

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重庆百臣房估（2022）字第（司法）96号

估价委托人：重庆市九龙坡区人民法院

估价项目名称：位于福建省罗源县松山镇松岐路1号罗源湾

滨海新城罗瑞苑31#楼1807单元的涉执房地

产市场价值评估

房地产估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：邬诗诗（注册号：5020160038）

欧勤文（注册号：5020180062）

估价报告出具日期：二〇二二年六月十五日

致估价委托人函

重庆市九龙坡区人民法院：

我公司接受委托，依照国家有关法律、法规和政策要求，按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的操作程序，根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的估价目的，遵循估价原则，选用比较法，对姚兵所有的位于罗源县松山镇松岐路1号罗源湾滨海新城罗瑞苑31#楼1807单元，建筑面积为80.07平方米的住宅市场价值进行了评估（估价对象的财产范围包括房屋及其占用范围内的土地，~~不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益~~），确定估价对象在2022年6月10日的估价结果为：

房地产单价：4800元/建筑平方米

房地产总价：38.43万元

大写：人民币叁拾捌万肆仟叁佰元整

特别提示：欲了解估价项目的详细情况，请认真阅读评估报告全文。

此致

估价机构法定代表人：

刘建

重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年六月十五日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	1
房地产估价结果报告.....	2
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.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
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
附件.....	11
1、估价对象位置图	
2、估价对象照片	
3、《重庆市九龙坡区人民法院司法评估委托书》复印件	
4、估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件	
5、估价机构《营业执照》复印件	
6、估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件	
7、房地产估价师《注册证书》复印件	

估价师声明

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、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写评估报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价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，假定估价对象能够安全使用。

(三) 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。

(四) 假设估价对象不存在拖欠税费、水电气费、通讯费、物业管理费等债务。

(五) 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

至价值时点，估价对象已被人民法院查封，而根据《房地产估价规范》对房地产司法拍卖估价的规定，评估价值的影响因素不包括房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次估价未考虑查封对评估价值的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价对象权属证书未记载估价对象房屋的建成时间，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成时间约为2015年，本次估价房屋建成时间以实际调查为准。

六、评估报告使用限制

(一) 本评估报告供估价委托人执行“李应林与姚兵一案”使用，估价结果作为估价委托人确定财产处置参考价的参考依据。

(二) 评估报告使用人为估价委托人和估价利害关系人。

(三) 本评估报告使用期限为一年，自2022年6月15日起至2023年6月14日止。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。

(四) 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。

(五) 评估结果对应的交易税费负担方式为交易税费由转让人和买受人各自负担。

(六) 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。

(七) 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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市九龙坡区人民法院

地址：重庆市九龙坡区火炬大道15号

联系人

联系电话：

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91500105762679320L

法定代表人：刘建

机构地址：重庆市江北区建新西路4号19-7、8、9号

备案等级：一级

备案证书号：渝房评备字（2021）1-009号

联系电话：

传 真：

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

根据《重庆市九龙坡区人民法院司法评估委托书》〔（2021）渝0107执15120号〕及估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件，确定估价

对象为姚兵所有的位于罗源县松山镇松岐路 1 号罗源湾滨海新城罗瑞苑 31#楼 1807 单元，建筑面积为 80.07 平方米的住宅（估价对象的财产范围包括房屋及其占用范围内的土地，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

（二）估价对象基本状况

1、土地状况描述

坐落：罗源县松山镇松岐路 1 号罗源湾滨海新城罗瑞苑 31#楼 1807 单元；

用途：城镇住宅用地；

宗地面积：121226.55 平方米；

权利性质：出让；

土地使用权终止日期：2083 年 9 月 2 日；

剩余土地使用年限：61.3 年；

地势：宗地较平坦；

水文状况：水文条件能满足建筑设计要求，对土地利用无明显不利影响，受洪涝灾害概率小；

土地开发程度：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，场地平整。

2、建筑物状况描述

（1）所在建筑整体状况：

物业名称：罗瑞苑；

建筑形态：高层住宅楼；

建筑结构：钢混结构；

总层数：共 30 层；

建成年代及成新度：于 2015 建成，建筑成新度九成新；

物业管理：物业管理公司负责管理，物管费 1.3 元/平方米·月；

外观：详见估价对象照片。

(2) 估价对象状况:

坐落:罗源县松山镇松岐路1号罗源湾滨海新城罗瑞苑31#楼1807单元;

房屋用途:成套住宅;

建筑面积:80.07平方米;

所在楼层:18层;

建筑层高:约3米;

户型:两室一厅一厨一卫平层户型;

装饰装修:外墙:墙砖;门:入户防盗门,室内未装修;

朝向:西;

采光、通风状况:室内采光、通风状况良好;

设施设备:水、电、气、闭路、通讯、宽带通,电梯2部;

维护保养状况:无明显破损;

利用现状:空置。

(三) 估价对象权益状况

1、房地产权属登记情况

(1) 权属证书编号:闽(2019)罗源县不动产权第0001055号;

(2) 权利人:姚兵;

(3) 坐落:罗源县松山镇松岐路1号罗源湾滨海新城罗瑞苑31#楼1807单元;

(4) 面积:宗地面积121226.55平方米/房屋建筑面积80.07平方米;

(5) 用途:城镇住宅用地/成套住宅;

(6) 权利性质:出让/市场化商品房;

2、他项权利情况

至价值时点,估价对象未发现他项权利。

3、限制权利情况

至价值时点，估价对象已被人民法院查封。

(四) 估价对象区位状况

1、位置

估价对象所在区域属于福建省罗源县松山镇松岐路1号罗源湾滨海新城罗瑞苑31#楼1807单元，位于罗源县东南部，福州三中（罗源校区）南侧，估价对象位于所在楼栋第18层，朝向朝西。

2、交通

估价对象临松岐路、海川路、海峡路和罗源湾路，距离罗源站约1.5公里，距离罗源县汽车站约7公里，距离公交车站约100米，有罗源9路公交停靠。

3、外部配套设施

估价对象所在区域基础设施完善，达到六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）。区域内商业多以经常餐饮和生活配套为主，附近有福州三中（罗源校区）、永亨农贸市场、世纪金源购物中心、松山中心小学、松山中学、福州罗源湾海洋世界等配套，公共配套设施较齐全。

4、周围环境

所在区域内绿化率良好、卫生环境较好、人文环境较好，无特殊景观。

五、价值时点

实地查勘工作于2022年6月10日完成，故价值时点为2022年6月10日。

六、价值类型

价值类型为估价对象的市场价值。

市场价值：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。

七、估价原则

根据估价目的，本次估价遵循以下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则

评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）替代原则

评估价值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。

（五）最高最佳使用原则

评估价值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）政策法规：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》

2、《中华人民共和国土地管理法》

3、《中华人民共和国民法典》

4、《中华人民共和国资产评估法》

5、《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]

6、《人民法院委托评估工作规范》[法办（2018）273号]

7、重庆市高级人民法院印发《关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》的通知[渝高法（2013）285号]

（二）技术规范：

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

（三）估价委托人提供的资料：

1、《重庆市九龙坡区人民法院司法评估委托书》[(2021)渝0107执15120号]

2、估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料：

- 1、注册房地产估价师调查估价对象周边同类房地产场所取得的资料；
- 2、房地产估价机构、注册房地产估价师收集的相关估价资料、参数资料和国家及罗源县有关部门发布的统计资料和技术指标资料。

九、估价方法

求取房地产市场价值的估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。估价人员在实地勘察、市场调查、认真分析之后，决定采用比较法对估价对象市场价值进行评估。

比较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适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的估价目的，遵循估

价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地勘察、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上，选用比较法，对各种资料进行了综合分析测算后，确定估价对象在2022年6月10日的估价结果为：

房地产单价：4800元/建筑平方米

房地产总价：38.43万元

大写：人民币叁拾捌万肆仟叁佰元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邬诗诗	5020160038		2022年6月15日
欧勤文	5020180062		2022年6月15日

十二、实地查勘期

2022年6月10日

十三、估价作业期

2022年4月4日至2022年6月15日

附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象照片
- 3、《重庆市九龙坡区人民法院司法评估委托书》[(2021)渝0107执15120号]复印件
- 4、估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- 5、估价机构《营业执照》复印件
- 6、估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件
- 7、房地产估价师《注册证书》复印件

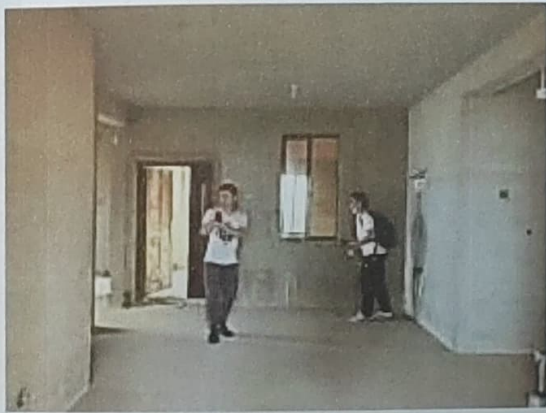
估价对象现状照片



估价对象外观



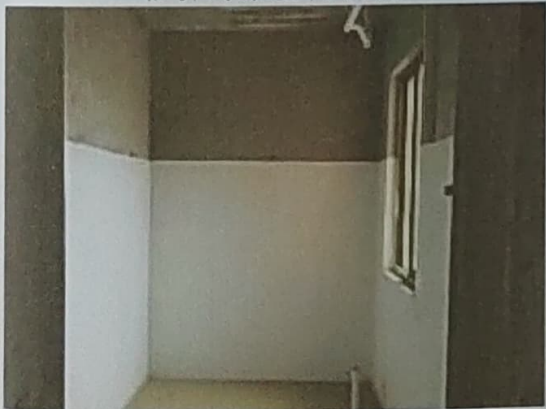
估价对象现状



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



周边环境



周边环境

重庆市九龙坡区人民法院

委托书

(2021)渝 0107 执 15120 号

重庆百臣土地房地产评估有限公司：

我院在执行李应林与姚兵一案中，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：

福建省罗源县松山镇松岐路 1 号罗源湾滨海新城罗瑞苑 31# 楼 1807 单元房屋，江苏省涟水县莱茵风情 1 幢 504-604 室房屋。



承办人：田野

联系电话：[REDACTED]

不动产登记资料查询结果证明

编号:

202206090041

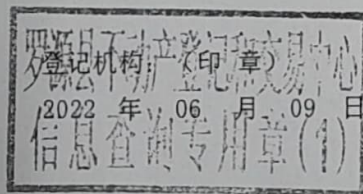
20826197901060056)

2022 年 06 月 09 日, 你(单位) 提出不动产登记资料查询申请,
受理编号为 202206090041。

本查询结果用于: 公、检、法使用

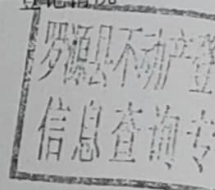
权属状态	产权状态	权利人	不动产坐落	证号	登记时间	面积	用途	权利性质	附记
现房	查封	姚兵	罗源县松山镇松岐路1号 罗源湾滨海新城罗瑞苑 31#楼1807单元	闽(2019)罗源县不动 产权第0001055号	2019年2月18日	宗地面积: 121226.55 平方米/房屋 建筑面积 80.07平方 米	城镇住宅用 地/成套住宅	出让/市场 化商品房	权利取得方式: 买卖。 上一道权利人: 罗源湾滨 海新城置业有限责任公司 权利来源时间: 2015年09 月30日。

2013.9.3. — 2083.9.2



备注:

- 1、此证明仅供办证部门审核的参考。
- 2、以上查询结果为查询时点, 以申请人提供姓名和身份证号码, 在我中心信息系统查询到的不动产登记情况。可能存在以下情况, 均不在本查询之列:
 - (1) 各乡镇登记机构已受理登记, 但相关档案和信息尚未汇总至我中心。
 - (2) 早期各乡镇办理的不动产登记件、档案和信息保留在各乡镇, 尚未汇总至我中心。
 - (3) 早期登记件, 登记系统中无身份证件信息。
 - (4) 保障房、拆迁房等政策性住房, 已实际分配, 但尚未进行不动产登记。
 - (5) 因数据整合原因, 数据中可能会产生一定的误差, 请仔细核实相关信息。
- 3、如对查询结果有疑问, 请及时向我中心提出。声明: 查询人和使用机构及对查询中涉及的国家机密、个人隐私和商业负有保密义务, 不得泄密给他人, 也不得不正当使用。

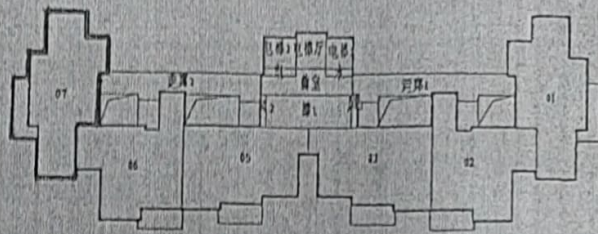


北
4

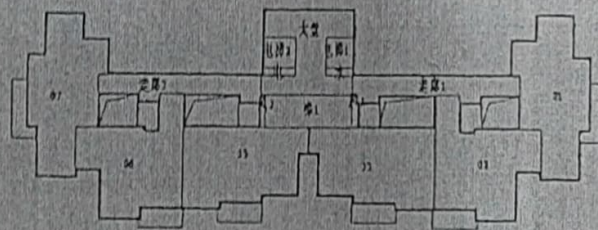
电梯机房 楼梯间

门 窗

基底层



二、三、五至十二、十五至二十三、二十五至三十三层(住宅)



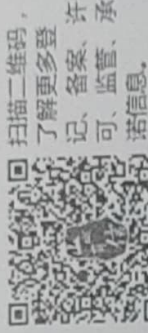
一层(住宅)

1:500



统一社会信用代码

91500105762679320L



扫描二维码，
了解更多登
记、备案、许
可、监管、承
诺信息。

营业执照

(副本)

名称 重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2004年07月01日

法定代表人 刘建

营业期限 2004年07月01日至永久

经营范围 许可项目：司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 重庆市江北区建新西路4号19-7、8、9号



登记机关

2021

12月02日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

注册号: 1-1

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 刘建

住所：重庆市江北区建新西路4号19-7、8、9号

统一社会信用代码：91500105762679320L

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字(2021)1-009号

有效期限：2021年7月21日至2024年7月20日



2021年7月