567Y



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。

(副本) 副本编号: 1-1-1-1-D-1

名称 漳州汇华房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 沈钦章

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2003年07月11日

营业期限 2003年07月11日至 2023年07月10日

经营范围 全省范围内从事土地估价业务，从事房地产买卖、租赁、抵押、企业兼并、合股入股等方面的房地产价格评估、估、可以在本省范围内从事房地产价格评估业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动) ***

住所 漳州市芫城区向荣大厦23E



登记机关

2019年6月11日

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：漳州汇华房地产评估有限公司

法定代表人：沈钦章

(执行事务合伙人)

住所：漳州市芗城区向荣大厦23E

统一社会信用代码：91350600751383567Y

备案等级：二级

证书编号：35zz2020001

有效期限：2020年6月29日 至 2023年6月28日



福建省自然资源厅办公室

闽土估备字〔2020〕0082号

关于漳州汇华房地产评估有限公司备案情况的函

漳州汇华房地产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年8月7日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：漳州汇华房地产评估有限公司

备案编号：2020350082

法定代表人（执行事务合伙人）：沈钦章

评估师：施纯镇（土地估价师 证书尾号：0032），周阿份（土地估价师 证书尾号：0036），陈宝红（土地估价师 证书尾号：0208），沈钦章（房地产估价师 证书尾号：0016），林辉（房地产估价师 证书尾号：0083），黄罗坤（土地估价师 证书尾号：0011），郑金钟（土地估价师 证书尾号：0290），杨金城（房地产估价师 证书尾号：0102），吴源辉（土地估价师 证书尾号：0050）。

原函（闽土估备字〔2019〕0102号）作废。



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00184745

姓名 / Full name

沈钦章

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

350624196207230059

注册号 / Registration No.

3519970016

执业机构 / Employer

漳州汇华房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-9-9

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00249819

姓名 / Full name

黄罗坤

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

352230198709100031

注册号 / Registration No.

3520180033

执业机构 / Employer

漳州汇华房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-8

持证人签名 / Bearer's signature

