

# 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 NP502 号

估价项目名称：顺昌县埔上镇大布村 35-2 号住宅房地产司法处置估  
价

估价委托人：顺昌县人民法院

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：叶海花（注册号：3520190097）

廖新朝（注册号：3520120031）

估价报告出具日期：2022 年 08 月 03 日

---

## 估价报告摘要表

项目名称	顺昌县埔上镇大布村 35-2 号住宅房地产司法处置估价			
估价委托人	顺昌县人民法院	产权人	张建平	
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	南平市锦华测绘有限公司出具的《测绘报告书》； 顺昌县埔上国土资源所出具的《土地登记审批表》； 《顺昌县人民法院委托书》〔（2022）闽 0721 执 78 号〕； 《福建省顺昌县人民法院执行裁定书》〔（2022）闽 0721 执 78 号之一〕。			
估价对象	总建筑面积	295.60 m <sup>2</sup>	建筑结构	混合、无电梯
	土地使用权面积	61.40 m <sup>2</sup>	土地使用权类型	集体划拨
	估价对象用途	住宅	地类用途	农村宅基地
	建成年份	约 2000 年	使用期限	/
	总楼层	共 4 层	所处楼层	自然层第 1-4 层
价值时点	2022 年 07 月 27 日			
估价方法	成本法（其中土地使用权价格评估采用基准地价修正法）			
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	市场价格 (元)	卖方需缴纳相关税费 (元)	买方需缴纳相关税费 (元)
	顺昌县埔上镇大布村 35-2 号	叁拾肆万叁仟贰佰元整 (¥343,200)	贰万贰仟叁佰元整 (¥22,300)	陆仟柒佰元整 (¥6,700)
	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本次评估结果未预扣除应补交的土地使用权性质变更所产生的相关费用，敬请报告使用者注意。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[2022]第 NP502 号

**顺昌县人民法院：**

受贵方的委托，本公司特派注册房地产估价师叶海花（注册号：3520190097）、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：顺昌县埔上镇大布村 35-2 号住宅房地产；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 295.60 m<sup>2</sup>；土地使用权面积为 61.40 m<sup>2</sup>；规划用途均为住宅；土地权利性质为集体划拨；估价对象位于楼幢总层数 4 层的自然层第 1-4 层；建筑结构为混合结构，无电梯，产权人为张建平。

价值时点：2022 年 07 月 27 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：成本法（其中土地使用权价格评估采用基准地价修正法）。

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	市场价格 (元)	卖方需缴纳相关税费 (元)	买方需缴纳相关税费 (元)
顺昌县埔上镇大布村 35-2 号	叁拾肆万叁仟贰佰元整 (¥343,200)	贰万贰仟叁佰元整 (¥22,300)	陆仟柒佰元整 (¥6,700)

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。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本次评估结果未预扣除应补交的土地使用权性质变更所产生的相关费用，敬请报告使用者注意。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、土地房地产市场状况、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。⑦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。⑧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

2022 年 08 月 03 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.....	3
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、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. 南平市锦华测绘有限公司出具的《测绘报告书》；	
2. 顺昌县埔上国土资源所出具的《土地登记审批表》；	
3. 《顺县人民法院委托书》〔（2022）闽 0721 执 78 号〕；	
4. 《福建省顺县人民法院执行裁定书》〔（2022）闽 0721 执 78 号之一〕。	
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 07 月 27 日），参加实地查勘的有注册房地产估价师叶海花（注册号：3520190097）、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，只提供顺昌县埔上国土资源所出具的《土地登记审批表》的复印件及南平市锦华测绘有限公司出具的《测绘报告书》，该复印件未与原件核对，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 2022 年 07 月 27 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

本次估价依据委托人提供的《土地登记审批表》、《测绘报告书》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，经注册房地产估价师实地调查，房



屋建成年份约为 2000 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。本次估价以房屋建成时间为 2000 年 1 月 1 日为估价前提。

## 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. 该土地性质为集体，批准用途为农村宅基地，根据相关法律及政策的规定，购买者仅限上述土地所属同一集体经济组织成员有权购买。敬请报告使用者注意。

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：顺县人民法院

## 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顺昌县埔上镇大布村 35-2 号住宅房地产（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：顺昌县埔上镇大布村 35-2 号住宅房地产；位于大布村。
2. 规模：建筑面积 295.60 m<sup>2</sup>，土地使用面积 61.40 m<sup>2</sup>。
3. 用途：法定及实际用途均为住宅。
4. 权属：根据估价委托人提供的《土地登记审批表》记载，估价对象的权利人为张建平。

### （三）土地基本状况

1. 四至：位于大布村。根据顺政综〔2021〕81 号《顺昌县人民政府关于公布新一轮土地级别和基准地价的通知》文件规定，土地等级属于顺昌县埔上镇三级住宅用地。
2. 权利性质：集体划拨；使用期限：/。



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，地上已于约 2000 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	混合结构		
设施设备	无电梯、水、电等配套设施齐全		
装饰装修	至价值时间估价对象作为住宅使用，入口设防盗门，配铝合金窗，第 1 层为一厅一厨一卫，大厅及厨房地面均为地砖，墙面均为水泥漆，天棚均为扣板吊顶，卫生间地面为防滑砖，墙面为瓷砖，天棚为扣板吊顶；第 2 层为三房，房间地面均为金刚板，墙面及天棚均为水泥漆；第 3 层为三房一卫，房间地面均为金刚板，墙面及天棚均为水泥漆，卫生间地面为防滑砖，墙面为瓷砖，天棚为扣板吊顶；第 4 层为一房一阳，房间地面为水泥漆抹平，墙面及天棚均为水泥漆，阳台地面为水泥抹平，墙面为水泥漆，天棚为木制横梁及木瓦屋顶。		
建成年份	建成于约 2000 年	外墙	瓷砖及水泥漆
层高	1 层 3.4m，2、3、4 层均为 2.8m， 阳台最高处为 4.5m	户型	第 1 层为一厅一厨一卫，第 2 层为三房，第 3 层为三房一卫，第 4 层为一房一阳
使用维护状况	至价值时点楼地面、墙面、门窗等未出现明显破损情况，维护状况较好		
楼幢位置	沿街		
朝向	南北朝向		
楼层	楼栋总楼层 4 层，位于自然层第 1-4 层		

#### 五、价值时点

2022 年 07 月 27 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

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 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 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 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. 顺政综〔2021〕81 号《顺昌县人民政府关于公布新一轮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）。

## （三）估价委托人提供的资料

1. 南平市锦华测绘有限公司出具的《测绘报告书》；

2. 顺昌县埔上国土资源所出具的《土地登记审批表》；

3. 《顺昌县人民法院委托书》〔（2022）闽 0721 执 78 号〕；

4. 《福建省顺昌县人民法院执行裁定书》〔（2022）闽 0721 执 78 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；
3. 可比实例等相关资料。

## 九、估价方法

本次选用成本法（其中土地使用权价格评估采用基准地价修正法）进行估算。

### （一）住宅用地土地使用权价格的求取：

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价修正法等。估价方法的选择应按照地价估价的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法，由于估价对象为住宅用地，与估价对象同一区域同一供求圈内没有相类似的比较实例，且该区域有较完善的基准地价体系，故可选择基准地价修正法进行评估。

基本原理：是以政府公布的宗地所处土地级别的基准地价为基准，通过区域因素和个别因素条件分析，对各影响因素进行系数修正，从而求得宗地地价的土地评估方法。其计算公式为：

$$P=P_0 \times K \times Y \times T \times F$$

其中：P——待估宗地单位地价；

$P_0$ ——待估宗地所在区域的基准地价；K——待估宗地区域及个别因素修正系数；Y——待估宗地使用年期修正系数；T——期日修正系数；F——开发程度修正系数。

### （二）建筑物价格的求取：

由于估价对象为自建自用住宅用房，在当地难以找到交易比较实例，故采用成本法进行评估。所谓成本法，是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格的一种估价方法。其计算公式为：

建筑物重置单价=工程建安成本+前期与专业费用+配套费+管理费用+投资利息+利润+税费

建筑物价格=重置单价×建筑面积×成新率

### （三）估价对象房地产价值的求取：

估价对象房地产价值=土地使用权价格+建筑物价格

## 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，采用成本法（其中土地使用权价格评估采用基准地价修正法）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	市场价格 (元)	卖方需缴纳相关税费 (元)	买方需缴纳相关税费 (元)
顺昌县埔上镇大布村 35-2号	叁拾肆万叁仟贰佰元整 (¥343,200)	贰万贰仟叁佰元整 (¥22,300)	陆仟柒佰元整 (¥6,700)

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。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本次评估结果未预扣除应补交的土地使用权性质变更所产生的相关费用，敬请报告使用者注意。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。⑦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。⑧欲知详情，请阅读本估价报告全文。

## 十一、实地查勘期

2022年07月27日。

## 十二、估价作业期

估价作业期：2022年07月27日起至2022年08月03日。

十三、估价人员：注册房地产估价师：廖新朝、叶海花；房地产估价员：池翀宇。

注册房地产估价师（签章）：

福建衡益资产评估房地产土地估价有限公司

2022年08月03日

## 附件

### 一、估价对象地理位置方位图

### 二、估价对象部分照片

### 三、估价委托人提供的资料（复印件）

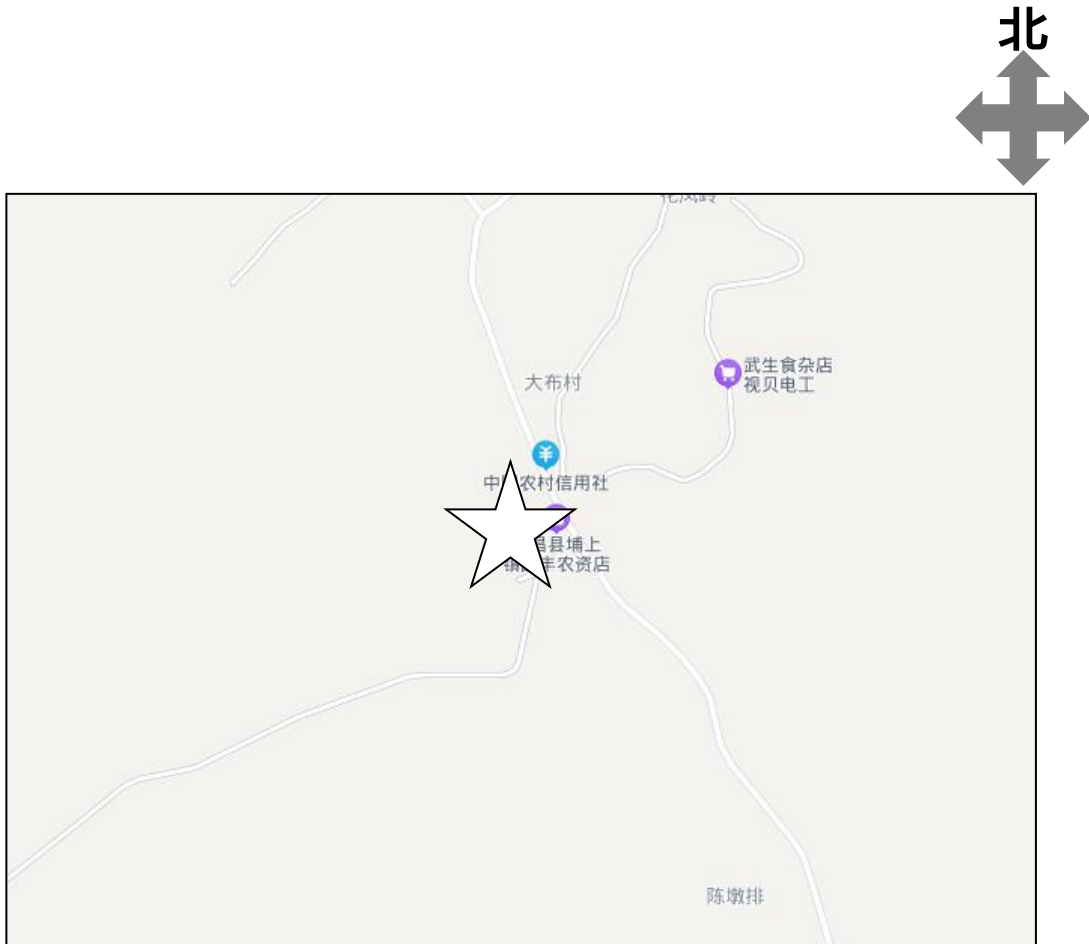
1. 南平市锦华测绘有限公司出具的《测绘报告书》；
2. 顺昌县埔上国土资源所出具的《土地登记审批表》；
3. 《顺县人民法院委托书》[（2022）闽 0721 执 78 号]；
4. 《福建省顺县人民法院执行裁定书》[（2022）闽 0721 执 78 号之一]。

### 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）。






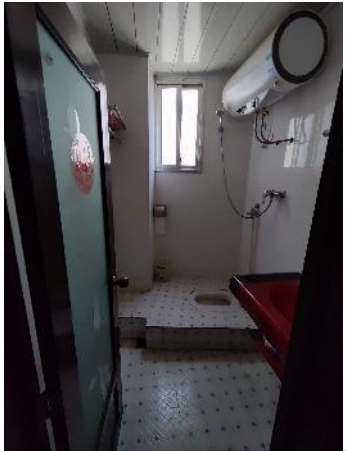

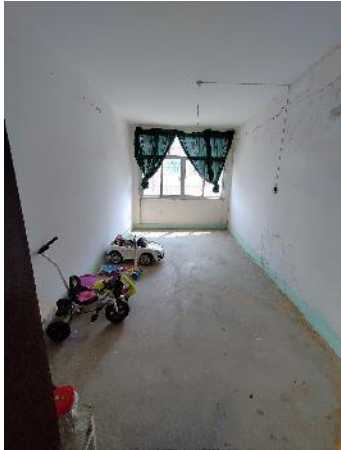



## 估价对象地理位置图



注：标有“☆”处为估价对象所在的位置。

# 估价对象部分照片

		
外部环境	1层	1层
		
2层	2层	3层
		
3层	4层	4层