

房地产估价报告



估价报告编号：福德信房估[2022]7010号

估价项目名称：宁德市天湖路13号（东湖豪门18幢903室）房地产市场价格价值
估价项目

估价委托人：宁德市蕉城区人民法院

估价机构：福建德信土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：曾忠伟(注册号3520020074)、陈丽敏(注册号3520130068)

估价报告出具日期：2022年4月13日

估价报告摘要

估价委托人	宁德市蕉城区人民法院	产权人	陈建生	
估价项目名称	宁德市天湖路13号（东湖豪门18幢903室）房地产市场价格估价项目			
估价目的	为委托方集体决策确定房地产拍卖底价提供价值参考依据			
相关权证号	房屋所有权证	宁房权证东侨字第20072529号		
	国有土地使用证	宁政国用（2008）第1672号		
估价方法	比较法			
价值时点	二〇二二年四月八日			
估价对象	所有权性质	私有	土地用途	住宅
	建筑面积	117.84 m ²	分摊土地面积	49.83 m ²
	建筑结构	钢混	土地使用权类型	出让
	建成年限	2006年	终止日期	2074-1-8
	总层数	11层	所在楼层	第9层
估价结果	市场价值	单价	15035 元/m ²	
		总价	177.17 万元	

致估价委托人函

宁德市蕉城区人民法院：

本公司接受贵方的委托，遵照国家有关房地产估价的规定，根据委托人提供的相关资料及本公司掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用公认的估价方法和必要的估价程序，对委估房地产进行实地查勘和评定估算。现将估价情况及估价结果简要报告如下：

一、估价目的：为委托方集体决策确定房地产拍卖底价提供价值参考依据。

二、估价对象：为委托方申报并指认的位于宁德市天湖路13号（东湖豪门18幢903室）房地产（含土地出让金及配套设施），证上记载用途为住宅，现场勘察用途为住宅，建筑面积为117.84 m²，所在楼宇总层数为11层，估价对象宁德市天湖路13号（东湖豪门18幢903室）房地产位于自然层第9层，南北朝向，土地使用权面积49.83 m²，土地使用权为出让，钢混结构，带电梯。

三、价值时点：二〇二二年四月八日。

四、价值类型：本次选用“市场价值”作为本估价项目的价值类型。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：本次评估经注册房地产估价师曾忠伟（注册号3520020074）、陈丽敏（注册号3520130068）实地查勘和市场调查，按照估价目的，遵循估价原则，进行分析估算，确定估价对象房地产在公开市场和持续使用前提下，在满足本报告估价的假设和限制条件下估价结果为：

房地产市场价值人民币177.17万元（大写：人民币壹佰柒拾柒万壹仟柒佰元整），单价为15035元/m²；

七、特别提示：以上内容摘自《估价结果报告》，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读《房地产估价报告》全文，本估价报告使用期限自本报告出具之日起不超过壹年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。

此致

估价机构法定代表人：

福建德信土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年四月十三日

目 录

注册房地产估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	7
一、估价委托人	
二、估价机构	
三、估价对象	
四、估价目的	
五、价值时点	
六、价值类型与价值定义	
七、估价依据	
八、估价原则	
九、估价方法	
十、估价结果	
十一、估价报告使用方应特别注意的事项	
十二、估价作业日期	
十三、估价报告使用期限（应用的有效期）	
十四、估价人员	
附 件	14
一、《房地产估价明细表》	
二、估价对象位置示意图及现场查勘照片	
三、估价委托人提供的有关资料（复印件）	
四、估价机构提供的资料（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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。

5、本公司估价人员已于二〇二二年四月八日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以相关资质机构的鉴定结果为准。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告所得出的估价结果，仅供房地产委托当事人参考。

8、本估价报告所依据的估价对象权属、面积等资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性、可靠性负责。注册房地产估价师不承担核实估价委托人及估价利害关系人提供的估价对象权属、面积等资料之真实性、合法性和完整性的责任。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般假设

1、我们对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其进行合理假定，假设其合法、真实、准确、完整、有效，不存在任何法律上的争议或潜在争议，可以在公开市场上自由转让。

2、我们对房屋安全、环境污染等能影响对象价值或价格的重大因素给予了关注，本机构无理由怀疑其存在安全隐患且无相关的专业机构进行鉴定、检测情况下，假设房屋质量是安全的，在建筑物经济耐用年限内或批准土地使用年限内能够正常持续使用。

3、本次估价假设估价对象没有租赁等他项权利限制。

4、估价委托人实地指认的估价对象与其所提供的权属资料所记载的坐落、面积、用途等一致。

5、本估价结果包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施价值。

6、本估价结果未考虑处置该估价对象时可能产生的各种不利影响，也未考虑变现时所造成的价值减损。

(二) 未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价不存在背离事实假设。

(四) 不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

(五) 依据不足假设

由于估价对象及可比实例所在小区的规划条件、可比实例的土地剩余年限及室内二次装修

年份等资料无法获悉，且调查难度极大，故有关的描述及调整只能根据估价师的经验判断。

二、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅作为本报告特定的估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2、可能影响估价结果的瑕疵事项，估价委托人未作特别说明，而估价人员根据其执业经验而一般无法知晓时，房地产估价机构和估价人员不承担责任。

3、报告书使用方在使用本报告时，因忽视本报告揭示的相关事项所引发的责任，本房地产估价机构及估价人员不负责承担。

4、本估价报告需经房地产估价机构盖章、法定代表人签章及估价人员签名盖章后方可生效。

5、本估价报告仅供估价委托人、产权人使用，本估价报告的全部或部分内容只能表述在与本次估价目的有关的资料中，除此之外，未经本房地产估价机构书面同意，不得向其他单位或个人提供，也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。

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

估价结果报告

一、估价委托人:

名称: 宁德市蕉城区人民法院

二、估价机构:

名称: 福建德信土地房地产资产评估有限公司

地址: 漳州市芗城区胜利东路与新华东路交接处东南侧志诚广场 C 座 703 号

法定代表人: 林国树

评估资质: 房地产价格评估资质 (壹级, 证书编号 352019023)、土地估价资质 (闽土估备字 [2018]0086 号) 和资产评估资格 (闽财委备 (漳州) [2017]4 号)

《营业执照》统一社会信用代码为: 913506007051129420

联系电话: 0593-7966633

三、估价目的

为委托方集体决策确定房地产拍卖底价提供价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

估价对象为委托方申报并指认的位于宁德市天湖路 13 号 (东湖豪门 18 幢 903 室) 房地产, 包含估价对象建筑物、配套设施价值及所分摊的土地使用权价值。

(二) 估价对象登记及权利状况

1、估价对象登记状况

根据委托方提供的宁房权证东侨字第 20072529 号《房屋所有权证》和《国有土地使用证》

印件资料显示:

房屋所有权人	陈建生	土地使用者	陈建生
--------	-----	-------	-----

房屋坐落	宁德市天湖路13号(东湖豪门18幢903室)房地产		
《房屋所有权证》	宁房权证东侨字第20072529号		
《国有土地使用证》	宁政国用(2008)第1672号		
房屋用途	住宅	土地用途	住宅
使用权类型	出让	终止日期	2074-1-8
产权来源	买受产业		
房屋状况	建筑结构: 钢混结构		
	房屋层数: 11层, 估价对象位于第9层		
	建筑面积: 117.84 m ²		
土地状况	使用权分摊面积: 49.83 m ²		
	宗地“四至”	详见附记	

2、根据委托方的介绍及提供的相关资料显示, 估价对象房屋系产权人购买取得, 土地所有权归国家所有, 土地使用权系产权人通过出让方式取得, 终止日期至2074-1-8止, 至价值时点, 估价对象房地产权利状况明确, 该产权已被查封、已抵押。

(三) 估价对象房屋状况

建筑结构	钢混结构	外墙	涂料
小区名称	东湖豪门	配套物业	有物业管理
建成年份	2006年	楼幢位置	临天湖路
总楼层及层次	11层, 位于第9层	配套电梯、车库情况	有配套电梯、车库
朝向及位置	南北朝向	一梯几户	一梯二户
层高	3.0米	户型	/
设施设备	配套水、电、通讯、网络等		
装饰装修情况	功能布局	总体格局分布状况合理	

	室内普通装修，采用防盗门
使用维护状况	至价值时点，室内水、电等生活设施使用正常，维护状况一般，完整，无破损，综合成新率约为 83%

(四) 估价对象区位状况

1、估价对象地理位置状况

宁德市天湖路 13 号（东湖豪门 18 幢 903 室）房地产，宗地“四至”：见附图。区域内居住聚集度较高；临街商铺较多，人流量较大，住宅氛围好，路网较密集，进出通畅。其所处区域为宁德市城市规划区内住宅用地一级地段。具体位置详见附件中的估价对象位置示意图。

2、估价对象交通条件状况

估价对象区域内有天湖路等城市道路，道路通达度高，且有公交车经过附近，估价对象距公交站点较近，区域内乘坐计程车、公交车方便，交通便捷度高。

3、估价对象周围环境与景观

估价对象区域内绿化度一般，环境、景观一般。

4、估价对象外部城市基础设施

估价对象区域内城市基础设施建设较完善，基本达到“七通”（通路、通电、给水、排水、通讯、通燃气、通宽带）；区域内有医院、小学、银行、车站、公园等公共服务配套设施齐全，区位条件较好。

五、价值时点

根据委托人的要求，本估价报告的价值时点是二〇二二年四月八日。

六、价值类型

(一) 价值类型

本次选用“市场价值”作为本估价项目的价值类型。

(二)价值定义

房地产市场价格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，且满足本次估价的假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施（水、电、通讯、网络等）的价值，付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为宗地红线内外具备“七通”（通路、通电、给水、排水、通讯、通燃气、通宽带）。

七、估价依据

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

- 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12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号，1995年10月1日起施行）；
- 3、《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三十二号，2020年5月1日起施行）；
- 4、《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，2020年5月1日起施行）；
- 5、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1日起施行）；
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28

日起施行)；

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，1999年1月1日起施行，2006年1月8日修订）；

8、《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》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日起施行）；

9、福建省人民政府、福鼎市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等有关法规文件；

10、《宁德市人民政府关于颁布宁德市区土地基准地价的公告》。

(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/T50899-2013）；

(三)估价行为依据

价格评估委托书（（2022）闽0902委评字第00017号）；

(四)产权依据

1、宁房权证东侨字第20072529号《房屋所有权证》复印件；

2、宁政国用（2008）第1672号《国有土地使用证》复印件；

(五)估价其他依据

估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘查、调查所获得的资料等。

八、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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等其他估价方法。

(一)估价方法的选择

“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，它适用于同类房地产交易实例较多的估价，有条件选用“比较法”进行估价的，应以“比较法”为主要的估价方法；“收益法”是通过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或价格的方法；“成本法”通过测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法，它适用于新近开发建设、可以假设重新开发建设或者计划开发建设的房地产，特别适用于那些既无收益又很少发生交易的房地产的估价；“假设开发法”通过求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的

的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法，它适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价；“基准地价修正法”是在政府或其他有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法，它适用于政府有公布基准地价的宗地价格的估价。

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，认为在目前住宅房地产市场价格居高、租售比严重失调的情况下，采用“收益法”估算出的住宅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；成本法虽然理论上适用，但近年来住宅用途房地产价格一直处在上升阶段，房地产价格受市场供求关系主导，成本法的均衡原理已被淡化，在这种市场背景下，成本法不能真实地反映出房地产市场价格，故不适合采用成本法估价；由于委估住宅已建成投入使用，不适合采用“假设开发法”进行估价，因而本次估价不采用“假设开发法”进行估价；由于“基准地价修正法”仅适用于宗地使用权估价，因而本次估价不采用“基准地价修正法”进行估价；估价对象同一地区、同一供求范围内与估价对象相类似房地产的交易实例较充分，并且交易日期与估价时点较接近，因此我们选用“比较法”作为估价方法，即可得出估价对象房地产的市场价值。

(二)基本计算公式：

比较法的基本计算公式：

房地产比准单价 = 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 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 区位状况调整系数

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相关资料以及本机构

掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，估价人员采用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象房地产在公开市场和持续使用前提下，在满足本报告估价的假设和限制条件下结果为：

房地产市场价值人民币 177.17 万元（大写：人民币壹佰柒拾柒万壹仟柒佰元整），单价为 15035 元/m²；

十一、实地查勘日期：二〇二二年四月八日

十二、估价作业日期：二〇二二年四月八日至二〇二二年四月十三日

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起壹年内有效，超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

十四、注册房地产估价师签字

二〇二二年四月十三日

附 件

- 1、《房地产估价明细表》；
- 2、估价对象位置示意图和现场查勘照片；
- 3、价格评估委托书（（2022）闽0902委评字第00017号）复印件；
- 4、宁房权证东侨字第20072529号《房屋所有权证》复印件；
- 5、宁政国用（2008）第1672号《国有土地使用证》复印件；
- 6、估价机构《营业执照》复印件；
- 7、估价机构《房地产价格评估资质证书》复印件；
- 8、估价人员资格证书复印件。