

房地产估价报告



估价项目名称：范立练所属的位于大田县均溪镇玉山路7号第六层住宅房地产市场价值评估

估价委托人：大田县人民法院

房地产估价机构：福建金诺土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：郭玉兰（注册号：4420080122）

万良文（注册号：3620020054）

估价报告编号：金诺[2022]04271号

估价报告出具日期：2022年7月10日

防伪码：2022-2081-1335

福建金诺土地房地产资产评估有限公司

地址：龙岩市新罗区曹溪街道曹溪北路富达小区富达楼二层24-27轴 电话：0597-2286299

估价报告摘要表

项目名称	范立练所属的位于大田县均溪镇玉山路7号第六层住宅房地产市场价值评估		
估价委托人	大田县人民法院		
权属人	范立练		
估价目的	为委托方司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值		
价值时点	2022年6月30日		
估价对象	房屋所有权证	田房证字第5000号	
	建筑面积	118.72m ²	用途 住宅
	总楼层/所在层	共7层/第6层	
	房屋结构	混合	建成年份 1991年
	国有土地使用证	田国用（91）字第0651号	
	分摊土地使用权面积	22.37m ²	
	土地使用权类型	划拨	用途 住宅
估价结果	<p>（一）本公司评估人员根据本次评估的特定目的，按照必要的评估程序对委托评估的房地产进行了实地勘察、市场调查，并采用适宜的评估方法，最终确定评估对象在价值时点2022年6月30日的评估价值为人民币86.97 万元（大写金额：人民币捌拾陆万玖仟柒佰元整），评估单价为7326元/m²；[估价结果包括建筑物（含室内二次装修价值）及相应分摊的国有土地使用权（不含土地出让金），不包括可移动家具家电等动产、债权债务等其他财产或权益]。</p> <p>（二）估价师知悉的优先受偿款为划拨土地上市交易时需补缴的土地出让金人民币5.94万元，本数值为预估金额，不作为补缴时的保证，涉及处置估价对象时所产生一切具体费用以实际缴纳为准。</p> <p>（三）房地产估价师知悉的变现费用（此处指估价对象房地产转让时卖方可能承担的税费预估金额，不包含买方本应承担的税费）为人民币2.43 万元，本数值为预估金额，不作为交税保证，涉及处置估价对象时所产生一切具体费用及费用标准需自行向相关部门查询。</p> <p>（四）在卖方（可能）承担的交易税费由买受人承担条件下的估价对象的评估净值为人民币78.60 万元（大写金额：人民币捌拾万零贰仟贰佰元整）。</p>		
价值类型	市场价值		
估价机构	福建金诺土地房地产资产评估有限公司		

福建金诺土地房地产资产评估有限公司

地址：龙岩市新罗区曹溪街道曹溪北路富达小区富达楼二层24-27轴

电话：0597-2286299

致估价委托人函

大田县人民法院：

受贵方委托，我公司注册房地产估价师郭玉兰（注册号：4420080122）、万良文（注册号：3620020054）对估价对象进行了估价。有关内容报告如下：

估价目的：为委托方司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：范立练所属的位于大田县均溪镇玉山路7号第六层住宅房地产；财产范围包括建筑物（包含室内二次装修价值）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；权利人为范立练，房屋用途为住宅，建筑面积118.72m²；土地用途为住宅，土地使用权类型为划拨，土地面积为22.37m²；估价对象总楼层/所在层为共7层/第6层，建筑结构为混合。

价值时点：2022年6月30日。

价值类型：市场价值。

估价方法：选用比较法、收益法。

估价结果：本评估报告根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选取科学评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价人员的经验和对影响房地产价值的因素分析，最终确定评估对象在价值时点2022年6月30日的评估价值如下：

估价结果一览表

币种为人民币元

项目及结果		住宅
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价（万元）	86.97
	单价（元/m ² ）	7326
2、估价师知悉的优先受偿款	总价（万元）	5.94
3、扣除优先受偿款后的房地产评估价值	总价（万元）	81.03
	单价（元/m ² ）	6825
4、卖方（可能）承担的交易税费	总额（万元）	2.43
5、在卖方可能需承担的交易税费由买受人承担条件下价值	总价（万元）	78.60
	单价（元/m ² ）	6621

特别提示：（1）估价结果包括建筑物（含室内二次装修价值）及相应分摊的国有土地使用权（不含土地出让金），不包括可移动家具家电等动产、债权债务等其他财产或权益；（2）本

福建金诺土地房地产资产评估有限公司

地址：龙岩市新罗区曹溪街道曹溪北路富达小区富达楼二层24-27轴 电话：0597-2286299

次评估涉及的补交土地出让金及交易税费为预估金额，估价对象上市交易时涉及处置估价对象时产生的一切具体费用标准需以相关部门实际计算为准。（3）本估价报告的使用期限不超过1年，自本报告出具之日起计；（4）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

估价机构名称：福建金诺土地房地产资产评估有限公司（公章）

法定代表人：

2022年7月10日

福建金诺土地房地产资产评估有限公司

地址：龙岩市新罗区曹溪街道曹溪北路富达小区富达楼二层24-27轴

电话：0597-2286299

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、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	8
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
附 件	10
一、《司法评估委托书》（复印件）	
二、估价对象位置图	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、估价对象权属证明文件（复印件）	
五、估价所依据的其他文件资料	
六、房地产估价机构企业法人营业执照（复印件）	
七、房地产估价机构资质证书（复印件）	
八、注册房地产估价师注册证书（复印件）	

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师于2022年6月30日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

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. 估价人员已对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，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，并且不存在任何法律上的争议或潜在争议。我们以权属文件所载结果的相关内容作为本次估价的依据。

2. 我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘。但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；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必要的关注，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。

3. 本次估价以估价对象保持现状继续使用为前提，并假定估价对象在其房屋耐用年限和批准土地使用年限内能够正常持续使用。

4. 估价委托人引领估价人员进行实地查勘的房地产与其所提供的权属证书所记载的坐落一致，且具有唯一性。

5. 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，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

(二) 未定事项假设

根据委托方提供的《房屋所有权证》，附记记载共有面积183.47m²，该共有面积为整幢自建房的共有面积，未对估价对象所对应的共有面积作出确认。本次评估仅以产权证上确权的建筑面积118.72m²进行评估测算，估价师无权对估价对象所对应的共有面积进行确权，无法对共有面积进行评估测算。敬请报告使用者注意。

(三) 背离事实假设

本次评估不考虑估价对象被查封、原有的担保物权、原有的租赁权、用益物权及其他优先受偿款对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

（一）本次估价仅为委托方司法处置提供参考依据而评估房地产市场价格，不作其他目的使用。

（二）估价对象拟作为拍卖标的物，应由相关利害关系人负责审查、核准，本报告不做任何替代审查作用。

（三）本估价报告的使用者为估价委托人和相关利害关系人，除国家法律、法规另有规定外，任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能由于得到估价报告而成为估价报告使用者。

（四）未经估价方书面同意，任何单位或个人不得将本估价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。

（五）本估价报告使用期限自报告出具之日起为壹年，如果当地房地产市场变化较大时半年内有效。

（六）本估价报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

（七）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。

（八）本估价报告的估价结果，须经福建金诺土地房地产资产评估有限公司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。

（九）根据委托人要求，标的拍卖成交后应由卖方承担的交易税费全部由买受人承担，本次估价已扣除相关由原产权人应承担的房屋交易税费（仅供参考）（不含买受人本应承担的交易税费）。

（十）本次评估涉及的补交土地出让金为预估金额，估价对象上市交易时涉及处置估价对象时所产生的的一切具体费用标准需以相关部门实际计算为准。

估价结果报告

一、估价委托人

大田县人民法院

二、估价机构

估价机构全称：福建金诺土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：郭玉兰

住所：福州市鼓楼区古田路9号福胜大厦1501复式单元

备案等级：一级

证书编号：352017014

三、估价目的

为委托方司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（包含室内二次装修价值）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于大田县均溪镇玉山路7号第六层住宅，所在建筑物为点状布局；权利人为范立练，房屋用途为住宅，建筑面积118.72m²；土地用途为住宅，土地使用权类型为划拨，土地面积为22.37m²；估价对象总楼层/所在层为共7层/第6层，建筑结构为混合。

权属登记信息摘要

一、房屋所有权登记状况(摘要):			
房屋所有权证号	田房证字第5000号		
房屋所有权人	范立练		
房屋座落	玉山路		
房屋用途	住宅	建筑面积	118.72m ²
建筑结构	混合	总层数/所在层	共7层/第6层
二、国有土地使用证登记状况(摘要):			
国有土地使用证号	田国用(91)字第0651号		

福建金诺土地房地产资产评估有限公司

地址：龙岩市新罗区曹溪街道曹溪北路富达小区富达楼二层24-27轴 电话：0597-2286299

土地使用权人	范立练		
地址	玉山路		
地号	玉山-（6）-16		
用途	住宅	使用权类型	划拨
分摊使用权面积	22.37m ²		

（三）土地基本状况

1. 小区四至：所处小区土地四至为东临集美路，南临通道，西临相邻住宅，北临玉山路。根据《大田县人民政府关于公布实施2019年大田县城镇（乡）基准地价的通知》（田政〔2021〕6号）文件规定，估价对象土地等级属于大田县第二级第二类住宅用地范围。

2. 形状：小区地块近似矩形，形状较规则。

3. 土地开发程度：土地开发程度已达到“五通一平”，地上建筑物已于1991年建成并交付使用。

4. 土地使用权类型：土地使用权类型为划拨。

5. 规划条件：规划用途为住宅用地。

（四）建筑物基本状况

建筑物基本状况表

建筑结构	混合结构
朝向	建筑物坐北朝南，南北朝向
总楼层/所处楼层	共7层/第6层
建筑面积	118.72m ²
户型	三房二厅一厨一卫
层高	3.0米
楼幢位置	位于小区沿街位置，楼幢位置一般
外观	外墙为水泥砂浆粉刷，建筑物外观一般
设备设施	宽带、水卫、电照、通讯、消防等设施设备完善
建成时间	建成于1991年，现场勘察综合成新率为60%
使用及维护状况	目前暂时闲置，维护状况一般

福建金诺土地房地产资产评估有限公司

地址：龙岩市新罗区曹溪街道曹溪北路富达小区富达楼二层24-27轴 电话：0597-2286299

装饰装修	<p>1、建筑物外墙为水泥砂浆粉刷；窗为铝合金推拉窗；公共部位为水泥地面，内墙面离地1米为水泥砂浆粉刷、以上为白灰粉刷，天棚为白灰粉刷；楼梯为水泥砂浆台面踏步，镀锌管扶手。</p> <p>2、估价对象室内二次装修情况如下：</p> <p>客厅：地面为水泥砂浆走平，内墙面离地1米为水泥砂浆粉刷、以上为白灰粉刷，天棚为白灰粉刷；</p> <p>卧室：地面为木地板，内墙面及天棚为白灰粉刷；</p> <p>厨房：地面为水泥砂浆走平，内墙面部分贴瓷砖、部分为白灰粉刷，天棚为白灰粉刷；</p> <p>卫生间：地面为马赛克，内墙面为部分贴瓷砖、部分为白灰粉刷，天棚为白灰粉刷；</p> <p>入户门为木门，其余为木门，铝合金窗。</p>
------	--

五、价值时点

本次估价结果的价值时点为2022年6月30日，即估价人员实地查勘日。

六、价值类型

1. 价值类型

本次估价的价值类型是市场价值。

2. 价值定义

市场价值：是估价对象适当营销后，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。

3. 价值内涵

价值内涵是在价值时点且满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象包括建筑物（含室内二次装修价值）、分摊的土地使用权（不含土地出让金）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；付款方式是一次性付清房价款；币种为人民币；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房；具备“五通”。

七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则：要求房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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。

福建金诺土地房地产资产评估有限公司

地址：龙岩市新罗区曹溪街道曹溪北路富达小区富达楼二层24-27轴 电话：0597-2286299

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状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

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. 《中华人民共和国土地管理法》（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第三次修正【主席令第32号】）；；

3. 《中华人民共和国城乡规划法》（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第二次修正）；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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第三次修正【主席令第32号】））；

5. 财政部、国家税务总局联合印发“财税[2015]39号”《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（自2015年3月31日起实施）；

6. 财政部、国家税务总局联合印发“财税〔2016〕36号”《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（自2016年5月1日起执行）；

7. 财政部、国家税务总局联合印发“财税〔2016〕43号”《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（自2016年5月1日起执行）；

8. 《大田县人民政府关于公布实施2019年大田县城镇（乡）基准地价的通知》（田政〔2021〕6号）。

（二）估价标准依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自2015年12月1日起实施）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（三）估价委托人提供的资料

1. 《大田县人民法院委托书》（2021）闽0425执恢363号）；

2. 《房屋所有权证》复印件

福建金诺土地房地产资产评估有限公司

地址：龙岩市新罗区曹溪街道曹溪北路富达小区富达楼二层24-27轴 电话：0597-2286299

3. 《国有土地使用证》复印件；

（四）房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和收集的估价所需资料

1. 估价对象实地查勘情况记录及相关照片；

2. 可比实例等相关资料；

3. 当地市场调查和搜集的有关资料等；

九、估价方法

本次估价选用比较法、收益法。

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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

本评估报告根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选取科学评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价人员的经验和对影响房地产价值的因素分析，最终确定评估对象在价值时点2022年6月30日的评估价值如下：

估价结果一览表

币种为人民币元

项目及结果		住宅
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价（万元）	86.97
	单价（元/m ² ）	7326
2、估价师知悉的优先受偿款	总价（万元）	5.94
3、扣除优先受偿款后的房地产评估价值	总价（万元）	81.03
	单价（元/m ² ）	6825
4、卖方（可能）承担的交易税费	总额（万元）	2.43
5、在卖方可能需承担的交易税费由买受人承担条件下价值	总价（万元）	78.60
	单价（元/m ² ）	6621

福建金诺土地房地产资产评估有限公司

地址：龙岩市新罗区曹溪街道曹溪北路富达小区富达楼二层24-27轴 电话：0597-2286299

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郭玉兰	4420080122		年 月 日
万良文	3620020054		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年6月30日。

十三、估价作业期

2022年6月30日至2022年7月10日。

福建金诺土地房地产资产评估有限公司（公章）

2022年7月10日

附 件

- 一、《司法评估委托书》（复印件）
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明文件（复印件）
- 五、估价所依据的其他文件资料
- 六、房地产估价机构企业法人营业执照（复印件）
- 七、房地产估价机构资质证书（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

估价对象部分照片



福建金诺土地房地产资产评估有限公司

地址：龙岩市新罗区曹溪街道曹溪北路富达小区富达楼二层24-27轴 电话：0597-2286299

专业帮助情况和相关专业意见

项目名称	范立练所属的大田县均溪镇玉山路7号第六层住宅房地产市场价值评估
专业帮助和相关专业意见	没有人对本报告提供相关专业帮助，本报告也未依据相关专业意见进行估价。