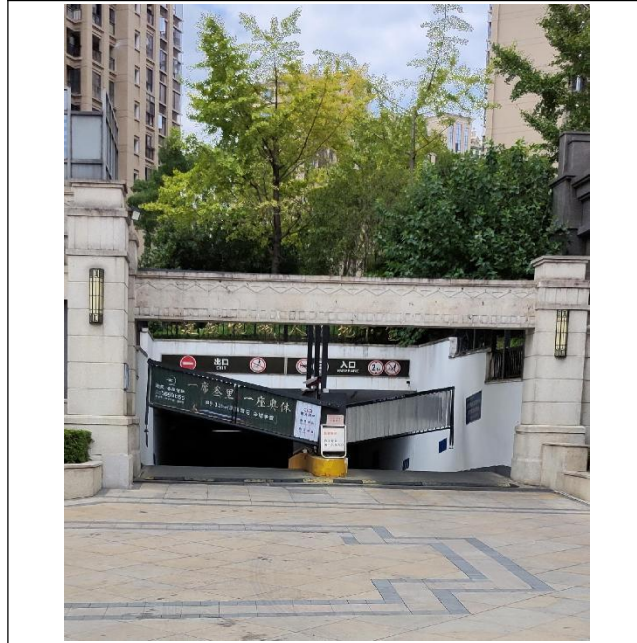


# 涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：闽衡益房估[2022]第 NP526 号

估价项目名称：南平市建阳区潭山大道 66 号（建发悦城二区地下室  
1003 车位）司法处置估价

估价委托人：南平市建阳区人民法院

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 09 月 22 日

## 估价报告摘要表

|       |   |  |                   |                  |
|-------|---|--|-------------------|------------------|
| 项目名称  | 南平市建阳区潭山大道 66 号（建发悦城二区地下室 1003 车位）司法处置估价  |  |                   |                  |
| 估价委托人 | 南平市建阳区人民法院  | 权利人  | 谢时荣               |                  |
| 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  | 南平市建阳区不动产登记中心出具的《南平市不动产登记信息查询结果信息一览表》、《房产分户图》、《宗地图》<br>《福建省南平市建阳区人民法院价格评估委托书》：〔（2022）闽 0703 执 946 号〕<br>《福建省南平市建阳区人民法院执行裁定书》：〔（2022）闽 0703 执 946 号之一〕 |  |                   |                  |
| 估价对象  | 总建筑面积   | 26.97 m <sup>2</sup>   | 建筑结构              | 钢混               |
|       | 总宗地土地使用权面积  | 74178.00 m <sup>2</sup>  | 土地使用权类型           | 出让               |
|       | 估价对象用途  | 车位   | 地类用途              | 城镇住宅用地           |
|       | 建成年份  | 约 2017 年   | 土地使用年限（终止日期）      | 2083 年 06 月 04 日 |
|       | 总楼层   | 一层（带电梯）  | 所在楼层              | 自然层第负一层          |
| 价值时点  | 2022 年 09 月 15 日  |  |                   |                  |
| 估价方法  | 比较法   |  |                   |                  |
| 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、通讯、网络等）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。                       |  |                   |                  |
| 估价结果  | 货币种类  | 人民币  |                   |                  |
|       | 项目名称  | 市场单价<br>(元/个)  | 市场价格（元）           | 卖方需缴纳相关税费（元）     |
|       | 南平市建阳区潭山大道 66 号（建发悦城二区地下室 1003 车位）  | 63,800   | 陆万叁仟捌佰元整（¥63,800） | 肆仟壹佰元整（¥4,100）   |
|       | 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房地产估价报告书，欲了解本评估项目全面情况，需认真阅读本次涉执房地产处置司法评估报告书全文。

南平市建阳区人民法院：

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）、廖新朝（注册号：3520120031）及房地产估价员池翀宇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：南平市建阳区潭山大道 66 号（建发悦城二区地下室 1003 车位），房屋用途为车位，土地使用权类型为出让，总建筑面积为 26.97 m<sup>2</sup>，权利人为谢时荣。

价值时点：2022 年 09 月 15 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法。

估价结果：见下表。

| 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/个） | 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）     |
| 南平市建阳区潭山大道 66 号（建发悦城二区地下室 1003 车位） | 63,800    | 陆万叁仟捌佰元整<br>(¥63,800) | 肆仟壹佰元整<br>(¥4,100) | 贰仟元整<br>(¥2,000) |

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。

2022 年 09 月 22 日

# 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、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 .....   | 5 |
| 六、价值类型 .....   | 5 |
| 七、估价原则 .....   | 6 |
| 八、估价依据 .....   | 6 |
| 九、估价方法 .....   | 7 |
| 十、估价结果 .....   | 8 |
| 十一、实地查勘期 .....   | 8 |
| 十二、估价作业期 .....   | 8 |
| 十三、估价人员 .....  | 8 |
| 附件 .....   | 9 |
| 一、估价对象地理位置示意图  |   |
| 二、估价对象部分照片   |   |
| 三、估价委托人提供的资料（复印件）                                      |   |
| 1. 南平市建阳区不动产登记中心出具的《南平市不动产登记信息查询结果信息一览表》、《房产分户图》、《宗地图》 |   |
| 2. 《福建省南平市建阳区人民法院价格评估委托书》：[（2022）闽 0703 执 946 号]       |   |
| 3. 《福建省南平市建阳区人民法院执行裁定书》：[（2022）闽 0703 执 946 号之一]       |   |
| 四、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陈述的事实是真实的、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/T50291-2015）、《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 09 月 15 日），并对本估价报告中的估价对象内外状况进行了实地查勘并进行记录，参加实地查勘的有注册房地产估价师刘洪利（注册号：3520070001），注册房地产估价师廖新朝（注册号：3520120031）及房地产估价员池翀宇。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的各项假设

### （一）一般假设

1. 估价委托人未提供估价对象的权属证书原件，只提供南平市建阳区不动产登记中心出具的《南平市不动产登记信息查询结果信息一览表》、《房产分户图》、《宗地图》复印件，复印件未与原件核对，假定估价委托人提供的全部资料和陈述的情况是真实、合法、有效和完整的，并且不存在任何法律上的争议或潜在争议，且估计对象可以在公开市场上自由转让。

2. 由于估价委托人未委托专业机构对估价对象房屋安全、环境污染等进行专业鉴定、检测，注册房地产估价师经实地查勘，依常规判断，假定估价对象房屋安全、无环境污染问题，且建筑物在耐用年限内或批准的土地使用年限内能够正常持续使用。

3. 由于估价委托人未明确价值时点，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 09 月 15 日）。

4. 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。

5. 由于估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

### （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

本次估价无背离事实假设。

### （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. 估价委托人提供的估价对象权属证书为复印件，未对权属原件进行查看。

2. 根据估价委托人提供的南平市建阳区不动产登记中心出具的《南平市不动产登记信息查询结果信息一览表》、《房产分户图》、《宗地图》未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为约 2017 年，本次估价房屋建成年份以实际

调查为准。

## 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. 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。

3. 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。

4. 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，不应断章取义。

5. 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。

6. 本估价报告的估价结果，须经福建衡益资产评估房地产土地估价有限公司盖章、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。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人：

名称：南平市建阳区人民法院

## 二、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：2022 年 5 月 27 日至 2025 年 5 月 26 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南平市建阳区潭山大道 66 号（建发悦城二区地下室 1003 车位）房地产（含室内二次装修）、分摊的国有土地使用权（含土地出让金），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、坐落：南平市建阳区潭山大道 66 号（建发悦城二区地下室 1003 车位）；位于潭山大道的东侧，书院南路的南侧，七贤路的西侧，建平大道的北侧。
2. 规模：估价对象总建筑面积为 26.97 m<sup>2</sup>。
3. 用途：法定及实际用途均为车位。
4. 权属：根据估价委托人提供的南平市建阳区不动产登记中心出具的《南平市不动产登记信息查询结果信息一览表》、《房产分户图》、《宗地图》记载，估价对象土地所有权为国家所有，权利人为谢时荣。

### （三）土地基本状况

1. 四至：位于潭山大道的东侧，书院南路的南侧，七贤路的西侧，建平大道的北侧。根据（南政综（2020）89 号）《南平市人民政府关于公布建阳中心城区及建阳区乡镇土地级别和基准地价的通知》文件规定，土地等级属于南平市建阳区一级住宅用地。
2. 规划条件：由于估价委托人未能提供估价对象土地的规划指标文件，且估价人员



无法调查获得，故本次估价假设估价对象土地容积率为现状已办理权属登记房屋的容积率。

3. 土地使用期限：土地使用权类型为出让。

4. 开发程度：已达“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯）及场地平整，地上已于2017年建成商住综合楼。

#### （四）建筑物基本状况

|          |                                    |
|----------|------------------------------------|
| 建成年份     | 2017年。                             |
| 外观及外墙面饰材 | 外观较好，外墙为瓷砖                         |
| 建筑结构     | 钢混结构                               |
| 所处楼层     | 自然层第-1层                            |
| 设施设备     | 带电梯，水电等齐全，配套设施较好                   |
| 装饰装修     | 估价对象至价值时点地面为水泥浆找平、地坪漆，内墙面和天棚为普通刷白。 |
| 层高（约）    | 层高约3.5米                            |
| 临街状况     | 一面临街，临建平大道                         |
| 街道性质     | 综合性                                |
| 人流量      | 为商住密集区，人流量略好                       |
| 车位位置及出入口 | 临建平大道，车位出入口大小一般                    |
| 形状       | 规则                                 |
| 规模       | 26.97 m <sup>2</sup> ，至价值时点为自用     |
| 维护状况     | 估价对象维护一般，使用正常                      |
| 总楼层及层次   | 楼幢总层数为1层，估价对象位于自然层第-1层             |

#### 五、价值时点

2022年09月15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（含土地出让金）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. 《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)；

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》(中华人民共和国国务院令第55号)；

7. 《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)；

8. 《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令[2004]第23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. (南政综(2020)89号)《南平市人民政府关于公布建阳中心城区及建阳区乡镇土地级别和基准地价的通知》。

#### (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 50291-2015)；

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)；

4. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 2014年7月24日发布)。

#### (三) 估价委托人提供的资料

1. 南平市建阳区不动产登记中心出具的《南平市不动产登记信息查询结果信息一览表》、《房产分户图》、《宗地图》；

2. 《福建省南平市建阳区人民法院价格评估委托书》：[(2022)闽0703执946号]；

3. 《福建省南平市建阳区人民法院执行裁定书》：[(2022)闽0703执946号之一]。

#### (四) 估价机构、估价师调查搜集的资料

1. 估价对象部分照片；

2. 实地查勘表。

### 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：

按照估价目的，遵循估价原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象估价结果如下：

| 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/个） | 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）     |
| 南平市建阳区潭山大道66号（建发悦城二区地下室1003车位） | 63,800    | 陆万叁仟捌佰元整<br>(¥63,800) | 肆仟壹佰元整<br>(¥4,100) | 贰仟元整<br>(¥2,000) |

**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、欠缴税费差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、实地查勘期

2022年09月15日

### 十二、估价作业日期

2022年09月15日至2022年09月22日。

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：池翀宇。

注册房地产估价师（签章）：

2022年09月22日

## 附件

一、估价对象地理位置方位图；

二、估价对象相关照片；

三、估价委托人提供的资料（复印件）

1. 南平市建阳区不动产登记中心出具的《南平市不动产登记信息查询结果信息一览表》、《房产分户图》、《宗地图》；

2. 《福建省南平市建阳区人民法院价格评估委托书》：[（2022）闽 0703 执 946 号]；

3. 《福建省南平市建阳区人民法院执行裁定书》：[（2022）闽 0703 执 946 号之一。

四、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）。

## 估价对象地理位置图

南平市建阳区潭山大道 66 号（建发悦城二区地下室 1003 车位）



注：标有“☆”处为估价对象所在的位置。

估价对象部分照片

