

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国宾大道 588 号闽江花园新城二期 B 区 V-2#楼 202 单元房地产市场价格评估

估价委托人：福州市鼓楼区人民法院

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 7 月 7 日

估价报告编号：闽大地[2022]房地估 111 号

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111号

福州市鼓楼区人民法院：

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）及房地产估价员林中桢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而评估被拍卖房地产的市场价值。

2、估价对象：估价对象为福州市闽侯县上街镇国宾大道588号闽江花园新城二期B区V-2#楼202单元房地产；根据估价委托人提供的《不动产权证书》（闽（2018）闽侯县不动产权第0023003号）记载，权利人为刘子清，共有情况为单独所有，坐落于上街镇国宾大道588号闽江花园新城二期B区V-2#楼202单元，不动产单元号为350121 009020 GB00004 F00070001，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/商品房，用途为城镇住宅用地/成套住宅，面积为共有宗地面积72717.6平方米（分摊土地使用权面积为13.48平方米）/房屋建筑面积136.98平方米（专有建筑面积为108.65平方米，分摊建筑面积为28.33平方米），使用期限至2072年12月04日止。根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》记载，房屋所有权人为刘子清，不动产单元号为350121 009020 GB00004 F00070001，房屋坐落于上街镇国宾大道588号闽江花园新城二期B区V-2#楼202单元，房屋共有情况为单独所有，权利人类型为个人，土地使用权人为刘子清，分摊土地面积为13.48平方米，规划用途为成套住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，建筑面积136.98平方米（专有建筑面积为108.65平方米，分摊建筑面积为28.33平方米），不动产权证号为闽（2018）闽侯县不动产权第0023003号，登记时间为2018年8月9日，估价对象所在楼宇为带电梯地上15层（地下1层）住宅楼，202单元所处自然楼层为地上3层，住宅楼层为地上2层，权属人为刘子清。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。

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

3、价值时点：2022年7月4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、搜集的资料，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7月4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		
评估价值	总价（万元）	170.88（大写：人民币壹佰柒拾万零捌仟捌佰元整）
	单价（元/平方米）	12475
交易税费（万元）		买方税费：4.88，卖方税费：4.88

特别提示：①本估价报告的使用期限自出具之日起一年；②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：

二〇二二年七月七日

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	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	
四、估价委托人提供的有关资料（复印件）：《福州市鼓楼区人民法院委托书》（（2021）闽 0102 执 9655 号）、《福建省福州市鼓楼区人民法院执行裁定书》（（2021）闽 0102 执 9655 号之一）、《不动产权证书》（闽（2018）闽侯县不动产权第 0023003 号）、《房地产权登记信息》	
五、估价机构的证件资料（复印件）：估价机构《营业执照》、《房地产机构备案证书》、《房地产估价师注册证书》	

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）、《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7月4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值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而评估被拍卖房地产的市场价值,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。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

无。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

1、《不动产权证书》、《房地产权登记信息》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2010年。

2、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，估价对象权属证书的复印件系由福州市鼓楼区人民法院提供，本报告假设估价委托人提供的估价对象权属证书的复印件与原件完全相符、记载估价对象的《不动产权证书》、《房地产权登记信息》与不动产管理部门最

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

终确认的信息相一致。

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而评估被拍卖房地产的市场价值，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会使用。

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会使用。

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：福州市鼓楼区人民法院

住所：福州市鼓楼区洪山镇江滨西大道58号鼓楼法院执行局1109室

联系人：方隆法服

联系电话：13275012719

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而评估被拍卖房地产的市场价值。

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：估价对象为福州市闽侯县上街镇国宾大道588号闽江花园新城二期B区V-2#楼202单元房地产。

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

2、坐落：福州市闽侯县上街镇国宾大道588号闽江花园新城二期B区V-2#楼202单元。

3、规模：房屋建筑面积136.98平方米（专有建筑面积为108.65平方米，分摊建筑面积为28.33平方米）。

4、用途：建筑物规划及实际用途均为成套住宅，土地规划及实际用途均为城镇住宅用地。

5、权属：

(1) 《不动产权证书》登记情况

《不动产权证书》编号	闽（2018）闽侯县不动产权第0023003号
权利人	刘子清
共有情况	单独所有
坐落	上街镇国宾大道588号闽江花园新城二期B区V-2#楼202单元
不动产单元号	350121 009020 GB00004 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积72717.6 m ² /房屋建筑面积136.98 m ²
使用期限	2072年12月04日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积：13.48 m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：108.65 m ² ，分摊建筑面积：28.33 m ²
附记	
房屋取得方式：买卖 上一道权利人：林炜 原闽（2017）闽侯县不动产权第0017194号注销	

(2) 《房地产权登记信息》登记情况

不动产单元号为350121 009020 GB00004 F00070001，房屋坐落于上街镇国宾大道588号闽江花园新城二期B区V-2#楼202单元	
房屋所有权人	刘子清
证件种类	身份证
证件号	352124197301180915
房屋共有情况	单独所有
权利人类型	个人
登记类型	转移登记
登记原因	刘子清买受林炜位于上街镇国宾大道588号闽江花园新城二期B区V-2#楼202单元，申请登记。
土地使用权人	刘子清

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

独有土地面积 (m ²)	/
分摊土地面积 (m ²)	13.48
土地使用期限	起止
房地产交易价格 (万元)	47.9430
规划用途	成套住宅
房屋性质	95
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数	/
建筑面积 (m ²)	136.98
专有建筑面积 (m ²)	108.65
分摊建筑面积 (m ²)	28.33
竣工时间	/
不动产权证号	350121 009020 GB00004 F00070001
登记时间	2018-08-09
登簿人	杨凯
附记	房屋取得方式：买卖 上一道权利人：林炜 原（2017）闽侯县不动产权第 0017194 号注销

（3）其他权属状况

根据《福建省福州市鼓楼区人民法院执行裁定书》（（2021）闽 0102 执 9655 号之一），估价对象已被福州市鼓楼区人民法院查封，由于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而评估被拍卖房地产的市场价值，因此本次估价设定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、居住权登记记录等形式的限制权利情况。

（三）土地基本状况

1、形状：较规则，较利于建筑物平面布局。

2、四至：所在小区东至福州绕城高速，西至六路山，南至博仕后缘墅，北至国宾大道。

3、土地使用权类型、土地使用年限：土地使用权类型为出让，使用期限至 2072 年 12 月 04 日止，剩余土地年限为 50.45 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

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

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15层（地下1层）住宅楼；空间布局为地下1层为停车场，地上1层为架空层，地上2层及以上均为住宅；平面布局呈条状布局，2梯2户；户型为3室2厅1厨2卫3阳台，平面布局较好。

2、建筑功能：全部作住宅使用；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2/3/15F。

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：每个单元配备1部人行楼梯、2部电梯，水、电、通讯等入户，无温泉入户，配备消防设施，设施设备略好。

7、外观、装饰装修：外墙面为涂料、文化砖，铝合金窗，外观较好。室内为中档装修。具体装修情况如下：

装修情况	地面	内墙面	天棚面	门	窗
客厅、餐厅	玻化砖	墙纸	乳胶漆	防盗门、木门	铝合金窗
卧室	金刚板	墙纸	木吊顶	木门	铝合金窗
厨房	防滑地砖	瓷砖	铝扣板	木门	铝合金窗
卫生间	防滑地砖	瓷砖	集成吊顶	木门	铝合金窗
阳台	杉木地板、防滑地砖	涂料	乳胶漆	铝合金推拉门	/

备注：1、全屋配备中央空调。

2、卫生间配备抽水马桶、洗漱台、热水器。至价值时点，估价对象水、电、卫等设施齐全，使用正常。

8、新旧程度：约建成于2010年。

9、使用及维护状况：经实地查勘，结构构建完好，管道通畅，现状良好，使用正常。属于完好房。

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7月4日（即现场勘查之日）。

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。

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

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三十二号）；

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三十二号）；

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四十六号）；

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第七百四十三号第三次修订，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》（2021年12月24日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十二次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定》第四次修正，2022年1月1日实施）；

9、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》（法释

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

[2015]5号，本规定自2015年2月4日起施行)

10、《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)；

11、《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》(法[2020]202号，本规定自2020年9月1日起施行)；

12、《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)；

13、《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)

14、《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)；

15、《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)；

16、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)；

17、《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)；

18、《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)；

19、《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)；

20、《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)；

21、《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》(国家税务总局福建省税务局公告2018年第20号)；

22、《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

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

征收有关问题的公告》（榕税公告[2018]3号）；

23、《国家税务总局关于人民法院强制执行被执行人财产有关税收问题的复函》（国税函〔2005〕869号、成文日期为2005年9月12日）；

24、《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，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、《福州市鼓楼区人民法院委托书》（（2021）闽0102执9655号）；

2、《福建省福州市鼓楼区人民法院执行裁定书》（（2021）闽0102执9655号之一）；

3、《不动产权证书》（闽（2018）闽侯县不动产权第0023003号）；

4、《房地产权登记信息》。

（四）估价机构、注册房地产估价师掌握、搜集的有关资料

1、估价对象照片；

2、估价对象实地查勘表。

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

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7月4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		
评估价值	总价（万元）	170.88（大写：人民币壹佰柒拾万零捌仟捌佰元整）
	单价（元/平方米）	12475
交易税费（万元）		买方税费：4.88，卖方税费：4.88

估价结果内涵是在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7月4日。

十三、估价作业期

2022年7月4日至2022年7月7日。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

二〇二二年七月七日

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

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

四、估价委托人提供的有关资料（复印件）

1、《福州市鼓楼区人民法院委托书》（（2021）闽0102执9655号）；

2、《福建省福州市鼓楼区人民法院执行裁定书》（（2021）闽0102执9655号之一）；

3、《不动产权证书》（闽（2018）闽侯县不动产权第0023003号）；

4、《房地产权登记信息》。

五、估价机构的证件资料（复印件）

1、估价机构《营业执照》

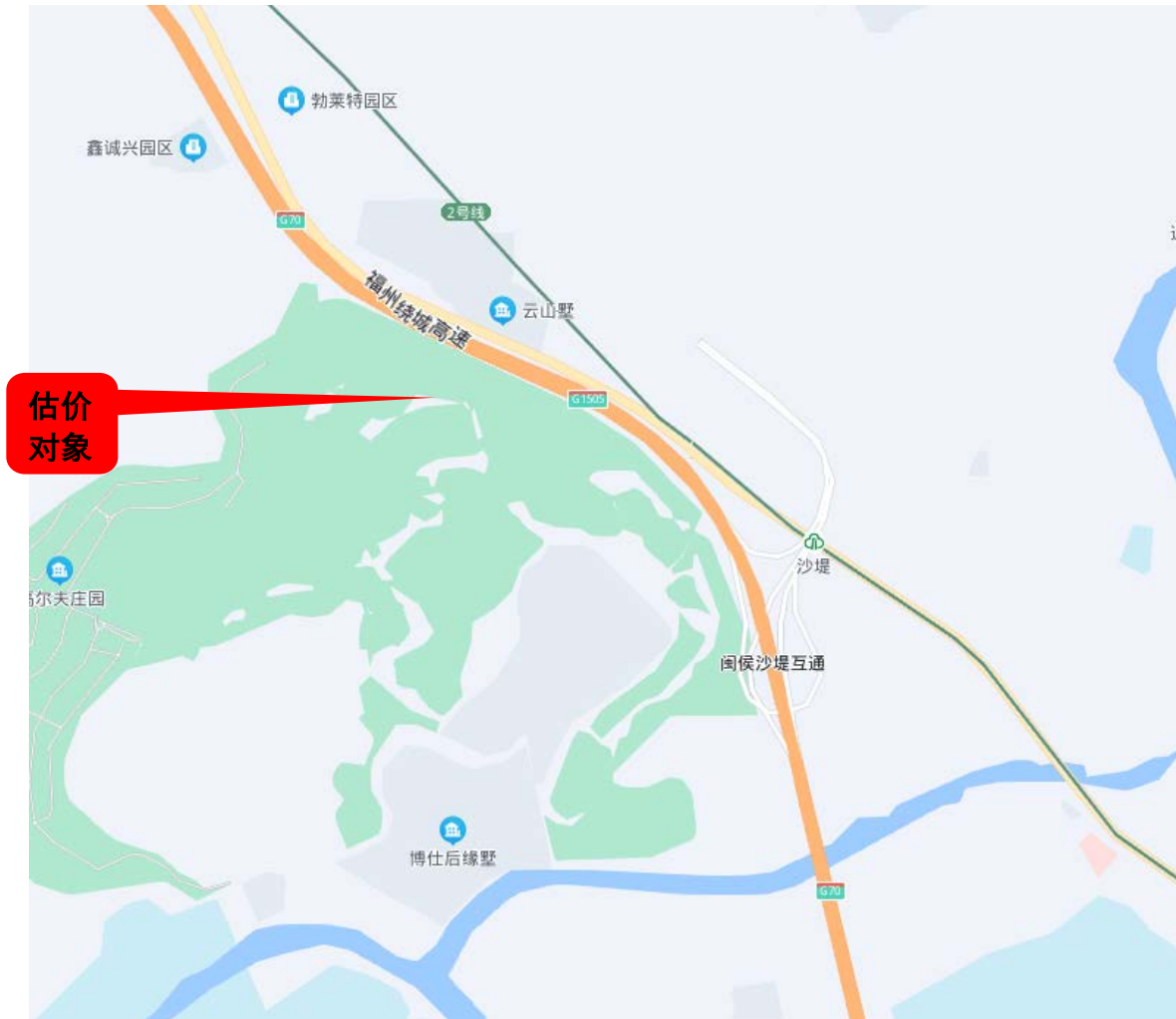
2、《房地产机构备案证书》

3、《房地产估价师注册证书》

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

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)87875906、87854415 邮编：350003

二、估价对象照片

	
小区大门	外观
	
客厅	卧室
	
厨房	卫生间

我公司注册房地产估价师陈丹（注册号：3520200006）、房地产估价员林中桢于2022年7月4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)87875906、87854415 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。