

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：信惠房估(2022)QZ019号

估价项目名称：徐明志所属的位于晋江市泉州大桥南片区锦洲瑞苑小区2
栋410室住宅及室内部分家具家电市场价格评估

估价委托人：晋江市人民法院

房地产估价机构：厦门信惠资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：林小阳（注册号：3520170034）

柯玉花（注册号：3520140062）

估价报告出具日期：二〇二二年六月十一日

摘要

一、估价对象	徐明志所属的位于晋江市泉州大桥南片区锦洲瑞苑小区 2 栋 410 室住宅及室内部分家具家电		
二、项目情况	权属人：徐明志 住宅建筑面积：125.27 m ²		建筑结构：钢筋砼 建成年份：约 2008 年
三、估价委托人	晋江市人民法院		
四、估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据		
五、价值时点	二〇二二年六月九日		
六、价值类型	市场价格		
七、估价结果	项目	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）
	2 栋 410 室住宅	12291	154.0
	室内家具家电	/	1.5
	合计	/	155.5
	人民币壹佰伍拾伍万伍仟元整		
八、备注	/		
九、签字估价师	姓名	注册号	签字
	林小阳	3520170034	
	柯玉花	3520140062	
十、报告编号	信惠房估(2022)QZ019 号		
十一、报告出具日	二〇二二年六月十一日		
十二、估价机构	厦门信惠资产评估土地房地产估价有限公司 法定代表人：陈世源		

致估价委托人函

信惠房估(2022)QZ019号

晋江市人民法院：

受贵方的委托，本估价机构委派注册房地产估价师林小阳（注册号 3520170034）及柯玉花（注册号 3520140062）对估价对象房地产进行了估价。

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：晋江市泉州大桥南片区锦洲瑞苑小区 2 栋 410 室住宅及室内部分家具家电，财产范围包括估价对象建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）和公共配套设施，包括室内部分家具家电，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。权属人徐明志，所在建筑物为钢筋混凝土结构，约 2008 年建成。建筑物总层数为地上 20 层，地下 1 层，估价对象 2 栋 410 室住宅位于地上第 4 层，建筑面积 125.27 平方米，国有土地使用权类型设定为出让，地类（用途）设定为住宅用地，法定用途与实际用途均为住宅，截止价值时点已取得《房屋所有权证》（晋房权证池店字第 721107 号）。

价值时点：二〇二二年六月九日。

价值类型：市场价格。

估价方法：住宅采用比较法及收益法，家具家电采用成本法。

估价结果：遵照有关的法律法规、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及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，住宅采用比较法及收益法，家具家电采用成本法进行了分析、测算和判断，估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果见下表（币种为人民币）：

项目	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）
2 栋 410 室住宅	12291	154.0
室内家具家电	/	1.5
合计	/	155.5

人民币壹佰伍拾伍万伍仟元整

其中家具家电评估明细如下：

序号	名称	规格型号	数量	计量单位	评估价值（元）
1	电视机	松下	1	台	850
2	立式空调	长虹 KF-72LW/HIK(W2-H)+2	1	台	1520
3	壁挂式空调	TCL	1	台	1450
4	壁挂式空调	三洋 KF-25GW/M2-1	2	台	1794
5	冰柜	西冷 BD/BC-138C	1	台	275

6	冰箱	海尔 BCD-219BC	1	台	799
7	沙发茶几		1	套	2880
8	餐桌	一桌六椅	1	套	1145
9	床、床垫		3	套	3648
合计					14825 (取整至千位为 1.5 万元)

特别提示：①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；②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；③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；④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；⑤估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金；⑥报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

厦门信惠资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：陈世源

二〇二二年六月十一日

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.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	9
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、估价相关事项说明.....	13
二、估价对象位置图.....	14
三、估价对象内外部状况及周围环境照片.....	15
四、估价委托人提供的有关资料	
1、《福建省晋江市人民法院价格鉴定委托书》（2020）闽 0582 执 3150 号	
2、《福建省晋江市人民法院执行裁定书》（2020）闽 0582 执 3150 号	
3、《房屋所有权证》（晋房权证池店字第 721107 号）复印件	
五、房地产估价机构的有关资料（均为复印件）	
1、房地产估价机构营业执照复印件	
2、房地产估价机构资质证书复印件	
3、注册房地产估价师注册证书复印件	



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：

一、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。

二、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师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。注册房地产估价师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。

四、注册房地产估价师是依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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）以及相关法律、法规进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



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、我们对估价委托人提供的估价对象权属资料复印件等资料进行了审慎检查，但未予核实，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是合法、真实、准确、完整的。

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予以了关注，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，假定估价对象在耐用年限或土地使用期限内能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积、土地使用权面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋面积与权属资料记载建筑面积大体相当。本次估价依据的面积资料以估价委托人提供的估价对象权属资料复印件为准，假定面积资料是合法、准确的。

4、估价对象属于整体房地产的一部分，其应享有公共部分的通行权及水电、其他公用管道等公用设施的使用权。本次估价以估价对象能合法分摊及享用整体房地产的各项公共权益及公用配套设施为假设前提。

5、根据估价委托人的要求，本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

6、估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，根据估价目的，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用的，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，根据估价目的，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（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）不存在特殊买者的附加出价。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。



（三）背离事实假设

本报告估价目的为司法拍卖，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、债权、其他优先受偿权及被查封等因素对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、估价对象《房屋所有权证》（晋房权证池店字第 721107 号）未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象所在建筑物约建成于 2008 年，鉴于估价对象位于晋江市，且为商品房，估价对象所分摊的土地为以国有出让方式取得的住宅用地使用权，法定最高使用年限为 70 年，建筑物已使用 14 年，则设定土地使用权剩余期限为 54 年（建设期 2 年）。本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

2、可比实例的规划条件、室内二次装修年份等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为本次估价目的使用，不得作其他任何用途使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、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。

3、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向报告使用者之外的单位和个人提供或引用，也不得以任何形式公开发表。

4、估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年，若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

5、可能影响估价结果的瑕疵事项，估价委托人未作特别说明，而估价人员根据其执业经验一般无法知晓时，房地产估价机构和估价人员不承担责任；

6、估价报告书使用方在使用本报告时，因忽视本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；

7、估价报告需经房地产估价机构加盖公章及注册房地产估价师签名后方可有效。

8、注意的其他事项：无。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：晋江市人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：厦门信惠资产评估土地房地产估价有限公司

住所：厦门市思明区湖滨南路 388 号（国贸大厦 16 楼）

法定代表人：陈世源

房地产估价机构备案证书编号：352018011

备案等级：一级

备案证书有效期：2021 年 4 月 7 日至 2024 年 4 月 6 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）估价对象财产范围

估价对象为晋江市泉州大桥南片区锦洲瑞苑小区 2 栋 410 室住宅及室内部分家具家电，包括建筑物（含室内二次装修）及其分摊的土地使用权（含土地出让金）和公共配套设施，包括室内部分家具家电，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象住宅基本状况

1、名称：晋江市泉州大桥南片区锦洲瑞苑小区 2 栋 410 室住宅。

2、坐落：晋江市泉州大桥南片区锦洲瑞苑小区 2 栋 410 室。

3、规模：共 1 套，建筑面积 125.27 平方米。

4、用途：法定用途与实际用途均为住宅；

5、权属人：徐明志，截止价值时点已取得《房屋所有权证》（晋房权证池店字第 721107 号），房产为商品房，土地设定为国有出让建设用地使用权；

6、权属：根据权属资料记载如下：

房屋所有权人	徐明志
--------	-----



共有情况	/			
房屋坐落	晋江市泉州大桥南片区锦洲瑞苑小区 2 栋 410			
登记时间	2010-06-05			
房屋性质	/			
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	20	125.27	/	/

(三) 土地基本状况

1、四至：东南邻大华路、西南邻池峰路、西北邻望江路、东北邻涌泉路。土地等级为晋江市市区一级住宅用地。

2、土地使用期限：估价对象所在建筑物为钢混结构，根据规范，钢混结构非生产用房经济寿命为 60 年，据调查，估价对象所在建筑物约建成于 2008 年，已使用 14 年，结合估价对象所在建筑物的施工、使用、维护等状况，确定其有效年龄亦为 14 年，故建筑物剩余经济寿命为 46 年。鉴于估价对象位于晋江市，且为商品房，估价对象所分摊的土地为以国有出让方式取得的住宅用地使用权，法定最高使用年限为 70 年，建筑物已使用 14 年，则设定土地使用权剩余期限为 54 年（建设期 2 年）。

3、土地形状：较规则。

4、地形、地势：地形为平地，不复杂，无坡度，地势平坦，基本与所临道路持平，对土地开发建设较有利，自然排水通畅。

5、土壤和地质：土壤未受过污染，地质条件较好，地基承载力较强，稳定性较好。

6、规划条件：估价委托人未能提供有关土地规划方面的资料，估价人员亦无法调查到其规划条件，具体规划条件不详。

7、开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯）及场地平整，宗地上已完成工程建设。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况表

建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	楼宇配电子防盗门，水、电、照明、电梯及消防设备等到位
装饰装修	建筑物主体外墙涂料粉刷；窗为铝合金窗；楼梯间水泥踏步，不锈钢扶手。至价值时点，估价对象客厅及餐厅天棚木吊顶，内墙面墙砖贴面，瓷砖楼地面；卧室天棚木吊顶，乳胶漆粉刷内墙面，瓷砖楼地面；厨房及卫生间天棚铝塑板吊顶，瓷砖贴内墙面至顶，瓷砖楼地面；入户门为防盗门，室内为木门。
外观	建筑物外观较好



建筑面积	125.27 平方米
层高	层高约 2.9 米
楼幢位置	位于小区边缘楼幢，位置一般
朝向	东西朝向
户型	三房二厅一厨二卫二阳台
总楼层及层次	所在楼宇总层数为地上 20 层，地下 1 层，估价对象住宅位于地上第 4 层。
建成时间及成新率	建成于 2008 年，按直线法测算成新率约为 77%
维护状况	估价对象基础基本稳固，结构基本完好，外观较好，维修养护情况较好

（五）室内家具家电概况

根据《查封（扣押）财产清单以及》估价人员实地查勘，纳入本次估价范围的室内家具家电概况如下：

序号	名称	规格型号	数量	计量单位
1	电视机	松下	1	台
2	立式空调	长虹 KF-72LW/HIK(W2-H)+2	1	台
3	壁挂式空调	TCL	1	台
4	壁挂式空调	三洋 KF-25GW/M2-1	2	台
5	冰柜	西冷 BD/BC-138C	1	台
6	冰箱	海尔 BCD-219BC	1	台
7	沙发茶几		1	套
8	餐桌	一桌六椅	1	套
9	床、床垫		3	套

五、价值时点

价值时点为估价师实地查勘日，即二〇二二年六月九日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本估价报告的价值类型是市场价格。

（二）价值定义

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，满足本次估价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）和公共配套设施，包括室内部



分家具家电，不包括债权债务、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（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，具备“五通”。

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。

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

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。

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

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。

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格。

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。

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

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。

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策

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45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》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改、的决定》第三次修正）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019）（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）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（由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于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

5、《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《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

6、《城市房地产转让管理规定》（建设部令第 96 号，于 2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过，自 2001 年 8 月 15 日起施行）；

7、《中华人民共和国拍卖法》（2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

8、《最高人民法院关于实施〈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〉有关问题的通知》（法释[2012]30 号，自 2012 年 1 月 1 日起实施）；

9、《福建省高级人民法院司法评估拍卖工作规定（试行）》（于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，自 2012 年 8 月 4 日起施行）；

10、《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）于 2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，现予公布，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

11、《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》{法办〔2018〕273 号}。

（二）有关估价标准依据

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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）。



(三) 估价委托人提供的资料依据

- 1、《福建省晋江市人民法院价格鉴定委托书》(2020)闽 0582 执 3150 号；
- 2、《福建省晋江市人民法院执行裁定书》(2020)闽 0582 执 3150 号；
- 3、《房屋所有权证》(晋房权证池店字第 721107 号)。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师搜集的资料

1、估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境照片等实地查勘记录等资料；

2、可比实例等相关资料；

3、晋江市房地产市场状况、同类房地产市场状况等数据资料；

4、泉州市各类建筑安装工程综合造价综合指标；

5、《福建省建筑工程预算定额》(2017 版)、《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》(FJYD-101-2017)、《福建省通用安装工程预算定额》(FJYD-301-2017~FJYD-311-2017)及《泉州工程造价管理》(2022 年第 5 期)；

6、《晋江市人民政府关于发布晋江市 2019 年基准地价的通告》(晋政文〔2021〕160 号，自 2021 年 7 月 1 日起实施)；

7、估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的其他相关资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的理论适用性分析

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

(二) 不适用的估价方法及理由

A、估价对象住宅

1、不选用成本法的理由：成本法虽然理论上适用，但近年以来住宅用途房地产价格一直处在上升阶段，住宅房地产价格受市场供求关系主导，成本法的均衡原理已被



淡化, 在这种市场背景下, 成本法不能真实地反映出房地产市场价格, 故不适合采用成本法估价。

2、不选用假设开发法的理由: 估价对象为已竣工交付使用的现房, 不产生后续开发成本, 不是具有投资开发或再开发潜力的房地产, 故不宜采用假设开发法估价。

B、室内家具家电

1、不选用市场法的理由: 因估价对象室内家具家电所处区域尚未形成活跃的交易市场, 现行市场不能够提供足够数量的与估价对象室内家具家电规模类似的可比实例的交易数据, 故未选用市场法。

2、不选用收益法的理由: 因估价对象室内家具家电为非收益性的单项资产, 不具有独立获利能力, 不适用收益法评估。

(三) 选用的估价方法及理由

A、估价对象住宅

1、选用比较法的理由

估价对象住宅是交易性活跃的房地产, 由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例, 且交易日期与价值时点较接近, 故选用比较法。

2、选用收益法的理由

估价对象住宅有收益或有潜在的租金收益, 故采用收益法对本估价对象进行估价。

B、室内家具家电

1、选用成本法的理由

因列入估价范围的室内家具家电的重置价格能通过市场调查获取, 成新率可以合理判定, 适合采用成本法评估。

(四) 估价技术路线

A、估价对象住宅

1、采用比较法估价

(1) 搜集买卖交易实例;

(2) 选取 3 个可比实例;

(3) 对可比实例的实际成交价格进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况及权益状况等调整, 求取估价对象的比较价值。

2、采用收益法估价

(1) 选用报酬资本化法, 并选用持有加转售模式;

(2) 有效毛收入按出租型求取;



(3) 估价对象没有租赁合同约束，直接采用市场租金求取收益价值；

(4) 确定报酬率，并假设报酬率每年不变、期间收益不变，求取价值时点起持有期 5 年内的收益价值折现到价值时点；

(5) 求取估价对象 5 年后的转售收益并折现到价值时点；

(6) 利用持有加转售模式的收益法公式求得估价对象的收益价值（单价）确定估价结果

3、通过两种不同的技术路径，分别求得收益法与比较法的评估单价，经分析两种估价方法结果的差异以及导致差异的原因后，结合当前住宅房地产市场情况和估价师的经验，分别确定两种估价方法结果的影响权重，最后确定估价对象住宅的单价以及总价。

4、确定估价结果。

B、室内家具家电

1、首先估算在价值时点重新购置全新室内家具家电的必要支出以求取室内家具家电重置单价；

2、结合实地查勘、室内家具家电有效年龄及经济寿命，求取室内家具家电成新率；

3、将室内家具家电重置单价乘以成新率求得室内家具家电成本单价；

4、将室内家具家电成本单价乘以数量求得估价对象室内家具家电成本价值。

C、将上述估价对象住宅评估价值和室内家具家电评估价值加总，得出估价对象总评估价值。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、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及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，住宅采用比较法及收益法，家具家电采用成本法进行了分析、测算和判断，估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果见下表（币种为人民币）：

项目	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）
2 栋 410 室住宅	12291	154.0
室内家具家电	/	1.5
合计	/	155.5
人民币壹佰伍拾伍万伍仟元整		

其中家具家电评估明细如下：

序号	名称	规格型号	数量	计量单位	评估价值（元）
----	----	------	----	------	---------



1	电视机	松下	1	台	850
2	立式空调	长虹 KF-72LW/HIK(W2-H)+2	1	台	1520
3	壁挂式空调	TCL	1	台	1450
4	壁挂式空调	三洋 KF-25GW/M2-1	2	台	1794
5	冰柜	西冷 BD/BC-138C	1	台	275
6	冰箱	海尔 BCD-219BC	1	台	799
7	沙发茶几		1	套	2880
8	餐桌	一桌六椅	1	套	1145
9	床、床垫		3	套	3648
合计					14825(取整至千位为 1.5 万元)

估价结果内涵为在满足本次估价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）和公共配套设施，包括部分家具家电，不包括债权债务、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（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，具备“五通”。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
林小阳	3520170034		年 月 日
柯玉花	3520140062		年 月 日

十二、实地查勘期

实地查勘日：二〇二二年六月九日至二〇二二年六月九日

十三、估价作业期

估价作业期：二〇二二年六月九日至二〇二二年六月十一日

厦门信惠资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年六月十一日



附 件

一、估价相关事项说明

(一) 估价对象实地查勘的说明：

注册房地产估价师林小阳已于2022年5月6日对估价对象进行了实地勘察并记录，但我们对估价对象的勘察仅限于其外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，及其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任；此外估价人员也没有组织对其它设备等服务性设施进行测试的责任，注册房地产估价师柯玉花未对估价对象进行实地勘察。

(二) 专业帮助情况和相关专业意见说明

没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价对象位置图

估价对象位置图



三、估价对象内外部状况及周围环境照片

估价对象内外部状况及周围环境照片

建筑外观(图 1)	周边环境(图 2)	小区环境(图 3)
		
单元入口(图 4)	入户门(图 5)	室内(图 6)
		
室内(图 7)	室内(图 8)	室内(图 9)
		
室内(图 10)	室内(图 11)	室内(图 12)
		

部分家具家电(图 13)	部分家具家电(图 14)	部分家具家电(图 15)
		
部分家具家电(图 16)	部分家具家电(图 17)	部分家具家电(图 18)
		
部分家具家电(图 19)	部分家具家电(图 20)	部分家具家电(图 21)
		
部分家具家电(图 22)	现场查勘人员(图 23)	
		

四、估价委托人提供的有关资料

- 1、《福建省晋江市人民法院价格鉴定委托书》（2020）闽 0582 执 3150 号
- 2、《福建省晋江市人民法院执行裁定书》（2020）闽 0582 执 3150 号
- 3、《房屋所有权证》（晋房权证池店字第 721107 号）

五、房地产估价机构的有关资料（均为复印件）

- 1、房地产估价机构营业执照复印件
- 2、房地产估价机构资质证书复印件
- 3、注册房地产估价师注册证书复印件