

福州市鼓楼区五凤街道
湖前小区 11#楼 402 单元及 26 附属间
涉执房地产处置司法评估报告

光明[2022]（房）字第 FZY0216 号

光明房地产资产评估有限责任公司

地址：福州市洪山镇西门华侨新村 17 号

电话：0591-38175725

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 FZY0216 号

估价项目名称：福州市鼓楼区五凤街道湖前小区 11#楼 402 单元及 26 附属间涉执房地产
处置司法评估报告

估价委托人：福建省莆田市城厢区人民法院

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：吴淑娟（注册号 3520120059）
雷 州（注册号 3520210021）

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十四日

致估价委托人函

光明[2022]（房）字第 FZY0216 号

福建省莆田市城厢区人民法院：

受贵院委托，对贵院执行黄国潘与被执行人魏世福、黄桂珍借款合同纠纷一案中所涉及的魏世福、黄桂珍名下坐落于福州市鼓楼区五凤街道湖前小区 11#楼 402 单元及 26 附属间进行评估。

估价目的：为人民法院执行福州市鼓楼区五凤街道湖前小区 11#楼 402 单元及 26 附属间处置参考价提供参考依据。

估价对象：福州市鼓楼区五凤街道湖前小区 11#楼 402 单元及 26 附属间，建筑面积 75.24m²，用途为住宅。

价值类型：市场价值。

价值时点：二〇二二年八月十九日。

估价结果：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，分别选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 RMB159.94 万元（壹佰伍拾玖万玖仟肆佰元整），单元房单价为 21257 元/平方米。拍卖以估价价值成交，买方应缴纳的税费（不含拍卖佣金）合计为 RMB1.5 万元，卖方应缴纳的税费（不含拍卖佣金）合计为 RMB10 万元。（税费仅供参考，具体以税务部门确定的为准）。

特别提示：

（1）估价结果不包括估价对象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。

光明房地产资产评估有限责任公司

法定代表人(盖章)：

二〇二二年十月二十四日

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	8
十二、实地查勘期	8
十三、估价作业期	8
附件	9
1、估价对象图片；	
2、专业帮助情况和相关专业意见；	
3、委托方提供的（2022）闽 0302 委评字第 94 号《价格评估委托书》及（2022）闽 0302 执恢 292 号《执行裁定书》；	
4、委托方提供的《房屋登记簿附件（所有权）》复印件 1 份；	
5、评估机构《营业执照》和《房地产价格评估资质证书》复印件各 1 份；	
6、签署本报告的注册房地产估价师注册证复印件各 1 份。	

- 2、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；
- 3、估价结果仅为人民法院执行财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；
- 4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用；
- 5、本报告有效期为一年，即自报告出具日开始一年内使用有效。在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用；
- 6、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价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估价行业组织进行专业技术评审。

估价结果报告

光明[2022]（房）字第 FZY0216 号

一、估价委托人：福建省莆田市城厢区人民法院

二、房地产估价机构

（一）营业执照

名称：光明房地产资产评估有限责任公司

法定代表人：雷云

住所：福建省福州市鼓楼区洪山镇西门华侨新村 17 号

统一社会信用代码：91350000154451891W

（2）备案证书

1、房地产备案证书

备案等级：福建省住房和城乡建设厅一级

证书编号：352017019

有效期限：2020 年 11 月 19 日至 2023 年 11 月 18 日；

2、土地备案情况

福建省自然资源厅办公室《关于光明房地产资产评估有限责任公司备案情况的函》闽土估备字[2020]0080 号。

三、估价目的

估价目的系为人民法院执行福州市鼓楼区五凤街道湖前小区 11#楼 402 单元及 26 附属间处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象名称和范围

估价对象为福州市鼓楼区五凤街道湖前小区 11#楼 402 单元及 26 附属间，财产范围包括房屋建筑物及所分摊的土地使用权的价值，包含室内二次装修的价值，不考虑抵押、租赁、查封等权利限制的影响。

（二）估价对象基本状况

1、名称：福州市鼓楼区五凤街道湖前小区 11#楼 402 单元及 26 附属间。

2、坐落：福州市鼓楼区五凤街道湖前小区。

3、规模：建筑面积 75.24m²。

4、用途：住宅。

- 5、权属：房屋所有权人为魏世福、黄桂珍。
- 6、楼层：总层数8层，估价对象位于地上第5层。
- 7、朝向：南北朝向。
- 8、建筑功能：估价对象所在楼宇地上一层为附属间，二层及以上均为住宅。

(三) 估价对象实物状况

1、土地实物状况描述与分析

- (1) 四至：南至江厝路，北至和睦巷，东至江厝一巷，西至天泉路。
- (2) 土地使用年限：未知。
- (3) 规划条件：估价对象为已建成使用，地上建筑物均按规划条件进行。
- (4) 土地级别：福州市城区三级住宅用地范围内。
- (5) 土地形状：估价对象所在宗地形状较规则。
- (6) 开发程度：红线内外五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），水、电供应保证率高，基础设施完善。

2、建筑物实物状况描述与分析

- (1) 名称：福州市鼓楼区五凤街道湖前小区 11#楼 402 单元及 26 附属间。
- (2) 建筑规模：建筑面积 75.24m²。
- (3) 建筑结构：钢混。
- (4) 设施设备：1 梯 2 户，楼房配置步行楼梯，楼宇内电照、水卫、通信、宽带等线路管道均已铺设。
- (5) 装饰装修：估价对象单元房客厅墙面天棚刷水泥漆，地面为地砖，卧室天棚墙面刷水泥漆，地面为金刚板，卫生间天棚 PVC 扣板，墙面及地面铺贴瓷砖。
- (6) 空间布局：建筑物总层为 8 层，地上一层为附属间，二层及以上均为住宅；垂直交通为步行楼梯；估价对象单元房位于地上 5 层，3 室 1 厅 1 卫 1 厨 1 阳台，平面布局较好；平均层高约 2.8 米。
- (7) 建筑功能：估价对象所属楼宇为纯住宅楼房，地上一层为附属间，二层及以上均为住宅。
- (9) 工程质量：较好。
- (10) 外观：楼宇外立面为瓷砖；整体外观一般。
- (11) 新旧程度：建成年份约为 1995 年。
- (12) 物业管理及小区概况：普通物业管理。小区绿化较多，小区环境好，设施齐全。

(13)使用及维护状况：使用正常，维护状况较好。

(14)完损状况：估价对象房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体基本完好，门窗及五金配件基本完好；小区内道路路面完好，设备管道运行基本正常；未见有明显影响质量安全的问题。

五、价值时点

本报告估价时点为二〇二二年八月十九日，依据《价格评估委托书》载明，实际查勘之日为评估基准日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值是指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

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状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指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化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

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》（中华人民共和国主席令第45号）（2020年5月28日

附 件

- 1、估价对象图片；
- 2、专业帮助情况和相关专业意见；
- 3、委托方提供的（2022）闽 0302 委评字第 94 号《价格评估委托书》及（2022）闽 0302 执恢 292 号《执行裁定书》复印件 1 份；
- 4、委托方提供的《房屋登记簿附件（所有权）》复印件 1 份；
- 5、评估机构《营业执照》和《房地产价格评估资质证书》复印件各 1 份；
- 6、签署本报告的注册房地产估价师注册证复印件各 1 份。

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。