

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：闽建友估房字第 202200152 号

估价项目名称：司法处置涉及的福州市闽侯县甘蔗街道五福新村 A#
楼 401 单元住宅及 1 层车库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：福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：黄伟松(注册号：3520120085)

黄耀林(注册号：3519980064)

估价报告出具日期：2022 年 6 月 2 日

估价机构地址：福州市鼓楼区华林路 155 号新华兴联合广场 A 座 21 层

估价机构网址：www.jy-fj.com

联系电话：0591-87838032

致估价委托人函

闽建友估房字第 202200152 号

闽侯县人民法院：

受贵方的委托，本估价机构派出估价人员(注册房地产估价师黄耀林、注册号：3519980064，黄伟松、注册号 3520120085，协助估价人员周文琪)对估价对象为坐落于福州市闽侯县甘蔗街道五福新村 A#楼 401 单元住宅及 1 层车库房地产进行了估价。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：五福新村 A#楼 401 单元住宅及 1 层车库房地产，坐落于福州市闽侯县甘蔗街道。估价对象财产范围包括房屋及分摊的土地使用权，亦包含室内二次装修。根据贵方提供的侯房权证 H 字第 0102117 号《房屋所有权证》及侯国用（2003）第 173364 号《国有土地使用证》，估价对象房屋所有权人及土地使用权人均均为陈能平，用途为住宅、车库。估价对象建筑面积合计为 185.64 平方米，其中 401 单元住宅建筑面积为 164.52 平方米，1 层车库建筑面积为 21.12 平方米。估价对象分摊的土地使用权面积为 26.53 平方米，土地使用权类型为出让。

三、价值时点：2022 年 5 月 11 日。

四、价值类型：根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，本报告的价值类型为市场价格。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。

五、估价方法：采用比较法、收益法。

六、估价结果：本估价机构评估专业人员根据国家及政府有关部门颁布的法律法规、政策、标准和贵方提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，经评定、估算确定估价对象在价值时点满足本报告设定的估价假设和限制条件下的估价结果如下表：

| 项目名称 | 建筑面积 (m ²) | | 评估单价(元/ m ² 、元/个) | 评估总价 (元) |
|--|------------------------|--------|---------------------------------|---------------------|
| | 401 单元 | 164.52 | | |
| 司法处置涉及的福州市闽侯县甘蔗街道五福新村 A#楼 401 单元住宅及 1 层车库房地产市场价格评估 | 401 单元 | 164.52 | 9781 | ¥1,609,170 |
| | 1 层车库 | 21.12 | 104,539 | ¥104,539 |
| | 合计 | 185.64 | | ¥1,713,709 |
| | | | | 大写人民币壹佰柒拾壹万叁仟柒佰零玖元整 |

说明：至价值时点，估价对象已设立抵押权。本报告估价结果未考虑上述情况等对评估价格的影响。本报告估价结果含土地使用权出让金。

七、特别提示：

1. 本次估价的类型类型为市场价格。价值时点为 2022 年 5 月 11 日。估价结果的价格内涵为买卖双方税费各自承担，土地使用权类型为出让，估价结果已包含土地使用权出让金，估价对象用途为住宅及车库，估价结果含房屋及其所分摊的土地使用权的价格，亦包含室内二次装修的价格。本报告估价目的为司法处置，因此本次按估价对象用益物权已设立建设用地使用权、无设立居住权登记记录，估价对象未设立担保物权，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。

2. 由于本次估价目的是司法处置估价对象，上述估价结果为买卖双方相关税费各自承担，若在价值时点以估价结果作为基数计算买卖双方交易税费，卖方合计应承担的税费为 37,133 元，买方合计应承担的税费为 35,382 元。

3. 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。

4. 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。

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. 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。

7. 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、估价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。

8. 本报告的使用期限为自 2022 年 6 月 2 日（估价报告出具之日）起不超过一年。

福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：陈炳龙

二〇二二年六月二日

目 录

| | |
|--|----|
| 估价师声明..... | 1 |
| 估价假设和限制条件..... | 2 |
| 估价结果报告..... | 6 |
| 一、估价委托人..... | 6 |
| 二、房地产估价机构..... | 6 |
| 三、估价目的..... | 6 |
| 四、估价对象..... | 6 |
| 五、价值时点..... | 9 |
| 六、价值类型..... | 9 |
| 七、估价原则..... | 10 |
| 八、估价依据..... | 10 |
| 九、估价方法..... | 12 |
| 十、估价结果..... | 12 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 14 |
| 十二、实地查勘期..... | 14 |
| 十三、估价作业期..... | 14 |
| 附件..... | 15 |
| 一、《福建省闽侯县人民法院评估委托书》[(2022)闽 0121 执 760 号]（复印件） | |
| 二、估价对象位置图 | |
| 三、估价对象实地查勘情况和相关照片 | |
| 四、估价对象权属证明复印件 | |
| 1. 侯房权证 H 字第 0102117 号《房屋所有权证》 | |
| 2. 侯国用（2003）第 173364 号《国有土地使用证》 | |
| 3. 《闽侯县不动产登记和交易中心查询结果证明》（编号：FY22059） | |
| 五、专业帮助情况和相关专业意见 | |
| 六、估价所依据的其他文件资料复印件 | |
| 《福建省闽侯县人民法院执行裁定书》[(2022)闽 0121 执 760 号] | |
| 七、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件 | |
| 八、注册房地产估价师估价资格证书复印件 | |

估价师声明

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 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。

4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《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）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37 号）以及相关估价专项标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的侯房权证 H 字第 0102117 号《房屋所有权证》（复印件）、侯国用（2003）第 173364 号《国有土地使用证》（复印件）及《闽侯县不动产登记和交易中心查询结果证明》（编号：FY22059）（复印件），评估专业人员对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，并在福州市不动产登记和交易中心网站上对房屋坐落、权证号、用途、建筑面积、居住权、当前抵押情况、当前查封情况等进行检查。估价对象的相关资料由人民法院提供，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料均合法、真实、准确和完整。纳入估价对象财产范围内的房地产权属明确，无产权瑕疵，房屋、土地使用权权属无纠纷、估价对象房地产价款已全部缴清为假设前提。估价委托人及有关当事方对其所提供资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。

2. 估价对象在经济耐用年限内或批准的土地使用年限内能够按照本报告设定的用途正常使用并产生效益。

3. 本报告对房屋安全、环境污染、质量缺陷、建筑面积、财务状况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，本报告以工程无结构性损害等质量缺陷，设备设施符合相关标准，装修符合相关标准（无空气污染、放射性辐射等），可以安全使用为假设前提。如果估价报告使用者对估价对象的房屋安全、环境污染及质量问题存疑，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先行鉴定、检测或审计等，本估价机构再以专业机构或专家出具的专业意见为依据进行估价。

4. 本估价报告中估价对象的住宅、车库建筑面积以估价委托人提供的侯房权证 H 字第 0102117 号《房屋所有权证》（复印件）确定的面积为准。估价对象的住宅、车库分摊土地面积以估价委托人提供的侯国用（2003）第 173364 号《国有土地使用证》（复印件）确定的面积为准。

5. 估价对象为整个房地产中的一部分，本报告以估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权为假设前提。

6. 估价委托人提供的《福建省闽侯县人民法院评估委托书》[(2022)闽 0121 执 760 号]注明“本院的委托之日为评估基准日”，故本报告以人民法院委托之日（2022 年 5 月 11 日）为价值时点。

7. 本报告价值时点不是注册房地产估价师实地查勘完成之日，本报告假定估价对象在价值时点（2022 年 5 月 11 日）的状况与在实地查勘完成之日（2022 年 5 月 23 日）的状况相同。提请估价报告使用者关注。

8. 本报告假设估价对象用益物权已设立建设用地使用权、无设立居住权登记记录，不存在租赁或被占用等形式的限制权利情况，提请估价报告使用者关注。

9. 由于估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用，提请估价报告使用者关注。

（二）未定事项假设

1. 假设在价值时点后，宏观经济形势不会出现重大变化，估价对象所处地区的房地产市场供求关系不会出现重大变化，并且无不可抗力对估价对象造成重大影响。

2. 估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2002 年，本次估价房屋建成年份以实际调查的建成年份为准。

（三）背离事实假设

本报告估价目的为司法处置，司法处置所得用于偿还其他债权，《房地产估价规范》第 5.4.2 条规定，房地产司法拍卖估价“不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”因此本次估价不考虑司法处置财产上原有的担保物权、债权、已被查封及其他法定优先受偿款等因素的影响。

（四）不相一致假设

根据侯房权证 H 字第 0102117 号《房屋所有权证》（复印件）记载估价对象小区名称及所在楼栋为：五福新村 A 幢，根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象实际小区名称及所在楼栋为：双福小区 32#楼，证载的估价对象

小区的名称及所在楼栋与实际名称及所在楼栋不一致，实际上为同一个小区及同一楼栋。

(五) 依据不足假设

由于估价委托人只提供估价对象权属证书的复印件，未能提供估价对象权属证书的原件，注册房地产估价师虽然对估价委托人提供的资料进行了审慎检查，但也难以取得估价对象的权属证书原件，由于估价所需资料由人民法院提供，本报告假设估价委托人提供的估价对象权属证书复印件与原件完全相符。

二、估价报告使用限制

(一) 本估价报告和估价结果的用途是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。本估价报告仅供报告中列明的估价报告和估价结果的用途使用，若应用于其他估价报告和估价结果用途，本估价报告无效。

(二) 本估价报告的使用者为估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者，任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能由于得到估价报告而成为估价报告使用者。

本报告未经估价机构书面同意，不得向估价委托人及其他报告使用者之外的单位和个人提供，报告的全部和部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上。

估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

(三) 本报告的使用期限为自 2022 年 6 月 2 日（估价报告出具之日）起不超过一年，在此期间，若国家相关政策有重大调整或者房地产市场变化较大时，请重新委托估价。

超过估价报告使用期限而使用本估价报告的，相关责任由估价报告使用者承担。

(四) 估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反上述规定使用估价报告的，估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

(五) 本报告估价结果的估算是以估价对象在价值时点的状况和本报告对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。若国家有关政策、市场环境、估价对象的用途（住宅及车库）和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化，估价对象的估价结果也会发生变化，必要时应作相应调整或重新估价。

(六) 权属证书的真伪只有原颁发机关才能做出准确判断，颁证机关将在办理转让登记时予以确认。权属有瑕疵将不能依法办理相关手续，我们提请报告使用人关注这一点。

(七) 本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本估价机构不对仅使用报告中部分内容或使用不当所可能导致的任何损失承担责任。

(八) 对于其他可能影响估价的瑕疵事项，在估价委托人委托估价时未作特殊说明的，而房地产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，估价机构及评估专业人员不承担相关责任。

(九) 本报告须经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签名后方可使用。

(十) 本报告中的交易税费是以估价结果作为基数按价值时点的税费政策计算出在价值时点应缴纳的税额。日后估价对象若发生产权转让，其实际买卖双方交易税费应按照转让时点的有关规定进行重新计算。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：闽侯县人民法院

联系人：邹文毅

联系电话：22192061

地址：闽侯县荆溪镇展览馆 2 楼执行局

说明：估价对象房屋所有权人及土地使用权人均为陈能平，估价委托人闽侯县人民法院为拟司法处置估价对象须了解估价对象市场价格，故委托进行估价。

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：陈炳龙

住所：福建省福州市鼓楼区华林路 155 号新华兴大厦 1#楼第 21 层

统一社会信用代码：913500007593851969

房地产估价机构备案等级：一级

备案证书编号：352017010

备案证书有效期限：2020 年 7 月 28 日至 2023 年 7 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) 估价对象基本状况

1. 估价对象财产范围及名称：本报告估价对象名称为福州市闽侯县甘蔗街道五福新村 A#楼 401 单元住宅及 1 层车库房地产。估价对象财产范围包括单元住宅、车库及分摊的土地使用权，亦含室内二次装修。

2. 坐落：估价对象坐落于福州市闽侯县甘蔗街道，位于军民路以南，广元路以东。根据《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》（侯政文〔2021〕57 号）文，该地段属于闽侯县二级住宅用地。

3. 规模：估价对象为一套住宅单元房和一个地上车库，合计建筑面积为 185.64 平方米，其中 401 单元住宅建筑面积为 164.52 平方米，1 层车库建筑面积为 21.12 平方米。

4. 用途：估价对象在价值时点的法定用途和实际用途均为住宅及车库。

5. 权属：估价对象土地使用权为国有建设用地使用权，以出让方式取得。估价对象房屋所有权人及土地使用权人均为陈能平。具体权属状况如下所述：

(1) 房屋权属登记状况

根据侯房权证 H 字第 0102117 号《房屋所有权证》，估价对象为闽侯县甘蔗镇五福新村 A 幢 401 单元住宅及 1 层车库房地产，房屋所有权人为陈能平单独所有，401 单元住宅建筑面积为 164.52 平方米，车库建筑面积为 21.12 平方米。结构为钢混结构，房屋总层数为 7 层，设计用途为住宅。附记：2001 年买受甘蔗镇房地产开发公司产业。其中 401 单元共有面积 10.00 平方米。

(2) 土地权属登记状况

根据侯国用（2003）第 173364 号《国有土地使用证》，估价对象土地使用权人为陈能平，座落闽侯县甘蔗镇五福新村，地类（用途）为住宅，使用权类型为出让，土地使用权分摊面积为 26.53 平方米。记事：备注：该户买受闽侯县甘蔗房地产开发有限公司开发的 A 幢商品房 401 室。原侯国用（2003）字第 171010 号《国有土地使用证》注销。

(3) 其他权属状况

本报告估价目的为司法处置估价对象确定处置参考价提供参考，处置所得价款用于偿还债权人，《房地产估价规范》第 5.4.2 条规定，房地产司法拍卖估价“不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”因此本次估价不考虑拟处置财产上原有的担保物权、债权、已被查封及其他法定优先受偿款等因素的影响。

综上，本次估价按估价对象用益物权已设立建设用地使用权、无设立居住权登记记录。估价对象未设立担保物权，不存在租赁或被占用、拖欠税费等形式的限制权利情况进行估价。

(二) 土地基本状况

1. 四至：估价对象所在小区东至闽侯县特殊教育学校，南至小路，西至广元路，北至军民路。

2. 形状：所在小区宗地形状较规则，形状较好。

3. 开发程度：小区宗地内外已达七通（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通有线电视、通宽带网络），小区宗地内已建多幢楼宇，开发程度较好。

4. 土地使用期限：根据估价委托人提供的侯国用（2003）第 173364 号《国有土地使用证》，估价对象为出让国有建设用地使用权，未记载终止日期。

5. 规划条件：地上建筑物均按规划条件进行建设，估价对象合计建筑面积为 185.64 平方米，其中 401 单元住宅建筑面积为 164.52 平方米，1 层车库建筑面积为 21.12 平方米。

(三) 建筑物基本状况

1. 建筑结构：估价对象楼宇为 7 层钢筋混凝土结构未设电梯楼房，地上 1 层为车库，以上均为住宅。估价对象 401 单元房位于自然层第 4 层，层高为 2.8 米，户型为四房两厅两卫一厨两阳台，南北朝向东头单元。估价对象 1 层车库位于地上 1 层，层高 2.9 米。

2. 设施设备：楼宇设钢筋混凝土双跑楼梯供上下楼，未设电梯不通温泉，配备管道燃气、给排水、电气、消防等设施，设施设备一般。

3. 装饰装修

估价对象楼宇外墙面为面砖及涂料配铝合金窗，至价值时点，401 单元内部具体装修情况如下：

| 装修情况 | 地面 | 内墙面 | 天棚面 | 门 | 窗 |
|--|-----|------|-------|------------------------------|----------|
| 卧室 | 木地板 | 水泥漆 | 水泥漆 | 实木门 入户防盗门 阳台铝合金 推拉门 | 铝合金 窗 |
| 客、餐厅 | 地砖 | 水泥漆 | 石膏板吊顶 | | |
| 厨房 | 地砖 | 面砖到顶 | 铝扣板吊顶 | | |
| 卫生间 | 地砖 | 面砖到顶 | 铝扣板吊顶 | | |
| 阳台 | 地砖 | 面砖 | 水泥漆 | | |
| 备注：卫生间配备抽水马桶、洗漱台、淋浴房，入户处设有防盗门。至价值时点，估价对象水、电、卫等设施齐全，使用正常。 | | | | | |

从上述室内二次装修情况可以看出，估价对象 401 单元房室内装修属于普通装修。

估价对象 1 层车库地面为水泥砂浆抹面，内墙面及天棚面均为水泥漆。从上述室内二次装修情况可以看出，估价对象 1 层车库属于简易装修。

4. 新旧程度：估价对象所在楼宇建成于 2002 年，至价值时点已使用 20 年，价值时点房屋成新率为 67%。

5. 维护状况：小区配普通物业管理公司提供服务，物业管理水平及配备的安防系统一般，小区物业管理水平一般。实地查勘建筑物基础稳固，未见不均匀沉降，内外墙面基本完好，地面、门窗等未见明显破损情况，日常维护状况较好。

五、价值时点

本报告价值时点为（2022 年 5 月 11 日）。该价值时点是按估价委托人提供的《福建省闽侯县人民法院评估委托书》[(2022)闽 0121 执 760 号]的“本院的委托之日为评估基准日”确定的。

六、价值类型

（一）价值类型

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，本报告的价值类型为市场价格。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。

（二）价格内涵

本报告估价结果的价格内涵为买卖双方税费各自承担，估价对象土地使用权类型为出让，估价结果已包含土地使用权出让金，估价对象用途为单元住宅及车库，估价结果含房屋及其所分摊的土地使用权的价格，亦含室内二次装修价格。

本报告估价目的为司法处置，本次按估价对象用益物权已设立建设用地使用权、无设立居住权登记记录，估价对象未设立担保物权，不存在拖欠税费、租赁或被占用等形式的限制权利情况进行估价。

七、估价原则

本次估价遵循如下估价原则：

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。

八、估价依据

(一)有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，中华人民共和国主席令第三十二号公布，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，中华人民共和国主席令第三十二号公布，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
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 7 月 2 日中华人民共和国主席令第四十六号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
5. 《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》（法释〔2004〕16 号）；

6. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；
7. 《福建省高级人民法院司法评估拍卖工作规定（试行）》的通知（2012年8月4日）；
8. 《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）；
9. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
11. 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号）；
12. 《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》（国家税务总局公告2016年第16号）；
13. 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告2021年第5号）；
14. 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）；
15. 《福州市物价局 福州市财政局转发关于废止土地房屋登记收费等政策性文件的通知》（榕发改价格〔2017〕25号）；
16. 财政部 国家税务总局 住房城乡建设部《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）；
17. 《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》（侯政文〔2021〕57号）。

（二）有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

（三）估价委托书、估价委托合同和估价委托人提供的估价所需资料

1. 《福建省闽侯县人民法院评估委托书》〔(2022)闽 0121 执 760 号〕；
2. 侯房权证 H 字第 0102117 号《房屋所有权证》（复印件）；
3. 侯国用（2003）第 173364 号《国有土地使用证》（复印件）；

4. 《闽侯县不动产登记和交易中心查询结果证明》（编号：FY22059）（复印件）；
5. 《福建省闽侯县人民法院执行裁定书》〔(2022)闽 0121 执 760 号〕；
6. 估价委托人提供的估价所需的其他资料。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 实地查勘估价对象获取的估价对象区位状况、实物状况和权益状况的查勘资料及拍摄的估价对象内部状况、外部状况、周围环境状况照片等；
2. 实地查勘获取的可比交易实例及可比租赁实例的位置图等资料和拍摄的可比交易实例及可比租赁实例的外观照片等；
3. 房地产估价机构掌握的估价所需有关其他资料和注册房地产估价师掌握、搜集和实地查勘、调查所获取的估价所需其他资料。

九、估价方法

本次估价分别采用比较法和收益法。

比较法是选取一定数量的可比交易实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比交易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。

收益法是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和价格的方法。

具体测算过程详见《估价技术报告》。

十、估价结果

(一) 评估价格

经估价，401 单元住宅估价结果汇总表如下：

| 相关结果 | | 估价方法 | |
|------|-----------------------|-----------|-----------|
| | | 比较法 | 收益法 |
| 测算结果 | 单价(元/m ²) | 10107 | 9455 |
| | 总价(元) | 1,662,804 | 1,555,537 |
| | 权重 | 50% | 50% |
| 评估价格 | 单价(元/m ²) | 9781 | |
| | 总价(元) | 1,609,170 | |

经估价，1 层车库估价结果汇总表如下：

| 相关结果 | | 估价方法 | 比较法 | 收益法 |
|-------|---------|------|---------|---------|
| | | 测算结果 | 单价(元/个) | |
| 总价(元) | | | 106,574 | 102,504 |
| 权重 | | | 50% | 50% |
| 评估价格 | 单价(元/个) | | 104,539 | |
| | 总价(元) | | 104,539 | |

经估价，确定估价对象在价值时点（2022 年 5 月 11 日）满足本报告设定的估价假设和限制条件下的估价结果如下表：

| 项目名称 | 建筑面积 (m ²) | | 评估单价(元/ m ² 、元/个) | 评估总价(元) |
|--|------------------------|--------|---------------------------------|---------------------|
| | 401 单元 | 1 层车库 | | |
| 司法处置涉及的福州市闽侯县甘蔗街道五福新村 A#楼 401 单元住宅及 1 层车库房地产市场价格评估 | 401 单元 | 164.52 | 9781 | ¥1,609,170 |
| | 1 层车库 | 21.12 | 104,539 | ¥104,539 |
| | 合计 | 185.64 | | ¥1,713,709 |
| | | | | 大写人民币壹佰柒拾壹万叁仟柒佰零玖元整 |

说明：至价值时点，估价对象已设立抵押权。本报告估价结果未考虑上述情况等对评估价格的影响。本报告估价结果含土地使用权出让金。

(二) 相关专业意见

1. 本次估价的类型类型为市场价格。价值时点为 2022 年 5 月 11 日。估价结果的价格内涵为买卖双方税费各自承担，土地使用权类型为出让，估价结果已包含土地使用权出让金，估价对象用途为住宅及车库，估价结果含房屋及其所分摊的土地使用权的价格，亦含室内二次装修的价格。本报告估价目的为司法处置，因此本次按估价对象用益物权已设立建设用地使用权、无设立居住权登记记录，估价对象未设立担保物权，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。

2. 由于本次估价目的是司法处置估价对象，上述估价结果为买卖双方相关税费各自承担，若在价值时点以估价结果作为基数计算买卖双方交易税费，卖方合计应承担的税费为 37,133 元，买方合计应承担的税费为 35,382 元。

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------|
| 黄耀林 | 3519980064 | | 年 月 日 |
| 黄伟松 | 3520120085 | | 年 月 日 |

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2022 年 5 月 23 日。

十三、估价作业期

本次估价的作业期为自受理估价委托之日 2022 年 5 月 11 日起至 2022 年 6 月 2 日。

福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：陈炳龙

二〇二二年六月二日

附件

- 一、《闽侯县人民法院评估委托书》[(2019)闽 01 执 227 号] (复印件)
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件
 1. 侯房权证 H 字第 0102117 号《房屋所有权证》
 2. 侯国用(2003)第 173364 号《国有土地使用证》
 3. 《闽侯县不动产登记和交易中心查询结果证明》(编号: FY22059)
- 五、专业帮助情况和相关专业意见
- 六、估价所依据的其他文件资料复印件
 - 《福建省闽侯县人民法院执行裁定书》[(2022)闽 0121 执 760 号]
- 七、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- 八、注册房地产估价师估价资格证书复印件

二、估价对象位置图



三、估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师黄伟松及协助估价人员周文琪于 2022 年 5 月 23 日对估价对象进行了实地查勘，拍摄的估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片如下：



周围环境



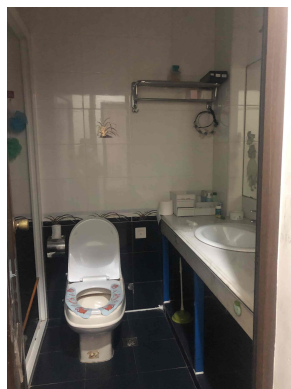
楼宇外观



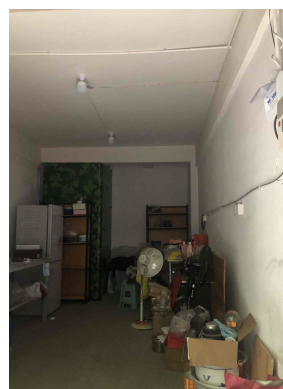
客厅



卧室



卫生间



车库

五、专业帮助情况和相关专业意见

本次估价中，没有人对本估价报告提供了专业帮助，也未依据相关专业意见进行估价。