



衡益评估

Fujian Hengyi CPV

福建衡益资产评估房地产土地估价有限公司

电话：0591-87555652

# 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 NP222 号

估价项目名称：邵武市晒口南街 25 幢 1 层 104 室住宅房地产司法处置估  
价

估价委托人：山东省菏泽市牡丹区人民法院

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 4 月 25 日



## 估价报告摘要表

项目名称	邵武市晒口南街 25 幢 1 层 104 室住宅房地产司法处置估价				
委托委托人	山东省菏泽市牡丹区人民法院		房屋所有权人	文军、李巧英	
			土地使用者	文军、李巧英	
委托目的	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	《房屋登记簿证明》、《房屋分层分户平面图》、《邵武市不动产登记查询证明》 《山东省菏泽市牡丹区人民法院委托书》：〔（2022）鲁 1702 执恢 102 号〕 《山东省菏泽市牡丹区人民法院执行裁定书》：〔（2021）鲁 1702 执 2575 号之三〕				
估价对象	总建筑面积	67.66 m <sup>2</sup>		建筑结构	混合
	总层数	4 层		所处楼层	自然层第 1 层
	规划用途	住宅		地类（用途）	/
	建成年份	1983 年		土地使用权类型	设定为出让
	土地使用期限	/			
价值时点	二〇二二年四月二十二日				
备注	价值时点实际二维码门牌为：晒口南街 25 号 2 单元 104 室				
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	市场单价 (元/m <sup>2</sup> )	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)
	邵武市晒口 南街 25 幢 1 层 104 室	852	伍万捌仟元整 (¥58,000)	贰仟元整 (¥2,000)	壹仟元整 (¥1,000)
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 NP222 号

山东省菏泽市牡丹区人民法院:

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)、廖新军(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: 邵武市晒口南街 25 幢 1 层 104 室住宅房地产; 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 67.66 m<sup>2</sup>, 法定及实际用途为住宅, 土地使用权类型设定为出让。估价对象位于楼幢总层数 4 层的自然层第 1 层, 建筑结构为混合结构, 无电梯, 房屋所有权人文军、李巧英, 土地使用者为文军、李巧英。

价值时点: 2022 年 04 月 22 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	市场单价 (元/m <sup>2</sup> )	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)
邵武市晒口南街 25 幢 1 层 104 室	852	伍万捌仟元整 (¥58,000)	贰仟元整 (¥2,000)	壹仟元整 (¥1,000)

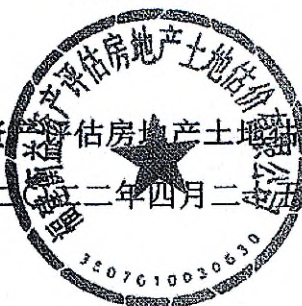
特别提示: ①估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权, 也不考虑原有的租赁权和用益物权。②估价结果不包含拍卖过程发生的处置费用和税金。③本估价结果不应作为价格实现的保证。④本估价报告的使用期限为壹年, 自本报告出具之日起计。⑤因本次财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致, 发生明显变化的, 评估结果应进行相应调整后后方可使用。⑥本报告中的买卖双方交易税费是以估价结果作为基数测算的在价值时点应缴纳的税费, 仅供参考, 实际缴纳税费应以最终拍卖成交价及税务部门相关规定为准。⑦欲知详情, 请阅读本估价报告全文。

法定代表人:



福建衡益资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二二年四月二十五日



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：山东省菏泽市牡丹区人民法院

### 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：2019年6月12日至2022年6月11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晒口南街25幢1层104室住宅房地产（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：邵武市晒口南街25幢1层104室住宅房地产。
2. 规模：估价对象房地产总建筑面积为67.66 m<sup>2</sup>。
3. 用途：规划及实际用途均为住宅。
4. 权属：权利人为文军、李巧英，共有情况为共同共有。
5. 估价对象产权登记状况见表2。

《房屋登记簿证明》登记状况表

表2

权利人	文军、李巧英
共有情况	共同共有

坐落	邵武市晒口南街 25 幢 1 层 104 室		
建筑面积	67.66 m <sup>2</sup>	房屋结构	混合
规划用途	住宅	层数/总层数	1 层/4 层
产权来源	2014 年 03 月 31 日买卖的产业		

### (三) 土地基本状况

1. 四至: 东临小巷, 南临小巷, 西临晒口派出所, 北临福煤集团邵武煤业。根据邵武市人民政府 2014 年 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告》文件规定, 估价对象所处地段为邵武市晒口街道一级住宅用地。
2. 土地使用权类型: 设定为出让。
3. 终止日期: /。
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 1983 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	混合结构				
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	瓷砖	水泥漆	水泥漆	/
	卧室	瓷砖	水泥漆	水泥漆	/
	厨房	瓷砖	部分瓷砖、部分水泥漆	水泥漆	/
	卫生间	瓷砖	部分瓷砖、部分水泥漆	水泥漆	/
	阳台	瓷砖	部分瓷砖、部分水泥漆	水泥漆	/
	楼梯地面为水泥砂浆抹平, 楼梯扶手为钢管扶手; 入户为木门、铁门, 木窗。				
建成年份	建成于 1983 年	外墙	水泥砂浆		
层高	住宅约 2.8 米	户型	3 房 2 厅 1 厨 1 卫 1 阳台		
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	不沿街, 楼幢位置一般				
朝向	南北朝向, 中间单元				

楼层	自然层第 1 层/4 层
----	--------------

## 五、价值时点

二〇二二年四月二十二日（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

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	市场单价 (元/㎡)	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)
福州市晒口南街 25 幢 1 层 104 室	852	伍万捌仟元整 (¥58,000)	贰仟元整 (¥2,000)	壹仟元整 (¥1,000)

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 04 月 22 日起至 2022 年 4 月 25 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）：

2003:(闽) 3520070001  
福建衡益资产评估房地产土地估价有限公司  
签名：刘洪利

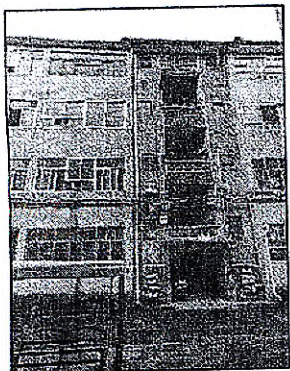
2003:(闽) 3520120031  
福建衡益资产评估房地产土地估价有限公司  
签名：廖新朝

福建衡益资产评估房地产土地估价有限公司

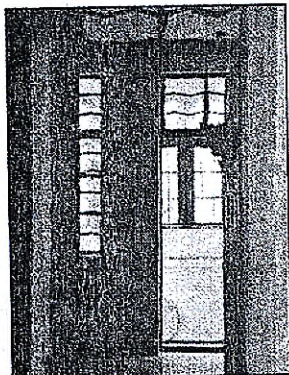
二〇二二年四月二十五日



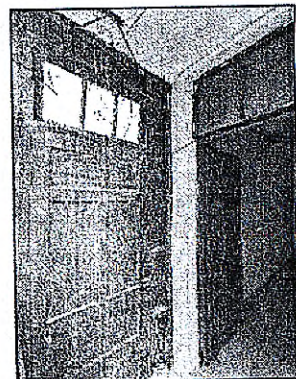
# 估价对象相关照片



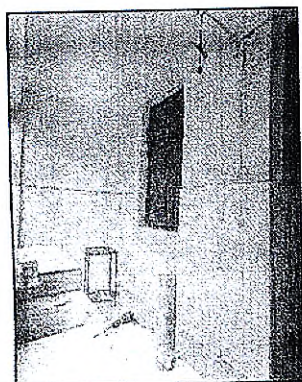
楼幢外观



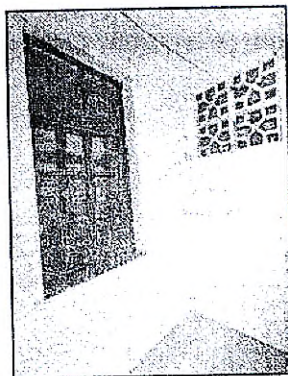
室内状况



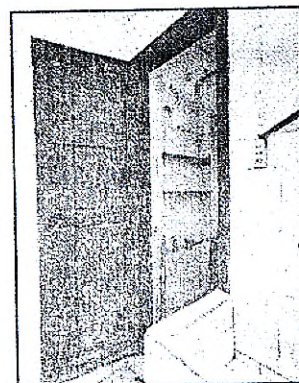
室内状况



室内状况



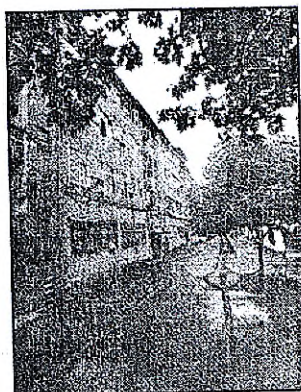
室内状况



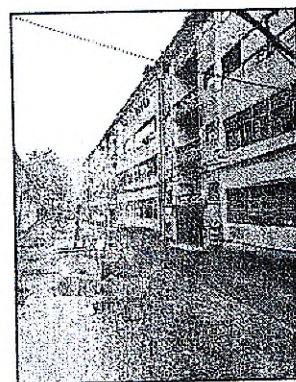
室内状况



二维码门牌



小区周边环境



小区周边环境