



房地产估价报告



估价报告编号：青 F22110003 号

估价项目名称：福清市上迳镇下井村香樟湖 7 号楼 10 复式单元房地
产市场价值评估

估价委托人：福建省福清市人民法院

房地产估价机构：福建省青商房地产评估有限公司

注册房地产估价师：郑 涛（注册号 3520120017）
石 炜（注册号 3520170049）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 22 日



估价报告摘要表

青 F22110003 号

估价委托人	福建省福清市人民法院	权属人	翁祖生	
估价目的	为人民法院确定估价对象财产处置参考价提供参考依据			
价值时点	二〇二二年九月十九日			
估价对象	福清市上迳镇下井村香樟湖 7 号楼 10 复式单元			
权属依据	《不动产-房屋物理信息查询》			
估价方法	成本法	价值类型	市场价值	
估价对象状况	建筑面积	219.5 m ²	其中专有建筑面积	212.65 m ²
	建筑结构	钢混	用途	成套住宅
	土地使用权面积	/	土地使用权类型	设定为出让
	建成年份	2013 年	使用期限	/
	总楼层	共 4 层（无电梯）	住宅所处楼层	自然层第 1-4 层
估价结果	币种	人民币		
	评估单价	7291 元/m ²		
	市场价值评估额	壹佰陆拾万零肆佰元整（小写：1,600,400 元）		
	卖方需缴纳的交易税费	壹拾万零捌仟贰佰元整（¥108,200）		
	买方需缴纳的交易税费	肆万伍仟柒佰元整（¥45,700）		
	相关拖欠费	/		
	备注	此处的交易税费是指根据福州市有关文件规定，若估价对象以本次评估价值进入市场进行转让时，买卖双方所要缴纳的税费额。		
上表所述内容均摘自房地产估价报告书，欲了解本估价项目全面情况，需认真阅读本次房地产估价报告书全文。				

福建省青商房地产评估有限公司

二〇二二年十月二十二日



致估价委托人函

青 F22110003 号

福建省福清市人民法院：

受贵院的委托，本估价机构特派估价人员（注册房地产估价师：郑涛，注册号：3520120017 号）对估价对象进行了估价，现将有关事项函复如下：

估价目的：为人民法院确定估价对象财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：福清市上迳镇下井村香樟湖 7 号楼 10 复式单元；财产范围包括建筑物及相应分摊的国有土地使用权（含土地使用权出让金），不含室内二次装修，不含家电家具动产及债权债务等其他财产或权益；建筑面积为 219.5 m²（其中专有建筑面积为 212.65 m²），建筑结构为钢混，用途为成套住宅，土地使用权类型设定为出让；权利人为翁祖生（单独所有）。

价值时点：2022 年 09 月 19 日。

价值类型：市场价值。

经过实地查勘和市场调查，按照估价目的，遵循估价原则，选用成本法进行了分析、测算，确定估价对象在价值时点且满足估价假设和限制条件下的估价结果为：

房地产市场价值为人民币**壹佰陆拾万零肆佰元整**（小写：**1,600,400** 元），评估单价为 **7291** 元/m²。[若估价对象以本评估价值进行交易卖方需缴纳相关税费为人民币壹拾万零捌仟贰佰元整（¥108,200），买方需缴纳相关税费为人民币肆万伍仟柒佰元整（¥45,700）]。

以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

法定代表人：

福建省青商房地产评估有限公司

二〇二二年十月二十二日



目 录

估价师声明	01
估价假设和限制条件	02
估价结果报告	04
一、估价委托人	04
二、房地产估价机构	04
三、估价目的	04
四、估价对象	04
五、价值时点	05
六、价值类型	06
七、估价原则	06
八、估价依据	06
九、估价方法	07
十、估价结果	08
十一、实地查勘期	08
十二、估价作业期	08
十三、注册房地产估价师	08
估价技术报告	09
一、估价对象区位状况描述与分析	09
二、估价对象实物状况描述与分析	错误！未定义书签。
三、估价对象权益状况描述与分析	错误！未定义书签。
四、市场背景描述与分析	错误！未定义书签。
五、估价对象最高最佳利用分析	错误！未定义书签。
六、估价方法适用性分析	错误！未定义书签。
七、估价测算过程	14
八、估价结果确定	错误！未定义书签。
附件	错误！未定义书签。
一、估价对象地理位置示意图	
二、估价对象相关照片	
三、《福建省福清市人民法院评估委托书（2022）闽 0181 执 5827、5829 号》、 《福建省福清市人民法院执行裁定书（2022）闽 0181 执 5829 号之一》（复印件）	
四、《不动产-房屋物理信息查询》（复印件）	
五、房地产估价机构企业法人营业执照（复印件）	
六、房地产估价机构备案证书（复印件）	
七、注册房地产估价师注册证书（复印件）	



估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的、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估价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害关系，也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. 我们是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，撰写估价报告。

6. 我们已对本估价报告中的估价对象室内外状况进行了实地查勘（实地查勘期：2022年09月22日）并进行记录。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

一、本次估价各项假设

(一) 一般假设

1. 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，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2. 估价委托人提供了估价对象的权属证书复印件，我们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全部资料 and 陈述的情况是真实、合法、有效和完整的，并且不存在任何法律上的争议或潜在争议。

3. 由于估价委托人未委托专业机构对估价对象房屋安全、环境污染等进行专业鉴定、检测，估价人员无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价假估价对象房屋安全、无环境污染问题，且建筑物在耐用年限内或批准的土地使用年限内能够正常持续使用。

4. 估价委托人引领估价人员进行实地查勘的房地产与所提供的权属证书所记载的坐落一致，且具有唯一性。

5. 根据《福建省福清市人民法院评估委托书（2022）闽 0181 执 5827、5829 号》文件，本次估价按委托书约定的委托之日作为价值时点（即 2022 年 09 月 19 日）。本报告书所做出的估价结论是以二〇二二年九月十九日为价值时点，假定估价对象在外部政策、经济环境及各影响价值（格）因素不变的情况下，根据独立、客观、公正、合法原则得出的公允评估价值意见。

6. 估价对象在耐用年限内能够正常使用，估价对象的质量及地质状况正常。

(二) 未定事项假设

1. 委托人未提供估价对象对应的《不动产权证书》，本次估价对象建筑面积、用途、权利人等信息均依据委托人提供的《不动产-房屋物理信息查询》，即建筑面积为 219.5 m²，用途为成套住宅，权利人为翁祖生；设定其与估价对象对应的《不动产权证书》登记的信息一致。

2. 委托人提供的资料未明确估价对象土地使用权类型，估价对象系商品房，本次估价



设定估价对象土地使用权类型为出让。因无法取得可比实例土地权属方面的资料，本次估价假设可比实例 A、B、C 土地取得方式均为出让。如果以上假设与权属部门登记不符，应以登记为准，并对估价结果做相应调整。

3. 估价对象相应的资料上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，房屋建成年份约为 2013 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

4. 由于可比实例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无法获悉，且调查难度极大，故有关的描述及调整只能根据估价师的经验判断。

（三）不相一致假设

本次估价的实地查勘日（2022 年 09 月 22 日）在价值时点（2022 年 09 月 19 日）之后，本报告书设定从价值时点到实地查勘日估价对象及可比实例没有大的变化，且不存在可能影响估价对象价值的因素。

（四）背离事实假设

本项目的各估价对象以在价值时点已取得合法产权为前提进行估价，且未设立担保物权，不考虑租赁或被占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况。

（五）依据不足假设

1. 估价委托人提供的估价对象权属证书为复印件，未对权属原件进行查看，假设其权属为合法取得，拥有合法的使用、处置权等相关权利。

2. 由于委托人提供的资料未明确记载估价对象土地使用权分摊面积、土地使用权终止日期等信息，本次估价在求取土地使用权价值时参照估价对象所在楼盘总土地使用权面积及相关规划条件（根据调查土地市场网出让用地结果，该楼盘总用地面积为 43775 m²，规划容积率：1.8 ≥ 容积率 ≤ 2.3，合同签订日期为 2010-12-07）；设定其土地使用权终止日期至 2080 年（法定住宅用地最高使用年限为 70 年），至价值时点剩余使用年限约为 58 年，建筑容积率设定为 2.3。

二、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2. 估价报告的使用期限为自本估价报告出具之日起不超过壹年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。

3. 本估价报告仅供估价委托人、相关当事人使用，本估价报告的全部或部分内容只能表述在与本次估价目的有关的资料中，除此之外，未经本公司书面许可，不得向其他单位或个人提供。

4. 应用本估价报告时，估价报告使用人应明确本次估价的“价值类型”和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部完整地应用。

5. 本估价报告的估价结果，须经福建省青商房地产评估有限公司盖章及在该公司执业的 2 名注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：福建省福清市人民法院

二、房地产估价机构

名称：福建省青商房地产评估有限公司

法定代表人：周永华

住所：福建省福州市晋安区岳峰镇横屿路 15 号（原连江北路与化工路交叉口）东二环泰禾城市广场（一期）6#楼 4 层 12 办公

统一社会信用代码：91350102751365553K

房地产估价机构备案等级：一级

房地产估价机构备案证书编号：352018001

三、估价目的

为人民法院确定估价对象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及相应分摊的国有土地使用权（含土地使用权出让金），不含室内二次装修，不含家电家具动产及债权债务等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1. 名称、坐落：福清市上迳镇下井村香樟湖 7 号楼 10 复式单元，房地产位于隐元路北侧、国道 G324 以东、国道 G104 以西。实勘小区门牌号为下井村 118 号，小区名称为诚丰香樟湖。

2. 规模：估价对象建筑面积为 219.5 m²（其中其中专有建筑面积为 212.65 m²），土地使用权分摊面积未知。

3. 用途：法定及实际用途均为住宅。

4. 权属：根据委托人提供的《不动产-房屋物理信息查询》记载，估价对象于 2017-01-17 网签，买卖预告人（权利人）为翁祖生，2017-02-08 抵押预告，2021-11-15 首次登记，2022-08-08 福清市人民法院预查封登记（查封）；不动产单元号：350181114211GB00001F00040222；权利类型：规划用途：成套住宅。

委托人提供的资料未明确估价对象土地使用权类型，估价对象系商品房，本次估价设定估价对象土地使用权类型为出让。

（三）土地基本状况



土地基本状况表	
四至	福清市上迳镇下井村香樟湖，小区四至：东至国道 G104、西至区间路、南至隐元路、北至香樟湖及区间路。根据《福清市人民政府关于公布福清市基准地价的通知》（融政综[2020]121 号）文件规定，土地等级属于福清市上迳镇一级住宅用地。
土地使用权类型	设定为出让
土地使用期限	/
规划条件	符合相关规划
土地开发程度	已达“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯）及场地平整，地上已于 2013 年开发建成住宅小区。

（四）建筑物基本状况

表 2 建筑物基本状况表			
建筑结构	钢混结构，共 4 层楼宇		
建成年份	约建成于 2013 年	外墙	外墙面为面砖及石材饰面，塑钢窗
层高	层高约 2.8 米，1 层挑高部分约 5.6 米	户型	联排别墅（毛坯房）
楼幢位置	位于小区内部位置。		
朝向及套房位置	7 号楼宇为联排式布局，10 复式单元位于所处楼层的中间单元（南北通透）		
总楼层及层次	楼幢总层数地上共 4 层，10 复式单元位于自然层第 1-4 层（赠送地下室）		
装饰装修	现场查勘时，估价对象室内为毛坯房，未装修。		
设施设备	带电梯，水、电、卫等设备设施已预埋入户		
使用维护状况	目前空置，维护状况良好。		

五、价值时点

以估价目的为依据，应委托方要求，经注册房地产估价师综合考虑，确定按《福建省福清市人民法院评估委托书（2022）闽 0181 执 5827、5829 号》中约定的以委托之日作为价值时点，即 2022 年 09 月 19 日。

六、价值类型

1. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

2. 价值定义

市场价值，是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。

3. 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包括建筑物及相应分摊的土地使用权的价值（含土地使用权出让金），不含室内二次装修，不含家电家具动产及债权债务等其他财产或权益等；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，达到“五通”。



七、估价原则

恪守独立、客观、公正的基本原则，遵循合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则的普适技术性原则。

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（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）状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）国家、地方有关法律、法规和规定文件

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（2019年修正）》（中华人民共和国主席令第三十二号；自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法（2019年修正）》（中华人民共和国主席令第三十二号；自2020年1月1日起施行）；

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，2008年1月1日起施行，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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

5、《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）；

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743号第三次修订）；

7、《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》（中华人民共和国国务院令 第55号）；

8、《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〔2011〕21号）；

9、根据《福清市人民政府关于公布福清市基准地价的通知》（融政综〔2020〕121号）。



(二) 估价技术标准

1. 《中华人民共和国国家标准——房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
2. 《中华人民共和国国家标准——房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《福建省福清市人民法院评估委托书(2022)闽0181执5827、5829号》复印件；
2. 《福建省福清市人民法院执行裁定书(2022)闽0181执5829号之一》复印件；
3. 《不动产-房屋物理信息查询》复印件。

(四) 估价机构调查搜集的资料

1. 估价对象照片；
2. 实地查勘记录；
3. 可比实例等相关资料。

九、估价方法

本次估价采用成本法，按照房地分估，建筑物价值采用成本法确定，土地使用权价值采用成本法（其中土地取得费采用市场比较法）确定。其基本公式如下：

估价对象房地产市场价值=估价对象土地使用权价值+估价对象建筑物现值

(1) 土地使用权价值

土地使用权重置价格由土地取得成本、土地开发费用、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润组成，土地取得成本也称土地取得费用，是指购置土地必要的支出，或开发土地的必要支出及应得利润。市场购买的土地取得成本包括建设用地使用权价格和土地取得税费，建设用地使用权价格可采用市场比较法进行求取。

土地使用权重置价值=土地取得成本+土地开发费用+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

考虑到可调查与估价对象类似住宅用地交易实例，因此土地取得成本可选用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地的方法。

计算公式： $P_i = P' \times A \times B \times C \times D \times E$

$P = \sum (P_i \times \text{权重系数})$

式中：P——待估宗地楼面地价

P_i ——待估宗地比准楼面地价 P' ——可比实例楼面地价

A——交易情况修正系数

B——交易期日修正系数 C——区域因素修正系数

D——个别因素修正系数

E——土地年期修正系数

(2) 建筑物现值

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。其基本计算公式为：

建筑物重置单价=建筑开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费

建筑物现值=建筑重置单价×成新率



十、估价结果

按照估价目的，遵循估价原则，采用成本法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币**壹佰陆拾万零肆佰元整**（小写：**1,600,400**元），评估单价为**7291**元/m²。[若估价对象以本评估价值进行交易卖方需缴纳相关税费为人民币壹拾万零捌仟贰佰元整（¥108,200），买方需缴纳相关税费为人民币肆万伍仟柒佰元整（¥45,700）]。

估价结果内涵为包括建筑物及分摊的土地使用权，包含取得国有土地使用权的出让金，不含室内二次装修，不含家电家具动产及债权债务等其他财产或权益，没有扣除预期实现买卖的处置费用。

十一、实地查勘期

2022年09月19日。

十二、估价作业期

2022年09月19日至2022年10月22日。

十三、注册房地产估价师

注册房地产估价师（签名）：

姓 名： 郑 涛 石 炜

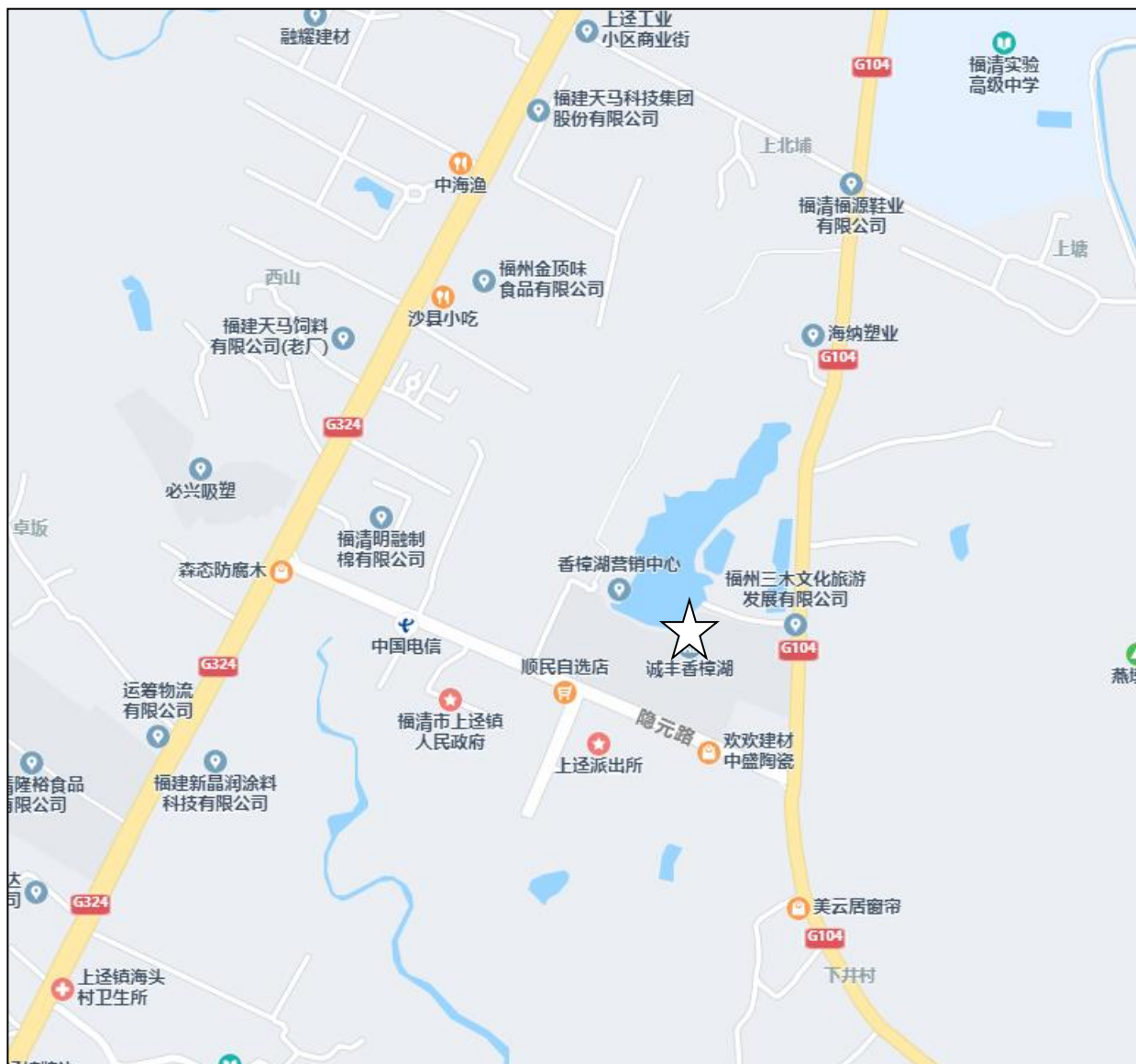
注册号： 3520120017 3520170049

福建省青商房地产评估有限公司

二〇二二年十月二十二日



估价对象地理位置示意图



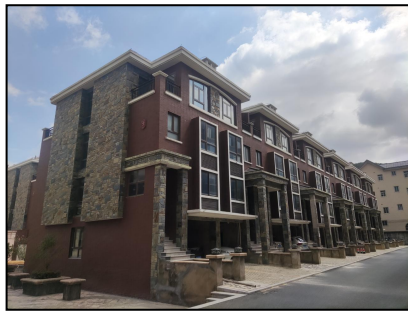
注：标有“☆”处为估价对象所在的位置。



估价对象部分现场查勘照片



小区入口



楼宇外立面



门牌号



室内



室内



室内



室内



室内



室内



室内



室内



室内



室内



入户梯位



小区环境