

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

**福建省福清市人民法院执行案件涉及的福清市上迳镇
下井村香樟湖 8 号楼 10 复式单元住宅房地产**

资产评估报告

闽华审评报字[2022]175 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 8 日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人	3
二、评估目的	3
三、评估对象和评估范围	3
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	10
十二、资产评估报告使用限制说明	11
十三、资产评估报告日	11
资产评估报告附件目录	13

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。

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福清市人民法院的委托，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，对陈建、谢朝莺位于福清市上迳镇下井村香樟湖8号楼10复式单元住宅房地产在法定利用前提下于2022年6月22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：福建省福清市人民法院受理申请执行人中国建设银行股份有限公司福清分行与被执行人陈建、谢朝莺金融借款合同纠纷一案，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陈建、谢朝莺拥有的坐落于福清市上迳镇下井村香樟湖8号楼10复式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。

评估对象和评估范围：评估对象为福清市上迳镇下井村香樟湖8号楼10复式单元住宅房地产，建筑面积218.82m²。评估范围包括建筑物（毛坯）、分摊的土地使用权（含土地出让金），不含家具、家电等动产及债权债务等其他财产或权益。

评估基准日：2022年6月22日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场法。

评估结论：评估对象在评估基准日2022年6月22日，在满足假设限制条件下的评估值为1280000元（大写金额：人民币壹佰贰拾捌万元整），若以本次评估结果进行房地产交易，卖方需缴纳的交易税费约38400元，买方需缴纳的交易税费约19200元。

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为一年，自评估基准日起计，即自2022年6月22日至2023年6月21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。

福建省福清市人民法院执行案件涉及的福清市上迳镇 下井村香樟湖8号楼10复式单元住宅房地产 资产评估报告正文

闽华审评报字[2022]175号

福建省福清市人民法院：

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，采用市场法，按照必要的评估程序，对案件执行涉及的陈建、谢朝莺位于福清市上迳镇下井村香樟湖8号楼10复式单元住宅房地产在法定利用前提下于2022年6月22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福清市人民法院，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

福建省福清市人民法院受理申请执行人中国建设银行股份有限公司福清分行与被执行人陈建、谢朝莺金融借款合同纠纷一案，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陈建、谢朝莺拥有的坐落于福清市上迳镇下井村香樟湖8号楼10复式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

评估对象为福清市上迳镇下井村香樟湖8号楼10复式单元住宅房地产，建筑面积218.82 m²。评估范围包括建筑物（毛坯）、分摊的土地使用权（含土地出让金），不含家具、家电等动产及债权债务等其他财产或权益。

（一）权属状况

委托人提供的福建省不动产登记信息系统查询文件，记载内容详见下表：

记载内容摘要表

房屋所有权证			
不动产单元号	350181114211GB00001F00050042		
权利人	陈建、谢朝莺		
坐落	上迳镇下井村香樟湖8号楼10复式单元		
幢号	8号楼	户号	10复式单元
房屋状况	所在层	建筑面积（m ² ）	专有建筑面积（m ² ）

	1-4	218.22	211.83
规划用途	成套住宅	分摊建筑面积 (m ²)	6.99

福建省不动产登记信息系统查询文件记载评估对象为复式单元、所在层为 1-4 层。经评估人员现场查勘，评估对象为一幢 5 层联排别墅，地下 1 层，地上 1-4 层。

(二) 区位状况

- 1.坐落：福州市上迳镇下井村香樟湖 8 号楼 10 复式单元住宅房地产。
- 2.方位：评估对象位于福州市上迳镇镇府路北侧，根据《福州市人民政府关于公布福州市基准地价的通知》，属福州市上迳镇 I 级住宅用地。
- 3.与重要场所距离：距离上迳镇人民政府约 0.7 公里，距离渔溪客运站约 6 公里，距离福清火车站约 12 公里，与重要场所（设施）的距离较远。
- 4.基础设施：供电、供水、道路、交通齐全，基础配套设施较完善。
- 5.交通状况：周边有镇府路等乡镇交通主干道，路网密集度较低，交通通达度较差。
- 6.出入可利用交通工具：出入可利用公交车、出租车等；距离福昆线上的“上迳工业区”站约 650 米，有福清 701、702、703、707、708 等路公交车停靠；公交密集度略高，辐射范围略广，乘坐的士方便度差，交通便捷度较差。
- 7.临路状况：小区出入口临镇府路，临路状况一般。
- 8.住宅聚集度：区域内多为自建房，入住率较高，居住聚集度一般。
- 9.公共服务设施：区域内有佳乐福超市(下井店)；无银行营业网点；有福清宜康医院；有海头小学、福清实验高级中学等学校，公共服务设施较不齐全。
- 10.环境景观：周边无公园，绿化覆盖率较差，景观较差。
- 11.楼层：评估对象为 5 层钢混结构建筑物，地下 1 层为地下储物室，地上 1 层为车库，2-4 层均为住宅。
- 12.朝向：南北朝向。

(三) 土地实物状况描述与分析

- 1.名称：福州市上迳镇下井村香樟湖 8 号楼 10 复式单元住宅房地产所属的宗地。
- 2.小区四至：东至京岚线，南至镇府路，西至支路，北至空地。
- 3.面积：委托人未提供《国有土地使用证书》，土地使用权面积未知。
- 4.形状：整体宗地较规则，较利于布局。

5.用途：住宅。

6.地形地势：宗地比相邻土地、道路高，地势平坦，自然排水状况一般，被洪水淹没可能性小。

7.地质条件：地基承载力较好，稳定性较强。

8.土壤：未受过污染。

9.开发程度：宗地红线内已建成商住楼，开发程度高。

（四）建筑物实物状况描述与分析

1.名称：福清市上迳镇下井村香樟湖8号楼10复式单元住宅房地产。

2.规模：建筑面积218.82 m²，专有建筑面积211.83 m²。

3.建筑结构：钢混结构建筑物，结构等级高，抗震性能好。

4.设施设备：消防、给水、排水、电、宽带等设施齐全，配备1条步行梯，使用正常。

5.装饰装修：毛坯。

6.层高：地下一层层高约2.9米，一层层高约2.8米，客厅挑高处层高约5.8米；二层至四层层高约3米。

7.建筑用途：评估对象为5层钢混结构建筑物，地下1层为地下储物室，地上1层为车库，2-4层均为住宅。

8.空间布局：负一层2室；一层1厅1卫1车库；二层1厨1厅；三层2室2卫1阳台；四层2室2卫2阳台。

9.建筑功能：具备防水、隔热功能。

10.工程质量：评估对象房屋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，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件基本完好，设备管道运行基本正常；未见有明显影响质量安全的问题。

11.外观：外墙面贴面砖，外观较好。

12.新旧程度：评估对象约于2013年建成并投入使用，评估基准日建筑物剩余经济寿命51年，按直线法测算成新率为85%，成新度较高。

13.物业管理：小区为封闭式管理小区，有物业管理公司进行管理，安防系统较好。

14.其他：评估对象规模较大、档次一般；空气质量一般、卫生状况较好，内部景观及绿化条件较好；水、电、通讯、网络等设施齐全。

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22日，为现场勘察日。

本次评估工作中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.《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，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修正）；
- 5.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)；
- 6.《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)；
- 7.《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）；
- 8.《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）；
- 9.《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)；
- 10.《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

11.《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人大三次会议通过，2020年5月28日）；

12.《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》（榕政综〔2011〕25号）；

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）；

13.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

（三）权属依据

《福建省不动产登记信息系统文件》。

（四）取价依据

1.市场调查的交易案例；

2.评估师掌握的其他相关资料。

七、评估方法

房地产评估的基本方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法。

（一）评估方法适用性分析

市场法适用的评估对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法适用的评估对象是收益性房地产。

成本法适用的评估对象是新近开发完成的房地产、可以重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产。对于很少发生交易而限制了市场法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，特别适用成本法评估。

假设开发法适用的评估对象是具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产。

（二）选择评估方法的理由

在评估对象的同一供求范围内可以查阅到与评估对象相类似房地产交易实例，故可采用市场法对评估对象进行估价。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。评估对象虽然属收益性房地产，但目前缺乏反映客观收益乘数的可比实例，难以确定合理的收益乘数，故不适合采用收益法。由于评估对象不是待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法。

因此本次评估采用市场法进行测算。

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

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.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；

4.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；

5.委托人提供的相关资料真实、准确、完整；

6.评估对象已被福建省福清市人民法院查封，已设定抵押权，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、抵押限制；

7.评估人员对评估对象的现场勘察仅限于外观和使用状况，未对房屋建造质量进行专业检测，根据实地查勘，依照常规判断，假设房屋是安全的，在耐用年限内可正常使用。

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22日，在满足假设限制条件下的评估值为1280000元（大写金额：人民币壹佰贰拾捌万元整），若以本次评估结果进行房地产交易，卖方需缴纳的交易税费约38400元，买方需缴纳的交易税费约19200元。

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.本评估结论反映的是评估对象于评估基准日完全产权状态下的市场价值，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，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均与本评估机构无关。

4.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.评估人员调查福清市祥盛物业服务有限公司香樟湖物业管理处，评估对象自2020年5月15日至2022年6月15日欠缴物业费9846.9元，欠缴公摊水电费47.3元，合计9894.2元。

7.福建省不动产登记信息系统查询文件记载评估对象为复式单元、所在层为1-4层。经评估人员现场查勘，评估对象为一幢5层联排别墅，地下1层，地上1-4层。

8.买卖双方税费按照评估基准日福州市有关税费规定测算，具体缴纳金额应以当地税务机关认定为准。

9.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其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22日至2023年6月21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8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8日

资产评估报告附件

目 录

- 一、《固定资产-房屋建筑物评估明细表》
- 二、评估对象现场照片
- 三、可比实例现场照片
- 四、委托人提供的资料(复印件)
 - 1. 《福建省不动产登记信息系统查询文件》
 - 2. 《评估委托书》（[2022]闽0181执1965号）
- 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

福建省福清市人民法院：

受贵单位的委托，我们对法院案件执行涉及的陈建、谢朝莺位于福清市上迳镇下井村香樟湖 8 号楼 10 复式单元住宅房地产，以 2022 年 6 月 22 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 8 日