

【本资产评估报告依据中国资产评估准则编制】

【人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告】

福州市鼓楼区人民法院因资产处置涉及福州市晋安区鼓山镇  
洋里路 23 号六一佳园（绕城高速 6#安置地）17#楼 301 单元  
及室内物品

# 资产评估报告

君健资评〔2022〕第 30 号

（共 1 册，第 1 册）

福建君健房地产评估咨询有限公司

中国·福州

二〇二二年六月六日

# 目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告使用限制说明.....	18
十三、评估报告日.....	18
十四、签字盖章.....	18
附件.....	19
1. 现场勘查照片	
2. 资产评估结果汇总表及各评估明细表	
3. 福州市鼓楼区人民法院（2022）闽 0102 执恢 296 号《委托书》	
4. 权属证明材料：《不动产登记簿附件（所有权）》（不动产编号：1045048）、《查封、扣押财产清单》	
5. 资产评估师承诺函	
6. 资产评估机构营业执照（复印件）	
7. 资产评估机构资产评估备案公告（复印件）	
8. 资产评估师执业资格证书登记卡（复印件）	

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及本资产评估报告资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及本资产评估报告资产评估专业人员特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及本资产评估报告资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估报告资产评估专业人员出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受本资产评估报告中假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、本次评估对象涉及的资产清单由委托人或者其他相关当事人申报。依法提供本次资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，是委托人和其他相关当事人的责任；委托人、其他相关当事人应当对其提供的《委托书》《不动产登记簿附件（所有权）》（不动产编号：1045048）、《查封、扣押财产清单》及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章。

八、本资产评估报告资产评估专业人员在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

九、本资产评估报告资产评估专业人员已对本次评估对象、其所涉及资产的法律权属状况、与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估专业人员对被评估资产的权属、与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估专业人员的关注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明材料的责任，亦不



能视为一种保证和认可。

十、本次资产评估结论仅在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用。本资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用限制。

十一、本资产评估报告资产评估专业人员及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除报告中已披露的资产评估涉及的相关事项外，本资产评估过程没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十二、未征得本资产评估机构同意，本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、本评估报告为以财政部门为主管部门的资产评估报告，并遵循财政部门制定、颁布的相关法律、制度、评估准则。任何部门、单位、自然人不得以财政部门制定、颁布之外的相关部门制定的有关评估法规来约束或规范本资产评估报告的相关内容及其资产评估机构执业行为。

十四、本资产评估报告是根据委托人及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一评估对象的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

# 福州市鼓楼区人民法院因资产处置涉及福州市晋安区鼓山镇 洋里路 23 号六一佳园（绕城高速 6#安置地）17#楼 301 单元 及室内物品 资产评估报告摘要

福建君健房地产评估咨询有限公司接受贵单位委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的资产评估程序和公允的方法，对委托评估的资产在评估基准日的市场价格进行了评估。现将评估报告摘要如下：

## 一、委托人及其他资产评估报告使用人

委托人：福州市鼓楼区人民法院。

被评估单位（产权持有人）：李华。

其他资产评估报告使用人：法律、行政法规规定的资产评估报告使用人以及潜在的资产竞买人。

## 二、评估目的

本次评估目的是反映福州市晋安区鼓山镇洋里路 23 号六一佳园（绕城高速 6#安置地）17#楼 301 单元及室内物品在评估基准日的市场价格，为委托人确定资产处置价提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为福州市晋安区鼓山镇洋里路 23 号六一佳园（绕城高速 6#安置地）17#楼 301 单元及室内物品。

评估范围为福州市晋安区鼓山镇洋里路 23 号六一佳园（绕城高速 6#安置地）17#楼 301 单元及室内物品，为一套住宅房地产及室内物品。

## 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价格。

## 五、评估基准日

本次评估基准日为 2022 年 04 月 19 日。

## 六、评估方法

委估房地产采用市场法及收益法、室内物品采用成本法。

## 七、评估结论

本资产评估机构根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的资产评估程序和公允的方法，对纳入评估范围的资产实施了现场勘查、市场调查、询证和评估计算。本次评估采用的价值类型为市场价格，委估房地产采用市场法及收益法、室内物品采用成本法进行评估。经定性分析与定量测算，得出如下结论：

福州市晋安区鼓山镇洋里路 23 号六一佳园（绕城高速 6#安置地）17#楼 301 单元及室内物品在评估基准日 2022 年 04 月 19 日，公开市场条件下的评估值为人民币贰佰贰拾叁万陆仟捌佰元整（小写 RMB：2,236,800），详见下表：

序号	项目名称	评估价值			交易税费			备注
		重置价值	评估值	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	卖方交易税费	买方交易税费	土地出让金	
1	房地产	2,224,800	2,224,800	18,171	66,700	66,800	4,300	实际缴纳交易税费应以税务机关最终确定金额为准
2	室内物品	28,613	12,000	/	400	400	/	
合计		2,253,413	2,236,800	/	67,100	67,200	4,300	

备注：具体详见各资产评估明细表。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

### 八、评估结论使用有效期

本资产评估报告应当在载明的有效期内使用；本资产评估报告有效期自评估基准日起一年有效，即自 2022 年 04 月 19 日至 2023 年 04 月 18 日止有效。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读报告正文。

福建君健房地产评估咨询有限公司

二〇二二年六月六日

# 福州市鼓楼区人民法院因资产处置涉及福州市晋安区鼓山镇 洋里路 23 号六一佳园（绕城高速 6#安置地）17#楼 301 单元 及室内物品 资产评估报告正文

福州市鼓楼区人民法院：

福建君健房地产评估咨询有限公司接受贵单位委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的资产评估程序和公允的方法，对委托评估的资产在评估基准日的市场价格进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人：福州市鼓楼区人民法院

（二）被评估单位（产权持有人）：李华

（三）其他资产评估报告使用人：法律、行政法规规定的资产评估报告使用人以及潜在的资产竞买人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经本资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

## 二、评估目的

本次评估目的是反映福州市晋安区鼓山镇洋里路 23 号六一佳园（绕城高速 6#安置地）17#楼 301 单元及室内物品在评估基准日的市场价格，为委托人确定资产处置价提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为福州市晋安区鼓山镇洋里路 23 号六一佳园（绕城高速 6#安置地）17#楼 301 单元及室内物品。

评估范围为福州市晋安区鼓山镇洋里路 23 号六一佳园（绕城高速 6#安置地）17#楼 301 单元及室内物品，为一套住宅房地产及室内物品。

### （一）房地产概况及描述

#### 1. 委估房地产财产范围

委估房地产为福州市晋安区鼓山镇洋里路 23 号六一佳园（绕城高速 6#安置地）17#楼 301 单元。委估房地产的财产范围包括建筑物（含室内二次装修，不可移动家具、家电等）、

土地使用权（含土地出让金）及配套设施。

## 2. 委估房地产建筑物基本状况

### (1) 名称、坐落

福州市晋安区鼓山镇洋里路 23 号六一佳园（绕城高速 6#安置地）17#楼 301 单元。

### (2) 规模

委估房地产建筑面积为 122.44 平方米（其中套内建筑面积 105.18 平方米）。

### (3) 用途

委估房地产用途为住宅。

### (4) 权属：

根据《不动产登记簿附件（所有权）》（不动产编号：1045048）记载：

所有权人：李华；共有情况：不动产编号：1045048；登记类型：历史遗留问题征收补偿安置房登记；业务宗号：FZDJ19320519；所有权证号：闽（2019）福州市不动产权第 9090138 号《不动产权证书》；不动产结构：钢混结构；成交价：113523；不动产取得方式：安置；登记时间：2019-10-29；权属范围：17#楼 301 单元；规划用途：住宅；建筑面积：122.44 平方米；套内建筑面积：105.18 平方米；附记：上一道权利人：福州统建拆迁工程处。

经查询福州市不动产登记和交易中心网站，委估房地产已抵押、被查封、无居住权登记记录。

### (5) 委估房地产建筑物其他基本状况

根据资产评估专业人员实地查勘获取的委估房地产信息，委估房地产建筑物其他基本状况如下表：

<b>建筑结构</b>	钢混结构	<b>外墙装饰</b>	方形砖
<b>配套设施设备</b>	给水、排水、供电、通讯网络、消防、管道燃气、数字电视、电梯		
<b>建筑功能</b>	防水、保温、隔热、隔声等达设计标准		
<b>总楼层及所在楼层</b>	委估房地产所处建筑物为地下一层、地上十八层（地下一层为停车场，以上均为住宅），委估房地产位于 3/18F（住宅第 3 层）。		
<b>住宅朝向、采光、通风</b>	东北朝向、南北略通透，朝向、采光及通风等均略好。	<b>临街（路）状况</b>	所处建筑物不临路。
<b>住宅视野景观</b>	无特殊视野景观。		
<b>建成年份</b>	约 2011 年	<b>住宅层高</b>	约 2.8 米
<b>目前使用状态</b>	空置	<b>估价用途</b>	住宅
<b>楼层平面布置</b>	住宅层平面呈点状分布，所处梯位为二电梯四户。		
<b>户型</b>	四房二厅一厨二卫二阳台		
<b>室内状况（普通装修）</b>	①客厅：地面铺金刚板，内墙面及天棚均刷水泥漆； ②餐厅：地面铺金刚板，内墙面及天棚均刷水泥漆； ③厨房：地面铺缸砖（300mm×300mm），内墙面贴瓷砖（300mm×600mm），天棚为铝扣板吊顶；设有灶台（人造石台面 3.56m×0.76m），内设大理石隔板高 0.76m； ④卧室：地面均铺金刚板，内墙面、天棚均刷水泥漆，室内为木门（0.85M，2.1M）；		

	<p>⑤卫生间：地面铺缸砖（300mm×300mm），内墙面贴瓷砖（300mm×600mm），天棚为铝扣板吊顶，均设有马桶（普通）、成品镜柜（长0.6M）、毛巾架，置物架等；</p> <p>⑥阳台：地面铺防滑地砖（300mm×300mm），天棚刷水泥漆。</p> <p>其余：室内水卫电照齐全，入户门为防盗门，室内为木门，窗为铝合金窗。委估房地产具体装修年限不详。经实地查勘，委估房地产室内门窗完好、开关灵活，油漆面层未见明显老化、剥落等现象；内墙面粉饰完整，顶棚粉饰完整，楼地面面层整体较为平整，未见磨损；细木装修油漆无失光；上、下水管道通畅，线路和各种照明装置完好；综合考虑成新率为60%。</p>
<p><b>维护状况</b></p>	<p>未出现明显地基变形和基础不均匀沉降现象，结构构件及建筑构件与部件外观完好，未出现裂缝；未发现建筑设施设备有影响使用的老化或腐蚀现象。建筑物维护状况略好。</p>

### 3. 土地基本状况

#### （1）宗地四至

东至福马路，西至远洋路，南至区间路，北至洋里路。

#### （2）地段等级

根据榕政办〔2020〕101号《福州市人民政府办公厅关于印发2019年福州市四城区基准地价更新成果的通知》文，委估房地产所处地段等级为福州市四级住宅用地。

#### （3）规划条件

委估房地产所在小区为已建成的安置房住宅小区，其规划条件符合城市规划限制条件，具体规划指标未知。

#### （4）开发程度

红线内外“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯）。

#### （5）权属

根据《不动产登记簿附件（所有权）》（不动产编号：1045048）记载：

土地性质：国有土地使用权；地号：晋安区0街坊525；土地使用权类型（取得方式）：划拨。

#### （6）其它条件

委估房地产所在宗地形状略规则，地形为平地，地势平坦，地质条件一般。

#### （二）室内物品概况及分布

根据委托人提供的《查封、扣押财产清单》记载，室内物品为家具家电类资产，主要为餐桌、床、空调及热水器等，共35项计38台（张/辆等）。资产评估专业人员通过现场勘查，截至评估基准日，无法获取室内物品购置时间及相关权属材料，上述资产分布于室内各房间，存放环境一般，其中房间1木雕工艺品及组合柜无实物，房间1茶盘台、床及办公桌，拆卸存放；家电无通电测试条件，故未进行通电测试，无法确定是否能正常运行使用，在无其他条件说明其不能运行的情况下，本次评估假设其可以正常使用。其余资产均可正常使用。具

体名称、规格型号、生产厂家及数量等情况详见《室内物品评估明细表》。

评估对象和评估范围与经济行为文件记载的一致。

#### 四、价值类型及其定义

(一) 综合考虑本次评估目的、评估对象所处的市场条件、评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本报告评估结论的价值类型为市场价格。

(二) 价值类型的定义：本评估报告书所称市场价格是指某种资产在市场上的平均交易价格。

就资产评估而言，公开市场是指一个或众多的自愿买方和自愿卖方，且地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方自愿、理智、各自精明地进行交易。事实上现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度，资产评估中的市场价格是在假定这种完善的市场存在、被评估资产在这样一个市场中交易而评定估算的价值。

#### 五、评估基准日

本报告评估基准日为 2022 年 04 月 19 日。

1. 资产评估是为特定的经济行为服务的，选择的评估基准日应有利于评估结果有效地服务于评估目的，避免由于评估基准日选择不当给当事人造成不必要的损失；本次评估所采用的评估基准日为现场勘查日。

2. 本报告所采用的一切取价标准均为评估基准日的标准。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

##### (一) 经济行为依据

福州市鼓楼区人民法院（2022）闽 0102 执恢 296 号《委托书》。

##### (二) 主要法律法规依据

1. 中华人民共和国主席令第 32 号《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修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

2. 中华人民共和国主席令第 32 号《中华人民共和国土地管理法》（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修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3. 中华人民共和国主席令第 46 号《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 日起实施）；

4. 中华人民共和国主席令第 45 号《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

5. 中华人民共和国主席令第 29 号《中华人民共和国城乡规划法》（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，自 2019 年 4 月 23 日起施行）；

6. 法释〔2018〕15 号《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》（2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

7. 法办〔2018〕273 号《关于印发〈人民法院委托评估工作规范的通知〉》（2018 年 12 月 10 日发布施行）；

8. 财政部、税务总局财税〔2018〕32 号《关于调整增值税税率的通知》（自 2018 年 5 月 1 日起执行）；

9. 财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年 3 月 20 日公布，自 2019 年 4 月 1 日起执行）；

10. 榕政办〔2017〕84 号《福州市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控的通知》（自 2017 年 3 月 29 日起施行）；

11. 榕政综〔2018〕174 号《福州市人民政府关于进一步整治房地产市场秩序的实施意见》（2018 年 5 月 28 日印发执行）；

12. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### （三）评估准则

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2018〕38 号）；

9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

13. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14 号）；

14. 其他相关准则。

#### （四）资产权属依据

1. 《不动产登记簿附件（所有权）》（不动产编号：1045048）；
2. 《查封、扣押财产清单》。

#### （五）取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；
2. 资产评估专业人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
3. 《资产评估常用方法与参数手册》（2011年版）；
4. 通过“淘宝网”、“ZOL 报价网”网站询价；
5. 《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《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）、《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017～FJYD-409-2017）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017版）等及评估作业期内可获取的与评估基准日、各可比实例交易日期相近的当地材料信息价；
6. 榕政办〔2020〕101号《福州市人民政府办公厅关于印发2019年福州市四城区基准地价更新成果的通知》（2020年09月22日印发执行）；
7. 榕政综〔2011〕25号《福州市人民政府关于调整福州市四城区国有建设用地使用权出让和划拨规费标准的通知》；
8. 榕财建函〔2016〕112号《福州市财政局关于房屋建设成本有关情况的函》；
9. 榕财建函〔2018〕142号《福州市财政局关于安置型商品房项目建安综合价问题的函》；
10. 可比实例相关资料；
11. 其他市场询价资料。

#### （六）其它参考资料

1. 财政部资产评估司主编的《全国资产评估参数资料选编》（第2版）；
2. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
3. 中华人民共和国国家标准——《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
4. 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）；
5. 《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）；
6. 资产评估专业人员现场勘查记录资料与市场调研所获得资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选取

资产评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径和技术手段的总和，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法，衍生方法有假设开发法等；进行资产评估时，需要根据评估对象性质、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

假设开发法是预计评估对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

## （二）未选方法的理由

### 1. 房地产

虽然委估房地产理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时成套住宅价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套房地产价格与成本的关联性弱，房地产的开发成本不能完全反映出房地产的现时市场价格，故不宜采用成本法。假设开发法适用范围包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的房地产，由于本次评估以保持产权用途及维持现状使用为前提，不属于该适用范围的房地产，故不宜采用假设开发法。

### 2. 室内物品

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，综合考虑室内物品评估时的市场条件、数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，由于无法取得充分相关类似资产的近期可比交易案例，故不宜采用市场法；由于室内物品不具有单独盈利性，故不宜采用收益法。

## （三）选用方法的理由

### 1. 房地产

经综合分析和判断，委估房地产属于具有交易性的住宅房地产，在评估对象同一供求圈内及在评估基准日近期存在着较多类似房地产的交易案例，故采用比较法。由于委估房地产具有获取收益的能力，在委估房地产同一供求圈内及在评估基准日近期存在着较多类似房地产的租赁案例，故采用收益法。

## 2. 室内物品

鉴于资产评估专业人员可取得评估对象室内物品的购置价格及相关参数，故采用成本法进行评估。

### （四）选用方法的说明及技术路线

#### 1. 房地产

本次评估采用比较法及收益法分别求取委估房地产出让方式下的比较单价和收益单价，然后根据测算结果采用算术平均法确定委估房地产的评估单价，从而求取委估房地产出让方式下价格，再计算委估房地产应缴纳的土地出让金，最终求得委估房地产划拨方式下市场价格。其中采用比较法及收益法分别求取委估房地产出让方式下的比较单价和收益单价的技术路线如下：

##### （1）采用比较法求取委估房地产出让方式下比较单价的技术路线

由于委估房地产为常见且单一的房地产，而且有较多的与之相类似的房地产可比实例，不必通过设定一种“标准房地产”来进行比较与调整，可以直接以委估房地产状况为基准将各可比实例状况与委估房地产状况逐个因素进行直接比较调整，这种路径也比较便捷与准确，故本次评估选择直接比较调整路径。其技术路线如下：

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

##### （2）选用收益法求取委估房地产出让方式下收益单价的技术路线

根据将未来收益转换为价格的方式不同，或者说资本化类型的不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。由于委估房地产属于具有收益性的房地产，具有获取收益的实际能力，其周边的类似房屋租赁活动频繁，租赁价格较容易获取，且未来收益和风险能够较准确地量化，本次评估选用报酬资本化法。报酬资本化法又分为“全剩余寿命模式”和“持有加转售模式”，类似委估房地产的收益一般来源于租金收益或转让增值收益，由于房地产使用寿命长，租金价格受外部宏观经济、区位条件变化等因素影响波动较大，预测其未来长期的租金收益并不客观，而且现实中，当相对于租金收入，房地产价格快速上涨或预期价格水平会有较大幅度提升时，房地产投资人也一般会选择直接转售变现，故本次评估选用持有加转售模式。其技术路线如下：

##### 1) 求取持有期房地产租赁净收益现值

①确定委估房地产的持有期；

②求取委估房地产的市场租金及年有效毛收入等；

③求取年运营费用；

- ④求取持有期房地产第一年的净收益；
- ⑤确定持有期内净收益逐年递增比率、房地产报酬率等；
- ⑥求取持有期房地产租赁净收益现值。

2) 求取持有期末房地产转售净收益现值

- ①求取持有期末转售价格；
- ②求取转售成本；
- ③求取持有期末转售净收益；
- ④求取持有期末房地产转售净收益现值。

3) 求取收益单价。

## 2. 室内物品

成本法是用现时条件下，重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需的全部合理重置成本，减去委估资产经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为委估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

其基本计算公式为：

评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

该公式转化为：评估值 = 重置成本 × 成新率

### (1) 重置成本的确定

重置成本一般由购置价、运杂费、安装调试费、基础费、资金成本、工程前期及其他费用等部分构成。

由于本次评估目的是为委托人确定资产处置价提供价值参考依据，资产评估专业人员根据评估对象具体情况，委估室内物品的重置成本为含税购置价、运杂费及安装费之和，采用持续使用假设进行评估，即：重置成本 = 含税购置价 + 运杂费 + 安装调试费，不考虑基础费、资金成本、工程前期及其他费用。

### (2) 成新率的确定

由于委估室内物品无法获得购置时间，本次评估成新率仅采用现场勘查成新率。现场调查了解获得委估室内物品的使用状况、维修保养情况、工作环境等因素综合确定现场勘查成新率。

### (3) 评估值

评估值 = 重置成本 × 成新率。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

本资产评估机构在接受评估业务委托之前，采取与委托人等相关当事人讨论、阅读基础资料、初步调查等方式，与委托人等相关当事人共同明确委托人和相关当事人基本情况、评估目的、评估基准日、评估对象和评估范围等基本事项，对自身专业胜任能力和业务风险进行综合分析和评价。在确定可以接受委托后函告委托人，并在接受委托后，根据初步了解以及项目时间的总体要求，制订评估工作计划，组织并确定资产评估专业人员。

本阶段的工作时间为 2022 年 03 月 22 日至 2022 年 04 月 18 日。

### （二）现场评估阶段

资产评估专业人员于 2022 年 04 月 19 日在委托人等有关人员的配合下，对委估资产进行现场勘查和记录，收集和调阅类似资产市场相关信息，选择适合的评估方法。

本阶段的工作时间为 2022 年 04 月 19 日。

### （三）评估测算阶段

在对委估资产进行现场勘查、市场调研和收集合适的可比实例等相关资料的基础上采用适当的评估方法进行评估测算。资产评估专业人员向委托人要求提供土地使用权面积相关权属材料，委托人于 2022 年 05 月 17 日告知无法提供土地使用权面积相关权属材料，要求按现有材料评估。

本阶段的工作时间为 2022 年 04 月 19 日至 2022 年 05 月 31 日。

### （四）评估汇总、审核、提交报告阶段

在上述工作基础上撰写资产评估报告书及评估技术报告和相关说明材料，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见，并经本资产评估机构三审通过后，由法人代表签发，向委托人提供正式资产评估报告书。

本阶段的工作时间为 2022 年 05 月 31 日至 2022 年 06 月 06 日。

### （五）工作档案归档

本资产评估机构及资产评估专业人员在向委托人提交资产评估报告书后，将资产评估工作档案归档。

## 九、评估假设

### （一）评估前提：

#### 1. 交易假设

假设评估对象已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据评估对象的交易条件等模拟

市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

## 2. 公开市场假设

假设评估对象拟进入的市场是公开市场。公开市场是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

## 3. 持续使用假设

假设评估对象按照目前的用途、使用方式、使用频率等条件下持续使用。

### （二）评估假设：

1. 以委托人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2. 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

3. 以资产评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

4. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5. 除已知悉并披露的事项外，本次资产评估以不存在抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且产权持有人对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件，不存在产权纠纷。

6. 委托人未告知评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金，而资产评估专业人员根据经验一般又无法知悉，本次评估假设评估对象相关税费已交清，无拖欠情况或评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

7. 评估对象室内物品中，家电无通电测试条件，故未进行通电测试，无法确定是否能正常运行使用，在无其他条件说明其不能正常使用的情况下，本次评估假设其可以正常使用。可能存在一定的瑕疵，建议买受人自行甄别，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

8. 经查询福州市不动产登记和交易中心网站，评估对象已抵押、被查封。由于本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本评估报告假设评估对象具有完全产权，未考虑评估对象在评估基准日已设定的他项权利及负债对评估结果的影响及其它有关风险，也未考虑查封、扣押、监管或受其他限制权利等因素对评估结果的影响。

本资产评估报告书及资产评估结论是依据上述评估前提、评估假设，以及本资产评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本资产评估报告书及资产评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

本资产评估机构根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的资产评估程序和公允的方法，对纳入评估范围的资产实施了现场勘查、市场调查、询证和评估计算。本次评估采用的价值类型为市场价格，委估房地产采用市场法及收益法、室内物品采用成本法进行评估。经定性分析与定量测算，得出如下结论：

福州市晋安区鼓山镇洋里路 23 号六一佳园（绕城高速 6#安置地）17#楼 301 单元及室内物品在评估基准日 2022 年 04 月 19 日，公开市场条件下的评估值为人民币贰佰贰拾叁万陆仟捌佰元整（小写 RMB：2,236,800），详见下表：

序号	项目名称	评估价值			交易税费			备注
		重置价值	评估值	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	卖方交易税费	买方交易税费	土地出让金	
1	房地产	2,224,800	2,224,800	18,171	66,700	66,800	4,300	实际缴纳交易税费应以税务机关最终确定金额为准
2	室内物品	28,613	12,000	/	400	400	/	
合计		2,253,413	2,236,800	/	67,100	67,200	4,300	

备注：具体详见各资产评估明细表。

## 十一、特别事项说明

（一）本次资产评估是以评估对象持续使用为评估假设前提，并且在资产评估报告有效期内，评估基准日的国家宏观经济政策、所在地区的社会经济环境、行业政策等各影响价值因素无重大变动。

（二）本资产评估机构在资产评估过程中，接受了部分由委托人提供的资产评估专业人员认为是资产评估过程中不可缺少的资料，如：《委托书》《不动产登记簿附件（所有权）》（不动产编号：1045048）、《查封、扣押财产清单》，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由委托人负责，资产评估专业人员假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

（三）对于产权持有人存在的可能影响资产评估值的产权纠纷、法律瑕疵事项及期后事项，在委托人及相关当事方委托时未作特殊说明而本项目资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（四）根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承

担责任；执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估专业人员执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

（五）本报告评估结论未考虑评估对象交易须支付的相关税费及处置费用对资产价值的影响。根据福建省房地产法拍实践，财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次评估结果不扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。本次评估测算的交易税费为委估房地产及室内物品于评估基准日以评估值进入市场转让时，买卖双方需承担的正常税费，交易税费测算结果仅供参考，其具体金额应以税务部门计算的为准。

（六）本报告评估结论包含增值税。

（七）根据福建省房地产法拍实践，拍卖时均按房屋现状进行，相关费用及相关责任由买受人自行承担，由此产生的问题不影响拍卖成交结果及成交价格。故本次评估不考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

（八）委托人提供的《不动产登记簿附件（所有权）》（不动产编号：1045048）中未记载建筑物的建成年份，委托人亦未提供相关建成年份资料，经资产评估专业人员实地调查，委估房地产约建成于 2011 年。本次评估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。

（九）委托人未提供委估房地产的《国有土地使用证》，根据《不动产登记簿附件（所有权）》（不动产编号：1045048）记载，委估房地产土地使用权类型为划拨，未记载土地使用权面积，本次评估土地出让金求取时以委估房地产所分摊的占地面积（垂直投影面积）作为其土地使用权面积进行计算。若与产权登记部门最终核定的不符，应以产权登记部门核定的为准，评估结论应作相应调整。计算过程如下：

委估房地产所分摊的土地使用权面积 =  $122.44/18 \approx 6.8$ （平方米）

（十）评估结论是本资产评估机构出具的，受具体参加本次项目的资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

（十一）对评估对象存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

至本资产评估报告书提出之日，除上述事项外，本资产评估机构和资产评估专业人员在本项目的资产评估过程中没有发现，且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响资产评

估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 除委托人、被评估单位和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人以及潜在的资产购买人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告书仅供本资产评估报告中披露的资产评估报告使用人用于载明的评估目的。委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

4. 本资产评估报告应当在载明的有效期内使用；本资产评估报告使用有效期为一年，即自 2022 年 04 月 19 日至 2023 年 04 月 18 日止有效。

5. 本资产评估报告仅供委托人本次资产评估目的工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

6. 本报告含有若干附件，附件与其报告正文配套使用方有效。

7. 本评估报告须经本资产评估机构加盖公章并由两名资产评估师及法定代表人签字盖章后方可有效。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为二〇二二年六月六日，是形成最终评估专业意见的日期。

## 十四、签字盖章

资产评估师：

法定代表人：

福建君健房地产评估咨询有限公司

二〇二二年六月六日

# 附件

1. 现场勘查照片
2. 资产评估结果汇总表及各评估明细表
3. 福州市鼓楼区人民法院（2022）闽 0102 执恢 296 号《委托书》
4. 权属证明材料：《不动产登记簿附件（所有权）》（不动产编号：1045048）、《查封、扣押财产清单》
5. 资产评估师承诺函
6. 资产评估机构营业执照（复印件）
7. 资产评估机构资产评估备案公告（复印件）
8. 资产评估师执业资格证书登记卡（复印件）

## 现场勘查照片

小区出入口:



单元入口:



入户门:



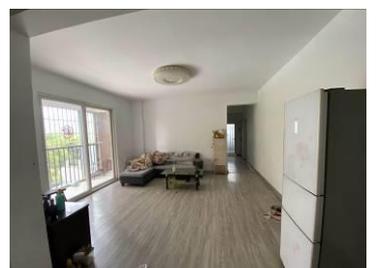
厨房:



餐厅:



客厅:



卧室:



卫生间:



外立面:



阳台:



室内物品:

