

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]78号
估价项目名称： 泉州市丰泽区津淮街西段南侧津淮街改造工程 E2
号楼 A3 写字楼房地产及家具家电司法处置估价
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： 何 静（注册号： 3520150062）
林雄斌（注册号： 3520190130）
估价报告出具日期： 2022 年 10 月 18 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何静（注册号：3520150062）、林雄斌（注册号：3520190130）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：泉州市丰泽区津淮街西段南侧津淮街改造工程 E2 号楼 A3 写字楼房地产及家具、家电；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），包括动产及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积 48.66 m²；法定用途为写字楼、实际用途为公寓；土地用途为商务金融用地，国有建设用地使用权为出让，共有宗地面积 6488 m²；土地使用期限至 2048 年 12 月 15 日；位于楼幢（总层数 8 层）的第 2 层；钢筋混凝土结构，不带电梯；家具、家电共 10 项目；权属人为李渊。

价值时点：2022 年 9 月 26 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法、收益法、成本法。

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、收益法、成本法进行了分析、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肆拾伍万玖仟贰佰元整（小写：¥45.92 万元）。详见下表：

评估结果汇总表

表 1

序号	项目	单位	数量	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
一	不动产	/	48.66	/	43.43
1	写字楼	平方米	48.66	8925	43.43
二	动产	/	10	/	2.49
1	立式空调	台	1	5670	0.567
2	电视	台	1	3400	0.34
3	热水器	台	1	680	0.068

4	洗衣机	台	1	1360	0.136
5	沙发+茶几+电视柜	套	1	2775	0.2775
6	抽油烟机+油烟机	套	1	1445	0.1445
7	冰箱	台	1	4250	0.425
8	床	张	1	2125	0.2125
9	书桌	张	1	935	0.0935
10	挂壁空调	台	1	2210	0.221
三		合计			45.92

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对估价结果的影响。（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）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。（5）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。（6）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10月18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.....	4
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.....	9
十、估价结果.....	9
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
附 件.....	13
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

估价对象规划用途为写字楼，实际用途为公寓，本次估价按照法定用途。

(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。

2. 估价对象的权属证明未记载估价对象房屋的建成年份，经调查，房屋建成年份约为 2005 年，本次估价房屋建成年代以调查结果为准。

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（含土地出让金），包括动产及公共配套设施，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

名称：泉州市丰泽区津淮街西段南侧津淮街改造工程 E2 号楼 A3 写字楼。

坐落：泉州市丰泽区津淮街西段南侧津淮街改造工程 E2 号楼 A3。

规模：建筑面积 48.66 m²。

用途：法定用途为写字楼，实际用途均为公寓。

权属：权利人为李渊。根据估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》，具体权属状况如下所述：

房屋权属登记摘录表

表 2

不动产权证书	闽（2021）泉州市不动产权第 0011725 号		
房屋坐落	泉州市丰泽区津淮街西段南侧津淮街改造工程 E2 号楼 A3		
权利人	李渊	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
建筑面积	共有宗地面积 6488 m ² ， 建筑面积 48.66 m ²	房屋结构	钢筋混凝土
用途	商务金融用地/写字楼	总层数	8 层
房屋结构	钢筋混凝土	使用期限	2048 年 12 月 15 日

（三）土地基本状况

四至：东临丰迎路、南、西邻其他用地、北邻津淮街，四至清晰。土地级别属泉州一级商务金融用地。

国有建设用地使用类型及土地使用期限：使用权类型为出让，土地使用期限至 2048 年 12 月 15 日止。

宗地面积：共有宗地面积 6488 m²，分摊土地面积未记载。

形状：较规则。

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

规划条件：估价委托人未能提供规划条件相关资料，规划条件不清。

（四）建筑物基本状况

建筑结构：钢筋混凝土结构。

设施设备：楼宇内配有电照、水卫、宽带、通讯、消防系统等设施配套较齐全。

装饰装修：楼宇外墙涂料粉刷；估价对象室内中档装修：入户防盗门，楼面铺设玻化砖，内墙面、天棚涂料粉刷；厨房、卫生间楼地面瓷砖铺地，内墙面贴瓷砖，天棚扣板吊顶；室内水、电、卫齐全。

建成时间及成新率：2005 年建成，按直线法测算成新率 72%；无功能折旧及外部性折旧。

使用及维护状况：正常使用，维护较好。

楼宇布局：楼宇垂直布局：地上一层为店面，二层办公用房，3 层及以上为住宅，步行梯；楼宇平面布局：内廊式布局，单元布局：平层办公用房，户型设计为一房一厨一卫，平面布局较好。

建筑外观：外观一般。

层高：2.9米。

楼幢位置：位于小区临街位置，位置较好。

朝向：建筑物东西朝向，估价对象朝西，朝向一般。

总楼层及所在层：楼宇总楼层为8层，估价对象位于第2层，楼层一般。

（五）家具家电状况

家具家电共10项，约于2020年启用，具体详见下表：

序号	项目品牌	型号	数量	单位
1	立式空调	惠而浦 IVH-51YS1NW	1	台
2	电视	苏宁小 biu, 55 寸	1	台
3	热水器	美的：F40-A20MD1	1	台
4	洗衣机	海尔：B10018BF31	1	台
4	沙发+茶几+电视柜	沙发：2.2m；茶几 1.2m*0.6m	1	套
6	抽油烟机+油烟机	油烟机：CXW-230-T9C1 ； 大霸王燃气灶	1	套
7	冰箱	BeKo 冰箱	1	台
8	床	床 1.8m*2m，加床垫，床头 柜 1 个	1	张
9	书桌	90*175cm，带椅	1	张
10	挂壁空调		1	台

（六）区位状况

位于泉州市丰泽区，该地段属于商务金融一级用地；位于津淮街南侧；距丰泽区政府约1.5公里，距丰泽广场1.2公里，距刺桐公园1公里，与重要场所（设施）距离较近；周边津淮街、温陵路、田安路，临路状况较好；出入可利用交通工具有的士，公交等，距离公交站点远，附近有多路公交线路经过，公交辐射范围大，班次较密集，乘坐出租车方便性好，交通便捷度好；没有步行街、单行道、车辆限行等，无交通管制；设有地下停车场，周边可临时停车，停车方便度一般；区域内有泉州九中、丰泽实小，刺桐公园、银行服务网点以及各类零售便利店等，公共服务配套设施较完善；周边有远太大厦、福华商厦、金帝商厦，商务聚集度较好。

五、价值时点

以实地查勘完成日 2022 年 9 月 26 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(含土地出让金)，包括动产及公共配套设施，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”；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四十六号，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），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日第三次修正，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. 泉州市人民政府关于实施《泉州市中心市区新一轮城镇土地定级和基准地价》的通告（泉政〔2021〕2号）。

14. 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》（（2022）闽0582执1437号）。

2. 《查封清单》复印件。

2. 《执行裁定书》（（2022）闽0582执1437号）。

（四）估价委托人提供的资料

1. 《不动产权证书》（闽（2021）泉州市不动产权第0011725号）复印件。

2. 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. 可比实例、租金等相关资料。

4. 《福建工程价格信息》、《泉州工程造价管理》。

5. 当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

（一）不动产

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）动产

本次采用成本法进行估价。

成本法是指通过估算被评估设备的重置成本和各种贬值，用重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

（三）估价技术路线

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. 成本法估价

动产评估价值=重置成本×成新率。

4. 确定估价结果

综合分析比较法与收益法的估价结果，确定评估单价，求取不动产的评估价值。

评估价值=不动产评估价值+动产评估价值。

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、收益法、成本法进行了分析、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肆拾伍万玖仟贰佰元整（小写：¥45.92 万元）。详见下表：

评估结果汇总表

表 3

序号	项目	单位	数量	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
一	不动产	/	48.66	/	43.43
1	写字楼	平方米	48.66	8925	43.43
二	动产	/	11	/	2.49
1	立式空调	台	1	5670	0.567
2	液晶电视	台	1	3400	0.34
3	美的电热水器	台	1	680	0.068
4	海尔洗衣机	台	1	1360	0.136
5	沙发+茶几+电视柜	套	1	2775	0.2775
6	抽油烟机	台	1	935	0.0935
7	燃气灶	台	1	510	0.051
8	冰箱	台	1	4250	0.425
9	床	张	1	2125	0.2125
10	书桌	张	1	935	0.0935
11	挂壁空调	台	1	2210	0.221
三		合计			45.92

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(含土地出让金),包括动产及公共配套设施,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”;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
何静	3520150062		
林雄斌	3520190130		

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年9月26日。

十三、估价作业期

2022年9月26日至2022年10月18日。

泉州名城资产评估房地产估价有限公司（盖章）

2022年10月18日

附 件

- 一、价格鉴定委托书
- 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