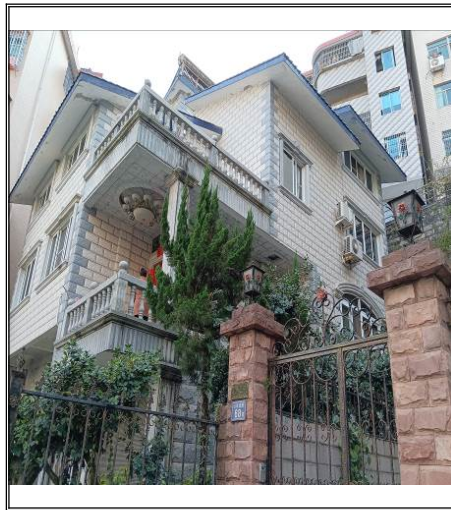


涉执房地产处置司法评估报告

石林品

位于宁德市南际转弯区整幢住宅
涉执房地产处置司法评估



估价机构：福建智宏土地房地产资产评估有限公司

报告编号：闽智宏房估[2022]（司法）第 NDC009 号

估价委托人：宁德市蕉城区人民法院

注册房地产估价师：钟木寿（注册号：3520060061）

王鸿畊（注册号：3519970046）

估价报告出具日期：2022 年 05 月 24 日

估价报告摘要表

闽智宏房估[2022]（司法）第NDC009号

项目名称	宁德市南际转弯区整幢住宅涉执房地产处置司法评估			
估价委托人	宁德市蕉城区人民法院	产权人	石林品	
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据			
权属证书	《房屋所有权证》：蕉房权证N字第9901056号；《国有土地使用证》（1997年6月6日签发）；土地查询档案			
估价对象	建筑面积	393.50 m ²	土地面积	143.00 m ²
	房屋用途	住宅	土地用途	住宅
	朝向单元	南北朝向	终止日期	——
	建筑结构	混合结构/楼梯房	权利性质	划拨
	所处楼层/总楼层	1-4层/4层	建成年份	1998年（成新率：75%）
价值时点	2022年03月18日			
估价方法	市场比较法			
价值类型	价值类型为市场价值，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建筑物（包括室内二次装修）、国有土地使用权（不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			
估价结果	货币种类	人民币		
	房地产市场价值	314万元（大写：叁佰壹拾肆万元整）		
	单价	7980元/平方米		
	其中：土地出让金	25.6万元（大写：贰拾伍万陆仟元整）		
	扣除预估财产处置费用	本次评估未扣除预估的财产处置费用，具体依照委托人的要求，以其核定的实际扣除费用为准。		
	最终结果	288.4万元（大写：贰佰捌拾捌万肆仟元整）		
特别事项说明	<p>以上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，需认真阅读房地产估价报告书全文。</p> <p>（一）特别说明：</p> <p>1、非因本估价机构原因延期出具评估报告，同时关于土地出让金的扣法应与当地自然资源局规定的标准为准。</p> <p>2、本次评估鉴于委托人人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，结合法院执行相关法律法规与国家税法的相关规定，设定评估对象交易税费负担按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。</p> <p>3、本次评估鉴于委托人人民法院未书面明确涉及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费从财产处置价款中扣除，结合福建省人民法院系统原司法涉执委托评估，在评估实务中未书面明确的均不扣除的惯例，以及司法网络平台拍卖费大部分为零，部分收取拍卖辅助费，诉讼费可能涉及减半、减免与律师费可能以约定为主等实际，不确定性较大，若直接从评估结果中扣除，而非从拍卖成交后的财产处置价款中扣除，可能存在变相低估问题，与最高人民法院相关规定相悖，故本次评估结果不</p>			

	<p>宜扣除预估的上述费用，但各当事方应充分关注上述费用对评估对象总价值的影响。</p> <p>4、本次评估依据法院强制执行的相关规定，参照法院司法公开拍卖公告与须知内容，以及民法意思自治原则，设定评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付不利因素，不影响本次评估结果。</p> <p>5、本次评估实地查勘，经核对查勘对象与评估价格评估委托书载明的财产名称、坐落和财产范围一致。</p> <p>(二) 评估报告和评估结果使用的特别提示：</p> <p>1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；</p> <p>2、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；</p> <p>3、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用；</p> <p>4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；</p> <p>5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。</p>		
报告撰写人	王新华	项目审核人	钟木寿
签字估价师	钟木寿、王鸿畊	联系电话	0593-6391833

致估价委托人函

闽智宏房估[2022]（司法）第 NDC009 号

宁德市蕉城区人民法院：

承蒙委托，本估价机构委派注册房地产估价师钟木寿（注册号：3520060061）、王鸿畊（注册号：3519970046）对估价对象进行了估价，有关事项如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：宁德市南际转弯区整幢住宅房地产，建筑面积 393.50 m²；建筑结构为混合结构；估价对象位于总层数 4 层的 1-4 层，实际用途为住宅。土地使用权面积 143.00 m²，土地使用权类型为划拨，房屋所有权人及土地使用权人均为石林品。估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、国有土地使用权（不含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务及特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 03 月 18 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：市场比较法。

估价结果：内涵包括估价对象建筑物（含室内二次装修）、国有土地使用权（不含土地出让金）及公共配套设施价值，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（包括首付款及按揭款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。在满足本次估价的假设和限制条件下的估价结果详见下表：

货币种类	人民币
房地产市场价值	314 万元（大写：叁佰壹拾肆万元整）
单价	7980 元/平方米
其中：土地出让金	25.6 万元（大写：贰拾伍万陆仟元整）
扣除预估财产处置费用	本次评估未扣除预估的财产处置费用，具体依照委托人的要求，以其核定的实际扣除费用为准。
最终结果	288.4 万元（大写：贰佰捌拾捌万肆仟元整）

以上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，需认真阅读房地产估价报告书全文。

（一）特别说明：

1、非因本估价机构原因延期出具评估报告，同时关于土地出让金的扣法应与当地自然资源局规定的标准为准。

2、本次评估鉴于委托人人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，结合法院执行相关法律法规与国家税法的相关规定，设定评估对象交易税费负担按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

3、本次评估鉴于委托人人民法院未书面明确涉及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费

等财产处置费从财产处置价款中扣除，结合福建省人民法院系统原司法涉执委托评估，在评估实务中未书面明确的均不扣除的惯例，以及司法网络平台拍卖费大部分为零，部分收取拍卖辅助费，诉讼费可能涉及减半、减免与律师费可能以约定为主等实际，不确定性较大，若直接从评估结果中扣除，而非从拍卖成交后的财产处置价款中扣除，可能存在变相低估问题，与最高人民法院相关规定相悖，故本次评估结果不宜扣除预估的上述费用，但各当事方应充分关注上述费用对评估对象总价值的影响。

4、本次评估依据法院强制执行的相关规定，参照法院司法公开拍卖公告与须知内容，以及民法意思自治原则，设定评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付不利因素，不影响本次评估结果。

5、本次评估实地查勘，经核对查勘对象与评估价格评估委托书载明的财产名称、坐落和财产范围一致。

(二) 评估报告和评估结果使用的特别提示：

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、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；

3、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，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

法定代表人：

福建智宏土地房地产资产评估有限公司

2022年05月24日

目 录

注册房地产估价师声明.....	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.....	8
十、估价结果.....	8
十一、实地查勘期.....	10
十二、估价作业期.....	10
十三、注册房地产估价师.....	10
估价技术报告.....	11
一、估价对象描述与分析.....	11
二、市场背景描述与分析.....	13
三、估价对象最高最佳利用分析.....	15
四、估价方法适用性分析.....	15
五、估价测算过程.....	16
六、估价结果确定.....	23
估价对象变现能力分析与风险提示.....	24
附 件	27
一、估价对象地理位置示意图	
二、估价对象内、外部及周围环境和景观照片	
三、专业帮助情况和相关专业意见	
四、《价格评估委托书》（复印件）	
五、《房屋所有权证》：蕉房权证 N 字第 9901056 号；《国有土地使用证》（1997 年 6 月 6 日签发）；土地查询档案	
六、房地产估价机构营业执照（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）	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见、结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、本次参加估价的注册房地产估价师钟木寿（注册号：3520060061）、王鸿畊（注册号：3519970046）均具有足够的专业胜任能力，在估价过程中恪守估价职业道德，勤勉尽责，并于2022年04月07日对估价对象进行了实地勘察。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参与本次估价的注册房地产估价师为钟木寿、王鸿畊。

钟木寿（注册号：3520060061）

王鸿畊（注册号：3519970046）

签章：

签章：

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

（一）一般假设

1、我们对估价委托人提供的估价对象房屋信息已与原件进行核对，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，经实地查勘，依常规判断，假定估价对象房屋是安全的，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、鉴于委托人人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

4、鉴于委托人人民法院未明确评估对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

5、估价对象房屋的建筑面积与权证记载的建筑面积，经目测判断大体相当。

6、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

7、估价人员对估价对象的查勘，限于估价对象的现有外观和使用状况、内部布局、二次装修等一般性查勘。除非报告中另有明确声明，估价人员不承担对估价对象的建筑基础、结构、质量、被遮盖、未暴露及难于接触的部分进行调查检视的责任，估价人员也没有对空调或其他设备等服务性设施进行测试的责任。本次估价假设估价对象的建筑基础、结构是安全的，建筑质量是合格的，符合国家有关安全使用标准，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

（二）未定事项假设

本次估价基于当前及未来社会政治环境和房地产市场正常稳定的前提进行，即本次估

价中所涉及的房地产之价格、成本、税费等都是根据当前市场状况确定的，均不考虑未来可能发生的变化。

（三）背离事实假设

1、本次估价现场查勘日期为 2022 年 04 月 07 日，与价值时点不同，本报告假设估价对象在价值时点的状况与现场查勘日的状况相同，设定对估价结果无影响。

2、本次评估结果不考虑评估对象被查封以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

本次估价的估价对象各状况不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价委托人未告知估价对象是否存在扣押、监管或受其他限制权利情况，注册房地产估价师在实地查勘时未发现异常状况，而根据经验一般又无法知悉，因此本次估价假设估价对象无扣押、监管或受其他限制权利情况。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为其他目的的使用。

（二）本估价报告仅供估价委托人、及相关关联单位及个人使用，未经本公司书面许可，不得向其他单位或个人提供。

（三）估价对象作为司法处置标的，应由估价委托人负责审查、核准，本估价报告不作任何替代审查作用。

（四）估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章（签字）及估价师签章后方可有效，估价报告由估价机构负责解释，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

（五）估价报告使用期限自估价报告出具之日即 2022 年 05 月 24 日起一年。