**涉执房地产处置司法评估报告**

**估价报告编号：**智信房[2022](估)字第Q046号

**估价项目名称：**刘元国的位于仙游县榜头镇泉山村新仙榜路边的一宗住宅房地产司法处置估价

**估 价 委 托 人：**仙游县人民法院

**房地产估价机构：**福建省智信房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：**徐 挺（注册号：3520160053）

苏燕香（注册号：3520040018）

**估价报告出具日期：**2022年5月27日

**致 估 价 委 托 人 函**

智信房[2022](估)字第Q046号

仙游县人民法院：

受贵院委托，我公司对权属于刘元国所有，位于仙游县榜头镇泉山村新仙榜路边一宗住宅的房地产【测绘建筑面积为669.94㎡（其中红线内建筑面积538.81㎡、红线外建筑面积131.13㎡）、钢筋混凝土、简易、砖木结构；土地使用权证号：仙国用2004BT048，土地使用权面积114.6㎡、土地使用权类型为国有划拨性质】进行了估价，依据估价程序，结合房地产行情、估价对象的特点以及估价目的，采用市场价值类型，选用收益法、成本法估算，在满足全部估价的假设和限制条件下，评估目的用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，在价值时点2022年5月12日，估价结果如下：

估价对象的市场价值272.42万元(人民币叁佰壹拾贰万零壹佰贰佰柒拾贰万肆仟贰佰元整)，平均单价4238元/㎡，含红线外建筑物价值14.06万元，含土地出让金10.29万元（实际应补缴的土地出让金应以不动产登记机构审定为准）。

评估对象交易税费负担方式按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，估价对象房地产假设以价值时点市场价值拍卖成交后，买卖双方具体负担情况为：卖方税费22.31万元，买方税费7.78万元。

**表1-1 估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地证号 | 名称 | 建筑面积(㎡) | 土地面积（㎡） | 市场单价(元/㎡) | 市场价值(万元) | 含土地出让金（万元） | 假设拍卖成交后卖方应缴纳的预计税费（万元） | 假设拍卖成交后买方应缴纳的预计税费（万元） |
| 仙国用2004BT048 | 仙游县榜头镇泉山村新仙榜路边1层 | 112.25 | 114.6 | 9941 | 111.59 | 2.15 | 9.14 | 3.20 |
| 仙游县榜头镇泉山村新仙榜路边2层 | 112.76 | 3453 | 38.94 | 2.15 | 3.20 | 1.11 |
| 仙游县榜头镇泉山村新仙榜路边3层 | 112.76 | 3519 | 39.68 | 2.15 | 3.25 | 1.13 |
| 仙游县榜头镇泉山村新仙榜路边4层 | 112.76 | 3545 | 39.97 | 2.15 | 3.27 | 1.14 |
| 仙游县榜头镇泉山村新仙榜路边5层 | 88.28 | 3192 | 28.18 | 1.69 | 2.31 | 0.81 |
| 小计 | 538.81 | 114.6 | 4795 | 258.36 | 10.29 | 21.17 | 7.39 |
| 红线外建筑物 | 1层钢筋混凝土结构 | 4.86 |  | 1440 | 0.70 |  | 0.06 | 0.02 |
| 1层前面（临街面,北面）简易搭盖 | 58.70 |  | 1189 | 6.98 | 0.57 | 0.20 |
| 1层后面（背面,南面）砖木搭盖 | 38.41 |  | 458 | 1.76 | 0.15 | 0.05 |
| 2层钢筋混凝土结构 | 9.72 |  | 1553 | 1.51 | 0.12 | 0.04 |
| 3层钢筋混凝土结构 | 9.72 |  | 1584 | 1.54 | 0.12 | 0.04 |
| 4层钢筋混凝土结构 | 9.72 |  | 1615 | 1.57 | 0.12 | 0.04 |
| 小计 | 131.13 |  | 1064 | 14.06 | 1.14 | 0.39 |
| 合计 | 669.94 |  | 4066 | 272.42 | 22.31 | 7.78 |
| 综合上述:①1层钢筋混凝土结构建筑面积117.11㎡,单价9588元/㎡,市场价值112.29万元, 假设拍卖成交后卖方应缴纳的预计税费9.20万元, 买方应缴纳的预计税费3.22万元; ②2层钢筋混凝土结构建筑面积122.48㎡,单价3303元/㎡,市场价值40.45万元, 假设拍卖成交后卖方应缴纳的预计税费3.32万元, 买方应缴纳的预计税费1.15万元; ③3层钢筋混凝土结构建筑面积122.48㎡,单价3365元/㎡,市场价值41.22万元, 假设拍卖成交后卖方应缴纳的预计税费3.37万元, 买方应缴纳的预计税费1.17万元; ④4层钢筋混凝土结构建筑面积122.48㎡,单价3392元/㎡,市场价值41.54万元, 假设拍卖成交后卖方应缴纳的预计税费3.39万元, 买方应缴纳的预计税费1.18万元; ⑤5层钢筋混凝土结构建筑面积88.28㎡,单价3192元/㎡,市场价值28.18万元, 假设拍卖成交后卖方应缴纳的预计税费2.31万元, 买方应缴纳的预计税费0.81万元; ⑥1层前面（临街面,北面）简易搭盖建筑面积58.70㎡,单价1189元/㎡,市场价值6.98万元, 假设拍卖成交后卖方应缴纳的预计税费0.57万元, 买方应缴纳的预计税费0.20万元; ⑦1层后面（背面,南面）砖木搭盖建筑面积38.41㎡,单价458元/㎡,市场价值1.76万元, 假设拍卖成交后卖方应缴纳的预计税费0.15万元, 买方应缴纳的预计税费0.05万元。 |

**特别提示**：

1、估价结果含分摊土地面积的土地使用权价值（划拨性质，含土地出让金）、二次装修、配套电器设备（不可拆除），但不含家俱家电(可移动)等价值。

2、估价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，也不应被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、本报告书应用有效期为壹年，自完成日期起壹年内有效，即从2022年5月27日起至2023年5月26日止，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。

4、委托人或者评估报告使用人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。

5、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。

6、估价结果为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的房地产价值，即包含应由卖方缴纳的税费下房地产价值。

7、估价结果按住宅估算的买卖方交易税费为初步估算结论，仅供委托人确定财产处置参考价时提供参考，不作为计税依据，也不能理解为已免除买受人的纳税义务，最终实际应缴的税费请竞买人自行到相关主管单位（或窗口）咨询并以其核定的种类和数额为准。

8、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、评估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。

9、欲知详情，请阅读本估价报告。

福建省智信房地产评估有限公司（公章）

法定代表人（签章）：苏燕香

2022年5月27日

**目 录**

[**估 价 师 声 明** 1](#_Toc106197428)

[**估价的假设和限制条件** 2](#_Toc106197429)

[**一、估价委托人** 5](#_Toc106197430)

[**二、房地产估价机构** 5](#_Toc106197431)

[**三、估价目的** 5](#_Toc106197432)

[**四、估价对象** 5](#_Toc106197433)

[**五、价值时点** 9](#_Toc106197434)

[**六、价值类型** 9](#_Toc106197435)

[**七、估价原则** 10](#_Toc106197436)

[**八、估价依据** 10](#_Toc106197437)

[**九、估价方法** 11](#_Toc106197438)

[**十、估价结果** 12](#_Toc106197439)

[**十一、注册房地产估价师** 13](#_Toc106197440)

[**十二、实地查勘日** 13](#_Toc106197441)

[**十三、估价作业日期** 13](#_Toc106197442)

[**附 件** 14](#_Toc106197443)

[一、《委托书》（2022）闽0322执恢15号（复印件） 14](#_Toc106197444)

[二、估价所依据的其他文件资料 14](#_Toc106197445)

[《执行裁定书》（2020）闽0322执4827号（复印件） 14](#_Toc106197446)

[三、权属证明复印件--不动产登记信息证明、土地登记审批表、测绘报告 14](#_Toc106197447)

[四、可比实例外观、照片、位置图（技术报告-估价案例） 14](#_Toc106197448)

[五、估价对象实地查勘照片、位置示意图 14](#_Toc106197449)

[六、专业帮助情况及相关专业意见说明 14](#_Toc106197450)

[七、评估机构资质证书、营业执照(复印件) 14](#_Toc106197451)

[八、注册房地产估价师注册证书(复印件) 14](#_Toc106197452)

**估 价 师 声 明**

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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假设和限制条件的限制。

3、我们与本评估报告中的估价对象没有现实或潜在的利益关系，也与估价委托人及估价厉害关系人没有厉害关系，同时也没有偏见。

4、我们依据《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，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师苏燕香（注册号：3520040018）、估价人员方先敬于2022年5月12日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师徐挺（注册号：3520160053）未进行实地查勘。

6、测绘面积由泉州众成测绘有限公司提供。

**估价的假设和限制条件**

 **一、本次估价的各项估价假设**

 **(一)一般假设**

1、价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、在估价过程中，我们假定该估价对象的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该估价对象权益价值的情况。

3、本报告中所依据的有关估价对象《土地登记审批表》（复印件）和权益资料，由估价委托人提供，本次估价对相关资料进行了核对，未进行核实，并假设相关资料是真实、准确和完整，估价对象无产权瑕疵为前提。

4、根据《执行裁定书》（2020）闽0322执4827号，估价对象无抵押，但被查封，估价假设估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房屋、土地使用权权属无纠纷，无相邻权、通行权限制为前提。

5、本次估价估价对象所处的建筑物质量合格，设备设施符合、装修符合相关标准，且无环境污染、无安全隐患为假设前提。同时由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益，及各项服务配套设施为假设前提。

6、估价对象可按权证登记处置，且假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

7、人民法院未明确评估对象是否有欠缴税金及相关税费，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次评估假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、假设加建部分质量合格且对整体房地产未构成质量风险，对价值未产生贬值影响。

9、假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

10、根据委托方要求，估价对象以现状实物状况为前提，假设地上建筑物不存在纠纷。

11、估价对象1层与相邻坎相通合并使用，本次评估未考虑相邻权限制。

 **(二)未定事项假设**

1、本次估价未对处置过程产生的税费、若有产生拖欠的物业费、水电费进行估算，处置费用及应缴纳的税费，按相关规定执行。

2、估价机构估算估价对象的产权过户登记应缴纳的相关税费（含买卖双方），未考虑其处置费用，相关税费仅以估价师了解为基础估算，且以土地证用途住宅为依据估算,具有不确定性，交易过户应缴纳的税、费以税务机关审定为准。

3、估价对象1层店面面积、住宅面积根据测绘报告成果，估价假设店面、住宅用途的面积分摊是合理且符合最有效利用原则。若有异议，委托方应提供有权机构认定的店面、住宅面积。

4、本次估价对象提供《土地登记审批表》，土地使用权为划拨性质，按当地规定，无需出具单独的土地估价报告，根据相关文件规定应补交土地出让金金额，本次估算的土地出让金仅供处置参考，具有不确定性。具体应补交的出让金应由相关部门审定为准。

5、土地相关批文材料未登记门牌号，由法院和相关当事人领勘，经现场确认，门牌号为紫檀中街792、792-1。

**(三)背离事实假设**

1、在估价时点，估价对象已被查封，本次估价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情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

2、在价值时点，估价对象1层部分处于出租状态，因无提供租赁合同，本次估价不考虑租赁权对评估结果的影响。

 **(四)不相一致假设**

1、估价对象1层、2-4层均存在加盖在宗地图界址点外，据委托方要求，均列入本次估算范围。

2、估价对象土地相关登记审批用途为住宅，实际1层店面、2层及以上住宅，但根据法院委托及此类评估务实均按照现状进行评估的，按照现状持续使用可能存在的相应风险。

**(五)依据不足假设**

1、估价对象登记信息未有竣工年限记载，竣工年限依据估价师现场查勘、调查，结合周边建筑物年限，以及估价师经验判断得出，依据不足。

2、估价对象室内二次装修为整体项目的部分，委托方无法提供该部分装修的设计图，施工材料及工程量清单，并口头说明按现状评估，但经估价人员依据实地查勘资料及经验估算室内二次装修，依据不足。若有异议，室内二次装修需单独评估，出具评估报告。

3、估价对象产权证未办理，建筑面积按宗地图界址点定位红线内建筑面积，本次评估出让金采用的建筑面积按红线内建筑面积，即建筑面积538.81㎡。

4、估价对象未登记产权来源于，据了解，原为自建产业，本次估算出让金是参照自建产业来源进行考虑，依据不足。

5、估价对象现状部分处在红线外，根据现有材料，经与法官口头协商，本次仅评估红线外该部分建筑物价值，依据不足。

 **二、估价的限制条件**

(一)本估价报告的使用者为估价委托人。

(二)本估价报告评估目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，专为本次特定评估目的使用，不得用于其他目的经济行业，若改变估价目的及使用条件，本报告无效，若更变本次估价目的引用本报告结果，引起相关法律问题，与本估价结构及估价人员无关。

(三)按有关规定本估价报告有效期有效期一年（自报告出具之日起壹年内有效，即从2022年5月27日起至2023年5月26日止），在房地产市场价格波动较大时，有效期为半年。

(四)本估价报告的全部或部分内容,未经本估价机构书面许可，评估报告书及其附件的有关内容不得提供给任何第三方，也不得见诸公开媒体，国家法律法规有规定的除外。

(五)本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及注册估价师签名后方可生效。

 **三、其它需要说明的问题**

(一)本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

(二)本估价报告的评估价值为在房地产在价值时点的价值。

(三)在报告有效期内，估价对象未进行处置，随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，房地产价格波动较大时，报告使用方应及时通知估价机构，对估价对象进行估价或调整。

**估 价 结 果 报 告**

智信房[2022](估)字第Q046号

**一、估价委托人**

仙游县人民法院

**产权人**

 刘元国

 身份证号：350322196909211515

 住所：仙游县榜头镇坝下社区居委会园艺路186号

 **二、房地产估价机构**

名 称：福建省智信房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91350302766172308T

法定代表人：苏燕香

住 所：莆田市梅园路三信花园五层B1

房地产估价资质证书编号：352014051 资质等级：贰级

土地估价资质：执业范围可在全国范围内从事土地评估业务

土地备案情况函：闽土估备字[2020]0070号 备案编号：2020350070

**联系电话： 255 7888 265 3333(传真)**

**三、估价目的**

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)估价范围**

估价对象位于仙游县榜头镇泉山村新仙榜路边。

土地有批准登记：房屋所有权证未办理，土地使用权证号：仙国用2004BT048，土地使用权面积114.6㎡，地上建筑面积经测绘为669.94㎡（其中红线内建筑面积538.81㎡、红线外建筑面积131.13㎡），土地权属于刘元国。

本次评估的房地产包括估价对象与其功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价格，以及以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施，含分摊土地使用权价值（土地使用权划拨，住宅用途，含土地出让金）、红线外加建的建筑物，含评估范围内室内二次装修（不可拆除），不含家俱家电(可移动拆除)等动产、特许经营权、债权债务等其他财产或权益的价值，具体详见下表：

**表3-1 土地权属登记内容摘要表**

|  |  |
| --- | --- |
| 土地面积 | 114.6㎡ |
| 用 途 | 住宅用地 |
| 土地使用权类型 | 划拨 |
| 终止日期 |  |

**表3-2 测绘项目面积表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 位于 | 结 构 | 红线内面积(㎡) | 红线外面积(㎡) | 套内面积 | 楼梯 | 备注 |
| 第1层 | 砖木 |  | 38.41 |  | / |  |
| 简易 | / | 58.70 |  | / |  |
| 钢筋混凝土 | 101.54 | 4.86 |  | 9.03 |  |
| 第2层 | 钢筋混凝土 | 102.05 | 9.72 | 111.77 | 11.13 |
| 第3层 | 钢筋混凝土 | 102.05 | 9.72 | 111.77 | 11.13 |
| 第4层 | 钢筋混凝土 | 102.05 | 9.72 | 111.77 | 11.13 |
| 第5层 | 钢筋混凝土 | 77.57 | / | 77.57 | 11.13 |
| 小计 | 538.81 | 131.13 |  | 11.13 |

**(二)权益状况**

产权来源：根据委托方提供的估价对象的《不动产登记信息证明》、《土地登记审批表》；登记土地权证号：仙国用2004BT048，核定土地面积114.6㎡，土地权属为刘元国所有，据了解，为自建产业。

批准土地为国有划拨性质，无年限限制，根据估价目的，至评估期日, 住宅用地设定使用年限自估价期日起算70年。

土地西至：载体8.10×1.20米临仙榜路备用地不予确权，具体内容以土地登记审批表为主。

他项权利：估价对象在价值时点有他项权利限制，因买卖合同纠纷，现处在司法处置阶段，已查封（未见封条）。

使用状况：在价值时点，1层与相邻坎相通出租使用，2-5层自用未清房。

**(三) 估价对象基本状况**

1、估价对象基本状况

 坐落：仙游县榜头镇泉山村新仙榜路边。

 面积规模：估价对象建筑面积为669.94㎡。偏南北朝向，坐落中间，二面采光，其中：

1层现为店面使用，红线内钢筋混凝土部分建筑面积112.25㎡(含楼梯分摊面积10.71㎡)，红线外钢筋混凝土部分建筑面积4.86㎡，形状长方形，层高4.2米，2坎店面，临街宽度为8.10米，深度13.15米，前后均有搭盖，前面临路部分简易钢结构，建筑面积58.70㎡，后面部分砖木结构，建筑面积38.41㎡，水电设施齐全，有独立卫生间。

室内二次装修档次：现状与相邻相通出租使用，室内普通装修，二次装修在本次估价范围(不含可移动、可拆卸部分家具、家电)二次装修状况详见下表：

**表3-3 估价对象内部查勘表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 室内装饰 | 门 | 前门：铝合金卷帘门、落地玻璃推拉门，后门：木板门 | 装修档次普通 |
| 卫生间：木板门 |
| 楼面 | 前面钢结构玻化砖+地毯，中间钢筋混凝土结构玻化砖，背面砖木结构六边形砖 |
| 卫生间：防滑砖，普通洁具 |
| 内墙及天棚 | 水泥漆粉刷，前面钢结构天棚扣板吊顶，其余水泥漆粉刷 |
| 卫生间：瓷砖贴面，天棚水泥漆粉刷 |
| 配套设施 | 水、电、通讯、网络到位 |

2层住宅，红线内建筑面积112.76㎡(含楼梯分摊面积10.71㎡)，套内建筑面积111.77㎡（含红线外建筑面积9.72㎡），层高为3.5米，平面布局为3房2厅2卫1厨1阳台布局，1房朝南，2房朝北，客厅居中，餐厅居中，厨房朝南，亮厨暗卫。

室内二次装修档次：室内普通装修，二次装修在本次估价范围(不含可移动、可拆卸部分家具、家电)，二次装修状况详见下表：

**表3-4 估价对象内部查勘表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 室内装饰 | 门 | 入户门：单重普通防盗门 | 装修档次普通装修 |
| 卧室门：胶合板门 |
| 厨房：铝合金框玻璃推拉门 |
| 阳台门：胶合板门 |
| 卫生间：胶合板门 |
| 楼面 | 客厅：瓷砖 |
| 卧室：瓷砖 |
| 厨房：防滑砖，简易灶台 |
| 卫生间：防滑砖、普通洁具 |
| 内墙及天棚 | 客厅：内墙、天棚粉刷，普通灯具 |
| 卧室：内墙、天棚粉刷 |
| 厨房：内墙、天棚粉刷 |
| 卫生间：墙面瓷砖贴面、扣板吊顶 |
| 配套设施 | 室内水、电、通讯、网络到位窗设不锈钢防盗网 |
| 大楼配套设施 | 步行楼梯，花岗岩踏步贴面，不锈钢扶手 |

3层住宅，红线内建筑面积112.76㎡(含楼梯分摊面积10.71㎡)，套内建筑面积111.77㎡（含红线外建筑面积9.72㎡），层高为3.5米，平面布局为3房2厅2卫1厨1阳台布局，1房朝南，2房朝北，客厅居中，餐厅居中，厨房朝南，亮厨暗卫。

室内二次装修档次：室内普通装修，二次装修在本次估价范围(不含可移动、可拆卸部分家具、家电)，二次装修状况详见下表：

**表3-5 估价对象内部查勘表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 室内装饰 | 门 | 入户门：单重普通防盗门 | 装修档次普通装修 |
| 卧室门：胶合板门 |
| 厨房：敞开式 |
| 阳台门：胶合板门 |
| 卫生间：胶合板门 |
| 楼面 | 客厅：瓷砖 |
| 卧室：瓷砖 |
| 厨房：防滑砖，简易灶台 |
| 卫生间：防滑砖、普通洁具 |
| 内墙及天棚 | 客厅：内墙、天棚粉刷，普通灯具 |
| 卧室：内墙、天棚粉刷 |
| 厨房：墙面瓷砖贴面、扣板吊顶 |
| 卫生间：墙面瓷砖贴面、扣板吊顶 |
| 配套设施 | 室内水、电、通讯、网络到位窗设不锈钢防盗网 |
| 大楼配套设施 | 步行楼梯，大理石踏步贴面，不锈钢扶手 |

4层住宅，红线内建筑面积112.76㎡(含楼梯分摊面积10.71㎡)，套内建筑面积111.77㎡（含红线外建筑面积9.72㎡），层高为3.5米，平面布局为3房2厅2卫1厨1阳台布局，1房朝南，2房朝北，客厅居中，餐厅居中，厨房朝南，亮厨暗卫。

室内二次装修档次：室内普通装修，二次装修在本次估价范围(不含可移动、可拆卸部分家具、家电)，二次装修状况详见下表：

**表3-6 估价对象内部查勘表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 室内装饰 | 门 | 入户门：单重普通防盗门 | 装修档次普通装修 |
| 卧室门：胶合板门 |
| 厨房：铝合金框玻璃推拉门 |
| 阳台门：胶合板门 |
| 卫生间：胶合板门 |
| 楼面 | 客厅：瓷砖 |
| 卧室：瓷砖 |
| 厨房：防滑砖，大理石灶台、整体橱柜 |
| 卫生间：防滑砖、普通洁具 |
| 内墙及天棚 | 客厅：内墙、天棚粉刷，普通灯具 |
| 卧室：内墙、天棚粉刷 |
| 厨房：墙面瓷砖贴面、天棚粉刷 |
| 卫生间：墙面瓷砖贴面、扣板吊顶 |
| 配套设施 | 室内水、电、通讯、网络到位窗设不锈钢防盗网 |
| 大楼配套设施 | 步行楼梯，大理石踏步贴面，不锈钢扶手 |

5层住宅，红线内建筑面积88.70㎡(含楼梯分摊面积10.71㎡)，层高为3.5米，平面布局为2房一大露台布局，2房朝南。

室内二次装修档次：室内普通装修，二次装修在本次估价范围(不含可移动、可拆卸部分家具、家电)，二次装修状况详见下表：

**表3-7 估价对象内部查勘表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 室内装饰 | 门 | 入户门：单重普通防盗门 | 装修档次普通装修 |
| 卧室门：胶合板门 |
| 露台门：铁门 |
| 楼面 | 露台：瓷砖 |
| 卧室：瓷砖 |
| 内墙及天棚 | 露台：内墙、天棚粉刷 |
| 卧室：内墙、天棚粉刷 |
| 配套设施 | 室内水、电、通讯、网络到位窗设不锈钢防盗网 |
| 大楼配套设施 | 步行楼梯，大理石踏步贴面，不锈钢扶手 |

2、建筑物基本状况

规划设计：估价对象土地批准用途为住宅，经实地查勘，实际用途1层店面，2层及以上为住宅。

成新率：未登记竣工年月，根据建筑结构以及周边建筑年份，竣工年月约2005年，采用实际观察法，建筑物成新率80%。

空间布局：估价对象建筑物为1幢5层钢筋混凝土结构，板式结构，偏南北朝向，现状1层店面、2层及以上住宅，室内楼梯，住宅由背面大门入户进楼梯。

外观：外墙水泥漆粉刷，铝合金框玻璃窗，外观情况良好。

设施设备：配置消防栓，水电、通讯网络齐备，维护正常。

档次：建筑物档次普通。

3、土地基本状况

基准地价范围：根据仙游县乡镇基准地价分等定级图，估价对象处在仙游榜头镇住宅一级住宅用地，榜头镇一级住宅用地楼面地价637元/㎡，修正幅度±16%。

使用年限：委托方已提供《土地登记审批表》，土地证号为仙国用2004BT048，土地使用权为划拨性质，无年限限制，根据估价目的，至评估期日, 设定为出让性质，使用年限设定住宅用地自估价期日起算70年。

四至：东至自墙外1.00米为界，界外田界，南至自墙为界，界外距刘国代厝10公分，西至自墙为界，界外仙榜路备用地，北至与甘玉明厝合墙，以墙中线为界。现状：东西共墙，北临紫檀中街，南临通道。

面积：用地面积114.6㎡。

土地权利、规划：划拨性质，住宅用途，规划条件无法取得。

形状、地形及地势：估价对象形状较为规则，地质、水文状况良好，地形平坦，地势与路面无高差，无重大自然灾害影响。

开发程度：开发程度外五通，内五通一平。

4、楼盘概况

开放式小区，周边为多层住宅楼为主，建筑密度较大，通风采光较好，居住舒适性较好。

楼盘配套设施：水泥道路、地下管网、水泥地坪等。

**五、价值时点**

价值时点，即所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。

本报告价值时点为：2022年5月12日。

价值时点确定的理由：根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十条规定，“人民法院明确价值时点的，价值时点一般以人民法院明确的时点为准。人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。”

因人民法院提供的评估委托书上未明确价值时点，故本次以完成实地查勘之日作为价值时点。

**六、价值类型**

(一)价值类型、价值定义

1、价值类型

由于评估对象近期交易较不活跃，无法评估市场价格，故本次估价采用市场价值类型，结果采用市场价值。

2、价值定义

市场价值：是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。同时不考虑租赁权、通行权、相邻权及其他权利限制的影响。

(二)价值内涵：是在价值时点且满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象价值为房地产价值，包括估价对象与建筑物其功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价格，以及以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施，含分摊土地使用权价值（土地使用权划拨，住宅用途，含土地出让金）、红线外加建的建筑物；已估算土地出让金，转让过程产生的交易税费；不考虑估价对象若有未缴纳的水电费、物业费等。

**七、估价原则**

本估价报告是在独立、客观、公正的前提下，遵循下列原则：

(一)遵循客观、独立、公正原则，估价结果应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二)遵循合法原则：估价结果应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三)遵循价值时点原则：估价结果应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(四)遵循替代原则：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。

(五)遵循最高最佳利用原则：估价结果应为估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

**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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019中华人民共和国主席令第32号,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）

3、《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）。

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）

5、《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

6、《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号

7、财政部 国家税务总局《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

**8、**（财税〔2016〕36号）和《国家税务总局关于发布〈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》

9、财税[2008]24号《关于廉租住房经济适用住房和住房和住房赁有关税收政策的通知》

10、（财税〔2016〕43号）《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》

11、《国家税务总局莆田市税务局关于土地增值税核定征收的公告》国家税务总局莆田市税务局公告2018年第6号

12、《仙游县人民政府关于印发仙游县2019年度城镇土地等级与基准地价应用方案的通知》仙政文[2021]9号

13、莆田市人民政府《关于进一步加强私有房屋出租税收综合管理的实施意见》莆政综〔2013〕175号

14、《莆田市地方税务局关于私有房屋出租税收委托代征的公告》莆田市地方税务局公告2014年第2号

15、《仙游县人民政府关于仙游县个人房地产转让涉及划拨性质用地参照莆田市自然资源局文件处理的批复》仙政土〔2022〕12号

**(二)本次估价采用的技术标准、规程**

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291－2015）

2、《房地产估价基本术语规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013)

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（中房学〔2021〕37号）

**(三)委托提供资料**

 1、《评估委托书》（2022）闽0322执恢15号（复印件）

2、《执行裁定书》（2020）闽0322执4827号（复印件）

3、权属证明复印件--不动产登记信息证明、土地登记审批表、《测绘报告书》

 **(四)估价机构资料**

1、本公司掌握近期房地产交易资料及技术参数等相关资料

2、及估价人员实地勘察所获取的资料（查勘记录、照片）

3、可比实例资料

4、当地市场调查和收集的资料

**九、估价方法**

通过实地勘察和对周边区域的调查，并根据估价对象的特点及实际情况分析有关资料之后，估价人员认为：

（一）理论上不适用的估价方法及理由

由于估价对象已建成并投入使用，不具有投资开发或再开发潜力，理论上不适用假设开发法，故本次估价不选用假设开发法。

(二）理论上适用未选用的估价方法及理由

估价对象是极少具有交易性的店面、住宅，且面积较大，该区域范围内，估价对象同类房地产近期存在着极少的交易实例，理论上不可行，实际上不可操作，故不可采用比较法进行估算。

 (三）本次估价选用的估价方法及理由

本次选用收益法和成本法进行估价。

（1）选用收益法理由：估价对象为1层店面、2层及以上住宅，处于仙游县榜头镇泉山村地段，租赁市场较活跃，估价对象具有收益或潜在收益，且经调查可取得市场租金状况，且未来增值预期收益及相关参数较易于量化，理论上可行，实际上可操作，故可采用收益法进行估算。

（2）选用成本法理由：估价对象是已开发完成的住宅房地产，成本法理论合理，估价对象处在榜头镇泉山村区域，该类型的土地、建筑物重置成本价格可通过相关基准地价、工程造价信息收集，开发费用以及相关的利润、税费易于掌握，且稳定易于测算，但在目前房地产市场状况下，所在区域住宅房地产的开发成本基本能客观反映其实际的市场价值，实际上宜操作，采用成本法（房地合估）。

(四）估价方法的定义

所谓收益法是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：本估价选用持有加转售模式，持有期t为5年，公式如下：



其中：V－收益法评估价值；A－房地产期间收益；Y－房地产报酬率；

 Vt－期末转售收益； t－房地产持有期。

所谓成本法是指测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。。

成本法：采用房地合估。

成本价格=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

（五）红线外（加建）的建筑物，参照造价、市场询价等有关资料单价估算。

（六）室内二次装修估算仅采用成本法估算。

**十、估价结果**

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用收益法、成本法，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下，综合分析估价结果，确定估价对象估价结果如下：

估价对象的市场价值272.42万元(人民币叁佰壹拾贰万零壹佰贰佰柒拾贰万肆仟贰佰元整)，平均单价4238元/㎡，含红线外建筑物价值14.06万元，含土地出让金10.29万元（实际应补缴的土地出让金应以不动产登记机构审定为准）。

评估对象交易税费负担方式按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，估价对象房地产假设以价值时点市场价值拍卖成交后，买卖双方具体负担情况为：卖方税费22.31万元，买方税费7.78万元。

**表3-8 估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地证号 | 名称 | 建筑面积(㎡) | 土地面积（㎡） | 市场单价(元/㎡) | 市场价值(万元) | 含土地出让金（万元） | 假设拍卖成交后卖方应缴纳的预计税费（万元） | 假设拍卖成交后买方应缴纳的预计税费（万元） |
| 仙国用2004BT048 | 仙游县榜头镇泉山村新仙榜路边1层 | 112.25 | 114.6 | 9941 | 111.59 | 2.15 | 9.14 | 3.20 |
| 仙游县榜头镇泉山村新仙榜路边2层 | 112.76 | 3453 | 38.94 | 2.15 | 3.20 | 1.11 |
| 仙游县榜头镇泉山村新仙榜路边3层 | 112.76 | 3519 | 39.68 | 2.15 | 3.25 | 1.13 |
| 仙游县榜头镇泉山村新仙榜路边4层 | 112.76 | 3545 | 39.97 | 2.15 | 3.27 | 1.14 |
| 仙游县榜头镇泉山村新仙榜路边5层 | 88.28 | 3192 | 28.18 | 1.69 | 2.31 | 0.81 |
| 小计 | 538.81 | 114.6 | 4795 | 258.36 | 10.29 | 21.17 | 7.39 |
| 红线外建筑物 | 1层钢筋混凝土结构 | 4.86 |  | 1440 | 0.70 |  | 0.06 | 0.02 |
| 1层前面简易搭盖 | 58.70 |  | 1189 | 6.98 | 0.57 | 0.20 |
| 1层后面砖木搭盖 | 38.41 |  | 458 | 1.76 | 0.15 | 0.05 |
| 2层钢筋混凝土结构 | 9.72 |  | 1553 | 1.51 | 0.12 | 0.04 |
| 3层钢筋混凝土结构 | 9.72 |  | 1584 | 1.54 | 0.12 | 0.04 |
| 4层钢筋混凝土结构 | 9.72 |  | 1615 | 1.57 | 0.12 | 0.04 |
| 小计 | 131.13 |  | 1064 | 14.06 | 1.14 | 0.39 |
| 合计 | 669.94 |  | 4066 | 272.42 | 22.31 | 7.78 |

**十一、注册房地产估价师**

**表3-9 参加估价的注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册证号 | 签字 | 签字日期 |
| 苏燕香 | 3520040018 |  | 2022年 月 日 |
| 徐 挺 | 3520160053 |  | 2022年 月 日 |

**十二、实地查勘日**

2022年5月12日

**十三、估价作业日期**

2022年5月12日至2022年5月27日

 福建省智信房地产评估有限公司(章)

2022年5月27日

**附 件**

一、《委托书》（2022）闽0322执恢15号（复印件）

二、估价所依据的其他文件资料

 《执行裁定书》（2020）闽0322执4827号（复印件）

三、权属证明复印件--不动产登记信息证明、土地登记审批表、测绘报告

四、可比实例外观、照片、位置图（技术报告-估价案例）

五、估价对象实地查勘照片、位置示意图

六、专业帮助情况及相关专业意见说明

七、评估机构资质证书、营业执照(复印件)

八、注册房地产估价师注册证书(复印件)

专业帮助情况和相关专业意见

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 刘元国的位于仙游县榜头镇泉山村新仙榜路边的一宗住宅房地产 |
| 估价中是☑否□遇到难以解决的复杂、疑难或特殊的估价技术问题 | 是否有专业帮助是：☑ 否：□ |
| 专业机构名称或专家姓名 | 泉州众成测绘有限公司 |
| 资质、资格或职称 | 乙级 |
| 专业帮助内容 | 对地上建筑物、搭建、加建等建筑物测绘建筑面积，以及土地红线四至放样 |
| 采纳专业意见情况 | 采用专家意见 |

 福建省智信房地产评估有限公司

 2022年5月27日

**位置图**



估价对象示意图