

房地产估价报告



估价报告编号：闽大地[2022]三明房地估 006 号

估价项目名称：司法拍卖涉及的清流县龙津镇碧林南路桃园村 4 号 101 室
住宅房地产市场价值评估

估价委托人：福建省清流县人民法院

房地产估价机构：福建大地土地评估房地产估价有限公司

注册房地产估价师：王超进（注册号：3520150044）

杨火生（注册号：3520020008）

估价报告出具日期：2022 年 2 月 28 日

名称	清流县龙津镇碧林南路桃园村 4 号 101 室住宅房地产市场价值评估		
权证情况	法院执行裁定书	--	
	不动产权证	闽（2017）清流县不动产权第 0001160 号	
所有人	尤金枝、廖美群		
价值时点	2022 年 2 月 14 日		
估价对象现状	房屋用途	住宅	
	土地性质	国有出让土地	
	土地用途	住宅用地	
	租赁情况	否	
权利限制情况	查封	已查封	
	抵押	已抵押	
提供的文件	1、《福建省清流县人民法院委托书》[(2022)闽 0423 执 21 号];		
估价对象介绍	建筑面积	499.12 平方米	
	土地使用权分摊面积	75.26 平方米	
	建成年份	2010 年	
	装修情况	普通装修	
	房屋户型	自建房	
	结构	钢混结构	
	住宅楼层/自然楼层/ 总楼层	1-6 层/6 层	
	评估总价（房地合一 价格）	179.53 万元（大写壹佰柒拾玖万伍仟叁佰元整）	
	评估单价	单价：3597 元/平方米	
	税费情况	1、买方税费：5.39（万元）	
		契税：5.39（万元）	
2、卖方税费 9.49（万元）			
印花税：0.09（万元）			
	个人所得税：9.4（万元）		
税后总价	170.04 元（大写壹佰柒拾万零肆佰元整）		

注：以上内容摘自房地产估价报告书，欲了解本估价项目全面情况，应阅读房地产估价报告全文。

2022 年 2 月 28 日

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591) 87875906、87854415

致估价委托人函

福建省清流县人民法院：

受您委托，本估价机构委派注册房地产估价师王超进（注册号：3520150044）、杨火生（注册号：3520020008）及助手房地产估价员对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

估价对象：清流县龙津镇碧林南路桃园村 4 号 101 室住宅房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）和配套设施（水、电、通讯等）的价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑总面积 499.12 平方米；估价对象法定用途为住宅，土地使用权类型为出让，土地使用权面积 75.26 平方米；建筑结构为钢混结构，不带电梯；权属人：尤金枝、廖美群。

价值时点：2022 年 2 月 14 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：遵照有关的法律法规、政策文件和技术标准，根据估价委托人提供的资料和本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，在满足本次估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点的房地产价值估价结果（未扣除交易中产生的相关税费）见下表：

估价对象房地产价值评估结果表 表 1

项目	估价结果	
	单价（元/㎡）	总价或总额（万元）
清流县龙津镇碧林南路桃园村 4 号 101 室	3597	179.53 (人民币壹佰柒拾玖万伍仟叁佰元整)
买方应缴纳的税费		5.39 万元
卖方应缴纳的税费		9.49 万元

特别提示：（1）估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。本次评估测算的应缴税费仅供参考，不作为确实缴税的依据。（2）本估价结果不应作为价格实现的保证。（3）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。

（4）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

福建大地土地评估房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：

2022 年 2 月 28 日

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591) 87875906、87854415

目 录

估价师声明	1
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	7
八、估价依据	7
九、估价方法	9
十、估价结果	9
十一、实地查勘期	9
十二、估价作业期	10
十三、注册房地产估价师	10
附 件.....	11
一、估价对象位置图及现场人员照片	
二、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片	
三、估价委托人提供的有关资料（复印件）	
1、《福建省清流县人民法院委托书》〔(2022)闽 0423 执 21 号〕；	
2、《不动产权证》：闽（2017）清流县不动产权第 0001160 号复印件；	
四、估价机构营业执照复印件	
五、房地产估价师注册证书复印件	
六、估价委托人身份证复印件	

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址: 福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话: (0591) 87875906、87854415

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:

一、我们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、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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。

四、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。

五、估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013) 等进行分析, 形成意见和结论, 撰写本估价报告。

六、本公司注册房地产估价师王超进已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

七、没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址: 福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话: (0591) 87875906、87854415

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证》复印件等资料, 我们未向有关部门进行核实, 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。

2、关注了估价对象的房屋安全、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, 在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

3、估价师未对房屋建筑面积进行专业测量, 经现场查勘观察, 估价对象房屋建筑面积、土地使用权面积与《不动产权证》记载的面积大体相当。

4、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。

5、预期处置税金的估算是依据价值时点当地的现行房地产转让管理的有关交易税金规定, 仅供参考, 其实际交易税金应以有关税务部门计算的为准。

(二) 未定事项假设: 无未定事项假设。

(三) 背离事实假设: 无背离事实假设。

本次估价目的为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价格, 价值类型为市场价值, 所以不考虑估价对象用益物权、担保物权、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设: 无不相一致假设。

(五) 依据不足假设:

1、估价对象《不动产权证》未记载估价对象房屋的建成年份, 本次估价以实际调查为准, 实际调查建成年份为 2010 年。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用, 不作其他任何用途使用。

2、估价报告使用者为估价委托人(福建省清流县人民法院), 估价报告使用者在使用本估价报告时, 不应断章取义。因忽视本估价报告揭示的相关事项所引发的责任, 本估价机构及估价人员不负责承担。

3、估价委托人对可能影响估价结果的瑕疵事项, 在进行房地产估价委托时未作特别说明, 而房地产估价人员根据其执业经验一般无法知晓的情况下, 本估价机构及

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址: 福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话: (0591) 87875906、87854415

估价人员不承担责任。

4、未经本估价机构书面同意，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、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及估价人员签字后方可有效。

6、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。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591) 87875906、87854415

估价结果报告

一、估价委托人

委 托 人：福建省清流县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：福建大地土地评估房地产估价有限公司

法定代表人：杨火生

住所：福建省福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元

统一社会信用代码：91350000726453404Y

房地产估价资质等级：二级

房地产估价机构备案证书：榕估备 05912020017

有效期限：2021 年 9 月 26 日至 2023 年 11 月 11 日

联系人：温谋银

联系电话：0598-8225222

三、估价目的

估价目的是为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

清流县龙津镇碧林南路桃园村 4 号 101 室住宅房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）和配套设施（水、电、通讯等）的价值，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

1、名称：估价对象为尤金枝、廖美群所属的位于清流县龙津镇碧林南路桃园村 4 号 101 室住宅房地产；

2、坐落：清流县龙津镇碧林南路桃园村 4 号 101 室；

3、规模：地上建筑物总面积 499.12 平方米，土地使用权面积 75.26 平方米；

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址: 福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话: (0591) 87875906、87854415

4、用途：住宅用地。

5、权属：尤金枝、廖美群。

（三）权属登记摘要表

1、《不动产权证书》权属状况及其产权登记情况

表 1-1

不动产权证书编号	闽（2017）清流县不动产权第 0001160 号
权利人	尤金枝、廖美群
共有情况	共同共有
坐落	清流县龙津镇碧林南路桃园村 4 号 101 室
不动产单元号	350423001018GB10007F00010003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/非成套住宅
面积	共有宗地面积 225.76 平方米/房屋建筑面积 499.12 平方米
使用期限	2017 年 09 月 13 日起 2087 年 09 月 13 日止
权利其他状况	分摊建筑面积：75.26 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：6 层 所在层 1-6 层。
附记	2017 年 8 月 29 日买受的产业。

（四）土地基本状况

1. 四至：估价对象北至通道，县车队，南至通道，西至民宅，东至民宅。
2. 形状：所在小区宗地形状较规则，宗地形状较好。
3. 开发程度：小区宗地外已达五通（通上水、通下水、通路、通电、通讯），小区宗地内已建多幢自建房，开发程度较好。
4. 土地使用期限：估价对象为出让国有建设用地使用权。土地使用权终止日期至 2087 年 9 月 13 日，剩余使用期限为 65.58 年。
5. 规划条件：地上建筑物均按规划条件进行建设，估价对象建筑面积为 499.12 平方米，分摊的土地使用权面积为 75.26 平方米。

（五）建筑物基本状况

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址: 福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话: (0591) 87875906、87854415

建筑物基本状况说明表

表 3

项目	清流县龙津镇碧林南路桃园村 4 号 101 室住宅房地产
建筑结构	钢混结构
设施设备	未设电梯, 照明、给水、排水、电气、通讯等设施齐全防等设施, 设施设备一般。
户型	二房一厅一卫一厨一阳台
住宅楼层/自然楼	1-6 层/6 层
装饰装修	外墙为贴面砖, 室内客厅、餐厅地面为玻化砖, 卧室地面为玻化砖, 内墙面及天棚为水泥漆粉刷, 入户门为防盗门, 铝合金玻璃窗, 水电线路暗设。
新旧程度	所在楼宇建成于 2010 年, 至价值时点已使用 15 年, 价值时点成新率为 75%。
物业管理	无物业管理
备注	该房产与尤金井房产为共同建筑, 一楼门厅共用, 共用一堵墙, 楼顶互通。

五、价值时点:

价值时点为 2022 年 2 月 14 日。估价委托人提供《福建省清流县人民法院委托书》(2019)闽 0403 执 508 号) 的出具落款时间。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值即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。

(三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点, 且满足本次估价的假设和限制条件下, 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、通讯等)的价值; 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益; 开发程度为现房, 宗地红线内外具备“五通”; 付款方式是一次性付清房价款; 房屋面积内涵是建筑面积, 未扣除预期处置税金。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址: 福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话: (0591) 87875906、87854415

七、估价原则

本次估价遵循以下原则:

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。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个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、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号, 2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 2016 年 12 月 1 日起施行);

2、《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);

3、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国 2019 年国家主席令第 32 号);

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订, 2007 年 8 月 30 日施行);

5、《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修订, 2008 年 1 月 1 日施行, 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修正, 2019 年 4 月 23 日施行);

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址: 福州市五一北路171号新都会花园广场2501单元 电话: (0591) 87875906、87854415

- 6、《不动产登记暂行条例》（国务院令 656 号， 2015 年 3 月 1 日起施行）；
- 7、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令 63 号， 2015 年 6 月 29 日国土资源部第 3 次部务会议审议通过，自公布之日起施行）；
- 8、《中华人民共和国民事诉讼法》（第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议于 2012 年 8 月 31 日通过，自 2013 年 1 月 1 日起施行）；
- 9、《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》（已于 2004 年 10 月 26 日由最高人民法院审判委员会第 1330 次会议通过，自 2015 年 1 月 1 日起实施）；
- 10、《清流县人民政府关于公布实施清流县新一轮城镇(乡)基准地价的通知》（清政文[2021]9 号）。

（二）估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；
- 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）；
- 3、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017 版）、《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》(FJYD-101-2017)、《福建省装配式建筑工程预算定额》(FJYD-103-2017)、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017 ~ FJYD-311-2017）、《福建省建筑装装修工程消耗量定额》(FJYD-201-2017) 及与价值时点相近的《福建工程造价信息》等。

（三）估价委托人提供的资料依据

- 1、《福建省清流县人民法院委托书》[(2022)闽 0423 执 21 号]
- 2、《不动产权证》复印件

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、当地市场调查和搜集的有关资料等；
- 3、可比实例调查表、位置图和外观照片。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址: 福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话: (0591) 87875906、87854415

九、估价方法

1、选用的估价方法：本次估价选用比较法。

2、估价方法定义：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。

3、计算公式：比较单价=可比实例建立比较基准后单价×交易状况修正系数×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估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2022 年 2 月 14 日）的最终估价结果见下表。

估价对象房地产价值评估结果表

表 4

项目	估价结果	
	单价（元/m ² ）	总价或总额（万元）
清流县龙津镇碧林南路桃园村 4 号 101 室	3597	179.53 (人民币壹佰柒拾玖万伍仟叁佰元整)
买方应缴纳的税费		5.39 万元
卖方应缴纳的税费		9.49 万元

估价结果内涵是在满足本次估价的假设和限制条件下，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、通风、采光等）的价值；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；开发程度为现房，宗地红线内外具备“五通”；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积，未扣除预期处置税金。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址: 福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话: (0591) 87875906、87854415

十二、实地查勘期

实地查勘日: 2022 年 2 月 14 日。

十三、估价作业期

估价作业期: 2022 年 2 月 14 日至 2022 年 2 月 28 日。

2022 年 2 月 28 日

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址: 福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话: (0591) 87875906、87854415

附 件

(附件目录)

- 一、估价对象位置图及现场人员照片
- 二、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片
- 三、权属证明复印件
 - 1、《福建省清流县人民法院委托书》[(2022)闽 0423 执 21 号]
 - 2、《不动产权证》复印件
- 四、估价机构资质证书复印件
- 五、估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价师注册证书复印件

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址: 福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话: (0591) 87875906、87854415

估价对象位置图



福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址: 福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话: (0591) 87875906、87854415

估价对象现状照片



建筑物



一楼门厅



楼梯



卧室



卧室



卧室

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591) 87875906、87854415



卧室



餐厅



厕所



厨房



一楼厨房



楼顶