

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：福州市罗源县凤山镇西大路 21#楼 704 单元及 21#  
楼 22 号附属间房地产司法拍卖估价

估价委托人：罗源县人民法院

估价机构：福建大地土地评估房地产估价有限公司

注册房地产估价师：池上洪（注册号：3519970069）

陈 丹（注册号：3520200006）

估价报告出具日期：2020 年 4 月 26 日

估价报告编号：闽大地[2020]房地估 062 号

# 福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市华林路 100 号茶叶大楼 2#楼 303 电话：(0591) 87875906、87854415 邮编：350003

## 致估价委托人函

闽大地[2020]房地估 062 号

罗源县人民法院：

受贵院委托，本估价机构注册房地产估价师池上洪（注册号：3519970069）、陈丹（注册号：3520200006）及房地产估价员雷秀婷对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

1、估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

2、估价对象：估价对象为福州市罗源县凤山镇西大路 21#楼 704 单元及 21#楼 22 号附属间房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修，但不含可移动家具价值）、分摊的土地使用权（含土地出让金）和配套设施（水、电、通讯等）的价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据提供的《房屋登记信息证明》记载，估价对象所有权人为周应锐，证件编号为凤 FS2006018688；房屋坐落于凤山镇西大路；幢号为 21#楼；房号为 704 单元及 22 号附属间；704 单元所在层为 8 层，22 号附属间所在层为 1 层；704 单元建筑面积为 109.81 m<sup>2</sup>，22 号附属间建筑面积为 4.15 m<sup>2</sup>；704 单元设计用途为住宅，22 号附属间设计用途为其他用途；房屋性质为存量房；不带电梯。

3、价值时点：2020 年 4 月 13 日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：遵照有关的法律法规、政策文件和技术标准，根据估价委托人提供的资料和本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，选用比较法进行分析、测算和判断，在满足本次估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点（2020 年 4 月 13 日）的房地产价值估价结果见下表：

# 福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市华林路 100 号茶叶大楼 2#楼 303 电话：(0591) 87875906、87854415 邮编：350003

## 房地产价值估价结果汇总表

币种：人民币

房屋所有权人	项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	买方需缴纳税费 (万元)	卖方需缴纳税费 (万元)	税后总价 (万元)
周应锐	福州市罗源县凤山镇西大路 21#楼 704 单元及 21#楼 22 号附属间	109.81+4.15	单元房：4043 附属间：2022	45.24	1.29	0.43	44.81

特别提示：①本估价报告中不扣除处置费用，只扣除处置税金；②本估价报告的使用期限自出具之日起壹年；③欲知详情，请阅读本估价报告全文。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二〇年四月二十六日

# 福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市华林路 100 号茶叶大楼 2#楼 303 电话：(0591) 87875906、87854415 邮编：350003

## 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.....	6
七、估价原则.....	6
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.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附 件.....	11
一、估价对象位置图	
二、估价对象照片	
三、可比实例调查表、位置图和外观照片	
四、专业帮助情况和相关专业意见	
五、估价委托人提供的有关资料（复印件）：《罗源县人民法院委托书》 （（2018）闽 0123 执恢 459 号）、《福建省罗源县人民法院执行裁定书》（（2018） 闽 0123 执恢 459 号）、《房屋登记信息证明》	
六、估价机构的证件资料（复印件）：估价机构《营业执照》、《房地产 估价机构备案证书》、《房地产估价师注册证书》	

# 福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市华林路 100 号茶叶大楼 2#楼 303 电话：(0591) 87875906、87854415 邮编：350003

---

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、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。

2、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说明的假设和限制条件的限制。

3、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。

4、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。

5、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）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。

6、本公司注册房地产估价师陈丹（注册号：3520200006）已于 2020 年 4 月 13 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

# 福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市华林路 100 号茶叶大楼 2#楼 303 电话：(0591) 87875906、87854415 邮编：350003

---

## 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、对估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料已进行核对，但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、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，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，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使用。

3、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。

4、预期处置税金的估算是依据价值时点当地的现行房地产转让管理的有关交易税金规定，仅供参考，其实际交易税金应以有关税务部门计算的为准。

#### (二) 未定事项假设

无。

#### (三) 背离事实假设

本次估价目的为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价格，价值类型为市场价值，所以不考虑估价对象用益物权、担保物权、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等对估价结果的影响。

#### (四) 不相一致假设

无。

#### (五) 依据不足假设

1、估价对象《房屋登记信息证明》未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价以实际调查为准，实际调查建成年份为 1996 年。

### 二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为估价委托人房地产司法拍卖提供参考依据，不得用于其他用途。

# 福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市华林路 100 号茶叶大楼 2#楼 303 电话：(0591) 87875906、87854415 邮编：350003

---

2、本估价报告使用者为估价委托人。在使用本估价报告时，不应断章取义；因忽视本估价报告揭示的相关事项所引发的责任，本估价机构及估价人员不负责承担。

3、估价委托人对可能影响估价结果的瑕疵事项，在进行房地产估价委托时未作特别说明，而房地产估价人员根据其执业经验一般无法知晓的情况下，本估价机构及估价人员不承担责任。

4、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

5、本估价报告需加盖估价机构公章，并由法定代表人签名（盖章）、注册房地产估价师签名后方为有效。

6、本估价报告自出具之日起一年内有效。

# 福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市华林路 100 号茶叶大楼 2#楼 303 电话：(0591) 87875906、87854415 邮编：350003

---

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：罗源县人民法院

住所：福建省福州市罗源县凤山镇东外路 4 号

### 二、房地产估价机构

机构名称：福建大地土地评估房地产估价有限公司

法定代表人：杨火生

住所：福州市华林路 100 号茶叶大楼 2#楼 301、302、303、305、306 室

统一社会信用代码：91350000726453404Y

备案等级：二级

证书编号：榕估备 05912017012

有效期限：2017 年 11 月 24 日至 2020 年 11 月 23 日

联系人：池上洪

联系电话：89895906、87854415

### 三、估价目的

为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 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，但不含可移动家具价值）、分摊的土地使用权（含土地出让金）和配套设施（水、电、通讯等）的价值，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：福州市罗源县凤山镇西大路 21#楼 704 单元及 21#楼 22 号附属间房地产。

2、坐落：福州市罗源县凤山镇西大路。

3、规模：704 单元建筑面积为 109.81 m<sup>2</sup>，22 号附属间建筑面积为 4.15



# 福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市华林路 100 号茶叶大楼 2#楼 303 电话：(0591) 87875906、87854415 邮编：350003

---

m<sup>2</sup>。

4、用途：704 单元设计用途为住宅，22 号附属间设计用途为其他用途。

5、权属：估价委托人未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，根据估价委托人提供的《房屋登记信息证明》记载，估价对象所有权人为周应锐；房屋坐落于凤山镇西大路；704 单元建筑面积为 109.81 m<sup>2</sup>，22 号附属间建筑面积为 4.15 m<sup>2</sup>；704 单元设计用途为住宅，22 号附属间设计用途为其他用途；房屋性质为存量房。

### （三）土地基本状况

1、形状：较规则，较利于建筑物平面布局。

2、四至：东至住宅，西至住宅，南至南门溪，北至西大路。

3、土地使用年限：未提供《国有土地使用证》，《房屋登记信息证明》上未记载土地使用年限，故土地使用年限未知。

4、开发程度：估价对象所属宗地在价值时点已完成开发，土地开发程度达到宗地红线内外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）及红线内地上有建筑物。

### （四）建筑物基本状况

1、空间布局：估价对象所在楼宇为不带电梯地上 8 层住宅楼；空间布局为地上一层为店面及附属间，二层及以上均为住宅；所在楼宇呈条状布局，1 梯 2 户，户型 3 室 2 厅 2 卫 1 厨 1 阳台，空间布局一般。

2、建筑功能：估价对象作住宅使用；功能配套、平面利用率、空间利用率较高；防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等建筑功能较好。

3、楼层：所处楼层（住宅楼层/自然楼层/总楼层）为 7/8/8F。

4、层高：层高约为 2.8 米。

5、建筑结构：钢混结构，结构等级较高，抗震性能较好。

6、设施设备：配备 1 部人行楼梯，水、电、通讯等入户，无温泉入户，有消防设施，设施设备略好。

7、外观、装饰装修：外墙沿街一面为贴面砖，其余面为涂料，外观一

# 福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市华林路 100 号茶叶大楼 2#楼 303 电话：(0591) 87875906、87854415 邮编：350003

---

般。室内为普通装修。客厅：地面为玻化砖，内墙面及天棚为水泥漆抹面；卧室：地面为玻化砖，内墙面及天棚为水泥漆抹面；厨房及卫生间：地面为防滑砖，内墙面为面砖，天棚为塑扣板吊顶。

8、新旧程度：约建成于 1996 年。

9、使用及维护状况：结构基本完好，虽个别分项有轻微损坏，一般经过小修就能修复好，属一般损坏房。

## 五、价值时点

2020 年 4 月 13 日（即勘查现场之日）。

## 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

房地产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，且满足本次估价的假设和限制条件下，包括建筑物（含室内二次装修，但不含可移动家具价值）、分摊的土地使用权（含土地出让金）和配套设施（水、电、通讯等）的价值；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；已扣除预期处置税金。

## 七、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、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。

# 福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市华林路 100 号茶叶大楼 2#楼 303 电话：(0591) 87875906、87854415 邮编：350003

---

4、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。

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》（中华人民共和国主席令第 46 号，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，2016 年 12 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年 10 月 1 日施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订，2004 年 8 月 28 日施行；2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订，2007 年 8 月 30 日施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，2008 年 1 月 1 日施行，2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正，2019 年 4 月 23 日施行）；

6、《不动产登记暂行条例》（国务院令 656 号，2015 年 3 月 1 日起施行）；

7、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令 63 号，2015 年 6 月 29 日国土资源部第 3 次部务会议审议通过，自公布之日起施行）；

8、《中华人民共和国民事诉讼法》（第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议于 2012 年 8 月 31 日通过，自 2013 年 1 月 1 日起施行）；

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》（已

# 福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市华林路 100 号茶叶大楼 2#楼 303 电话：(0591) 87875906、87854415 邮编：350003

---

于 2004 年 10 月 26 日由最高人民法院审判委员会第 1330 次会议通过，自 2005 年 1 月 1 日起实施）；

10、《福建省住房和城乡建设厅关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》（2014 年 8 月 8 日正式发文）、《福州市人民政府办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》（榕政办〔2014〕138 号）；

11、根据《罗源县人民政府办公室关于公布实施新一轮城镇基准地价的通知》（罗政办[2017]260 号，2017 年 10 月 28 日公布）。

## （二）估价技术标准

1、国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015 年 12 月 1 日施行）；

2、国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014 年 2 月 1 日施行）；

3、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017 版）、《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省装配式建筑工程预算定额》（FJYD-103-2017）、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017 ~ FJYD-311-2017）、《福建省建筑装装修工程消耗量定额》（FJYD-201-2017）及与价值时点相近的《福建工程造价信息》等。

## （三）估价委托人提供的有关资料（复印件）

1、《罗源县人民法院委托书》（（2018）闽 0123 执恢 459 号）；

2、《福建省罗源县人民法院执行裁定书》（（2018）闽 0123 执恢 459 号）；

3、《房屋登记信息证明》。

## （四）估价机构、注册房地产估价师搜集的有关资料

1、估价对象照片；

2、估价对象实地查勘表；

3、可比实例调查表、位置图和外观照片。

# 福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市华林路 100 号茶叶大楼 2#楼 303 电话：(0591) 87875906、87854415 邮编：350003

## 九、估价方法

1、选用的估价方法：本次估价选用比较法。

2、估价方法定义：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。

3、计算公式：比较单价=可比实例建立比较基准后单价×交易状况修正系数×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。

## 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和技术标准，根据估价委托人提供的资料和本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，选用比较法进行分析、测算和判断，在满足本次估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点（2020年4月13日）的房地产价值估价结果见下表：

房地产价值估价结果汇总表

币种：人民币

房屋所有权人	项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	买方需缴 纳税费 (万元)	卖方需缴 纳税费 (万元)	税后总 价(万 元)
周应锐	福州市罗源县凤山镇西大路 21#楼 704 单元及 21#楼 22 号 附属间	109.81+4.15	单元房：4043 附属间：2022	45.24	1.29	0.43	44.81

估价结果内涵是在满足本次估价的假设和限制条件下，包括建筑物（含室内二次装修，但不含可移动家具价值）、分摊的土地使用权（含土地出让金）和配套设施（水、电、通风、采光等）的价值；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价报告中不扣除预期处置费用，只扣除处置税金。

# 福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市华林路 100 号茶叶大楼 2#楼 303 电话：(0591) 87875906、87854415 邮编：350003

---

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
池上洪	3519970069		
陈丹	3520200006		

## 十二、实地查勘期

实地查勘日为 2020 年 4 月 13 日。

## 十三、估价作业期

2020 年 3 月 23 日至 2020 年 4 月 26 日。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

二〇二〇年四月二十六日

# 福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市华林路100号茶叶大楼303室 电话：(0591) 87854415、87875906 邮编：350003

---

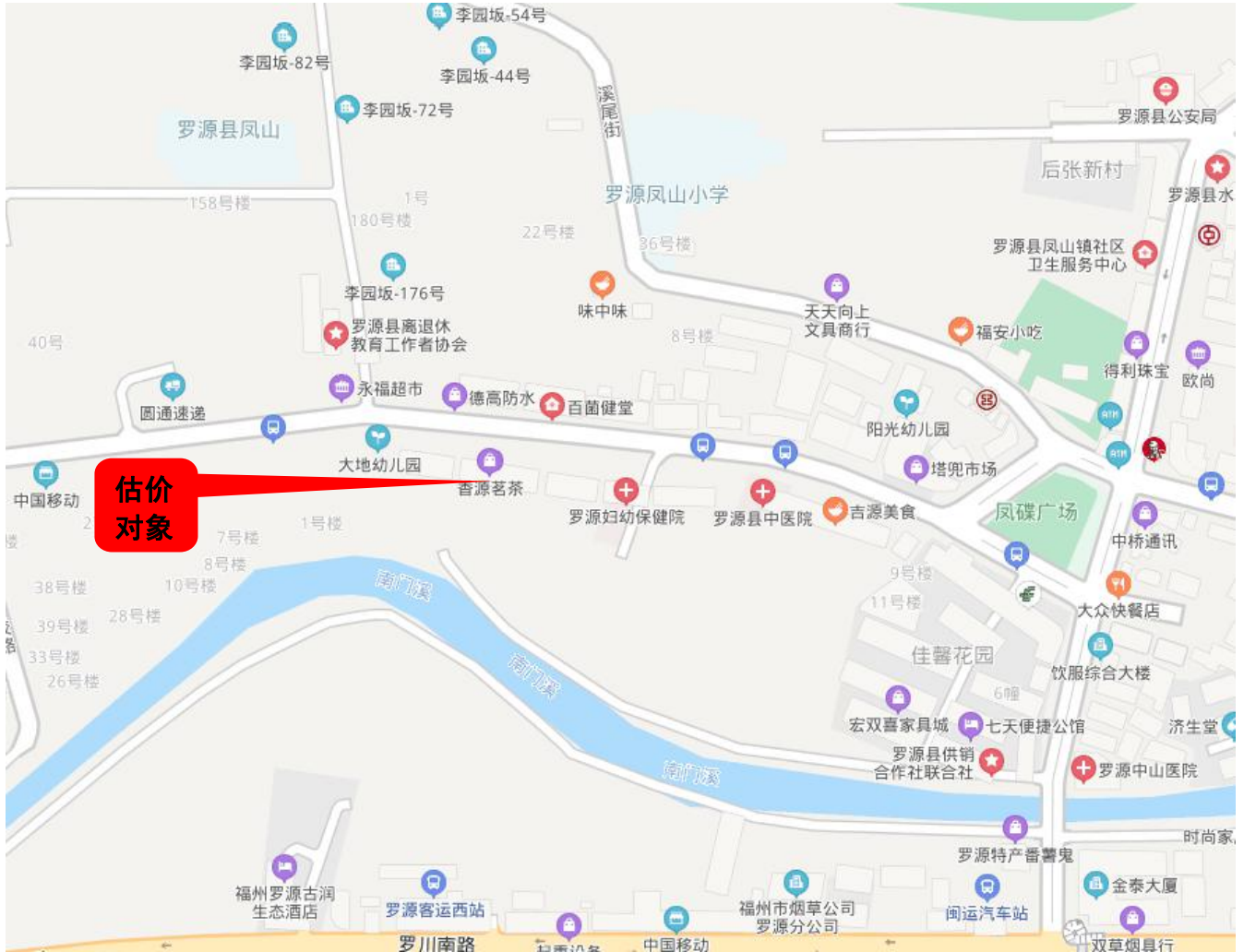
## 附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象照片
- 三、可比实例调查表、位置图和外观照片
- 四、专业帮助情况和相关专业意见
- 五、估价委托人提供的有关资料（复印件）
  - 1、《罗源县人民法院委托书》（（2018）闽 0123 执恢 459 号）；
  - 2、《福建省罗源县人民法院执行裁定书》（（2018）闽 0123 执恢 459 号）；
  - 3、《房屋登记信息证明》。
- 六、估价机构的证件资料（复印件）
  - 1、估价机构《营业执照》；
  - 2、《房地产估价机构备案证书》；
  - 3、《房地产估价师注册证书》。

# 福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市华林路100号茶叶大楼303室 电话：(0591) 87854415、87875906 邮编：350003

## 一、估价对象位置图





# 福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市华林路100号茶叶大楼303室 电话：(0591) 87854415、87875906 邮编：350003

## 二、估价对象照片

	
外观	卧室 1
	
卧室 2	卫生间
	
厨房	附属间

我公司注册房地产估价师陈丹（注册号：3520200006）、房地产估价员雷秀婷于2020年4月13日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。