**建瓯市南雅镇祖堂弄**

**混合结构四层自建房一幢**

**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FZY0082号**

**光明房地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FZY0082号

**估价项目名称**：建瓯市南雅镇祖堂弄混合结构四层自建房一幢涉执房地产处置司法评估报告

**估价委托人**：建瓯市人民法院

**房地产估价机构：**光明房地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Ο二二年六月三日

**致估价委托人函**

**建瓯市人民法院：**

受贵院委托，我公司对房屋产权人游金满所属的坐落于建瓯市南雅镇祖堂弄混合结构四层自建房一幢进行涉执房地产处置司法评估，估价对象建筑面积为385.84平方米、土地面积107.52平方米，土地所有权性质为集体，土地权属来源为划拨，批准用途为住宅。估价目的系为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值类型为市场价格，价值时点为二Ο二二年二月九日。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，选用成本法进行估价，确定估价对象在价值时点的评估值为￥55.86万元（大写金额：人民币**伍拾伍万捌仟陆佰**元整）。

**特别提示：**

（1）估价结果为房地合一价，不包括其他不属于房地产的设施设备等动产。

（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。

（3）估价对象所处宗地的土地所有权性质为集体，土地权属来源为划拨。根据土地管理法及拍卖法的相关规定：集体所有土地流转受限，仅限于集体内部使用权转让；集体土地上的房屋拍卖前应向当地乡镇人民政府申请，获批准后方可进行拍卖，竞买人只能是房屋所在地乡镇范围内具备房屋建设申请条件的村民，超过此条件的，应当依法办理集体土地的征收手续。

**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。**

**光明房地资产评估有限责任公司 法定代表人(盖章)**

**二Ο二二年六月三日**

**目 录**

**[估价师声明 1](#_Toc398943230)**

**[估价假设和限制条件 2](#_Toc398943231)**

**[估价结果报告 4](#_Toc398943232)**

[一、估价委托人 4](#_Toc398943233)

[二、房地产估价机构 4](#_Toc398943234)

[三、估价目的 4](#_Toc398943235)

[四、估价对象 4](#_Toc398943236)

[五、价值时点 5](#_Toc398943237)

[六、价值类型 5](#_Toc398943238)

[七、估价原则 6](#_Toc398943239)

[八、估价依据 6](#_Toc398943240)

[九、估价方法 7](#_Toc398943241)

[十、估价结果 8](#_Toc398943242)

[十一、注册房地产估价师](#_Toc398943243) 8

[十二、实地查勘期 8](#_Toc398943244)

[十三、估价作业期 8](#_Toc398943245)

**附件 [9](#_Toc398943247)**

1、估价对象图片；

2、专业帮助情况和相关专业意见；

3、建瓯市人民法院提供的编号为（2022）闽0783执恢3号《委托书》和（2022）闽0783执恢3号《执行裁定书》复印件；

4、建瓯市人民法院提供的估价对象《分户图》和《地籍资料》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。受疫情影响，我司特派估价人员黄光武对估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师林樟、李颖均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Ο二二年六月三日**

**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、估价报告中所依据的估价对象权属、用途、面积等资料由估价委托人提供，估价人员未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。假定它们是真实、合法、准确和完整的，并可在公开市场上自由转让。

2、估价人员对估价对象进行了实地查勘，关注了影响估价对象价值的重大因素如建筑质量、房屋安全、环境污染等，但未对其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视，实地查勘中未发现估价对象存在安全隐患。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、估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构及注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

4、本估价结果是房地合一价，不包括其他不属于房地产的设施设备等动产。

5、在估价计算过程中，对增值税的计算选择简易计税方法。

6、估价人员现场查看日为二〇二二年四月二十一日，价值时点为二Ο二二年二月九日，本次估价假定估价对象在价值时点时的状况与现场查看时房地产的状况一致。

7、涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、估价对象的土地为集体土地的，应当根据人民法院查明的集体土地使用权的类型、取得方式、使用期限等权益状况，结合国家和地方集体土地流转等相关规定合理评估。根据土地管理法及拍卖法的相关规定：集体土地流转受限，仅限于集体内部使用权转让；集体土地上的房屋拍卖前应向当地乡镇人民政府申请，获批准后方可进行拍卖，竞买人只能是房屋所在地乡镇范围内具备房屋建设申请条件的村民，超过此条件的，应当依法办理集体土地的征收手续。

**（二）未定事项假设**

无。

**（三）背离事实假设**

1、涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。估价委托人在价值时点未申报担保物权、查封及其他优先受偿权，本次估价以估价对象不存在担保物权、查封及其他法定优先受偿权为前提。

2、结合委托评估材料和实地查勘等情况，估价对象存在原产权人占用使用的情况，房地产估价机构及注册房地产估价师对人民法院查明的占有使用情况进行核查验证。本次估价不考虑占有使用情况对评估结果的影响，

**（四）不相一致假设**

依据估价委托人提供《地籍资料》，估价对象的土地所有权性质为集体，土地权属来源为划拨，批准用途为住宅。于价值时点，市场公开交易数据匮乏且建瓯市尚未颁布集体用地基准地价，结合市场交易情况及估价实践经验，本次估价设定估价对象土地权利类型为国有，土地性质为划拨，以此来测算宗地的土地使用权价格。报告使用者应充分了解按照实际用途持续使用可能存在的相应风险，且上述差异对市场价格的影响。

**（五）依据不足假设**

本次估价涉及农村集体用地估价，鉴于市场公开交易数据匮乏且建瓯市南雅镇尚未颁布集体用地基准地价。评估所必需的材料无法补充，或者补充后仍然难以满足评估需要，人民法院书面通知根据现有材料进行评估的，房地产估价机构只能依据现有材料进行评估。

**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。

**估价结果报告**

光明[2022]（房）字第FZY0082号

1. **估价委托人：**

**估价委托人：**建瓯市人民法院

**联系人：**李波

**联系电话：**18150019292

**二、房地产估价机构：**

估价机构：光明房地资产评估有限责任公司

**(一)营业执照**

名 称：光明房地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

**（二）房地产估价机构备案证书**

资质等级：一级

证书编号：352017019

有效期限：2020年11月19日至2023年11月18日

发证机关：福建省住房和城乡建设厅

**（三）土地估价机构备案证书**

**资质等级：**A级

**备案编号：**2020350080

**有效期限：**长期

**发证机关：**福建省自然资源厅

**三、估价目的**

估价目的系为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

1. **估价对象**

（一）估价对象名称和范围

估价对象为建瓯市南雅镇祖堂弄混合结构四层自建房一幢房地产，估价范围包括估价对象房屋及其土地使用权，不包含其他不属于房地产的设施设备等动产，不考虑抵押、租赁、查封等权利限制的影响。

1. **估价对象权益状况**
2. 根据委托方提供的《委托书》载，房屋所有权证号：200710193，其中：分户图

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **座落** | 建瓯市南雅镇祖堂弄 | **用途** | 住宅 | **建成年代** | 2004 |
| **产权人** | 游金满 | **结构** | 砖混 | **占地面积** | —— |
| **共有人** | —— | **层数** | 4 | **套内面积** | —— |
| **图号** | 测欧（雅）20070904030 | **层次** | 1-4 | **分摊面积** | —— |
| **建筑面积** | 385.84 |

2、根据委托方提供的《委托书》载，集体土地使用证号：20074028号：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **申请单位（个人）** | | | 游金满 | | | | | |
| **地址** | | | 南雅镇祖堂弄23号 | | | | | |
| **单位性质** | | | 个人 | | | **批准用途** | | 住宅 |
| **土地所有权性质** | | | 集体 | | | **批准使用期限** | |  |
| **土地权属来源** | | | 划拨 | | | **批准文号** | |  |
| **批准用地机关** | | |  | | | **批准日期** | | 2006.6.11 |
| **用地面积** | | | 107.52 | | | **用地类别** | | 50 |
| **其中建筑占地** | | | 107.52 | | | **土地等级** | |  |
| **地上物权属** | | | 本人 | | | **土地实际用途** | | 住宅 |
| **四至** | | | 东：①-②本宅墙靠弄  南：②-③本宅墙靠弄  西：③-④本宅墙靠弄  北：④-①本宅墙靠水沟 | | | | | |
| **图号** | 01-03 | **地号** | | 04/01/03008402 | **土地证号** | | 集体20074028 | |
| **审查人员初审意见** | | | 该宗地属集体土地，土地权属来源以集新文字第2040373号建设用地批准书，根据超面积7.52平方米已办理补办手续，建议游金满使用南雅镇祖堂弄23号土地107.52平方米按住宅用地给予登记，请审核。 | | | | | |

**（三）估价对象实物状况**

1、土地实物状况描述与分析

(1)名称：建瓯市南雅镇祖堂弄混合结构四层自建房一幢所属宗地。

(2)四至：东：①-②本宅墙靠弄，南：②-③本宅墙靠弄，西：③-④本宅墙靠弄，北：④-①本宅墙靠水沟。

(3)面积：估价对象所处宗地土地使用权面积为107.52平方米。

(4)用途：住宅。

(5)土地级别：根据《建瓯市人民政府关于公布建瓯市基准地价修订更新结果的通知》（瓯政综〔2020〕96号）文件，估价对象宗地所处区域为南雅镇一级住宅用地。

(6)形状：基本规则。

(7)地形地势：地形平坦；自然排水畅通，被洪水淹没、积水、潮湿的可能性较小。

(8)地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强。

(9)开发程度：开发程度为红线内外已“五通”，红线内已建成现房。

2、建筑物实物状况描述与分析

(1)名称：建瓯市南雅镇祖堂弄混合结构四层自建房一幢所属建筑物。

(2)规模：建筑面积385.84㎡。

(3)建筑结构：混合结构。

(4)设施设备：无电梯，水电等到位。

(5)装饰装修：外墙面为墙砖，窗为铝合金，室内均为普通装修。

(6)层高：一层层高约为3.8米，二至三层层高均约为3m。

(7)空间布局：地上一至四层均为住宅；估价对象所处梯位垂直交通为人行楼梯；平面布局，一层为一房二厅一厨一卫，二至四层均为三房一厅一卫；建筑物总层数为4层，估价对象单元房位于自然层1-4层，估价对象整座楼宇坐南朝北。

**五、价值时点**

本报告价值时点为二Ο二二年二月九日，该价值时点由《委托书》确定。

**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**

市场价格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。

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。

**七、估价原则**

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，同时遵循以下房地产估价技术性原则：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2020年1月1日起施行，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2020年1月1日起施行，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）（2016年7月2日）；

6、《建瓯市人民政府关于公布建瓯市基准地价修订更新结果的通知》（瓯政综〔2020〕96号）。

**（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）；

**（三）估价委托人提供的材料**

1、估价委托人提供的编号为（2022）闽0783执恢3号《委托书》1份；

2、估价委托人提供的编号为（2022）闽0783执恢3号《执行裁定书》1份；

3、估价委托人提供的估价对象《分户图》和《地籍资料》复印件1份。

**（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**

本次估价选取成本法（其中建筑物采用成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法）。

成本法是预测估价对象在估价时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价格或价值的方法。

房地产价值=土地使用权价值+建筑物现值

⑴土地使用权

土地使用权价值=土地取得费+土地取得税费+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费

具体步骤：

①基准地价系数修正法求取土地取得费：基准地价系数修正法是以政府公布的宗地所处土地级别的基准地价为基准，通过区位及实物状况分析，对各影响因素进行系数修正，从而求得宗地价格的评估方法。

其计算公式为：P=P1d×（1+∑Ki）×Kj+D

其中：

P—待估宗地价格； P1d—待估宗地对应的基准地价；

∑Ki —影响地价修正系数； Kj—估价期日、容积率、土地使用年限修正系数；

D—土地开发程度修正。

②重新开发土地的必要支出及应得利润的测算，包括土地取得税费、土地开发费、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润等费用。  
 ③计算土地使用权价值。

⑵建筑物

建筑物现值=重置价值×综合成新率

综合成新率结合现场勘查成新率和年限成新率按权重综合计算确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×权重值+年限成新率×权重值

**十、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，选用成本法进行估价，确定估价对象在价值时点的评估值为￥55.86万元（大写金额：人民币**伍拾伍万捌仟陆佰**元整）。

**十一、注册房地产估价师**

林樟（注册号3520130029） 李颖（注册号3520030014）

签字日期：二Ο二二年六月三日 签字日期：二Ο二二年六月三日

**十二、实地查勘期**

二Ο二二年四月二十一日。

**十三、估价作业期**

本次估价作业期：二Ο二二年二月九日至二Ο二二年六月三日止。

**光明房地资产评估有限责任公司**

**二Ο二二年六月三日**

**附 件**

1. 估价对象图片；
2. 专业帮助情况和相关专业意见；
3. 建瓯市人民法院提供的编号为（2022）闽0783执恢3号《委托书》和（2022）闽0783执恢3号《执行裁定书》复印件；
4. 建瓯市人民法院提供的估价对象《分户图》和《地籍资料》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。

**估价对象图片**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| 楼宇外观 |  | 楼宇大门 |
|  |  |  |
| 室内 |  | 室内 |
|  |  |  |
| 室内 |  | 室内 |

我司估价人员黄光武已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，但实地查看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。