

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：福州市闽侯县上街镇工贸路 186 号丹宁顿小镇 B
区 3#楼 3304 单元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 26 日

估价报告编号：闽大地[2022]房地估 066 号

房地产报告摘要表

闽大地[2022]房地估 066 号

标的名称	福州市闽侯县上街镇工贸路 186 号丹宁顿小镇 B 区 3#楼 3304 单元	
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 1026 号）
	不动产权证书	闽（2019）闽侯县不动产第 0023200 号
所有人	崔知智、陈碧英	
价值时点	2022 年 4 月 1 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	是
	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	未知
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 1026 号）； 2、《福建省闽侯县人民法院执行裁定书》（（2022）闽 0121 执 1026 号）； 3、《不动产权证书》（闽（2019）闽侯县不动产第 0023200 号）； 4、《闽侯县不动产登记和交易中心查询结果证明》。	
估价对象介绍	建筑面积	建筑面积为 125.56 m ² （其中专有建筑面积为 99.73 m ² ，分摊建筑面积为 25.83 m ² ）
	土地面积	分摊土地使用权面积为 16.3 m ²
	建成年份	2013 年
	装修情况	简单装修
	房屋户型	4 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台
	所处楼层（住宅楼层/自然楼层/总楼层）	33/33/33F
	房屋朝向	南北通透，中间单元
估价对象估值	评估总价	225.87 万元（人民币贰佰贰拾伍万捌仟柒佰元整）
	评估单价	17989（元/m ² ）
	税费情况	1、买方税费：6.45（万元）
		契税：6.45（万元）
		2、卖方税费：6.45（万元）
		增值税及附加：已满两年，免征
		个人所得税：6.45（万元）
	税后总价	219.42 万元（人民币贰佰壹拾玖万肆仟贰佰元整）
税后单价	17475（元/m ² ）	

注：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 26 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 066 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：估价对象为福州市闽侯县上街镇工贸路 186 号丹宁顿小镇 B 区 3#楼 3304 单元房地产；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。根据估价委托人提供的《不动产权证书》（闽（2019）闽侯县不动产权第 0023200 号）记载：权利人为崔知智、陈碧英；共有情况为共同共有；坐落于上街镇工贸路 186 号丹宁顿小镇 B 区 3#楼 3304 单元；不动产单元号为 350121 009021 GB00005 F00040263；权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权；权利性质为出让/市场化商品房；用途为城镇住宅用地/成套住宅；共有宗地面积为 53895 m²/房屋建筑面积为 125.56 m²（其中专有建筑面积为 99.73 m²，分摊建筑面积为 25.83 m²）；使用期限为 2077 年 04 月 11 日止；分摊土地使用权面积为 16.3 m²；房屋结构为钢筋混凝土结构。估价对象所在楼宇为带电梯 33 层住宅楼，所处自然楼层为地上 33 层，住宅楼层为地上 33 层，权属人为崔知智、陈碧英。

3、价值时点：2022 年 4 月 1 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

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

在价值时点（2022 年 4 月 1 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

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价（万元）		219.42（人民币贰佰壹拾玖万肆仟贰佰元整）
	单价（元/平方米）		17475
评估价格	总价（万元）		219.42（人民币贰佰壹拾玖万肆仟贰佰元整）
	单价（元/平方米）		17475

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：

二〇二二年五月二十六日

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.....	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.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附 件.....	12
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 5 月 6 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 4 月 1 日，实地查勘期为 2022 年 5 月 6 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

无。

(五) 依据不足假设

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

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，实际调查建成年份为 2013 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。

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

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、名称：福州市闽侯县上街镇工贸路 186 号丹宁顿小镇 B 区 3#楼 3304 单元房地产。

2、坐落：福州市闽侯县上街镇工贸路 186 号丹宁顿小镇 B 区 3#楼 3304 单元。

3、规模：建筑面积为 125.56 m²（其中专有建筑面积为 99.73 m²，分摊建筑面积为 25.83 m²）。

4、用途：用途为成套住宅。

5、权属：

（1）不动产权证书登记情况：

《不动产权证书》编号	闽（2019）闽侯县不动产权第 0023200 号
权利人	崔知智、陈碧英
共有情况	共同共有
坐落	上街镇工贸路 186 号丹宁顿小镇 B 区 3#楼 3304 单元
不动产单元号	350121 009021 GB00005 F00040263
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 53895 m ² /房屋建筑面积 125.56 m ²
使用期限	2077 年 04 月 11 日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积为 16.3 m ² ； 房屋结构为钢筋混凝土结构； 专有建筑面积为 99.73 m ² ，分摊建筑面积为 25.83 m ²
附记	房屋取得方式：买卖 上一道权利人：陈大钦、陈嫣 原闽（2016）闽侯县不动产权第 0002369 号注销

（2）其他权属状况

估价对象已被闽侯县人民法院查封，抵押情况未知。本报告估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值，因此本次估价按估价对象未设立用益物权、担保物权，不存在租赁或被占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况进行估价。

（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：所在小区东至工贸路，西至源通东路，南至新上街，北至区间道

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

路。

3、土地使用年限：使用期限为 2077 年 04 月 11 日止，故土地剩余年限为 55.04 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带电梯地上 33 层住宅楼；空间布局为 1 层及以上均为住宅；所在楼宇呈点状布局，2 梯 4 户，户型为 4 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 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：所处楼层（住宅楼层/自然楼层/总楼层）为 33/33/33F。

4、层高：层高约为 2.8 米。

5、建筑结构：钢混结构，结构等级较高，抗震性能较好。

6、设施设备：配备 2 部人行楼梯，2 部人行电梯，水、电、通讯等入户，无温泉入户，有消防设施，设施设备较好。

7、外观、装饰装修：外墙面为高级涂料，外观较好。室内为简单装修。卧室：地面为面砖，内墙面及天棚为水泥漆抹面。大厅：地面为玻化砖，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，内墙面为墙面砖及水泥漆抹面，天棚为水泥漆抹面。

8、新旧程度：约建成于 2013 年。

9、使用及维护状况：结构构件完好，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。

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

五、价值时点

2022年4月1日（即《福建省闽侯县人民法院评估委托书》（（2022）闽0121执1026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，剔除偶然的和不正当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。

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

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第 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第 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第 46 号）；

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

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

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若干政策问题的公告》（国家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、《闽侯县人民政府关于印发闽侯县 2019 年城镇基准地价更新成果的通知》（候政文[2021]57 号，2021 年 6 月 30 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

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

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1026号)；
- 2、《福建省闽侯县人民法院执行裁定书》((2022)闽0121执1026号)；
- 3、《不动产权证书》(闽(2019)闽侯县不动产权第0023200号)；
- 4、《闽侯县不动产登记和交易中心查询结果证明》。

(四) 估价机构、注册房地产估价师搜集的有关资料

- 1、估价对象照片；
- 2、估价对象实地查勘表；
- 3、可比实例调查表、位置图和外观照片。

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。

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、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 4 月 1 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）	219.42（人民币贰佰壹拾玖万肆仟贰佰元整）
	单价（元/平方米）	17475
测算结果	总价（万元）	219.42（人民币贰佰壹拾玖万肆仟贰佰元整）
	单价（元/平方米）	17475
评估价格	总价（万元）	219.42（人民币贰佰壹拾玖万肆仟贰佰元整）
	单价（元/平方米）	17475

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。

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 5 月 6 日。

十三、估价作业期

2022 年 4 月 1 日至 2022 年 5 月 26 日。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

二〇二二年五月二十六日

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 5 月 6 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。

