

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：闽中德泉估字(2022)0184号

估价项目名称：泉州市鲤城区江南街道下店社区高科雅园1#楼1509住宅房地产及其室内
家具家电市场价值估价

估价委托人：晋江市人民法院

房地产估价机构：福建中诚信德房地产评估有限公司

注册房地产估价师：林金凤 注册号：3520190017

李小娟 注册号：3520120027

估价报告出具日期：2022年7月19日

致估价委托人函

闽中德泉估字(2022)0184号

晋江市人民法院:

受贵院委托,本公司对坐落于泉州市鲤城区江南街道下店社区高科雅园1#楼1509住宅房地产及其室内家具家电市场价值进行估价。

权属人:黄小平;财产范围:包括建筑物(含室内二次装修及室内家具家电)、分摊的土地使用权(已包含出让金)及公共配套设施,不包括《晋江市人民法院查封(扣押)财产清单》以外的动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;估价对象:泉州市鲤城区江南街道下店社区高科雅园1#楼1509住宅房地产及其室内家具家电;1509规模:建筑面积为49.48平方米;1509用途:住宅;使用权类型为出让。

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:2022年7月8日;价值类型:市场价值。经注册房地产估价师实地查勘和市场调查,遵循独立、客观、公正、合法的原则,按照严谨的程序,依据《中华人民共和国民法典》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》等法律法规和技术标准,在价值时点满足全部估价假设和限制条件下,选用比较法、收益法对房地产进行分析、测算和判断,选用成本法对家具家电进行分析、测算和判断,确定估价对象市场价值总估价额(已包含出让金、含室内二次装修及室内家具家电)为人民币叁拾玖万捌仟肆佰元整(¥39.84万元),其中住宅房地产市场价值估价额(含室内二次装修)为人民币叁拾玖万陆仟壹佰元整(¥39.61万元)、家具家电市场价值估价额为人民币贰仟叁佰元整(¥0.23万元)。详细结果见下表:

房地产价值评估结果汇总表

币种:人民币

相关结果	估价方法	比较法	收益法
	测算结果	单价(元/m ²)	8924
总价(万元)		44.16	21.45
房地产市场价值(含室内二次装修)	单价(元/m ²)	8006	
	总价(万元)	39.61	

家具家电价值估价结果汇总表

币种：人民币

项目	品牌及型号	数量	单价(元)	总价(元)
油烟机	saiklira	1件	113	113
空调	松下	2件	480	960
冰箱	万宝	1件	178	178
热水器	阿里斯顿	1件	260	260
鞋架	1.00*0.85	1件	49	49
沙发	1.75*0.55	1件	152	152
床	1.5米	1件	330	330
洗衣机	美的 MB5501	1台	230	230
合计	-	-	-	2272元, 取整0.23万元

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须详细阅读“涉执房地产处置司法评估报告”全文，按“涉执房地产处置司法评估报告”的“估价假设和限制条件”进行使用，以免使用不当，造成损失！

福建中诚信德房地产评估有限公司

法定代表人(签章)

二〇二二年七月十九日

有限公司

CPV

陈凡

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、本次估价的假设前提.....	2
二、限制条件.....	3
三、注意事项.....	4
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期（第二次）.....	11
十三、估价作业期.....	11
附件.....	12
一、估价相关事项说明.....	12
二、估价对象位置图.....	13
三、估价对象实勘照片.....	14

估价委托人提供的有关资料(均为复印件):《福建省晋江市人民法院价格鉴定委托书》[(2019)闽0582执2039号]、《福建省晋江市人民法院执行裁定书》[(2019)闽0582执2039号]、《房屋所有权证》(证号:泉房权证鲤城区(鲤)字第201612588号)、《泉州市不动产登记中心复函》、《泉州市住房和城乡建设局关于高科雅园1#楼1509处置意见的复函》(泉建函〔2021〕290号)、《晋江市人民法院查封(扣押)财产清单》、《评估基本事项确认函》;

房地产估价机构有关资料(均为复印件):企业法人营业执照;房地产估价机构备案证书;房地产估价师注册证书。

估价师声明

我们郑重声明:

一、注册房地产估价师在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、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。

三、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。

四、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)和《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》等规定进行估价工作,撰写估价报告。

五、本次实地查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况,尤其因提供的资料有限,我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量的准确性和相应权益的责任,也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

六、本报告所采用的估价对象法律权属资料、数据均由估价委托人提供,估价委托人应对其所提供资料、数据的真实性、合法性和完整性负全部法律责任。

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一)一般性假设

1. 对房地产市场的假设

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. 对权属证书审慎检查

估价委托人仅提供了估价对象的产权证书复印件，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。

3. 对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测

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，假定估价对象能正常安全使用。

4. 对房屋建筑面积、土地面积未进行专业测量但予以关注

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，经现场查勘观察，估价对象房屋面积与权属证书记载建筑面积大体相当。

5. 估价对象属于整体房地产的一部分

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及其他公用管道等公用设施的使用权。

6. 经注册房地产估价师尽职调查，未发现、掌握估价对象租赁权、用益物权及占有使用相关情况，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7. 本次估价结论系不考虑估价对象拍卖成交时应缴纳的一切税金及相关费用，包括税收、物业费、水、电、网络、有线电视费等及其滞纳金、评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等。

8. 本次评估首次接受委托并对估价对象进行现场查勘的日期为2020年6月16日，该标的物为限价房，相关材料无土地使用权类型，我司函告申请补充相关材料以明确估价对象土地使用权类型；于2022年5月16日收到估价委托人复函关于土地使用权类型的相关材料，并于2022年7月8日再次对估价对象进行现场查勘，本次评估价值时点以第二次实勘时间2022年7月8日为准。

(二)未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

(三)背离事实假设

在价值时点，估价对象房地产已被人民法院查封(或存在担保物权、其他优先受偿款)，本次估价不考虑估价对象已被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

(四)不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

(五)依据不足假设

1. 估价对象《房屋所有权证》(证号：泉房权证鲤城区(鲤)字第201612588号)未记载估价对象房屋的建成年份，受限于估价委托人提供的材料，经注册房地产估价师实地调查取得房屋建成年份，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2. 交易实例成交时原购买时间已满2年，免征增值税，但无法判定其是否为家庭唯一生活用房，故本次估价假设交易实例在成交时非家庭唯一生活用房，应缴纳个人所得税。

二、限制条件

(一)估价报告使用期限

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

(二)估价报告使用者

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。

(三)价值类型限制

估价结果为市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(四)估价报告用途限制

本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

(五)报告内容采用限制

未经房地产估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(六)其他特殊使用提示

1. 可能影响估价结果的瑕疵事项，估价委托人未作特别说明，而注册房地产估价师根据其执业经验一般无法知晓时，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任；

2. 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；

3. 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交

价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

4. 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估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

5. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

6. 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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；

7. 本报告中数据运算全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算有数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式不完全相等的情况，但不影响运算结果和最终估价结果的准确性和普遍指导性。

8. 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，本估价机构及注册房地产估价师不负责承担；

9. 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。

三、注意事项

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》附记记载：该房屋属限价房，自办理房屋权属登记之日起10年内，不得转让、不得出租。10年后转让的，应补交土地出让金差价。房屋使用权取得方式：买卖。根据《泉州市住房和城乡建设局关于高科雅园1#楼1509处置意见的复函》（泉建函〔2021〕290号）：受让人可持法院判决书到市不动产登记中心办理产权转移登记手续。根据《泉州市不动产登记中心复函》：本次估价对象土地性质为出让，转让时不需缴纳土地出让金。故本次估价对象土地使用权类型按出让计。

估价结果报告

闽中德泉估字(2022)0184号

一、估价委托人

姓名:晋江市人民法院

住址:晋江市崇德路38号

二、房地产估价机构

名称:福建中诚信德房地产评估有限公司

住所:福州市鼓楼区湖东路154号中山大厦A座23层(电梯二十五层)

法定代表人:陈凡

备案等级:福建省住房和城乡建设厅颁发的《房地产估价机构备案证书》(一级)

证书编号:352017020

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)估价对象范围

列入本次估价对象范围为泉州市鲤城区江南街道下店社区高科雅园1#楼1509住宅房地产及其室内家具家电,包括建筑物(含室内二次装修及室内家具家电)、分摊的土地使用权(已包含出让金)及公共配套设施,不包括《晋江市人民法院查封(扣押)财产清单》以外的动产、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.据估价委托人提供的《房屋所有权证》(证号:泉房权证鲤城区(鲤)字第201612588号)记载:

估价对象名称为泉州市鲤城区江南街道下店社区高科雅园1#楼1509;坐落于鲤城区江南街道下店社区高科雅园1#楼1509;建筑面积为49.48平方米;用途为住宅;权利人为黄小平,共有情况为单独所有。(附记:该房屋属限价房,自办理房屋权属登记之日起10年内,不得转让、不得出租。10年后转让的,应补交土地出让金差价。房屋使用权取得方式:买卖。)

2.根据估价委托人提供的《泉州市不动产登记中心复函》记载:估价对象土地使用权类型为出让。

3.据估价委托人提供的《晋江市人民法院查封(扣押)财产清单》,列入评估范围内财产有:1件油烟机、2件空调、1件冰箱、1件热水器、1件鞋架、1件沙发、1件床、1台洗衣机。

(三)估价对象状况描述

1.土地状况

估价对象泉州市鲤城区江南街道下店社区高科雅园1#楼1509, 小区位于紫新路的东侧、紫华路的南侧、紫华路的西侧、紫胜路的北侧, 土地呈较规则形状, 地势平坦, 与相邻土地、道路的高低相等, 自然排水状况较好, 受洪水淹没的可能性较小。估价对象的地基承载力和稳定性较好, 土壤没有受过污染。估价对象所处区域内基础设施已达“六通一平”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气及土地平整), 该小区已建有多栋住宅楼, 1号楼位于小区外, 属于单体楼。

2. 建筑物状况

估价对象所在楼宇为钢混结构地上十六层带电梯住宅楼, 约建成于2009年, 地上一层为商业用房及配套用房, 二层及以上均为住宅, 房屋外墙面为面砖。估价对象给水、排水、通讯等设施均已入户, 无采暖配套设施。

估价对象1509位于自然层第15层, 西北朝向, 2房1厅1厨1卫1阳台, 层高约为2.8米; 室内装修如下: 客厅地面为抛光砖, 内墙面为乳胶漆, 天棚为夹板造型吊顶; 卧室地面为抛光砖, 内墙面为乳胶漆, 天棚为乳胶漆; 厨房地面为地砖, 内墙面为墙砖, 天棚为铝扣板; 卫生间地面为地砖, 内墙面为墙砖, 天棚为铝扣板; 入户高级防盗防火门、铝合金窗, 水电线路暗设, 估价对象的建筑功能齐全。

估价对象有一定的维护, 结构基本完好, 少量构部件有轻微损坏, 装修基本完好, 油漆缺乏保养, 设备、管道现状基本良好, 能正常使用, 可以通过一般性的维修并恢复, 属基本完好房。

高科雅园位于紫新路的东侧、紫华路的南侧、紫华路的西侧、紫胜路的北侧, 1#楼位于沿街位置。周边有紫新路、南环路等城市主次干道, 估价对象所在地交通便捷度略好。估价对象区域的文化气氛一般, 周边环境略整洁, 卫生、治安状况略好。周边建筑密度较高, 以住宅、工业建筑为主。

3. 家具家电状况

晋江市人民法院查封(扣押)财产清单			
序号	财产名称	规格型号	数量
1	油烟机	saiklira	1件
2	空调	松下	2件
3	冰箱	万宝	1件
4	热水器	阿里斯顿	1件
5	鞋架	1.00*0.85	1件
6	沙发	1.75*0.55	1件
7	床	1.5米	1件
8	洗衣机	美的MB5501	1台

该区域为成熟的住宅小区, 城市基础设施完备, 具备六通(上水、下水、路、电、通讯、

燃气)。公共服务配套设施一般,周边有中国银行(泉州江南支行)、江南园区坑头社区卫生服务站、紫侨小学、兔喜超市(紫盛街店)等。根据《泉州市人民政府关于实施泉州市中心市区新一轮城镇土地定级和基准地价的通告》的通告(泉政〔2021〕2号)划分,估价对象所处地段属泉州市五级住宅用地,具体见估价对象位置图一。

五、价值时点

2022年7月8日(即第二次实地查勘日)

六、价值类型

本报告估价出的价值类型是市场价值。其定义为: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。

七、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则,具体依据如下:

(一)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。

(二)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。

(三)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。

(四)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在合理范围内。

(五)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。最高最佳利用即为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。

遵循最高最佳利用原则,评估价值应为在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)《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);

(二)《中华人民共和国城市房地产管理法》(1995年1月1日起施行,2019年8月26

日修正，2020年1月1日起施行)；

(三)《中华人民共和国土地管理法》(1999年1月1日起施行，2019年8月26日修正，2020年1月1日起施行)；

(四)《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，自2016年12月1日起施行)；

(五)《中华人民共和国城市维护建设税法》(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)；

(六)《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(国务院令 第448号)；

(七)《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，自2021年9月1日起施行)；

(八)《中华人民共和国拍卖法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等六部法律的决定》第二次修正)；

(九)《中华人民共和国民事诉讼法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正)；

(十)《城市房地产转让管理规定》(1995年9月1日起施行，2001年8月15日修正施行)；

(十一)《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》(1998年7月18日起施行)；

(十二)《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 2018年9月1日起施行)；

(十三)《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 2017年1月1日起施行)；

(十四)《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 2012年1月1日起施行)；

(十五)《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》(2009年11月20日起施行)；

(十六)《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》(2005年1月1日起施行)；

(十七)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作的管理规定》(法办发[2007]5号 2007年8月23日)；

(十八)关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号)；

- (十九)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号);
- (二十)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- (二十一)中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- (二十二)《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》(FJYD-101-2017);
- (二十三)《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);
- (二十四)《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);
- (二十五)《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告财政部 税务总局》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);
- (二十六)《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》(国家税务总局公告2019年第14号);
- (二十七)《福建省物价局 福建省财政厅关于废止土地房屋登记收费等政策性文件的通知》(闽价费[2017]15号);
- (二十八)《泉州市人民政府办公室转发市国土资源局关于泉州市中心市区划拨国有建设用地使用权补办出让和转让有关问题意见的通知》(泉政办[2018]31号);
- (二十九)《泉州市人民政府关于实施泉州市中心市区新一轮城镇土地定级和基准地价的通告》的通告(泉政[2021]2号);
- (三十)估价委托人提供的《福建省晋江市人民法院价格鉴定委托书》[(2019)闽0582执2039号]、《福建省晋江市人民法院执行裁定书》[(2019)闽0582执2039号]、《房屋所有权证》(证号:泉房权证鲤城区(鲤)字第201612588号)、《泉州市不动产登记中心复函》、《泉州市住房和城乡建设局关于高科雅园1#楼1509处置意见的复函》(泉建函[2021]290号)、《晋江市人民法院查封(扣押)财产清单》、《评估基本事项确认函》复印件等有关资料;

(三十一)本公司掌握的有关资料及估价人员实地查勘所获取的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，本次估价选用的估价方法为比较法、收益法、成本法。

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。计算公式如下：

估价对象房地产比较价值 = 建立比较基准后可比实例成交单价 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

收益法是指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或价格的方法。

转售模式下的收益法计算公式如下:

$$V = A \div Y \times [1 - 1 \div (1+Y)^t] + V_t \div (1+Y)^t$$

其中: V -收益法评估价值; A -房地产期间收益; Y -房地产报酬率; V_t -期末转售收益;
 t -房地产持有期。

成本法是通过估算估价对象的重置成本和实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值,将重置成本扣减各种贬值作为估价对象评估值得一种方法。

成本法计算公式为: 评估价值=重置成本×成新率, 成新率=1-贬值率。

本次估价选用估价方法的技术路线:

(一) 比较法

1. 搜集交易实例;
2. 选取3个可比实例;
3. 对可比实例的实际成交价格进行适当处理;
4. 求取比较价格(单价)。

(二) 收益法

1. 确定场上投资者对同类房地产的典型持有时间及可预测期间收益的一般期限;
2. 计算估价对象有效毛收入;
3. 计算运营费用;
4. 确定房地产持有期间收益;
5. 分析估价对象执有期内收益的变化趋势及执有期内估价对象房地产市场价格变化趋势;
6. 计算期末转售收益;
7. 计算房地产报酬率;
8. 求取估价对象收益价值。

(三) 成本法

1. 确定家具家电重新购置价;
2. 确定成新率;
3. 求取家具家电现值。

十、估价结果

本公司根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,选取科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过细致计算并结合估价经验,在价值时点满足全部估价假设和限制条件下,确定估价对象市场价值总估价额(已包含出让金、含室内二次装修及室内家具家电)为人民币叁拾玖万捌仟肆佰元整(¥39.84万元),其中住宅房地产市场价值

福建中诚信德房地产评估有限公司

FUJIAN ZHONGCHENGXINDE REAL ESTATE EVALUATION CO.,LTD.

TEL : 0591-87980230

估价额(含室内二次装修)为人民币叁拾玖万陆仟壹佰元整(¥39.61万元)、家具家电市场价值估价额为人民币贰仟叁佰元整(¥0.23万元)。详细结果见下表:

房地产价值评估结果汇总表

币种:人民币



相关结果	估价方法	比较法	收益法
	测算结果	单价(元/m ²)	8924
	总价(万元)	44.16	21.45
房地产市场价值(含室内二次装修)	单价(元/m ²)	8006	
	总价(万元)	39.61	

家具家电价值估价结果汇总表

币种:人民币

项目	品牌及型号	数量	单价(元)	总价(元)
油烟机	saiklira	1件	113	113
空调	松下	2件	480	960
冰箱	万宝	1件	178	178
热水器	阿里斯顿	1件	260	260
鞋架	1.00*0.85	1件	49	49
沙发	1.75*0.55	1件	152	152
床	1.5米	1件	330	330
洗衣机	美的MB5501	1台	230	230
合计	-	-	-	2272元,取整0.23万元

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
林金凤	3520190017		2022年7月19日
李小娟	3520120027		2022年7月19日

十二、实地查勘期(第二次)

2022年7月8日至2022年7月8日。

十三、估价作业期

2020年6月16日至2022年7月19日。

福建中诚信德房地产评估有限公司

二〇二二年七月十九日



附 件

一、估价相关事项说明

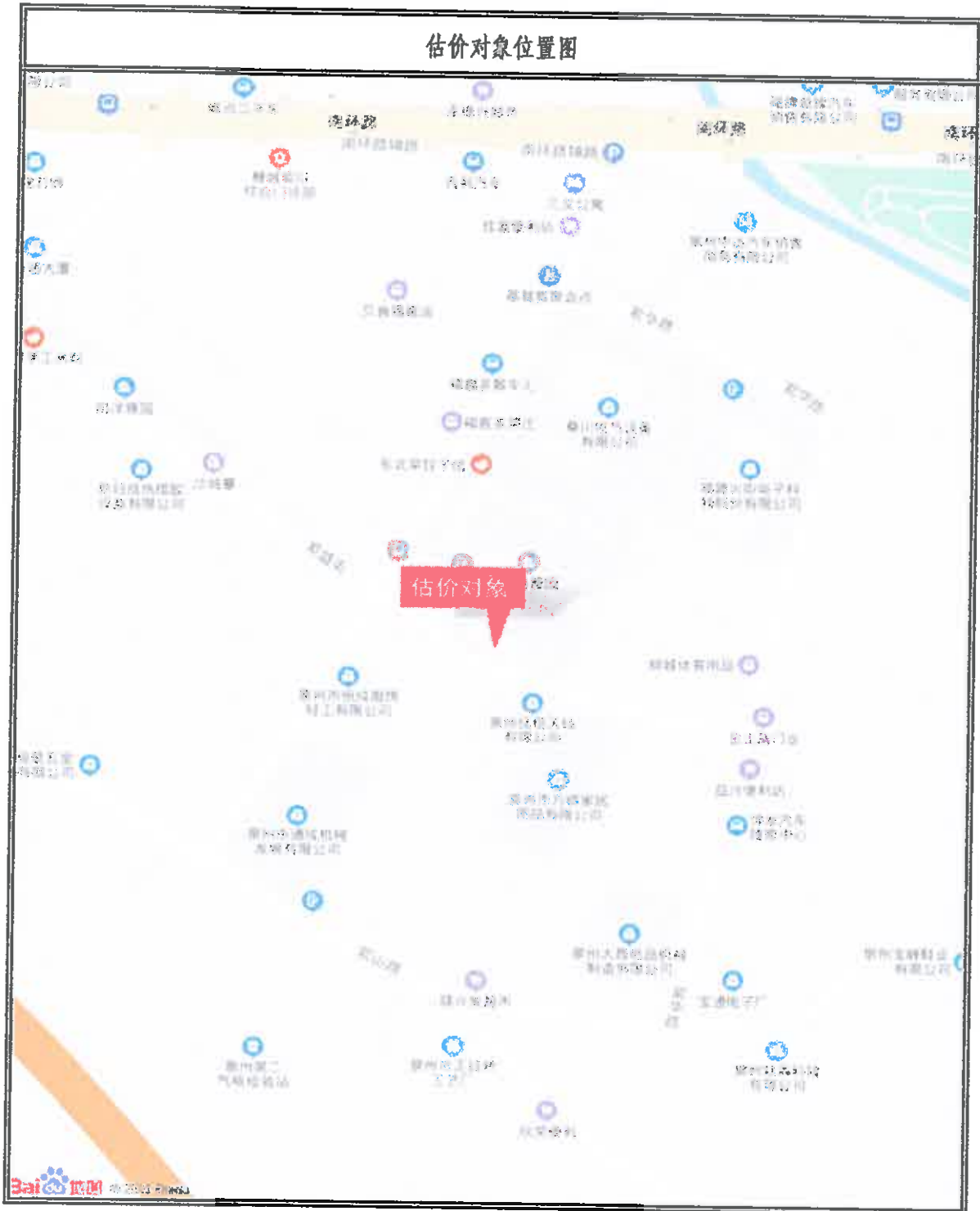
(一)估价对象实地查勘的说明

注册房地产估价师李小娟于2020年6月16日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行了记录，注册房地产估价师林金凤于2022年7月8日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行了记录。

(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



三、估价对象实勘照片



外立面



入户门



周边环境



周边环境



客厅及沙发



厨房及抽油烟机



卧室及床



卫生间



冰 箱



空 调



热 水 器



洗 衣 机

福建省晋江市人民法院

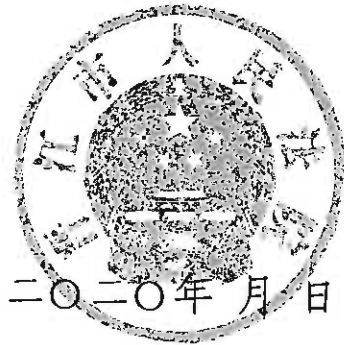
价格鉴定委托书

(2019) 闽 0582 执 2039 号

福建中诚信德房地产评估有限公司泉州分公司:

我单位因申请执行人陈伟杰与被执行人黄小平买卖合同纠纷一案需要,特委托你中心对被执行人黄小平名下址在泉州市鲤城区江南街道下店社区高科雅园 1#1509 室的房地产进行价格鉴定,具体事项如下:

1. 鉴定标的内容: 被执行人黄小平名下址在泉州市鲤城区江南街道下店社区高科雅园 1#1509 室的房地产;
2. 价格鉴定基准日:
3. 价格鉴定目的: 司法拍卖
4. 鉴定价格类型: 拍卖保留价
5. 鉴定要求及情况说明:
6. 附件材料: (1) 价格鉴定清单;
(2) 执行裁定书



福建省晋江市人民法院

执行裁定书

(2019)闽0582执2039号

申请执行人：陈伟杰，男，1996年6月28日出生，公民身份号码350322199606285115，汉族，住福建省晋江市池店镇兴霞路76号华洲小区2幢601室。

被执行人：黄小平，男，1980年8月20日出生，公民身份号码622201198008200017，汉族，住甘肃省山丹县李桥乡西沟村二社二社。

本院依据已经发生法律效力(2018)闽0582民初10666号民事判决书，于2019年3月1日向被执行人发出执行通知书、财产申报通知及限制消费令，责令被执行人于执行通知发出之日即履行生效法律文书所确定的义务并向本院申报财产。但被执行人至今尚未按执行通知履行义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十条、第二百四十二条、第二百四十四条之规定，裁定如下：

- 一、冻结、划拨被执行人黄小平相应的银行存款；
- 二、查封、冻结、扣押、拍卖、变卖被执行人黄小平应当履行义务部分的相应财产。

本裁定书送达后立即生效。

执行长 许海民
执行员 陈昌演
执行员 黄飞

二〇一九年四月二日

书记员 王星

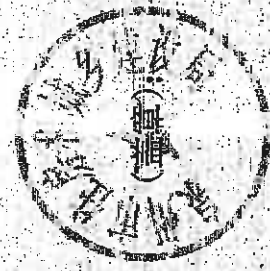
房屋所有权证
权利人: 王德林



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2012版)

根据《中华人民共和国物权法》房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

王德林
2020.5.23



登记机构

鄂 房权证 鲤城区(鲤)字第 201612568 号

房屋所有权人	黄小平		
共有情况			
房屋坐落	鲤城区江南街道下店社区高利雅园1#楼1509		
登记时间	2016-07-08		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	套内建筑面积 (m ²)	分摊面积 (m ²)	其他
	40.43		
土地状况	土地取得方式	土地使用年限	

附 记

该房屋属限价房，自办理房屋权属登记之日起10年内，不得转让、不得出租、不得再转让的。逾期交易，逾期转让，房屋所有取得方式，买卖。

房屋取得方式：买卖

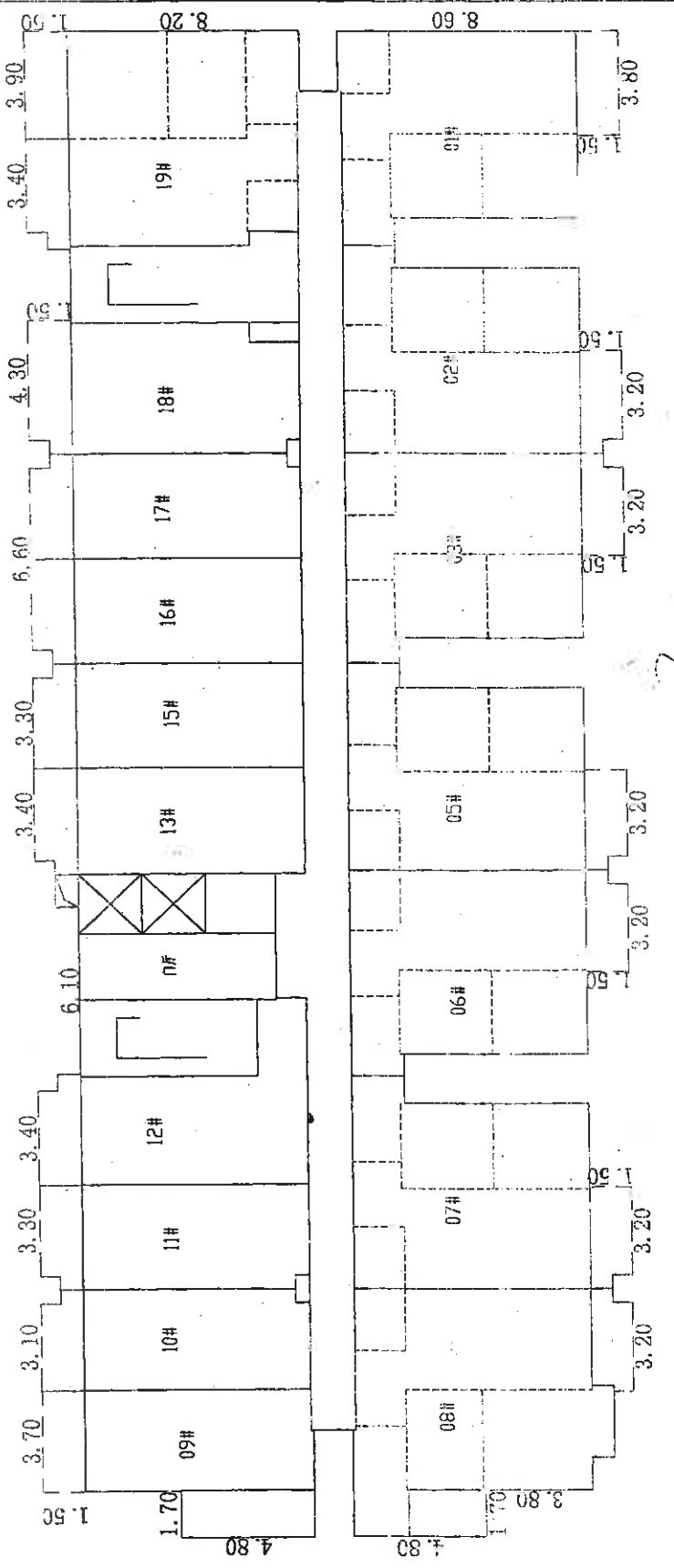
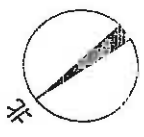
房屋编号：764118

房屋编号：20121076262

填发单位 (盖章)



商品房面积计算依据：该商品房预售证为泉房（2008）房预售证第007号（2008年3月25日核发），通用
 国家标准GB/T 17986.1-2000《房产测量规范》及建设部建房[2002]74号文件和本地相关规定。



六至十六层平面图

结构	钢筋砼
地上层数	16
房屋套内建筑面积 m ²	39.73
房屋公共分摊面积 m ²	9.75
房屋总建筑面积 m ²	49.48

泉州市房地产测绘队

房屋 坐落	高种雅园1#楼 1509H		
队长	陈育新	审定	陈育新
测绘员	陈育新	日期	2012.04.15
审核员	陈育新	比例	1:200
绘图员	陈育新	日期	2012.04.15
审核员	陈育新	比例	1:200
绘图员	陈育新	日期	2012.04.15

注 意 事 项

一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。

二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查

阅房屋登记簿。

三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明

房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注

记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 1104010001

泉州市不动产登记中心

复函

晋江市人民法院：

2020年6月22日来函收悉，现将有关情况函复如下：

位于泉州市鲤城区江南街道下店社区高科雅园1#楼1509号房屋，土地性质出让，转让时无需缴纳土地出让金，只需缴纳相关税收及登记费，登记费按住宅80元/宗收取，税收请向税务部门咨询（咨询电话：22117781）。相关限购政策、限售政策及政策性用房上市审批手续请向泉州市房屋交易中心咨询（咨询电话：22178869、22178881）。



泉州市住房和城乡建设局

泉建函〔2021〕290号

泉州市住房和城乡建设局关于 高科雅园 1#楼 1509 处置意见的复函

福建省晋江市人民法院：

贵院来函咨询泉州市鲤城区江南街道高科雅园 1#楼 1509 房产的相关情况收悉。经研究，现函复如下：

1. 根据泉州市人民政府《关于印发泉州市中心市区普通（限价）商品住房销售管理暂行规定的通知》（泉政文〔2007〕79号）的规定，普通（限价）商品住房自办理房屋权属登记之日起 10 年内不得转让、不得出租。

2. 若该房产被司法拍卖处置或以物抵债，按规定补交土地出让金差价后，该房产的性质变更为普通商品房，无需审核受让人是否符合限价房申请条件。

3. 高科雅园 1#1509 房产属于限价房，待房屋权属登记之日起满 10 年后，受让人可持法院判决书到市不动产登记中心办理产权转移登记手续。

4. 按规定，受让人办理产权转移登记时，需补交土地出让金差价，具体金额咨询市不动产登记中心。




(此件不予公开)



晋江市人民法院
查封(扣押)财产清单


2022年7月8日

编号	财产名称	特征及成色	数量
1.	油烟机		1件
2.	空调		2件
3.	冰箱		1件
4.	热水器		1件
5.	鞋柜		1件
6.	沙发		1件
7.	床		1件
8.	洗衣机		1台

在场人：王丽娟 

被执行人(家属)：

执行人员：王丽娟 

书记员：施理忠 

评估基本事项确认函

福建中诚信德房地产评估有限公司：

我院委托你公司对 鲤城区江南街道下店社区高科雅园1#1509 进行评估，现确认如下相关信息：

1. 本次委托评估的财产范围包含（多选）建筑物、分摊的土地使用权、房地产（不动产）的房屋配套设施设备、家具家电、机器设备、装饰装修、相关场地、债权债务、特许经营权、其它_____
2. 装修评估的精度，估算/有材料精算/无材料精算。
3. 本次委托评估的评估对象交易税费负担方式为（单选）转让人和买受人各自负担
全部由买受人负担全部从财产处置价款中扣除其他负担方式 不考虑
4. 本次委托评估的评估对象存在/不存在租赁权、用益物权及占用使用情况。
你公司除去/不除去租赁权、用益物权及占用使用情况后评估拍卖对象的价值。
5. 评估对象欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金如下：税金（如增值税及附加、房产税、土地使用税）_____元；土地出让金：_____元；商品房预售合同未付房款：_____元（未付房款由买受人/被拍卖人承担）；物业费及其滞纳金：_____元；水费及其滞纳金：_____元；电费及其滞纳金：_____元；燃气及其滞纳金：_____元；其他欠费：_____元。欠费情况相关材料详见附件。无欠费情况材料，评估中不需考虑。
6. 本次涉执房地产处置司法评估的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用不从财产处置价款中扣除/从财产处置价款中扣除，其中拍卖费：_____元；诉讼费：_____元；律师费_____元；财产处置费用评估中不予考虑
7. 本次涉执房地产处置司法存在/不存在需要测绘的无产权建筑物或构筑物等，及其所处状态在建合规建筑物/已完工合规但暂未办理权证的建筑物/已完工但未批准的建筑物/未批准的违章建筑，无产权建筑物或构筑物不列入评估范围/列入评估范围，待测绘报告出具后另见详细说明。
8. 本次涉执房地产为完工房地产/在建工程，其价值按照现状价值/按期房预售价值进行评估。其不存在/存在如拖欠工程款等法定优先受偿款_____元。
9. 本次涉执房地产实际用途与登记用途一致/不一致，评估按实际用途/登记用途进行。

记录人：叶榕 见证人：林强 记录时间：2022.7.8



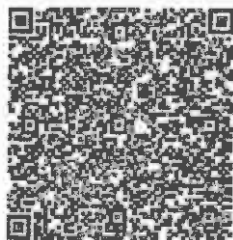
营业执照

(副本)

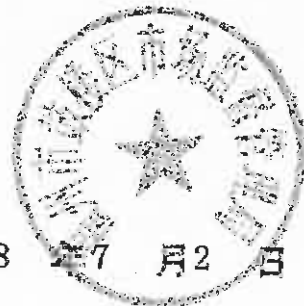
副本编号: 1-1

统一社会信用代码 913501027661856861

名称 福建中诚信德房地产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 福州市鼓楼区湖东路154号中山大厦A座23层(电梯二十五层)
法定代表人 陈凡
注册资本 贰佰万圆整
成立日期 2004年10月13日
营业期限 2004年10月13日 至 2024年10月13日
经营范围 从事房地产估价活动; 全国范围内从事土地评估业务; 资产评估; 价格评估; 土地调查评估服务; 房地产信息咨询。
(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)



登记机关



请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

2018 年 7 月 2 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：福建中诚信德房地产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

陈凡

住 所：福州市鼓楼区湖泰路154号中山大厦A座23层（电
梯二十五层）

统一社会信用代码：913501027661856861

备案等级：一级

证书编号：352017020

有效期限：2020年9月16日 至 2023年9月15日



发证机关(公章)
二〇二〇年九月十六日

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. 00247180

姓名 / Full name

李小娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

352201198408130083

注册号 / Registration No.

3520120027

执业机构 / Employer

福建中诚信德房地产评估有限公司
泉州分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-7

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. 00283048

姓名 / Full name

林金凤

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

350825198806135025

注册号 / Registration No.

3520190017

执业机构 / Employer

福建中诚信德房地产评估有限公司
泉州分公司

有效期至 / Date of expiry

2025-05-29

持证人签名 / Bearer's signature

