



房地产估价报告

估价报告编号：闽正一房估（2020）FN0028 号



估价项目名称：福安市甘棠镇海峡茶都第 6 幢 104L 号房、甘棠甘下线
海峡茶都第 2 幢 1-5 层 117L 号房、118L 号房商住房地
产司法处置估价报告

估价委托人：宁德市蕉城区人民法院

房地产估价机构：福建正一房地产评估有限公司

注册房地产估价师：郑清梅(注册号：3520190044)

王祖斌(注册号：3520170067)

估价报告出具日期：2020 年 10 月 19 日



估价报告摘要表

估价报告编号：闽正一房估（2020）FN0028号

委托人	宁德市蕉城区人民法院	6幢104L号房产权人	吴坛春、林莲英		
		2幢1-5层117L号房、118L号房产权人	刘祖富		
项目名称	福安市甘棠镇海峡茶都第6幢104L号房、甘棠甘下线海峡茶都第2幢1-5层117L号房、118L号房商住房地产司法处置估价报告				
价值时点	2020年09月17日				
产权证书	宁德市蕉城区人民法院对外委托评估机构选定通知书：（2020）闽0902委评字第66号 宁德市蕉城区人民法院价格评估委托书：（2020）闽0902委评字第66号 福建省宁德市蕉城区人民法院执行裁定书：（2017）闽0902执238号 《房屋所有权证》：安房权证福安字第0301216号、0320120039号、0320120032号 《国有土地使用证》：安政国用（2011）第1043号、安政国用（2012）第1012号、1013号				
估价目的	为确定司法财产处置提供参考依据而评估房地产市场价值。				
估价方法	市场比较法		价值类型	市场价值	
估价对象	总建筑面积	1103.45平方米		建筑结构	钢混
	备注	其中：6幢104L号房建筑面积为350.48平方米，土地使用权面积为61.42平方米；2幢1-5层117L号房建筑面积为378.35平方米，土地使用权面积为127.42平方米；2幢1-5层118L号房建筑面积为374.62平方米，土地使用权面积为126.17平方米。			
	估价对象用途	商住			
	土地使用权总面积	315.01平方米	土地使用权类型	出让	
	建成年份	2008年	土地使用年限	2046年12月03日 2076年12月03日	
	总楼层	均为5层(楼梯房)	所处楼层	自然层第1-5层	
估价结果	货币种类	人民币			
	评估单价	6幢104L号房	2幢1-5层117L号房	2幢1-5层118L号房	
		2533元/平方米	2551元/平方米	2551元/平方米	
	评估总价	88.8万元	96.5万元	95.6万元	
	市场价值评估额	贰佰捌拾万零玖仟元整（小写：¥2809000）			
备注					

上表所述内容均摘自司法处置房地产估价报告书，欲了解本评估项目全面情况，需认真阅读本次司法处置房地产估价报告书全文。



致估价委托人函

闽正一房估（2020）FN0028号

宁德市蕉城区人民法院：

受贵法院的委托，本估价机构委派注册房地产估价师郑清梅（注册号：3520190044）、王祖斌（注册号：3520170067）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为确定司法财产处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：福安市甘棠镇海峡茶都第6幢104L号房、甘棠甘下线海峡茶都第2幢1-5层117L号房、118L号房商住房地产。财产范围包括建筑物（含室内二次装修）及相应分摊的国有土地使用权（含土地出让金），不包括室内动产、特许经营权等其他财产或权益；估价对象所处建筑物均为钢混结构5层楼梯房，均建于2008年。估价对象所在楼层均为自然层第1-5层，法定用途与实际用途均为商住，总建筑面积为1103.45平方米（其中6幢104L号房建筑面积为350.48平方米，2幢1-5层117L号房建筑面积为378.35平方米，2幢1-5层118L号房建筑面积为374.62平方米），土地使用权总面积为315.01平方米（其中6幢104L号房土地使用权面积为61.42平方米，2幢1-5层117L号房土地使用权面积为127.42平方米，2幢1-5层118L号房土地使用权面积为126.17平方米），土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期商业为2046年12月03日，住宅为2076年12月03日；6幢104L号房权属人为吴坛春、林莲英，2幢1-5层117L号房、118L号房权属人为刘祖富。

价值时点：2020年09月17日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：见下表。

估价对象房地产市场价值评估结果表

表1

	估价结果	
	评估单价	总价
6幢104L号房的市场价值	2533元/平方米	88.8万元（人民币捌拾捌万捌仟元整）
2幢1-5层117L号房的市场价值	2551元/平方米	96.5万元（人民币玖拾陆万伍仟元整）
2幢1-5层118L号房的市场价值	2551元/平方米	95.6万元（人民币玖拾伍万陆仟元整）
市场价值总评估额		280.9万元（人民币贰佰捌拾万零玖仟元整）

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税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本估价报告使用期限自2020年10月19日至2021年10月18日。（5）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

福建正一房地产评估有限公司

法定代表人：

2020年10月19日



目 录

注册房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人及相关当事人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15
1. 估价对象位置示意图 2. 估价对象部分影像 3. 《宁德市蕉城区人民法院对外委托评估机构选定通知书》复印件； 4. 《福建省宁德市蕉城区人民法院价格评估委托书》复印件 5. 《福建省宁德市蕉城区人民法院执行裁定书》复印件 6. 《房屋所有权证》复印件 7. 《国有土地使用证》复印件 8. 房地产估价机构营业执照复印件 9. 房地产估价机构备案证书复印件 10. 注册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、准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、我们与估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、参与本次估价的注册房地产估价师郑清梅(注册号：3520190044)、王祖斌(注册号：3520170067)于2020年10月15日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郑清梅	3520190044		年 月 日
王祖斌	3520170067		年 月 日



估价的假设和限制条件

一、估价的假设：

（一）一般假设

1. 估价对象产权清晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让。不属于行政法规规定不得抵押的房地产，且至价值时点，可以保持现状，合法持续占有、使用、收益及处分。

2. 估价对象的土地使用权面积、建筑面积等以委托方提供的资料记载为准，未另行测量。

3. 估价人员对估价对象的勘察，限于估价对象的现有外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量、木质工程、被遮盖、未暴露及难于接触的部分进行调查检视的责任，估价人员也没有对其他设备等服务性设施进行测试的责任。故假设估价对象在耐用年限内或批准的使用年限内能够正常持续使用。

（二）未定事项假设

无未定事项假设

（三）背离实际情况假设

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；也不考虑估价对象原有的租赁权及用益物权对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

由于价值时点（2020年09月17日）与实地查勘日（2020年10月15日）不一致，故假设估价对象在价值时点与实地查勘日的房地产状况一致。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价的限制条件：

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及相关当事人。

3. 本估价报告自出具之日2020年10月19日起至2021年10月18日止1年内有效。

4. 本估价报告须由注册房地产估价师签字，经估价机构加盖公章后方可有效。

5. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。



房地产估价结果报告

闽正一房估（2020）FN0028号

一、估价委托人及相关当事人

- 1、估价委托人：宁德市蕉城区人民法院
- 2、权属人：吴坛春、林莲英、刘祖富
- 3、申请执行人：中国工商银行股份有限公司宁德分行
- 4、被执行人：福安市兴富来工贸有限公司、刘祖富、苏宝珠、吴坛春、林莲英

二、房地产估价机构

名称：福建正一房地产评估有限公司

地址：福安市城南金山大厦四层

法定代表人：郑木清

房地产估价机构备案证书：352014040

房地产估价机构备案等级：二级

统一社会信用代码：913509817279194803

三、估价目的

为确定司法财产处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象为福安市甘棠镇海峡茶都第6幢104L号房、甘棠甘下线海峡茶都第2幢1-5层117L号房、118L号房商住房地产，本次评估财产范围包括建筑物（含室内二次装修）及相应分摊的国有土地使用权（含土地出让金），不包括室内动产、特许经营权等其他财产或权益；总建筑面积为1103.45平方米（其中6幢104L号房建筑面积为350.48平方米，2幢1-5层117L号房建筑面积为378.35平方米，2幢1-5层118L号房建筑面积为374.62平方米），土地使用权总面积为315.01平方米（其中6幢104L号房土地使用权面积为61.42平方米，2幢1-5层117L号房土地使用权面积为127.42平方米，2幢1-5层118L号房土地使用权面积为126.17平方米）。

（二）估价对象基本状况

1. 名称：福安市甘棠镇海峡茶都第6幢104L号房、甘棠甘下线海峡茶都第2幢1-5层



117L 号房、118L 号房。

2. 坐落：福安市甘棠镇海峡茶都第 6 幢 104L 号房、甘棠甘下线海峡茶都第 2 幢 1-5 层 117L 号房、118L 号房。

3. 规模：总建筑面积为 1103.45 平方米（其中 6 幢 104L 号房建筑面积为 350.48 平方米，2 幢 1-5 层 117L 号房建筑面积为 378.35 平方米，2 幢 1-5 层 118L 号房建筑面积为 374.62 平方米），土地使用权总面积为 315.01 平方米（其中 6 幢 104L 号房土地使用权面积为 61.42 平方米，2 幢 1-5 层 117L 号房土地使用权面积为 127.42 平方米，2 幢 1-5 层 118L 号房土地使用权面积为 126.17 平方米）。

4. 用途：用途均为商住。

5. 权属：估价对象权属内容根据《房屋所有权证》、《国有土地使用证》摘录如下。

房屋所有权证权属登记摘录表

表 2

《房屋所有权证》证号	安房权证福安字第 0301216 号			
房屋所有权人	吴坛春、林莲英			
房屋坐落	福安市甘棠镇海峡茶都第 6 幢 104L 号房			
共有情况	共同共有			
登记时间	2010 年 12 月 13 日			
规划用途	商住			
房屋状况	总层数	建筑面积 (平方米)	套内建筑面积 (平方米)	其他
	5	350.48	342.34	---
附 记	共有人情况： 所有权人：吴坛春 所有权证号：0301216-1 所有权人：林莲英 所有权证号：0301216-2			

房屋所有权证权属登记摘录表

表 3

《房屋所有权证》证号	安房权证福安字第 0320120039 号			
房屋所有权人	刘祖富			
房屋坐落	甘棠甘下线海峡茶都第 2 幢 1-5 层 117L 号房			
共有情况	单独所有			
登记时间	2012 年 3 月 29 日			
规划用途	溜房（商住）			
房屋状况	总层数	建筑面积 (平方米)	套内建筑面积 (平方米)	其他
	5	378.35	362.44	---
附 记				



房屋所有权证权属登记摘录表

表 4

《房屋所有权证》证号	安房权证福安字第 0320120032 号			
房屋所有权人	刘祖富			
房屋坐落	甘棠甘下线海峡茶都第 2 幢 1-5 层 118L 号房			
共有情况	单独所有			
登记时间	2012 年 3 月 29 日			
规划用途	溜房（商住）			
房屋状况	总层数	建筑面积 （平方米）	套内建筑面积 （平方米）	其他
	5	374.62	358.87	---
附 记				

国有土地使用证权属登记摘录表

表 5

《国有土地使用证》证号	安政国用（2011）第 1043 号		
土地使用权人	吴坛春、林莲英		
座 落	福安市甘棠镇海峡茶都第 6 幢 104L 号房		
地 号	11-4	图 号	76
地类（用途）	商业、住宅		
使用权类型	出让	终止日期	2046 年 12 月 03 日 2076 年 12 月 03 日
使用权面积	61.42 m ²		
记 事			

国有土地使用证权属登记摘录表

表 6

《国有土地使用证》证号	安政国用（2012）第 1012 号		
土地使用权人	刘祖富		
座 落	福安市甘棠甘下线海峡茶都第 2 幢 1-5 层 117L 号房		
地 号	11-1	图 号	76
地类（用途）	商业、住宅		
使用权类型	出让	终止日期	2046 年 12 月 03 日 2076 年 12 月 03 日
使用权面积	127.42 m ²		
记 事			

国有土地使用证权属登记摘录表

表 7

《国有土地使用证》证号	安政国用（2012）第 1013 号
-------------	--------------------



土地使用权人	刘祖富		
座落	福安市甘棠甘下线海峡茶都第2幢1-5层118L号房		
地号	11-1	图号	76
地类(用途)	商业、住宅		
使用权类型	出让	终止日期	2046年12月03日 2076年12月03日
使用权面积	126.17 m ²		
记事			

5. 楼层：估价对象所在楼宇总楼层均为5层，估价对象均位于自然层第1-5层。

6. 朝向：估价对象所在楼宇为东西朝向。

(三) 土地基本状况

1. 土地使用权类型及土地使用期限：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期商业为2046年12月03日，住宅为2076年12月03日。

2. 规划条件：商住用途，容积率、密度、绿地率适中。

3. 土地级别：根据《福安市人民政府关于公布福安市城镇土地级别与基准地价修编成果的通告》安政〔2018〕2号文件文件规定，估价对象地处福安市甘棠镇商业二级，住宅一级地段。

4. 开发程度：红线内外“五通”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），地上已于2008年开发建成商住小区。

(四) 建筑物基本状况

1. 建筑结构：钢混结构。

2. 设施设备：整栋楼宇内消防梯、电照、水卫、通信、宽带等齐全。

3. 装饰装修：楼宇外墙面为瓷砖贴面，窗为铝合金窗；估价对象6幢104L号房室内为普通装修，估价对象2幢1-5层117L号房、118L号房一、二层未装修，三至五层室内为普通装修。

4. 建成时间及成新率：建成于2008年，按使用年限折旧法结合现场观察法估算其综合成新率约为85%。

5. 使用及维护状况：使用正常，维护状况较好，为完好房。

6. 外观：楼宇外观均较好。

7. 建筑面积：总建筑面积为1103.45平方米（其中6幢104L号房建筑面积为350.48平方米，2幢1-5层117L号房建筑面积为378.35平方米，2幢1-5层118L号房建筑面积为374.62平方米）。



8. 布局：一层为店面，以上层均为住宅；楼宇垂直交通为人行梯，平面布局较好。
9. 层高：一层层高约为4米，二至五层层高均约为3.0米。
10. 楼宇位置：临小区内路，无噪音污染，楼宇位置较好。
11. 朝向：估价对象所在楼宇为东西朝向。
12. 总楼层及层次：估价对象所在楼宇总楼层均为5层，估价对象均位于自然层第1-5层。

五、价值时点

价值时点确定为现场勘查之日，即 2020 年 09 月 17 日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值，是指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，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内二次装修）及相应分摊的国有土地使用权（含土地出让金）的价值；不包括动产、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”。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则。

（一）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者价格的原则。

（二）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。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。

（四）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者价格偏差在合理范围内的原则。

（五）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. 《中华人民共和国物权法》中华人民共和国主席令第六十二号，已由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年03月16日通过。

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》中华人民共和国主席令第二十九号，根据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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正。

3. 《中华人民共和国土地管理法》中华人民共和国主席令第三十二号，根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正。

4. 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令第四十六号，已由中华人民共和国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日起施行。

5. 《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）。

6. 《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）。

7. 《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）。

8. 《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）。

9. 《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）

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）于2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行。

11. 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. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T-50899-2013）

（三）估价委托人提供的资料依据



1. 宁德市蕉城区人民法院对外委托评估机构选定通知书：（2020）闽0902委评字第66号
2. 宁德市蕉城区人民法院价格评估委托书：（2020）闽0902委评字第66号
3. 福建省宁德市蕉城区人民法院执行裁定书：（2017）闽0902执238号
4. 《房屋所有权证》：安房权证福安字第0301216号、0320120039号、0320120032号（复印件）
5. 《国有土地使用证》：安政国用（2011）第1043号、安政国用（2012）第1012号、1013号（复印件）

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

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）估价方法的选用

本次选用比较法进行估价。

（二）估价方法的定义

所谓比较法是指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。

估价对象房地产单价=可比实例建立比较基础后的单价×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。

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，估价对象房地产于价值时点（2020年09月17日）的估价结果见下表。

估价对象房地产价值评估汇总表

表 8

	估价结果	
	评估单价	总价
6幢104L号房的市場价值	2533元/平方米	88.8万元（人民币捌拾捌万捌仟元整）



2幢1-5层117L号房的市场价值	2551元/平方米	96.5万元（人民币玖拾陆万伍仟元整）
2幢1-5层118L号房的市场价值	2551元/平方米	95.6万元（人民币玖拾伍万陆仟元整）
市场价值总评估额		280.9万元（人民币贰佰捌拾万零玖仟元整）

估价结果内涵：满足估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内二次装修）及分摊的土地使用权（含土地出让金）的价值；不包括动产、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”。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郑清梅	3520190044		年 月 日
王祖斌	3520170067		年 月 日

十二、实地查勘期

实地查勘期为2020年10月15日

十三、估价作业期

2020年10月15日至2020年10月19日

福建正一房地产评估有限公司

法定代表人：

2020年10月19日



附 件

1. 估价对象位置示意图；
2. 估价对象部分影像；
3. 宁德市蕉城区人民法院对外委托评估机构选定通知书：（2020）闽 0902 委评字第 66 号复印件；
4. 福建省宁德市蕉城区人民法院价格评估委托书：（2020）闽 0902 委评字第 66 号复印件；
5. 福建省宁德市蕉城区人民法院执行裁定书：（2017）闽 0902 执 238 号复印件；
6. 《房屋所有权证》：安房权证福安字第 0301216 号、0320120039 号、0320120032 号复印件；
7. 《国有土地使用证》：安政国用（2011）第 1043 号、安政国用（2012）第 1012 号、1013 号复印件；
8. 房地产评估机构营业执照复印件；
9. 房地产估价机构备案证书复印件；
10. 注册房地产估价师注册证书复印件；



估价对象 6 幢 104L 号房位置示意图



注：标有“☆”处为估价对象所在的位置。



估价对象 2 幢 1-5 层 117L 号房、118L 号房位置示意图



注：标有“☆”处为估价对象所在的位置。



估价对象 6 幢 104L 号房照片



外景



外景



内景



内景



内景



周边道路

坐落：福安市甘棠镇海峡茶都第 6 幢 104L 号房

产权人：吴坛春、林莲英



估价对象 2 幢 1-5 层 117L 号房照片



外景



外景



内景



内景



内景



周边道路

坐落：福安市甘棠甘下线海峡茶都第 2 幢 1-5 层 117L 号房

产权人：刘祖富



估价对象 2 幢 1-5 层 118L 号房照片



外景



外景



内景



内景



内景



周边道路

坐落：福安市甘棠甘下线海峡茶都第 2 幢 1-5 层 118L 号房

产权人：刘祖富