

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福建省福州市仓山区人民法院拟司法处置而涉及的林同心所有的  
坐落于福州市仓山区盖山镇高盛路76号高湖嘉园2#楼204单元  
房屋产权及屋内家具及电器资产评估报告

闽国仁评报字（2022）第 0004 号

福建国仁方略资产评估房地产估价有限公司

2022 年 7 月 11 日



地址：莆田市荔城中大道和成天下国资大厦 1701 室

电话：18106063188 座机：0594-2939399

## 目 录

资产评估机构及资产评估师的声明 .....	1
资产评估报告书摘要 .....	2
资产评估报告书正文 .....	4
一、委托方、产权持有人和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、评估基准日 .....	6
五、价值类型及其定义 .....	6
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	8
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	9
九、评估假设 .....	10
十、评估结论 .....	11
十一、特别事项说明 .....	12
十二、评估报告使用限制说明 .....	12
十三、评估报告日 .....	13
评估报告附件 .....	14



## 资产评估机构及资产评估师的声明

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



## 摘要

闽国仁评报字（2022）第0004号

福建国仁方略资产评估房地产估价有限公司接受福建省福州市仓山区人民法院的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照比较法的资产评估方法，对福建省福州市仓山区人民法院拟司法处置而涉及的位于福州市仓山区盖山镇高盛路76号高湖嘉园2#楼204单元房屋产权及屋内家具及电器在2022年6月22日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

### 一、评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、评估对象和评估范围

本次评估对象为福州市仓山区盖山镇高盛路76号高湖嘉园2#楼204单元房屋产权及屋内家具及电器，评估范围为福州市仓山区盖山镇高盛路76号高湖嘉园2#楼204单元房屋产权及屋内家具及电器，建筑面积124.47平方米，规划用途为住宅，土地使用权类型为出让，房屋所有权人及土地使用权人均为林同心。住宅单元位于总层数9层的第2层。估价对象财产范围包括建筑物及相应分摊的国有土地使用权（含土地使用权出让金），包括室内二次装修、家电家具，不包括债权债务等其他财产或权益。

### 三、价值类型

根据评估目的以及资产状况，确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额。

### 四、评估基准日

2022年6月22日。

### 五、评估方法

根据对委托评估资产情况的分析，房地产部分采用比较法进行评估，家具家电部分采用成本法进行评估。

### 六、评估结论



经评估，确定估价对象在评估基准日 2022 年 6 月 22 日且满足估价假设和限制条件下，位于福州市仓山区盖山镇高盛路 76 号高湖嘉园 2#楼 204 单元房屋产权及屋内家具及电器市场价值估价结果合计 212.95 万元（其中房地产价值 212.56 万元，家具家电价值 3914 元），房地产交易税费合计 9.21 万元（其中买方交易税费 4.05 万元，卖方交易税费 5.16 万元）。

## 七、特别事项说明

（一）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。

（二）估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金，本次估价仅依法院要求单独列出双方交易税费及其他欠费情况，双方交易税费以最终拍卖成交价为基数另行计算。

（三）本估价结果不应作为价格实现的保证。

（四）本评估结论的有效使用期限为一年，即从 2022 年 6 月 22 日至 2023 年 6 月 21 日止。

（五）本报告仅为福建省福州市仓山区人民法院拟进行司法处置资产提供价值参考依据，不得用于其它目的。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

福建国仁方略资产评估房地产估价有限公司

2022年7月11日



# 福建省福州市仓山区人民法院拟司法处置涉及的位于福州市仓山区 盖山镇高盛路76号高湖嘉园2#楼204单元房屋产权及屋内家具及电 器

## 资产评估报告正文

闽国仁评报字（2022）第0004号

福建省福州市仓山区人民法院：

福建国仁方略资产评估房地产估价有限公司接受贵单位委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用比较法的资产评估方法，按照必要的评估程序，对福建省福州市仓山区人民法院拟司法处置所涉及的位于福州市仓山区盖山镇高盛路76号高湖嘉园2#楼204单元房屋产权及屋内家具及电器于2022年6月22日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托方、产权持有人和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方：福建省福州市仓山区人民法院。

（二）产权持有人：林同心

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

### 二、评估目的

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

本次评估对象为福州市仓山区盖山镇高盛路76号高湖嘉园2#楼204单元房屋产权及屋内家具及电器，评估范围为福州市仓山区盖山镇高盛路76号高湖嘉园2#楼204单元房屋产权及屋内家具及电器，建筑面积124.47平方米，规划用途为住宅，土地使用权类型为出让，房屋所有权人及土地使用权人均为林同心。住宅单元位于总层数9层的第2层。估价对象财产范围包括建筑物及相应分摊的国有土地使用权（含土地使用权出让金），包括室内二次装修、家电家具，不包括债权债务等其他财产或权益。

#### 1. 房地产具体情况如下：

（一）区位状况描述与分析



因素		因素描述与分析
位置状况	坐落	福州市仓山区盖山镇高盛路 76 号高湖嘉园 2#楼 204 单元
	方位	位于福州市仓山区，临近雁头路
	与重要场所（设施）距离	距仓山镇政府约 3 公里，距福州第六中学约 2.2 公里，距高盖山公园约 4.7 公里
	临街（路）状况	临近混合型主干道雁头路，临路状况一般
	总层数/所在层数	总 9 层（带电梯）/第 2 层，楼层差
	朝向	南北，朝向好
	楼幢位于小区位置	本幢不临街，楼幢位置较好
	住宅聚集度	周边分布有金浦小区、江边新苑、金辉观澜云著多个住宅小区，入住率高
交通状况	道路状况	临近雁头路，车流量较大，水泥路面；路网密集，道路通达度高
	出入可利用交通工具	附近有 77 路、126 路、192 路等多条公交线路经过，距公交站点约 900 米；另外乘坐出租车方便性较好，交通便捷度较高
	交通管制情况	无单行道、禁止左转、步行街等交通管制
	停车方便程度	小区有地下停车位，停车位数量一般，停车便利度一般
外部配套设施	基础设施	基础设施已达“五通”，基础设施完善
	公共服务设施	周围分布着仓山镇政府、福州第六中学、高盖山公园、农业银行、建设银行等服务网点，以及各类餐饮店、零售便利店等相关生活配套设施，可满足附近居民日常生活需要，公共服务配套设施完善
周围环境状况	自然环境	周边环境卫生干净整洁，稍有空气、噪声污染，自然环境较好
	人文环境	周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好
	景观	无特殊景观
区位状况优劣分析		综上所述，估价对象的位置、交通、外部配套、环境状况整体较优，所在区域居住氛围较好，与区域发展规划相协调。对估价对象的价值产生有利影响

## （二）实物状况描述与分析

### 1、土地实物状况描述与分析

因素	因素描述与分析
名称	福州市仓山区盖山镇高盛路 76 号高湖嘉园 2#楼 204 单元所属土地
四至	东邻通道，南邻通道，西邻通道，北邻雁头路
面积	\



用途	住宅用地
形状	规则,对土地利用无影响,利于小区的布局
地形	平坦,利于小区的建设
地势	略高于道路,排水畅通,利于房地产价值提升
地质	土壤未受污染,承载力大,稳定性较好,满足建筑需求
开发程度	已达“五通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯),地上已建成房屋,基础设施齐全

## 2、建筑物实物状况描述与分析

因素	因素描述与分析
名称	福州市仓山区盖山镇高盛路76号高湖嘉园2#楼204单元
规模	建筑面积124.47 m <sup>2</sup>
建筑结构	钢混,结构等级较高,抗震性较好
设施设备	带电梯,水卫、电照、通风、通讯等设施配套齐全
装饰装修	入户防盗门,地面木地板,内墙面及天棚为乳胶漆粉刷;卫生间地面铺防滑砖,墙面瓷砖贴面,天棚塑扣板吊顶;厨房地面铺防滑砖,墙面瓷砖贴面,天棚塑扣板吊顶
层高	约2.8米
空间布局	套房布局,垂直交通为楼梯、电梯,功能分区合理
建筑功能	功能配套较好,得房率、空间利用率较好,防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照较好
工程质量	未见有明显影响质量安全的问题,工程质量较好
外观	建筑物外墙为磁砖贴面,铝合金窗,楼宇外观较好
新旧程度	约2006年建成,成新率约73%,基本无功能折旧及外部折旧
物业管理	物业管理一般,安防管理较好
使用及维护状况	正常使用及维护,维护较好
小区规模、档次	规模适中,低档小区
小区配套设施	公共配套一般

### (三) 权益状况描述与分析

因素	因素描述与分析
用途	住宅
规划条件	未提供
所有权	房屋所有权人为林同心,土地所有权人为国家
土地使用权	土地使用权人为林同心
共有情况	单独所有
用益物权设立情况	国有建设用地使用权(设定出让)
担保物权设立情况	自用,无占用情况





租赁或占用情况	估价委托人未提供估价对象的拖欠税费情况,本次估价无法获知拖欠税费情况。
拖欠税费情况	已被法院查封
查封等形式限制权利情况	权属清晰
权属清晰情况	住宅

## 2. 家具家电具体情况如下:

序号	资产名称	规格型号及资产状况	单位	数量
1	立式空调	格兰仕, KFR-50LW/dA4-120	台	1
2	热水器	海尔, ES40H-C1 (E)	台	2
3	洗衣机	小天鹅, TB50-1168G	台	1
4	挂式空调	月兔, 二级能效	台	1
5	冰箱	容声, BCD-178T	台	1
6	挂式空调	月兔, KF-23GW/1, 一级能效	台	2
7	玻璃茶几	1.1*0.6*0.45	只	2
8	床铺	1.9*1.5	张	3
9	衣柜	0.8*1.9	个	2
10	办公桌	0.95*0.45*0.75	张	1
11	餐桌	1.2*0.7*0.75, 配椅子	张	1
12	桌子	1.18*0.57*0.74	张	1
13	桌子	0.97*0.46*0.74	张	1
14	电脑桌	1*0.55*0.66	张	1
15	茶几	1.1*0.55*0.5	只	1
16	实木沙发三人位		张	1
17	办公桌	1.4*0.7*0.75	张	1
18	衣柜	1.9*1.2	个	1
19	床铺	1.8*1.45	张	2
20	床头柜	0.95*0.45*0.72	个	1

## 四、评估基准日

(一) 本项目资产评估基准日是2022年6月22日。

(二) 评估基准日为委托方委托之日, 主要是根据委托方该经济行为发生时间与评估基准日期尽可能接近, 并有利于评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次资产评估工作中, 资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等, 均以该日外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 五、价值类型及其定义

参照资产评估的有关法规, 遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则, 我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定, 查阅了有关文件及



技术资料，实施了我们认为必要的评估程序，在此基础上，根据评估目的以及资产状况，确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额。

## 六、评估依据

### （一）评估行为依据：

- 1、（2022）仓法评字第 21 号《福建省福州市仓山区人民法院评估委托书》。
- 2、（2021）闽 0104 执 2710 号之一《福建省福州市仓山区人民法院执行裁定书》。

### （二）评估法规依据：

- 1、国务院 1991 年 11 月第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、2016 年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》；
- 3、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 4、国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 5、《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，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（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修订）；
- 7、《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；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273 号；
- 9、其它相关的法律法规文件。

### （三）资产评估准则依据：

- 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—资产评估报告》（中评协[2017]32 号）、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；



- 4、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中协[2017]48号）；
- 5、《资产评估职业道德准则》（中国资产评估协会中评协[2017]43号）；
- 6、《评估机构业务质量控制指南》（中国资产评估协会中评协[2017]46号）。
- 7、《资产评估准则-不动产》（中评协[2007]189号）；
- 8、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）。

#### （四）评估产权依据：

- 1、委托方提供的不动产登记信息查询结果；
- 2、其他相关资料。

#### （五）评估取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（北京科技技术出版社）；
- 2、评估人员现场查勘记录、收集的相关资产的市场价格信息资料；
- 3、评估机构和评估人员所搜集掌握的其他与评估有关的资料。

### 七、评估方法

根据《资产评估准则—不动产》和《房地产估价规范》，房地产市场价值评估的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据本次评估目的及评估对象的资产特点，我们对委托评估资产进行了必要的核查及询证，实施了我们认为必要评估程序。具体选择评估方法如下：

（1）市场比较法，即选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。由于与估价对象类似的房地产交易数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，估价对象即属此种情况，比较法理论上适用。估价对象所在地区房地产市场发育较充分，同一供求圈内较多有类似房地产交易案例，故房地产部分选用比较法。

（2）收益法，是运用适当的资本化率，将预期的评估对象房地产未来各期的预计纯收益折算到评估基准日上的现值，求和来确定评估对象房地产价格的一种估价方法。评估对象虽可出租有收益，但目前当地住宅房地产市场租金收益与房价严重背离，租售比失调，收益法评估结果很难准确反映住宅房地产的市场价值，故不适用收益法。

（3）成本法，是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的一种估价方法。故家具家电部分选用成本法。

（4）假设开发法，是将评估对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常



开发费用、销售费用、销售税金及开发利润等，根据剩余之数来确定评估对象房地产价格的一种估价方法。评估对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法为估价方法。

#### 八、评估程序实施过程和情况：

##### （一）评估程序总体实施过程。

##### 1、制定计划、前期准备阶段。

根据资产评估工作的需要，向委托方布置资产评估申报表，协助委托方及产权持有者进行资产清查申报工作，制订资产评估工作计划。

##### 2、现场调查、收集资料阶段。

（1）听取委托方及产权持有人对被评估资产历史和现状的介绍，收集资产评估所需的文件资料；

（2）对委托方填报的资产评估清查申报表进行征询、鉴别，与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；

（3）根据资产清查评估申报表的内容及收集的资料，到现场进行实物核实，对资产状况进行察看、记录；

（4）对被评估资产进行了调查核实和产权界定，对企业提供的有关资料进行验证，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注。

##### 3、评定估算、形成结论阶段。

（1）根据委托评估资产的实际状况和特点，制订资产的具体评估方法；

（2）开展市场调研、询价工作；

（3）对各项资产进行评估，测算其评估价值；

（4）汇集资产评估工作底稿，对分项说明进行汇总，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析，形成初步评估结论。

##### 4、撰写和提交评估报告阶段

（1）撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

（2）在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；

（3）向委托方提交正式资产评估报告书。

##### （二）具体资产评估程序实施情况。

本次评估对象和范围为位于福州市仓山区盖山镇高盛路76号高湖嘉园2#楼204单元房屋产权及屋内家具及电器，其中房屋产权部分采用比较法评估，家具及电器部



分采用成本法评估，具体评估测算方法如下：

#### 1、比较法估价

- (1) 搜集交易案例；
- (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) 选择直接比较调整路径求取比较价值（单价）。

#### 2、成本法估价

家具家电评估价值（补偿费）=重置成本×成新率。

- (1) 重置成本的确定。

根据网上查询市场价值计算出重置完全价。

- (2) 成新率的确定。

估价人员根据设备的使用年限确定成新率。

### 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

#### （一）一般假设

##### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产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

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

##### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### （二）特殊假设

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行了一般性的调查。除在本报告已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的。



2、本报告的评估结果是反映评估对象在本评估目的下，根据公开市场原则确定的公允市价，没有考虑已承担或将来可能承担的抵押、担保事宜以及租赁、特殊的交易可能追加付出的价格等对评估值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

3、本评估报告中评估结论以委托方及资产占有方提供的产权信息资料为基础。

4、本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部份内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

5、本报告中对委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用。

6、本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交监督管理部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我公司不会随意向他人公开。

## 十、评估结论

经评估，确定估价对象在评估基准日 2022 年 6 月 22 日且满足估价假设和限制条件下，位于福州市仓山区盖山镇高盛路 76 号高湖嘉园 2#楼 204 单元房屋产权及屋内家具及电器市场价值估价结果合计 212.95 万元（其中房地产价值 212.56 万元，家具家电价值 3914 元），房地产交易税费合计 9.21 万元（其中买方交易税费 4.05 万元，卖方交易税费 5.16 万元）。

## 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(包括但不限于)：

1、评估结论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。

2、本次评估以委托方及产权持有者提供的相关资料及基础文件数据资料等资料作为报告编制基础。委托方及产权持有者的相关当事人应对提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

3、对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担责任。

4、评估人员进行现场勘察，仅限于建筑物的外观和使用状况，未对建筑物结构质量以及其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视。

5、在评估基准日后，评估结论使用有效期内，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

6、估价对象房地产状况会发生变化，房地产市场也会发生变化，报告使用人要关注未来市场状况和风险对评估值的影响，应充分注意市场风险及估价对象的变现能力，



在评估结论使用有效期内合理使用本评估价值。房地产市场变化较大时应对评估值进行调整或进行重新评估。

7、本报告所评估的房地产价格仅供委托方为司法处置房地产时参考使用，具体处置金额由委托方自行决定。本次评估评估基准日的确定，依据委托方出具的（2022）仓法评字第21号《评估委托书》的日期，即2022年6月22日。

8、本次评估委托方未能提供委估对象《房屋所有权证》《国有土地使用证》，评估中根据委托方提供《不动产登记信息查询结果》复印件所载信息进行评估。评估中对委估对象的土地使用权类型设定为出让。如日后发现与委估对象《房屋所有权证》《国有土地使用证》所载信息不符，应以《房屋所有权证》《国有土地使用证》所载信息为准进行重新估算。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）未征得评估机构同意，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、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）按现行规定，本评估结论的有效使用期限为一年，即评估目的在评估基准日后的一年内（即从2022年6月22日至2023年6月21日）实现时，以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

（五）本次评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，本报告书的使用权归委托方所有，委托方应按有关法律、法规，以及业务委托书、本评估报告约定的要求正确、恰当地使用本评估报告。任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

## 十三、评估报告日

本资产评估报告书提出日期为2022年7月11日。

福建国仁方略资产评估房地产估价有限公司

法定代表人：

2022年7月11日

资产评估师：\_\_\_\_\_

资产评估师：\_\_\_\_\_



## 评估报告附件

- 1、《评估明细表》
- 2、评估对象位置图及照片
- 3、《评估委托书》、《福建省福州市仓山区人民法院执行裁定书》（复印件）
- 4、《不动产登记信息查询结果》（复印件）
- 5、资产评估机构企业法人营业执照
- 6、资产评估机构资格证书
- 7、资产评估人员资产评估师资格证书





委估资产评估汇总表  
评估基准日：2022年6月22日

产权持有人：林同心

单位：人民币元

序号	项目名称	数量 (m <sup>2</sup> )	评估价值(万元)	备注
一	房地产评估明细表	124.47	212.56	表1
二	家具家电资产评估明细表		0.3914	表2
	合计		212.95	

评估单位：福建国仁方略资产评估房地产估价有限公司

填表日期：2022年7月11日



## 表 1：房地产评估明细表

评估基准日：2022 年 6 月 22 日

产权持有人：林同心

单位：人民币元

序号	项目名称	结构	产权证号	用途	土地使 用权类 型	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	房地产单 价(元/m <sup>2</sup> )	房地产评估价 值(万元)	备注
1	福州市仓山区盖山镇高 盛路 76 号高湖嘉园 2#楼 204 单元	框架	榕房权证 R 字第 0909132 号	住宅	出让	124.47	17077	212.56	
	合计					124.47		212.56	



## 表 2：家具家电资产评估明细表

评估基准日：2022 年 6 月 22 日

产权持有人：林同心

单位：人民币元

序号	资产名称	规格型号及资产状况	单位	数量	重置单价	重置价值	成新率	评估价值	备注
1	立式空调	格兰仕, KFR-50LW/dA4-120	台	1	3409	3409	20%	682	
2	热水器	海尔, ES40H-C1(E)	台	2	999	1998	20%	400	
3	洗衣机	小天鹅, TB50-1168G	台	1	699	699	20%	140	
4	挂式空调	月兔, 二级能效	台	1	1599	1599	20%	320	
5	冰箱	容声, BCD-178T	台	1	1399	1399	20%	280	
6	挂式空调	月兔, KF-23GW/1, 一级能效	台	2	1699	3398	20%	680	
7	玻璃茶几	1.1*0.6*0.45	只	2	219	438	20%	88	
8	床铺	1.9*1.5	张	3	260	780	20%	156	
9	衣柜	0.8*1.9	个	2	329	658	20%	132	
10	办公桌	0.95*0.45*0.75	张	1	120	120	20%	24	
11	餐桌	1.2*0.7*0.75, 配椅子	张	1	537	537	20%	107	
12	桌子	1.18*0.57*0.74	张	1	439	439	20%	88	
13	桌子	0.97*0.46*0.74	张	1	300	300	20%	60	
14	电脑桌	1*0.55*0.66	张	1	120	120	20%	24	
15	茶几	1.1*0.55*0.5	只	1	375	375	20%	75	
16	实木沙发三人位		张	1	1960	1960	20%	392	
17	办公桌	1.4*0.7*0.75	张	1	199	199	20%	40	
18	衣柜	1.9*1.2	个	1	479	479	20%	96	
19	床铺	1.8*1.45	张	2	250	500	20%	100	
20	床头柜	0.95*0.45*0.72	个	1	150	150	20%	30	
	合计					19557		3914	

### 估价对象位置示意图

坐落：福州市仓山区盖山镇高盛路 76 号高湖嘉园 2#楼 204 单元



## 估价对象照片



外部环境



内部状况



内部状况



内部状况



内部状况



内部状况



内部状况



入户门