**涉执房地产司法处置评估报告**

建筑旁的树

描述已自动生成

|  |  |
| --- | --- |
| **估价项目名称：** | 福建省福州市台江区宁化街道西环南路39号正荣·润城3#楼2004复式单元住宅房地产司法执行财产处置房地产估价 |
| **估价委托人：** | 闽侯县人民法院 |
| **房地产估价机构：** | 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司 |
| **注册房地产估价师：** | 黄彬（注册号：3520190063） |
|  | 张真（注册号：3520070002） |
| **估价报告出具日期：** | 2022年8月31日 |
| **估价报告编号：** | 闽中兴房估字[2022]第TS50077号 |

# 致估价委托人函

闽中兴房估字[2022]第TS50077号

**闽侯县人民法院：**

受贵法院的委托，本估价机构委派注册房地产估价师黄彬(注册号：3520190063)、张真(注册号：3520070002)对估价对象进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：福建省福州市台江区宁化街道西环南路39号正荣·润城3#楼2004复式单元住宅房地产，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）和土地使用权（含土地出让金）,包括宗地红线范围内水、电、通信等配套基础设施，不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务等权益；权利人为阎鹏宇，估价对象房地产法定用途为住宅用房，实际用途为住宅用房，土地使用权类型为出让，建筑面积为109.24㎡（套内建筑面积90.15㎡、分摊共有面积19.09㎡），估价对象所在建筑物建成于2012年，钢混结构，带电梯，估价对象所在楼宇总楼层为34层（含地下1层），一层为配套用房、二层及以上均为住宅，估价对象位于地上第20-21层。

价值时点：2022年7月4日。

价值类型：市场价值。

估价结果：遵照有关法律法规、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调查和收集的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行分析、测算和判断，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象在价值时点的市场价值为人民币**肆佰柒拾肆万柒仟肆佰元**整（￥4,747,400），具体见房地产市场价值估价结果汇总表。

**房地产市场价值估价结果汇总表** （币种：人民币）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价对象 | 单价（元/㎡） | 总价（元） |
| 福建省福州市台江区宁化街道西环南路39号正荣·润城3#楼2004复式单元住宅房地产 | 43,458 | 4,747,400 |

**备注：单价取整到个位，总价取整到百位**

与估价结果和报告使用有关的特别提示：

1.价值内涵包括建筑物（含室内二次装修）和土地使用权（含土地出让金）,包括宗地红线范围内水、电、通信等配套基础设施，不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务等权益。

2.由于本次估价委托人未明确估价对象交易税费负担方式，本次估价对象估价结果是税费正常负担下的市场价值，即按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担相应税费。

3.估价对象若以上述估价结果进行交易，涉及的交易税费及估价对象物业欠费情况如下：

**（1）买、卖双方的交易税费**

根据当地现行房地产转让管理的有关规定，在满足估价假设条件下，估价对象若以本次估价结果进入市场转让时，按目前当地有关规定买卖双方需缴纳有关交易税费如下表所示：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 卖方 | 买方 | 说明 |
| 1 | 印花税 | 2,374 | 2,374 | 按价值的0.05%计征，卖方缴纳。 |
| 2 | 契税 | - | 135,640 | 按价值（不含增值税）的3.0%计征，买方缴纳。 |
| 3 | 增值税及附加 | 0 | - | 满2年住宅，免征增值税及附加。 |
| 4 | 个人所得税 | 135,640 | - | 拍卖房屋按价值（不含增值税）的3.0%计征，卖方缴纳。 |
| 5 | 土地增值税 | 0 | - | 住宅免征 |
| 6 | 所有权登记费 | - | 80 | 按80元/套，买方缴纳。 |
| 7 | 合计 | 138,014 | 138,094 |  |

备注：该数据仅供参考，确切的数据应以交易发生时有关部门计算的为准。

**（2）其他欠费情况**

本次估价人员与估价委托人在现场走访中从产权人处了解到，估价对象目前暂无欠缴水电费。实际欠缴水电费情况，应以物业提供数据为准，提请相关报告使用者注意。

4.参照《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）规定，在本次评定估算形成估价结果的过程中，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对估价结果的影响。

5.根据委托人提供的（2022）闽0121执恢506号《福建省闽侯县人民法院评估委托书》，本次估价以委托之日（2022年7月4日）为价值时点。涉执房地产实际拍卖日期与价值时点不一致，提请报告使用人注意期间可能发生的估价对象区位、实物状况及房地产市场状况变化对涉执房地产拍卖之日的市场价值的影响。

6.估价委托人未提供估价对象所处建筑物的相关建成年份资料，经估价人员实地调查，估价对象所处建筑物建成于2012年。本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

7.估价报告的使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年，房地产市场状况变化较大时不超过半年。在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当相应调整。

8.估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告，违反该规定使用本估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

9.本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是估价对象处置成交价的保证。

10.欲知详情，请阅读本估价报告全文。

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（公章）

法定代表人：

二○二二年八月三十一日

**目 录**

**[估价师声明 1](#_Toc736)**

**[估价假设和限制条件 2](#_Toc28491)**

**[估价结果报告 4](#_Toc24762)**

[一、估价委托人 4](#_Toc5750)

[二、估价机构 4](#_Toc6027)

[三、估价目的 4](#_Toc16483)

[四、估价对象 4](#_Toc18626)

[五、价值时点 6](#_Toc20831)

[六、价值类型 6](#_Toc4878)

[七、估价原则 6](#_Toc14685)

[八、估价依据 7](#_Toc19083)

[九、估价方法 8](#_Toc30749)

[十、估价结果 9](#_Toc17352)

[十一、注册房地产估价师 9](#_Toc15508)

[十二、实地查勘期 10](#_Toc29693)

[十三、估价作业期 10](#_Toc2249)

# 

# 估价师声明

**我们郑重声明：**

一、参加本次估价的注册房地产估价师黄彬、张真对本次估价项目具有足够的专业胜任能力，承诺并保证在估价过程中恪守估价职业道德，勤勉尽责。

二、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

三、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。

四、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。

五、我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T 50291－2015）、《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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 黄彬 | 3520190063 |  | 年 月 日 |
| 张真 | 3520070002 |  | 年 月 日 |

**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.注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了检查，但未予以核实。假定它们是合法、真实、准确和完整的，产权明晰，估价对象可在公开市场上自由转让。

2.根据注册房地产估价师的实地查勘，并依常规判断，假定建筑结构是安全的，估价对象在经济耐用年限内或批准的土地使用年限内能够正常使用。

3.本估价结果是房地合一价。

4.估价结果为估价对象在价值时点的市场价值，即假设估价对象在满足适当营销、熟悉情况、谨慎行事、不受强迫及公平交易的交易条件下最可能实现的价格。

5.本估价报告的价值时点为2022年7月4日，与估价人员实地查勘日期2022年8月19日不一致，本报告假设：估价对象在价值时点的状况与本公司估价人员实地查勘日的状况相同，且未发生可影响估值的重大变化。

**（二）未定事项假设**

1.由于估价委托人仅提供估价对象《房屋登记簿》（房屋编号：978701）、《不动产登记簿附件（所有权）》（不动产编号：978701）等复印件，本次估价假设估价委托人提供的这些资料是真实、准确和完整的，是与原件一致的，本报告的估价结果是建立在此基础之上的，否则，本估价结果不能使用。

2.本次估价相关的交易税费计算是依据价值时点当地交易税费标准。

3.本次估价委托人未明确估价对象的财产范围，本次估价参照以往同类涉执房地产处置惯例，假定估价对象范围包括建筑物（含室内二次装修）和土地使用权（含土地出让金）,包括宗地红线范围内水、电、通信等配套基础设施，不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务等权益。

**（三）背离事实假设**

估价对象已设立抵押权，已被查封。根据《房地产估价规范》及《关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）>的通知》（中房学〔2021〕37号），房地产司法拍卖估价，评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。本次估价不考虑估价对象的担保物权、其他优先受偿权及查封等因素对估价结果的影响。

**（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.估价委托人未提供估价对象所处建筑物的相关建成年份资料，经估价人员实地调查，估价对象所处建筑物建成于2012年。

**二、本报告使用的限制条件**

（一）本估价报告仅作为本次估价目的使用，不作其他任何用途使用。

（二）估价报告使用方在使用本估价报告时不应断章取义。

（三）本估价报告的部分或全部内容不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何形式公开发表。

（四）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。

（五）本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年，房地产市场状况变化较大时不超过半年。

# 估价结果报告

闽中兴房估字[2022]第TS50077号

**一、估价委托人**

名 称：闽侯县人民法院

住 址：闽侯县荆溪镇展览馆2楼执行局

**二、估价机构**

名 称：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：林栩

住 所：福州市湖东路152号中山大厦B座11层

房地产估价机构备案等级：一级

证书编号：352017006

有效期限：2020年8月20日至2023年8月19日

统一社会信用代码：91350000158148072C

**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。

**四、估价对象**

**（一）估价对象财产范围**

本次估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修）和土地使用权（含土地出让金）,包括宗地红线范围内水、电、通信等配套基础设施，不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务等权益。

**（二）估价对象基本状况**

1.名称：福建省福州市台江区宁化街道西环南路39号正荣·润城3#楼2004复式单元住宅房地产。

2.坐落：福建省福州市台江区宁化街道西环南路39号，具体位置见附件二：估价对象位置图。

3.规模：估价对象建筑面积为109.24㎡（套内建筑面积90.15㎡、分摊共有面积19.09㎡）

4.用途：估价对象实际用途为住宅用房。

5.权属：

（1）不动产权属状况：截止至价值时点，估价对象已办理不动产权登记；根据估价委托人提供的（2022）闽0121执恢506号《福建省闽侯县人民法院评估委托书》及《房屋登记簿》（房屋编号：978701）、《不动产登记簿附件（所有权）》（不动产编号：978701）复印件，估价对象不动产权利人为阎鹏宇，共有情况为单独所有。不动产取得方式：买卖，土地使用权类型（取得方式）：出让。

（2）他项权利状况：估价对象已设立抵押权，已被查封。

**（三）土地基本状况**

1.四至：北至福州市宁化小学；南至宁化支路；东至宁化新村；西至西二环南路。

2.土地使用年限：土地使用年限终止日期不详。

3.规划条件：具体规划条件不详。

4.土地级别：估价对象所在用地地处福州市二级住宅用地范围。

5.土地形状：估价对象所在宗地形状较规则。

6.开发程度：宗地红线内外“五通”（即通路、通给水、通排水、通电、通讯），宗地上已建有建筑，各项配套设施较齐全。

**（四）建筑物基本状况**

1.建筑结构：钢混结构。

2.设备设施：带电梯，楼宇内电照、水卫、通信、宽带等线路管道均铺设入户。

3.楼层及层高：估价对象所在楼宇总楼层为34层（含地下1层），一层为配套用房、二层及以上均为住宅，估价对象位于地上第20-21层。层高约为3.0米。

4.建成时间：经估价人员实地调查，估价对象所处建筑物建成于2012年。

5.布局：估价对象所在楼宇为条状布局；估价对象所处梯位为一梯六户；估价对象室内为三房两厅一厨二卫一阳台。

6.装饰装修：估价对象外墙为外墙漆，室内为普通装修，室内目前装修情况大致如下：

室内装修一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 装 修 情 况 | 地 面 | 内 墙 面 | 天 棚 |
| 客 厅 | 玻化砖 | 水泥漆 | 水泥漆 |
| 餐 厅 | 玻化砖 | 水泥漆 | 跌级吊顶 |
| 卧 室 | 木地板 | 水泥漆 | 水泥漆 |
| 厨 房 | 玻化砖 | 瓷砖 | 集成吊顶 |
| 卫生间 | 玻化砖 | 瓷砖 | 水泥漆 |
| 其他设施：入户门为实体防盗门，客厅设有背景墙，厨房设有整体厨柜、吊柜等，卫生间设有坐便器、淋浴间等。  新旧程度：具体装修年限不详，经实地查勘，估价对象室内门窗完好，开关灵活；内粉饰完整；顶棚完好；楼面面层平整；细木装修表面平整完好；上、下水管道通畅，线路和各种照明装置完好。 | | | |

7.维护状况：房屋目前自用，室内各部件使用及维护状况较好。

8.朝向：估价对象为南向，中间单元。

**（五）所属小区状况**

估价对象所处小区规模较大，档次较好；小区绿化环境较好，配套较好；由物业管理公司实行封闭式管理，日常绿化带管理及保洁工作较好，物业管理水平较好，安防系统较好。

**五、价值时点**

根据委托人提供的（2022）闽0121执恢506号《福建省闽侯县人民法院评估委托书》，本次估价以委托之日（2022年7月4日）为价值时点。涉执房地产实际拍卖日期与价值时点不一致，提请报告使用人注意期间可能发生的估价对象区位、实物状况及房地产市场状况变化对涉执房地产拍卖之日的市场价值的影响。

**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**

市场价值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。

**（三）价值内涵**

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内二次装修）和土地使用权（含土地出让金）,包括宗地红线范围内水、电、通信等配套基础设施，不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务等权益；付款方式是一次性付清房价款，房屋面积内涵是建筑面积，用途为住宅用房，土地使用权类型为出让，土地开发程度为：“五通”（即通路、通给水、通排水、通电、通讯），宗地上已建有建筑。

**七、****估价原则**

**（一）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。

**（二）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。

**（三）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。

**（四）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。

**（五）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：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。

**八、估价依据**

**（一）有关法律、法规和政策性文件**

1.《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三十二号，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，自2020年1月1日起施行）；

2.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，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，自2020年1月1日起施行）；

3.《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，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，自2016年12月1日起施行）；

4.《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，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，自2008年1月1日起施行，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）；

5.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号公布，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，自2021年1月1日起施行）；

6.《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第五十五号发布，自发布之日起施行，2020年11月29日，国务院发布人民共和国国务院令第567号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》，删去其中第五十二条）；

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第743号，2021年7月30日发布，自2021年9月1日起施行）；

8.《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，自2005年10月1日起施行，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修正）；

9.《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》（法释[2018]15号,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）；

10.关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号，2018年12月10日发布施行）；

11.《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年5月1日起施行）；

12.《福州市人民政府关于印发2019年福州市四城区城镇基准地价更新成果的通知》（榕政办〔2020〕101号，2020年09月22日发布施行）。

**（二）有关估价标准**

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.《关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）>的通知》（中房学〔2021〕37号）。

**（三）估价委托人提供的有关资料**

1.（2022）闽0121执恢506号《福建省闽侯县人民法院评估委托书》；

2.估价对象的《房屋登记簿》（房屋编号：978701）、《不动产登记簿附件（所有权）》（不动产编号：978701）复印件。

**（四）房地产估价机构、注册房地产估价师调查和搜集的相关资料**

1.注册房地产估价师实地查勘记录和估价机构掌握的其他相关资料；

2.估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易实例等资料。

**九、估价方法**

**（一）估价方法的选用**

本次选用比较法和收益法进行估价。

**（二）估价方法的定义**

1.比较法

所谓比较法是指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。

比较法的基本公式为：

比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

2.收益法

所谓收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取估价对象价值的方法。

收益法的基本公式为：



其中：V—收益价值(元或元/平方米)；

Ai—未来第i年的收益（元或元/平方米）；

Yi—未来第i年的报酬率（%）；

n—收益期（年）。

**十、估价结果**

遵照有关法律法规、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调查和收集的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行分析、测算和判断，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象在价值时点的市场价值合计为人民币**肆佰柒拾肆万柒仟肆佰元**整（￥4,747,400），具体见房地产市场价值估价结果汇总表。

**房地产市场价值估价结果汇总表** （币种：人民币）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价对象 | 单价（元/㎡） | 总价（元） |
| 福建省福州市台江区宁化街道西环南路39号正荣·润城3#楼2004复式单元住宅房地产 | 43,458 | 4,747,400 |

**备注：单价取整到个位，总价取整到百位**

与估价结果和报告使用有关的特别提示：

1.财产范围包括建筑物（含室内二次装修）和土地使用权（含土地出让金）,包括宗地红线范围内水、电、通信等配套基础设施，不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务等权益。

2.由于本次估价委托人未明确估价对象交易税费负担方式，本次估价对象估价结果是税费正常负担下的市场价值，即按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担相应税费。

3.估价对象若以上述估价结果进行交易，涉及的交易税费及估价对象物业欠费情况如下：

**（1）买、卖双方的交易税费**

根据当地现行房地产转让管理的有关规定，在满足估价假设条件下，估价对象若以本次估价结果进入市场转让时，按目前当地有关规定买卖双方需缴纳有关交易税费如下表所示：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 卖方 | 买方 | 说明 |
| 1 | 印花税 | 2,374 | 2,374 | 按价值的0.05%计征，卖方缴纳。 |
| 2 | 契税 | - | 135,640 | 按价值（不含增值税）的3.0%计征，买方缴纳。 |
| 3 | 增值税及附加 | 0 | - | 满2年住宅，免征增值税及附加。 |
| 4 | 个人所得税 | 135,640 | - | 拍卖房屋按价值（不含增值税）的3.0%计征，卖方缴纳。 |
| 5 | 土地增值税 | 0 | - | 住宅免征 |
| 6 | 所有权登记费 | - | 80 | 按80元/套，买方缴纳。 |
| 7 | 合计 | 138,014 | 138,094 |  |

备注：该数据仅供参考，确切的数据应以交易发生时有关部门计算的为准。

**（2）其他欠费情况**

本次估价人员与估价委托人在现场走访中从产权人处了解到，估价对象目前暂无欠缴水电费。实际欠缴水电费情况，应以物业提供数据为准，提请相关报告使用者注意。

**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 | 签名日期 |
| 黄彬 | 3520190063 |  | 年 月 日 |
| 张真 | 3520070002 |  | 年 月 日 |

**十二、实地查勘期**

实地查勘日：2022年8月19日。

**十三、估价作业期**

估价作业期：2022年8月19日至2022年8月31日。

房地产估价机构：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（公章）

二○二二年八月三十一日