

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：福州市台江区义洲街道洋中路 234 号金祥花园 1#
楼 402 单元及 4#楼 1 层 18 附属间房地产市场价格
评估

估价委托人：闽侯县人民法院

房地产估价机构：福建大地土地评估房地产估价有限公司

注册房地产估价师：池上洪（注册号：3519970069）

陈 丹（注册号：3520200006）

估价报告出具日期：2022 年 5 月 6 日

估价报告编号：闽大地[2022]房地估 059 号

房地产报告摘要表

闽大地[2022]房地估 059 号

标的名称	福州市台江区义洲街道洋中路 234 号金祥花园 1#楼 402 单元及 4#楼 1 层 18 附属间		
权证情况	执行裁定书	《福建省闽侯县人民法院执行裁定书》（（2022）闽 0121 执 436 号）	
	房屋所有权证	榕房权证 R 字第 0926140 号	
所有人	林细容		
价值时点	2022 年 3 月 17 日		
估价对象现状	房屋用途	住宅	
	土地性质	国有出让土地	
	土地用途	住宅	
	是否已腾空	否	
	租赁情况	不存在租赁	
权利限制情况	查封	被闽侯县人民法院查封	
	抵押	存在抵押	
提供的文件	1、《福建省闽侯县人民法院评估委托书》（（2022）闽 0121 执 436 号）；2、《福建省闽侯县人民法院执行裁定书》（（2022）闽 0121 执 436 号）；3、《房屋所有权证》（榕房权证 R 字第 0926140 号）；4、《地籍调查表》；5、《土地登记卡》；6、《土地勘丈记录表》；7、《宗地图》。		
估价对象介绍	建筑面积	1#楼 402 单元建筑面积为 132.97 m ² （其中套内建筑面积为 121.46 m ² ），4#楼 1 层 18 附属间建筑面积为 6.54 m ² （其中套内建筑面积为 5.44 m ² ）	
	土地面积	1#楼 402 单元土地分摊面积为 24.10 m ² ，4#楼 1 层 18 附属间土地分摊面积为 0.80 m ²	
	建成年份	约为 1999 年	
	装修情况	普通装修	
	房屋户型	1#楼 402 单元:4 房 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳台	
	所处楼层（住宅楼层/自然楼层/总楼层）	1#楼 402 单元:4/6/9F, 4#楼 1 层 18 附属间:地上 1 层	
	房屋朝向	1#楼 402 单元:南北通透, 中间单元	
估价对象估值	评估总价	272.62 万元（人民币贰佰柒拾贰万陆仟贰佰元整）	
	评估单价	1#楼 402 单元:20010（元/m ² ），4#楼 1 层 18 附属间:10005（元/m ² ）	
	税费情况	1、买方税费: 7.79 万元	
		契税: 7.79 万元	
		2、卖方税费: 7.79 万元	
		增值税及附加: 已满两年, 免征	
		个人所得税: 7.79 万元	
税后总价	264.83 万元（人民币贰佰陆拾肆万捌仟叁佰元整）		
税后单价	19438（元/m ² ）		

注：①以上内容摘自房地产估价报告书，欲了解本估价项目全面情况，应阅读房地产估价报告全文。

福建大地土地评估房地产估价有限公司
2022 年 5 月 6 日

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

致估价委托人函

闽大地[2022]房地估 059 号

闽侯县人民法院：

受贵院委托，本估价机构注册房地产估价师池上洪（注册号：3519970069）、陈丹（注册号：3520200006）及房地产估价员雷秀婷对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：估价对象为福州市台江区义洲街道洋中路 234 号金祥花园 1#楼 402 单元及 4#楼 1 层 18 附属间房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）和配套设施（水、电、通讯等）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。根据提供的《房屋所有权证》（榕房权证 R 字第 0926140 号）记载：房屋所有权人为林细容；共有情况为单独所有；房屋坐落于台江区义洲街道洋中路 234 号金祥花园 1#楼 402 单元 4#楼 1 层 18 附属间；登记时间为 2009 年 5 月 11 日；总楼层为 9；1#楼 402 单元建筑面积为 132.97 m²（其中套内建筑面积为 121.46 m²），4#楼 1 层 18 附属间建筑面积为 6.54 m²（其中套内建筑面积为 5.44 m²）。根据《地籍调查表》记载：估价对象（1#楼 402 单元及 4#楼 1 层 18 附属间）土地使用者均为林细容；土地座落于台江区金祥花园 1#楼 402 单元及 4 座 1 层 18#附属间；权属性质均为国有；使用权类型均为出让；土地用途均为住宅；使用期限均为 2004-11-24 至 2074-11-23；1#楼 402 单元土地分摊面积为 24.10 m²，4#楼 1 层 18 附属间土地使用权面积为 0.80 m²。估价对象所在楼宇为不带电梯 9 层住宅楼，1#楼 402 单元所处自然楼层为地上 6 层，住宅楼层为地上 4 层，4#楼 1 层 18 附属间所处自然楼层为地上 1 层，权属人为林细容。

3、价值时点：2022 年 3 月 17 日。

4、价值类型：市场价格。

5、估价方法：比较法。

6、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

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

人提供的资料和本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，选用比较法进行分析、测算和判断，在满足本次估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点（2022 年 3 月 17 日）的房地产价格估价结果见下表：

房地产价格估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法
相关结果	总价（万元）	264.83（人民币贰佰陆拾肆万捌仟叁佰元整）
	单价（元/平方米）	19438
测算结果	总价（万元）	264.83（人民币贰佰陆拾肆万捌仟叁佰元整）
	单价（元/平方米）	19438
评估价格	总价（万元）	264.83（人民币贰佰陆拾肆万捌仟叁佰元整）
	单价（元/平方米）	19438

特别提示：①上表《房地产价格估价结果汇总表》呈现的总价及单价不含卖方过户相关的税费，按照法律法规规定，买卖双方过户相关的税费全部由买受人负担。②本估价报告的使用期限自出具之日起壹年；③欲知详情，请阅读本估价报告全文。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月六日

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附 件	14
一、估价对象位置图	
二、估价对象照片	
三、专业帮助情况和相关专业意见	

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

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。

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。

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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《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，并撰写本估价报告。

6、本公司注册房地产估价师陈丹（注册号：3520200006）已于 2022 年 4 月 21 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

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、估价人员对估价委托人提供的估价对象权属等资料已进行核对，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格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，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使用。

3、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。

4、预期处置税金的估算是依据价值时点当地的现行房地产转让管理的有关交易税金规定，仅供参考，其实际交易税金应以有关税务部门计算的为准。

5、本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值类型为市场价格，所以不考虑估价对象用益物权、租赁或占用情况、欠缴税金及相关费用等形式限制权利情况、权属清晰情况等对估价结果的影响。

6、本次估价价值时点为 2022 年 3 月 17 日，实地查勘期为 2022 年 4 月 21 日，价值时点与实地查勘期存在不一致，故假定估价对象在价值时点与实地查勘期的房地产状况一致，且未发生可能影响价格的重大变化。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

1、本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值类型为市场价格，由于估价委托人未提供估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权等形式限制权利情况的材料，所以不考虑估价对象查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权等形式限制权利情况、权属清晰情况等对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

无。

（五）依据不足假设

1、估价委托人提供的材料未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，即实际调查建成年份约为 1999 年。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本估价报告使用者为估价委托人。在使用本估价报告时，不应断章取义；因忽视本估价报告揭示的相关事项所引发的责任，本估价机构及估价人员不负责承担。

3、估价委托人对可能影响估价结果的瑕疵事项，在进行房地产估价委托时未作特别说明，而房地产估价人员根据其执业经验一般无法知晓的情况下，本估价机构及估价人员不承担责任。

4、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

5、本估价报告需加盖估价机构公章，并由法定代表人签名（盖章）、注册房地产估价师签名后方为有效。

6、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，本公司和注册房地产估价师依法不承担责任。

7、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。

8、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。

9、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。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

10、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。

11、本估价报告自出具之日起一年内有效。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

估价结果报告

一、估价委托人

名称：闽侯县人民法院

具体联系人：邹文毅

联系电话：22192061

联系地址：闽侯县荆溪镇展览馆 2 楼执行局

邮编：350100

二、房地产估价机构

机构名称：福建大地土地评估房地产估价有限公司

法定代表人：杨火生

住所：福建省福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元

统一社会信用代码：91350000726453404Y

备案等级：二级

证书编号：榕估备 05912020017

有效期限：2021 年 9 月 26 日至 2023 年 11 月 11 日

联系人：池上洪

联系电话：87875906、87854415

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建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）和配套设施（水、电、通讯等）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。

（二）估价对象基本状况

1、名称：福州市台江区义洲街道洋中路 234 号金祥花园 1#楼 402 单元及

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

4#楼 1 层 18 附属间房地产。

2、坐落：福州市台江区义洲街道洋中路 234 号金祥花园 1#楼 402 单元及 4#楼 1 层 18 附属间。

3、规模：1#楼 402 单元建筑面积为 132.97 m²（其中套内建筑面积为 121.46 m²），4#楼 1 层 18 附属间建筑面积为 6.54 m²（其中套内建筑面积为 5.44 m²）。

4、用途：用途为住宅。

5、权属：

（1）《房屋所有权证》

《房屋所有权证》证号	榕房权证 R 字第 0926140 号			
房屋所有权人	林细容			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	台江区义洲街道洋中路 234 号金祥花园 1#楼 402 单元 4#楼 1 层 18 附属间			
登记时间	2009 年 5 月 11 日			
房屋性质	/			
规划用途	/			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	9	132.97	121.46	/
	/	6.54	5.44	附属间

（2）1#楼 402 单元《地籍调查表》

变更后情况					
土地使用者	林细容				
土地座落	台江区金祥花园 1#楼 402 单元				
土地来源	买受江开金、吴雅贞产业				
权属性质	国有	使用权类型	出让	土地等级	二级
土地用途	住宅				
使用期限	住宅：70 年 2004-11-24 至 2074-11-23				
楼层	/	杂物间	0	车库	/
参加分摊面积	132.97	分摊面积	24.10	使用权面积	24.10

（3）4#楼 1 层 18#附属间《地籍调查表》

变更后情况					
土地使用者	林细容				
土地座落	台江区义洲街道洋中路 234 号金祥花园 4 座 1 层 18#附属间				
土地来源	买受江开金、吴雅贞产业				
权属性质	国有	使用权类型	出让	土地等级	二级
土地用途	住宅				

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

使用期限	住宅：2004-11-24 至 2074-11-23				
楼层	0	杂物间	6.54	车库	/
参加分摊面积	6.54	分摊面积	0.80	使用权面积	0.80

（三）土地基本状况

1、形状：规则，有利于建筑物平面布局。

2、四至：所在小区东至洋中路，西至区间道路，南至南禅巷，北至福州市台江区第三实验幼儿园。

3、土地使用年限：使用期限为 2004-11-24 至 2074-11-23，故土地使用剩余年限约为 52.72 年。

4、规划条件：根据估价委托人提供的资料，该建设项目符合城市规划要求，由于未提供详细规划资料，其规划条件不详。

5、开发程度：估价对象所属宗地在价值时点已完成开发，土地开发程度达到宗地红线内外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）及红线内地地上有建筑物。

（四）建筑物基本状况

1、空间布局：估价对象所在楼宇为不带电梯地上 9 层住宅楼；空间布局为 1 层至 2 层为商业群房，3 层及以上均为住宅；所在楼宇呈条状布局，1 梯 2 户，户型为 4 房 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳台，空间布局略好。

2、建筑功能：估价对象作住宅使用；功能配套、平面利用率、空间利用率较高；防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等建筑功能较好。

3、楼层：1#楼 402 单元所处楼层（住宅楼层/自然楼层/总楼层）为 4/6/9F，4#楼 1 层 18 附属间所处楼层为 1F。

4、层高：层高均约为 2.8 米。

5、建筑结构：均为钢混结构，结构等级较高，抗震性能较好。

6、设施设备：配备 1 部人行楼梯，水、电、通讯等入户，无温泉入户，有消防设施，设施设备略好。

7、外观、装饰装修：外墙面为高级涂料（经过外墙改造），外观略好。室内为普通装修。卧室及客厅：地面为金刚版，内墙面及天棚为水泥漆抹面。餐

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

厅：地面为地面砖，内墙面及天棚为水泥漆抹面。厨房及卫生间：地面为防滑地砖，内墙面为墙面砖，天棚为塑料扣板吊顶。

8、新旧程度：约建成于 1999 年。

9、使用及维护状况：结构构件基本完好，装修和设备略好、齐全完整，管道畅通，现状良好，使用正常，属于基本完好房。

五、价值时点

2022 年 3 月 17 日（即《福建省闽侯县人民法院评估委托书》（（2022）闽 0121 执 436 号）落款之日）。

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格。

（二）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。

（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）、分摊的土地使用权（含土地出让金）和配套设施（水、电、通讯等）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；开发程度为现房，宗地红线内外具备“五通”；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

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

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

的原则。

3、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。

4、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。

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。

八、估价依据

（一）有关法律、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、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订，2004 年 8 月 28 日施行；2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行，中华人民共和国主席令 32 号）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过，2020 年 1 月 1 日施行，中华人民共和国主席令 32 号）；

4、《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修订，2008 年 1 月 1 日施行，2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正，2019 年 4 月 23 日施行）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，中华人民共和国主席令 46 号）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址:福州市五一北路171号新都会花园广场2501单元 电话:(0591)87875906、87854415 邮编:350003

和国国务院令 第743号第三次修订,自2021年9月1日起施行);

7、《中华人民共和国契税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自2021年9月1日起施行);

8、《中华人民共和国民事诉讼法》(2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第三次修正,自2017年7月1日起施行);

9、《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》(已于2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过,自2005年1月1日起实施);

10、《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,本规定自2012年1月1日起施行);

11、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释[2016]18号,本规定自2017年1月1日起施行);

12、《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,本规定自2018年9月1日起施行);

13、《司法鉴定程序通则》(司法部令107号,本规定自2007年10月1日起施行);

14、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号);

15、《福建省高级人民法院关于印发〈福建省高级人民法院司法评估拍卖工作规定(试行)〉的通知》(福建省高级人民法院审判委员会2012年8月4日第85次会议通过);

16、《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,本规定自2016年2月22日起施行);

17、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

18、《财政部国家税务总局关于营改增后契税、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);

19、《国家税务总局福建省税务局关于契税法若干政策问题的公告》(国家

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

税务总局福建省税务局公告 2018 年第 20 号)；

20、《国家税务总局福州市税务局关于个人房屋转让所得个人所得税核定征收有关问题的公告》(榕税公告[2018]3 号)；

21、《福州市人民政府办公厅关于印发 2019 年福州市四城区基准地价更新成果的通知》(榕政办[2020]101 号，2020 年 9 月 22 日公布)。

(二) 估价技术标准

1、国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)(2015 年 12 月 1 日施行)；

2、国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)(2014 年 2 月 1 日施行)；

3、《福建省建筑安装工程费用定额》(2017 版)、《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》(FJYD-101-2017)、《福建省装配式建筑工程预算定额》(FJYD-103-2017)、《福建省构筑物工程预算定额》(FJYD-102-2017)、《福建省通用安装工程预算定额》(FJYD-301-2017 ~ FJYD-311-2017)、《福建省建筑装装修工程消耗量定额》(FJYD-201-2017)及与价值时点相近的《福建工程造价信息》等；

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》(自 2021 年 9 月 1 日起施行)。

(三) 估价委托人提供的有关资料(复印件)

1、《福建省闽侯县人民法院评估委托书》((2022)闽 0121 执 436 号)；

2、《福建省闽侯县人民法院执行裁定书》((2022)闽 0121 执 436 号)；

3、《房屋所有权证》(榕房权证 R 字第 0926140 号)；

4、《地籍调查表》；

5、《土地登记卡》；

6、《土地勘丈记录表》；

7、《宗地图》。

(四) 估价机构、注册房地产估价师搜集的有关资料

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

- 1、估价对象照片；
- 2、估价对象实地查勘表。

九、估价方法

1、选用的估价方法：本次估价选用比较法。

2、估价方法定义：比较法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。

3、计算公式：比较单价=可比实例建立比较基准后单价×交易状况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

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资料和本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，选用比较法进行分析、测算和判断，在满足本次估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点（2022年3月17日）的房地产价格估价结果见下表：

房地产价格估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法
相关结果	总价（万元）	264.83（人民币贰佰陆拾肆万捌仟叁佰元整）
	单价（元/平方米）	19438
测算结果	总价（万元）	264.83（人民币贰佰陆拾肆万捌仟叁佰元整）
	单价（元/平方米）	19438
评估价格	总价（万元）	264.83（人民币贰佰陆拾肆万捌仟叁佰元整）
	单价（元/平方米）	19438

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）、分摊的土地使用权（含土地出让金）和配套设施（水、电、通讯等）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；开发程度为现房，宗地红线内外具备“五通”；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
池上洪	3519970069		
陈丹	3520200006		

十二、实地查勘期

2022 年 4 月 21 日。

十三、估价作业期

2022 年 3 月 17 日至 2022 年 5 月 6 日。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

二〇二二年五月六日

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87854415、87875906 邮编：350003

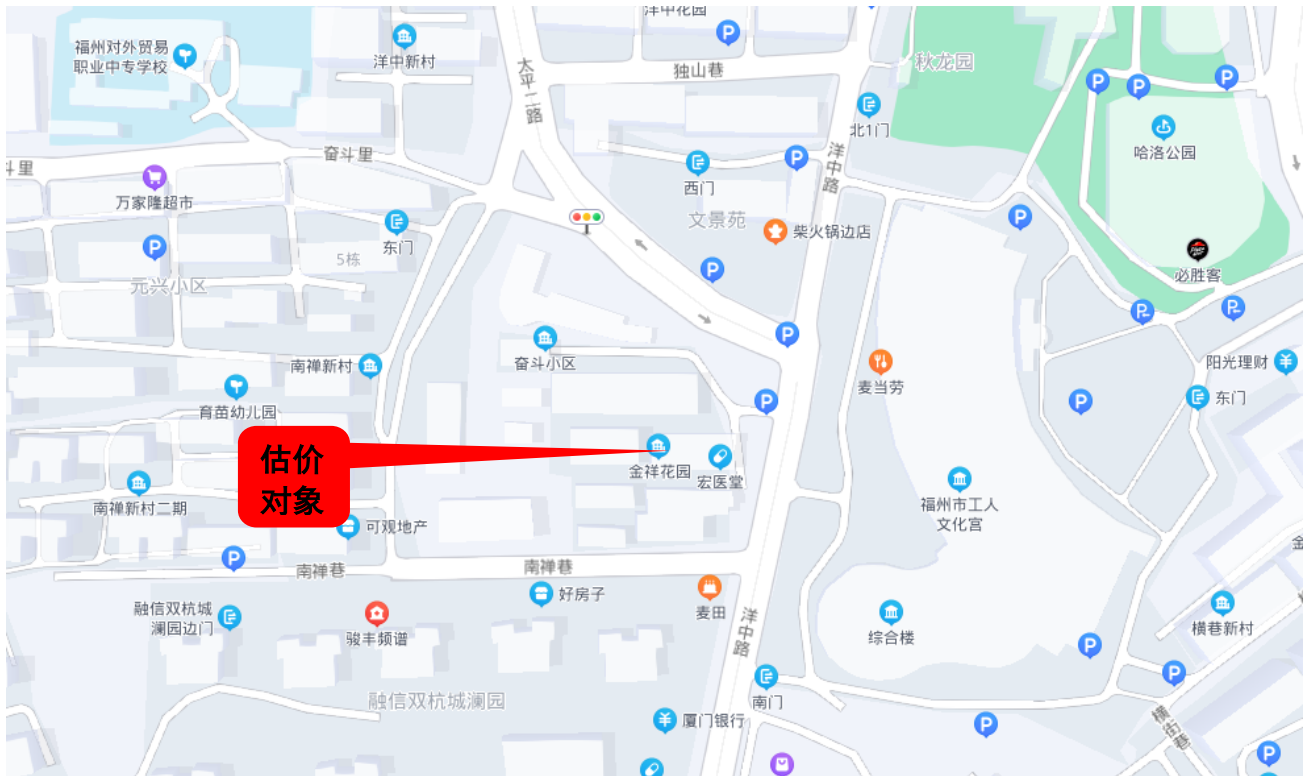
附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象照片
- 三、专业帮助情况和相关专业意见

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87854415、87875906 邮编：350003

一、估价对象位置图



福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87854415、87875906 邮编：350003

二、估价对象照片



我公司注册房地产估价师陈丹（注册号：3520200006）、房地产估价员雷秀婷于 2022 年 3 月 17 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87854415、87875906 邮编：350003

三、专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

