福清市江镜镇南华村田园下87号
37-49地号的集体土地使用权及其地上建筑物
涉执房地产处置司法评估报告

光明[2022]（房）字第FZY0207号

光明房地资产评估有限责任公司

地址：福州市洪山镇西门华侨新村17号

电话：0591-38175725

E-mail:fj-gm@360.com

http://www.gmpg.cn

房地产估价报告

估价报告编号：光明[2022]（房）字第FZY0207号

估价项目名称：福清市江镜镇南华村田园下87号37-49地号的集体土地使用权及其地上建筑物涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：福建省福清市人民法院

房地产估价机构：光明房地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：雷　州（注册号3520210021）
吴淑娟（注册号3520120059）

估价报告出具日期：二 O 二二年九月三十日

致估价委托人函

光明[2022]（房）字第FZY0207号

福建省福清市人民法院：

受贵院委托，对贵院执行薛吓泉与被执行人何泽民间借贷纠纷一案中所涉及的何泽名下坐落于福清市江镜镇南华村田园下87号37-49地号的集体土地使用权[证号：融江镜集用（2013）第15787号]及其地上建筑物[证号：融房权证R字第1308531号]进行评估。

估价目的：为人民法院执行福清市江镜镇南华村田园下87号37-49地号的集体土地使用权及其地上建筑物处置参考价提供参考依据。

估价对象：福清市江镜镇南华村田园下87号37-49地号的集体土地使用权及其地上建筑物，建筑面积508.03㎡，宗地面积124.9㎡，用途为住宅。

价值类型：市场价值。

价值时点：二 O 二二年八月十六日。

估价结果：根据有关的法律、法规及政策，遵循“独立、客观、公正、合法”的估价原则，在满足估价假设及限制条件下，选用成本法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币RMB**134.14**万元（**壹佰叁拾肆万壹仟肆佰**元整），单价2640元/平方米。拍卖以估价价值成交，买方应缴纳的税费(不含拍卖佣金)合计为RMB1.9万元，卖方应缴纳的税费(不含拍卖佣金)合计为RMB9.1万元。（税费仅供参考，具体以税务部门确定的为准）。

特别提示：

（1）估价结果不包括估价对象其他不属于房地产的设施设备等动产。

（2）本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。

（3）估价对象土地所有权权属性质为集体所有，用途类型为住宅，根据土地管理法及拍卖法的相关规定：农村集体土地流转受限，仅限于村集体内部使用权转让；集体土地上的房屋拍卖前应向当地乡镇人民政府申请，获批准后方可进行拍卖，竞买人只能是房屋所在地乡镇范围内具备房屋建设申请条件的村民，超过此条件的，应当依法办理集体土地的征收手续。本报告以估价对象进入公开市场（不仅限于村集体内部）拍卖为前提，估价对象为集体用地，已参照国有划拨用地，扣除其由划拨土地转为国有出让用地需缴纳的土地使用权出让金。

以上内容摘自房地产估价报告书，欲了解本估价项目的详细情况和合理理解估价结论，应认真阅读本估价报告书全文。

光明房地资产评估有限责任公司
法定代表人(盖章)：

二 O 二二年九月三十日

目　录

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 7
十、估价结果 8
十一、注册房地产估价师 8
十二、实地查勘期 8
十三、估价作业期 8
附件 27
1、估价对象图片；
2、专业帮助情况和相关专业意见；
3、委托方提供的（2022）闽 0181 执 1537 号《评估委托书》及（2022）闽 0181 执 1537 号之一《执行裁定书》；
4、委托方提供的《房屋登记簿附件（所有权）》及《土地登记卡》复印件 1 份；
5、评估机构《营业执照》和《房地产价格评估资质证书》复印件各 1 份；
6、签署本报告的注册房地产估价师注册证复印件各 1 份。

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的和准确的。

2、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、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国建设部、国家质量技术监督局颁布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等进行分析，形成估价意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

（一）一般假设

1、估价报告中所依据的估价对象权属、用途、面积等资料由估价委托人提供，估价人员未予以核实。假定它们是真实、合法、准确和完整的，并可在公开市场上自由转让。

2、注册房地产估价师和估价人员对估价对象进行了实地查勘，关注了影响估价对象价值的重大因素如建筑质量、房屋安全、环境污染等，但未对其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视，实地查勘中未发现估价对象存在安全隐患。假定估价对象质量合格、使用安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

3、本估价结果是房地合一价，估价结果包括估价对象室内二次装修，但不包括其他不属于房地产的设施设备等动产。

4、本次估价结果系指估价对象在无任何权利限制条件下的房地产公开市场价值。即估价对象假定未设立用益物权、担保物权等他项权利，也不存在租赁权及其他（包括被占用、拖欠税费、查封等）权利限制。

5、据委托方提供的《土地登记卡》载，估价对象土地所有权权属性质为集体所有，用途类型为住宅。根据土地管理法及拍卖法的相关规定：农村集体土地流转受限，仅限于村集体内部使用权转让；集体土地上的房屋拍卖前应向当地乡镇人民政府申请，获批准后方可进行拍卖，竞买人只能是房屋所在地乡镇范围内具备房屋建设申请条件的村民，超过此条件的，应当依法办理集体土地的征收手续。本报告是以估价对象进入公开市场（不仅限于村集体内部）拍卖为前提，估价对象为集体用地，已参照国有划拨用地，扣除其由划拨土地转为国有出让用地需缴纳的土地使用权出让金。

（二）未定事项假设

1、由于估价委托人未提供估价对象房屋的建成年份，经实地调查房屋建成年份约为 2013 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2、本次估价测算的交易税费为标的物于价值时点以评估值进入市场转让时，买卖双方需承担的正常税费，交易税费测算结果仅供参考，其具体金额应以税务部门计算的为准。

（三）背离事实假设

无。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

无。

二、本估价报告使用的限制条件

1、估价结果不包括估价对象其他不属于房地产的设施设备等动产。

2、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；

3、估价结果仅为人民法院执行财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

5、本报告有效期为一年，即自报告出具日开始一年内使用有效。在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

6、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价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估价行业组织进行专业技术评审。

估价结果报告

光明[2022]（房）字第 FZY0207 号

一、估价委托人：福建省福清市人民法院

二、房地产估价机构

（一）营业执照

名　称：光明房地资产评估有限责任公司

法定代表人：雷云

住　所：福建省福州市鼓楼区洪山镇西门华侨新村 17 号

统一社会信用代码：91350000154451891W

（2）备案证书

1、房地产备案证书

备案等级：福建省住房和城乡建设厅一级

证书编号：352017019

有效期限：2020 年 11 月 19 日至 2023 年 11 月 18 日；

2、土地备案情况

福建省自然资源厅办公室《关于光明房地资产评估有限责任公司备案情况的函》闽土估备字[2020]0080 号。

三、估价目的

估价目的系为人民法院执行福清市江镜镇南华村田园下 87 号 37-49 地号的集体土地使用权及其地上建筑物处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象名称和范围

估价对象为福清市江镜镇南华村田园下 87 号 37-49 地号的集体土地使用权及其地上建筑物，财产范围包括房屋建筑物及所分摊的土地使用权的价值，包含室内二次装修的价值，不考虑抵押、租赁、查封等权利限制的影响。

（二）估价对象基本状况

1、名称：福清市江镜镇南华村田园下 87 号 37-49 地号的集体土地使用权及其地上建筑物。

2、坐落：福清市江镜镇南华村田园下 87 号。

3、规模：建筑面积 508.03㎡，宗地面积 124.9㎡。

4、用途：住宅。

5、权属：房屋所有权人为何泽。

6、楼层：总层数 4 层。

7、朝向：独栋房屋。

8、建筑功能：规划用途及实际用途均为住宅。

（三）估价对象实物状况

1、土地实物状况描述与分析

（1）四至：南至民居、东至民居、西至民居、北至民居。

（2）土地使用年限：未知。

（3）土地面积：124.9㎡

（4）规划条件：估价对象为已建成使用，地上建筑物均按规划条件进行。

（5）土地级别：江镜镇三级住宅用地范围内。

（6）土地形状：估价对象所在宗地形状较规则。

（7）开发程度：红线内外五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），水、电供应保证率高，基础设施完善。

2、建筑物实物状况描述与分析

(1)名称：福清市江镜镇南华村田园下 87 号 37-49 地号的集体土地使用权及其地上建筑物。

(2)建筑规模：建筑面积 508.03㎡。

(3)建筑结构：钢混。

(4)设施设备：楼宇内电照、水卫、通信、宽带等线路管道均已铺设。

(5)装饰装修：估价对象一层层高约为 2.8 米地面花岗岩，天棚墙面水泥漆；二层层高约为 3.1 米，2 厅 1 室 1 厨 1 卫，天棚墙面水泥漆，地面花岗岩，卧室地面金刚板；三层层高约为 3.6 米，1 厅 2 室 2 卫，天棚墙面水泥漆，地面花岗岩，卧室地面金刚板；四层层高约为 3.4 米，1 厅 2 室 2 卫 1 阳台，天棚墙面水泥漆，地面花岗岩，卧室地面金刚板。

(6)空间布局：建筑物总层为 4 层，均为住宅；配有步行楼梯；平面布局较好；一层层高约为 2.8 米，二层层高约为 3.1 米，三层层高约为 3.6 米，四层层高约为 3.4 米。

(7)建筑功能：住宅。

(9)工程质量：较好。

(10)外观：楼宇外立面为瓷砖；整体外观一般。

(11)新旧程度：建成年份约为 2013 年。

(12)物业管理及小区概况：无物业管理。绿化一般，无停车场、健身器材、小型休闲广场，环境一般。

(13)使用及维护状况：使用正常，维护状况较好。

(14)完损状况：估价对象房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体基本完好，门窗及五金配件基本完好；小区内道路路面完好，设备管道运行基本正常；未见有明显影响质量安全的问题。

五、价值时点

本报告估价时点为二 O 二二年八月十六日，依据《评估委托书》载明，实际查勘之日为评估基准日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值是指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。

七、估价原则

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状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指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

化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）国家、地方法律法规及规定

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）（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）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

3、《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）（2016年7月2日）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）（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表决通过）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）（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）。

（二）估价标准和指导意见或办法

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015）；

2、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准GB/T18508-2014）；

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

4、《中房学关于印发〈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；

5、融政综〔2021〕121号《福清市人民政府关于公布福清市基准地价的通知》。

（三）估价委托人提供的材料

委托方提供的（2022）闽0181执1537号《评估委托书》及（2022）闽0181执1537号之一《执行裁定书》、《房屋登记簿附件（所有权）》及《土地登记卡》复印件各1份。

（四）估价机构搜集的材料

1、估价对象照片；

2、实地查勘记录；

3、本估价机构掌握的和估价人员实地查勘、市场调查所获取的其他有关资料。

九、估价方法

通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，决定采用房地分估的思路进行评估，其中建筑物采用成本法进行评估，土地使用权采用成本法进行评估（土地取得成本采用基准地价系数修正法）。

成本法是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格或价值的方法。测算公式分别为：

土地使用权价值=土地取得费用+土地取得税费+土地开发费+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润；

建筑物价值=重置成本×成新率

重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

房地产价值=土地使用权价值+建筑物价值；

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，在满足估价假设及限制条件下，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 RMB**134.14** 万元（**壹佰叁拾肆万壹仟肆佰**元整），单价 2640 元/平方米。若拍卖以估价价值成交，买方应缴纳的税费(不含拍卖佣金)合计为 RMB1.9 万元，卖方应缴纳的税费(不含拍卖佣金)合计为 RMB9.1 万元（税费仅供参考，具体以税务部门确定的为准）。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师有：

雷　州（注册号：3520210021）　　吴淑娟（注册号：3520120059）

签字日期：2022 年　月　日　　签字日期：2022 年　月　日

十二、实地查勘期

二 O 二二年八月十六日。

十三、估价作业期

本次估价作业期：二 O 二二年八月十六日至二 O 二二年九月三十日止。

光明房地资产评估有限责任公司

二 O 二二年九月三十日

附　件

1、估价对象图片；

2、专业帮助情况和相关专业意见；

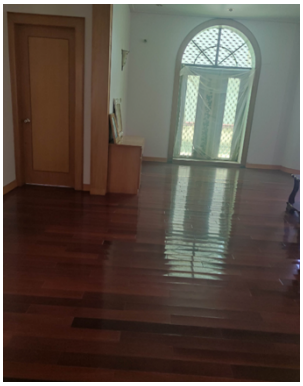
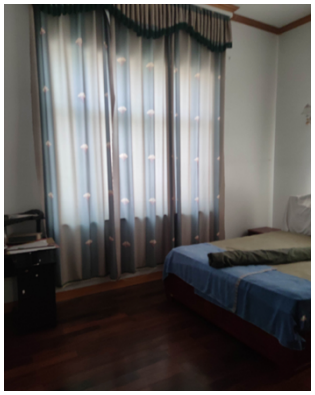
3、委托方提供的（2022）闽 0181 执 1537 号《评估委托书》及（2022）闽 0181 执 1537 号之一《执行裁定书》复印件 1 份；

4、委托方提供的《房屋登记簿附件（所有权）》及《土地登记卡》复印件 1 份；

5、评估机构《营业执照》和《房地产价格评估资质证书》复印件各 1 份；

6、签署本报告的注册房地产估价师注册证复印件各 1 份。

估价对象图片

楼宇外观		室内
		
室内		室内
		
室内		室内

估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，但实地查看仅限于估价对象的外观和使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供重要的专业帮助和意见。