

房地产估价报告

估价报告编号：（闽）光明[2020]（房）字第 NDY0092 号

估价项目名称：福安市城区城南棠兴路 802 号金鼎观湖 6 幢 6 层 A601 号房
住宅房地产估价

估价委托人：福安市人民法院

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：高婷（注册号 3520200017）
李宜涛（注册号：3720140020）

估价报告出具日期：二〇二〇年十月三十日

估价报告摘要表

编号：(闽)光明[2020](房)字第NDY0092号

估价对象	福安市城区城南棠兴路 802 号金鼎观湖 6 幢 6 层 A601 号房住宅		
产权证明	《房屋所有权证》：安房权证福安字第 0020151711-1、0020151711-2 号； 《国有土地使用证》：安政国用（2015）第 001601 号。		
估价委托人	福安市人民法院		
权属人	翁长树、卓雪平	共有情况	共同共有
估价目的	为委托人司法处置估价对象提供价值时点的房地产市场价格参考		
价值时点	2020 年 10 月 16 日		
估价作业期	2020 年 10 月 23 日至 2020 年 10 月 30 日		
建筑面积	124.97 m ² （其中套内建筑面积 99.47 m ² ）		
建成年份	2015 年		
建筑结构	钢混结构（带电梯）		
总楼层	18 层（含地下一层）	所处楼层	地上第 6 层
规划用途	成套住宅	土地使用权面积	36.30 平方米
土地使用权类型	出让	终止日期	2082 年 3 月 1 日
价值类型	市场价值		
估价方法	比较法		
估价结果	单价	单价：8871 元/m ²	
	总价	总价：110.9 万元 (金额大写：人民币壹佰壹拾万玖仟元整)	
特别事项说明	因条件受限，房地产估价师实地查勘时无法对估价对象室内进行入户查勘。		

光明房地产资产评估有限责任公司
二〇二〇年十月三十日

致估价委托人函

(闽)光明[2020](房)字第 NDY0092 号

福安市人民法院:

受贵单位的委托,我对翁长树、卓雪平所属的坐落于福安市城区城南棠兴路 802 号金鼎观湖 6 幢 6 层 A601 号房(房屋建筑面积 124.97 m²,土地使用权面积 36.30 m²) 住宅房地产进行估价,估价目的系为委托人司法处置估价对象提供价值时点的房地产市场价值参考,价值类型为市场价值,价值时点为二〇二〇年十月十六日。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壹佰壹拾万玖仟元整(¥110.9 万元),单价为 8871 元/m²。

特别提示:

- (1) 估价结果含估价对象室内二次装修,但不包括室内家具、家电等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。

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):

二〇二〇年十月三十日

目 录

估价师声明 1

估价的假设和限制条件 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 6

 六、 价值类型 6

 七、 估价原则 6

 八、 估价依据 7

 九、 估价方法 8

 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、 估价对象位置示意图；

 2、 估价对象图片；

 3、 专业帮助情况和相关专业意见；

 4、 《福建省福安市人民法院价格评估委托书》（2020）闽 0981 委评 273 号复印件；

 5、 《福建省福安市人民法院执行裁定书》（2019）闽 0981 执 349 号复印件；

 6、 安房权证福安字第 0020151711-1、0020151711-2 号《房屋所有权证》复印件；

 7、 安政国用（2015）第 001601 号《国有土地使用证》复印件；

 8、 估价机构《营业执照》和《房地产估价机构备案证书》复印件；

 9、 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住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）等进行分析，形成估价意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、房地产估价师已于2020年10月23日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师签名栏

姓名	注册号	签名	签名日期
高婷	3520200017		2020年10月30日
李宜涛	3720140020		2020年10月30日

二〇二〇年十月三十日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

（一）一般假设

1、本估价报告以估价委托人提供的资料真实、合法、有效为假设前提，估价委托人应对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负全部的法律責任。我们对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的核查，但我们未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实；无理由怀疑估价委托人提供的情况和资料的真实性。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。假定估价对象质量合格、使用安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

3、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。

4、本报告书所作出的估价结论是以二〇二〇年十月十六日为价值时点，针对本次估价目的，未考虑估价对象租赁、查封及他项权利对价值的影响，估价结果未考虑估价对象的法定优先受偿权，特提醒报告使用方注意。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

1、本报告估价结果系指估价对象在无任何权利限制条件下的房地产公开市场价值。即估价对象未存在抵押权等他项权利的影响，也不存在租赁权及其他权利限制的影响，并以估价对象具备合法取得完全产权条件为假设前提进行估价。

2、本估价结果是房地合一价，含室内二次装修，但不包括室内家具、家电等其他不属于房地产的设施设备动产价值。

（四）不相一致假设

根据《福建省福安市人民法院价格评估委托书》〔（2020）闽 0981 委评 273 号〕，本次估价以委托之日 2020 年 10 月 16 日为价值时点，实地查勘日期为 2020 年 10 月 23 日，价值时点与实地查勘日期不一致，本次估价假设估价对象在价值时点的房地产状况与实地查勘日期的现状一致，且未发生可影响价值的重大变化。

（五）依据不足假设

因条件受限，房地产估价师实地查勘时无法对估价对象室内进行入户查勘，经过估价人员实地调查，本次估价假设估价对象室内为中档装修，建筑物结构不存在影响正常使用的问题，室内门窗完好，天棚及墙面、地面、卫生间等不存在漏水、渗水等问题。

估价对象能够做为住宅用途房屋正常使用。

二、本估价报告使用的限制条件

1、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。

2、估价结果为房地产市场价格（或市场价值等），未考虑快速变现等处方式带来的影响。

3、本报告针对本次估价目的有效，他用无效。估价所得结论仅作为委托人司法处置估价对象在价值时点的房地产市场价格提供参考，本报告不作为其他目的使用。估价报告有效期内，如果假设条件不成立或估价对象状况、城市房屋计税政策及房地产市场价格发生重大变化，并对评估结论产生明显影响时，应对估价对象进行重新评估。

4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、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。

6、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。

7、本报告需经估价机构加盖公章、法定代表人签章，及 2 名或以上注册房地产估价师签名后方有效。

估价结果报告

(闽)光明 [2020] (房)字第 NDY0092 号

一、估价委托人

名称：福安市人民法院

二、房地产估价机构

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

资质等级：一级

有效期限：(2017 年 11 月 23 日至 2020 年 11 月 22 日)；

- 福建省住房和城乡建设厅颁发的《房地产估价机构备案证书》(编号：352017019，国家一级)
- 福建省自然资源厅颁发的《备案情况函》(编号：闽土估备字[2020]0080 号)

三、估价目的

估价目的系为委托人司法处置估价对象提供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

本次估价对象财产范围包括估价对象建筑物和分摊的土地使用权(含土地出让金)，含室内二次装修，但不含室内家电、家具等动产，也不包括债权债务等权益。

(二) 估价对象基本状况

- 1、名称：金鼎观湖 6 幢 6 层 A601 号房住宅。
- 2、坐落：福安市城区城南棠兴路 802 号。
- 3、规模：房屋建筑面积 124.97 m² (其中套内建筑面积 99.47 m²)。
- 4、用途：法定及实际用途均为住宅。

5、权属

(1)房屋权属状况：已取得安房权证福安字第 0020151711-1、0020151711-2 号《房屋所有权证》，权利人为翁长树、卓雪平，共有情况为共同共有，登记时间 2015 年 7 月 30 日，规划用途为成套住宅。

(2) 他项权利状况：未知。

6、楼层：总层数共 18 层（含地下一层），所在层为地上第 6 层。

7、朝向：南北朝向，西头单元。

(四) 估价对象土地基本状况

1、四至：东至小区规划道路，西至空地，南至天马大道，北至小区规划道路。

2、土地终止日期：2082 年 3 月 1 日。

3、地号：1-23-729。

4、图号：126-（2）。

5、地类用途：住宅。

6、规划条件：估价对象为住宅用地，地上建筑物均按规划条件进行。

7、土地级别：福安市城区二级住宅用地。

8、土地形状：估价对象所在宗地形状规则。

9、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。

(五) 建筑物基本状况

1、建筑规模：124.97 m²（其中套内建筑面积 99.47 m²）。

2、建筑结构：钢混结构。

3、设施设备：带电梯，楼宇内电照、水卫、通信、宽带等线路管道均已铺设。

4、装饰装修：建筑物外墙面贴面砖，入户防盗门，因条件受限，房地产估价师实地查勘时无法对估价对象室内进行入户查勘。

5、建成时间：建成于 2015 年。

6、维护状况：小区由专业的物业公司进行专业管理，有专人负责楼宇设备设施的

12、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）；

13、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，2016年3月2日）；

14、《福安市人民政府关于公布福安市城镇土地级别与基准地价修编成果的通知》（安政〔2018〕2号）文件。

（二）估价标准和指导意见或办法

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/T 50899-2013）；

3、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

（三）估价委托人提供的材料

1、《福建省福安市人民法院价格评估委托书》（2020）闽0981委评273号；

2、《福建省福安市人民法院执行裁定书》（2019）闽0981执349号；

3、安房权证福安字第0020151711-1、0020151711-2号《房屋所有权证》复印件；

4、安政国用（2015）第001601号《国有土地使用证》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；

3、本估价机构掌握的和估价人员实地查勘、市场调查所获取的其他有关资料。

九、估价方法

本次估价选取比较法。

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。

十、估价结果



光明房地产资产评估有限责任公司

Guangming Appraisal Co.,Ltd

正大 光明 正大 光明 正大 光明 正大 光明 正大 光明 正大 光明 正大 光明 正大 光明 正大 光明 正大 光明 正大 光明 正大 光明 正大 光明

估价对象于价值时点（2020 年 10 月 16 日）市场价值为人民币**壹佰壹拾万玖仟元整**（¥110.9 万元），单价为 8871 元/m²。

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：

高婷，注册号：3520200017

李宜涛，注册号：3720140020

签字日期：2020 年 10 月 30 日

签字日期：2020 年 10 月 30 日

十二、实地查勘期

二〇二〇年十月二十三日。

十三、估价作业期

本次估价作业期：二〇二〇年十月二十三日至二〇二〇年十月三十日止。

光明房地产资产评估有限责任公司

二〇二〇年十月三十日



估价对象位置示意图



★ 估价对象所在地

估价对象图片

	
<p>楼宇外观</p>	<p>楼宇外观</p>
	
<p>单元门</p>	<p>入户门</p>
	
<p>电梯间</p>	<p>小区环境</p>

估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

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。