

# 涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：闽兴益评报字【2022】第 F007 号

估价项目名称：福建省连江县潘渡乡沿江大道 1 号贵安新天地贵荣苑 8 幢  
703 单元房地产涉执住宅房地产价值评估

估价委托人：福建省邵武市人民法院

房地产估价机构：福建兴益资产房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：刘如意（注册号：3520190078）

武崇开（注册号：5320160050）

估价报告出具日期：2022 年 1 月 10 日



地址：福建省南平市延平区胜利街 198 号胜利大厦 A 幢 405 室

电话：19959920206

传真：0599-8839177

## 估价报告摘要表

产权人	李炬录、徐倩		估价委托人	福建省邵武市人民法院
项目名称	连江县潘渡乡沿江大道 1 号贵安新天地贵荣苑 8 幢 703 单元涉执住宅房地产价值评估			
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	比较法、收益法			
价值时点	2021 年 12 月 30 日			
价值类型	价值类型为市场价值，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（含室内装修价值）、分摊的土地使用权（含土地使用权出让金）及配套设 施价值；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（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，具备“五通”。			
估价对象	用途：普通住宅		土地使用权类型：出让	
	结构质式：钢混结构			
	建成年份：约 2014 年		层次/总层数：7/18 层	
估价结果	建筑面积	118.45 平方米		
	评估单价	8149.03 元/平方米		
	评估价值	人民币玖拾陆万伍仟叁佰元整（RMB96.53 万元）		
注册房地产估价师	刘如意 （注册号：3520190078）		签名：	
	武崇开 （注册号：5320160050）		签名：	

福建兴益资产房地产土地估价有限公司（公章）

2022 年 1 月 10 日

## 致估价委托人函

闽兴益评报字【2022】第 F007 号

福建省邵武市人民法院：

受贵方委托，本估价机构注册房地产估价师刘如意（注册号：3520190078）、武崇开（注册号：5320160050）对本估价报告中的估价对象进行了估价。

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：连江县潘渡乡沿江大道 1 号贵安新天地贵荣苑 8 幢 703 单元房地产；财产范围包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，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 118.45 平方米；估价对象法定用途及实际用途均为住宅，土地使用权类型为出让；位于楼幢总层数 18 层的第 7 层；建筑结构为钢混结构；权属人为李炬录、徐倩。

价值时点：2021 年 12 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：比较法、收益法。

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（2021 年 12 月 30 日）的价值为人民币玖拾陆万伍仟叁佰元整（RMB96.53 万元），评估单价 8149.03 元/平方米。

**特别提示：**（1）本估价结果不应作为价格实现的保证。（2）估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值的影响，也不考虑抵押权、租赁权和用益物权对价值的影响。（3）估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（4）本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。（5）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

福建兴益资产房地产土地估价有限公司（公章）

法定代表人：武崇开（签名或盖章）

2022 年 1 月 10 日

## 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	7
一、估价委托人 .....	7
二、估价机构 .....	7
三、估价目的 .....	7
四、估价对象 .....	7
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	11
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	11
十四、有关事项说明 .....	12
<b>附 件 .....</b>	<b>13</b>
一、《福建省邵武市人民法院价格评估委托书》[（2021）闽 0781 委评字第 00129 号]复印件	
二、《福建省邵武市人民法院执行裁定书》[（2021）闽 0781 执 523 号]复印件	
三、《不动产档案信息》、《房屋测绘面积计算表》、《不动产登记和交易中心信息查询表》复印件	
四、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片	
五、估价机构资质证书复印件	
六、估价机构营业执照复印件	
七、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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）注册房地产估价师已于 2021 年 12 月 30 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 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、对估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了校对，但我们未向政府有关部门核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师已对房屋的安全、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，假定估价对象在耐用年限内能够正常使用。

3、假定转售成本中所含销售费用估算是根据价值时点当地的惯例，所含销售税费估算是依据价值时点当地的交易税费规定。

4、本次评估未考虑估价对象欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）对估价对象市场价值的影响。

5、假设处置之日估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘之日相同，若是发生明显变化，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6、假定不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7、估价委托人引领估价人员进行实地查勘的房地产与所提供的权属证书所记载的坐落一致，且具有唯一性。

#### （二）未定事项假设

1、由于委托托方未能提供估价对象的权属证书及其复印件，只提供了连江县不动产登记中心出具的《不动产档案信息》、《房屋测绘面积计算表》、《不动产登记和交易中心信息查询表》复印件，假设权属登记证明及权属证书与连江县不动产登记中心出具的《不动产档案信息》、《房屋测绘面积计算表》、《不动产登记和交易中心信息查询表》复印件记载一致，并设定土地使用权性质为出让住宅用地。

#### （三）背离实际情况假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象担保物权、租赁权及查封因素对房地产价值产生的影响。

#### （四）不相一致假设

无

#### （五）依据不足假设

1、估价对象及可比实例所在小区的规划条件、室内装修年份等资料，因调查难度极大，有关描述及调整只能根据估价师的经验判

2、估价结果包含室内二次装修，如果有异议，当事人需提供室内二次装修的工程量清单、工程造价等资料，重新估价。

## 二、估价报告使用限制

1、本评估值为公开市场价值，未考虑委托方实际处置估价对象时因税费转嫁及快速变现等对价值的影响，提请报告使用人注意。

2、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。

3、估价报告使用者为估价委托人（福建省邵武市人民法院）及涉案当事人，估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

4、本估价报告不作任何替代审查作用。

5、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。

6、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及估价人员签字后方可有效。

7、估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。

## 三、评估报告和评估结果使用的特别提示：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）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。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：福建省邵武市人民法院

权属人：李炬录、徐倩

申请执行人：邵武市人民法院刑事审判庭

被执行人：李炬录

### 二、估价机构

名称：福建兴益资产房地产土地估价有限公司

法人代表：武崇开

地址：福建省南平市延平区胜利街 198 号胜利大厦 A 幢 405 室

备案等级：二级 营业执照注册号：91530381787365838A

证书编号：NP2020001 联系电话：13860001288

### 三、估价目的

估价目的是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（含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地使用权出让金）及配套设施，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

1、名称、坐落：连江县潘渡乡沿江大道 1 号贵安新天地贵荣苑 8 幢 703 单元房地产；

2、规模：建筑面积 118.45 平方米；

3、用途：法定用途及实际用途均为住宅；

4、权属：权属人为李炬录、徐倩。

房屋所有权证登记信息表

表 2-1

证明文件	《不动产档案信息》、《房屋测绘面积计算表》、《不动产登记和交易中心信息查询表》
房屋所有权人	李炬录、徐倩
共有情况	共有
房屋坐落	连江县潘渡乡沿江大道 1 号贵安新天地贵荣苑 8 幢 703 单元



房屋结构		钢混			
规划用途		普通住宅	建成年份	约 2014 年	
房屋状况	总层数	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊共有面积 (m <sup>2</sup> )
	18	7	118.45	93.64	24.81

备注：根据估价委托人提供的《不动产档案信息》、《房屋测绘面积计算表》、《不动产登记和交易中心信息查询表》等复印件，产权人为李炬录、徐倩。

#### (四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 3

建筑结构、质式	钢混结构结构
设施设备	水、电、通讯、网络、给排水等设施齐全，有电梯。
装饰装修	室内中档装修，室内二次装修情况见表 4
建成年份	约 2014 年，按直线法测算结合现场确定成新率为 88.33%
使用及维护状况	使用正常，维护状况较好
外观及外墙面装修	外观较好，外墙面为瓷砖贴面，窗为铝合金推拉窗
建筑面积 (平方米)	118.45 平方米
户型	三室二厅二卫一厨一阳台
层高	住宅 2.9 米
楼幢位置	小区中部，楼幢位置较好
朝向	南北通透
总楼层及层次	楼幢总层数为 18 层，估价对象位于第 7 层

住宅室内装修一览表

表 4

	地面	墙面	天棚	备注
客厅	地砖	水泥漆、瓷砖	水泥漆	--
卧室	金钢板	水泥漆	水泥漆	--
厨房	地砖	瓷砖	塑扣吊顶	抽油烟机、灶台、洗菜池、橱柜
卫生间	地砖	瓷砖	塑扣吊顶	抽水马桶、洗脸台、淋浴设施
阳台	地砖	瓷砖	合成板	洗衣池
其他	铝合金窗；入户为防盗门，户内为木门、玻璃推拉门；水、电、通讯、网络等配套设施齐全。			

#### 五、价值时点

价值时点为估价人员完成实地查勘日，即 2021 年 12 月 30 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。

### （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（含装修价值）、分摊的土地使用权（含土地使用权出让金）及配套设施价值，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（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，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）国家、地方法律法规及规定

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，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法（2019年修正）》（中华人民共和国主席令第三十二号）；

3、《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，根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正，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》第二次修正）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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，自 2020 年 1 月 1 日起实施）；

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、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令[2004]第 23 号）；

7、《中华人民共和国土地管理法》（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，自 2020 年 1 月 1 日起实施）；

8.《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）；

9、《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）；

10、法释[2018]15 号《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》（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、《连江县土地级别与基准地价（2019 年修编）》（连政〔2021〕11 号）；

12、连江县其它相关文件

## （二）估价标准

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—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/T50899-2013）；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学（2021）37 号。

## （三）估价委托人提供的材料

1、《福建省邵武市人民法院价格评估委托书》〔（2021）闽 0781 委评字第 00129 号〕复印件

2、《福建省邵武市人民法院执行裁定书》〔（2021）闽 0781 执 523 号〕复印件

3、《不动产档案信息》、《房屋测绘面积计算表》、《不动产登记和交易中心信息查询表》复印件

## （四）估价机构搜集的材料

1、估价对象照片；

2、实地查勘记录。

## 九、估价方法

本次选用比较法和收益法进行估算。

1、比较法是选取一定数量的可比实例，将他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=可比实例建立比较基础后的单价×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。

2、所谓收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取估价对象价值的方法。

由于估价对象收益期较长，难以预测该期限内各年的净收益时，选用持有加转售模式，即净收益在未来 t 年（含第 t 年）内每年按一定比例递增，在第 t 年末转售。

上述收益价值测算的适用公式为：

$$\text{计算公式：} V = A / (Y - G) * \{1 - [(1 + G) / (1 + Y)]^t\} + V_t / (1 + Y)^t$$

式中：V-估价对象价值； A1-未来第 1 年净收益； At-未来第 t 年净收益；

Y-报酬率； g-净收益逐年递增比率； N-收益期； t-年净收益递增年数。

## 十、估价结果

估价对象于价值时点（2021 年 12 月 30 日）的房地产市场价值为人民币玖拾陆万伍仟叁佰元整（RMB96.53 万元），评估单价 8149.03 元/平方米。

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地使用权出让金）及配套设施价值，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（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，具备“五通”。

## 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师有刘如意、武崇开。

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
刘如意	3520190078		____年__月__日
武崇开	5320160050		____年__月__日

## 十二、实地查勘期

实地查勘期：2021 年 12 月 30 日。

## 十三、估价作业期

估价作业期：2021 年 12 月 30 日至 2022 年 1 月 10 日。

#### 十四、有关事项说明

1、本估价结果受到本估价的各项假设限制，如果改变假设条件，估价结果会发生变化。

2、本估价结果（未设立法定优先受偿权利下的价值）仅是评估价，它不应该被视为价格实现的保证。

3、本估价结果没有考虑处置估价对象时可能发生的价值减损，也没有考虑扣除处置费用及税金。

4、本估价结果的价值类型为市场价值类型，它不同于拍卖估价对象的快速变现价值类型。

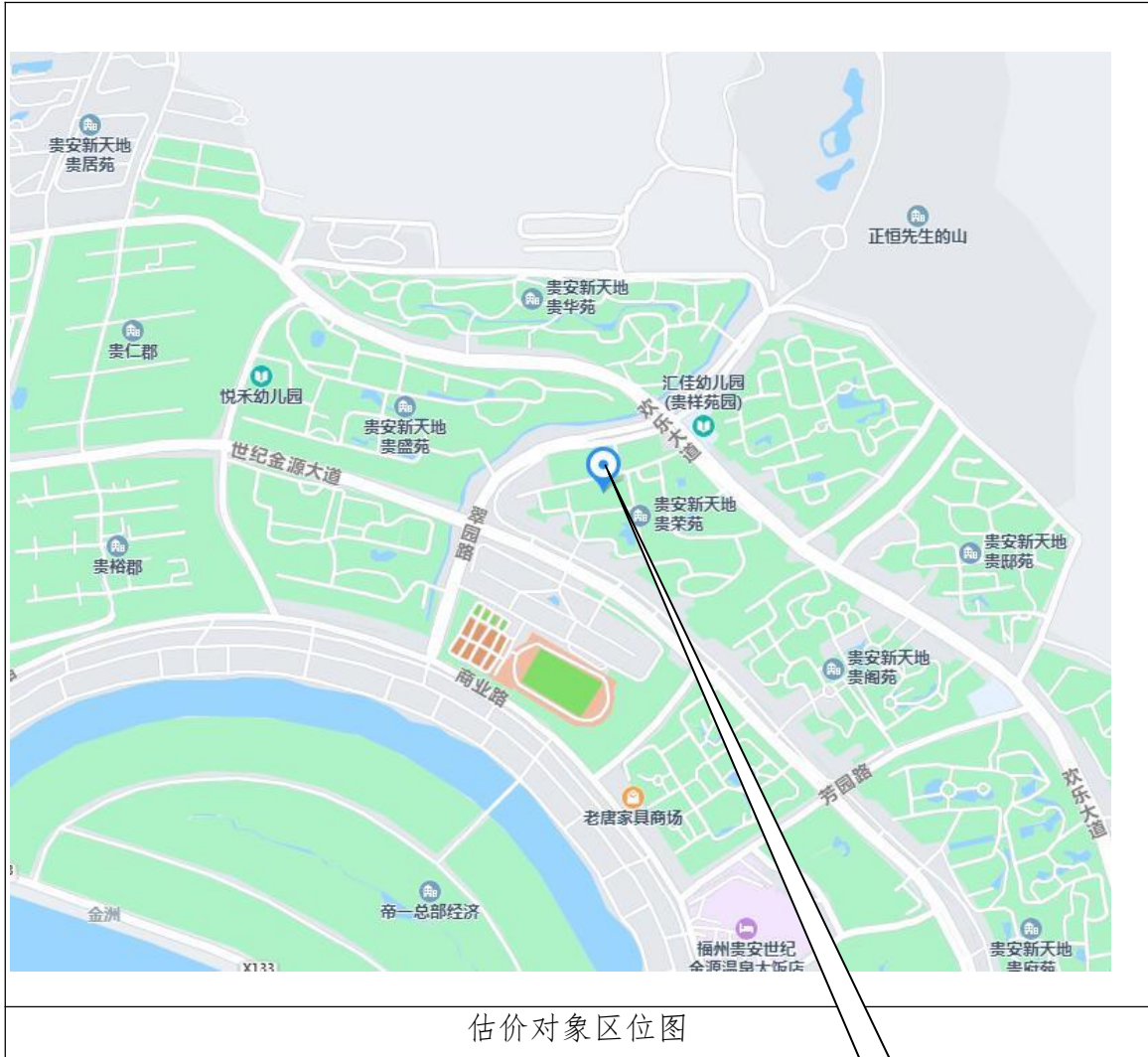
福建兴益资产房地产土地估价有限公司（公章）

2022年1月10日

## 附 件

- 一、福建省邵武市人民法院《价格评估委托书》[(2021)闽 0723 委评字第 00129 号]复印件
- 二、福建省邵武市人民法院《执行裁定书》[(2021)闽 0723 执 523 号]复印件
- 三、《不动产档案信息》、《房屋测绘面积计算表》、《不动产登记和交易中心信息查询表》复印件
- 四、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片
- 五、估价机构资质证书复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件

# 估价对象位置图



估价对象区位图

估价对象

估价对象内部状况、外部状况及周围环境照片

		
<p>入户门</p>	<p>室内</p>	<p>室内</p>
		
<p>室内</p>	<p>室内</p>	<p>室内</p>
		
<p>小区环境</p>	<p>小区环境</p>	<p>小区环境</p>