

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：福州市长乐区鹤上镇东鹤路 998 号凯旋帝景 2 幢  
905、906 单元房地产市场价格评估

估价委托人：福州市台江区人民法院

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）

杨火生（注册号：3520020008）

估价报告出具日期：2022 年 5 月 23 日

估价报告编号：闽大地[2022]房地估 062 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

## 房地产报告摘要表

闽大地[2022]房地估062号

名称	福州市长乐区鹤上镇东鹤路998号凯旋帝景2幢905、906单元房地产市场价格评估	
权证情况	法院执行裁定书	(2022)闽0103执恢34号
	房屋所有权证书	航房权证CL字第13000454号、航房权证CL字第13001147号
所有人	严昌平	
价值时点	2022年5月11日	
估价对象现状	房屋用途	住宅
	土地使用权类型	出让
	土地用途	住宅
	是否已腾空	否
	租赁情况	无
权利限制情况	查封	被福州市台江区人民法院查封
	抵押	未知
提供的文件	1、《福州市台江区人民法院委托书》((2022)闽0103执恢34号)； 2、《福建省福州市台江区人民法院执行裁定书》((2022)闽0103执恢34号)； 3、《房屋所有权证书》(航房权证CL字第13000454号、航房权证CL字第13001147号)； 4、《长乐市地方税务局房产/土地使用权权属转移涉税证明》(长地税权证(2013)834号、长地税权证(2013)1595号)。	
估价对象介绍	建筑面积	141.26平方米(其中905单元建筑面积77.29平方米,套内建筑面积65.29平方米,906单元建筑面积63.97平方米,套内建筑面积54.04平方米)。
	土地面积	48.96(其中905单元土地面积26.79平方米,906单元土地面积22.17平方米)。
	建成年份	2009年
	装修情况	中档装修。
	房屋户型	经现场查勘,905、906单元内部打通,户型为4室2厅1厨2卫1阳台。
	房屋楼层	8/9/11F
	房屋朝向	南北朝向中间单元(南北通透)
估价对象估值	评估总价(万元)	141.56(大写:人民币壹佰肆拾壹万伍仟陆佰元整)
	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	10021
	税费情况(万元)	1、买方税费:4.04
		契税:4.04
		2、卖方税费:4.04
		增值税及附加:满2年免征
	个人所得税:4.04	
税后总价(万元)	137.52(大写:人民币壹佰叁拾柒万伍仟贰佰元整)	
税后单价(元/m <sup>2</sup> )	9735	

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23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 062 号

福州市台江区人民法院：

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）、杨火生（注册号：3520020008）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。

2、估价对象：估价对象为福州市长乐区鹤上镇东鹤路 998 号凯旋帝景 2 幢 905、906 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《房屋所有权证书》（航房权证 CL 字第 13000454 号）记载，所有权人为严昌平，房屋坐落于长乐市鹤上镇东鹤路 998 号凯旋帝景 2 幢 905 单元，登记时间为 2013 年 03 月 07 日，规划用途为住宅，总层数为 11，建筑面积为 77.29 平方米，套内建筑面积为 65.29 平方米，土地使用权取得方式为有偿（出让），根据估价委托人提供的《房屋所有权证书》（航房权证 CL 字第 13001147 号）记载，所有权人为严昌平，房屋坐落于长乐市鹤上镇东鹤路 998 号凯旋帝景 2 幢 906 单元，登记时间为 2013 年 04 月 17 日，规划用途为住宅，总层数为 11，建筑面积为 63.97 平方米，套内建筑面积为 54.04 平方米，土地使用权取得方式为有偿（出让）；根据估价委托人提供的《长乐市地方税务局房产/土地使用权权属转移涉税证明》（长地税权证〔2013〕834 号）记载，估价对象 905 单元土地面积为 26.79 平方米，根据估价委托人提供的《长乐市地方税务局房产/土地使用权权属转移涉税证明》（长地税权证〔2013〕1595 号）记载，估价对象 906 单元土地面积为 22.17 平方米。

3、价值时点：2022 年 5 月 11 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、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5月11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）	141.56	141.56（大写：人民币壹佰肆拾壹万伍仟陆佰元整）
	单价（元/平方米）	10021	10021
评估价值	总价（万元）	141.56	141.56（大写：人民币壹佰肆拾壹万伍仟陆佰元整）
	单价（元/平方米）	10021	10021

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；③上表《房地产价格估价结果汇总表》呈现的总价及单价含卖方过户相关的税费，买卖双方过户相关的税费由转让人和买受人各自负担。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月二十三日

# 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 .....	11
十、估价结果 .....	11
十一、注册房地产估价师 .....	12
十二、实地查勘期 .....	12
十三、估价作业期 .....	12
附 件 .....	13
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）：《福州市台江区人民法院委托书》（（2022）闽 0103 执恢 34 号）、《福建省福州市台江区人民法院执行裁定书》（（2022）闽 0103 执恢 34 号）、《房屋所有权证书》（航房权证 CL 字第 13000454 号、航房权证 CL 字第 13001147 号）、《长乐市地方税务局房产/土地使用权权属转移涉税证明》（长地税权证（2013）834 号、长地税权证（2013）1595 号）	
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池上洪（注册号：3519970069）已于2022年5月11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，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、经现场勘查，估价对象905、906单元内部打通作为一套使用，虽905、906单元分别有各自的产权证书，根据市场调查及《房屋所有权证书》附图所示，905单元无出入口，只能与906单元合并使用，905、906单元形成完整的住宅单元（4室2厅1厨2卫1阳台），且估价委托人拟合并处置，故本次估价将905、906单元合并进行测算。

#### (二) 未定事项假设

无。

#### (三) 背离事实假设

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。

# 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）依据不足假设

1、《房屋所有权证书》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2009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：福州市台江区人民法院  
住所：福州市台江区广达路89号  
联系人：张宇秋  
联系电话：0591-62727762

### 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：估价对象为福州市长乐区鹤上镇东鹤路998号凯旋帝景2幢905、906单元房地产。

2、坐落：福州市长乐区鹤上镇东鹤路998号凯旋帝景2幢905、906单元。

# 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、规模：总建筑面积为141.26平方米（其中905单元建筑面积77.29平方米，套内建筑面积65.29平方米，906单元建筑面积63.97平方米，套内建筑面积54.04平方米）。

4、用途：建筑物规划及实际用途均为住宅，土地规划及实际用途均为住宅用地。

## 5、权属：

### 《房屋所有权证书》登记情况

《房屋所有权证书》编号	航房权证 CL 字第 13000454 号			
房屋所有权人	严昌平			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	长乐市鹤上镇东鹤路 998 号凯旋帝景 2 幢 905 单元			
登记时间	2013-03-07			
房屋性质	/			
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	11	77.29	65.29	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	/	有偿 (出让)	/至 /止	
附记				
业务编号：201303010051 房屋编号：54152 结构：钢筋混凝土结构 2013.3.1 买受陈开展产业				

《房屋所有权证书》编号	航房权证 CL 字第 13001147 号			
房屋所有权人	严昌平			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	长乐市鹤上镇东鹤路 998 号凯旋帝景 2 幢 906 单元			
登记时间	2013-04-17			
房屋性质	/			
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	11	63.97	54.04	
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	

# 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

状况	/	有偿（出让）	/至 /止
附记			
业务编号：201303280089 房屋编号：54109 结构：钢筋混凝土结构 2013.3.28 买受陈开展产业			

根据《福建省福州市台江区人民法院执行裁定书》（（2022）闽0103执恢34号）记载，估价对象已被福州市台江区人民法院查封。

### （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：所在小区东至小路，西至东鹤路，南至小路，北至华宏楼小区。
- 3、土地使用权类型、土地使用年限：土地使用权类型为出让，估价委托人未提供《国有土地使用证》，土地使用年限未知。
- 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11层住宅楼；空间布局为地上1层为店面及架空层，二层及以上均为住宅；平面布局呈条状布局，1梯2户；经现场查勘，905、906单元内部打通，户型为4室2厅1厨2卫1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8/9/11F。
- 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、1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。

# 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

---

7、外观、装饰装修：外墙为面砖，铝合金窗，外观略好。室内为中档装修。客厅及餐厅：地面铺玻化砖，内墙面为乳胶漆，天棚为造型吊顶；卧室：地面铺金刚板，内墙面为乳胶漆，部分贴壁纸，天棚为乳胶漆；卫生间：地面铺防滑地砖，内墙面贴瓷砖，天棚为集成扣板；厨房：地面铺玻化砖，内墙面贴瓷砖，天棚为集成扣板。

8、新旧程度：约建成于2009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。

## 五、价值时点

2022年5月11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

# 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

# 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、《福州市长乐区人民政府关于印发福州市长乐区 2019 年度城镇基准地价的通知》(长政综〔2020〕267 号，2020 年 10 月 19 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、《福州市台江区人民法院委托书》((2022)闽 0103 执恢 34 号)；

2、《福建省福州市台江区人民法院执行裁定书》((2022)闽 0103 执恢 34 号)；

3、《房屋所有权证书》(航房权证 CL 字第 13000454 号、航房权证 CL 字第 13001147 号)；

4、《长乐市地方税务局房产/土地使用权权属转移涉税证明》(长地税权证〔2013〕834 号、长地税权证〔2013〕1595 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

## （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。

## 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5月11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）
	单价（元/平方米）	10021	
评估价值	总价（万元）	141.56（大写：人民币壹佰肆拾壹万伍仟陆佰元整）	
	单价（元/平方米）	10021	

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		
杨火生	3520020008		

## 十二、实地查勘期

2022年5月11日。

## 十三、估价作业期

2022年5月11日至2022年5月23日。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

二〇二二年五月二十三日

# 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、《福州市台江区人民法院委托书》（（2022）闽 0103 执恢 34 号）；

2、《福建省福州市台江区人民法院执行裁定书》（（2022）闽 0103 执恢 34 号）；

3、《房屋所有权证书》（航房权证 CL 字第 13000454 号、航房权证 CL 字第 13001147 号）；

4、《长乐市地方税务局房产/土地使用权权属转移涉税证明》（长地税权证〔2013〕834 号、长地税权证〔2013〕1595 号）。

五、估价机构的证件资料（复印件）

1、估价机构《营业执照》

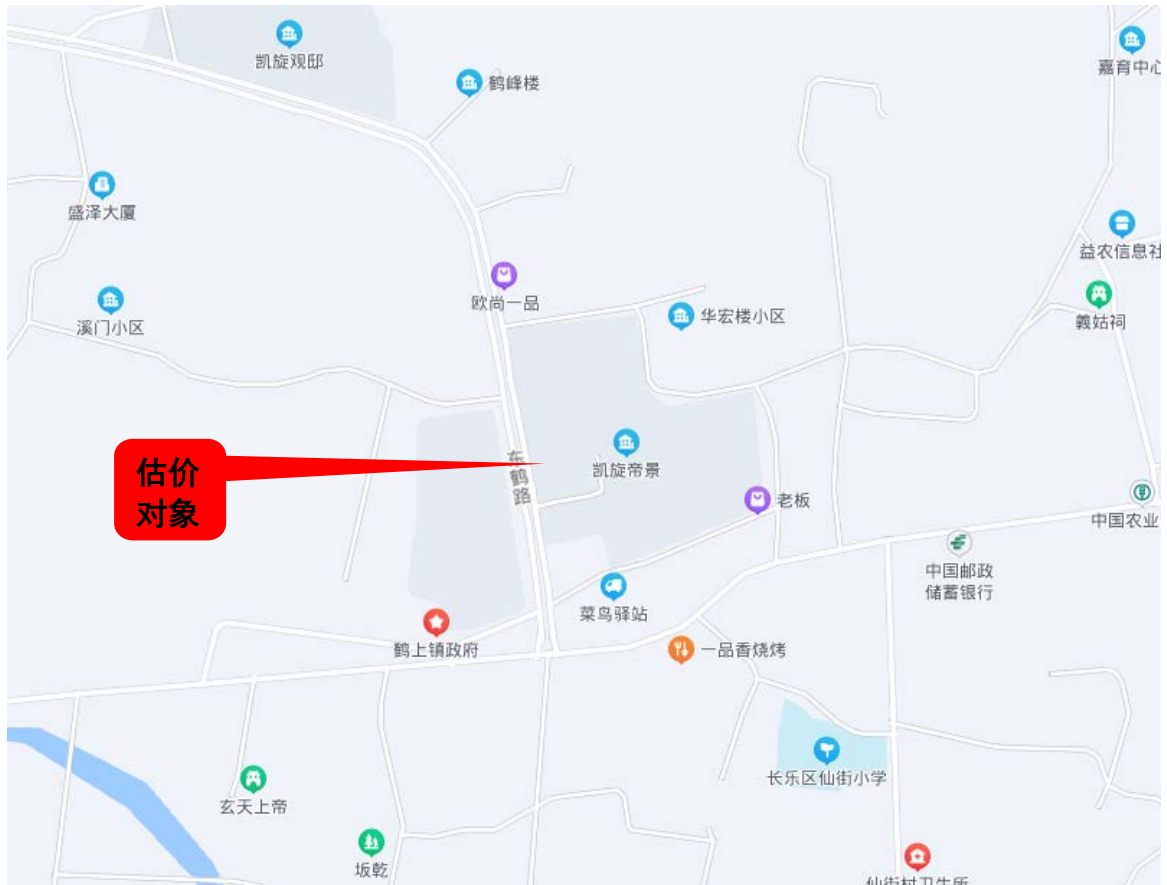
2、《房地产机构备案证书》

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池上洪（注册号：3519970069）、房地产估价员林中桢于2022年5月11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。

# 福州市台江区人民法院

## 委托书

(2022)闽 0103 执恢 34 号

福建大地土地评估房地产估价有限公司：

我院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司福州市鳌峰支行与严昌平,陈瑜 借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书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。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

福州市长乐区鹤山镇东鹤路 998 号凯旋帝景 2 幢 905、906 单元。



联系人：张宇秋 联系电话：0591-62727762

本院地址：福州市台江区广达路 89 号



# 福建省福州市台江区人民法院

## 执行裁定书

(2022)闽0103执恢34号

申请执行人：中国邮政储蓄银行股份有限公司福州市鳌峰支行，  
住所地：福州市台江区鳌峰路海峡电子商务产业基地桂园怡景一期02  
号店，统一社会信用代码：9135010068306845XN。

负责人：张宁，该行行长。

委托诉讼代理人：傅晓燕、张开建，福建融成律师事务所律师。

被执行人：严昌平，男，汉族，1978年7月14日出生，住福建省  
福州市仓山区城门镇清富村上富安10号，身份证号码：  
350111197807140490。

被执行人：陈瑜，女，汉族，1969年7月16日出生，住福建省连  
江县坑园镇红下村新厝45号，身份证号码：350122196907165446。

申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司福州市鳌峰支行与被  
执行人严昌平、陈瑜借款合同纠纷一案，本院作出的(2020)闽0103  
民初2397号民事判决书已于2021年1月11日发生法律效力。由于被  
执行人严昌平、陈瑜未履行生效法律文书确定的义务，故申请执行人  
中国邮政储蓄银行股份有限公司福州市鳌峰支行向本院申请强制执  
行，本院依法立案执行。在执行过程中，经查，本院冻结、查封了被  
执行人严昌平名下坐落于福州市长乐区鹤上镇东鹤路998号凯旋帝景  
2幢905单元【权证号：航房权证CL字第13000454】、906单元【权证

号：航房权证 CL 字第 13001147】房屋所有权。因被执行人至今未履行生效法律文书所确定的义务，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条规定，裁定如下：

拍卖、变卖被执行人严昌平名下坐落于福州市长乐区鹤上镇东鹤路 998 号凯旋帝景 2 幢 905 单元【权证号：航房权证 CL 字第 13000454】、906 单元【权证号：航房权证 CL 字第 13001147】房屋所有权。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长            林品兴  
审 判 员            赵景祥  
审 判 员            陈燕娜

二〇二二年三月十七日

书 记 员            林怡



航 房权证

CL 字第

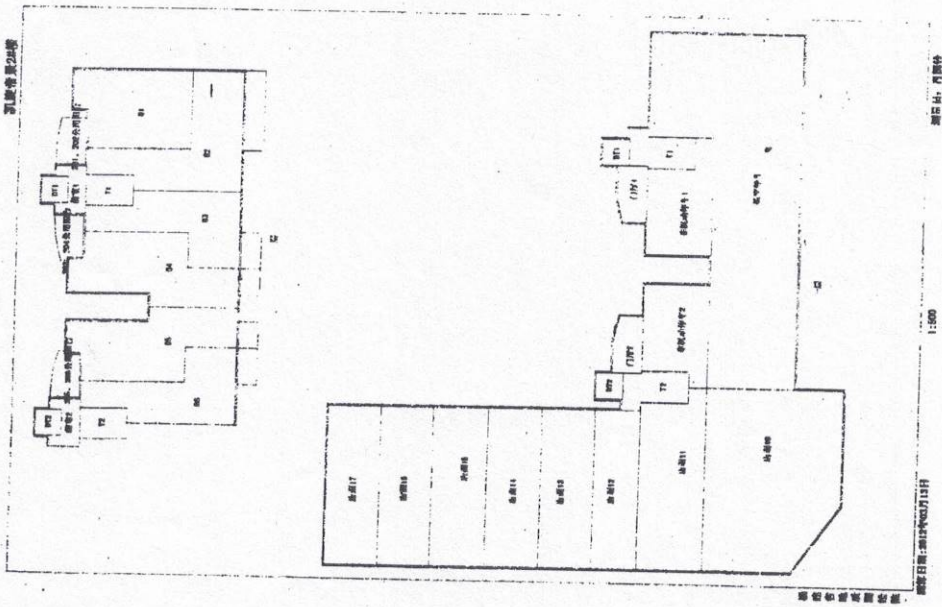
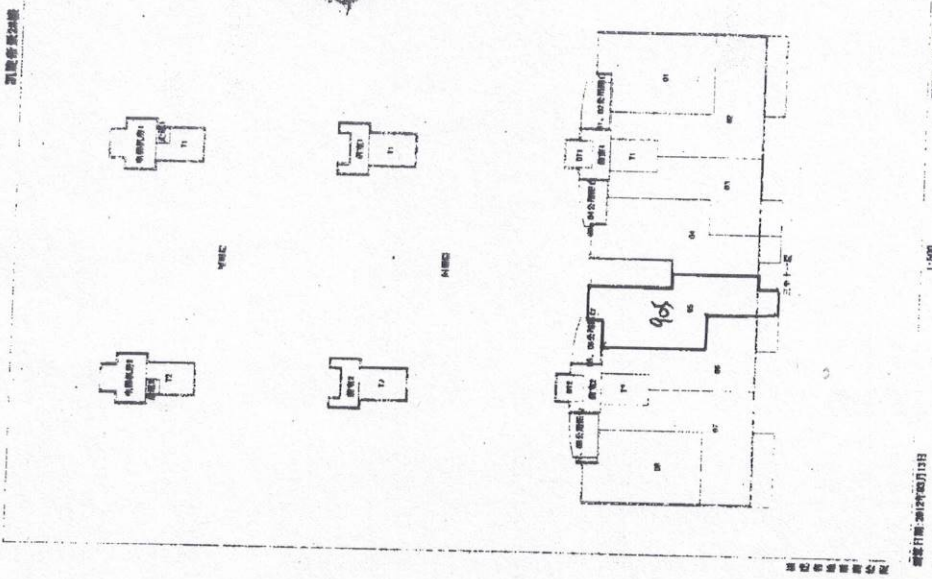
13000454号

房屋所有权人	严昌平			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	长乐市鹤上镇东鹤路998号凯旋帝景2幢905单元			
登记时间	2013-03-07			
房屋性质				
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	11	77.29	65.29	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

相关

严昌平







附 记

项目编号: 201805010051

项目编号: 44162

项目: 梧州地区工业结构

2015-2017年度开展产业

编发单位: 梧州地区



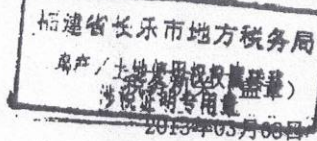


**长乐市地方税务局**  
**房产/土地使用权权属转移涉税证明**

长地税权证(2013)834号

在房产/土地使用权权属转移过程中,相关当事人已按照国家税收法律、法规及相关规定征免相关税费(详细情况见附件)。

特此证明。



附件:

**一、权属转移标的物信息**

标的物名称	凯旋帝景	房产/土地编号	3501821200001301
标的物坐落	福建省长乐市鹤上镇东鹤路998号凯旋帝景2#905单元		
房产证号码		土地证号码	闽航国用(2008)第00472号
房产建筑面积m <sup>2</sup>	77.29	土地面积m <sup>2</sup>	26.79
标的物类别	房产	房产性质	住房—普通住宅
权属转移类型	存量房—买卖	合同协议签订日期	2013-03-01
合同协议收件号		合同协议收件日期	
协议价格	230000	核定计税价格	230000

**二、权属转移方信息**

转移方名称	陈开展	转移方地址	福建省长乐市鹤上镇东鹤路998号凯旋帝景2#905单元
转移方证件类型	中华人民共和国居民身份证	转移方证件号码	350126195111051815
转移方经济类型	内资个人	原标的物获取方式	
原标的物获取权属日期	2009-10-21	原标的物持有年限	3

**转移方相关税费征免情况**

序号	税种及税目	已征税费	完税凭证号码	不征税依据	减免税审批文号
1	城市维护建设税-市区(营业税附征)	805	2011402955570		
2	地方教育附加-地方营业税附征	230	2011402955570		
3	教育费附加-营业税附征	345	2011402955570		
4	印花税-产权转移书据	0			长地税减免批(2013)862号
5	土地增值税-旧房转让土地增值税(核定)	0			长地税减免批(2013)862号
6	个人所得税-房屋转让所得	2300	2011402955570		
7	营业税-销售建筑物或构筑物	11500	2011402955570		
	<b>合计</b>	15180			

**三、权属转移承受方信息**

承受方名称	严昌平	承受方地址	福建省长乐市鹤上镇东鹤路998号凯旋帝景2#905单元
承受方证件类型	中华人民共和国居民身份证	承受方证件号码	350111197807140490
承受方身份	个人		

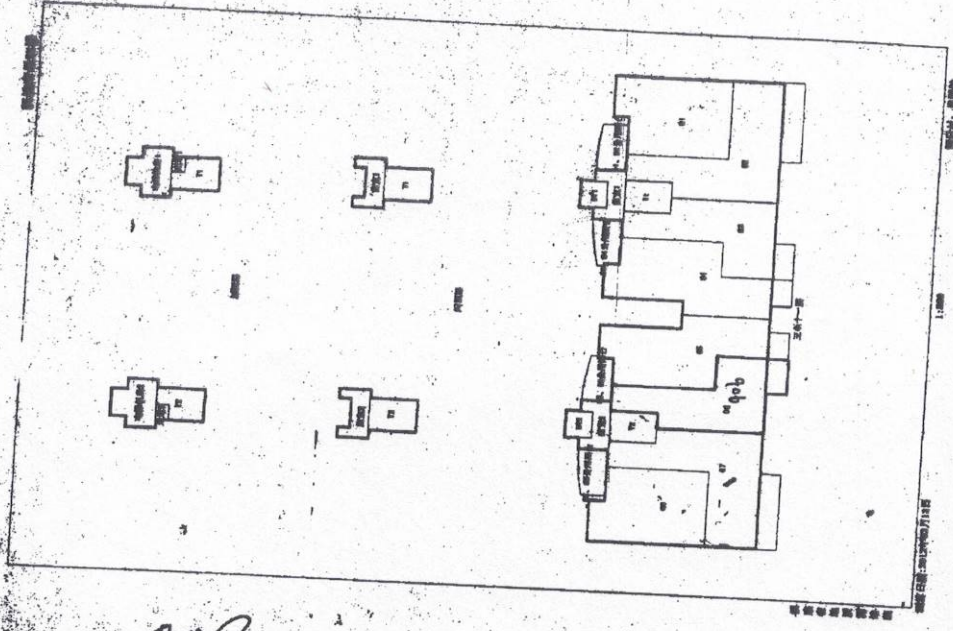


航 房权证 CL 字第 13001147 号

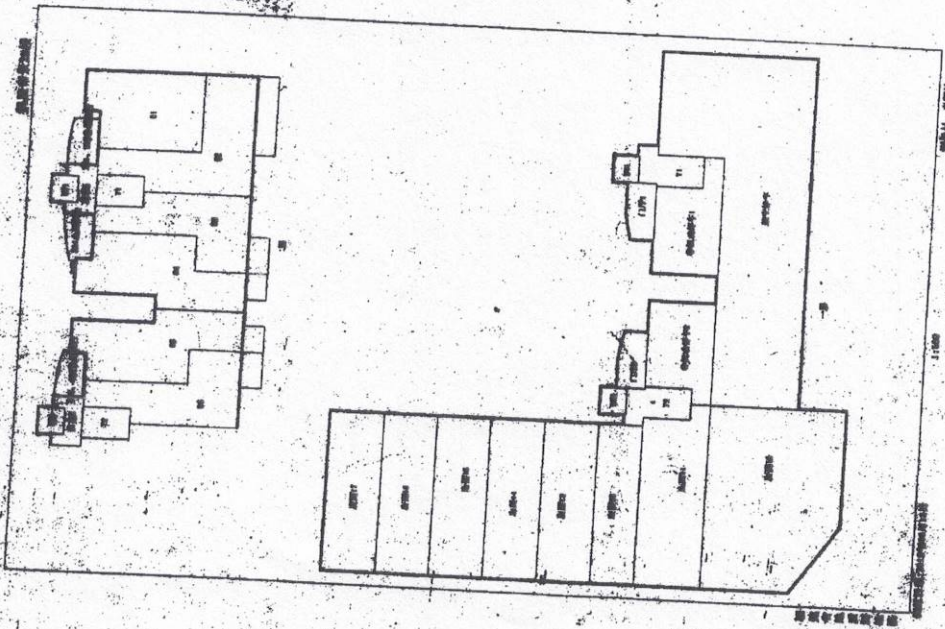
房屋所有权人	严昌平			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	长乐市鹤上镇东鹤路998号凯旋帝景2幢906单元			
登记时间	2013-04-17			
房屋性质				
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	11	63.97	54.04	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

严昌平





*[Handwritten scribble]*





附 记

业务编号: 201303280089

房屋编号: 54109

结构: 钢筋混凝土结构

2013.3.28 竣工验收开展产业





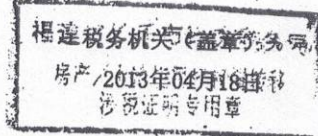
# 长乐市地方税务局

## 房产/土地使用权权属转移涉税证明

长地税权证(2013)1595号

下列房产/土地使用权权属转移过程中,相关当事人已按照国家税收法律、法规及相关规定征免相关税费(详细情况见附件)。

特此证明。



附件:

### 一、权属转移标的物信息

标的物名称	凯旋帝景	房产/土地编号	3501821200001302
标的物坐落	福建省长乐市鹤上镇东鹤路998号凯旋帝景2幢906单元		
房产证号码		土地证号码	闽航国用(2008)第00472号
房产建筑面积m <sup>2</sup>	63.97	土地面积m <sup>2</sup>	22.17
标的物类别	房产	房产性质	住房—普通住宅
权属转移类型	存量房—买卖	合同协议签订日期	2013-03-18
合同协议收件号		合同协议收件日期	
协议价格	190000	核定计税价格	190000

### 二、权属转移方信息

转移方名称	陈开展	转移方地址	福建省长乐市鹤上镇东鹤路998号凯旋帝景2幢906单元
转移方证件类型	中华人民共和国居民身份证	转移方证件号码	350126195111051815
转移方经济类型	内资个人	原标的物获取方式	
原标的物获取权属日期	2009-10-21	原标的物持有年限	4

### 转移方相关税费征免情况

序号	税种及税目	已征税费	完税凭证号码	不征税依据	减免税审批文号
1	城市维护建设税-市区(营业税附征)	665	2011402954364		
2	地方教育附加-地方营业税附征	190	2011402954364		
3	教育费附加-营业税附征	285	2011402954364		
4	印花税-产权转移书据	0			榕地税减免批(2013)3740号
5	土地增值税-旧房转让土地增值税(核定)	0			榕地税减免批(2013)3740号
6	个人所得税-房屋转让所得	1900	2011402954364		
7	营业税-销售建筑物或构筑物	9500	2011402954364		
	合计	12540			

### 三、权属转移承受方信息

承受方名称	严昌平	承受方地址	福建省长乐市鹤上镇东鹤路998号凯旋帝景2幢906单元
-------	-----	-------	-----------------------------





统一社会信用代码  
91350000726453404Y

# 营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 福建大地土地评估房地产估价有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司

成立日期 2001年02月21日

法定代表人 杨火生

营业期限 2001年02月21日至 2051年02月21日

经营范围 全国范围内从事土地评估及咨询业务；房地产估价及咨询服务；土地规划；地籍测绘；房产测绘；工程测量；房地产经纪服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

住所 福建省福州市五一北路171号新都会花园广场2501单元

登记机关

2021年9月22日



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

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：  
(执行事务合伙人) 杨火生  
住 所：福建省福州市五一北路171号新都会花园广场250  
1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



发证机关(公章)  
二〇二一年九月二十六日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00248287

姓名 / Full name

池上洪

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

350425197003282914

注册号 / Registration No.

3519970069

执业机构 / Employer

福建大地土地评估房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-26

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00241895

姓名 / Full name

杨火生

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

350420197301163014

注册号 / Registration No.

3520020008

执业机构 / Employer

福建大地土地评估房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature

