

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：榕瑞估字第 FZ22500137 号

估价项目名称：福州市马尾区登龙支路 1 号沁园春三期 (B 区-I) B35#楼地下 0.5 层 01 车库、101 复式单元住宅房地产市场价格评估

估价委托人：福州市鼓楼区人民法院

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：二〇二二年九月七日

致估价委托人函

榕瑞估字第 FZ22500137 号

福州市鼓楼区人民法院：

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）对权利人陈天宝所属的福州市马尾区登龙支路1号沁园春三期（B区-I）B35#楼地下0.5层01车库、101复式单元（所在楼宇为钢混结构）住宅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：权利人陈天宝所属的福州市马尾区登龙支路1号沁园春三期（B区-I）B35#楼地下0.5层01车库、101复式单元房地产。估价范围包括建筑物（不包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《不动产权证书》[闽（2017）福州市马尾区不动产权第9004092号]复印件资料，估价对象建筑面积为306.17平方米（101复式单元建筑面积为276.76平方米，其中专有面积为264.27平方米；01车库建筑面积为29.41平方米，其中专有面积为28.08平方米）。估价对象用途为住宅，土地使用权类型为出让。

三、价值时点：二〇二二年九月二日。

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（二〇二二年九月二日）满足所有估价假设及限制条件下之房地产市场价格评估额为人民币肆佰叁拾万壹仟元整（小写¥4301000元，其中101复式单元价值为¥4156000元，地下0.5层01车库价值为¥145000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

二〇二二年九月七日

估价结果一览表

(币种: 人民币)

项目名称		权利人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	估价结果 (元)	卖方应缴纳的 相关税费 (元)	买方应缴纳的 相关税费 (元)
福州市马尾区登龙支路1号沁园春三期(B区-I)B35#楼地下0.5层01车库、101复式单元	101 复式单元	陈天宝	276.76	15017	4156000	62340	124680
	地下0.5层01车库	陈天宝	29.41	4916	145000	18163	4423
合计			306.17	—	4301000	80503	129103

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本估价结果不作为价格实现的保证; ④本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。

福州瑞尔房地产评估有限公司

二〇二二年九月七日

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.....	6
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
十四、估价报告使用期限.....	9
附件	10
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、《福州市鼓楼区人民法院评估委托书》〔（2022）闽 0102 执恢 564 号〕复印件。	
5、《不动产权证书》〔闽（2017）福州市马尾区不动产权第 9004092 号〕复印件。	
6、估价机构《营业执照》复印件。	
7、估价机构《备案证书》复印件。	
8、《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、权利类型、权利性质等以估价委托人提供的《不动产权证书》[闽（2017）福州市马尾区不动产权第9004092号]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九月二日为价值时点，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，估价对象已设定已查封。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、担保物权以及其他优先受偿款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，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

本估价报告无不依据不足假设。

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（二〇二二年九月七日）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. 本估价报告书一式七份，估价委托人六份，本机构存档一份。

估价结果报告

榕瑞估字第 FZ22500137 号

一、估价委托人

福州市鼓楼区人民法院。

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（不包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：福州市马尾区登龙支路 1 号沁园春三期（B 区-I）B35#楼地下 0.5 层 01 车库、101 复式单元。

2. 坐落：位于罗长高速路以西，登龙支路以北。按照价值时点所使用的《福州市马尾区人民政府关于印发福州市马尾区 2019 年城镇基准地价更新成果的通知》（榕马政〔2021〕20 号）文件，该位置属于福州市马尾区住宅三级用地。

3. 规模：估价对象建筑面积为 306.17 平方米（101 复式单元建筑面积为 276.76 平方米，其中专有面积为 264.27 平方米；01 车库建筑面积为 29.41 平方米，其中专有面积为 28.08 平方米）。

4. 用途：住宅及车库。

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《不动产权证书》[闽（2017）福州市马尾区不动产权第 9004092 号]复印件记载，权利人为陈天宝（单独所有），取得方式：买卖，上

一道权利人:黄李白、林贞。估价对象规划用途为住宅,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、西、南、北均至小区内道路。
2. 土地使用权类型:出让,土地使用期限:2005-12-30起2075-12-29止。
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:地形为坡地,地势条件一般。

(四) 建筑物基本状况

小区周边情况	估价对象坐落位置为福州市马尾区登龙支路1号沁园春三期(B区-I)(实勘为水岸君山悦龙台),周边分布有福临万佳生鲜超市、师大二附中、福州大学阳光学院等		
建成时间	2011年		
建筑结构	估价对象所在楼宇沁园春三期(B区-I)B35#楼为钢混结构地下0.5层、地上3层质式(地下0.5层为车库,地上均为住宅,局部有错层,为双拼复式住宅)		
设施设备	无电梯、无温泉,水、电等配套设施齐全		
装饰装修	外墙面为釉面砖,铝合金窗,室内二次装修情况见下文		
楼幢位置	小区非沿街位置		
维护状况	使用正常,维护状况一般		
估价对象具体情况如下:			
户型	毛坯,未分隔,带有独立院落、露台	朝向	南北东向
楼层	地下0.5层及地上1-3层	层高	一般
室内二次装饰装修情况(具体装修以实勘照片为准)			
装修部位	地面	墙面	天棚
室内	水泥砂浆	水泥砂浆	白色涂料

五、价值时点

二〇二二年九月二日(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（不包含室内二次装修）、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价款；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)《福州市马尾区人民政府关于印发福州市马尾区2019年城镇基准地价更新成果的通知》(榕马政〔2021〕20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)《福州市鼓楼区人民法院评估委托书》[(2022)闽0102执恢564号]。

(2)《不动产权证书》[闽(2017)福州市马尾区不动产权第9004092号]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（二〇二二年九月二日）满足所有估价假设及限制条件下之房地产市场价格评估额为人民币肆佰叁拾万壹仟元整（小写¥4301000元，其中101复式单元价值为¥4156000元，地下0.5层01车库价值为¥145000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九月二日。

十三、估价作业期

本次估价作业日期为二〇二二年六月二十八日至二〇二二年九月七日。

十四、估价报告使用期限

本报告的使用期限为二〇二二年九月七日（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

二〇二二年九月七日

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、《福州市鼓楼区人民法院评估委托书》
[（2022）闽 0102 执恢 564 号]复印件。
- 5、《不动产权证书》[闽（2017）福州市马尾区不动产权第 9004092 号]复印件。
- 6、估价机构《营业执照》复印件。
- 7、估价机构《备案证书》复印件。
- 8、《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。

估价对象实勘情况及相关照片

估价人员于二〇二二年九月二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>室内</p>	<p>室内</p>
	
<p>室内</p>	<p>室内</p>
	
<p>01 车库</p>	<p>所在楼宇外观</p>

福州市鼓楼区人民法院 委托书

(2022)闽0102执恢564号

福州瑞尔房地产评估有限公司：

本院在执行中国工商银行股份有限公司福州南门支行与陈天宝、陈秀云、陈龙、林小姗借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价：

被执行人陈天宝名下位于福州市马尾区登龙支路1号沁园春三期（B区-I）B35#楼地下0.5层01车库、B35#楼101复式单元【权证号：闽（2017）福州市马尾区不动产权第9004092号】。

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，本院委托你机构对财产进行评估，请在规定的时间内一个月内评估，完毕后，向本院提交书面报告一式六份【另评估报告需要刻成光盘，光盘内容财产照片每张不予超过5M（仅支持：JPG/PNG/JPEG格式），视频不予超过200M（仅支持：AVI/MPG/MPEG/MP4/M4V格式，电子版评估报告不予超过10M（仅支持TXT/DOC/DOCX/XLS/XLSX/PDF格式），并且需填写好司法拍卖评估调查表电子档同时刻入光盘内】。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。

经办法官：郑艺凤

联系电话：17359177715

联系地址：福州市鼓楼区洪山镇江滨西大道58号鼓楼法院执行局11楼会议室

福州市鼓楼区人民法院
二〇二二年六月二十八日