

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 202151182 号

估价项目名称： 拟财产处置涉及的石狮凤里华南华祥巷 40 号 404 室住宅的房地产及室内家具家电等物品的市场价值评估

估价委托人： 泉州市丰泽区人民法院

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

估价机构地址： 福州市鼓楼区华林路 155 号新华兴大厦 1#楼第 21 层

泉州分公司地址： 泉州市丰泽区津淮街泉州七中教育基金楼 1006 室

注册房地产估价师： 胡艳红(注册号：3520090024)
黄小燕(注册号：3520200026)

估价报告出具日期： 2021 年 10 月 13 日

房地产处置司法估价报告摘要表

闽建友估房字第 202151182 号

权利人	邹亚萍		估价委托人	泉州市丰泽区人民法院	
项目名称	拟财产处置涉及的石狮凤里华南华祥巷 40 号 404 室住宅的房地产及室内家具家电等物品的市场价值评估				
权利证书	狮建房权证凤里字第 013707 号《房屋所有权证》				
	狮地凤国用(2014)第 00764 号《国有土地使用证》				
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据				
估价方法	比较法、收益法		价值时点	2021 年 9 月 3 日	
估价对象	建筑结构	混合结构		建筑面积	100.50 m ²
	规划用途	住宅		建成年份	约 1997 年
	所在层次	第 4 层		总层数	总 8 层
	土地使用权类型	划拨		地类(用途)	城镇住宅用地
	土地分摊面积	12.06 m ²		/	/
估价结果	房地产市场总价值 (人民币,取整)	总价		¥346943 元	
				大写:人民币叁拾肆万陆仟玖佰肆拾叁元整	
	其中	住宅		¥346323 元	
		家具家电等		¥620 元	
估价结果内涵	估价结果价值内涵为买卖双方税费各自承担,不包含土地使用权出让金。				
估价师	黄小燕		联系方式	15880775062	
项目审核人	胡艳红、黄小燕		联系方式	0595-22188309	
签字估价师	胡艳红、黄小燕		联系方式	0595-22188309	

注:欲了解本估价项目的详细情况,请阅读估价报告全文。

福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司
二〇二一年十月十三日

致估价委托人函

闽建友估房字第 202151182 号

泉州市丰泽区人民法院：

受贵方的委托，本估价机构派出评估专业人员(注册房地产估价师胡艳红、注册号 3520090024，黄小燕、注册号 3520200026)对估价对象石狮凤里华南华祥巷 40 号 404 室住宅的房地产及室内家具家电等物品的市场价值进行了估价。

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：华祥巷 40 号 404 室住宅房地产，坐落于石狮凤里华南华祥巷 40 号。估价对象住宅财产范围包括房屋（含室内二次装修及家具家电等物品）、分摊的土地使用权（不含土地出让金）及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据贵方提供的狮建房权证凤里字第 013707 号《房屋所有权证》，估价对象房屋所有权人为邹亚萍单独所有，所在楼宇为混合结构，房屋建筑面积为 100.50 m²，房屋设计用途为住宅；根据贵方提供的狮地凤国用（2014）第 00764 号《国有土地使用证》，土地所有权人为邹亚萍单独，所有土地使用权类型为划拨，地类（用途）为住宅，土地分摊面积 12.06 m²。

三、价值时点：2021 年 9 月 3 日。

四、价值类型：根据《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》（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）文件规定，本报告的价值类型为市场价值。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。

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	房地产市场总价值	房地产市场单价
石狮凤里华南华祥巷 40 号 404 室住宅	100.5 平方米	¥346323 元	3446 元/平方米
家具家电等物品	/	¥620 元	/
合计		¥346943 元 大写：人民币叁拾肆万 陆仟玖佰肆拾叁元整	

七、特别提示：

1. 估价结果价值内涵为买卖双方税费各自承担，不包含土地使用权出让金。
2. 本报告的使用期限为自 2021 年 10 月 13 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

二〇二一年十月十三日

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.....	10
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.....	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、估价对象实地查勘情况和相关照片	
三、估价对象权属证明复印件	
1. 狮建房权证凤里字第 013707 号《房屋所有权证》	
2. 狮地凤国用（2014）第 00764 号《国有土地使用证》	
四、专业帮助情况和相关专业意见	
五、估价所依据的其他文件资料复印件	
1. 《福建省泉州市丰泽区人民法院价格评估委托书》（（2018）闽 0503 执 2772 号）	
2. 《福建省泉州市丰泽区人民法院执行裁定书》（（2018）闽 0503 执 2772 号）	
六、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	
七、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）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《房屋所有权证》《国有土地使用证》(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, 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人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, 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房屋面积及土地分摊面积以估价委托人提供的狮建房权证凤里字第 013707 号《房屋所有权证》及狮地凤国用(2014)第 00764 号《国有土地使用证》(复印件)确定的面积为准。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量, 经实地查勘观察, 估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载的建筑面积大体相当。

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. 至价值时点，估价对象用益物权已设立建设用地使用权，可以设立居住权，不存在租赁权，估价委托人未告知估价对象是否存在拖欠税费等权利情况，估价人员现场勘查亦无法调查获得估价对象是否存在拖欠税费等权利情况，因此本报告按估价对象用益物权已设立建设用地使用权，可以设立居住权，不存在租赁权，不存在拖欠税费等形式的限制权利情况进行估价。

(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. 根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

(三) 背离事实假设

1. 本报告估价目的为人民法院财产处置，在价值时点估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），根据《房地产估价规范》第 5.4.2 条房地产司法拍卖第 2 点规定：“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但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”。由于原有的担保物权及其他法定优先受偿权因拍卖而消失，因此本次估价不考虑拍卖房地产上原有的担保物权、其他法定优先受偿款及已被查封因素的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价的估价对象状况之间无不一致，故本报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1. 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进行了尽职调查，但也难以取得估价对象的权属证书原件，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。

2. 估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 1997 年，本次估价房屋建成年份以实际调查的建成年份为准。

二、估价报告使用限制

(一) 估价委托人或者估价报告使用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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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

(六) 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。

(七)本报告的使用期限为自 2021 年 10 月 13 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。

(八)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)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。

(九)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、抵押登记时予以确认。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。

(十)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。

(十一)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。

(十二)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。

估价结果报告

一、估价委托人

泉州市丰泽区人民法院

二、房地产估价机构

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石狮凤里华南华祥巷 40 号 404 室住宅的房地产。估价对象财产范围包括房屋（含室内二次装修及家具家电等物品）、分摊的土地使用权（不含土地出让金）及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 坐落：估价对象坐落于石狮市凤里华南，位于其他住宅楼以北、其他住宅楼以南、其他住宅楼以西、其他住宅楼以东，根据根据石狮市人民政府于 2021 年 1 月 26 日公布的《石狮市人民政府关于公布实施石狮市 2019 年度城镇土地定级与基准地价应用方案的通告》（狮政〔2021〕1 号），该地段为石狮市区一级住宅用地。

3. 规模：估价对象共一套单元房，建筑面积 100.50 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。

5. 权属：估价对象土地使用权为划拨国有建设用地使用权。权属人为邹亚萍单独所有。具体权属状况如下所述。

(1) 房屋权属登记状况

根据狮建房权证凤里字第 013707 号《房屋所有权证》，估价对象为石狮凤里华南华祥巷 40 号 404 室住宅的房地产，估价对象房屋所有权人为邹亚萍单独所有，所在楼宇为混合结构，房屋建筑面积为 100.50 m²，设计用途为住宅。

(2) 土地权属登记状况

根据狮地凤国用（2014）第 00764 号《国有土地使用证》，估价对象为石狮凤里华南华祥巷 40 号 404 室住宅的房地产，估价对象土地使用权人为邹亚萍单独所有，土地使用权类型为划拨，地类（用途）为住宅，土地分摊面积为 12.06 m²。

(3) 其他权属状况

本报告估价目的为为人民法院财产处置，在价值时点估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），根据《房地产估价规范》第 5.4.2 条房地产司法拍卖第 2 点规定：“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但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”。由于原有的担保物权及其他法定优先受偿权因拍卖而消失，因此本次估价不考虑拍卖房地产上原有的担保物权、其他法定优先受偿款及已被查封因素的影响。

至价值时点，估价对象用益物权已设立建设用地使用权，可以设立居住权，不存在租赁权，估价委托人未告知估价对象是否存在拖欠税费等权利情况，估价人员现场勘查亦无法调查获得估价对象是否存在拖欠税费等权利情况，因此本报告按估价对象用益物权已设立建设用地使用权，可以设立居住权，不存在租赁权，不存在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：估价对象小区北至其他住宅楼，南至其他住宅楼，东至其他住宅楼，西至其他住宅楼。

2. 形状：所在小区宗地形状较规则，宗地形状较好。

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：土地使用权类型为划拨，则设定土地剩余使用年限为住宅 70 年。

5. 规划条件：地上建筑物均按规划条件进行建设。

（三）建筑物基本状况

1. 建筑结构：所在楼宇为混合结构，抗震性能一般。

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. 新旧程度：估价对象所在楼宇建成于 1997 年，至价值时点已使用 24 年，价值时点房屋成新率为 52%。

4. 建筑规模：估价对象共一套单元房，单元建筑面积为 100.50 平方米。，建筑面积适合户型布局。

5. 楼层：单元房所在楼层/总楼层为：4/5，位于楼宇中间楼层，楼层状况较好。

6. 层高：单元房层高约 2.9 米，适合住宅使用。

7. 朝向：单元房东北单元，通风采光较好，朝向较好

8. 空间布局：所在楼宇总层数为 8 层，一层为部分为店面，其他及以上各层为住宅，垂直交通为行人楼梯，每单元一梯四户。单元房户型为“三房一厅一卫一厨一阳台”，平面布置合理，交通联系方便，功能分区合理。

9. 装饰装修：估价对象楼宇外墙面为白条砖贴面配铝合金窗，外观装饰较好。至价值时点，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	普通地砖	涂料粉刷	涂料粉刷	入户防盗铁	铝合金

厨房	普通地砖	面砖到顶	铝扣板吊顶	门	窗
卫生间	普通地砖	面砖到顶	铝扣板吊顶		
阳台	普通地砖	涂料粉刷	涂料粉刷		
备注：卫生间配备普通马桶、洗手盆；厨房配备灶台，入户处设有防盗门，至价值时点，估价对象水、电、卫等设施基本齐全，尚可使用。					

从上述室内二次装修情况可以看出，估价对象单元房室内装修属于简单装修。

10. 物业管理：估价对象无开放式小区，无物业管理。

11. 维护状况：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，日常维护状况一般。

(四) 室内家具家电等物品基本状况

根据委托人提供的《福建省泉州市丰泽区人民法院查封（扣押）财产清单》，确定具体家电明细如下：

序号	家具家电名称	规格型号	计量单位	数量
1	家具等	电视柜 1 个、衣柜 2 个、柜子 3 个、床 3 张、椅子 2 把	项	1
2	电视		台	1
3	冰箱		套	1
4	消毒柜		台	1
5	微波炉		台	1
6	吸油烟机		台	1
7	佛龕	木作	套	1
8	空调		台	1

现场勘查时，上述家具家电等物品存放于邹亚萍所有的坐落于石狮市凤里华南华祥巷 40 号 404 是住宅内，目前家具家电等物品外部及部分零部件均有锈蚀或脱皮破损，且已多年未使用，保养维护较差。

五、价值时点

本报告价值时点为 2021 年 9 月 3 日，该价值时点是估价人员实地查勘的日期。

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

根据《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》本报告估价结论的价值类型为市场价值。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

本报告估价结果的价值内涵为包括房屋（含室内二次装修及家具家电等物品）及分摊的土地使用权价值，估价对象用途为住宅，土地使用权类型为划拨，估价对象用益物权已设立建设用地使用权，可以设立居住权，设定不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况。

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）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《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）；

5. 《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）；

6. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；

7. 石狮市人民政府于 2021 年 1 月 26 日公布的《石狮市人民政府关于公布实施石狮市 2019 年度城镇土地定级与基准地价应用方案的通告》（狮政〔2021〕1 号）；

8. 《国家税务总局关于个人取得房屋拍卖收入征收个人所得税问题的批复》（国税函〔2007〕1145 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. 《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. 《福建省泉州市泉州市丰泽区人民法院价格评估委托书》（（2018）闽 0503 执 2772 号）；

2. 《福建省泉州市泉州市丰泽区人民法院执行裁定书》（（2018）闽 0503 执 2772 号）；

3. 狮建房权证凤里字第 013707 号《房屋所有权证》；
4. 狮地凤国用（2014）第 00764 号《国有土地使用证》；
5. 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. 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

（一）华祥巷 40 号 404 室住宅的估价方法

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。

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。

（二）室内家具家电等物品的估价方法

本次估价采用市场法。

市场法是根据公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产价值的一种方法。

具体测算过程详见《估价技术报告》。

十、估价结果

（一）评估价值

经估价，确定估价对象在价值时点（2021 年 9 月 3 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	房地产市场总价值	房地产市场单价
石狮凤里华南华祥巷 40 号 404 室住宅	100.5 平方米	¥346323 元	3446 元/平方米
家具家电等物品	/	¥620 元	/
合计		¥346943 元 大写：人民币叁拾肆万 陆仟玖佰肆拾叁元整	

(二) 相关专业意见

本次估价的类型类型为市场价值。价值时点为 2021 年 9 月 3 日。估价结果的价值内涵为买卖双方税费各自承担，土地使用权类型为划拨，估价结果不包含土地使用权出让金。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡艳红	3520090024		年 月 日
黄小燕	3520200026		年 月 日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2021 年 9 月 3 日。

十三、估价作业期

本次估价的作业期为 2021 年 9 月 3 日至 2021 年 10 月 13 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
二〇二一年十月十三日

附件

一、估价对象位置图

二、估价对象实地查勘情况和相关照片

三、《房屋室内家具家电等物品评估明细表》

四、估价对象权属证明复印件

1. 狮建房权证凤里字第 013707 号《房屋所有权证》

2. 狮地凤国用（2014）第 00764 号《国有土地使用证》

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

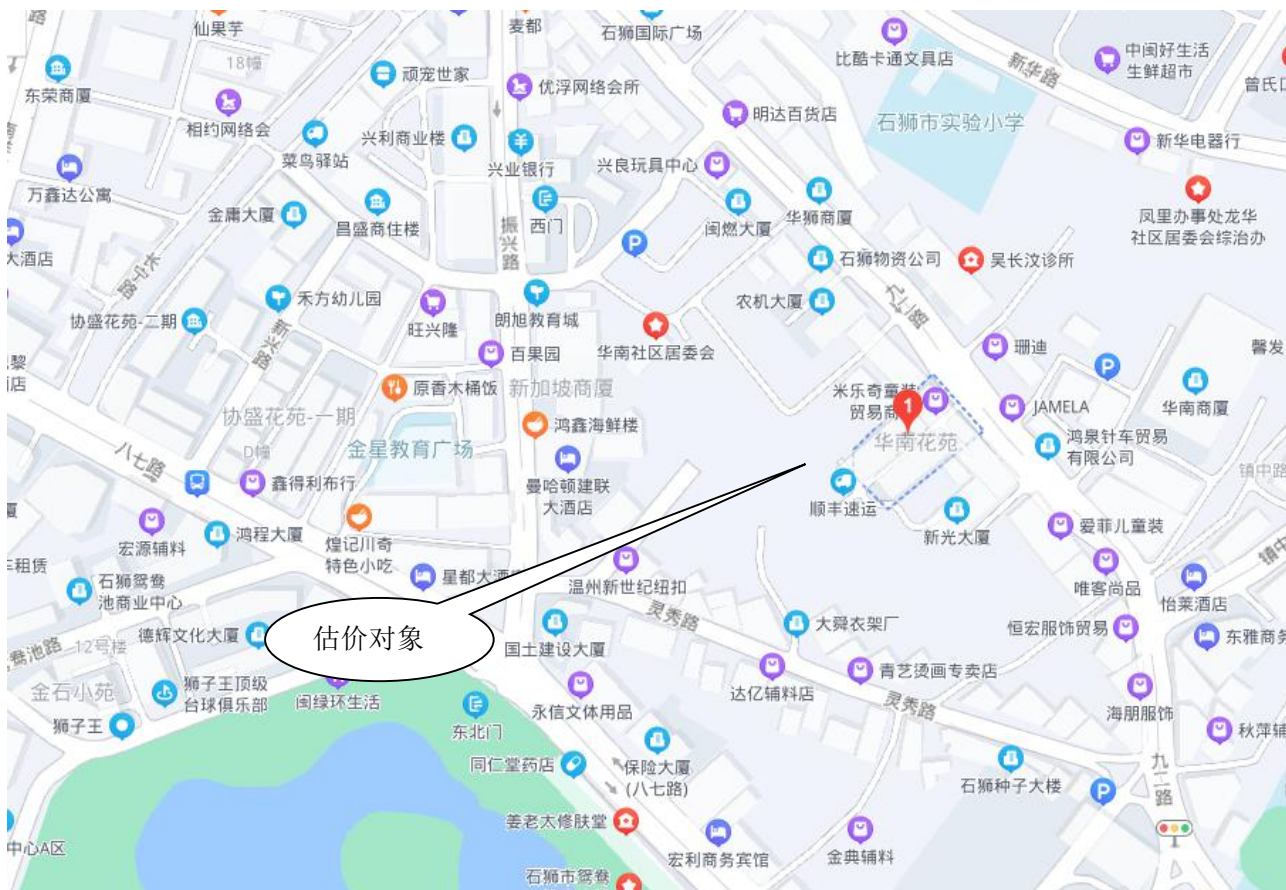
1. 《福建省泉州市丰泽区人民法院价格评估委托书》（（2018）闽 0503 执 2772 号）

2. 《福建省泉州市丰泽区人民法院执行裁定书》（（2018）闽 0503 执 2772 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

一、估价对象位置图



二、估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师黄小燕于 2021 年 9 月 3 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：





室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



电视柜



电视



家具-柜子



家具-桌子



家具-柜子



家具-椅子



家具-床



冰箱、消毒柜、微波炉



佛龕



空调

四、专业帮助情况和相关专业意见

本次估价中，没有人对本报告提供了专业帮助，也未依据相关专业意见进行估价。