**估价报告摘要表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | 福建省屏南县古峰镇城西路（《房屋所有权证》： 屏房权证古峰字第01696号及《国有土地使用证》：屏国用（2000）字第240号）1至6层房地产司法处置估价 | | | | | | |
| **估价委托人** | 顺昌县人民法院 | | | **权利人** | 张宜贤 | | |
| **估价目的** | 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值 | | | | | | |
| **权属证书** | 《顺昌县人民法院价格评估委托书》：[（2013）顺执行字第251号]  《福建省顺昌县人民法院执行裁定书》：[（2013）顺执行字第251-2号]  《顺昌县人民法院对外委托评估机构选定通知书》：[（2019）闽0721委评字第00029号]  《房屋所有权证》：[屏房权证古峰字第01696号]  《国有土地使用证》：[屏国用（2000）字第240号] | | | | | | |
| **估价对象** | **总建筑面积** | | | 730.54平方米 | | **建筑结构** | 混合、无电梯 |
| **土地用途** | | | 住宅 | | **土地使用权面积** | 127.78平方米 |
| **建成年份** | | | 2002年 | | **土地使用权类型** | 划拨 |
| **总楼层** | | | 共6层 | | **住宅所处楼层** | 位于自然层1-6层 |
| **价值时点** | 2019年5月24日 | | | | | | |
| **估价方法** | 比较法 | | | | | | |
| **价值类型** | 价值类型为市场价值，其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包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权和配套设施（水、电、通讯、网络等）的价值，不包含电器、家具等动产，付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积。 | | | | | | |
| **估**  **价**  **结**  **果** | 货 币 种 类 | | 人民币 | | | | |
| 市场单价 | | 2408元/平方米 | | | | |
| 市场价值 | | 壹佰柒拾伍万玖仟元整（¥1,759,000） | | | | |
| 备注 | **①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，也不考虑原有的租赁权和用益物权。②估价结果不包含拍卖过程发生的处置费用和税金。③本估价结果不应作为价格实现的保证。④本次评估结果不考虑应补交的土地使用权性质变更所产生的相关费用。** | | | | | |

上表所述内容均摘自涉执房地产处置司法评估报告书，欲了解本评估项目全面情况，需认真阅读本次涉执房地产处置司法评估报告书全文。

**顺昌县人民法院：**

受贵方的委托，本公司特派注册房地产估价师鲁丽娜（注册号：3520160063）、林伟（注册号：3520190045）及估价员叶海花对估价对象进行了估价，现将有关事项函复如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：福建省屏南县古峰镇城西路（《房屋所有权证》： 屏房权证古峰字第01696号及《国有土地使用证》：屏国用（2000）字第240号）1至6层房产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权和配套设施（水、电、通讯、网络等）的价值，不包含电器、家具等动产；总建筑面积为730.54平方米，土地使用权面积为127.78平方米，土地用途为住宅，土地使用权类型划拨，估价对象位于楼幢总层数6层的第1-6层，建筑结构为混合结构，无电梯，权利人为张宜贤。

价值时点：2019年5月24日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：如下表。

|  |  |
| --- | --- |
| **估价对象房地产价值评估结果一览表**   **币种：人民币** | |
| 市场单价 | 2408元/平方米 |
| 市场价值 | 壹佰柒拾伍万玖仟元整（¥1,759,000） |

**特别提示：①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，也不考虑原有的租赁权和用益物权。②估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。③本估价结果不应作为价格实现的保证。④本次评估结果不考虑应补交的土地使用权性质变更所产生的相关费用。⑤本估价报告的使用期限为壹年，自本报告出具之日起计。**

**法定代表人：**

**江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司**

**2020年4月15日**

## 四、估价对象

**（一）估价对象财产范围**

估价对象财产范围包括福建省屏南县古峰镇城西路（《房屋所有权证》： 屏房权证古峰字第01696号及《国有土地使用证》：屏国用（2000）字第240号）1至6层房地产（含室内二次装修）、分摊的土地使用权和配套设施（水、电、通讯、网络等）的价值，不包含电器、家具等动产。

**（二）估价对象基本状况**

1．名称、坐落：屏南县古峰镇城西路（《房屋所有权证》： 屏房权证古峰字第01696号及《国有土地使用证》：屏国用（2000）字第240号）1至6层房产；东邻区间干道，西邻公园路，北邻南洋路。

2．规模：估价对象总建筑面积为730.54平方米；土地使用权面积127.78平方米。

3．土地用途：法定及实际用途均为住宅。

4．房屋所有权权属：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[屏房权证古峰字第01696号]记载，产权人张宜贤；丘（地）号：6-715；产别：私有；房屋结构：混合；房屋总层数：6层；建筑面积：730.54平方米。

5.土地使用权权属：根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[屏国用（2000）字第240号]记载，土地使用权人为张宜贤；地号：6-715,图号：46；土地用途：住宅；土地使用权面积127.78平方米；四至：东与张龙楚墙靠墙；西与张祖国墙靠墙；南至道路；北至环西路。

**（三）土地基本状况**

1．四至：东与张龙楚墙靠墙；西与张祖国墙靠墙；南至道路；北至环西路。根据《屏南县人民政府关于公布屏南县中心城区土地级别与地价更新成果的通知（屏政综[2017]252号）文件规定，土地等级属于屏南县二级住宅地。

2．土地使用权类型：划拨。

3．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2002年开发建成住宅小区。

**（四）建筑物基本状况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **建筑物基本状况表** | | | | | | | |
| 建筑结构 | | 混合结构 | | | | | | |
| 设施设备 | | 不带电梯、水、电、通讯、网络等配套设施齐全 | | | | | | |
| 装饰装修 | | 功能分区 | 楼地面 | 内墙面 | | | 天棚 | 其他 |
| 客厅 | 木地板、水泥地板 | | 水泥漆 | | 水泥漆 | / |
| 餐厅 | 玻化砖 | | 水泥漆 | | 水泥漆 | / |
| 卧室 | 木地板、水泥地板 | | 水泥漆 | | 水泥漆 | / |
| 厨房 | 水泥地板 | | 水泥漆 | | 水泥漆 | / |
| 卫生间 | 防滑地砖 | | 瓷砖 | | 铝塑 | / |
| 阳台 | 防滑地砖 | | 瓷砖 | | 铝塑 | / |
| 楼梯地面为水泥，楼梯扶手为钢管扶手；入户设防盗门，铝合金窗。 | | | | | | |
| 建成年份 | | 建成于2002年 | | | | 外墙 | 瓷砖 | |
| 层高 | | 住宅2.8米 | | | | 户型 | 一层至三层：未分割  四层：3室1厅1卫1阳台  五层：3室2厅1厨1卫1阳台  六层：2室1花园 | |
| 使用维护状况 | | 至价值时点为住宅使用，墙面、楼地面、门窗等未出现明显破损情况，维护状况一般 | | | | | | |
| 楼幢位置 | | 沿街，楼幢位置一般 | | | | | | |
| 朝向 | | 南北朝向，中间单元 | | | | | | |
| 总楼层及层次 | | 楼幢总层数共6层，位于自然层第1-6层 | | | | | | |

## 五、价值时点

2019年5月24日（根据《福建省顺昌县人民法院价格评估委托书》确定）。