

# 估价报告摘要汇总表

青 F22100050 号

估价委托人	宁德市蕉城区人民法院					
估价目的	为委托人司法处置提供估价对象在价值时点的房地产市场价格参考					
价值时点	二〇二二年九月二日					
估价对象 1	王寿发、林妙梅所属位于福安市城北鹤兴中路 171 号商住					
权属人	王寿发、林妙梅					
规划用途	商住	建筑面积	产权部分		360.00 m <sup>2</sup>	
			无产权部分		48.71 m <sup>2</sup>	
估价结果	币种	人民币				
	市场价值评估额	有产权房地产市场价格（划拨状态下）	无产权部分建筑物价值		合计	
		壹佰玖拾肆万柒仟肆佰元整（小写：1,947,400 元）	伍万肆仟叁佰元整（小写：54,300 元）		贰佰万零壹仟柒佰元整（小写：2,001,700 元）	
	单价	5409 元/m <sup>2</sup>	1115 元/m <sup>2</sup>		——	
备注	上表所述内容摘自“青 F22100050-1 号”房地产估价报告书，欲了解本估价项目全面情况，需认真阅读本次房地产估价报告书全文。					
估价对象 2	林晓勇所属位于福安市城区城北福新中路 6 号、7 号住宅					
权属人	林晓勇					
规划用途	住宅	总建筑面积	589.62 m <sup>2</sup>	其中	6 号住宅	298.62 m <sup>2</sup>
					7 号住宅	291.00 m <sup>2</sup>
估价结果	币种	人民币				
	项目	6 号住宅	7 号住宅		合计	
	市场价值评估额	壹佰伍拾贰万捌仟肆佰元整（小写：1,528,400 元）	壹佰肆拾玖万零肆佰元整（小写：1,490,400 元）		叁佰零壹万捌仟捌佰元整（小写：3,018,800 元）	
	单价	5118	5122		——	
备注	上表所述内容摘自“青 F22100050-2 号”房地产估价报告书，欲了解本估价项目全面情况，需认真阅读本次房地产估价报告书全文。					

福建省青商房地产评估有限公司

二〇二二年十月九日



## 房地产估价报告



估价报告编号：青 F22100050-1 号

估价项目名称：王寿发、林妙梅所属位于福安市城北鹤兴中路 171 号  
商住房地产市场价值评估

估价委托人：宁德市蕉城区人民法院

房地产估价机构：福建省青商房地产评估有限公司

注册房地产估价师：郑 涛（注册号 3520120017）  
石 炜（注册号 3520170049）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 09 日



## 估价报告摘要表

青 F22100050-1 号

估价委托人	宁德市蕉城区人民法院		权属人	王寿发、林妙梅	
估价目的	为委托人司法处置提供估价对象在价值时点的房地产市场价值参考				
价值时点	二〇二二年九月二日				
估价对象	王寿发、林妙梅所属位于福安市城北鹤兴中路 171 号商住				
权属证书	《房屋所有权证》[韩房权证福安字第 0023163-1、0023163-2 号] 《国有土地使用证》[安政国用(2009)第 3203 号]				
估价方法	比较法、成本法		价值类型	市场价值	
估价对象状况	产权部分建筑面积	360.00 m <sup>2</sup>	无产权部分建筑面积	48.71 m <sup>2</sup>	
	建筑结构	混合	房屋规划用途	商住	
	土地使用权面积	57.03 m <sup>2</sup>	土地使用权类型	划拨	
	建成年份	2008 年	终止日期	/	
	总楼层	共 7 层 (无电梯)	所处楼层	自然层 1-6 层(有产权) 自然层 7 层及 2-6 层不确权部分(无产权)	
估价结果	币种	人民币			
	市场价值评估额	有产权房地产市场价值(划拨状态下)	无产权部分建筑物价值	合计	
		壹佰玖拾肆万柒仟肆佰元整(小写: 1,947,400 元)	伍万肆仟叁佰元整(小写: 54,300 元)	贰佰万零壹仟柒佰元整(小写: 2,001,700 元)	
	评估单价	5409 元/m <sup>2</sup>	1115 元/m <sup>2</sup>	——	
特别事项说明	根据估价人员现场查勘,估价对象所处楼宇共 7 层(其中 1-6 层为产权部分,其中 2-6 层超出部分 7.53 m <sup>2</sup> 不确权,第 7 层部分为违建无产权部分),有产权部分建筑面积为 360.00 m <sup>2</sup> (位于自然层 1-6 层),无产权部分建筑面积为 48.71 m <sup>2</sup> (其中 2-6 层不确权部分 7.53 m <sup>2</sup> ,第 7 层加盖部分 41.18 m <sup>2</sup> )。				
上表所述内容均摘自房地产估价报告书,欲了解本估价项目全面情况,需认真阅读本次房地产估价报告书全文。					

福建省青商房地产评估有限公司

二〇二二年十月九日

Tel:0591-87889085



## 致估价委托人函

青 F22100050-1 号

宁德市蕉城区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构特派估价人员对估价对象进行了估价，现将有关事项函复如下：

估价目的：为委托人司法处置提供估价对象在价值时点的房地产市场价格参考。

估价对象：王寿发、林妙梅所属位于福安市城北鹤兴中路 171 号商住；财产范围包括建筑物及相应分摊的国有土地使用权（不含土地使用权出让金），含室内二次装修价值及无产权部分建筑物价值，不含家电家具、债权债务等其他财产或权益；总建筑面积为 408.71 m<sup>2</sup> [其中有产权部分建筑面积为 360.00 m<sup>2</sup>，无产权部分总建筑面积为 48.71 m<sup>2</sup>（其中 2-6 层不确权建筑面积 7.53 m<sup>2</sup>，7 层加盖部分 41.18 m<sup>2</sup>）]，建筑结构为混合结构，房屋规划用途为商住；土地使用权类型为划拨，地类（用途）为商住，土地使用权面积为 57.03 m<sup>2</sup>；房屋所有权人及土地使用权人均为王寿发、林妙梅（共同共有）。

价值时点：2022 年 09 月 02 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，选用比较法及成本法进行了分析、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为：

总房地产市场价值为人民币贰佰万零壹仟柒佰元整（小写：2,001,700 元）[其中有产权部分房地产市场价值为人民币壹佰玖拾肆万柒仟肆佰元整（小写：1,947,400 元），评估单价为 5409 元/m<sup>2</sup>；无产权部分建筑物价值为人民币伍万肆仟叁佰元整（小写：54,300 元）]。

以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

法定代表人：

福建省青商房地产评估有限公司

二〇二二年十月九日



# 目 录

估价师声明 .....	01
估价假设和限制条件 .....	02
估价结果报告 .....	04
一、估价委托人 .....	04
二、房地产估价机构 .....	04
三、估价目的 .....	04
四、估价对象 .....	04
五、价值时点 .....	05
六、价值类型 .....	06
七、估价原则 .....	06
八、估价依据 .....	06
九、估价方法 .....	07
十、估价结果 .....	08
十一、实地查勘期 .....	08
十二、估价作业期 .....	08
十三、注册房地产估价师 .....	08
估价技术报告 .....	09
一、估价对象区位状况描述与分析 .....	09
二、估价对象实物状况描述与分析 .....	0 错误! 未定义书签。
三、估价对象权益状况描述与分析 .....	错误! 未定义书签。
四、市场背景描述与分析 .....	错误! 未定义书签。
五、估价对象最高最佳利用分析 .....	错误! 未定义书签。
六、估价方法适用性分析 .....	错误! 未定义书签。
七、估价测算过程 .....	14
八、估价结果确定 .....	23
附件 .....	24
一、可比实例调查表	
二、估价对象地理位置示意图	
三、估价对象相关照片	
四、《宁德市蕉城区人民法院价格评估委托书(2020)闽0902委评字第31号》、 《福建省宁德市蕉城区人民法院执行裁定书(2018)闽0902执463号》	
五、《房屋所有权证》[韩房权证福安字第0023163-1、0023163-2号]、《国有 土地使用证》[安政国用(2009)第3203号]、福建省同升测绘有限公司宁德市蕉城分公 司2020年07月30日出具的《测量报告书》(报告编号:20200730)(复印件)	
六、房地产估价机构企业法人营业执照(复印件)	
七、房地产估价机构备案证书(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陈述的事实是真实的、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，也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. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 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09月02日）并进行记录。
7. 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、本次估价各项假设

#### (一) 一般假设

1. 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，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2. 估价委托人提供了估价对象的对应的房屋查档清单及地籍管理资料复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的全部资料和陈述的情况是真实、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。

3. 由于估价委托人未委托专业机构对估价对象房屋安全、环境污染等进行专业鉴定、检测，估价人员无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价假估价对象房屋安全、无环境污染问题，且建筑物在耐用年限内或批准的土地使用年限内能够正常持续使用。

4. 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对应的房屋查档清单及地籍管理资料所记载的坐落一致，且具有唯一性。

5. 本次估价的时点是以重新实地查勘之日（2022年09月02日）作为价值时点。本报告书所做出的估价结论是以二〇二二年九月二日为价值时点，假定估价对象在外部政策、经济环境及各影响价值（格）因素不变的情况下，根据独立、客观、公正、合法原则得出的公允评估价值意见。

6. 估价对象在耐用年限内能够正常使用，估价对象的质量及地质状况正常。

#### (二) 未定事项假设

1. 估价对象相应的《房屋所有权证》（[韩房权证福安字第 0023163-1、0023163-2 号]）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结合房地产平面图，估价对象建成年份约为 2008 年，本次估价房屋建成年份以调查为准。

2. 根据现场查勘，估价对象所处楼宇实际总楼层为 7 层，其中产权登记部分位于自然层 1-6 层，无产权部分为 7 层及 2-6 层中不确权部分；根据福建省同升测绘有限公司宁德



市蕉城分公司 2020 年 07 月 30 日出具的《测量报告书》（报告编号：20200730），估价对象无产权部分建筑面积为 48.71 平方米，本次估价无产权部分建筑物价值以此数据为前提进行评估。

### （三）不相一致假设

1. 根据委托人提供的《房屋所有权证》（韩房权证福安字第 0023163-1、0023163-2 号）记载，估价对象房屋所有权人为王寿发、林妙梅共同共有；而估价对象对应的《国有土地使用证》[安政国用（2009）第 3203 号]记载的土地使用权人为王寿发，本次估价假定土地使用权人与房屋所有权人保持一致为前提进行评估。

### （四）背离事实假设

无。

### （五）依据不足假设

1. 估价委托人提供的估价对象对应的房屋权属资料均为复印件，未对权属原件进行查看，假设其权属为合法取得，拥有合法的使用、处置权等相关权利。

## 二、估价报告使用限制

1. 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。

2. 估价报告的使用期限为自本估价报告出具之日起不超过壹年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。

3. 本估价报告仅供估价委托人及相关人员使用，本估价报告的全部或部分内容只能表述在与本次估价目的有关的资料中，除此之外，未经本公司书面许可，不得向其他单位或个人提供。

4. 应用本估价报告时，估价报告使用人应明确本次估价的“价值类型”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。

5. 本估价报告的估价结果，须经福建省青商房地产评估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

### 一、估价委托人

名称：宁德市蕉城区人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：福建省青商房地产评估有限公司

法定代表人：周永华

住所：福建省福州市晋安区岳峰镇横屿路 15 号（原连江北路与化工路交叉口）东二环泰禾城市广场（一期）6#楼 4 层 12 办公

统一社会信用代码：91350102751365553K

房地产估价机构备案等级：一级

房地产估价机构备案证书编号：352018001

名称：福建省青商房地产评估有限公司宁德分公司

地址：宁德市东侨经济开发区闽东东路 8 号金玉良城 A 幢 3-B

负责人：郑意柯

统一社会信用代码：91350901MA31REQQ7Y

备案等级：分支机构

证书编号：3509201802

### 三、估价目的

为委托人司法处置提供估价对象在价值时点的房地产市场价格参考。

### 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（不含国有土地使用权出让金）、含室内二次装修价值及无产权加盖部分建筑物价值，不含家电家具、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：王寿发、林妙梅所属位于福安市城北鹤兴中路 171 号商住，房地产位于世纪大道与东湖路交汇处北侧。实勘为世纪大道 235 号。

2. 规模：估价对象产权建筑面积为 360.00 m<sup>2</sup>；土地使用权面积为 57.03 m<sup>2</sup>。无产权部分建筑面积为 48.71 m<sup>2</sup>。

3. 用途：法定用途及实际用途均为商住。

4. 权属：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[韩房权证福安字第 0023163-1、0023163-2 号]记载，估价对象房屋所有权人为王寿发、林妙梅（共同共有），登记时间为 2010 年 5 月 21 日；另 2-6 层超出部分 7.53 平方米不予确权。

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[安政国用（2009）第 3203 号]记载，估



价对象土地使用人为王寿发，地类（用途）为商住，地号为 002-00-08018006，图号为 115-（3），土地使用权类型为划拨。

### （三）土地基本状况

土地基本状况表	
四至	王寿发、林妙梅所属位于福安市城北鹤兴中路 171 号商住，宗地四至：东南邻商住楼，西北邻商住楼，西南邻东湖路，东北邻区间路。《福安市人民政府关于福安市 2019 年度城镇土地级别与基准地价更新成果的通告》（安政〔2021〕3 号）文件规定，土地等级属于福安市城区二级住宅用地、四级商服用地。
土地使用权类型	划拨
土地使用期限	/
规划条件	符合相关规划
土地开发程度	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 2008 年建成的商住楼宇。

### （四）建筑物基本状况

表 2 建筑物基本状况表			
建筑结构	混合结构，共 7 层板式楼房		
建成年份	2008 年	外墙	外墙面为面砖饰面
层高	1 层约 4 米，2 层以上均约 3.0 米	户型	商住楼
楼幢位置	位于沿街位置		
朝向及套房位置	建筑物为板式楼宇，位于中间位置（东西通透）。		
总楼层及层次	楼幢总层数共 7 层，估价对象产权部分位于建筑物自然层 1-6 层，无产权部分为自然层第 7 层（加盖部分）及 2-6 层不确权部分		
装饰装修	现场实勘时，估价对象沿街面一层为店面使用，入门为卷帘门，室内地面为水磨石，天棚为塑料扣板吊顶，内墙面为水泥漆；1 层后侧地面水磨石，内墙面及天棚普通刷白；楼梯面为大理石，不锈钢扶手；以上住宅客厅餐厅部分室内地面玻化砖，内墙面水泥漆，天棚水泥漆；厨房地面玻化砖，内墙面瓷砖，天棚塑料扣板吊顶；卫生间地面防滑地砖，内墙面瓷砖，天棚塑料扣板吊顶；加盖部分位于顶层，室内地面地砖，内墙面及天棚水泥漆；室内总体普通装修，装修成新度一般，有一定折旧。		
设施设备	无电梯，水、电、卫等设备设施使用正常。		
使用维护状况	维护状况良好。		

### 五、价值时点

以估价目的为依据，应委托方要求，经注册房地产估价师综合考虑，确定重新查勘之日作为本次估价价值时点，即二〇二二年九月二日。



## 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及相应分摊的土地使用权的价值（不含土地出让金），含室内二次装修价值及无产权加盖部分建筑物价值，不含家电家具、债权债务等其他财产或权益等；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、法规和规定文件

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（2019年修正）》（中华人民共和国主席令第三十二号；自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法（2019年修正）》（中华人民共和国主席令第三十二号；自2020年1月1日起施行）；



4. 《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，自2008年1月1日起施行）；
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》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；
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. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；
9. 《福安市人民政府关于福安市2019年度城镇土地级别与基准地价更新成果的通告》（安政〔2021〕3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）；
3. 《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017~FJYD-311-2017）、《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017~FJYD-409-2017）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017版）及价值时点相近月份的《福建工程造价信息》等。

#### （三）估价委托人提供的资料（均为复印件）

1. 《宁德市蕉城区人民法院价格评估委托书（2020）闽0902委评字第31号》、《福建省宁德市蕉城区人民法院执行裁定书（2018）闽0902执463号》；
2. 《房屋所有权证》[韩房权证福安字第0023163-1、0023163-2号]；
3. 《国有土地使用证》[安政国用（2009）第3203号]；
4. 福建省同升测绘有限公司宁德市蕉城分公司2020年07月30日出具的《测量报告书》（报告编号：20200730）。

#### （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

1. 本次估价有产权部分估价对象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×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。



## 2、估价对象无产权部分建筑物采用成本法进行估价

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。其基本计算公式为：

建筑物重置单价=建筑开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费

建筑物现值=建筑重置单价×成新率

## 十、估价结果

按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及成本法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点的总房地产市场价值为人民币**贰佰万零壹仟柒佰元整**（小写：2,001,700元）[其中有产权部分房地产市场价值为人民币**壹佰玖拾肆万柒仟肆佰元整**（小写：1,947,400元），评估单价为5409元/m<sup>2</sup>；无产权部分建筑物价值为人民币**伍万肆仟叁佰元整**（小写：54,300元）]。

估价结果内涵为包括建筑物及分摊的土地使用权（不含土地出让金）、含无产权加盖部分建筑物价值，含室内二次装修，不含家电家具、债权债务等其他财产或权益等，没有扣除预期实现买卖的处置费用及相关税金。

## 十一、实地查勘期

2022年09月02日。

## 十二、估价作业期

2022年09月02日至2022年10月09日。

## 十三、注册房地产估价师

注册房地产估价师（签名）：

姓 名：	郑 涛	石 炜
注册号：	3520120017	3520170049

福建省青商房地产评估有限公司

二〇二二年十月九日



### 估价对象地理位置示意图



注：标有“☆”处为估价对象所在的位置。





估价对象部分现场查勘照片



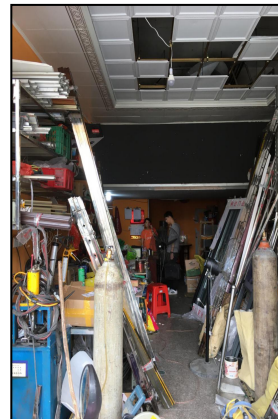
楼宇正立面



楼宇背立面



楼宇一层



一层室内



室内



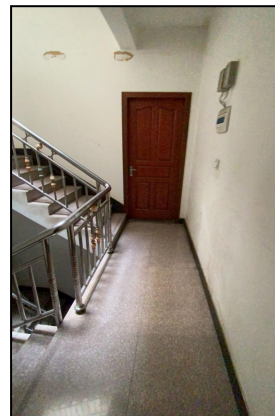
室内



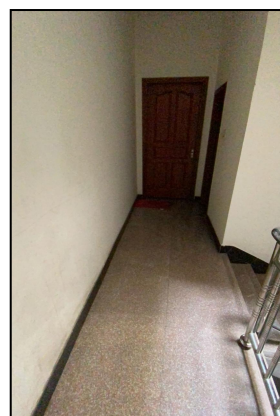
室内



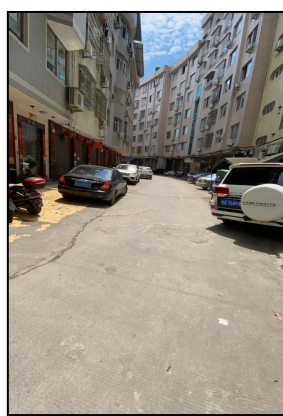
室内



室内



室内



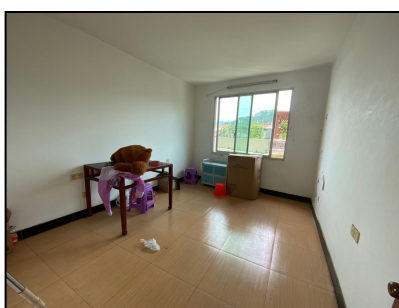
临路状况



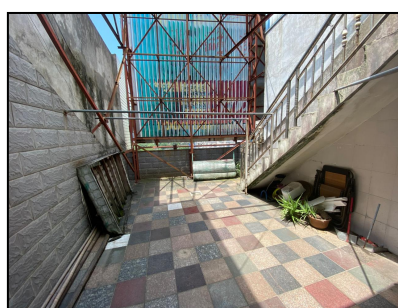
临街状况



7层(违建)



7层室内



露台



## 房地产估价报告



估价报告编号：青 F22100050-2 号

估价项目名称：林晓勇所属位于福安市城区城北福新中路 6 号、7 号  
住宅房地产市场价值评估

估价委托人：宁德市蕉城区人民法院

房地产估价机构：福建省青商房地产评估有限公司

注册房地产估价师：郑 涛（注册号 3520120017）  
石 炜（注册号 3520170049）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 09 日





## 估价报告摘要表

青 F22100050-2 号

估价委托人	宁德市蕉城区人民法院		权属人	林晓勇	
估价目的	为委托人司法处置提供估价对象在价值时点的房地产市场价值参考				
价值时点	二〇二二年九月二日				
估价对象	林晓勇所属位于福安市城区城北福新中路 6 号、7 号住宅				
权属证书	《房屋所有权证》（安房权证福安字第 0020131373 号、福安市房权证城区城北字第 0015297 号） 《国有土地使用证》[安政国用（2013）第 2222 号、安政国用（2005）第 0749 号]				
估价方法	比较法		价值类型	市场价值	
估价对象状况	总建筑面积	589.62 m <sup>2</sup>	其中	6 号住宅	298.62 m <sup>2</sup>
				7 号住宅	291.00 m <sup>2</sup>
	建筑结构	混合	房屋用途	住宅	
	总土地使用权面积	90.20 m <sup>2</sup> （其中 6 号 46.20 m <sup>2</sup> , 7 号 44.00 m <sup>2</sup> ）	土地使用权类型	划拨	
	建筑成新	约八成新	终止日期	/	
	总楼层	共 6 层（无电梯）	所处楼层	自然层第 1-6 层	
估价结果	币种	人民币			
	项目	6 号住宅	7 号住宅	合计	
	市场价值评估额	壹佰伍拾贰万捌仟肆佰元整（小写： 1,528,400 元）	壹佰肆拾玖万零肆佰元整（小写： 1,490,400 元）	叁佰零壹万捌仟捌佰元整（小写： 3,018,800 元）	
	评估单价	5118 元/m <sup>2</sup>	5122 元/m <sup>2</sup>	——	
上表所述内容均摘自房地产估价报告书, 欲了解本估价项目全面情况, 需认真阅读本次房地产估价报告书全文。					

福建省青商房地产评估有限公司

二〇二二年十月九日



## 致估价委托人函

青 F22100050-2 号

宁德市蕉城区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构特派估价人员对估价对象进行了估价，现将有关事项函复如下：

估价目的：为委托人司法处置提供估价对象在价值时点的房地产市场价格参考。

估价对象：林晓勇所属位于福安市城区城北福新中路 6 号、7 号住宅；财产范围包括建筑物及相应分摊的国有土地使用权（不含土地使用权出让金），含室内二次装修，不含家电家具、债权债务等其他财产或权益；总建筑面积为 589.62 m<sup>2</sup>（其中 6 号建筑面积为 298.62 m<sup>2</sup>，7 号建筑面积为 291.00 m<sup>2</sup>），建筑结构为混合，用途为住宅；土地使用权类型为划拨，总土地使用权面积为 90.20 m<sup>2</sup>（其中 6 号 46.20 m<sup>2</sup>，7 号 44.00 m<sup>2</sup>）；房屋所有权人及土地使用权人均均为林晓勇（单独所有）。

价值时点：2022 年 09 月 02 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为：

房地产市场价值为人民币叁佰零壹万捌仟捌佰元整（小写：3,018,800 元）[其中估价对象 6 号住宅房地产市场价值为人民币壹佰伍拾贰万捌仟肆佰元整（小写：1,528,400 元）；估价对象 7 号住宅房地产市场价值为人民币壹佰肆拾玖万零肆佰元整（小写：1,490,400 元）]。

以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

法定代表人：

福建省青商房地产评估有限公司

二〇二二年十月九日



## 目 录

估价师声明 .....	31
估价假设和限制条件 .....	32
估价结果报告 .....	34
一、估价委托人 .....	34
二、房地产估价机构 .....	34
三、估价目的 .....	34
四、估价对象 .....	34
五、价值时点 .....	35
六、价值类型 .....	36
七、估价原则 .....	36
八、估价依据 .....	36
九、估价方法 .....	37
十、估价结果 .....	38
十一、实地查勘期 .....	38
十二、估价作业期 .....	38
十三、注册房地产估价师 .....	38
估价技术报告 .....	39
一、估价对象区位状况描述与分析 .....	39
二、估价对象实物状况描述与分析 .....	3 错误! 未定义书签。
三、估价对象权益状况描述与分析 .....	错误! 未定义书签。
四、市场背景描述与分析 .....	错误! 未定义书签。
五、估价对象最高最佳利用分析 .....	错误! 未定义书签。
六、估价方法适用性分析 .....	错误! 未定义书签。
七、估价测算过程 .....	44
八、估价结果确定 .....	50
附件 .....	51
一、可比实例调查表	
二、估价对象地理位置示意图	
三、估价对象相关照片	
四、《宁德市蕉城区人民法院价格评估委托书(2020)闽0902委评字第31号》、 《福建省宁德市蕉城区人民法院执行裁定书(2018)闽0902执463号》	
五、《房屋所有权证》(安房权证福安字第0020131373号、福安市房权证城区 城北字第0015297号)、《国有土地使用证》[安政国用(2013)第2222号、安政国用(2005) 第0749号](复印件)	
六、房地产估价机构企业法人营业执照(复印件)	
七、房地产估价机构备案证书(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陈述的事实是真实的、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，也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. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 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09月02日）并进行记录。
7. 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、本次估价各项假设

#### (一) 一般假设

1. 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，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2. 估价委托人提供了估价对象的对应的房屋查档清单及地籍管理资料复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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。

3. 由于估价委托人未委托专业机构对估价对象房屋安全、环境污染等进行专业鉴定、检测，估价人员无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价假估价对象房屋安全、无环境污染问题，且建筑物在耐用年限内或批准的土地使用年限内能够正常持续使用。

4. 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对应的房屋查档清单及地籍管理资料所记载的坐落一致，且具有唯一性。

5. 本次估价的时点是以重新评估现场查勘之日（2022年09月02日）作为价值时点。本报告书所做出的估价结论是以二〇二二年九月二日为价值时点，假定估价对象在外部政策、经济环境及各影响价值(格)因素不变的情况下，根据独立、客观、公正、合法原则得出的公允评估价值意见。

6. 估价对象在耐用年限内能够正常使用，估价对象的质量及地质状况正常。

#### (二) 未定事项假设

1. 因无法取得可比实例土地权属方面的资料，本次估价假设可比实例 A、B、C 土地取得方式均为出让。如果以上假设与权属部门登记不符，应以登记为准，并对估价结果做相应调整。

2. 由于可比实例所在小区的规划条件、土地剩余年限及室内二次装修年份等资料无法获悉，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。



(三) 不相一致假设

无。

(四) 背离事实假设

无。

(五) 依据不足假设

1. 估价委托人提供的估价对象对应的房屋查档清单及地籍管理资料均为复印件，未对权属原件进行查看，假设其权属为合法取得，拥有合法的使用、处置权等相关权利。

**二、估价报告使用限制**

1. 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。

2. 估价报告的使用期限为自本估价报告出具之日起不超过壹年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。

3. 本估价报告仅供估价委托人、相关人员使用，本估价报告的全部或部分内容只能表述在与本次估价目的有关的资料中，除此之外，未经本公司书面许可，不得向其他单位或个人提供。

4. 应用本估价报告时，估价报告使用人应明确本次估价的“价值类型”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。

5. 本估价报告的估价结果，须经福建省青商房地产评估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

### 一、估价委托人

名称：宁德市蕉城区人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：福建省青商房地产评估有限公司

法定代表人：周永华

住所：福建省福州市晋安区岳峰镇横屿路 15 号（原连江北路与化工路交叉口）东二环泰禾城市广场（一期）6#楼 4 层 12 办公

统一社会信用代码：91350102751365553K

房地产估价机构备案等级：一级

房地产估价机构备案证书编号：352018001

名称：福建省青商房地产评估有限公司宁德分公司

地址：宁德市东侨经济开发区闽东东路 8 号金玉良城 A 幢 3-B

负责人：郑意柯

统一社会信用代码：91350901MA31REQQ7Y

备案等级：分支机构

证书编号：3509201802

### 三、估价目的

为委托人司法处置提供估价对象在价值时点的房地产市场价格参考。

### 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（不含土地使用权出让金），含室内二次装修，不含家电家具、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：林晓勇所属位于福安市城区城北福新中路 6 号、7 号住宅，房地产位于福新路北侧、步上路东侧。

2. 规模：估价对象总建筑面积为 589.62 m<sup>2</sup>（其中 6 号建筑面积为 298.62 m<sup>2</sup>，7 号建筑面积为 291.00 m<sup>2</sup>），总土地使用权面积为 90.20 m<sup>2</sup>（其中 6 号 46.20 m<sup>2</sup>，7 号 44.00 m<sup>2</sup>）。

3. 用途：法定用途为住宅，实际用途均为商住。

4. 权属：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（安房权证福安字第 0020131373 号、福安市房权证城区城北字第 0015297 号）记载，估价对象房屋所有权人为林晓勇（单独所有），6 号住宅产权登记时间为 2013 年 6 月 3 日。



根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[安政国用(2013)第2222号、安政国用(2005)第0749号]记载,估价对象土地使用权人为林晓勇,地号为002-00-050506、002-00-050507,图号为114-(3),地类(用途)为住宅;土地使用权类型为划拨。

### (三) 土地基本状况

土地基本状况表	
四至	林晓勇所属位于福安市城区城北福新中路6号、7号住宅,宗地四至:东邻住宅,西邻住宅,南邻福新中路,北邻小路。《福安市人民政府关于福安市2019年度城镇土地级别与基准地价更新成果的通告》(安政〔2021〕3号)文件规定,土地等级属于福安市城区二级住宅用地。
土地使用权类型	划拨
土地使用期限	/
规划条件	符合相关规划
土地开发程度	已达“五通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯)及场地平整,地上已建成的住宅楼宇。

### (四) 建筑物基本状况

表2 建筑物基本状况表			
建筑结构	混合结构,共六层板式楼房		
建筑成新	约八成新	外墙	外墙正面为面砖饰面,背立面为水泥砂浆,铝合金玻璃窗
层高	1层:3.5米,2-5层:均为3.0米	户型	自建房(6号及7号合并使用)
楼幢位置	位于沿福新中路位置		
朝向及套房位置	建筑物为板式楼宇,朝向均为中间位置,南北通透		
总楼层及层次	楼幢总层数共6层,估价对象位于建筑物住宅层第1-6层(自然层第1-6层)		
装饰装修	根据现场查勘,估价对象1层沿街面为店面使用,室内地面为水磨石,内墙面为普通刷白,天棚局部扣板吊顶,其余为刷白;1层后侧为小厅及楼梯间,地面为水磨石,内墙面及天棚均为普通刷白;2层以上卧室地面为玻化砖及木地板,内墙面及天棚均为水泥漆;厨房地面为玻化砖,内墙面为瓷砖,天棚刷白;卫生间地面为防滑地砖,内墙面为瓷砖,天棚塑料扣板吊顶;露台地面为大理石,内墙面普通刷白;室内整体为普通装修,成新率略好,有一定折旧。		
设施设备	无电梯,水、电、通讯、网络等配套设施齐全。		
使用维护状况	一层店面使用,以上为住宅使用,维护状况良好。		

### 五、价值时点

以估价目的为依据,应委托方要求,经注册房地产估价师综合考虑,确定以重新委托实勘之日作为本次估价价值时点,即二〇二二年九月二日。





## 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及相应分摊的土地使用权的价值（不含土地使用权出让金），含室内二次装修，不含家电家具、债权债务等其他财产或权益等；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、法规和规定文件

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（2019年修正）》（中华人民共和国主席令第三十二号；自2020年1月1日起施行）；



3. 《中华人民共和国城市房地产管理法（2019年修正）》（中华人民共和国主席令第三十二号；自2020年1月1日起施行）；
4. 《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，自2008年1月1日起施行）；
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》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；
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. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；
9. 《福安市人民政府关于福安市2019年度城镇土地级别与基准地价更新成果的通告》（安政〔2021〕3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. 《宁德市蕉城区人民法院价格评估委托书（2020）闽0902委评字第31号》、《福建省宁德市蕉城区人民法院执行裁定书（2018）闽0902执463号》；
2. 《房屋所有权证》（安房权证福安字第0020131373号、福安市房权证城区城北字第0015297号）、《国有土地使用证》[安政国用（2013）第2222号、安政国用（2005）第0749号]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；
3. 可比实例等相关资料。

### 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×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。



## 十、估价结果

按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，确定估价对象的价值时点的市场价值为人民币叁佰零壹万捌仟捌佰元整（小写：3,018,800元）[其中估价对象6号住宅房地产市场价值为人民币壹佰伍拾贰万捌仟肆佰元整（小写：1,528,400元）；估价对象7号住宅房地产市场价值为人民币壹佰肆拾玖万零肆佰元整（小写：1,490,400元）]。

估价结果内涵为包括建筑物及相应分摊的国有土地使用权（不含土地使用权出让金），含室内二次装修，不含家电家具、债权债务等其他财产或权益，没有扣除预期实现买卖的处置费用及相关税金。

## 十一、实地查勘期

2022年09月02日。

## 十二、估价作业期

2022年09月02日至2022年10月09日。

## 十三、注册房地产估价师

注册房地产估价师（签名）：

姓名：	郑涛	石炜
注册号：	3520120017	3520170049

福建省青商房地产评估有限公司

二〇二二年十月九日



### 估价对象地理位置示意图



注：标有“☆”处为估价对象所在的位置。





### 估价对象部分现场查勘照片

