**本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**

**福建省闽侯县人民法院案件执行涉及的**

**闽侯县甘蔗街道旧城改造二期（三英村）回迁安置房三英花园****6#704单元住宅房地产**

**资产评估报告**

闽华审评报字[2022]155号

（共1册，第1册）

福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司

2022年7月3日

目 录

[声明 1](#_Toc27783)

[资产评估报告摘要 2](#_Toc11366)

[资产评估报告正文 3](#_Toc21873)

[一、委托人及其他资产评估报告使用人 3](#_Toc1096)

[二、评估目的 3](#_Toc3596)

[三、评估对象和评估范围 3](#_Toc12627)

[四、价值类型 5](#_Toc15226)

[五、评估基准日 6](#_Toc24578)

[六、评估依据 6](#_Toc3229)

[七、评估方法 8](#_Toc20131)

[八、评估程序实施过程和情况 8](#_Toc11708)

[九、评估假设 18](#_Toc27363)

[十、评估结论 18](#_Toc1608)

[十一、特别事项说明 19](#_Toc21762)

[十二、资产评估报告使用限制说明 19](#_Toc31175)

[十三、资产评估报告日 20](#_Toc15754)

[资产评估报告附件 21](#_Toc27963)

# 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资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人和法律、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资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息的真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产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。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，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。

# 资产评估报告摘要

福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司接受福建省闽侯县人民法院的委托，遵照有关法律、法规和资产评估准则、遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对洪潮位于闽侯县甘蔗街道旧城改造二期（三英村）回迁安置房三英花园6#704单元房地产在法定利用前提下于2022年6月9日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据《评估委托书》（[2022]闽0121执恢419号），福建省闽侯县人民法院在执行申请执行人闽侯县农村信用合作联社与被执行人福州东利娱乐城有限公司、福州国兴贸易有限公司、洪潮、洪居明、王起祥、洪安旺借款合同纠纷一案中，委托福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司对被执行人洪潮位于闽侯县甘蔗街道旧城改造二期（三英村）回迁安置房三英花园6#704单元的住宅房地产进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

评估对象和评估范围：评估对象为三英花园6#704单元的住宅房地产，建筑面积60.96平方米；评估范围包括建筑物（毛坯房）、建筑物占用的土地使用权（含土地出让金），不含债权债务等其他财产或权益。

评估基准日：2022年6月9日。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法。

评估结论：评估对象在评估基准日2022年6月9日，在满足假设限制条件下的评估值为510000元(大写人民币金额：伍拾壹万元整)。

具体评估结果详见《固定资产-房屋建筑物评估明细表》。

本资产评估报告仅用于本报告载明的评估目的和用途。本报告评估结论的使用有效期自评估基准日起壹年，即自2022年6月9日至2023年6月8日止。

**以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**

**福建省闽侯县人民法院案件执行涉及的**

**闽侯县甘蔗街道旧城改造二期（三英村）回迁安置房**

**三英花园6#704单元住宅房地产**

# 资产评估报告正文

闽华审评报字[2022]155号

**福建省闽侯县人民法院：**

福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对案件执行涉及的洪潮位于闽侯县甘蔗街道旧城改造二期（三英村）回迁安置房三英花园6#704单元住宅房地产在法定利用前提下于2022年6月9日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估项目的委托人为福建省闽侯县人民法院，其他资产评估报告使用人为案件执行涉及的相关当事人。

## 二、评估目的

根据《评估委托书》（[2022]闽0121执恢419号），福建省闽侯县人民法院在执行申请执行人闽侯县农村信用合作联社与被执行人福州东利娱乐城有限公司、福州国兴贸易有限公司、洪潮、洪居明、王起祥、洪安旺借款合同纠纷一案中，委托福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司对被执行人洪潮位于闽侯县甘蔗街道旧城改造二期（三英村）回迁安置房三英花园6#704单元住宅房地产进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为三英花园6#704单元住宅房地产，建筑面积60.96平方米；评估范围包括建筑物（毛坯房）、建筑物占用的土地使用权（含土地出让金），不含债权债务等其他财产或权益。

（一）权属状况

委托人未提供被评估房产的权属证明，经了解评估对象为新建成的安置房，还无法办理不动产权证，委托人提供旧城改造二期项目三英花园安置房中签证明单，记载内容详见下表：

**证明单载内容摘要表 表1**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **选房顺序号：548** | | | |
| **被征收户姓名** | **洪潮** | | |
| 身份证号码 | 350121197302280239 | 单元房号码 | 6#704 |
| 单元面积 | 60.96m2 | | |

（二）区位状况

1.坐落：闽侯县甘蔗街道（三英村）。

2.方位：评估对象位于闽侯县东部，根据《闽侯县人民政府关于印发闽侯县2019年城镇基准地价更新成果的通知》，属闽侯县一级城区住宅用地范围内。

3.与重要场所的距离：距离闽侯县行政服务中心约1公里，距离闽运闽侯客运站约2公里，距离闽侯杜坞火车站约7公里，与重要场所（设施）的距离一般。

4.楼宇位置：评估对象所在建筑物不临中心花园，临小区边道路，楼宇位置较差。

5.基础设施：基础设施已达到“五通”，水、电供应保证率高，基础设施完善。

6.道路状况：周边有昙石山西大道、蔗洲路、学院路等道路，路网分布较密集；路况较好；交通流量较大，道路通达度较好。

7.出入可利用交通工具：出入可利用公交车、出租车等；距昙石山西大道上的“县卫生局”站约100米，有33、208、518、518支线、707、765、闽侯602路、闽侯607路等公交车经过，公交班次较多，辐射范围较广；乘坐的士较方便；交通便捷度较好。

8.停车方便程度：小区内有地上、地下停车场，附近路面有少量停车位，停车方便度较好。

9.交通管制情况：周边道路无特殊交通管制。

10.居住聚集度：周边有龙峰小区、世茂上游墅、新城丽景等多个住宅小区，入住率较高，居住聚集度较高。

11.公共服务设施：区域内有万家广场等购物场所；有中国邮政储蓄银行（县支行）等银行营业网点；有闽侯县妇幼保健所等医疗场所；有闽侯县甘蔗瀛洲小学、闽侯实验中学等学校，公共服务设施齐全。

12.景观：周边有樟山公园，绿化覆盖率一般，景观一般。

13.自然环境：周边卫生清洁状况一般，乱扔垃圾现象较少；但由于车流量较大，有一定的噪音和汽车尾气污染；自然环境一般。

14.人文环境：所在区域人员素质较高，治安状况较好，相邻房地产多为商住用房；人文环境较好。

15.朝向：南北朝向（南北通透），中间单元。

（三）土地实物状况描述与分析

1.名称：闽侯县甘蔗街道旧城改造二期（三英村）回迁安置三英花园6#704单元住宅房地产所属的宗地。

2.四至：东至无名路、西至无名路、南至闽侯县甘蔗街道三英村退役军人服务站、闽侯县市场监督局、北至蔗洲路。

3.面积：分摊土地使用权面积不详。

4.形状：形状不规则，不影响使用。

5.用途：住宅。

6.地形地势：地势较高，与相邻土地、道路略有高差，自然排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性小。

7.地质条件：地基承载能力较高，地基稳定性好。

8.土壤：未受过污染。

9.开发程度：宗地红线内已建成住宅，开发程度高。

（四）建筑物实物状况描述与分析

1.名称：闽侯县甘蔗街道（三英村）三英花园6#704单元住宅房地产。

2.规模：建筑面积60.96平方米。

3.用途：所在建筑物地上1层为物业用房，2-33层均为住宅。

4.楼层：所在楼宇地上共33层，评估对象位于自然层第8层。

5.建筑结构：钢混结构建筑物，结构等级高，抗震性能好。

6.设施设备：配有三部电梯，平均每部电梯服务64户、消防、给水、排水、电、网络等设施齐全。

7.装饰装修：外墙为涂料，室内无二次装修，为毛坯房。

8.层高：2.8米。

9.空间布局：地上总层数33层，为平层设计，评估对象所在建筑物垂直交通配2条人行楼梯，有3部电梯，平均每部电梯服务64户。

10.建成时间：建成于2021年。

11.使用及维护状况：目前空置，维护状况一般。

12.完损状况：按直线法测算建筑物成新率约为98%，成新率高；未发现明显不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体基本完好，屋面及外墙无漏水痕迹，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件完好，设备管道运行正常；未见有明显影响质量安全的问题。

13.物业服务：小区有2个常用出入口，由物业公司管理，物业服务水平一般，安防系统一般。

14.其他：小区品牌知名度一般，档次一般；小区内空气质量一般，卫生情况一般，周围噪声一般，小区内部景观及绿化条件一般；小区内有信报箱、健身器材、无幼儿园等配套设施，小区配套设施一般；小区无温泉管网引入；无江、河、湖、海、公园等特殊视野景观,视野景观一般。

## 四、价值类型

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值。

市场价值即自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是2022年6月9日（为人民法院委托之日）。

本次评估工作中做采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

## 六、评估依据

(一)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日）；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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）；

3.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，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）；

4.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)；

5.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局第50号令)；

6.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

7.《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）；

8.《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8月28日）；

9.《福建省高级人民法院关于执行中委托评估、拍卖工作的暂行规定》（闽高法[2004]25号）；

10.《福建省高级人民法院司法评估拍卖工作规定（试行）》（闽高法〔2012〕335号）；

11.《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议通过，2020年5月28日）；

12.《闽侯县人民政府关于印发闽侯县2019年城镇基准地价更新成果的通知》（闽侯县人民政府2021年6月30日）；

13.其他与本次资产评估相关的法律、法规等。

(二)准则依据

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-资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

6.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

7.《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38号)；

8.《资产评估执业准则-资产评估方法》(中评协[2019]35号)；

9.《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

11.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；

12.《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）。

(三)权属依据

1. 旧城改造二期项目三英花园安置房中签证明单。

(四)取价依据

1.评估人员市场调查；

2.资产评估师获得的其他相关信息。

## 七、评估方法

资产评估的基本方法有市场法、收益法和成本法。

（一）评估方法适用性分析

市场法适用于在公开市场上有足够数量相同或类似的资产的近期交易价格的资产。

收益法适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的资产。

成本法适用于取得成本的相关数据和信息来源广泛的资产。

（二）选择评估方法的理由

虽然评估对象理论上适用市场法，但同一供需圈缺乏与评估对象（安置房且2021年刚交房尚无法办理不动产权证）相类似住宅房地产买卖交易实例，故不适合选用市场法；由于评估对象的价值主要受市场供求关系左右，均衡原理已被淡化，在这种背景下，成本法不能准确地反映其市场价值，故不适合采用成本法；由于评估对象为收益性房地产，且区域内有较多与评估对象类似的房地产租赁可比实例，故可选用收益法。

## 八、评估程序实施过程和情况

（一）评估实施的主要程序

1.评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划，准备评估所需资料。

2.现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，关注评估对象法律权属。

3.评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

4.编制和提交评估报告阶段

评估人员在核实确认相关资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人就评估报告有关内容进行必要沟通；按评估委托书的要求向委托人提交正式资产评估报告。

（二）评估方法运用实施过程

**1.评估技术路线**

⑴直接采用市场客观租金求取年有效毛收入；

⑵求取年运营费用，测算评估基准日起第1年的净收益；

⑶假设报酬率每年不变，自评估基准日起30年内年净收益每年递增5%，自第31年起年净收益保持不变，求取收益价值，并折现到评估基准日；

⑷求取收益期结束后土地剩余价值，并折现至评估基准日，求取土地剩余价值现值；

⑸收益价值加上收益期结束后土地剩余价值现值求取评估对象市场价值。

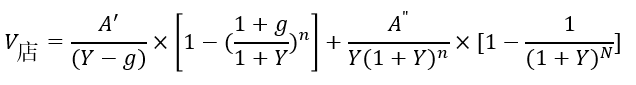
**2.评估对象测算过程**

**（1）评估对象状况**

三英花园位于闽侯县甘蔗街道蔗洲路南侧，评估对象所处的建筑物为33层的钢混结构建筑物，约建成于2021年。

本次评估选取三套位于该小区的住宅房地产租金案例与评估对象进行比较。

**（2）测算公式**



式中：A′、A″—第1、30年的年末净收益

n、N—收益期

Y—报酬率，采用累加法求取报酬率为3.05%

g—净收益逐年递增比率，评估对象位于闽侯县甘蔗街道，据调查，近年来闽侯县甘蔗街道同类房地产的年净收益增长率为2%至7%，本次评估取年净收益增长率为5%。

**报酬率求取表 表2**

| **序号** | **项目** | **评估对象取值** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 无风险报酬率 | 1.5%（评估基准日银行一年期存款基准利率） |
| 2 | 投资风险补偿率 | 1.00% |
| 3 | 管理负担补偿率 | 0.10% |
| 4 | 缺乏流动性补偿率 | 0.55% |
| 5 | 易于获得融资的优惠率 | -0.10% |
| 合计 | | 3.05% |

**（3）市场租金水平确定**

**①选择租金的可比实例**

评估对象目前空置，本次评估采用市场租金，评估人员通过市场调查三个可比实例的租金求取市场租金，详见表3。

**可比实例调查表 表3**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| **小区名称** | 三英花园6#2305 | 三英花园1#2203 | 三英花园7#2304 |
| **房屋坐落** | 闽侯县甘蔗街道旧城改造二期（三英村） | 闽侯县甘蔗街道旧城改造二期（三英村） | 闽侯县甘蔗街道旧城改造二期（三英村） |
| **建筑结构及设施** | 条状钢混结构，有电梯 | 条状钢混结构，有电梯 | 条状钢混结构，有电梯 |
| **建筑面积（平方米）** | 75 | 90 | 60 |
| **土地级别** | 闽侯县住宅一级 | 闽侯县住宅一级 | 闽侯县住宅一级 |
| **竣工时间** | 2021年 | 2021年 | 2021年 |
| **装修情况** | 简单装修 | 简单装修 | 简单装修 |
| **所处自然层/地上总楼层** | 23/32 | 22/30 | 23/32 |
| **各层用途** | 一层为物业用房，以上均为住宅 | 一层及以上均为住宅 | 一层为居民活动用房，以上为住宅 |
| **房屋朝向及单元位置** | 南北通透的中间单元 | 南北通透的中间单元 | 南北通透的中间单元 |
| **楼宇位置** | 临中心花园、临小区边道路，楼宇位置略差 | 不临中心花园、临小区边道路，楼宇位置较差 | 临中心花园、临小区边道路，楼宇位置略差 |
| **租金单价（元/平方米）** | 20 | 19 | 22 |
| **月租金（元）** | 1500 | 1700 | 1300 |
| **调查时间** | 2022/6/28 | 2022/6/28 | 2022/6/28 |
| **资料来源** | 市场调查 | 市场调查 | 市场调查 |
| **租金内涵** | 含装修，家电家具；期初支付；承租人负责物业费、水电费、租赁税费，出租人负责房屋维修费等 | 含装修，家电家具；期初支付；承租人负责物业费、水电费、租赁税费，出租人负责房屋维修费等 | 含装修，家电家具；期初支付；承租人负责物业费、水电费、租赁税费，出租人负责房屋维修费等 |

**②建立比较基础**

a.统一财产范围：是对可比实例与评估对象的财产范围进行对比，消除因财产范围不同造成的价格差异。主要有含有非房地产成分，带有债权债务的房地产和房地产的实物范围不同3种情形。评估对象为毛坯房，可比实例A、B、C均为简单装修且含家具家电，故需要对可比实例进行室内二次装修及带家具家电的统一。根据分析比较，考虑各可比实例均为新装修带家具家电，确定与毛坯房差额为：简单装修及带家具家电与毛坯差额6元/平方米，故室内二次装修情况已统一。

b.统一付款方式：可比实例均为按月结算，月初支付，与评估对象付款方式已一致。

c.统一计价单位：包括统一价格表示单位、统一币种和货币单位、统一面积内涵和计量单位。可比实例价格表示单位均为单位建筑面积的价格，币种均为人民币、货币单位均为元、面积内涵均为建筑面积、面积计量单位均为平方米，与评估对象已一致。

故可比实例建立比较基础后的单价为：

可比实例A=20-6=14（元/平方米.月）

可比实例B=19-6=13（元/平方米.月）

可比实例C=22-6=16（元/平方米.月）

**③各可比实例与评估对象因素比较分析**

各可比实例分别与评估对象进行比较，得出区位、实物、权益状况比较表中的“比较结果”。

可比实例比评估对象好的，“比较结果”中依程度不同表述为：好、较好、略好；

可比实例比评估对象差的，“比较结果”中依程度不同表述为：差、较差、略差；

可比实例与评估对象相同或相当的，“比较结果”中表述为：相似。

**区位状况比较表 表4**

| **项目** | **评估对象** | **可比实例A** | | **可比实例B** | | **可比实例C** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | **因素说明** | **因素说明** | **比较结果** | **因素说明** | **比较结果** | **因素说明** | **比较结果** |
| **居住聚集度** | 基准（位于闽侯县城区一级地段，周边有龙峰小区、世茂上游墅、新城丽景等多个住宅小区，入住率较高，居住聚集度较高） | 位于闽侯县城区一级地段，周边有龙峰小区、世茂上游墅、新城丽景等多个住宅小区，入住率较高，居住聚集度较高 | 相似 | 位于闽侯县城区一级地段，周边有龙峰小区、世茂上游墅、新城丽景等多个住宅小区，入住率较高，居住聚集度较高 | 相似 | 位于闽侯县城区一级地段，周边有龙峰小区、世茂上游墅、新城丽景等多个住宅小区，入住率较高，居住聚集度较高 | 相似 |
| **道路状况** | 基准（周边有昙石山西大道、蔗洲路、学院路等道路，路网分布较密集；路况较好；交通流量较大，道路通达度较好） | 周边有昙石山西大道、蔗洲路、学院路等道路，路网分布较密集；路况较好；交通流量较大，道路通达度较好 | 相似 | 周边有昙石山西大道、蔗洲路、学院路等道路，路网分布较密集；路况较好；交通流量较大，道路通达度较好 | 相似 | 周边有昙石山西大道、蔗洲路、学院路等道路，路网分布较密集；路况较好；交通流量较大，道路通达度较好 | 相似 |
| **出入可利用交通工具** | 基准（出入可利用公交车、出租车等；距昙石山西大道上的“县卫生局”站约100米，有33、208、518、518支线、707、765、闽侯602路、闽侯607路等公交车经过，公交班次较多，辐射范围较广；乘坐的士较方便；交通便捷度较好） | 出入可利用公交车、出租车等；距昙石山西大道上的“县卫生局”站约100米，有33、208、518、518支线、707、765、闽侯602路、闽侯607路等公交车经过，公交班次较多，辐射范围较广；乘坐的士较方便；交通便捷度较好 | 相似 | 出入可利用公交车、出租车等；距昙石山西大道上的“县卫生局”站约100米，有33、208、518、518支线、707、765、闽侯602路、闽侯607路等公交车经过，公交班次较多，辐射范围较广；乘坐的士较方便；交通便捷度较好 | 相似 | 出入可利用公交车、出租车等；距昙石山西大道上的“县卫生局”站约100米，有33、208、518、518支线、707、765、闽侯602路、闽侯607路等公交车经过，公交班次较多，辐射范围较广；乘坐的士较方便；交通便捷度较好 | 相似 |
| **交通管制情况** | 基准（周边道路无特殊交通管制） | 周边道路无特殊交通管制 | 相似 | 周边道路无特殊交通管制 | 相似 | 周边道路无特殊交通管制 | 相似 |
| **停车方便程度** | 基准（小区内有地上、地下停车场，附近路面有少量停车位，停车方便度较好） | 小区内有地上、地下停车场，附近路面有少量停车位，停车方便度较好 | 相似 | 小区内有地上、地下停车场，附近路面有少量停车位，停车方便度较好 | 相似 | 小区内有地上、地下停车场，附近路面有少量停车位，停车方便度较好 | 相似 |
| **基础设施** | 基准（基础设施已达到“五通”，水、电供应保证率高，基础设施完善） | 基础设施已达到“五通”，水、电供应保证率高，基础设施完善 | 相似 | 基础设施已达到“五通”，水、电供应保证率高，基础设施完善 | 相似 | 基础设施已达到“五通”，水、电、气供应保证率高，基础设施完善 | 相似 |
| **公共服务设施** | 基准（区域内有万家广场等购物场所；有中国邮政储蓄银行（县支行）等银行营业网点；有闽侯县妇幼保健所等医疗场所；有闽侯县甘蔗瀛洲小学、闽侯实验中学等学校，公共服务设施齐全） | 区域内有万家广场等购物场所；有中国邮政储蓄银行（县支行）等银行营业网点；有闽侯县妇幼保健所等医疗场所；有闽侯县甘蔗瀛洲小学、闽侯实验中学等学校，公共服务设施齐全 | 相似 | 区域内有万家广场等购物场所；有中国邮政储蓄银行（县支行）等银行营业网点；有闽侯县妇幼保健所等医疗场所；有闽侯县甘蔗瀛洲小学、闽侯实验中学等学校，公共服务设施齐全 | 相似 | 区域内有万家广场等购物场所；有中国邮政储蓄银行（县支行）等银行营业网点；有闽侯县妇幼保健所等医疗场所；有闽侯县甘蔗瀛洲小学、闽侯实验中学等学校，公共服务设施齐全 | 相似 |
| **自然环境** | 基准（周边卫生清洁状况一般，乱扔垃圾现象较少；但由于车流量较大，有一定的噪音和汽车尾气污染；自然环境一般） | 周边卫生清洁状况一般，乱扔垃圾现象较少；但由于车流量较大，有一定的噪音和汽车尾气污染；自然环境一般 | 相似 | 周边卫生清洁状况一般，乱扔垃圾现象较少；但由于车流量较大，有一定的噪音和汽车尾气污染；自然环境一般 | 相似 | 周边卫生清洁状况一般，乱扔垃圾现象较少；但由于车流量较大，有一定的噪音和汽车尾气污染；自然环境一般 | 相似 |
| **人文环境** | 基准（所在区域人员素质较高，治安状况较好，相邻房地产多为商住用房；人文环境较好） | 所在区域人员素质较高，治安状况较好，相邻房地产多为商住用房；人文环境较好 | 相似 | 所在区域人员素质较高，治安状况较好，相邻房地产多为自建民房；人文环境较好 | 相似 | 所在区域人员素质较高，治安状况较好，相邻房地产多为商住用房；人文环境较好 | 相似 |
| **景观** | 基准（周边有樟山公园，绿化覆盖率一般，景观一般） | 周边有樟山公园，绿化覆盖率一般，景观一般 | 相似 | 周边有樟山公园，绿化覆盖率一般，景观一般 | 相似 | 周边有樟山公园，绿化覆盖率一般，景观一般 | 相似 |
| **楼宇位置** | 基准（临中心花园，临小区边道路，楼宇位置略差） | 临中心花园、临小区边道路，楼宇位置略差 | 相似 | 不临中心花园，临小区边道路，楼宇位置较差 | 略差 | 临中心花园、临小区边道路，楼宇位置略差 | 相似 |
| **划片名校** | 基准（无划片名校） | 无划片名校 | 相似 | 无划片名校 | 相似 | 无划片名校 | 相似 |
| **朝向** | 基准（南北朝向（南北通透），中间单元） | 南北朝向（南北通透），中间单元 | 相似 | 南北朝向（南北通透），中间单元 | 相似 | 南北朝向（南北通透），中间单元 | 相似 |
| **楼层** | 基准（位于第8层，总层数33层，有电梯） | 位于第23层，总层数32层，有电梯 | 较好 | 位于第22层，总层数30层，有电梯 | 较好 | 位于第23层，总层数32层，有电梯 | 较好 |

**实物状况比较表 表5**

| **项目** | **评估对象** | **可比实例A** | | **可比实例B** | | **可比实例C** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | **因素说明** | **因素说明** | **比较结果** | **因素说明** | **比较结果** | **因素说明** | **比较结果** |
| **土地形状** | 基准(形状不规则、不影响使用) | 形状不规则、不影响使用 | 相似 | 形状不规则、不影响使用 | 相似 | 形状不规则、不影响使用 | 相似 |
| **地形地势** | 基准(地势较高，与相邻土地、道路略有高差，自然排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性小） | 地势较高，与相邻土地、道路略有高差，自然排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性小 | 相似 | 地势较高，与相邻土地、道路略有高差，自然排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性小 | 相似 | 地势较高，与相邻土地、道路略有高差，自然排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性小 | 相似 |
| **地质** | 基准(地基承载能力较高，地基稳定性好) | 地基承载能力较高，地基稳定性好 | 相似 | 地基承载能力较高，地基稳定性好 | 相似 | 地基承载能力较高，地基稳定性好 | 相似 |
| **开发程度** | 基准(宗地红线外具备“五通”，宗地红线内已建成商住小区，开发程度高) | 宗地红线外具备“五通”，宗地红线内已建成商住小区，开发程度高 | 相似 | 宗地红线外具备“五通”，宗地红线内已建成商住小区，开发程度高 | 相似 | 宗地红线外具备“五通”，宗地红线内已建成商住小区，开发程度高 | 相似 |
| **新旧程度** | 基准（2021年） | 2021年 | 相似 | 2021年 | 相似 | 2021年 | 相似 |
| **建筑结构** | 基准（钢混结构） | 钢混结构 | 相似 | 钢混结构 | 相似 | 钢混结构 | 相似 |
| **建筑面积** | 基准（60.96平方米） | 75平方米 | 略差 | 90平方米 | 较差 | 60平方米 | 相似 |
| **一梯位几户** | 基准（两梯位6户） | 两梯位6户 | 相似 | 两梯位6户 | 相似 | 两梯位6户 | 相似 |
| **设施设备** | 基准（配有三部电梯，平均每部电梯服务64户） | 配有三部电梯，平均每部电梯服务62户 | 略差 | 配有三部电梯，平均每部电梯服务60户 | 略差 | 配有三部电梯，平均每部电梯服务62户 | 略差 |
| **小区品牌、档次** | 基准（小区品牌知名度一般，档次一般） | 小区品牌知名度一般，档次一般 | 相似 | 小区品牌知名度一般，档次一般 | 略差 | 小区品牌知名度一般，档次一般 | 相似 |
| **外墙装饰** | 基准(涂料) | 涂料 | 相似 | 涂料 | 相似 | 涂料 | 相似 |
| **小区规模** | 基准（小区规模较大） | 小区规模较大 | 相似 | 小区规模较大 | 相似 | 小区规模较大 | 相似 |
| **小区环境景观** | 基准（小区内空气质量一般，卫生情况一般，周围噪声一般，小区内部景观及绿化条件一般） | 小区内空气质量一般，卫生情况一般，周围噪声一般，小区内部景观及绿化条件一般 | 相似 | 小区内空气质量一般，卫生情况一般，周围噪声一般，小区内部景观及绿化条件一般 | 相似 | 小区内空气质量一般，卫生情况一般，周围噪声一般，小区内部景观及绿化条件一般 | 相似 |
| **小区配套设施** | 基准（小区内有信报箱、健身器材、无幼儿园等配套设施，小区配套设施一般） | 小区内有信报箱、健身器材、无幼儿园等配套设施，小区配套设施一般 | 相似 | 小区内有信报箱、健身器材、无幼儿园等配套设施，小区配套设施一般 | 相似 | 小区内有信报箱、健身器材、无幼儿园等配套设施，小区配套设施一般 | 相似 |
| **小区物业服务** | 基准（小区有2个常用出入口，由物业公司管理，物业管理水平一般，安防系统一般） | 小区有2个常用出入口，由物业公司管理，物业管理水平一般，安防系统一般 | 相似 | 小区有2个常用出入口，由物业公司管理，物业管理水平一般，安防系统一般 | 相似 | 小区有2个常用出入口，由物业公司管理，物业管理水平一般，安防系统一般 | 相似 |
| **视野景观** | 基准(无江、河、湖、海、公园等特殊视野景观,视野景观一般) | 无江、河、湖、海、公园等特殊视野景观,视野景观一般 | 相似 | 无江、河、湖、海、公园等特殊视野景观,视野景观一般 | 相似 | 无江、河、湖、海、公园等特殊视野景观,视野景观一般 | 相似 |
| **温泉** | 基准（无温泉） | 无温泉 | 相似 | 无温泉 | 相似 | 无温泉 | 相似 |

**权益状况比较表 表6**

| **项目名称** | **评估对象** | **可比实例A** | | **可比实例B** | | **可比实例C** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | **因素说明** | **因素说明** | **比较结果** | **因素说明** | **比较结果** | **因素说明** | **比较结果** |
| **他项权利限制** | 基准（无） | 无 | 相似 | 无 | 相似 | 无 | 相似 |
| **规划条件** | 基准（无特殊规划限制） | 无特殊规划限制 | 相似 | 无特殊规划限制 | 相似 | 无特殊规划限制 | 相似 |
| **剩余土地使用年限** | 基准（约68年） | 约68年 | 相似 | 约68年 | 相似 | 约68年 | 相似 |
| **土地使用权类型** | 基准（出让） | 出让 | 相似 | 出让 | 相似 | 出让 | 相似 |

**④各种因素的修正或调整**

a.交易情况修正

可比实例A、B、C均为正常交易，没有特殊行为造成的交易价格偏差，交易情况修正系数均为100/100。

b.市场状况调整

可比实例租金单价为评估基准日租金，故本次评估不进行市场状况因素调整，各可比实例的市场状况调整系数均为100/100。

c.区位、实物及权益状况调整

由于评估对象为常见且单一的房地产租金，而且有较多的与之相类似的房地产租金可比实例，不必要通过设定一种“标准房地产”来进行比较与调整，可以直接以评估对象状况为基准，将各可比实例状况与评估对象状况的逐个因素进行直接比较与调整，这种路径也比较便捷与准确，所以选择直接比较调整路径。

调整方法均采用直接比较法，并采用百分比调整法。以评估对象条件为基准，各可比实例分别与评估对象的区位、实物及权益状况进行比较，比评估对象好的，调整值为“＋”，反之为“－”，相似为“0”。得出各可比实例的区位、实物、权益状况的调整系数。具体调整详见下表：

**区位状况调整系数表 表7**

| **项目名称 比较因素** | **可比实例A** | | **可比实例B** | | **可比实例C** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **比较结果** | **调整值** | **比较结果** | **调整值** | **比较结果** | **调整值** |
| **居住聚集度** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **道路状况** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **出入可利用交通工具** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **交通管制情况** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **停车方便程度** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **基础设施** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **公共服务设施** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **自然环境** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **人文环境** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **景观** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **楼宇位置** | 相似 | +0 | 略差 | -1 | 相似 | +0 |
| **划片名校** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **朝向** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **楼层** | 较好 | +3 | 较好 | +3 | 较好 | +3 |
| **区位状况调整值合计** | +3 | | +2 | | +3 | |
| **区位状况调整系数** | 100/103 | | 100/102 | | 100/103 | |

（注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重）

**实物状况调整系数表 表8**

| **项目名称 比较因素** | **可比实例A** | | **可比实例B** | | **可比实例C** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **比较结果** | **调整值** | **比较结果** | **调整值** | **比较结果** | **调整值** |
| **土地形状** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **地形地势** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **地质** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **开发程度** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **新旧程度** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **建筑结构** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **建筑面积** | 略差 | -1 | 较差 | -2 | 相似 | 0 |
| **一梯位几户** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **设施设备** | 略差 | -1 | 略差 | -1 | 略差 | -1 |
| **小区品牌、档次** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **外墙装饰** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **小区规模** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **小区环境景观** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **小区配套设施** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **小区物业服务** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **视野景观** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **温泉** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **实物状况调整值合计** | -2 | | -3 | | -1 | |
| **实物状况调整系数** | 100/98 | | 100/97 | | 100/99 | |

（注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重）

**权益状况调整系数表 表9**

| **项目名称 比较因素** | **可比实例A** | | **可比实例B** | | **可比实例C** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **比较结果** | **调整值** | **比较结果** | **调整值** | **比较结果** | **调整值** |
| **他项权利限制** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **规划条件** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **剩余土地使用年限** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **土地使用权类型** | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **权益状况调整值合计** | 0 | | 0 | | 0 | |
| **权益状况调整系数** | 100/100 | | 100/100 | | 100/100 | |

注：以上区位、实物、权益状况各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

**⑤评估对象租金比较单价的求取**

租金比较单价＝可比实例建立比较基础后的租金单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

**租金比较单价测算表 表10**

| **项 目** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| --- | --- | --- | --- |
| **建立比较基础后的租金单价**  **（元/平方米·月）** | 14 | 13 | 16 |
| **交易情况修正系数** | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **市场状况调整系数** | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **区位状况调整系数** | 100/103 | 100/102 | 100/103 |
| **实物状况调整系数** | 100/98 | 100/97 | 100/99 |
| **权益状况调整系数** | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **租金比较单价（元/平方米·月）** | 13.87 | 13.14 | 15.69 |

各可比实例的租金比较单价差距较小，故采用简单算术平均法求取评估对象的租金比较单价。则

评估对象租金比较单价=（13.87+13.14+15.69）÷3≈14.23（元/平方米•月）

**（4）评估基准日起第1年的年有效毛收入**

年有效毛收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入。

①有效出租面积的确定

评估对象有效出租面积为建筑面积60.96平方米。

②其他收入的确定

其他收入主要指押金的利息收入，评估对象押金为2个月租金，年利息率取评估基准日1年期存款利率1.5%，则：

利息=月租金单价×建筑面积×月数×存款利率

=14.23×60.96×2×1.5%≈26（元/年）

③空置和收租损失

评估对象周边有与评估对象相似的住宅房地产出租，经调查，主要为长期租户，年空置期一般为1个月，由于有2个月押金，无收租损失风险。则：

年有效毛收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入

=14.23×60.96×12-14.23×60.96×1+26

≈9568（元）

**（5）求取年运营费用**

房地产年运营费用是指维持房地产正常使用或营业的必要支出，一般包括维修费、管理费用、房屋保险费、相关税费、水电费等。

①维修费：指为保证住宅楼正常使用每年需支付的修缮费用，一般为房屋重置价的1.5%，评估对象所处楼宇为33层钢混结构建筑物，近期当地同类建筑物的建安工程费在2000-2200元/平方米，本次估价综合取2000元/平方米。则：

维修费=建安工程费×1.5% =2000×60.96×1.5%≈1829（元）

②管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，一般为房地产年有效毛收入的1.5%。则：

管理费=有效毛收入×1.5%=9568×1.5%≈144（元）

③房屋保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，一般为房屋重置价的0.2%。则：

房屋保险费=房屋重置价×0.2%=2500×60.96×0.2%≈305（元）

④相关税费：包括增值税及附加、房产税、个人所得税、印花税等（税费由承租方承担）。则：年相关税费为0。

⑤其他费用：该区域评估对象类似房地产一般不必经过中介介绍，水电费由承租方自行承担，故其他费用取0元。

⑥年运营费用合计

年运营费用=维修费+管理费+房屋保险费+相关税费+其他费用

=1829+144+305+0+0=2278（元）

**（6）年净收益（A'）**

年净收益（A'）=年有效毛收入-年运营费用=9568-2278=7290（元）

**（7）年净收益变化趋势分析**

评估对象位于闽侯县一级城区住宅用地范围内，位于蔗洲路南侧，区位条件较好，据调查，该地区同类型房地产的年净收益增长率约为5%，则：g=5%。

**（8）净收益逐年递增年限的确定**

根据对该地区同类房地产的调查，结合评估对象的实际情况和估价人员经验，其净收益递增年限自评估基准日起30年，之后净收益保持不变，直到收益期结束。

**（9）收益期和折现年数**

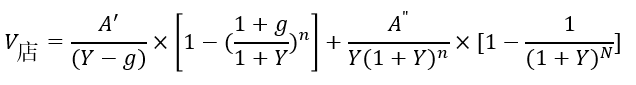
由于委托人没有提供土地权属资料，无法知晓土地使用权终止日期，本次预估土地使用权终止期日为2090年6月7日，则剩余土地使用年限约为68年。房屋建成年份为2021年，非生产钢混结构建筑物经济耐用年限为60年，至评估基准日已使用1年，建筑物剩余使用年限为59年。根据熟短原则，收益期取59年，其中自评估基准日起30年年净收益按5%的增长率递增，此后到收益期满年净收益保持不变。则：n=30年，N=59-30=29（年）。

**（10）自评估基准日起第30年的净收益A''**

假设净收益年末取得，则：

A''= A'×（1+净收益年涨幅）n-1=7290×（1+5%）29≈30007（元）

**（11）评估对象自评估基准日起至收益期结束的收益价值折现至评估基准日的价值V店的测算**：



=7290/(3.05%-5%)×{1-[(1+5%)/(1+3.05%)]30}+{30007/[3.05%×(1+3.05%)30] }×[1-1/(1+3.05%)29]

≈514521（元）

**（12）土地剩余价值**

评估对象建筑物终止日期约为2081年，土地使用权终止期日为2090年，建筑物经济寿命结束时土地剩余年限大约为9年，由于价值很小,本次估价忽略不计。

**（13）评估对象市场价值的确定**

评估对象市场价值=建筑物剩余经济寿命为收益期计算的价值+剩余期限土地使用权在价值时点的价值

=514521+0

≈514521（元），取整为51万元。

**3.买卖双方交易税费的预估算**

评估对象如以本市场价值进入市场交易时，按照评估基准日福州市有关税费规定，买卖双方需缴交如下交易税费：

①卖方负担的税费：

a增值税及附加：

510000÷（1+5%）×5.6%≈27200（元）；

b个人所得税

拍卖房屋按3%税率核定征收。

510000÷（1+5%）×3%≈14571（元）；

上述卖方税费合计为41771元。

②买方负担的税费：

a契税：

510000÷（1+5%）×1%≈4857（元）；

上述买方税费合计为4857元。

## 九、评估假设

1.交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中，资产评估师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.假设年末取得净收益；

4.本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

5.本次评估的资产以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

6.本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

7.委托人提供的相关资料真实、准确、完整。

8. 评估对象已被福建省闽侯县人民法院查封，已抵押给闽侯县农村信用合作联社，目前空置，考虑评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供服务，假设评估对象无查封、抵押、租赁限制。

9．评估对象为新建成的安置房，还无法办理不动产权证，假设今后能按时办理不动产权证。

10.由于欠缴税费情况不详，本次评估假设没有欠缴税费。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

评估对象在评估基准日2022年6月9日，在满足假设限制条件下的评估值为510000元(大写人民币金额：伍拾壹万元整)。

具体评估结果详见《固定资产-房屋建筑物评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1.本资产评估报告是在委托人提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人的责任。资产评估师的责任是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见。

2.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委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证资料的真实性、完整性和合法性；资产评估专业人员的责任是对该资料进行核查验证，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，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。

3.本评估结论未考虑评估对象截至评估基准日可能存在的尚未支付的相关负债对评估价值的影响，评估对象的相关负债以及将来如果有与评估对象权属相关的纠纷，均与本评估机构无关。

4.本评估结果含增值税。

5.对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项，委托人在委托评估时未作特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下评估机构及评估人员不承担相关责任。

6.评估结论是福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论可能产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1.本资产评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用，且只能用于本资产评估报告载明的评估目的和用途。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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

2.除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

3.资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

4.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、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。

5.本资产评估报告须由资产评估师签字，经评估机构加盖公章后方可使用。

6.本资产评估报告需完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，我公司不承担任何责任。

7.评估结论的使用有效期自评估基准日起壹年，即自2022年6月9日至2023年6月8日止。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。

本资产评估报告日为2022年7月3日。

资产评估师：

资产评估师：

福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司

2022年7月3日

# 资产评估报告附件

目 录

一、《评估委托书》（[2022]闽0121执恢419号）

二、《固定资产-房屋建筑物评估明细表》

三、评估对象位置示意图和照片

四、委托人提供的资料(复印件)

1. 旧城改造二期项目三英花园安置房中签证明单

五、资产评估机构提供的相关资料(复印件)

1．资产评估机构营业执照副本

2．《福建省财政厅关于福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司的备案公告》（闽财委备（榕）[2017]024号）

3．签名资产评估师职业资格证书登记卡

4．签名资产评估师承诺函

**资产评估师承诺函**

福建省闽侯县人民法院：

受贵单位的委托，我们对法院案件执行涉及的洪潮坐落于闽侯县甘蔗街道旧城改造二期（三英村）回迁安置三英花园6#704单元的住宅房地产，以2022年6月9日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师 ：

资产评估师 ：

2022年7月3日