

福州市鼓楼区安泰街道八一七中路
55号洪腾阁1#楼101单元、4#车位
涉执房地产处置司法评估报告

房地产估价报告书

光明[2022]（房）字第 FZY0206 号

光明房地产资产评估有限责任公司

住所：福州市鼓楼区洪山镇西门华侨新村17号

全国免费投诉咨询电话：800-858-1818

项目经办人电话：0591-38175766

E-mail: fj-gm@163.com

<http://www.gmpg.cn>

房地产估价报告

估价报告编号：光明[2022]（房）字第 FZY0206 号

估价项目名称：福州市鼓楼区安泰街道八一七中路 55 号洪腾阁 1#楼 101 单元、4#车位涉
执房地产处置司法评估报告

估价委托人：福州市鼓楼区人民法院

房地产估价机构：光明房地产资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：林樟(注册号 3520130029)

李颖(注册号 3520030014)

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十五日

致估价委托人函

福州市鼓楼区人民法院：

受贵院委托，我公司对申请人庄雯、林子微、林于暄与被执行人林尔晨、王文珍共有物分割一案中，需对房屋产权人林群、庄雯所属的坐落于福州市鼓楼区安泰街道八一七中路 55 号洪腾阁 1#楼 101 单元、4#车位进行涉执房地产处置司法评估。估价对象总建筑面积 236.91 平方米，其中：1#楼 101 单元建筑面积为 197.5 平方米，4#车位建筑面积为 39.41 平方米。规划用途为住宅、其他，土地使用权类型为未知（本次估价设定为出让）。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值类型：市场价格。价值时点：二〇二二年九月十六日。根据有关的法律、法规及政策，遵循“独立、客观、公正、合法”的估价原则，在满足估价假设及限制条件下，选用比较法和收益法进行估价，确定估价对象在价值时点的市场价值为¥440.19 万元（大写金额：人民币肆佰肆拾万壹仟玖佰元整）。

特别提示：

- （1）估价结果为房地合一价，含室内二次装修但不包括其他不属于房地产的设施设备动产。
- （2）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。

以上内容摘自房地产估价报告书，欲了解本估价项目的详细情况和合理理解估价结论，应认真阅读本估价报告书全文。

光明房地产评估有限责任公司
法定代表人(盖章)

二〇二二年十月二十五日

目 录

| | |
|--|----|
| 估价师声明 | 1 |
| 估价假设和限制条件 | 2 |
| 估价结果报告 | 4 |
| 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 | 5 |
| 六、价值类型 | 5 |
| 七、估价原则 | 6 |
| 八、估价依据 | 6 |
| 九、估价方法 | 7 |
| 十、估价结果 | 8 |
| 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 |
| 附件 | 10 |
| 1、估价对象图片； | |
| 2、专业帮助情况和相关专业意见； | |
| 3、福州市鼓楼区人民法院提供的编号为（2022）闽 0102 执 2340 号《委托书》复印件； | |
| 4、福州市鼓楼区人民法院提供的《房屋所有权证》和《房屋登记簿附件（所有权）》复印件； | |
| 5、评估机构《营业执照》和《房地产估价机构备案证书》复印件； | |
| 6、签署本报告的注册房地产估价师注册证复印件。 | |

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和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国建设部、国家质量技术监督局颁布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等进行分析，形成估价意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、本次参加估价的注册房地产估价师林樟、李颖均具有足够的专业胜任能力，在估价过程中恪守估价职业道德，勤勉尽责。注册房地产估价师林樟已经对估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师李颖未对估价对象进行实地查勘。
- 6、没有人对本报告提供重要的专业帮助。

二〇二二年十月二十五日

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，考虑到估价对象为商品房，土地使用权类型一般为出让地，本次估价以委托人合法享有国有土地使用权并且土地使用权类型设定为国有出让为前提，估价未考虑可能的土地产权瑕疵对估价目的及抵押评估价值的实现的影响。

二、本估价报告使用的限制条件

- 1、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，他用无效。
- 2、未经估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本报告用于公开的文件、通告或报告中，亦不得以任何形式公开发表。
- 3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。
- 4、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值进行估算并发表专业意见，并不承担当事人决策的责任。评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

附 件

- 1、估价对象图片。
- 2、专业帮助情况和相关专业意见。
- 3、福州市鼓楼区人民法院提供的编号为（2022）闽 0121 执 2340 号《委托书》。
- 4、福州市鼓楼区人民法院提供的《房屋所有权证》和《房屋登记簿附件（所有权）》复印件。
- 5、评估机构《营业执照》和《房地产估价机构备案证书》复印件。
- 6、签署本报告的注册房地产估价师注册证复印件。

专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供重要的专业帮助和意见。