



涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：闽金土地房估[2022]第 NP122 号

估价项目名称：邵武市通泰开发区便民区 1-4 层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：江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司

注册房地产估价师：鲁丽娜（注册号：3520160063）

魏 莺（注册号：3520100023）

估价报告出具日期：2022 年 06 月 23 日



估价报告摘要表

| | | | | | |
|-------|---|-------------------------|--------------------------|-------------------|----------------------|
| 项目名称 | 邵武市通泰开发区便民区 1-4 层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 | 黄炎培 | |
| | | | 土地使用者 | 黄炎培 | |
| 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》：[邵房权证字第 20073211 号] 《国有土地使用证》：[邵武市国用（2007）第 14154 号] 《福建省邵武市人民法院价格评估委托书》：[（2022）闽 0781 执恢 191 号] 《福建省邵武市人民法院执行裁定书》：[（2022）闽 0781 执恢 191 号] | | | | |
| 估价对象 | 总建筑面积 | 417.23 m ² | | 建筑结构 | 钢混 |
| | 总层数 | 4 层 | | 所处楼层 | 自然层第 1-4 层 |
| | 规划用途 | 住宅 | | 地类（用途） | 住宅 |
| | 土地使用权类型 | 出让 | | 土地使用权面积 | 128.4 m ² |
| | 建成年份 | 2007 年 | | 土地终止年限 | 2048-8-20 |
| 价值时点 | 二〇二二年五月三十一日 | | | | |
| 备注 | 本次价值时点实际二维码门牌为：文昌路四巷 1 号 | | | | |
| 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 | | | | |
| 估价结果 | 项目名称 | 市场均价（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） |
| | 邵武市通泰开发区便民区 1-4 层 | 4086 | 壹佰柒拾万零肆仟捌佰元整（¥1,704,800） | 肆万捌仟捌佰元整（¥48,800） | 叁万贰仟陆佰元整（¥32,600） |
| 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

闽金土地房估[2022]第 NP122 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鲁丽娜（注册号：3520160063）、魏 莺（注册号：3520100023）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：邵武市通泰开发区便民区 1-4 层住宅房地产；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 417.23 m²，法定及实际用途为住宅，土地使用权类型为出让，土地使用权面积为 128.40 m²。估价对象位于楼幢总层数 4 层的自然层第 1-4 层，建筑结构为钢混结构，房屋所有权人黄炎培，土地使用者为黄炎培。

价值时点：2022 年 05 月 31 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

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 | 市场均价 (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) |
| 邵武市通泰开发区便民区 1-4 层 | 4086 | 壹佰柒拾万零肆仟捌佰元 整（¥1,704,800） | 肆万捌仟捌佰元整 (¥48,800) | 叁万贰仟陆佰元整 (¥32,600) |

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。

二〇二二年六月二十三日



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..... | 2 |
| 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..... | 5 |
| 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》：[邵房权证字第 20073211 号]； | |
| 2. 《国有土地使用证》：[邵武市国用（2007）第 14154 号]； | |
| 3. 《福建省邵武市人民法院价格评估委托书》：[（2022）闽 0781 执恢 191 号]； | |
| 4. 《福建省邵武市人民法院执行裁定书》：[（2022）闽 0781 执恢 191 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 05 月 31 日），参加实地查勘的有注册房地产估价师魏 莺（注册号：3520100023）及房地产估价员朱嘉威。
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价值时点，本次估价假设估价对象在价值时点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价值时点（实地查勘日 2022 年 05 月 31 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

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

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1. 由于估价对象及可比实例所在小区的规划条件、可比实例的土地剩余年限及室内二次装修年份等资料无法获悉，因调查难度极大，其有关的描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。



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. 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。

3. 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。

4. 本估价报告的估价结果，须经江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司盖章、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。

5. 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

房地产机构名称：江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司

类型：有限责任

机构地址：南通市崇川区星城路 299 号 2 幢 301、306 室

法定代表人：丛全

统一社会信用代码（营业执照注册号）：913206027272321361

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南通 00005

有效期限：2014 年 03 月 11 日至 2023 年 03 月 10 日

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通泰开发区便民区 1-4 层住宅房地产（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：邵武市通泰开发区便民区 1-4 层住宅房地产。

2. 用途：法定及实际用途住宅。

3. 房屋所有权权属：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[邵房权证字第 20073211 号]记载，估价对象房屋所有权为黄炎培；共有情况：单独所有；房屋所有权性质：私有房产；产权来源：2007 年新建的产业。

5. 土地使用权权属：根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[邵武市国用（2007）第 14154 号]记载，估价对象土地使用者为黄炎培；地号：019/038/041；图号：92-丙；用途：住宅；使用权类型：出让；使用权面积为 128.4 平方米。

（三）土地基本状况

1. 四至：东临福寿西路，南临月山关路，西临升平路，北临文昌路。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》文件文件规定，估价对象所处地段为邵武市四级住宅用地。



2. 土地使用权类型：出让。

3. 终止日期：2048/08/20。

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2007年开发建成住宅房屋。

（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 |
| | 客厅 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | / |
| | 卧室 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | / |
| | 厨房 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | / |
| | 卫生间 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | / |
| 入户为防盗门，室内未安装门窗 | | | | | |
| 建成年份 | 建成于2007年 | | 楼层 | 自然层第1层 | |
| 层高 | 客厅挑高约6.0米、其它部分约3.10米 | | 户型 | 2室1厅1厨2卫 | |
| 装饰装修 | 功能分区 | 楼地面 | 内墙面 | 天棚 | 其他 |
| | 客厅 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | -- |
| | 卧室 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | -- |
| | 卫生间 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | -- |
| | 阳台 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | -- |
| 楼梯为水泥砂浆，室内未安装门窗 | | | | | |
| 建成年份 | 建成于2007年 | | 楼层 | 自然层第2层 | |
| 层高 | 约2.79米 | | 户型 | 2室1厅2卫1阳台 | |
| 装饰装修 | 功能分区 | 楼地面 | 内墙面 | 天棚 | 其他 |
| | 客厅 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | -- |
| | 卧室 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | -- |
| | 卫生间 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | 水泥砂浆 | -- |
| 楼梯为水泥砂浆，室内未安装门窗 | | | | | |
| 建成年份 | 建成于2007年 | | 楼层 | 自然层第3层 | |
| 层高 | 2.80米 | | 户型 | 2室1厅2卫 | |



| | 功能分区 | 楼地面 | 内墙面 | 天棚 | 其他 |
|--------|----------------------|-----|-------|--------------|---------------|
| 装饰装修 | 卧室 | 地砖 | 水泥漆刷白 | 水泥漆刷白 | 入户门为防盗门，铝合金窗户 |
| | 卫生间 | 地砖 | 瓷砖 | 铝扣 | -- |
| | 平台 | 地砖 | 瓷砖 | 琉璃瓦 | -- |
| | 室内为防盗门，铝合金窗 | | | | |
| 建成年份 | 建成于 2007 年 | | 楼层 | 自然层第 4 层 | |
| 层高 | 室内高约 3.5 米 | | 户型 | 2 室 1 卫 1 平台 | |
| 使用维护状况 | 至价值时点为空置，使用正常，维护状况一般 | | | | |
| 楼幢位置 | 沿街，楼幢位置较好 | | | | |
| 朝向 | 南北朝向，朝向条件较好 | | | | |

五、价值时点

二〇二二年五月三十一日（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，剔除偶然的和不正当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。

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》（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》：[邵房权证字第 20073211 号]；
2. 《国有土地使用证》：[邵武市国用（2007）第 14154 号]；
3. 《福建省邵武市人民法院价格评估委托书》：[(2022)闽 0781 执恢 191 号]；
4. 《福建省邵武市人民法院执行裁定书》：[(2022)闽 0781 执恢 191 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

本次选用比较法进行估算。

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

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 | 市场均价 (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) |
| 邵武市通泰开发区便民 区 1-4 层 | 4086 | 壹佰柒拾万零肆仟 捌佰元整 (¥1,704,800) | 肆万捌仟捌佰元整 (¥48,800) | 叁万贰仟陆佰元 整 (¥32,600) |

特别提示：①估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。②估价结果没有扣除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。⑤本估价报告的使用期限为壹年，自本报告出具之日起计。⑥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05月31日起至2022年06月23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：鲁丽娜、魏 莺，房地产估价员：朱嘉威。

注册房地产估价师（签章）：

二〇二二年六月二十三日



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》：[邵房权证字第 20073211 号]；
2. 《国有土地使用证》：[邵武市国用（2007）第 14154 号]；
3. 《福建省邵武市人民法院价格评估委托书》：[（2022）闽 0781 执恢 191 号]；
4. 《福建省邵武市人民法院执行裁定书》：[（2022）闽 0781 执恢 191 号]；

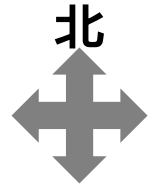
六、房地产估价机构企业法人营业执照（复印件）

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



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



平台



周围环境