

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号： 国信评报房字〔2022〕第1093号

估价项目名称： 武夷山市迎宾路44号（温馨家园）D幢4层403住宅、D幢1层101杂物间房地产司法拍卖估价

估价委托人： 武夷山市人民法院

房地产估价机构： 福建国信资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 何金榜（注册号：3520120029）

黄小梅（注册号：3520170050）

估价作业期： 2022年7月29日至2022年8月29日

估价报告出具日期： 2022年8月29日

致估价委托人函

国信评报房字〔2022〕第 1093 号

武夷山市人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师何金榜（注册号：3520120029）、黄小梅（注册号：3520170050）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：武夷山市迎宾路 44 号（温馨家园）D 幢 4 层 403 住宅、D 幢 1 层 101 杂物间房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产权或权益；建筑总面积为 158.27 平方米（其中住宅建筑面积为 127.12 m²、杂物间建筑面积为 31.15 m²）、土地使用权总面积为 26.46 平方米（其中住宅土地使用权面积为 21.25 m²、杂物间土地使用权面积为 5.21 m²）；法定用途及实际用途均为住宅、杂物间，国有建设用地使用权类型均为出让；住宅位于楼幢总层数 7 层的第 4 层、杂物间位于楼幢总层数 7 层的第 1 层；建筑结构均为钢混，不带电梯；权属人均为罗鹏跃、黄平左。

价值时点：2022 年 7 月 29 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表。

估价对象房地产价值估价结果表

项目	估价结果			
	建筑面积 (m ²)	单价(元/ m ²)	总价(元)(取整)	
市场 价值	武夷山市迎宾路 44 号(温馨家园)D 幢 4 层 403	127.12	9770	1241962
	武夷山市迎宾路 44 号(温馨家园)D 幢 1 层 101	31.15	4885	152168
合计	158.27	——	1394130	人民币壹佰叁拾玖万肆 仟壹佰叁拾元整

特别提示：(1)估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。(2)估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。(3)本次估价无法知悉估价对象是否存在欠缴相关税费等事项，不考虑当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项对估价结论的影响。(4)本估价结果不应作为价格实现的保证。(5)本次估价委托人为武夷山市人民法院，估价对象产权持有者为罗鹏跃、黄平左，二者不一致。(6)本估价报告使用期限自 2022 年 8 月 29 日至 2023 年 8 月 28 日。(7)欲知详情，请阅读本估价报告全文。

估价机构：福建国信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：刘志鸿

2022 年 8 月 29 日

目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
一、本次估价的各项估价假设	4
二、估价报告使用限制	4
三、特别提示	5
估价结果报告	6
一、估价委托人及相关当事人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附 件.....	13
一、估价对象位置图	
二、估价对象内部状况、外部状况及周围环境照片	
三、专业帮助情况和相关专业意见	
四、《委托书》（2022）闽 0782 执恢 293 号复印件	
五、估价所依据的其他文件资料	
《执行裁定书》（2022）闽 0782 执恢 293 号之一复印件	
六、权属证明复印件	
《武夷山市不动产登记信息证明》复印件	
《房屋所有权证》20061464-1、20061464-2、20052888-1、20052888-2 复印件	
《国有土地使用证》武国用（2005）第 2983 号、武国用（2005）第 2140 号复印件	
七、估价机构资质证书复印件	
八、估价机构营业执照复印件	
九、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：

一、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。

二、本估价报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

三、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

四、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。

五、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。

六、我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

七、本公司注册房地产估价师何金榜已于 2022 年 7 月 29 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行清查评估，除非另有协议，我们不承担对房屋结构质量进行检测的责任。

八、估价中没有得到他人的重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签章日期
何金榜	3520120029		2022 年 7 月 29 日
黄小梅	3520170050		2022 年 7 月 29 日

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一)一般假设

1. 估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料未予以核实，假定他们是合法、真实、准确和完整的。

2. 估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与证明的估价对象一致，具有唯一性。

3. 关注了估价对象的房屋安全等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量是安全的，在建筑物耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

4. 人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况。本次估价假设评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

5. 本次估价无法知悉估价对象是否存在欠缴税金及相关费用等事项，不考虑当事人欠缴与评估财产相关的税费、拍卖成交后需缴纳的税金和费用等事项对估价结论的影响。

(二)未定事项假设

无未定事项假设。

(三)背离事实假设

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。

(四)不相一致假设

根据委托人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用证》记载产权人为罗鹏跃，《武夷山市不动产登记信息证明》记载产权人为罗鹏跃、黄平左，二者不一致，本次估价产权人以《武夷山市不动产登记信息证明》中记载的罗鹏跃、黄平左为准，如有误，应对估价报告进行相应修改。

(五)依据不足假设

可比实例的规划条件、室内二次装修年份等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

二、估价报告使用限制

1. 未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

2. 本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及注册房地产估价师签字后方可有效。

3. 本报告估价结果含房屋二次装修费用。

4. 本估价报告使用期限为自 2022 年 8 月 29 日至 2023 年 8 月 28 日。

5. 本次估价不考虑估价对象原有的担保物权对估价结果的影响。

6. 本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

7. 本次估价未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

8. 本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

三、特别提示

1. 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。

2. 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。

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

4. 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可使用。

5. 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。

国信评报房字（2022）第 1093 号

估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

1. 估价委托人：武夷山市人民法院
2. 权属人：罗鹏跃、黄平左
3. 申请执行人：奚友秋
4. 被执行人：罗鹏跃、黄平左

二、房地产估价机构

机构名称：福建国信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：刘志鸿

住 所：南平市解放路 59 号二楼

统一社会信用代码：913507006650678087

备案等级：一级

有效期限：2021 年 2 月 2 日至 2024 年 2 月 1 日

证书编号：3520210036

联系电话：0599-8871588

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（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、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

估价对象坐落于武夷山市迎宾路44号(温馨家园)D幢4层403、D幢1层101;财产范围包括建筑物(含室内二次装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;建筑总面积为158.27平方米(其中住宅建筑面积为127.12m²、杂物间建筑面积为31.15m²)、土地使用权总面积为26.46平方米(其中住宅土地使用权面积为21.25m²、杂物间土地使用权面积为5.21m²);法定用途及实际用途均为住宅、杂物间,国有建设用地使用权类型均为出让;住宅位于楼幢总层数7层的第4层、杂物间位于楼幢总层数7层的第1层;建筑结构均为钢混,不带电梯;权属人均为罗鹏跃、黄平左。

估价对象住宅权属登记摘录表(房屋)

房屋所有权证	20061464-1、20061464-2						
房屋所有权人	罗鹏跃						
房屋坐落	武夷山市迎宾路南侧温馨家园D幢						
丘(地)号							
产别	私有房产						
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	设计用途
	D	403	钢混	7	4	127.12	住宅
附记	1、四至 东:共墙 南:共墙 西:共墙 北:共墙 2、产权来源:2005年新建,2004年向武夷山市温馨房地产开发有限公司预购,2005年初次办证。 3、其中公用分摊面积12.45平方米。						

估价对象杂物间权属登记摘录表(房屋)

房屋所有权证	20052888-1、20052888-2						
房屋所有权人	罗鹏跃						
房屋坐落	武夷山市迎宾路南侧(温馨家园)						
丘(地)号							
产别	私有房产						
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	设计用途
	D	1	钢混	7	1	31.15	杂物间
附记	1、四至 东:共墙 南:共墙 西:共墙 北:共墙 2、产权来源:2005年新建,2005年向武夷山市温馨房地产开发有限公司购买,2005年初次办证。 3、其中公用分摊面积0.60平方米。						

估价对象住宅权属登记摘录表(土地)

土地使用证	武国用(2005)第2983号		
土地使用权人	罗鹏跃		
座落	市区迎宾路南侧[温馨家园D幢403室]		
地号	01/011/001/0074-4	图号	空白
地类(用途)	住宅用地	取得价格	空白
使用权类型	出让	终止日期	2053-5-18

使用权面积 (m ²)	21.25 m ²	其中	独用面积 (m ²)	空白m ²
			分摊面积 (m ²)	21.25 m ²

估价对象住宅权属登记摘录表 (土地)

土地使用证	武国用(2005)第2140号			
土地使用权人	罗鹏跃			
座落	市区迎宾路南侧[温馨家园D幢1号杂物间]			
地号	01/011/001/0074-4	图号	空白	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	空白	
使用权类型	出让	终止日期	2053-5-18	
使用权面积 (m ²)	5.21 m ²	其中	独用面积 (m ²)	空白m ²
			分摊面积 (m ²)	5.21 m ²

估价对象不动产权登记信息证明

权证号	20061464-1、20061464-2
权利人	罗鹏跃、黄平左
坐落	武夷山市迎宾路44号(温馨家园)D幢4层403;武夷山市迎宾路44号(温馨家园)D幢1层101
用途	成套住宅、杂物间
面积	住宅:127.12 m ² ;杂物间31.15 m ²
登记时间	住宅:2006-06-05;杂物间:2005-08-24
抵押查封登记情况	房产:有登记,有抵押,宗地:有查封,无抵押(现状)

注: 1. 以上信息摘自《房屋所有权证》《国有土地使用证》《武夷山市不动产登记信息证明》复印件。2. 根据委托人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用证》记载产权人为罗鹏跃,《武夷山市不动产登记信息证明》记载产权人为罗鹏跃、黄平左,二者不一致,本次估价产权人以《武夷山市不动产登记信息证明》中记载的罗鹏跃、黄平左为准。

(三)土地基本状况

1. 四至:东:共墙;南:共墙;西:共墙;北:共墙(具体以宗地平面图为准);周边有武夷山市中医院等标志性建筑;土地等级属于武夷山市城区二级住宅用地。

2. 土地使用权类型及土地使用期限:估价对象土地使用权类型为出让,土地终止日期为2053年5月18日。

3. 规划条件:较好。

4. 开发程度:2005年已开发完成,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。

(四)建筑物基本状况

1. 建筑结构:钢混。

2. 设施设备:综合布线;供水:暗装;供电:暗装;通讯:电话线路、宽带;消防设施:消防栓、灭火器;电梯:不带电梯。

3. 装修装饰:住宅抹灰墙面;客厅及卧室地面为地板木;厨房墙面为瓷砖;卫生间墙面及地面部分为瓷砖;入户防盗门。杂物间为水泥地面,抹灰墙面。

4. 建成时间及成新率:所在建筑建成于2005年,钢混结构,经济耐用年限为

60 年，价值时点已使用 17 年，剩余经济耐用年限为 43 年；土地终止日期为 2053 年 5 月 18 日，土地剩余使用年限为 30.8 年。根据孰短原则，采用直线法求取成新率，公式为：土地剩余使用年限 / （建筑物经济耐用年限-建筑物剩余年限长于土地的剩余使用年限）=30.8 / （60-12.2）=64%（取整）。

5. 维护状况：设施设备维护状况较好，使用正常，为基本完好房。

五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘日，即 2022 年 7 月 29 日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

（三）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（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、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：

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。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个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. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议于2020年5月28日表决通过，自2021年1月1日起施行）；

3. 《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）；

4. 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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》（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通过）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日，国务院第132次常务会议修订，自2021年9月1日起施行。）；

6. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28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，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》第二次修正）；

7. 武夷山市人民政府颁发的《武夷山市人民政府关于公布城区、度假区、上埔大桥-生态创业园片区、星村镇、五夫镇、洋庄乡、吴屯乡、下梅片区国有建设用地土地定级与基准地价修订更新结果的通知》（武政综〔2021〕29号）相关文件；

8. 《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）；

9. 《福建省建筑安装工程费用定额》（2017版）。

(二)估价标准依据

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）；

3. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

4. 《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）。

(三)估价委托人提供的资料依据

1. 《委托书》（2022）闽 0782 执恢 293 号复印件；

2. 《执行裁定书》（2022）闽 0782 执恢 293 号之一复印件；

3. 《不动产登记信息证明》复印件；

4. 《房屋所有权证》20061464-1、20061464-2、20052888-1、20052888-2 复印

件；

5. 《国有土地使用证》武国用（2005）第 2983 号、武国用（2005）第 2140 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；
4. 当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

本次估价选用比较法和收益法进行估算。

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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是测算估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成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。

（一）选用的估价方法及理由

1. 选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

2. 选用收益法的理由

估价对象是住宅、杂物间房地产，目前类似的房地产租赁市场相对活跃，具有明显的收益，故选用收益法。

（二）不选用的估价方法及理由

1. 不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅、杂物间用房价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅、杂物间房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，故不适合选用成本法。

2. 不选用假设开发法的理由：

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

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，

采用比较法、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，估价对象于价值时点（2022 年 7 月 29 日）的估价结果见下表。

估价对象房地产价值估价结果表

项目		估价结果		
		建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	总价 (元) (取整)
市场 价值	武夷山市迎宾路 44 号 (温馨家园) D 幢 4 层 403	127.12	9770	1241962
	武夷山市迎宾路 44 号 (温馨家园) D 幢 1 层 101	31.15	4885	152168
合计		158.27	----	1394130 人民币壹佰叁拾玖万肆 仟壹佰叁拾元整

相关专业意见：(1)本估价基于没有发现估价对象存在质量、使用功能等方面的瑕疵。(2)本估价的类型类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式为一次性付清房价款；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	签章	签章日期
何金榜	3520120029		2022 年 7 月 29 日
黄小梅	3520170050		2022 年 7 月 29 日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022 年 7 月 29 日。

十三、估价作业期

估价作业期：2022 年 7 月 29 日至 2022 年 8 月 29 日。

估价机构：福建国信资产评估土地房地产估价有限公司

2022 年 8 月 29 日

附 件

(附件目录)

一、估价对象位置图

二、估价对象内部状况、外部状况及周围环境照片

三、专业帮助情况和相关专业意见

四、《委托书》（2022）闽 0782 执恢 293 号复印件

五、估价所依据的其他文件资料

《执行裁定书》（2022）闽 0782 执恢 293 号之一复印件

六、权属证明复印件

《武夷山市不动产登记信息证明》复印件

《房屋所有权证》20061464-1、20061464-2、20052888-1、20052888-2 复印件

《国有土地使用证》武国用（2005）第 2983 号、武国用（2005）第 2140 号复

印件

七、估价机构资质证书复印件

八、估价机构营业执照复印件

九、房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置图及门牌号



估价对象位置图



估价对象门牌号

估价对象内部状况、外部状况及周围环境照片



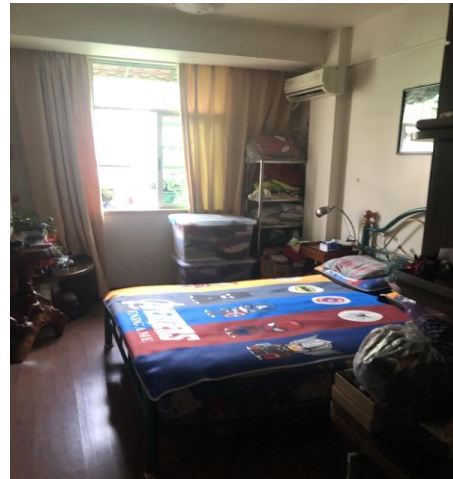
楼幢外观



内部状况



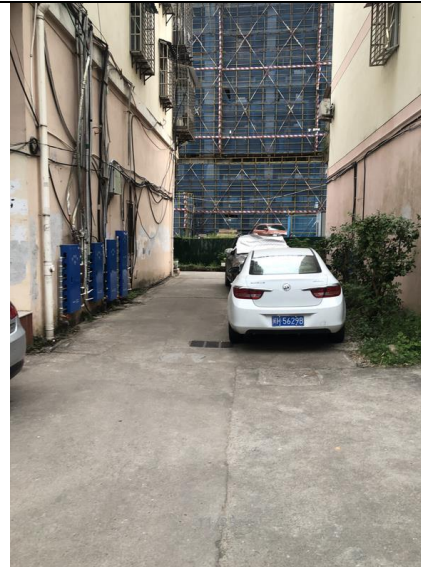
内部状况



内部状况



周围环境



周围环境

专业帮助情况和相关专业意见

<p>项目名称</p>	<p>武夷山市迎宾路 44 号（温馨家园）D 幢 4 层 403 住宅、D 幢 1 层 101 杂物间房地产司法拍卖估价</p>
<p>专业帮助和相关专业意见</p>	<p>无其他专业人员对本报告提供专业帮助，本报告也未依据相关专业意见进行估价</p>