



# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：闽正一房估（2020）FM0009 号



估价项目名称：福安市甘棠镇甘下线商住房地产司法处置估价报告

估价委托人：福安市人民法院

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：王祖斌(注册号：3520170067)

郑清梅(注册号：3520190044)

估价报告出具日期：2020年09月01日



## 估价报告摘要表

估价报告编号：闽正一房估（2020）FM0009 号

委 托 人	福安市人民法院	产 权 人	林成良、李丽庄	
项目名称	福安市甘棠镇甘下线商住房地产司法处置估价报告			
价值时点	2020年08月04日			
产权证书	福建省福安市人民法院价格评估委托书：（2020）闽0981委评183号 福建省福安市人民法院执行裁定书：（2019）闽0981执3530号 《房屋所有权证》：韩房权证福安字第0301129号 《国有土地使用证》：安政国用（2003）字第0451号			
估价目的	为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。			
估价方法	比较法	价值类型	市场价值	
估 价 对 象	建 筑 面 积	386.96 平方米	建 筑 结 构	钢混
	估价对象用途	商住		
	土地使用权面积	81.00 平方米	土地使用权类型	划拨
	建成年份	2008 年	土地使用年限	--
	总 楼 层	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	3099 元/m <sup>2</sup>		
	市场价值评估额	壹佰壹拾玖万玖仟元整（小写：¥1,199,000）		
	土地出让金	壹拾叁万捌仟元整（小写：¥138,000）		
	备 注	本次评估土地出让金暂按评估地价的 40%扣除，如其评估地价及土地出让金的具体扣法与相关部门认定的地价及土地出让金规定的扣法有出入，则应按相关部门认定的地价及土地出让金规定的扣法扣除。		

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）FM0009 号

福安市人民法院：

受贵法院委托，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：为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：福安市甘棠镇甘下线商住房地产。财产范围包括建筑物及相应分摊的国有土地使用权，不包括室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象所处建筑物为钢混结构 5 层楼梯房。估价对象所在楼层为自然层第 1-5 层，建于 2008 年，法定用途与实际用途均为商住，建筑面积为 386.96 平方米，土地使用权面积为 81.00 平方米，土地使用权类型为划拨；权属人为林成良、李丽庄。

价值时点：2020 年 08 月 04 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法

估价结果：见下表。

估价对象房地产价值评估结果表

表 1

	估价结果	
	评估单价	总价
市场价值	3099 元/m <sup>2</sup>	119.9 万元 (人民币壹佰壹拾玖万玖仟元整)
土地出让金		13.8 万元 (人民币壹拾叁万捌仟元整)

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 09 月 01 日至 2021 年 08 月 31 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 09 月 01 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.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
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
附 件.....	13



## 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王祖斌(注册号：3520170067)、郑清梅(注册号：3520190044)于2020年08月04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，且至估价期日，可以保持现状，合法持续占有、使用、收益及处分，不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提，特别请报告使用者注意！

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

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；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。

2. 经现场查勘估价对象实际总层数为6层，而产权登记总层数为5层，估价对象委托人未提供第6层无产权建筑面积，本次仅评估5层产权登记面积。

#### （四）不相一致假设

无不相一致假设

#### （五）依据不足假设

因注册房地产估价师无法进入估价对象住宅内部进行实地查勘，估价对象户型是通过房地产外墙面以及通过窗户已查看的房屋户型进行评估；估价对象内部装饰装修按照达到基本入住条件进行评估。

### 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. 本报告自出具之日2020年09月01日起至2021年08月31日止1年内有效。

4. 本司法处置房地产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）FM0009号

## 一、估价委托人及相关当事人

1. 估价委托人：福安市人民法院
2. 权属人：林成良、李丽庄
3. 申请执行人：福安市农村信用合作联社
4. 被执行人：林成良、李丽庄

## 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

房地产价格评估备案等级：二级

统一社会信用代码：913509817279194803

## 三、估价目的

为司法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甘下线商住房地产，本次评估财产范围包括建筑物及相应分摊的国有土地使用权，不包括至内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象建筑面积为 386.96 平方米，土地使用权面积为 81.00 平方米。

### （二）估价对象基本状况

1. 名称：福安市甘棠镇甘下线。
2. 坐落：福安市甘棠镇甘下线。
3. 规模：建筑面积为 386.96 平方米，土地使用权面积为 81.00 平方米。
4. 用途：房屋用途为商住，土地使用权用途为商住。
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	韩房权证福安字第 0301129 号
房屋所有权人	林成良、李丽庄
房屋坐落	甘棠镇甘下线



共有情况	共同共有			
登记时间	2010年3月31日			
规划用途	商住			
房屋状况	总层数	建筑面积	套内建筑面积	其他
	5	386.96平方米	--	--
附 记	共有人情况： 所有权人：林成良 所有权证号：0301129-1 所有权人：李丽庄 所有权证号：0301129-2			

国有土地使用证权属登记摘录表

表 3

《国有土地使用证》证号	安政国用（2003）字第 0451 号		
土地使用权人	林成良		
座落	甘棠镇甘下线		
地号	8-208-2	图号	67
地类（用途）	商住	使用权类型	划拨
使用权面积	81.00 平方米		

6. 楼层：估价对象所在楼宇总楼层为 5 层，估价对象位于自然层第 1-5 层。

7. 朝向：点状，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：土地使用权类型为划拨，土地剩余使用年限为无限年。

2. 规划条件：商住用途，容积率适中。

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公告》安政[2018]2号文件规定，估价对象地处福安市甘棠镇商住一级地段

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年开发建成居民商住楼。

### （四）建筑物基本状况

1. 建筑结构：钢混结构。

2. 设施设备：整栋楼宇内电照、水卫、通信、宽带等齐全。

3. 装饰装修：楼宇外墙面为瓷砖，窗为铝合金窗，估价对象室内为普通装修，入户设卷





帘门及双开木门；室内电线及开关插座暗装，水电齐全，使用正常。

4. 建成年份及成新率：建于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90%。

5. 使用及维护状况：现作为居住使用，使用正常，维护状况较好，为完好房。

6. 外观：楼宇外观较好。

7. 建筑面积：建筑面积为386.96平方米。

8. 布局：一层为店面，以上各层均为住宅；楼宇垂直交通为人行楼梯，平面布局较好。

9. 层高：1层层高约为3.5米，2-5层层高约为3.0米。

10. 楼宇位置：位于沿街位置，临104国道，噪音污染较大，楼宇位置较好。

11. 朝向：估价对象所在楼宇为东西朝向，点状布局。

12. 总楼层及层次：估价对象所在楼宇总楼层为5层，估价对象位于自然层第1-5层。

## 五、价值时点

经与委托方协商，价值时点确定为现场勘查之日，即2020年08月04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及分摊的土地使用权的价值；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；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）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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，自2016年12月1日起实施）。
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，自2007年10月1日起施行）。
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订，自公布之日起施行）。
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正）。
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. 福建省福安市人民法院价格评估委托书：（2020）闽0981委评183号（原件）
2. 福建省福安市人民法院执行裁定书：（2019）闽0981执3530号（原件）
3. 《房屋所有权证》：韩房权证福安字第0301129号（复印件）
4. 《国有土地使用证》：安政国用（2003）字第0451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、成本法进行了分析、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08月04日）的估价结果见下表。

估价对象房地产价值评估汇总表

表 4

	估价结果	
	评估单价	总价



市场价值	3099 元/m <sup>2</sup>	119.9 万元 (人民币壹佰壹拾玖万玖仟元整)
土地出让金		13.8 万元 (人民币壹拾叁万捌仟元整)

估价结果内涵：满足估价假设和限制条件下包括建筑物及分摊的土地使用权的价值；不包括室内动产、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”。

### 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 08 月 04 日

### 十三、估价作业期

2020 年 08 月 04 日至 2020 年 09 月 01 日

福建正一房地产评估有限公司

法定代表人：

2020 年 09 月 01 日



## 附 件

- 1、估价对象位置示意图；
- 2、估价对象部分影像；
- 3、福建省福安市人民法院价格评估委托书：(2020)闽 0981 委评 183 号(复印件)
- 4、福建省福安市人民法院执行裁定书：(2019)闽 0981 执 3530 号(复印件)；
- 5、《房屋所有权证》韩房权证福安字第 0301129 号(复印件)；
- 6、《国有土地使用证》安政国用(2003)字第 0451 号(复印件)；
- 7、房地产评估机构营业执照(复印件)；
- 8、房地产估价机构备案证书(复印件)；
- 9、房地产估价师注册证书(复印件)；



## 估价对象位置示意图



注：标有“☆”处为估价对象所在的位置。



## 估价对象内部状况、外部状况和周围环境



座落：福安市甘棠镇甘下线

产权人：林成良、李丽庄