

涉执房地产处置司法评估报告

宁朝华估字[2022]第 273 号



评估项目名称：宁德市蕉城区坝乾路福宁花苑丙幢 603 住宅
及底层 603 杂物间涉执房地产处置司法评估

评估委托人：宁德市蕉城区人民法院

房地产估价机构：宁德市朝华房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：谌仙烦（注册号：3520030113）

阮诗瑶（注册号：3520190064）

评估报告出具日期：2022 年 6 月 7 日

公司地址：宁德市东侨经济开发区闽东东路 8 号金玉良城 1 幢 2-E

评估报告摘要

宁朝华估字[2022]第273号

评估项目名称	宁德市蕉城区坝乾路福宁花苑丙幢603住宅及底层603杂物间涉执房地产处置司法评估			
评估委托人	宁德市蕉城区人民法院	产权人	陈开国、林丽姜	
估价机构	宁德市朝华房地产评估咨询有限公司			
评估目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据			
估价对象	财产范围	包括房屋（含室内装饰装修物、房屋配套设施设备）出让建设用地使用权及公共配套设施；不包括动产（如家具家电、机器设备等）、特许经营权、债权债务（如欠缴或结余的税金、水电气费、物业费及其滞纳金）等非房地产类财产。		
	区位状况	位于宁德市中心城区蕉城老城组团；土地级别属于宁德市中心城区三级住宅用地区段；评估对象东临贝乾路。		
	实物状况	土地状况	分摊使用权面积	55.03平方米
			使用权类型	出让建设用地
			终止日期	2070-06-30
			用途	城镇住宅用地
	建筑物状况	建筑物状况	总建筑面积	145.60 m ² ，另杂物间套内面积24.12 m ²
			结构质式	混合（不带电梯）
			规划用途	住宅、杂物间
			建成年份	2001年
权益状况	建筑物权益	于2013年7月30日取得宁房权证N字第201357537-1号《房屋所有权证》，房屋所有权人为陈开国、林丽姜。		
		土地权益	于2013年8月2日取得宁政国用(2013)第04838号《国有土地使用证》，土地使用权人为陈开国、林丽姜。	
			其他权益	无
价值时点	2022.04.15	实地查勘日期	2022.05.25	
评估作业期	2022.05.25~2022.06.07	报告出具日期	2022.06.07	
价值类型	市场价格	评估方法	比较法、收益法	
注册房地产估价师	湛仙烦（3520030113）			
	阮诗瑶（3520190064）			
评估结果（币种：RMB）				
项目名称	单价（元/m ² ）	总价		
住宅	8711	126.83万元（大写壹佰贰拾陆万捌仟叁佰元整）		
杂物间	4356	10.51万元（大写壹拾万伍仟壹佰元整）		
合计	/	137.34万元（大写壹佰叁拾柒万叁仟肆佰元整）		

上表所述内容均摘自房地产评估报告书，欲知详情，请阅读本评估报告全文。

致评估委托人函

宁朝华估字[2022]第 273 号

宁德市蕉城区人民法院：

承蒙委托，本估价机构委派注册房地产估价师谌仙烦（注册号：3520030113）、阮诗瑶（注册号：3520190064）及助手房地产估价员周幼霞对评估对象进行了评估，有关内容报告如下。

评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

评估对象：宁德市蕉城区坝乾路福宁花苑丙幢 603 住宅及底层 603 杂物间；财产范围包括房屋（含室内装饰装修物、房屋配套设施设备）出让建设用地使用权及公共配套设施；不包括动产（如家具家电、机器设备等）、特许经营权、债权债务（如欠缴或结余的税金、水电气费、物业费及其滞纳金）等非房地产类财产；证载住宅建筑面积为 145.60 m²，另杂物间套内面积 24.12 m²（不计产权面积）；土地分摊使用权面积为 55.03 m²；房屋规划用途为住宅、杂物间，土地法定用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为国有出让建设用地；住宅位于总层数 6 层（不含底层杂物间）的第 6 层；建筑结构为混合结构，不带电梯；权属人为陈开国、林丽姜。

价值时点：2022 年 4 月 15 日。

价值类型：市场价格。

评估方法：比较法、收益法。

评估结果：见下表。

评估对象房地产价格评估结果表

币种：人民币

评估对象	单价 (元/m ²)	总价
住宅	8711	126.83 万元（大写壹佰贰拾陆万捌仟叁佰元整）
杂物间	4356	10.51 万元（大写壹拾万伍仟壹佰元整）
合计	/	137.34 万元（大写壹佰叁拾柒万叁仟肆佰元整）

特别提示：（1）评估结果不包含室内装饰装修物及家电家具等动产；（2）评估结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，也不考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况的影响，也不考虑欠缴税金及物业费、水电气费等相关费用的影响；（3）评估结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金；（4）本评估的价值类型为市场价格；（5）本评估报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效；（6）评估报告使用期限自本评估报告出具之日起不超过壹年；（7）欲知详情，请阅读本评估报告全文。

法定代表人：

宁德市朝华房地产评估咨询有限公司

2022 年 6 月 7 日

目录

估价师声明	1
评估假设和限制条件	2
一、本次评估的各项评估假设	2
二、评估报告使用限制	2
三、特别提示	3
评估结果报告	4
一、评估委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、评估目的	4
四、评估对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	6
七、评估原则	6
八、评估依据	6
九、评估方法	7
十、评估结果	8
十一、注册房地产估价师	8
十二、实地查勘期	8
十三、评估作业期	8
附件	9
一、评估对象位置示意图	
二、评估对象实地查勘照片	
三、评估对象权属证明复印件	
四、估价机构营业执照复印件	
五、估价机构资质证书复印件	
六、房地产估价师注册证书复印件	

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、注册房地产估价师在评估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、本评估报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系，也对评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)及关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)的通知的规定进行评估工作，撰写评估报告。

估价假设和限制条件

本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下本评估报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

一、本次评估的各项估价假设

(一) 一般假设

1、评估委托人对其提供的资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，我们未予以核实，假定评估委托人提供的权属证书是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场实地查勘观察，评估对象房屋建筑面积、土地分摊使用权面积与权证记载的面积大体相当。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑评估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，假定评估对象在耐用年限或土地使用期限内能正常安全使用。

4、本估价机构对评估对象是否存在欠缴税金及相关费用情况给予了关注。但评估委托人未明确存在欠缴税金及相关费用。故，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

5、本估价机构对评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响给予了必要的关注，但评估委托人未明确财产处置费用是否从财产处置价款中扣除。按照当地涉执房地产处置的惯例，本报告的评估结果不扣除上述财产处置费用；本评估报告也不测算上述财产处置费用，由评估委托人根据有关规定处理。

6、我们关注了评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响。交易税费估算是依据价值时点当地的交易税费相关规定，并假定发生在价值时点；同时，交易税费的负担按各付各税处理。

7、本次评估采用比较法及收益法测算评估对象的房地产市场价格，其中收益法选用持有加转售模式公式进行测算，假设评估对象持有期内收益稳定。

(二) 未定事项假设

可比实例的规划条件等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

(三) 背离事实假设

本次评估不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对评估结果的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致事项假设。

(五) 依据不足假设

根据评估委托方提供的《房屋所有权证》中的房地产平面图，并结合现场查勘情况计算得出底层 603 杂物间套内面积为 24.12 平方米（即 $4.55 \times 5.30 \approx 24.12$ ）。

二、评估报告使用限制

1、本评估报告仅作为本次评估目的之使用，不作其他任何用途使用。

2、本评估报告和评估结果按照既定目的提供给评估委托人使用，未经本估价机构同意，不得向评估委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；

3、未经本估价机构书面同意，任何单位和个人不得将本评估报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4、本评估报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

5、评估报告使用期限或评估结果有效期自本评估报告出具之日起计算，不超过一年。

三、特别提示

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

5、本次评估的评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，属于被强迫转让（处置），假定在价值时点拍卖或变卖时，由于受被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素影响，最可能实现的价格会比市场价格（或价值）低，提请报告使用人关注；

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

评估结果报告

一、评估委托人及相关当事人

- 1、评估委托人：宁德市蕉城区人民法院
- 2、权属人：陈开国、林丽姜
- 3、被执行人：陈开国、林丽姜
- 4、申请执行人：冯爱球

二、房地产估价机构

机构名称：宁德市朝华房地产评估咨询有限公司

法定代表人：谌仙烦

住所：宁德市东侨经济开发区闽东东路8号（金玉良城）1幢2-E

统一社会信用代码：91350900768594854N

备案等级：二级

证书编号：352014095

有效期限：2020年10月30日至2023年10月29日

三、评估目的

评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、评估对象

（一）评估对象财产范围

评估对象的财产范围为包括房屋（含室内装饰装修物、房屋配套设施设备）出让建设用地使用权及公共配套设施；不包括动产（如家具家电、机器设备等）、特许经营权、债权债务（如欠缴或结余的税金、水电气费、物业费及其滞纳金）等非房地产类财产。

（二）评估对象基本状况

评估对象坐落于宁德市蕉城区坝乾路福宁花苑丙幢，评估对象为603住宅及底层603杂物间；所在楼幢为混合结构，建筑物为条状布局；住宅位于总层数6层（不含底层杂物间）的第6层；证载住宅建筑面积为145.60 m²，另杂物间套内面积24.12 m²（不计产权面积）；土地分摊使用权面积为55.03 m²；土地使用权类型为国有出让建设用地；房屋规划用途为住宅、杂物间，土地法定用途为城镇住宅用地，权属人为陈开国、林丽姜。

（三）土地基本状况

附表1 土地基本状况一览表

项目名称	基本状况说明
四至范围	东：（2-3）自围墙外皮止以路为界； 西：（6-1）自用地线止与空地相接； 南：（3-5）自用地线上以弄为界，（5-6）与李文、吴琳毅共用地线；北：（1-2）与福宁花苑2号楼共用地线。

土地级别	属于宁德市中心城区三级住宅用地区段
土地使用权类型	土地使用权类型为国有出让建设用地，土地终止日期为 2070 年 6 月 30 日
开发程度	2001 年已开发完成并投入使用
规划条件	评估对象已建成并通过了规划验收

(四) 建筑物基本状况

结表 2 评估对象建筑物基本状况说明表

项目名称		基本状况说明			
建筑结构、质式		混合结构，条状建筑物			
设施设备		不带电梯，水电、消防等设施齐全			
建成时间及成新率		建成于 2001 年，按直线法测算成新率为 58%			
使用及维护状况		使用正常，维护状况良好			
外观		建筑物外观一般			
建筑面积		住宅建筑面积 145.60 m ² ，另杂物间套内面积 24.12 m ² （不计产权面积）。			
户型		三房二厅一厨二卫一阳台，大户型			
层高		住宅约 3.0 米，杂物间约 2.1 米			
楼幢位置		位于非沿街位置，楼幢位置略好			
朝向		建筑物南北朝向条状布局，评估对象位于中间单元			
总楼层及层次		楼幢总层数 6 层（不含底层杂物间），评估对象住宅位于第 6 层			
外墙装修		建筑物外墙防水涂料；铝合金推拉窗；楼梯等公共部位水泥砂地面；内墙、天棚涂料；楼梯间简单装修。			
室内二次装修	部位	地面	墙面	天棚	备注
	卧室	木地板	涂料	涂料	
	厅	木地板	涂料	涂料	
	厨房	防滑砖	瓷砖	钙塑板吊顶	
	卫生间	防滑砖	瓷砖	钙塑板吊顶	
	阳台	防滑砖	瓷砖	涂料	
	其他	铝合金窗；入户防火防盗门，户内木门；水、电、通信、网络等配套设施齐全。			

(五) 权属登记情况

结表 3 权属登记摘录表

《房屋所有权证》			
权证号	宁房权证 N 字第 201357537-1 号	房屋所有权人	陈开国、林丽姜
规划用途	住宅	建成时间	2001 年
建筑结构	混合	层次/总楼层	6/6
建筑面积	145.60 m ²	套内建筑面积	134.54 m ²
共有情况	共同共有	登记时间	2013-07-30
《国有土地使用证》			
证号	宁政国用（2013）第 04838 号	土地使用权人	陈开国、林丽姜
用途	城镇住宅用地	使用权类型	出让

终止日期	2070-06-30	土地分摊面积	55.03 平方米
地号	01/03/0691	图号	5001-4

五、价值时点

价值时点为《价格评估委托书》明确的时点，即 2022 年 4 月 15 日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次评估的价值类型为市场价格。

（二）价值定义

市场价格简称市场价、市价，是指某种房地产在市场上的平均水平价格。是以类似房地产的成交价格为基础，剔除各种偶然和不正常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的价格。是该类房地产大量成交价格的抽象结果。

（三）价值内涵

价值内涵是评估对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括房屋（含室内装饰装修物、房屋配套设施设备）出让建设用地使用权及公共配套设施；不包括动产（如家具家电、机器设备等）、特许经营权、债权债务（如欠缴或结余的税金、水电气费、物业费及其滞纳金）等非房地产类财产；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；开发程度为现房，宗地红线内外具备“五通”。

七、评估原则

本次评估遵循以下原则：

（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评估利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则

要求评估结果是在依法判定的评估对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则

要求评估结果是在根据评估目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则

要求评估结果与评估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。

（五）最高最佳利用原则

要求评估结果是在评估对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、评估依据

（一）有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 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 32 号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；
- 5、《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）；

- 6、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第24号）；
- 7、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》（法释[1998]15号）；
- 8、《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）；
- 9、《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）；
- 10、《关于加强和规范人民法院网络司法拍卖工作的意见》（法[2015]384号）；
- 11、《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）等；
- 12、《福建省高级人民法院司法评估拍卖工作规定（试行）》（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）；
- 13、《宁德市人民政府关于公布宁德市中心城区土地级别与基准地价修编成果的通知》（宁政[2020]11号）；
- 14、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）等相关文件。

（二）评估标准依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）。

（三）评估委托人提供的资料依据

- 1、宁政国用（2013）第04838号《国有土地使用证》（复印件）；
- 2、宁房权证N字第201357537-1号《房屋所有权证》（复印件）；
- 3、《价格评估委托书》（2022）闽0902委评字第00023号（复印件）；
- 4、《执行裁定书》（2021）闽0902执2627号（复印件）。

（四）评估机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、评估对象位置、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、评估方法

本次选用比较法和收益法进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

收益法是预测评估对象的未来收益，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评估对象价值或价格的方法。

十、评估结果

遵照有关的法律法规、政策文件和评估标准，根据评估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，按照评估目的，遵循评估原则，采用比较法、收益法进行分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，评估对象于价值时点（2022年4月15日）的评估结果见下表。

结表4 涉执房地产处置司法评估结果汇总表

币种：人民币

评估对象	单价 (元/m ²)	总价
住宅	8711	126.83 万元 (大写壹佰贰拾陆万捌仟叁佰元整)
杂物间	4356	10.51 万元 (大写壹拾万伍仟壹佰元整)
合计	/	137.34 万元 (大写壹佰叁拾柒万叁仟肆佰元整)

注：比较法和收益法测算结果的权重分别取：60%，40%。

评估结果内涵是评估对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括房屋(含室内装饰装修物、房屋配套设施设备)出让建设用地使用权及公共配套设施；不包括动产(如家具家电、机器设备等)、特许经营权、债权债务(如欠缴或结余的税金、水电气费、物业费及其滞纳金)等非房地产类财产；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；开发程度为现房，宗地红线内外具备“五通”。

十一、注册房地产估价师

十二、实地查勘期

实地查勘日期：2022年5月25日。

十三、评估作业期

评估作业期：自2022年5月25日起至2022年6月7日止。

附 件

- 一、评估对象位置示意图
- 二、评估对象实地查勘照片
- 三、宁政国用（2013）第 04838 号《国有土地使用证》（复印件）
- 四、宁房权证 N 字第 201357537-1 号《房屋所有权证》（复印件）
- 五、《价格评估委托书》（2022）闽 0902 委评字第 00023 号（复印件）
- 六、《执行裁定书》（2021）闽 0902 执 2627 号
- 七、估价机构营业执照复印件
- 八、估价机构资质证书复印件
- 九、房地产估价师注册证书复印件

附件二：评估对象实地查勘照片

