

涉执房地产处置司法评估报告

闽华成评报(2022)房字 1047 号



估价项目名称：	福州市台江区茶亭街道五一中路 132 号民航广场 2#楼 507、508、509、532、533、534、535 单元住宅涉执房地产处置司法估价
估价委托人：	福建省福州市中级人民法院
房地产估价机构：	福建华成房地产土地资产评估有限公司
注册房地产估价师：	夏丽花（注册号：3520150011） 谢瑞锋（注册号：3520170095）
估价报告出具日期：	2022 年 7 月 1 日

致估价委托人函

闽华成评报(2022)房字 1047 号

福建省福州市中级人民法院:

受贵法院的委托,本估价机构委派注册房地产估价师夏丽花(注册号:3520150011)、谢瑞锋(注册号:3520170095)对估价对象进行了估价。

估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象:福州市台江区茶亭街道五一中路 132 号民航广场 2#楼 507、508、509、532、533、534、535 单元住宅房地产,总建筑面积 288.25 m²(其中 507 建筑面积 40.18 m²,508 单元建筑面积 40.07 m²,509 单元建筑面积 42.76 m²,532 单元建筑面积 40.04 m²,533 单元建筑面积 44.95 m²,534 单元建筑面积 40.07 m²,535 单元建筑面积 40.18 m²),分摊土地使用权面积不详,法定用途为住宅,实际用途为住宅,土地使用权类型为出让,房屋所有权人均为福建藏天园寿山石工贸有限公司;估价对象建筑物建成于 2002 年,钢混结构,带电梯,总层数 24 层(地下 1 层、地上 23 层),估价对象位于地上第 12 层。估价财产范围包括建筑物(含室内二次装修)及其占用范围内的国有土地使用权(含土地出让金),不含家电家具等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益,不考虑房地产被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权等因素的影响。

价值时点:2022 年 6 月 9 日。

价值类型:市场价值。

估价方法:比较法和收益法。

估价结果:遵照有关法律法规、政策文件和估价标准,根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构调查和搜集的资料,按照估价目的,遵循估价原则,采用适宜的方法进行分析、测算和判断,在满足本次估价的假设和限制条件下,估价对象在价值时点的市场价值(买卖双方税费各自负担)合计为人民币陆佰零陆万伍仟元整(¥606.50 万元),平均单价为 21,041 元/m²。详见下表:

序号	项目名称	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	备注
1	民航广场 2#楼 507 单元	40.18	21041	845,400	
2	民航广场 2#楼 508 单元	40.07	21041	843,100	
3	民航广场 2#楼 509 单元	42.76	21041	899,700	
4	民航广场 2#楼 532 单元	40.04	21041	1,788,300	现状已打通
5	民航广场 2#楼 533 单元	44.95			
6	民航广场 2#楼 534 单元	40.07	21041	1,688,500	现状已打通
7	民航广场 2#楼 535 单元	40.18			
合计		288.25	21041	6,065,000	

与估价结果和报告使用有关的特别提示:

1、估价对象若以估价对象市场价值进行交易,涉及的交易税费及估价对象相关欠费情况如下:

(1) 买、卖双方的交易税费

根据当地现行房地产转让管理的有关规定,在满足估价假设条件下,估价对象若以本次估价对象市场价值进入市场转让时,按目前当地有关规定买卖双方需缴纳有关交易税费如下表所示:

① 卖方交易税费:估价对象房屋所有权人为企业,增值税及附加按市场价值(不含税)的5.6%征收,印花税按市场价值的0.05%征收。详见下表:

序号	项目名称	评估总价(元)	增值税及附加(元)	印花税(元)	卖方税费合计(元)
1	民航广场 2#楼 507 单元	845,400	45,088	423	45,600
2	民航广场 2#楼 508 单元	843,100	44,965	422	45,400
3	民航广场 2#楼 509 单元	899,700	47,984	450	48,500
4	民航广场 2#楼 532 单元	1,788,300	95,376	894	96,300
5	民航广场 2#楼 533 单元				
6	民航广场 2#楼 534 单元	1,688,500	90,053	845	90,900
7	民航广场 2#楼 535 单元				

注:合计数佰元以下尾数往上取整。

② 买方交易税费:契税按市场价值的3%征收,不动产登记费为80元/本。详见下表:

序号	项目名称	评估总价(元)	契税(元)	不动产登记费(元)	买方税费合计(元)
1	民航广场 2#楼 507 单元	845,400	25,362	80	25,500
2	民航广场 2#楼 508 单元	843,100	25,293	80	25,400
3	民航广场 2#楼 509 单元	899,700	26,991	80	27,100
4	民航广场 2#楼 532 单元	1,788,300	53,649	160	53,900
5	民航广场 2#楼 533 单元				
6	民航广场 2#楼 534 单元	1,688,500	50,655	160	50,900
7	民航广场 2#楼 535 单元				

注:合计数佰元以下尾数往上取整。

备注:上述买、卖双方的交易税费仅供参考,实际缴纳税费金额应以税务机关核定的为准。

(2) 其他欠费情况:根据《藏天园欠费明细表》,估价对象欠费情况如下表:

序号	项目名称	欠物业、公摊费(元)	欠电梯费(元)	欠费合计(元)
1	民航广场 2#楼 507 单元	8,400	2,009	10,409

2	民航广场 2#楼 508 单元	7,140	2,003.5	9,143.5
3	民航广场 2#楼 509 单元	7,650	2,138	9,788
4	民航广场 2#楼 532 单元	17,820	4,249.5	22,069.5
5	民航广场 2#楼 533 单元			
6	民航广场 2#楼 534 单元	16,800	4,012.5	20,812.5
7	民航广场 2#楼 535 单元			

2、估价委托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。

3、本估价结果仅为人民法院确定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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4、财产处置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处置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会使用。

5、估价报告的使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年，房地产市场状况变化较大时不超过半年。在估价结果有效期内，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。

6、欲知详情，请阅读本估价报告全文。

福建华成房地产土地资产评估有限公司（公章）

法定代表人（签名或盖章）

二〇二二年七月一日

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.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附件.....	12
一、《福建省福州市中级人民法院公函》〔（2021）闽 01 执恢 13 号〕	
二、估价对象位置图	
三、估价对象内外部状况及周围环境和景观的照片	
四、专业帮助情况和相关专业意见	
五、估价委托人提供的相关资料	
1、《房屋所有权证》（榕房权证 R 字第 1342156、1342157、1342153、1342155、1342154、1342279、1342158 号）（复印件）	
2、《藏天园欠费明细表》（复印件）	
3、《福建省福州市中级人民法院执行裁定书》〔（2021）闽 01 执恢 13 号之二〕	
六、房地产估价机构营业执照复印件	
七、房地产估价机构备案证书复印件	
八、房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

二、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。

三、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。

四、注册房地产估价师是依照按照《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）、《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）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
夏丽花	3520150011		2022年7月1日
谢瑞锋	3520170095		2022年7月1日

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

（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。
- 2、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》（榕房权证 R 字第 1342156、1342157、1342153、1342155、1342154、1342279、1342158 号），估价人员进行现场调查，收集权属证明和其他资料并进行核查验证、分析整理，在无合理怀疑其合法性、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。
- 3、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值的重大因素给予关注，在无合理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，假定估价对象能正常安全使用。
- 4、本次估价以估价对象保持现状继续使用为前提。
- 5、本次估价测算的买卖双方交易税费是假定在价值时点以估价对象市场价值进入市场转让，依据价值时点当地交易税费标准测算。
- 6、由于估价委托人未提供涉执房地产的租赁权、用益物权及占有使用情况。房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。
- 7、由于估价委托人未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否从财产处置价款中扣除。根据涉执房地产处置的惯例，本次估价假设评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次估价结果未扣除上述费用。
- 8、由于估价委托人未提供估价对象居住权设立情况，本次估价假设估价对象未设立居住权。

（二）未定事项假设

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，根据注册房地产估价师调查及参照估价对象所处区域的其他相关资料，本次估价设定估价对象土地使用权类型为出让，用途为住宅。若与自然资源和规划局最终核定的不符，应以自然资源和规划局核定的为准，估价结果应做相应调整。

（三）背离事实假设

1、估价对象已被福建省福州市中级人民法院查封，本次为司法处置估价，根据《房地产估价规范》，涉执房地产处置司法估价，评估价值的影响因素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，故本次估价不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、由于估价对象所在小区的规划条件、土地剩余年限及室内二次装修年份等资料难以调查获悉，故有关描述及调整根据估价人员的调查所得及一般经验进行。

2、估价委托人提供的《房屋所有权证》（榕房权证 R 字第 1342156、1342157、1342153、1342155、1342154、1342279、1342158 号）均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为准。

二、估价报告使用限制

1、本估价结果仅为人民法院确定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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

2、本估价报告的使用者为估价委托人及案件相关当事人，除国家法律、法规另有规定外，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。

3、未经本估价机构书面同意，估价报告不得向估价委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、财产处置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处置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会使用。

5、估价报告的使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年，房地产市场状况变化较大时不超过半年。在估价结果有效期内，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。

估价结果报告

闽华成评报(2022)房字 1047 号

一、估价委托人

名称：福建省福州市中级人民法院

住址：福州市仓山区闽江大道 256 号

二、房地产估价机构

名称：福建华成房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：傅雪琴

住所：福建省福州市五四路 118 号闽侨大厦三盛国际中心东塔 9F

房地产估价机构备案等级：一级

证书编号：352018010

资质有效期限：2021 年 4 月 30 日至 2024 年 4 月 29 日

统一社会信用代码：91350000158158123P

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

本次估价财产范围包括建筑物（含室内二次装修）及其占用范围内的国有土地使用权（含土地出让金），不含家电家具等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，不考虑房地产被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权等因素的影响。

(二) 估价对象基本状况

1、名称：福州市台江区茶亭街道五一中路 132 号民航广场 2#楼 507、508、509、532、533、534、535 单元住宅房地产。

2、坐落：福州市台江区茶亭街道五一中路 132 号。

3、规模：总建筑面积 288.25 m²（其中 507 建筑面积 40.18 m²，508 单元建筑面积 40.07 m²，509 单元建筑面积 42.76 m²，532 单元建筑面积 40.04 m²，533 单元建筑面积 44.95 m²，534 单元建筑面积 40.07 m²，535 单元建筑面积 40.18 m²），分摊土地使用权面积不详。

4、用途：法定用途为住宅，现状用途为住宅。

5、权属

(1) 《房屋所有权证》记载内容如下：

产权证编号	榕房权证 R 字第 1342156 号
房屋所有权人	福建藏天园寿山石工贸有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	台江区茶亭街道五一中路 132 号民航广场 2#楼 507 单元

登记时间	2013年07月19日		
规划用途	住宅		
建筑面积 (m ²)	40.18	套内建筑面积 (m ²)	30.37
附记	房屋取得方式: 买卖, 上一道权利人: 李珠荣		

产权证编号	榕房权证 R 字第 1342157 号		
房屋所有权人	福建藏天园寿山石工贸有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	台江区茶亭街道五一中路 132 号民航广场 2#楼 508 单元		
登记时间	2013年07月19日		
规划用途	住宅		
建筑面积 (m ²)	40.07	套内建筑面积 (m ²)	30.29
附记	房屋取得方式: 买卖, 上一道权利人: 李珠荣		

产权证编号	榕房权证 R 字第 1342153 号		
房屋所有权人	福建藏天园寿山石工贸有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	台江区茶亭街道五一中路 132 号民航广场 2#楼 509 单元		
登记时间	2013年07月19日		
规划用途	住宅		
建筑面积 (m ²)	42.76	套内建筑面积 (m ²)	32.32
附记	房屋取得方式: 买卖, 上一道权利人: 李珠荣		

产权证编号	榕房权证 R 字第 1342155 号		
房屋所有权人	福建藏天园寿山石工贸有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	台江区茶亭街道五一中路 132 号民航广场 2#楼 532 单元		
登记时间	2013年07月19日		
规划用途	住宅		
建筑面积 (m ²)	40.04	套内建筑面积 (m ²)	30.27
附记	房屋取得方式: 买卖, 上一道权利人: 李珠荣		

产权证编号	榕房权证 R 字第 1342154 号		
房屋所有权人	福建藏天园寿山石工贸有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	台江区茶亭街道五一中路 132 号民航广场 2#楼 533 单元		
登记时间	2013年07月19日		
规划用途	住宅		
建筑面积 (m ²)	44.95	套内建筑面积 (m ²)	33.98
附记	房屋取得方式: 买卖, 上一道权利人: 李珠荣		

产权证编号	榕房权证 R 字第 1342279 号		
房屋所有权人	福建藏天园寿山石工贸有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	台江区茶亭街道五一中路 132 号民航广场 2#楼 534 单元		
登记时间	2013年07月19日		
规划用途	住宅		

建筑面积 (m ²)	40.07	套内建筑面积 (m ²)	30.29
附记	房屋取得方式: 买卖, 上一道权利人: 李珠荣		

产权证编号	榕房权证 R 字第 1342158 号		
房屋所有权人	福建藏天园寿山石工贸有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	台江区茶亭街道五一中路 132 号民航广场 2#楼 535 单元		
登记时间	2013 年 07 月 19 日		
规划用途	住宅		
建筑面积 (m ²)	40.18	套内建筑面积 (m ²)	30.37
附记	房屋取得方式: 买卖, 上一道权利人: 李珠荣		

(2) 他项权利状况: 估价委托人未提供估价对象他项权利相关资料。

(三) 估价对象土地基本状况

- 1、四至: 东至五一中路, 南至儿童公园路, 北至小街巷, 西至小街巷。
- 2、形状: 大致呈矩形, 形状较规则。
- 3、土地使用期限: 估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》, 本次估价设定估价对象土地使用权类型为出让, 土地使用期限不详。
- 4、规划条件: 本次估价未取得估价对象规划条件指标, 本次估价设定地上建筑物按规划条件建成。

5、开发程度: 具备红线内外五通 (即: 通上水、通下水、通路、通电、通讯), 地上建筑物于 2002 年开发建成投入使用。

(四) 估价对象建筑物基本状况

- 1、建筑结构: 钢混结构。
- 2、设施设备: 民航广场 2#楼 (现场查勘为南楼) 整栋楼宇带电梯, 楼宇内电照、水卫、通信、宽带等线路管道均已铺设。
- 3、层高: 层高约 2.8 米。
- 4、楼幢位置: 临街, 不临小区中心花园, 楼宇位置略差。
- 5、装饰装修: 室内均为普通装修, 装修大致情况如下表:

序号	项目名称	室内装修概况
1	民航广场 2#楼 507 单元	室内地面铺玻化砖、金刚板、地砖, 内墙面为瓷砖、墙纸、乳胶漆, 天棚为乳胶漆、PVC 扣板吊顶; 厨房设吊柜、橱柜、不锈钢洗菜池; 卫生间设马桶、洗脸盆。
2	民航广场 2#楼 508 单元	室内地面铺玻化砖、金刚板、地砖, 内墙面为瓷砖、墙纸、乳胶漆, 天棚为乳胶漆、PVC 扣板吊顶; 厨房设吊柜、橱柜、不锈钢洗菜池; 卫生间设马桶、洗脸盆。
3	民航广场 2#楼 509 单元	室内地面铺玻化砖、金刚板、地砖, 内墙面为瓷砖、墙纸、乳胶漆, 天棚为乳胶漆、PVC 扣板吊顶; 厨房设吊柜、橱柜、不锈钢洗菜池; 卫生间设马桶、洗脸盆。

4	民航广场 2#楼 532 单元	两套已打通。室内地面铺地毯、地砖，内墙面为墙纸、瓷砖，天棚为乳胶漆、PVC 扣板吊顶；厨房设吊柜、橱柜、不锈钢洗菜池；卫生间设马桶、洗脸盆。
5	民航广场 2#楼 533 单元	
6	民航广场 2#楼 534 单元	两套已打通。室内地面铺玻化砖、地砖，内墙面为墙纸、瓷砖，天棚为乳胶漆、PVC 扣板吊顶；厨房设吊柜、橱柜、不锈钢洗菜池；卫生间设马桶、洗脸盆。
7	民航广场 2#楼 535 单元	

6、建成时间：建成于 2002 年。

7、新旧程度：估价对象所在楼宇约七成新。

8、平面布局：估价对象户型均为一房一厨一卫，平面布置一般。

9、建筑使用及维护状况：估价对象房屋结构基本完好，外观色泽一般。现空置。维护状况一般。

五、价值时点

本次估价的价值时点为 2022 年 6 月 9 日（以实地查勘完成之日为本次估价的价值时点）。

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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下的房地价值，包括建筑物（含室内二次装修）及其占用范围内的国有土地使用权（含土地出让金），不含家电家具等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；用途为住宅，土地使用权类型为出让，开发程度为现房，具备“五通”；不考虑房地产被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权等因素的影响。

七、估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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：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）有关法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日中华人民共和国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）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（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）；
- 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通过，根据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第二次修正）；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；
- 7、《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）；
- 8、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（1997年2月28日）；
- 9、《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）；
- 10、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- 11、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

12、《福州市人民政府办公厅关于印发 2019 年福州市四城区土地级别及基准地价修编成果的通知》（榕政办〔2020〕101 号）。

（二）估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291 - 2015）；
- 2、《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）；
- 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）估价委托人提供的有关资料

- 1、《福建省福州市中级人民法院公函》〔（2021）闽 01 执恢 13 号〕；
- 2、《房屋所有权证》（榕房权证 R 字第 1342156、1342157、1342153、1342155、1342154、1342279、1342158 号）
- 3、《福建省福州市中级人民法院执行裁定书》〔（2021）闽 01 执恢 13 号之二〕。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师调查和搜集的相关资料

- 1、注册房地产估价师实地查勘记录和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第 678 号）；
- 3、《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017~FJYD-311-2017）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017 版）、福建省建设厅公布的定额调整、人工单价调整文件及《福建工程造价信息》等建安工程造价相关资料
- 4、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易实例等资料。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

本次选用比较法和收益法进行估价。

（二）估价方法的定义

所谓比较法是指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。

比较法的基本公式为：

比较价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

所谓收益法：是预测估价对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取估价对象价值的方法。

收益法的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t A_i / (1 + Y_i)^i + V_t / (1 + Y_t)^t$$

其中：V—收益价值； A_i —期间收益； V_t —期末转售收益； Y_i —未来第*i*年的报酬率； Y_t —期末报酬率； t —持有期。

十、估价结果

遵照有关法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构调查和搜集的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用采用适宜的方法进行分析、测算和判断，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象在价值时点的市场价值（买卖双方税费各自负担）合计为人民币陆佰零陆万伍仟元整（¥606.50万元），平均单价为21,041元/m²。

序号	项目名称	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	备注
1	民航广场2#楼507单元	40.18	21041	845,400	
2	民航广场2#楼508单元	40.07	21041	843,100	
3	民航广场2#楼509单元	42.76	21041	899,700	
4	民航广场2#楼532单元	40.04	21041	1,788,300	现状已打通
5	民航广场2#楼533单元	44.95			
6	民航广场2#楼534单元	40.07	21041	1,688,500	现状已打通
7	民航广场2#楼535单元	40.18			
合计		288.25	21041	6,065,000	

与估价结果和报告使用有关的特别提示：

1、估价对象若以估价对象市场价值进行交易，涉及的交易税费及估价对象相关欠费情况如下：

（1）买、卖双方的交易税费

根据当地现行房地产转让管理的有关规定，在满足估价假设条件下，估价对象若以本次估价对象市场价值进入市场转让时，按目前当地有关规定买卖双方需缴纳有关交易税费如下表所示：

③ 卖方交易税费：估价对象房屋所有权人为企业，增值税及附加按市场价值（不含税）的5.6%征收，印花税按市场价值的0.05%征收。详见下表：

序号	项目名称	评估总价(元)	增值税及附加(元)	印花税(元)	卖方税费合计(元)
1	民航广场2#楼507单元	845,400	45,088	423	45,600
2	民航广场2#楼508单元	843,100	44,965	422	45,400
3	民航广场2#楼509单元	899,700	47,984	450	48,500
4	民航广场2#楼532单元	1,788,300	95,376	894	96,300
5	民航广场2#楼533单元				
6	民航广场2#楼534单元	1,688,500	90,053	845	90,900
7	民航广场2#楼535单元				

注：合计数佰元以下尾数往上取整。

④ 买方交易税费：契税按市场价值的3%征收，不动产登记费为80元/本。详见下表：

序号	项目名称	评估总价(元)	契税(元)	不动产登记费(元)	买方税费合计(元)
1	民航广场 2#楼 507 单元	845,400	25,362	80	25,500
2	民航广场 2#楼 508 单元	843,100	25,293	80	25,400
3	民航广场 2#楼 509 单元	899,700	26,991	80	27,100
4	民航广场 2#楼 532 单元	1,788,300	53,649	160	53,900
5	民航广场 2#楼 533 单元				
6	民航广场 2#楼 534 单元	1,688,500	50,655	160	50,900
7	民航广场 2#楼 535 单元				

注：合计数佰元以下尾数往上取整。

备注：上述买、卖双方的交易税费仅供参考，实际缴纳税费金额应以税务机关核定的为准。

(2) 其他欠费情况：根据《藏天园欠费明细表》，估价对象欠费情况如下表：

序号	项目名称	欠物业、公摊费(元)	欠电梯费(元)	欠费合计(元)
1	民航广场 2#楼 507 单元	8,400	2,009	10,409
2	民航广场 2#楼 508 单元	7,140	2,003.5	9,143.5
3	民航广场 2#楼 509 单元	7,650	2,138	9,788
4	民航广场 2#楼 532 单元	17,820	4,249.5	22,069.5
5	民航广场 2#楼 533 单元			
6	民航广场 2#楼 534 单元	16,800	4,012.5	20,812.5
7	民航广场 2#楼 535 单元			

3、欲知详情，请阅读本估价报告全文。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
夏丽花	3520150011		2022 年 7 月 1 日
谢瑞锋	3520170095		2022 年 7 月 1 日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022 年 6 月 9 日。

十三、估价作业期

估价作业期：2022 年 5 月 13 日至 2022 年 7 月 1 日。

福建华成房地产土地资产评估有限公司（公章）

二〇二二年七月一日

附 件

- 一、《福建省福州市中级人民法院公函》〔（2021）闽 01 执恢 13 号〕
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象内外部状况及周围环境和景观的照片
- 四、专业帮助情况和相关专业意见
- 五、估价委托人提供的相关资料
 - 1、《房屋所有权证》（榕房权证 R 字第 1342156、1342157、1342153、1342155、1342154、1342279、1342158 号）（复印件）
 - 2、《藏天园欠费明细表》（复印件）
 - 3、《福建省福州市中级人民法院执行裁定书》〔（2021）闽 01 执恢 13 号之二〕
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构备案证书复印件
- 八、房地产估价师注册证书复印件

附件一

福建省福州市中级人民法院 公 函

(2021)闽01执恢13号

福建华成房地产土地资产评估有限公司：

申请执行人中国东方资产管理股份有限公司福建省分公司（申请执行人主体变更前为中国工商银行股份有限公司福州吉祥支行）与被执行人福建藏天园寿山石工贸有限公司、成都火山岩科技有限公司、陈开锋、吴琳娥、陈丽娇、王宜斌、陈亮、任月仙、陈其文、俞佳利、朱敏文、吴嫩妹金融借款合同纠纷一案，本院依法裁定拍卖被执行人名下财产。本院在2018年委托你司对被执行人名下福州市台江区茶亭街道五一中路132号民航广场2#楼507、508、509、532、533、534、535单元房产；福州市晋安区新店镇山北路233号居住主题公园290#楼整座的房产；福州市鼓楼区白马北路23号湖滨花园2座C301、C302单元、3座1#附属间的房产；同址的湖滨花园3#、4#楼连接体1层30个店面及5#、6#楼连接体1层137、138店面进行评估。因闽华成评报[2018]房字1033、1035、1036、1040号评估报告已过期。为保护当事人合法权益及提高执行效率，本院拟委托你司对上述财产的评估结论予以审查校正，并出具新的评估报告，所需费用由申请执行人代缴。需要说明的是，依《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》第三十二

联系地址：福州市中级人民法院(闽江大道256号)执行局408室
承办人：方向前 联系电话：0591-87073711, 13509332339

条的规定，重新出具评估费用以新的评估价为基准计付费用的百分之三十收取。你司是否同意接受委托，请在收到本通知之日起五日内告知。若你司来函明确接受委托的，请在完成评估所需工作之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容，并充分考虑标的物实际收益及周边相似财产的实际成交价格等因素，以利于市场接受的方法作出，保障本案债权的实现。评估费用的收款票据可直接出具给实际缴款人（联系人：黄晓锋律师 13850160129）。

特此通知

二〇二二年五月十三日



相关法律法规：

《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》

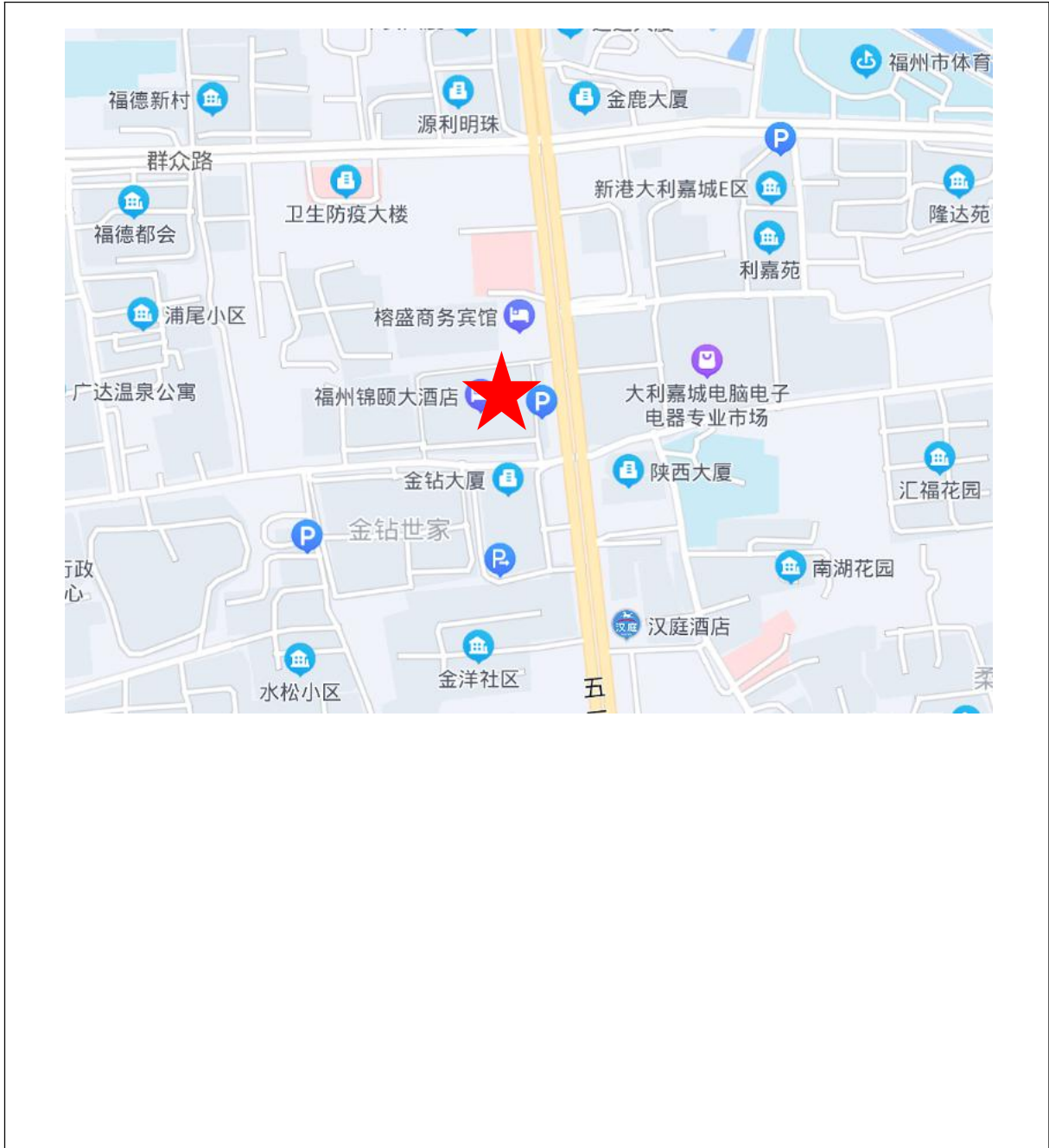
第三十二条 人民法院委托评估机构进行评估，财产处置未成交的，按照评估机构合理的实际支出计付费用；财产处置成交价高于评估价的，以评估价为基准计付费用；财产处置成交价低于评估价的，以财产处置成交价为基准计付费用。

人民法院依照本规定第二十九条规定撤回委托评估的，按照评估机构合理的实际支出计付费用；人民法院依照本规定通知原评估机构重新出具评估报告的，按照前款规定的百分之三十计付费用。

联系地址：福州市中级人民法院(闽江大道256号)执行局408室
 承办人：方向前 联系电话：0591-87073711, 13509332339


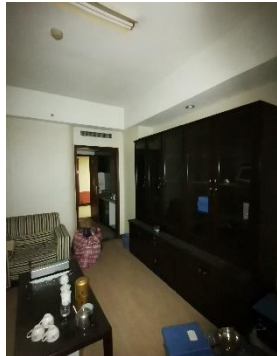



附件二

估价对象位置图



附件三

估价对象内外部状况照片（一）

	
<p>507 单元</p>	<p>507 单元</p>
	
<p>508 单元</p>	<p>508 单元</p>
	
<p>509 单元</p>	<p>509 单元</p>
	
<p>532-533 单元</p>	<p>532-533 单元</p>

估价对象内外部状况照片（二）

	
<p>532-533 单元</p>	<p>532-533 单元</p>
	
<p>534-535 单元</p>	<p>534-535 单元</p>
	
<p>534-535 单元</p>	<p>534-535 单元</p>
	
<p>估价对象外观</p>	<p>公共区域</p>

备注：房地产估价师夏丽花、谢瑞锋已于 2022 年 6 月 9 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

附件四

专业帮助情况和相关专业意见

本次估价工作中的专业帮助情况说明：

专家或单位名称	无。
相关专业资格、职称、资质	无。
专业帮助内容	无。

没有人对本估价报告提供重要专业帮助情况和相关专业意见。