

涉执房地产处置司法评估报告

王招发

位于宁德市蕉城区建新路3号401室
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NDC004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04月24日

估价报告摘要表

闽智宏房估[2022]（司法）第 NDC004 号

项目名称	宁德市蕉城区建新路 3 号 401 室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	王招发	
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》：宁房权证 N 字第 201250827 号； 《国有土地使用证》：宁政国用（2012）第 03995 号			
估价对象	建筑面积	99.86 m ²	土地面积	16.85 m ²
	房屋用途	住宅	土地用途	城镇住宅用地
	朝向单元	南北朝向、东侧单元	终止日期	——
	建筑结构	框架结构/楼梯房	权利性质	划拨
	所处楼层/总楼层	4 层/7 层	建成年份	1994 年（成新率：75%）
价值时点	2022 年 04 月 23 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）、分摊国有土地使用权（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	99.18 万元（大写：玖拾玖万壹仟捌佰元整）		
	单价	9932 元/平方米		
	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	99.18 万元（大写：玖拾玖万壹仟捌佰元整）		
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>特别说明：</p> <p>（一）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>（二）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。</p> <p>（三）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</p>			

	<p>合交付不利因素，不影响本次评估结果。</p> <p>(四) 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>评估报告和评估结果使用的特别提示：</p> <p>(一) 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>(二) 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>(三) 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>(四) 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>(五) 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	王鸿畊、钟木寿	联系电话	0593-6391833

致估价委托人函

闽智宏房估[2022]（司法）第 NDC004 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：宁德市蕉城区建新路3号401室住宅房地产，建筑面积99.86 m²；建筑结构为框架结构；估价对象位于总层数7层的4层，规划用途为住宅。土地使用权分摊面积16.85 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王招发。估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊国有土地使用权（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04月23日。

价值类型：本次选用“市场价值”作为本估价项目的价值类型。

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）、分摊国有土地使用权（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	99.18 万元（大写：玖拾玖万壹仟捌佰元整）
单价	9932 元/平方米
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	99.18 万元（大写：玖拾玖万壹仟捌佰元整）

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、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。

2、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。

3、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。

4、本次评估实地查勘，经核对查勘对象与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04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.....	7
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
估价对象变现能力分析与风险提示.....	11
附 件	14
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》：宁房权证 N 字第 201250827 号；《国有土地使用证》：宁政国用（2012）第 03995 号（复印件）；	
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，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 04 月 24 日起一年。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

宁德市蕉城区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：福建智宏土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：叶其双

住所：宁德市蕉城区闽东中路6号金南门3幢605室

统一社会信用代码：91350981766158776T

资质等级：壹级

证书编号：352019033

有效期限：2020年02月08日至2023年02月27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。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括相应的建筑物（含二次装修价值）、分摊国有土地使用权（不含土地出让金）及公共配套设施；不含动产、债权债务及特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

- 1、规模：建筑面积 99.86 m²；
- 2、用途：规划用途为住宅，实际用途为住宅；
- 3、权属：权属人为王招发；

估价对象已办理《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，摘要如下：

表 1 房产信息摘录表

房屋所有权证号	宁房权证 N 字第 201250827 号			
房屋所有权人	王招发			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	建新路 3 号 401			
登记时间	2012-04-16 10:58:46			
房屋性质				
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	7	99.86	99.86	
附 记	买受郭华玉、谢孝兴产业。建成年份 1994 年。存档号 6537。			

国有土地使用证号	宁政国用（2012）第 03995 号		
土地使用权人	王招发		
座 落	建新路 3 号 401		
地 号	01/09/0007	图 号	5001-5
地类(用途)	城镇住宅用地	取得价格	空白
使用权类型	划拨	终止日期	空白
使用权面积	16.85 m ²	其中	独用面积
			分摊面积
			空白 m ²
			16.85 m ²

（三）土地基本状况

表 2 土地基本状况说明表

四至与土地级别	东至民宅；南至民宅；西至新华园小区；北至建新路；土地级别属于宁德市一级住宅用地
土地形状	所在项目用地呈较规则形状
开发程度	宗地红线外五通(通上水、通下水、通电、通讯、通路)，红线内已开发建成居住小区
规划条件	无特殊规划及限制条件
法定用途	城镇住宅用地
土地使用权面积	分摊土地面积 16.85 平方米

（四）建筑物基本状况

表 3 建筑物基本状况说明表

建筑结构	框架结构/楼梯房	楼栋位置	建新路南侧
外墙装饰	外墙面为条形瓷砖及涂料，外观一般		
设施设备	给水、排水、供电、通讯网络、消防		
朝向	估价对象楼宇为南北朝向		
楼层	估价对象所在楼宇总层数为 7 层，估价对象位于第 4 层		
建成时间（年）	1994 年	层高	约 2.8 米
户型	室内为普通住宅户型		
装饰装修	室内为简单办公装修；地面铺地砖，墙面及天棚水泥漆；卫生间地面铺地砖，墙面为瓷砖，天棚水泥漆。入户门为防盗门，铝合金窗，室内二次装修为简单装修		
维护状况	未出现明显地基变形和基础不均匀沉降现象、结构构件及建筑构件与部件外观基本完好，未出现裂缝；未发现建筑设施设备有影响使用的老化或腐蚀现象。建筑物维护状况一般		

五、价值时点

价值时点 2022 年 04 月 23 日，根据委托人提供《估价委托书》明确的评估基准日确定。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。此次评估的价值是指估价对象为现状用途，在价值时点估价对象未设定抵押权或原设定的抵押权已注销、且未存在担保的债权等其他权利状态下的房地产评估价值，即估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值，不考虑交易税费及短期强制处分费用对评估价值的影响，也不考虑房屋租约等对评估价值的影响。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价的假设和限制条件下包括建筑物（含室内二次装修）、分摊国有土地使用权（不含土地出让金）及公共配套设施的价值。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（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，达到“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯）。

七、估价原则

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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状况下的价值或价格的原则。

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。

（六）谨慎原则

评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。同时，鉴于司法委托评估按现状评估特点，不

宜采用最高最佳利用原则。

八、估价依据

(一) 法律法规及文件依据

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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，自1995年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，自1999年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

5、中华人民共和国主席令第74号《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2019年4月23日第二次修正）；

6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

7、《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》（法释〔2018〕15号）、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）及《福建省高级人民法院司法评估拍卖工作（试行）》；

8、《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》（财税〔2016〕23号，2016年2月22日起执行）；

9、《关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年5月1日起执行）；

10、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号，自2016年5月1日起执行）；

11、《关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第16号，自2016年5月1日起施行）；

12、《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》（国家税务总局公告2016年第23号，自2016年5月1日起施行）；

13、《中华人民共和国个人所得税法》（中华人民共和国主席令48号，2018年8月31日第七次修正）；

14、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（国家税务总局公告2019年第14号、

第15号、39号，税总办发〔2019〕34号、税总函〔2019〕81号）；

15、《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）；

16、《宁德市人民政府关于公布宁德市中心城区土地级别和基准地价修编成果的通知》（宁政〔2020〕11号）等。

（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、中华人民共和国国家标准——《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；

3、《关于印发涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》（2021年9月1施行）；

4、福建省相关预算定额、造价信息及估价作业期内可获取的与价值时点、各可比实例交易日期相近的福建省材料信息价。

（三）估价委托人提供的资料

1、《价格评估委托书》；

2、估价对象《房屋所有权证》：宁房权证N字第201250827号；《国有土地使用证》：宁政国用（2012）第03995号复印件等。

（四）估价机构调查搜集的依据

1、估价对象照片；

2、实地查勘记录；

3、可比实例相关资料；

4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

根据《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），房地产估价常用的方法有比较法、成本法、收益法和假设开发法等几种方法。估价方法的选择应按照《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）的要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等进行适用性分析。

本次估价选用比较法测算。

比较法定义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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和技术标准，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，采用比较法进行估价，估价结果内涵包括估价对象建筑物（含室内二次装修）、分摊国有土地使用权（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，估价对象宁德市蕉城区建新路3号401室住宅房地产在价值时点的房地产价值如下：

货币种类	人民币
房地产市场价值	99.18万元（大写：玖拾玖万壹仟捌佰元整）
单价	9932元/平方米
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	99.18万元（大写：玖拾玖万壹仟捌佰元整）

（一）特别说明：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

十一、实地查勘期

实地查勘日:2022年04月07日。

十二、估价作业期

估价作业期:2022年04月07日至2022年04月24日。

本次估价报告的使用期限为壹年,自报告出具之日2022年04月24日起一年。

十三、注册房地产估价师

参与本次估价的注册房地产估价师为钟木寿、王鸿畊,估价员为王新华。

钟木寿(注册号:3520060061) 王鸿畊(注册号:3519970046)

福建智宏土地房地产资产评估有限公司

2022年04月24日

估价对象变现能力分析风险提示

一、估价对象变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现变现时，在没有过多损失的情况下，将房地产转换为现金的可能性。在上述市场价值标准为原则确定的客观合理价格的基础上，影响估价对象变现能力的因素主要有房地产的通用性、独立使用性或者可分割转让性，假定在价值时点拍卖或者变卖时最可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度，变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序。

（一）房地产的通用性

所谓通用性，是指该房地产是否常见、是否被普遍使用。

1、用途的专业化及市场状况

用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买者，变现能力越弱。本次估价对象为住宅用途房地产，适用范围较大。宁德市蕉城区住宅商品房用途房地产市场交易量较大、交易市场规范，变现能力良好。

2、房地产的价值大小

一般地说，价值越大的房地产，所需的资金越多，越不容易找到买者，变现能力越弱。本次估价对象房地产价值略小，变现能力略强。

3、区位条件

估价对象房地产坐落于宁德市蕉城区建新路3号401室。估价对象作为住宅用途房地产，其区位条件较好，周边商业氛围较浓厚，相应的基础配套设施、生活服务设施较完善，区域内住宅用途房地产发展较好，变现能力较好。

综合考虑，估价对象房地产的通用性良好。

（二）房地产独立使用性和可分割转让性

估价对象所在建筑物有独立的进出通道，不受其它建筑物的影响，不存在有其他共用权人对估价对象的要求，也不存在地役权、通行权、公共空间等对估价对象独立使用的影响，其独立使用性较强；估价对象具有独立使用功能，从物理上和经济上不具有可分割转让的可能。

综合考虑，估价对象房地产的独立使用性较强，不可分割转让。

（三）假定在价值时点拍卖或者变卖时最可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度
价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及购买者心理因素等方面的影响，可能实现的价格一般比公开市场价格要低，甚至低较多。

（四）变现的时间长短以及费用

目前正常房地产销售中，不论一手房、二手房多能提供按揭，购买者可以通过分期付款

款方式完成。而对快速变现房地产的竞买者，一般需在短期内一次性付款，买受人须在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对标的物作充分的了解，承担的风险较大。

估价对象的拍卖、变卖，是在债务人不履行债务，抵押权人向人民法院提起诉讼，依法以抵押的房地产拍卖而求偿的情况下进行的。一般债务人不能承担拍卖、变卖费用。因此拍卖、变卖费用一般由买受人承担，也使拍卖成交价受其影响。据了解，当前全国均采用网络拍卖方式（淘宝网司法拍卖）未向买受人收取拍卖佣金。此外，变现费用还包括聘任工作人员的费用，案件的诉讼费用，为债权人的共同利益而在拍卖过程中支付的其他费用，如：拍卖抵押房地产的费用、评估费等。若估价对象进入二级市场进行转让，按当前房地产中介服务收费，房地产买卖中介对买卖双方各收取的费用一般为成交价的1%。

（五）税金种类及数额

本次评估目的为市场价值，且估价对象若以本评估价值进入市场转让，按照当地现行房地产转让的有关规定，卖方应缴纳的税费包括：印花税、交易手续费、增值税及附加、土地增值税等。

（六）变现房地产的清偿顺序

根据相关法律规定，变现房地产的清偿顺序如下：

1、支付处置房地产的费用，包括聘任工作人员的费用；案件的诉讼费用；为债权人的共同利益而在拍卖过程中支付的其他费用，如：拍卖房地产的费用、评估费等。

2、在优先清偿破产费用和共益债务后，依照下列顺序清偿：一是所欠职工的工资和医疗、伤残补助、抚恤费用，所欠的应当划入职工个人账户的基本养老保险、基本医疗保险费用，以及法律、行政法规规定应当支付给职工的补偿金；二是欠缴的除前项规定以外的社会保险费用和破产人所欠税款。

3、偿还法定优先受偿款，包括应缴纳的各种税金、发包人拖欠承包人的工程价款、已抵押担保的债权数额等。

二、风险提示

（一）关注可能导致房地产价值下跌的因素

关注房地产的使用和维护、区位状况、市场供求变化及房地产政策调整等，建议估价报告使用者应关注估价对象价值在处置期间下跌的风险，提请注意：

1、房地产使用状况、市场泡沫，各项房地产政策、今后处置（变卖）估价对象可能发生的有关税费政策变化等可能导致房地产信贷收回风险。

2、报告使用者应合理使用本估价结果。因网络司法拍卖本身形成的税费，应当依照相关法律、行政法规的规定，由相应主体承担；没有规定或者规定不明的，人民法院可以

根据法律原则和案件实际情况确定税费承担的相关主体、数额。

(二) 因时间的变化对房地产变现价值可能产生的影响

1、随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化，尤其是房屋折旧、土地使用年限的缩短等，这些变化对房地产变现价值可能产生不利影响。

2、房地产市场状况是可变的，估价对象的市场价值会随着当地房地产市场状况而发生变化，这些变化对房地产变现价值可能产生不利影响。

(三) 可能产生的房地产变现风险

1、预期风险：预期市场下跌的风险及政策、税收对房地产价值的负面影响。

2、变现风险：**尤其关注**：2017年1月1日起施行的《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》如下：

第十条、网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。

起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并征询当事人意见。起拍价不得低于评估价或者市价的百分之七十。

第二十六条、网络司法拍卖竞价期间无人出价的，本次拍卖流拍。流拍后应当在三十日内在同一网络司法拍卖平台再次拍卖，拍卖动产的应当在拍卖七日前公告；拍卖不动产或者其他财产权的应当在拍卖十五日前公告。再次拍卖的起拍价降价幅度不得超过前次起拍价的百分之二十。

再次拍卖流拍的，可以依法在同一网络司法拍卖平台变卖。

第二十七条、起拍价及其降价幅度、竞价增价幅度、保证金数额和优先购买权人竞买资格及其顺序等事项，应当由人民法院依法组成合议庭评议确定。

同时关注：2016年10月29日《最高人民法院关于严格规范终结本次执行程序的规定（试行）》，对发现的财产不能处置作为人民法院终结本次执行程序的条件之一；2016年11月24日《最高人民法院关于在执行工作中规范执行行为切实保护各当事人财产权益的通知》，提高财产处置变现效率的规定。均对抵押物变现带来重大影响。

3、系统风险：政策、政治风险，信用、道德、经营、管理风险，市场供求风险或自然风险等。

附 件








- 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》：宁房权证 N 字第 201250827 号；《国有土地使用证》：宁政国用（2012）第 03995 号（复印件）；
- 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）

估价对象示意图



★ 为估价对象

估价对象图片

		
楼宇外观	楼宇入口	入户门
		
室内照片	室内照片	室内照片
		
室内照片	室内照片	周围环境

专业帮助情况和相关专业意见说明

在本次估价中，我司注册房地产钟木寿（注册号：3520060061）、王鸿畊（注册号：3519970046）没有遇到难以解决的复杂、疑难、特殊的估价技术问题；也没有遇到需要建议估价委托人聘请具有相应资质、资格的专业机构或专家对估价对象的房屋安全、质量缺陷、环境污染、建筑面积、财务状况等估价专业以外的专业问题进行鉴定或检测、测量、审计的情况，因而本次估价没有专业帮助，也未依据相关专业意见。