

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：榕瑞估字第 FZ22500047 号

估价项目名称：南平市南福路 22 号（亿发建材装璜材料市场）24 幢 2 层 202、212 室共计 2 套住宅房地产市场价格评估

估价委托人：福建省福州市中级人民法院

房地产估价机构：福州瑞尔房地产评估有限公司

注册房地产估价师：陈 强（注册号：3520200030）
李地龙（注册号：3520100019）

估价报告出具日期：二〇二二年三月二十三日

致估价委托人函

榕瑞估字第 FZ22500047 号

福建省福州市中级人民法院：

受贵方的委托，本估价机构特派估价人员（注册房地产估价师陈强，注册号：3520200030；李地龙，注册号：3520100019）对所有权人世纪亿发集团有限公司所属的南平市南福路 22 号（亿发建材装璜材料市场）24 幢 2 层 202、212 室共计 2 套住宅（所在楼宇为钢混结构地上 5 层质式）房地产价值进行了评估。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：所有权人世纪亿发集团有限公司所属的南平市南福路 22 号（亿发建材装璜材料市场）24 幢 2 层 202、212 室共计 2 套住宅房地产。估价范围包括建筑物（不含室内二次装修价值）及对应的土地使用权价值（含土地出让金），不包括设备、家具等动产以及债权债务、特许经营等其他财产或权益。根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件资料，估价对象总建筑面积为 203.37 平方米（其中套内建筑面积为 164.72 平方米，各套住宅建筑面积详见 P6 面积明细表），分摊土地使用权面积为 45.14 平方米（各套住宅分摊土地使用权面积详见 P6 面积明细表）。估价对象用途为住宅，土地使用权类型为出让。

三、价值时点：二〇二二年三月十日。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：比较法及收益法。

六、估价结果：根据国家及政府有关部门颁布的法律法规、政策、标准、本估价机构掌握的资料以及估价委托人所提供的相关资料，遵循估价原则，并结合房地产市场行情进行分析计算，确定委估房地产在价值时点（二〇二二年三月十日）满足所有估价假设及限制条件下之估价结果评估额为人民币壹佰壹拾肆万肆仟元整（小写¥1144000 元）。

详见估价结果一览表。

法定代表人：

福州瑞尔房地产评估有限公司

二〇二二年三月二十三日

估价结果一览表

(币种: 人民币)

项目名称		房屋所有权证	国有土地使用证	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	估价结果 (元) 取整	卖方应缴纳的相关税费 (元)	买方应缴纳的相关税费 (元)
南平市南福路22号(亿发建材装璜材料市场)24幢2层202、212室共计2套住宅	202室	南房权证字第201204236号	南国用(2012)第005227号	64.45	5739	370000	41000	11000
	212室	南房权证字第201204237号	南国用(2012)第005228号	138.92	5572	774000	86000	24000
合计				203.37	—	1144000	127000	35000

特别提示: ①若存在的水、电、物业欠费等相关费用及交易税费均由法律规定的相关责任人承担; ②所列交易税费以评估价值为计算基数, 仅供参考, 实际税费以相关部门核定为准, 竞买人竞拍前应向相关部门了解清楚当地税收政策及实际税费; ③估价对象均无法入户查勘, 竞买人竞拍前应对估价对象实地查看, 估价对象室内二次装修情况以实地查看为准; ④本估价结果不作为价格实现的保证; ⑤本估价报告的使用期限为壹年, 自本报告出具之日起计; ⑥详情请阅读本报告书全文。

福州瑞尔房地产评估有限公司

二〇二二年三月二十三日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
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
十四、估价报告使用期限.....	10
附件	11
1、估价对象位置图。	
2、专业帮助情况和相关专业意见。	
3、估价对象实勘情况及相关照片。	
4、估价对象《房屋所有权证》复印件。	
5、估价对象《国有土地使用证》复印件。	
6、《福建省福州市中级人民法院司法评估委托书》〔（2021）闽01执恢280号〕复印件。	
7、估价机构《营业执照》复印件。	
8、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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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估价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《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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、本次估价假设前提

1、一般性假设

①本次估价所依据的有关房地产设计用途、建筑面积、土地使用权类型及分摊土地使用权面积等以估价委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件所注为准。估价人员已对估价委托人所提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查。本次假定估价委托人所提供的资料真实、合法、准确和完整，估价委托人应对所提供资料的真实性、合法性、准确性和完整性负全责。

②估价人员实地查勘时已对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，实地查勘时未发现估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构对估价对象房屋进行鉴定、检测，故本报告假定估价对象在耐用年限内或批准土地使用年限内能够正常持续使用，并无基础、结构等方面的重大质量问题，不存在房屋安全问题。

③本估价报告的估价结论是以二〇二二年三月十日为价值时点，假设估价对象在外部政策、经济环境及各影响价值因素不变的情况下，遵守“独立、客观、公正、合法”原则得出的价格意见。估价结论仅适用于本次估价所确定的特定估价目的，估价结论受估价机构估价人员执业水平和能力影响。

④由于估价委托人未明确估价对象是否存在水、电、物业欠费相关费用，本次评估假设若存在上述相关费用及交易税费均由法律规定的相关责任人承担。

2、未定事项假设

①本次估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产市场价格参考，估价时假定在报告使用有效期内的国家宏观政策、市场供应关系、市场消费结构、自然力和其他不可抗力等因素均对房地产市场价格的影响保持不变，也未考虑估价对象将来可能承担的违约责任事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化

②本次评估所列交易双方税费以评估价值为计算基数，均为预扣，仅作为交易的税费参考，若与实际不符，则以相关部门核定为准，竞买人竞拍前应向相关部门了解清楚当地税收政策及实际税费。

3、背离事实假设

①根据现场实勘及估价委托人提供的评估资料，在价值时点，估价对象已查封。由于本次估价目的为司法处置使用，故本次估价不考虑抵押、查封等因素对房地产市场价格的影响。

②注册房地产估价师虽然进行了尽职调查，但也难以取得估价对象房屋在价值时点是否设立地役权、担保物权，存在被占用、拖欠税费及其他费用等形式的权利限制证明。本次估价结果系指估价对象在无任何权利限制条件下的房地产公开市场价格。即估价对象假定未设立地役权、担保物权等他项权利，也不存在租赁权及其他（包括被占用、拖欠税费及其他费用等）权利限制。

4、不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

由于当事人原因，估价对象住宅均未能入户查勘，根据估价委托人要求，本次评估假设估价对象室内无二次装修，若与实际不符，则当事人应配合入户查勘，视查勘情况对估价结果作相应调整。竞买人竞拍前应对估价对象实地查看，估价对象室内二次装修情况以实地查看为准。

二、估价报告使用的限制条件

1. 本估价所得结论仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本报告不作为其他目的使用。在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

2. 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3. 估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与估价对象拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4. 未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5. 本报告系由各部分内容有机结合组成的一个密不可分的整体。任何人对本报告的转述应整体进行，而对本报告任何部分内容的摘取引用均极可能严重歪曲本估价机构及估价人员之本意。因引用不当造成的一切后果均应由引用人自行承担，本估价机构及估价人员不承担任何法律责任。

6. 本估价报告作为特定目的使用的有效期为自估价报告出具之日（二〇二二年三月二十三日）起一年内有效。

7. 注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价格进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围，注册房地产估价师不承担验证估价委托人和相关当事方提供的估价对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。

8. 对于其他可能影响估价结果的瑕疵事项，在估价委托人进行房地产估价委托时未作特殊说明，而房地产估价人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，估价机构不承担责任。

9. 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。

10. 本估价报告书一式五份，估价委托人四份，本机构存档一份。

估价结果报告

榕瑞估字第 FZ22500047 号

一、估价委托人

福建省福州市中级人民法院。

二、房地产估价机构

机构名称：福州瑞尔房地产评估有限公司。

法定代表人：刘影。

住所：福州市鼓楼区杨桥路宏扬新城 4#楼 6 层办公 A。

统一社会信用代码：91350100726472277H。

备案等级：一级。

证书编号：352018007。

有效期限：2021 年 3 月 1 日至 2024 年 2 月 29 日。

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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（不含室内二次装修价值）及对应的土地使用权价值（含土地出让金），不包括设备、家具等动产以及债权债务、特许经营等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1. 名称：南平市南福路 22 号（亿发建材装璜材料市场）24 幢 2 层 202、212 室共计 2 套住宅。

2. 坐落：位于福兴路以东，G316 国道福兰线以西南。按照价值时点所使用的《南平市人民政府关于公布延平中心城区及延平区乡镇土地级别和基准地价的通知》（南政综[2020]85 号）文件，该位置属于南平市延平区住宅四级用地。

3. 规模：估价对象总建筑面积为 203.37 平方米（其中套内建筑面积为 164.72 平方米），分摊土地使用权面积为 45.14 平方米，详见下表。

面积明细表

项目	建筑面积 (平方米)	套内建筑面积 (平方米)	土地使用权面积 (平方米)
(亿发建材装璜材料市场) 24 幢 2 层 202 室	64.45	52.2	18.17
(亿发建材装璜材料市场) 24 幢 2 层 212 室	138.92	112.52	39.17
合计	203.37	164.72	57.34

4. 用途：法定及实际用途均为住宅。

5. 权属状况

(1) 房屋及土地权属状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件记载，房屋所有权人均为世纪亿发集团有限公司（单独所有）；产权登记时间均为 2012 年 6 月 6 日，产权来源均为二 00 九年新建的产业。估价对象规划用途均为住宅，估价对象土地所有权为国家所有，对应土地使用权类型为出让。

(2) 其他权属状况

本次估价目的为司法诉讼使用，故本次估价不考虑租赁、抵押、查封等因素对房地产市场价格的影响。

(三) 土地基本状况

1. 四至：估价对象所在楼宇东至市场内道路，西至护坡，南、北均至相邻楼宇。

2. 土地使用权类型：出让，终止日期：2054 年 6 月 21 日。

3. 开发程度：土地开发程度已达宗地内外“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯），地上已建成住宅小区。

4. 土地形状：土地形状基本规则。

5. 地形、地势条件：地形有一定坡度，地势条件一般。

(四) 建筑物基本状况

小区情况	估价对象坐落位置为南平市南福路 22 号（亿发建材装璜材料市场）24 幢，周边分布有亿发建材城、亿发古玩城、日用副食品城、喜临门建材城、福乐福购物广场、亿发大酒店、维也纳酒店、新阳光酒店、中国建设银行、南平农商银行、交通银行等
建成时间	2009 年

建筑结构	估价对象所在楼宇（亿发建材装璜材料市场）24幢为钢混结构5层质式（一层为商业及配套用房，其上均为住宅）				
设施设备	楼宇共设六个梯位，均配有步行梯，水、电等配套设施齐全				
装饰装修	外墙面为釉面砖，铝合金窗				
楼幢位置	沿街（市场内道路）位置				
维护状况	使用正常，维护状况一般				
由于当事人原因，估价对象均无法入户查勘，估价人员仅对估价对象所在小区、所在楼宇、所处楼层、朝向等进行查勘，具体情况如下：					
朝向	202室	东向	楼层	202室	自然层第2层
	212室	东北向		212室	自然层第2层
层高	估价对象层高均约2.9米				

五、价值时点

二〇二二年三月十日(以实地查勘日期作为价值时点)

六、价值类型

1. 价值类型

本次估价价值类型为市场价格。

2. 价值定义

市场价格，是以一些类似房地产的成交价格为基准，剔除偶然的和不正常的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进行测算得出的平均房地产市场价格。

3. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（不含室内二次装修）、土地使用权（含土地出让金），不包括设备、家具等动产，也不包括债权债务、特许经营等其他财产或权益。付款方式是一次性付清房款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，达到“五通”。

七、估价原则

本估价报告遵循如下原则：

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、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。

八、估价依据

1. 必要的法律法规依据

(1) 《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七十二号，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；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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）。

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，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第二次修正；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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）。

(3) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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）。

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007年11月17日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过；根据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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正）。

(5) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2020年

5月28日第十三届全国人民代表大会第三会议通过)。

(6)《关于加强全省房地产估价管理工作的指导意见》(闽建房[2013]20号)。

(7)《住房和城乡建设部关于修改〈房地产估价机构管理办法〉的决定》(住房和城乡建设部令第14号)。

(8)《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)。

(9)《南平市人民政府关于公布延平中心城区及延平区乡镇土地级别和基准地价的通知》(南政综[2020]85号)文件。

2. 估价标准依据

(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)《中房学关于印发涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)的通知》(中房学〔2021〕37号)文件。

3. 估价委托人提供的资料依据

(1)《福建省福州市中级人民法院司法评估委托书》[(2021)闽01执恢280号]。

(2)《房屋所有权证》复印件。

(3)《国有土地使用证》复印件。

4. 房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

(1)估价对象照片及实地查勘记录。

(2)可比实例等相关资料。

(3)估价机构掌握的有关资料和估价人员实地勘查、市场调查所获取资料。

九、估价方法

本次估价采用比较法及收益法。

1、比较法，是通过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。

2、收益法，是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。

十、估价结果

依照估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用比较法及收益法，经过对估价对象和房地产市场行情的分析和测算，确定委估房地产在价值时点（二〇二二年三月十日）满足所有估价假设及限制条件下之估价结果评估额为人民币壹佰壹拾肆万肆仟元整（小写¥1144000元）。

详见估价结果一览表。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师：李地龙

注册号：3520100019

注册房地产估价师：陈 强

注册号：3520200030

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为二〇二二年三月十日。

十三、估价作业期

本次估价作业日期为二〇二二年三月五日至二〇二二年三月二十三日。

十四、估价报告使用期限

本报告的使用期限为二〇二二年三月二十三日（自本报告出具之日）起计算一年，在此期间，若国家相关政策有重大调整或者房地产市场变化较大时，请重新委托估价。

福州瑞尔房地产评估有限公司

二〇二二年三月二十三日

附件

- 1、估价对象位置图。
- 2、专业帮助情况和相关专业意见。
- 3、估价对象实勘情况及相关照片。
- 4、《房屋所有权证》复印件。
- 5、《国有土地使用证》复印件。
- 6、《福建省福州市中级人民法院司法评估委托书》
[（2021）闽 01 执恢 280 号]复印件。
- 7、估价机构《营业执照》复印件。
- 8、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。

估价对象位置图

估价对象



专业帮助情况和相关专业意见

没有人为本估价报告提供了重要的专业帮助和专业意见。

估价对象实地情况及相关照片

估价人员于二〇二二年三月十日对估价对象进行了实地查勘,但估价人员对估价对象的查勘,仅限于估价对象的外观和使用状况。我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量的准确性和相应的权益进行调查的责任,也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

	
<p>202 室</p>	<p>1 单元楼梯口</p>
	
<p>212 室</p>	<p>6 单元楼梯口</p>
	
<p>所在楼宇外观</p>	<p>日用副食品城入口</p>

福建省福州市中级人民法院 司法评估委托书

(2021)闽 01 执恢 280 号

福州瑞尔房地产评估有限公司:

我院在执行申请执行人中国长城资产管理股份有限公司福建省分公司与被执行人世纪亿发集团有限公司、福建世纪电缆有限公司、南平亿发大酒店有限公司等金融借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下:

世纪亿发集团有限公司名下位于福建省南平市南福路35号(亿发建材装潢材料市场)4幢2层208-212号、4幢2层214号、4幢3层306号(房屋所有权证号:南房权证字第201204214-201204219、201409507号,国有土地使用权证号:南国用(2012)第005245-005250号、南国用(2015)第000010号)、23幢1层16号、24幢1层101、103-106、109-112号、119号、123-125号、24幢2层202室212室(房屋所有权证号:南房权证字第201204221-201204234、201204236、201204237、201409508、201409509、201409512、201409513号,国有土地使用权证号:南国用(2012)第

005227-005243号,南国用(2015)第000006-000009、000011、000012号);位于福建省南平市南福路31号(盛世御品)裙楼-3层9、10、12、14号(房屋所有权证号:南房权证字第201410097、201410098、201410100、201410102号,国有土地使用权证号:南国用(2015)第000496-000498、000500号),(盛世御品)4幢22至23层2203-2204室、4幢24至25层2401、2403-2405室(房屋所有权证号201502160、201502164、201502158、201502161、201502163、201502167号,国有土地使用权证号:南国用(2015)第001750、0011746、001720、001745、001747、001749号);被执行人南平亿发大酒店有限公司名下位于福建省南平市南福路35号(亿发建材装潢材料市场)负一层、3幢101-104号、二层至七层、八层(房屋所有权证号:南房权证字第200905431-200905437,国有土地使用权证号:南国用(2009)第04280-04286号,不含负一层、八层)。



联系地址:福建省福州市中级人民法院执行局468室(仓山区闽江大道256号)
邮编:350008 联系人:杨法官 联系电话:87073073