



房地产估价报告



估价报告编号：建融房估（2022）F00020 号
估价项目名称：莆田市凤办公园居委会台湾街西段南楼第 4 层市场价值评估
估价委托人：莆田市荔城区人民法院
房地产估价机构：福州建融房地产评估咨询有限公司
注册房地产估价师：吴远绥（注册号 3519970106）
方 珊（注册号 3520050024）
估价报告出具日期：2022 年 8 月 3 日

致估价委托人函

建融房估（2022）F00020 号

莆田市荔城区人民法院：

受贵单位的委托，本公司特派估价人员（注册房地产估价师：吴远绥，注册号 3519970106，注册房地产估价师：方珊，注册号 3520050024，房地产估价员：杨慧）对估价对象进行了估价，现将有关事项函复如下。

估价目的：为人民法院执行财产处置提供参考而评估市场价值。

估价对象：莆田市凤办公园居委会台湾街西段南楼第 4 层；财产范围包括建筑物及相应分摊的国有土地使用权，不包括室内家电家具、债权债务等其他财产或权益；估价对象总建筑面积为 128.60 m²，用途为住宅；权利人为郭敏如。

价值时点：2022 年 6 月 10 日。

价值类型：市场价值。

经过实地查勘和市场调查，按照估价目的，遵循估价原则，选用比较法进行了分析、测算，确定估价对象在价值时点且满足估价假设和限制条件下的估价结果详见下表。

估价结果一览表

（币种：人民币）

名称	建筑面积（m ² ）	房产市场价值（元）
莆田市凤办公园居委会台湾街西段南楼第 4 层	128.60	玖拾陆万陆仟贰佰元整 （小写：966,200 元）

特别提示：①估价结果未考虑相关处置费用，也未考虑估价对象相关欠费情况；②估价委托人提供估价对象相应的《不动产登记簿》、《关于莆田市荔城区人民法院（2021）闽 0304 执 4259 号函的复函》及相关材料上未记载估价对象土地使用权类型，本次估价假设估价对象土地使用权类型为划拨，如土地使用权类型等有异议应以相关部门核定为准，并调整估价结果或重新估价；③估价结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证；④估价报告的使用期限为壹年，自本报告出具之日起计；⑤详情请阅读本报告书全文。

法定代表人张孔斌（签章）：

福州建融房地产评估咨询有限公司（公章）

2022 年 8 月 3 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	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	5
七、估价原则	6
八、估价依据	6
九、估价方法	7
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师	8
十二、实地查勘期	8
十三、估价作业期	8
附件	9
一、《莆田市荔城区人民法院司法鉴定委托书》[（2022）闽 0304 法鉴字 066 号]（复印件）	
二、估价对象位置图	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、估价对象权属证明文件复印件	
《不动产登记簿》（复印件）	
五、估价所依据的其他文件资料	
《福建省莆田市荔城区人民法院执行裁定书》[（2021）闽 0304 执 4259 号]（复印件）	
《关于莆田市荔城区人民法院（2021）闽 0304 执 4259 号函的复函》（复印件）	
六、房地产估价机构企业法人营业执照（复印件）	
七、房地产估价机构资质证书（复印件）	
八、注册房地产估价师注册证书（复印件）	



估价师声明

我们郑重声明：

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害关系，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也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。
4. 我们是依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）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

一、本次估价的各项假设

（一）一般假设

1. 估价委托人提供的全部资料 and 陈述的情况是真实、合法、有效和完整的，并且不存在任何法律上的争议或潜在争议。

2. 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但由于估价委托人及估价对象所有权人未委托相应专业机构对其进行鉴定、检测，估价人员无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价设定房屋及居住是安全的，且在建筑物耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

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值的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1. 估价委托人提供估价对象相应的《不动产登记簿》、《关于莆田市荔城区人民法院（2021）闽 0304 执 4259 号函的复函》及相关材料上未记载估价对象土地使用权类型，本次估价假设估价对象土地使用权类型为划拨，如土地使用权类型等有异议应以相关部门核定为准，并调整估价结果或重新估价。

2. 估价对象相应的权属证书上未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查了解到房屋建成年份为 1994 年，本次估价以调查所悉建成年份为前提。

3. 由于估价对象及可比实例所在小区的规划条件等资料无法获悉，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、估价报告使用限制

1. 估价结果仅为估价委托人进行司法拍卖提供估价对象市场价值参考使用，不作其他任何用途。

2. 本估价报告仅供估价委托人及处置过程中相关单位使用。



3. 本估价报告的使用期限为壹年，自本报告书出具之日起计。
4. 未经本公司书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告用于公开的文件、通告或报告中，亦不得以任何形式公开发表。
5. 应用本估价报告时，估价报告使用人应明确本次估价的“价值定义”和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部完整地应用。
6. 本估价报告的估价结果，须经福州建融房地产评估咨询有限公司盖章及在该公司执业的 2 名注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。

估价结果报告

建融房估（2022）F00020 号

一、估价委托人

名称：莆田市荔城区人民法院

二、房地产估价机构

名称：福州建融房地产评估咨询有限公司

住所：福州市台江区上海街道白马中路 15 号山海花园 1#楼 6 层 01-06 室

法定代表人：张孔斌

统一社会信用代码：913501037490596962

房地产估价机构资质等级：一级

房地产估价机构资质证书编号：352018012

三、估价目的

为人民法院执行财产处置提供参考而评估市场价值。

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及相应分摊的国有土地使用权，不包括室内家电家具、债权债务等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1. 名称、坐落：莆田市凤办公园居委会台湾街西段南楼第 4 层；位于荔城中大道以东、石室路以南。
2. 规模：估价对象总建筑面积为 128.60 m²。
3. 用途：法定及实际用途均为住宅。
4. 权属：根据估价委托人提供的《不动产登记簿》记载，估价对象土地所有权为国家所有，权利人为郭敏如，产权来源：1995 年 12 月 25 日购置产业。

（三）土地基本状况

1. 根据莆政综〔2021〕76 号《莆田市人民政府关于公布莆田市 2019 年城镇基准地价的批复》文件规定，估价对象所处地段为为中心城区二级住宅用地。其相对位置示意图详见附件。

2. 开发程度：已达“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯）及场地平整，地上已于1994年开发建成楼房。

3. 土地使用期限：使用权类型设定为划拨。

4. 规划条件：规划用途为住宅。

（四）建筑物基本状况

建筑物基本状况表

建筑结构	七层混合结构楼房			
设施设备	不带电梯、水、电到位、通讯、网络等配套设施齐全			
装饰装修	功能分区	地面	内墙面	天棚
	客厅	木地板	水泥漆	水泥漆、吊顶
	餐厅	木地板	水泥漆	水泥漆、吊顶
	卧室	木地板	水泥漆	水泥漆
	厨房	瓷砖	瓷砖	铝扣板
	卫生间	瓷砖	瓷砖	铝扣板
	阳台	瓷砖	瓷砖、水泥漆	水泥漆
	楼梯间普通装修，室内二次装修为普通装修；入户设防盗门。			
建成年份	建成于1994年	外墙	外墙面为涂料	
层高	住宅3.0米			
使用维护状况	目前使用正常，维护状况较好			
楼幢位置	位于沿街位置			
朝向	南北朝向条形房			
总楼层及层次	楼幢总层数为7层，估价对象位于自然层第4层			

五、价值时点

2022年6月10日（估价师实地查勘日期2022年6月10日，为本估价项目价值时点，本次评估的一切取价标准均为价值时点有效的价值标准）。

六、价值类型

1. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

2. 价值定义

市场价值，是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。

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，不包括室内家电家具、债权债务等其他财产或权益；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，达到“五通”。

七、估价原则

恪守独立、客观、公正的基本原则，遵循合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则的普适技术性原则。

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（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）状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）国家、地方有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》（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，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）；
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）；
3. 《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）；

4. 《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）和建设部及省政府有关规定；

5. 《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））；

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第256号发布，根据2003年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

7. 《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）；

8. 《莆田市人民政府关于公布莆田市2019年城镇基准地价的批复》（莆政综〔2021〕76号）。

（二）估价技术标准

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）估价委托人提供的资料

1. 《莆田市荔城区人民法院司法鉴定委托书》〔（2022）闽0304法鉴字066号〕（复印件）

2. 《福建省莆田市荔城区人民法院执行裁定书》〔（2021）闽0304执4259号〕（复印件）

3. 《不动产登记簿》（复印件）

4. 《关于莆田市荔城区人民法院（2021）闽0304执4259号函的复函》（复印件）

（四）估价机构调查搜集的资料

1. 估价对象照片；

2. 实地查勘记录；

九、估价方法

本次估价选用比较法进行估价。

所谓比较法，也称市场比较法、市场法，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，其计算公式为：

房地产比较单价=建立比较基础后可比实例成交单价×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

经过实地查勘和市场调查，按照估价目的，遵循估价原则，选用比较法进行了分析、测算，确定估价对象在价值时点且满足估价假设和限制条件下的房产市场价值为人民币玖拾陆万陆仟贰佰元整（小写：966,200元）。估价结果内涵包括建筑物，也不包括室内动产、债权债务等其他财产或权益。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师：吴远绥（注册号 3519970106）、方珊（注册号 3520050024）。

十二、实地查勘期

2022年6月10日。

十三、估价作业期

2022年6月10日至2022年8月3日。

福州建融房地产评估咨询有限公司（公章）

2022年8月3日

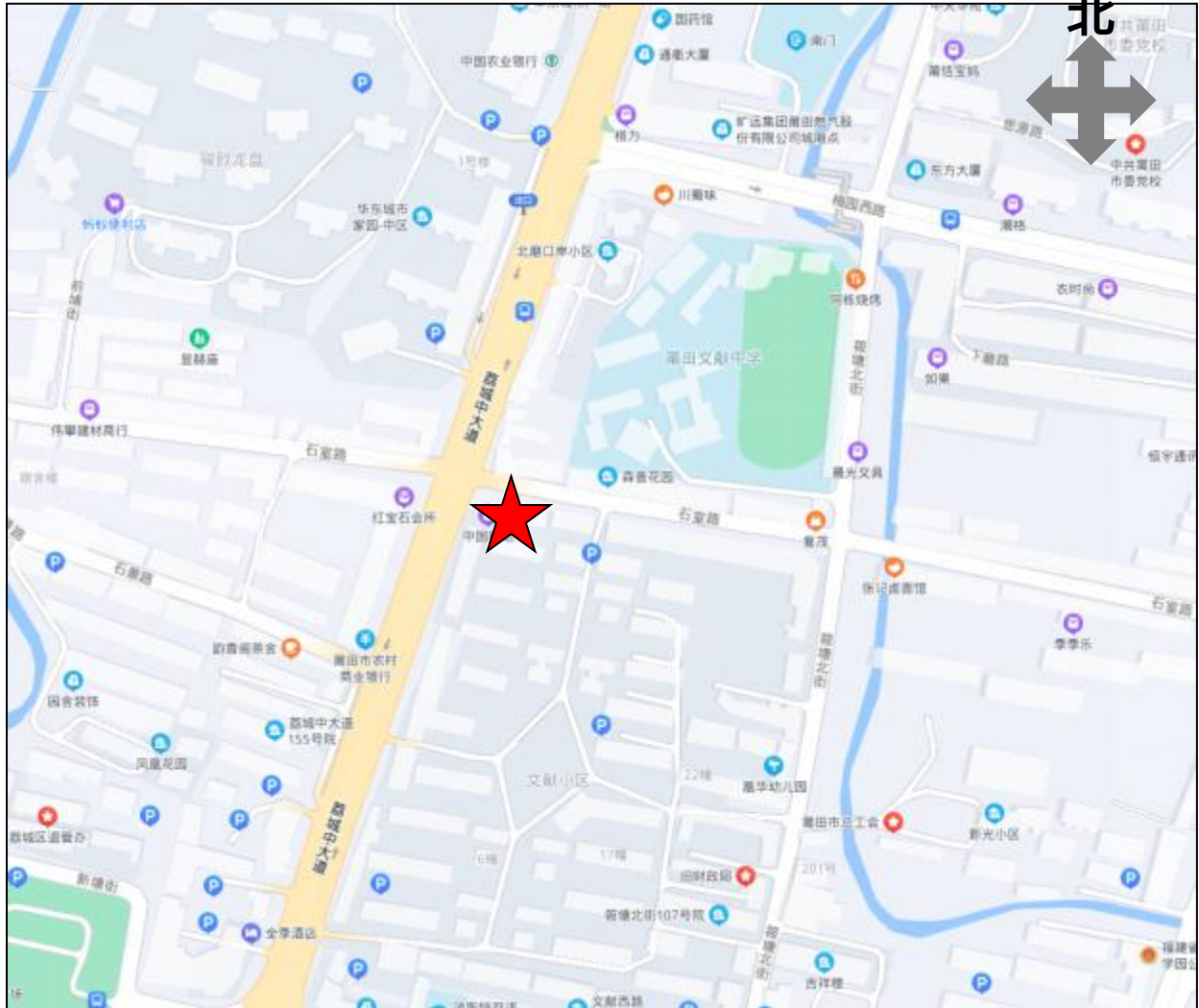


附件

- 一、《莆田市荔城区人民法院司法鉴定委托书》〔（2022）闽 0304 法鉴字 066 号〕（复印件）
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明文件复印件
《不动产登记簿》（复印件）
- 五、估价所依据的其他文件资料
《福建省莆田市荔城区人民法院执行裁定书》〔（2021）闽 0304 执 4259 号〕（复印件）
《关于莆田市荔城区人民法院（2021）闽 0304 执 4259 号函的复函》
- 六、房地产估价机构企业法人营业执照（复印件）
- 七、房地产估价机构资质证书（复印件）
- 八、注册房地产估价师注册证书（复印件）



估价对象位置图





估价对象实地查勘情况和相关照片

我们已对本估价报告中的估价对象室内外状况进行了实地查勘（实地查勘期：2022年6月10日）并进行记录。



外立面



内部



内部



内部



内部



内部