

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：闽衡益房估[2021]第 480 号

估价项目名称：福建省福州市晋安区岳峰镇桂溪路 11 号（原连江北
路东侧）香槟花园一期工程 14#楼 2101 单元住宅房地
产司法处置估价

估价委托人：邵武市人民法院

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：胡晓源（注册号：3520190046）

叶海花（注册号：3520190097）

估价报告出具日期：2021 年 12 月 8 日

估价报告摘要表

项目名称	福建省福州市晋安区岳峰镇桂溪路 11 号（原连江北路东侧）香槟花园一期工程 14#楼 2101 单元住宅房地产司法处置估价			
估价委托人	邵武市人民法院	产权人	李炬录	
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	《福建省邵武市人民法院价格评估委托书》[（2021）闽 0781 委评字第 00117 号]； 《福建省邵武市人民法院执行裁定书》[（2021）闽 0781 执 523 号]； 《房屋登记簿附件》（所有权）[房屋编号:1539249]； 《二手房转让登记信息一览表》[收件编号：201600096036]； 《房屋租赁合同》。			
估价对象	总建筑面积	113.95 m ² （套内面积： 92.17 m ² ）	建筑结构	钢混、带电梯
	用途	住宅	土地使用权类型	出让
	建成年份	约 2015 年		
	总楼层	33 层	估价对象所处楼层	地上 22 层
价值时点	2021 年 11 月 22 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 (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）
	晋安区岳峰镇桂溪路 11 号（原连江北路东侧）香槟花园一期工程 14#楼 2101 单元	33277	叁佰柒拾玖万元整 (¥3,790,000)	肆万元整 (¥40,000) 壹拾贰万元整 (¥120,000)
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、租赁权。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，欲了解本评估项目全面情况，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[2021]第 480 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胡晓源（注册号：3520190046）、叶海花（注册号：3520190097）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：福建省福州市晋安区岳峰镇桂溪路 11 号（原连江北路东侧）香槟花园一期工程 14#楼 2101 单元住宅房地产；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；总建筑面积合计为 113.95 m²；估价对象位于楼幢总层数 33 层的地上 22 层；建筑结构为钢混结构，带电梯，产权人李炬录。

价值时点：2021 年 11 月 22 日。

价值类型：市场价格。

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 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)
晋安区岳峰镇桂溪路 11 号（原连江北路东 侧）香槟花园一期工程 14#楼 2101 单元	33277	叁佰柒拾玖万元整 (¥3,790,000)	肆万元整 (¥40,000)	壹拾贰万元整 (¥120,000)

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，也不考虑原有的用益物权、租赁权。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本报告中的卖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

2021 年 12 月 8 日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	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、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	6
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
附件	10
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. 《福建省邵武市人民法院价格评估委托书》[（2021）闽 0781 委评字第 00117 号]；	
2. 《福建省邵武市人民法院执行裁定书》[（2021）闽 0781 执 523 号]；	
3. 《房屋登记簿附件》（所有权）[房屋编号:1539249]；	
4. 《房屋租赁合同》。	
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. 我们已对本估价报告中的估价对象住宅室内外状况进行了实地查勘并进行记录，参加实地查勘的人员有注册房地产估价师叶海花，协助估价员陈心翠。
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. 估价委托人提供的估价对象的权属证书等资料复印件已与原件核对，假定估价委托人提供的全部资料 and 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 2021 年 11 月 22 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。

（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

本次评估结果不考虑估价对象被查封及原有的担保物权、租赁权和其他优先受偿权的影响。

（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. 本次估价依据委托人提供的《房屋登记簿附件》（所有权）、《二手房转让登记信息一览表》、《评估委托书》等资料记载内容为准，由于上述资料均未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查，房屋建成年份约为 2015 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2. 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. 根据估价人员现场实勘和估价委托人提供《房屋租赁合同》，租赁期：从2021年4月5日至2022年4月4日止，由于估价对象租期剩余时间较短，租赁对评估结果的影响较小，故本次估价不考虑租赁对估价结果的影响。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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：邵武市人民法院

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：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福建省福州市晋安区岳峰镇桂溪路11号（原连江北路东侧）香槟花园一期工程14#楼2101单元住宅房地产（含室内二次装修）、分摊的土地使用权和配套设施（水、电、通讯、网络等）的价值，不包含电器、家具等动产。

（二）估价对象基本状况

1. 名称、坐落：福建省福州市晋安区岳峰镇桂溪路11号（原连江北路东侧）香槟花园一期工程14#楼2101单元住宅房地产；东邻竹屿路，西邻连江北路，南邻横屿路，北邻桂溪路。

2. 规模：建筑面积113.95 m²（套内面积：92.17 m²）。

3. 用途：法定及实际用途均为住宅。

4. 权属：

《房屋登记簿附件（所有权）》[房屋编号:1539249]信息：

所有权证号	FZ 权 16027265 号
产权人	李炬录

房屋坐落	晋安区岳峰镇桂溪路 11 号（原连江北路东侧）香槟花园一期工程 14#楼 2101 单元
登记时间	2016 年 04 月 29 日
房屋结构	钢混结构
规划用途	住宅
土地使用权类型	出让
附记	房屋取得方式：买卖 上一道权利人：阮水凤

（三）土地基本状况

1. 四至：东邻竹屿路，西邻连江北路，南邻横屿路，北邻桂溪路。根据《福州市人民政府办公厅关于印发 2019 年福州市四城区土地级别及基准地价修编成果的通知》（榕政办〔2020〕101 号）文件规定，土地等级属于福州市三级住宅用地。

2. 土地使用权类型：出让。

3. 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 2015 年开发建成住宅。

（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	带电梯、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	玻化砖	水泥漆	水泥漆	/
	卧室	木地板	墙纸	水泥漆	/
	厨房	防滑砖	瓷砖贴面	塑料扣板	/
	卫生间	防滑砖	瓷砖贴面	塑料扣板	/
	阳台	防滑砖	瓷砖贴面	水泥漆	/
建成年份	建成于 2015 年		外墙	外墙面为外墙漆	
层高	住宅 2.8 米		户型	3 房 2 卫 2 厅 1 厨 1 阳	
使用维护状况	至价值时点为住宅使用，墙面、楼地面、门窗等未出现明显破损情况，维护状况较好				

楼幢位置	位于小区内部，不沿街，楼幢位置较好
朝向	南北朝向，东头单元
总楼层及层次	楼幢总层数 33 层，住宅位于自然层第 22 层

五、价值时点

2021 年 11 月 22 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

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日最高人民法院审批委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

11. 《福州市人民政府办公厅关于印发2019年福州市四城区土地级别及基准地价修编成果的通知》（榕政办〔2020〕101号）；

（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）。

（三）估价委托人提供的资料

1. 《福建省邵武市人民法院价格评估委托书》〔（2021）闽0781委评字第00117号〕；
2. 《福建省邵武市人民法院执行裁定书》〔（2021）闽0781执523号〕；
3. 《房屋登记簿附件》（所有权）〔房屋编号：1539249〕；
4. 《房屋租赁合同》。

（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；
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的估价结果详见下表。

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/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)
晋安区岳峰镇桂溪路 11号(原连江北路东 侧) 香槟花园一期工程 14#楼 2101 单元	33277	叁佰柒拾玖万元整 (¥3,790,000)	肆万元整 (¥40,000)	壹拾贰万元整 (¥120,000)

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，也不考虑原有的用益物权、租赁权。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方可使用。⑥本报告中的卖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、注册房地产估价师

姓名	胡晓源	叶海花
注册号	3520190046	3520190097
签名		
签名日期	2021年12月8日	

十二、实地查勘期

2021年11月22日

十三、估价作业期

估价作业期：2021年11月22日起至2021年12月8日。

福建衡益资产评估房地产土地估价有限公司

2021年12月8日

附件

一、估价对象地理位置方位图

二、估价对象相关照片

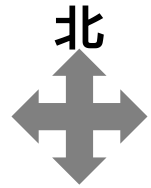
三、估价委托人提供的资料（复印件）

1. 《福建省邵武市人民法院价格评估委托书》〔（2021）闽 0781 委评字第 00117 号〕；
2. 《福建省邵武市人民法院执行裁定书》〔（2021）闽 0781 执 523 号〕；
3. 《房屋登记簿附件》（所有权）〔房屋编号:1539249〕；
4. 《房屋租赁合同》。

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



注：标有“☆”处为估价对象所在的位置。

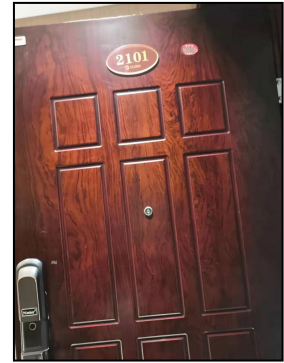
估价对象部分照片



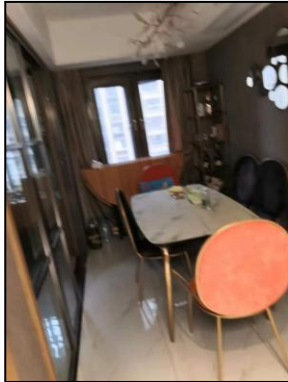
估价对象外观照



估价对象外观照



估价对象内部照



估价对象内部照



估价对象内部照



估价对象内部照



估价对象内部照



估价对象内部照



小区景观