

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 NP243 号

估价项目名称：邵武市华光南路西侧贤祥 3 号楼 2 层 5 号住宅房地产司

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 07 月 01 日

估价报告摘要表

项目名称	邵武市华光南路西侧贤祥 3 号楼 2 层 5 号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	杨宗清、黄秀琴		
		土地使用者	杨宗清、黄秀琴		
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 20092762-1 号、20092762-2 号]； 《国有土地使用证》：[邵国用（2014）第 03432 号]； 《邵武市房产测绘报告书》：[金纬房测字（2022）第 181 号]； 《福建省邵武市人民法院价格评估委托书》：[（2022）闽 0781 执 580 号]； 《福建省邵武市人民法院执行裁定书》：[（2022）闽 0781 执 580 号]；				
估价对象	总建筑面积	103.5 m ² （其中产权面积为 74.15 m ² ，无产权面积为 29.35 m ² ）	建筑结构	钢混（无电梯）	
	总层数	8 层	所处楼层	自然层第 2 层	
	规划用途	成套住宅	地类（用途）	商住	
	建成年份	2001 年	土地使用权类型	出让	
	终止日期	2049 年 11 月 11 日	土地使用权面积	14.02 m ²	
价值时点	二〇二二年六月二十七日				
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、成本法				
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）
	邵武市华光南路西侧贤祥 3 号楼 2 层 5 号	5537	肆拾壹万零陆佰元整（¥410,600）	壹万壹仟捌佰整（¥11,800）	肆仟整（¥4,000）
	无产权部分	845	贰万肆仟捌佰元整（¥24,800）	捌佰元整（¥800）	叁佰元整（¥300）
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 NP243 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：邵武市华光南路西侧贤祥3号楼2层5号住宅房地产；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103.5 m²（其中产权面积为74.15 m²，无产权面积为29.35 m²），法定及实际用途为成套住宅，土地使用权类型为出让，土地使用权面积为14.02 m²，终止日期为2049年11月11日。估价对象位于楼幢总层数8层的自然层第2层，建筑结构为钢混结构，无电梯，房屋所有权人杨宗清、黄秀琴，土地使用者为杨宗清、黄秀琴。

价值时点：2022年06月27日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、成本法。

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)
邵武市华光南路西侧 贤祥3号楼2层5号	5537	肆拾壹万零陆佰元整 (¥410,600)	壹万壹仟捌佰整 (¥11,800)	肆仟整 (¥4,000)
无产权部分	845	贰万肆仟捌佰元整 (¥24,800)	捌佰元整 (¥800)	叁佰元整 (¥300)
合计	--	肆拾叁万伍仟肆佰元 整 (¥435,400)	壹万贰仟陆佰元整 (¥12,600)	肆仟叁佰元整 (¥4,300)

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的使用。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

二〇二二年七月一日

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	3
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 20092762-1 号、20092762-2 号]；	
2. 《邵武市房产测绘报告书》：[金纬房测字（2022）第 181 号]；	
3. 《国有土地使用证》：[邵国用（2014）第 03432 号]；	
4. 《福建省邵武市人民法院价格评估委托书》：[（2022）闽 0781 执 580 号]；	
5. 《福建省邵武市人民法院执行裁定书》：[（2022）闽 0781 执 580 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 06 月 27 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 and 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 06 月 27 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

1、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

1、截止本次价值时点，根据本公司估价人员现场查勘，估价对象室内住宅户型已改动，现与 3 号、4 号房一并打通做宾馆使用。室内具体二次装修情况详见本估价结果报告中的“建筑物基本状况”。

2、截止本次价值时点，根据本公司估价人员现场查勘，估价对象阳台原为半封闭式，现为全封闭式。本次估价建筑面积按权属证书记载的面积进行估价。

(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、根据委托人提供的《房屋所有权证》：[房权证邵武字第 20092761 号]记载，估价对象原证载建筑面积为 74.15 平方米，但经估价人员现场实勘，估价对象的建筑物经邵武市金纬测绘有限责任公司出示《邵武市房产测绘报告书》：[金纬房测字（2022）第 181 号]，该估价对象存在加盖，加盖面积为 29.35 平方米。故，估价对象总建筑面积为 103.5 平方米（其中有产权建筑面积为 74.15 平方米，无产权增加面积为 29.35 平方米）。此次估价，邵武市金纬测绘有限责任公司实际测绘的建筑面积，仅作为本次评估作价时的计量依据，不作为产权面积及其他除本报告以外的任何法律依据。特此提示。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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：2022 年 5 月 27 日至 2025 年 5 月 26 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华光南路西侧贤祥 3 号楼 2 层 5 号住宅房地产（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：邵武市华光南路西侧贤祥 3 号楼 2 层 5 号住宅房地产。
2. 规模：估价对象房地产总建筑面积为 103.5 m²（其中有产权建筑面积为 74.15 平方米，无产权增加面积为 29.35 平方米）。
3. 用途：规划及实际用途均为成套住宅。
4. 权属：权利人为杨宗清、黄秀琴，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 20092762-1 号、20092762-2 号
房屋所有权人	杨宗清
共有情况	共同共有
坐落	邵武市华光南路西侧贤祥 3 号楼 2 层 5 号

登记时间	2009年9月20日			
规划用途	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)	其它
	8	74.15		
附 记	2008年12月31日购买的商品房。 共有人情况： 所有权人：杨宗清 所有权证号：20092762-1 所有权人：黄秀琴 所有权证号：20092762-2			

《国有土地使用证》登记状况表

证号	邵国用(2014)第03432号		
土地使用权人	杨宗清、黄秀琴		
座落	华光南路西侧贤祥(3号楼2层5号)		
地号	18/01/39/0149	图号	108-乙、丁
地类(用途)	商住	取得价格	空白
使用权类型	出让	终止日期	2049-11-11
使用权面积	14.02 m ²	其 中	独用面积 空白 m ²
			分摊面积 14.02 m ²

(三) 土地基本状况

1. 四至：东临华光南路，南临嘉鑫名苑，西临小巷，北临同富小区。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：2049年11月11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2001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	钢混结构				
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

	卧室	地址	墙纸	水泥漆	/
	卫生间	地砖	瓷砖	铝扣	/
	楼梯地面铺地砖，楼梯扶手为铝合金扶手；入户设防盗门，铝合金窗，内部格局相互打通，阳台已砌砖封闭。				
建成年份	建成于 2001 年		外墙	涂料	
层高	住宅约 2.8 米		户型	现作为宾馆使用	
使用维护状况	截止本次价值时点，根据本公司估价人员现场查勘，估价对象室内住宅户型已改动，现与 3 号、4 号房一并打通做宾馆使用。室内二次装修为：地面铺地砖及地毯，墙面部分为墙纸，部分为瓷砖，天棚部分为铝扣，部分为水泥漆；内设隔间，及配套卫生间。使用正常，维护状况略好				
楼幢位置	非沿街，楼幢位置一般				
朝向	南北朝向，中间单元				
楼层	自然层第 2 层/8 层				

五、价值时点

二〇二二年六月二十七日（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 20092762-1 号、20092762-2 号]；
2. 《邵武市房产测绘报告书》：[金纬房测字（2022）第 181 号]；
3. 《国有土地使用证》：[邵国用（2014）第 03432 号]；
4. 《福建省邵武市人民法院价格评估委托书》：[(2022) 闽 0781 执 580 号]；
5. 《福建省邵武市人民法院执行裁定书》：[(2022) 闽 0781 执 580 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、成本法进行估算。

1、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

2、成本法是测算估价对象在价值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。测算公式：

建筑物价值=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧。

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、成本法进行了分析、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)
邵武市华光南路西侧贤祥3号楼2层5号	5537	肆拾壹万零陆佰元整 (¥410,600)	壹万壹仟捌佰整 (¥11,800)	肆仟整 (¥4,000)
增加部分面积	845	贰万肆仟捌佰元整 (¥24,800)	捌佰元整 (¥800)	叁佰元整 (¥300)
合计	--	肆拾叁万伍仟肆佰元整 (¥435,400)	壹万贰仟陆佰元整 (¥12,600)	肆仟叁佰元整 (¥4,300)

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06月27日起至2022年07月01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）：

二〇二二年七月一日

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 20092762-1 号、20092762-2 号]；

2. 《邵武市房产测绘报告书》：[金纬房测字（2022）第 181 号]；

3. 《国有土地使用证》：[邵国用（2014）第 03432 号]；

4. 《福建省邵武市人民法院价格评估委托书》：[（2022）闽 0781 执 580 号]；

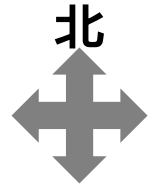
5. 《福建省邵武市人民法院执行裁定书》：[（2022）闽 0781 执 580 号]；

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



室内状况



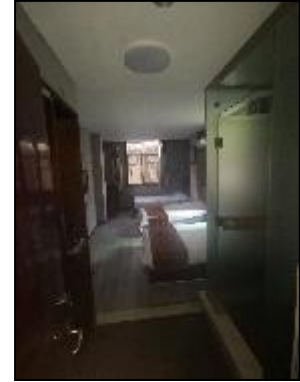
室内状况



无产权部分室内状况



室内状况



室内状况



周边环境



周边环境



周边环境