



# 房地产估价报告

估价报告编号：闽正一房估（2022）FD0036 号



估价项目名称：福安市城南莲池广场 3 号楼第 2 层 21 号、28 号房地产  
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：2022 年 04 月 25 日



## 估价报告摘要表

估价报告编号：闽正一房估（2022）FD0036号

委托人	福安市人民法院	产权人	程芳仔	
项目名称	福安市城南莲池广场3号楼第2层21号、28号房地产司法处置估价报告			
价值时点	2022年04月20日			
产权证书	福建省福安市人民法院函：（2018）闽0981执1453号 福建省福安市人民法院价格评估委托书：（2018）闽0981委评字第526号 福安市人民法院执行裁定书：（2018）闽0981执1450号 《房屋所有权证》：福安市房权证城区城南字第0008224号、0008225号 《国有土地使用证》：安政国用（2008）第1832号、1833号			
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。			
估价方法	收益法		价值类型	市场价格
估价对象	建筑面积	61.67平方米	建筑结构	钢混
	备注	其中：21号建筑面积为22.33平方米，28号建筑面积为39.34平方米。		
	估价对象用途	商住		
	土地使用权面积	共有1403.04平方米	土地使用权类型	出让
	建成年份	1998年	土地使用年限	2048年11月10日
	总楼层	8层（楼梯房）	所处楼层	自然层第2层
估价结果	房号	21号店面	28号店面	
	评估单价	5048元/平方米	5048元/平方米	
	市场价格	11.3万元	19.9万元	
	市场价格总评估额	叁拾壹万贰仟元整（小写：¥31.2万元）		

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



## 致估价委托人函

闽正一房估（2022）FD0036 号

福安市人民法院：

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

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：福安市城南莲池广场3号楼第2层21号、28号的商住房地产。财产范围包括建筑物（含室内装修）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、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8层楼梯房，建于1998年。估价对象所在楼层为自然层第2层，法定用途与实际用途均为商住，建筑面积为61.67平方米（其中：21号建筑面积为22.33平方米，28号建筑面积为39.34平方米），土地使用权面积共有1403.04平方米，土地使用权类型为出让，土地终止日期2048年11月10日；权属人为程芳仔。

价值时点：2022年04月20日。

价值类型：市场价格。

估价方法：收益法。

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
21号市场价格	5048元/平方米	11.3万元（人民币壹拾壹万叁仟元整）
28号市场价格	5048元/平方米	19.9万元（人民币壹拾玖万玖仟元整）
市场价格评估额		31.2万元（人民币叁拾壹万贰仟元整）

特别提示：（1）本估价报告使用期限自出具报告之日起不超过一年。（2）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。（3）估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（4）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。（5）因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。（6）在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

福建正一房地产评估有限公司

法定代表人：

2022年04月25日



# 目 录

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 .....	8
一、估价委托人及相关当事人 .....	8
二、房地产估价机构 .....	8
三、估价目的 .....	8
四、估价对象 .....	8
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



## 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》（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。



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设：

#### （一）一般假设

1. 估价报告中所依据的估价对象权属、用途、面积等资料由估价委托人提供，估价人员未予以核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。假定它们是真实、合法、准确和完整的，并可在公开市场上自由转让！

2. 估价人员对估价对象的查勘，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。

3. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4. 由于估价委托人未告知存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

5. 至价值时点估价对象税费及相关费用（含税收、物业费、供暖费、水电费等）等欠款情况未知，本次估价未考虑估价对象欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电费等）对估价结果的影响。

#### （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

无不相一致假设

#### （五）依据不足假设

无不相一致假设

### 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. 本报告自出具之日 2022 年 04 月 25 日起至 2023 年 04 月 24 日止 1 年内有效。

4. 本司法拍卖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（2022）FD0036 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：程芳仔
3. 申请执行人：华锋正通有限公司
4. 被执行人：程芳仔

## 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 4 层  
法定代表人：郑木清  
房地产估价机构备案证书编号：3520210038  
房地产估价机构备案等级：一级  
统一社会信用代码：913509817279194803

## 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）估价对象范围

本次估价对象为福安市城南莲池广场 3 号楼第 2 层 21 号、28 号的商住房地产，本次评估财产范围包括建筑物（含室内装修）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、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积为 61.67 平方米（其中：21 号建筑面积为 22.33 平方米，28 号建筑面积为 39.34 平方米），土地使用权面积共有 1403.04 平方米。

### （二）估价对象基本状况

- 1、名称：福安市城南莲池广场 3 号楼第 2 层 21 号、28 号。
- 2、坐落：福安市城南莲池广场 3 号楼第 2 层 21 号、28 号。
- 3、规模：建筑面积 61.67 平方米（其中：21 号建筑面积为 22.33 平方米，28 号建筑面积为 39.34 平方米），土地使用权面积共有 1403.04 平方米。
- 4、用途：法定用途及实际用途均为商住。
- 5、权属：估价对象已设有抵押权，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	福安市房权证城区城南字第 0008224 号					
房屋所有权人	程芳仔					
房屋坐落	城南莲池广场 3 号楼第 2 层 21 号					
产别	私有房产					
登记时间	2004 年 05 月 22 日					
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
	3	21	钢混	8	2	22.33
附 记	其中：共有面积分摊 8.22 平方米。土地使用年限按《国有土地使用证》期限					

房屋所有权证权属登记摘录表

表 3

《房屋所有权证》证号	福安市房权证城区城南字第 0008225 号					
房屋所有权人	程芳仔					
房屋坐落	城南莲池广场 3 号楼 2 层 28 号					
产别	私有房产					
登记时间	2004 年 05 月 22 日					
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
	3	28	钢混	8	2	39.34
附 记	其中：共有面积分摊 14.48 平方米。土地使用年限按《国有土地使用证》期限					

国有土地使用证权属登记摘录表

表 4

《国有土地使用证》证号	安政国用(2008)第 1832 号		
土地使用权人	程芳仔		
房屋坐落	城南莲池广场 3 号楼二层 21 号		
地 号	001-00-200429	图 号	117-(4)
地类(用途)	商业		
使用权类型	出让	终止日期	2048 年 11 月 10 日
使用权面积	共有 1403.04 平方米		
记 事			

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(2008)第 1833 号
土地使用权人	程芳仔



房屋坐落	城南莲池广场3号楼二层28号		
地号	001-00-200429	图号	117-(4)
地类(用途)	商住		
使用权类型	出让	终止日期	2048年11月10日
使用权面积	共有1403.04平方米		
记事			

### (三) 土地基本状况

1. 四至：估价对象所在楼宇宗地东至金山北路；西至12米路、莲池广场2号楼；南至11米路、闽东医院门诊部、福安市工商银行；北至10米路、市政广场。

2. 土地使用权类型及土地使用期限：土地使用权类型为出让，土地终止日期2048年11月10日，土地剩余使用年限约为26.56年。

3. 规划条件：商住用途，容积率、密度、绿地率适中。

4. 土地级别：根据《福安市人民政府关于福安市2019年度城镇土地级别与基准地价更新成果的通告》（安政〔2021〕3号）文件规定，估价对象地处福安市商业一级地段。

5. 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1998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：整栋楼宇内人行楼梯、电照、水卫、通信、宽带等齐全。

3. 装饰装修：楼宇外墙为条形瓷砖，窗为铝合金窗。估价对象室内为简单装修，估价对象室内未设隔墙。

4. 建成时间及成新率：建成于1998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70%。

5. 使用及维护状况：现使用正常，维护状况略好，为基本完好房。

6. 外观：楼宇外观略好。

7. 建筑面积：建筑面积为61.67平方米（其中：21号建筑面积为22.33平方米，28号建筑面积为39.34平方米）。

8. 布局：一至二层为商业，以上均为住宅；楼宇内设有有人行楼梯，平面布局较好。

9. 层高：层高约为3.8米。

10. 楼宇位置：位于金山北路西侧，有一定噪音污染，楼宇位置较好。



11. 朝向：估价对象所在楼宇为南北朝向，估价对象南北朝向。

12. 总楼层及层次：估价对象所在楼宇总楼层为8层，估价对象位于自然层第2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 2022 年 04 月 20 日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型

本次估价的价值类型为市场价格。

### （二）价值定义

房地产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。

### （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（含室内装修）及分摊的土地使用权（含土地出让金）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”。

## 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. 《中华人民共和国民法典》已于2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，本法自2021年1月1日起施行。
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. 福建省福安市人民法院函：（2018）闽0981执1453号
2. 《福建省福安市人民法院价格评估委托书》：（2018）闽0981委评字第526号
3. 《福安市人民法院执行裁定书》（2018）闽0981执1450号



4. 《房屋所有权证》：福安市房权证城区城南字第0008224号、0008225号(复印件)；
5. 《国有土地使用证》：安政国用(2008)第1832号、1833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。

### 九、估价方法

#### (一) 估价方法的选用

本次选用收益法进行估价。

#### (二) 估价方法的定义

##### 1. 收益法

所谓收益法是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。其计算公式为：

$$V=a/(R-G) \times [1-(1+G)^n/(1+R)^n]$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格；

a——房地产未来第一年年净收益；

R——房地产的报酬率；

n——房地产收益年限；

G——净收益逐年递增率。

### 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，采用收益法进行了分析、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（2022年04月20日）的估价结果见下表。

估价对象房地产价值评估汇总表

表 6

	估价结果	
	评估单价	总价
21号市场价格	5048元/平方米	11.3万元（人民币壹拾壹万叁仟元整）



28号市场价格	5048元/平方米	19.9万元（人民币壹拾玖万玖仟元整）
市场价格评估额		31.2万元（人民币叁拾壹万贰仟元整）

估价结果内涵：满足估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内装修）及分摊的土地使用权（含土地出让金）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
王祖斌	3520170067		年 月 日
郑清梅	3520190044		年 月 日

## 十二、实地查勘期

实地查勘期为2022年04月20日

## 十三、估价作业期

2022年04月20日至2022年04月25日

福建正一房地产评估有限公司

法定代表人：

2022年04月25日



## 附 件

一、估价对象位置示意图

二、估价对象部分影像

三、专业帮助情况和相关专业意见

四、估价委托人提供的有关资料（复印件）

《福建省福安市人民法院函》（2018）闽 0981 执 1453 号

《福建省福安市人民法院价格评估委托书》（2018）闽 0981 委评字第 526 号

《福安市人民法院执行裁定书》（2018）闽 0981 执 1450 号

《房屋所有权证》福安市房权证城区城南字第 0008224 号、0008225 号

《国有土地使用证》安政国用(2008)第 1832 号、1833 号

五、房地产估价机构营业执照复印件

六、房地产估价机构备案证书复印件

七、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照片



外景



外景



内景



内景



二楼入口



周边环境

坐落：福安市城南莲池广场3号楼第2层21号、28号

产权人：程芳仔



## 专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本报告提供相关专业帮助，也未依据相关专业意见进行估价。