

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：闽衡益房估[2022]第 NP213 号

估价项目名称：邵武市李纲东路南侧锦绣佳苑 2 层 206 室及-1 层 E12 号

杂物间住宅房地产司法处置估价

估价委托人：邵武市人民法院

房地产估价机构：福建衡益资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：刘洪利（注册号：3520070001）

廖新朝（注册号：3520120031）

估价报告出具日期：2022 年 3 月 28 日

估价报告摘要表

项目名称	邵武市李纲东路南侧锦绣佳苑2层206室及-1层E12号杂物间住宅房地产司法处置估价				
估价委托人	邵武市人民法院		房屋所有权人	官剑、张小玲	
			土地使用者	官剑、张小玲	
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格				
权属证书	《房屋所有权证》：[房权证邵武字第20111745-1号、20111745-2号] 《国有土地使用证》：[邵国用(2013)第00725号] 《福建省邵武市人民法院价格评估委托书》：[(2021)闽0781委评字第00126号] 《福建省邵武市人民法院执行裁定书》：[(2021)闽0781执恢229号]				
估价对象	总建筑面积	118.48 m ² (其中住宅建筑面积为105.67 m ² , 杂物间建筑面积为12.81 m ²)		建筑结构	钢混
	总层数	7层		所处楼层	自然层第-1层、2层
	规划用途	地下室、成套住宅		地类(用途)	商住
	建成年份	2009年		土地使用权类型	出让
	土地使用期限	2053年11月19日			
价值时点	二〇二二年二月二十五日				
备注	价值时点实际二维码门牌为：李纲东路62号3梯206室				
价值类型	价值类型为市场价格，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(含土地出让金)和配套设施(水、电等)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。				
估价方法	比较法				
估价结果	项目名称	市场单价(元/m²)	市场价格(元)	卖方需缴纳相关税费(元)	买方需缴纳相关税费(元)
	邵武市李纲东路南侧锦绣佳苑2层206室	5071	伍拾叁万陆仟元整 (¥536,000)	肆万肆仟元整 (¥44,000)	壹万壹仟元整 (¥11,000)
	-1层E12号杂物间	2536	叁万贰仟元整 (¥32,000)	叁仟元整 (¥3,000)	壹仟元整 (¥1,000)
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，也不考虑原有的用益物权。②估价结果不包含拍卖过程发生的财产处置费用和税金。③本估价结果不应作为价格实现的保证。④因涉执房地产规划用途为住宅，保证其使用功能的完整性，故不可拆零使用。⑤本报告中的买卖双方交易税费是以估价结果作为基数测算的在价值时点应缴纳的税费，仅供参考，实际缴纳税费应以最终拍卖成交价及税务部门相关规定为准。				

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

致估价委托人函

闽衡益房估[2022]第 NP213 号

邵武市人民法院：

受贵方的委托，本公司特派注册房地产估价师刘洪利（注册号：3520070001）、廖新朝（注册号：3520120031）及估价员朱嘉威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格。

估价对象：邵武市李纲东路南侧锦绣佳苑 2 层 206 室及-1 层 E12 号杂物间住宅房地产；财产范围包括建筑物（包括室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地使用权出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；总建筑面积为 118.48 m²（其中住宅建筑面积为 105.67 m²，杂物间建筑面积为 12.81 m²），法定及实际用途为地下室、成套住宅，土地使用权类型为出让，土地使用期限为 2053 年 11 月 19 日。估价对象位于楼幢总层数 7 层的自然层第-1 层、第 2 层，建筑结构为钢混结构，无电梯，房屋所有权人官剑、张小玲，土地使用者为官剑、张小玲。

价值时点：2022 年 2 月 25 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	
项目名称	市场单价 (元/m ²)	市场价格（元）	卖方需缴纳相关税费（元）	买方需缴纳相关税费（元）
邵武市李纲东路南侧 锦绣佳苑 2 层 206 室	5071	伍拾叁万陆仟元整 (¥536,000)	肆万肆仟元整 (¥44,000)	壹万壹仟元整 (¥11,000)
-1 层 E12 号杂物间	2536	叁万贰仟元整 (¥32,000)	叁仟元整 (¥3,000)	壹仟元整 (¥1,000)
合计	--	伍拾陆万捌仟元整 (¥568,000)	肆万柒仟元整 (¥47,000)	壹万贰仟元整 (¥12,000)

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本估价报告的使用期限为壹年，自本报告出具之日起计。⑤因本次财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应进行相应调整后方可使用。⑥本报告中的买卖双方交易税费是以估价结果作为基数测算的在价值时点应缴纳的税费，仅供参考，实际缴纳税费应以最终拍卖成交价及税务部门相关规定为准。⑦欲知详情，请阅读本估价报告全文。

法定代表人：

福建衡益资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二二年三月二十八日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、本次估价的各项假设	2
二、估价报告使用限制	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	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	10
一、可比实例调查表	
二、估价对象地理位置方位图	
三、估价对象相关照片	
四、估价委托人提供的资料（复印件）	
1. 《房屋所有权证》：[房权证邵武字第 20111745-1 号、20111745-2 号]；	
2. 《国有土地使用证》：[邵国用（2013）第 00725 号]；	
3. 《福建省邵武市人民法院价格评估委托书》：[（2021）闽 0781 委评字第 00126 号]；	
4. 《福建省邵武市人民法院执行裁定书》：[（2021）闽 0781 执恢 229 号]；	
五、房地产估价机构提供的资料（复印件）	
1. 房地产估价机构企业法人营业执照（复印件）；	
2. 房地产估价机构备案证书（复印件）；	
3. 房地产估价师注册证书（复印件）。	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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/T48491-2015）、《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. 我们已对估价对象进行了实地查勘（实地查勘期 2022 年 2 月 25 日），参加实地查勘的有注册房地产估价师廖新朝（注册号：3520120031）。
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、本次估价的各项假设

（一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的权属证书复印件已与原件核对，但未予以核实，假定估价委托人提供的所有资料和陈述的情况是真实、完整和有效的，且估价对象可以在公开市场上自由转让。

2. 关注了估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地终止日期内能够正常使用。

3. 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权属证书所证载的坐落一致，且具有唯一性。

4. 由于估价委托方未明确估价期日，本次估价假设估价对象在估价期日的房地产状况与实地查勘完成之日的状况相同，且未发生可影响价值的重大变化，同时，本次评估以实地查勘完成之日作为估价期日（实地查勘日 2022 年 2 月 25 日）。

5. 由于估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价为司法拍卖估价，不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1. 估价委托人提供的估价对象权属证书为复印件，未对权属原件进行查看。

二、估价报告使用限制

1. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成

交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

2. 本估价报告仅供估价委托人及登记机关使用，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。

3. 未经本房地产估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4. 本估价报告的估价结果，须经福建衡益资产评估房地产土地估价有限公司盖章、法定代表人签名（或盖章）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。

5. 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。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：邵武市人民法院

二、房地产估价机构

名称：福建衡益资产评估房地产土地估价有限公司

企业住所：福建省南平市延平区解放路 73 号华闽兴业大厦 603 室

法定代表人：叶家贵

统一社会信用代码（营业执照注册号）：91350700MA2XN6N68C

备案等级：一级

证书编号：352019025

有效期：2019 年 6 月 12 日至 2022 年 6 月 11 日

机构信用代码证：G10350702002073105

三、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格。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括邵武市李纲东路南侧锦绣佳苑 2 层 206 室及-1 层 E12 号杂物间住宅房地产（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）和配套设施（水、电等）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：邵武市李纲东路南侧锦绣佳苑 2 层 206 室及-1 层 E12 号杂物间住宅房地产。

2. 规模：估价对象房地产总建筑面积为 101.79 m²（其中：有产权面积 105.67 m²、无产权面积 28.27 m²）。

3. 用途：规划及实际用途均为住宅。

4. 权属：权利人为官剑、张小玲，共有情况为共同共有。

5. 估价对象产权登记状况见表 2。

《房屋所有权证》登记状况表

表 2

证号	房权证邵武字第 20111745-1 号、20111745-2 号
权利人	官剑、张小玲
共有情况	共同共有

坐落	邵武市李纲东路南侧锦绣佳苑 2 层 206 室及-1 层 E12 号杂物间			
共有情况	共同共有			
登记时间	2011 年 4 月 18 日			
规划用途	地下室、成套住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	7	105.67	92.24	
	7	12.81	9.69	
附 记	2007 年 10 月 12 日购买的商品房。共有人情况： 所有权人：官剑 所有权证号：20111745-1 使用权人：张小玲 所有权证号：20111745-2			

(三) 土地基本状况

1. 四至：东临小巷，南临古城路，西临小巷，北临李纲东路。根据邵政地[2020]170号《邵武市人民政府关于公布实施城镇土地级别和基准地价更新结果的通知》文件规定，估价对象所处地段为邵武市三级住宅用地。

2. 土地使用权类型：出让。

3. 终止日期：2053 年 11 月 19 日。

4. 开发程度：已达“五通”（即通路、通上水、通下水、通讯、通电）及场地平整，地上已于 2009 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	砖混结构				
设施设备	无电梯、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	水泥漆	水泥漆	/
	卧室	木地板	水泥漆	水泥漆	/
	厨房	地砖	瓷砖	塑扣	/
	卫生间	地砖	瓷砖	塑扣	/
	阳台	地砖	瓷砖	水泥漆	/
	楼梯地面为水泥抹平，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 2009 年		外墙	瓷砖贴面	

层高	住宅约 2.8 米	户型	3 房 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳台
使用维护状况	至价值时点为住宅使用，使用正常，维护状况略好		
楼幢位置	沿街，楼幢位置一般		
朝向	南北朝向，中间单元		
楼层	自然层第 2 层/7 层		

	建筑面积	层高	楼层	地面	墙面	天棚	备注
杂物间	12.81 m ²	2.44 米	-1 层/7 层	-	-	-	现场查勘无法进入内部观察内部装修情况

五、价值时点

二〇二二年二月二十五日（即估价人员实地查勘之日）。

六、价值类型

1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

2. 价值定义

房地产市场价格是以一些类似房地产的成交价格为基准，剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异后进行测算得出的平均房地产市场价格。

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，分摊的国有土地使用权及室内二次装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；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。

6. 谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》自 2021 年 1 月 1 日起施行；
2. 《中华人民共和国土地管理（2019 年修正）》（中华人民共和国主席令第三十二号）；
3. 《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，根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正，根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；
4. 《中华人民共和国房地产管理法（2019 年修正）》（中华人民共和国主席令第三十二号）；
5. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定法释》（[2004]16 号）；
6. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令[2004]第 23 号）；

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第25号发布；根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订；根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订；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）；

8. 《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）；

9. 《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）；

10. 法释[2018]15号《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

11. 邵政地[2020]170号《邵武市人民政府关于公布实施城镇土地级别和基准地价更新结果的通知》文件及省、市相关文件。

（二）估价标准依据

1. 《中华人民共和国国家标准——房地产估价规范》（GB/T 48491-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
3. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）。

（三）估价委托人提供的资料

1. 《房屋所有权证》：[房权证邵武字第20111745-1号、20111745-2号]；
2. 《国有土地使用证》：[邵国用（2013）第00725号]；
3. 《福建省邵武市人民法院价格评估委托书》：[(2021)闽0781委评字第00126号]；
4. 《福建省邵武市人民法院执行裁定书》：[(2021)闽0781执恢229号]；

（四）房地产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

本次选用比较法进行估算。

比较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的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

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本房地产估价机构掌握的资料，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，在满足本次估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的房地产价值如下：

估价对象房地产价值评估结果一览表			币种：人民币	
项目名称	市场单价 (元/m ²)	市场价格 (元)	卖方需缴纳相关税 费(元)	买方需缴纳相关 税费(元)
邵武市李纲东路南侧锦绣佳苑2层206室	5071	伍拾叁万陆仟元整 (¥536,000)	肆万肆仟元整 (¥44,000)	壹万壹仟元整 (¥11,000)
-1层E12号杂物间	2536	叁万贰仟元整 (¥32,000)	叁仟元整 (¥3,000)	壹仟元整 (¥1,000)
合计	--	伍拾陆万捌仟元整 (¥568,000)	肆万柒仟元整 (¥47,000)	壹万贰仟元整 (¥12,000)

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本估价报告的使用期限为壹年，自本报告出具之日起计。⑤因本次财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应进行相应调整后方可使用。⑥本报告中的买卖双方交易税费是以估价结果作为基数测算的在价值时点应缴纳的税费，仅供参考，实际缴纳税费应以最终拍卖成交价及税务部门相关规定为准。⑦欲知详情，请阅读本估价报告全文。

十一、估价作业日期：估价作业期：2022年2月25日起至2022年3月28日。

十二、估价报告应用有效期：本估价报告的使用期限为壹年，自本报告出具之日起计。

十三、估价人员：注册房地产估价师：刘洪利、廖新朝，房地产估价员：朱嘉威。

附：估价技术报告。

注册房地产估价师（签章）：

二〇二二年三月二十八日

附件

一、可比实例调查表

二、估价对象地理位置方位图

三、估价对象相关照片

四、估价委托人提供的资料（复印件）

1. 《房屋所有权证》：[房权证邵武字第 20111745-1 号、20111745-2 号]；

2. 《国有土地使用证》：[邵国用（2013）第 00725 号]；

3. 《福建省邵武市人民法院价格评估委托书》：[(2021)闽 0781 委评字第 00126 号]；

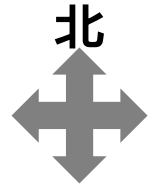
4. 《福建省邵武市人民法院执行裁定书》：[(2021)闽 0781 执恢 229 号]；

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）

估价对象位置图



注：标有“☆”处为估价对象所在的位置。

估价对象相关照片



楼幢外观



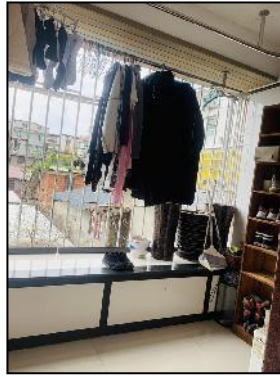
餐厅



卧室



卧室



阳台



卫生间



小区周边环境



小区周边环境



小区周边环境