

福建省泉州市丰泽区人民法院司法拍卖位于晋江市世纪大道福璟花园 13#-1306 住宅房地产及其室内家电

资产评估报告

闽华审评报泉字（2021）080165 号

福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇二一年八月三十日

资产评估师声明

我们郑重声明：

（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专业人员不承担责任。

（三）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其评估对象可实现价格的保证。

（五）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。

（六）资产评估机构及其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。

福建省泉州市丰泽区人民法院司法拍卖位于晋江市世纪大道福璟花园 13#-1306 住宅房地产及其室内家电

闽华审评报泉字（2021）080165 号

资产评估报告（摘要）

重要提示

以下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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

福建省泉州市丰泽区人民法院：

福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称我公司）接受贵院的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为人民法院确定财产处置参考价的晋江市世纪大道福璟花园 13#-1306 住宅房地产及其室内家电于评估基准日 2021 年 8 月 10 日的市场价值，住宅采用比较法、收益法进行了评估，室内家电采用成本法进行评估。我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，得出如下评估结论：

经评估，评估对象于评估基准日 2021 年 8 月 10 日，在本次评估的假设前提下的评估价值为人民币肆佰陆拾柒万贰仟元整（¥4,672,000 元），其中晋江市世纪大道福璟花园 13#-1306 住宅房地产市场价值为人民币肆佰陆拾陆万陆仟壹佰元整（¥4,666,100 元），单价为 14,184 元/m²，室内家电价值为 5,900 元，预估卖方税费为 140,000 元，扣除税费后价值为人民币肆佰伍拾叁万贰仟元整（¥4,532,000 元），其中晋江市世纪大道福璟花园 13#-1306 住宅房地产市场价值为人民币肆佰伍拾贰万陆仟壹佰元整（¥4,526,100 元），单价为 13,758 元/平方米，室内家电价值为 5,900 元。

室内家电评估明细详见附件“固定资产（室内家电）评估明细表”。

本评估报告的使用有效期原则上不应超过评估基准日一年。如果资产状况、市场状况与基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1. 将本评估报告用于其他目的经济行为；
2. 除国家法律、法规规定外，未经我公司书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

评估师郑重提请评估报告的使用者应注意评估报告正文中的特别事项对评估结论可能产生的影响。

二〇二一年八月三十日

福建省泉州市丰泽区人民法院司法拍卖位于晋江市世纪大道福璟花园 13#-1306 住宅房地产及其室内家电

资产评估报告

闽华审评报泉字（2021）080165 号

福建省泉州市丰泽区人民法院：

福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，住宅采用比较法及收益法、家电采用成本法，按照必要的评估程序，对贵院案件执行涉及的晋江市世纪大道福璟花园 13#-1306 住宅房地产及其室内家电在 2021 年 8 月 10 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方为福建省泉州市丰泽区人民法院，申请人为平安银行股份有限公司泉州分行，被执行人为张子亮、林莉。

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

（一）估价对象财产范围

本次评估对象是晋江市世纪大道福璟花园 13#-1306 住宅房地产及其室内家电。

（二）估价对象住宅房地产基本状况

1、名称：晋江市世纪大道福璟花园 13#-1306 房地产

2、用途：住宅

3、规模：328.97m²，套内建筑面积为 305.65m²，公摊共有面积为 23.32m²。

4、权属：根据委托人提供的《房屋所有权证》（晋房权证青阳字第 710249 号）记载，房屋所有权人为张子亮，单独所有。

5、担保物权设立情况：结合本次估价目的，本次估价不考虑抵押权等担保物权对本次估价结果的影响。

6、查封等形式限制权利情况：已依法被福建省泉州市丰泽区人民法院查封，结合本次估价目的，本次估价不考虑查封对本次估价结果的影响。

（三）估价对象住宅房地产实物状况

1、土地实物状况

- (1) 名称：晋江市世纪大道福璟花园 13#-1306 所属宗地。
- (2) 四至：所在小区宗地东至世纪大道、西至梅岭路、南至文辉路、北至迎宾路。
- (3) 面积：委托方未能提供《国有土地使用证》，小区宗地面积不详，估价对象分摊土地面积不详。
- (4) 用途：住宅。
- (5) 形状：规则。
- (6) 地形、地势：地形不复杂；平坦地，地势与周边道路持平，自然排水畅通，被洪水淹没、积水、潮湿的可能性较小。
- (7) 地质：土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性较好。
- (8) 开发程度：已建成现房，开发程度 100%，已达“六通”。

2、建筑物实物状况

建筑物实物状况说明表

表 1

名称	晋江市世纪大道福璟花园 13#-1306
规模	建筑面积 328.97m ²
结构质式	钢筋混凝土结构，结构牢固，抗震性能好
设施设备	无电梯，水、电、有线电视、通讯、网络、燃气等到位
装饰装修	外观普通，外墙面瓷砖贴面、铝合金窗；室内为中档装修
层高	层高为 2.9m
空间布局	底层为车库，以上各层均为住宅；垂直交通为人行楼梯；平面为套房布局，每层共两单元，各单元共两户，平面布局较好。
建筑功能	估价对象套房户型设计为复式、四房两厅两卫一厨房三阳台一露台，功能配套、得房率和空间利用率一般
工程质量	较好
新旧程度	建成于 2005 年，按直线法测算成新率为 73%
物业管理	封闭式物业服务，配有监控系统、巡逻保安等，安防较好，物业服务水平较好
小区规模、档次	规模中等，档次较高档
小区环境景观	空气质量好，卫生情况整洁，绿化较好
小区配套设施	小区配有照明、水、电、通讯、网络、燃气等设施，内设停车场等，配套设施较完善
使用及维护状况	使用正常，维护状况较好
完损状况	房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件完好，为完好房；小区内道路路面完好，设备管道运行正常；未见有明显影响质量安全的问题

(四) 估价对象区位状况

1、位置状况

- (1) 坐落：晋江市世纪大道福璟花园 13#-1306。
- (2) 方位：东至世纪大道、西至梅岭路、南至文辉路、北至迎宾路。周边标志性建筑

物有晋江体育中心，土地等级属于晋江市一级住宅用地。

(3) 与重要场所的距离：距离晋江市人民政府约 2.9 公里，距离晋江动车站约 10.7 公里，距离晋江机场约 2.7 公里，距离晋江体育中心约 300 米，距离敏月公园约 800 米，距离晋江市医院约 900 米，距离心养小学约 900 米，距离晋江实验中学约 500 米。

(4) 临街（路）状况：小区主入口临文辉路（支路）。

(5) 楼幢位置：临街，楼幢位置一般。

(6) 朝向：条状，南北朝向中间单元，朝向普通。

(7) 楼层：位于总楼层 6 层的第 4-6；所处楼层较劣。

(8) 住宅聚集度：区域内有瑞璟香榭花都、华泰国际新城、宝龙城市广场、奥林春天、保利城天骏、格林春天等，入住率高，聚集度高。

2、交通状况

(1) 道路状况：周边有世纪大道、迎宾路、梅岭路、长兴路等，路网密集。

(2) 出入可利用交通工具：出入可利用私家车、公交车、自行车及出租车等；邻近“宝龙广场”公交站点；有 K902、晋江 3 路、晋江 42 路、晋江 45 路、晋江 4 路等公交线路停靠，公交班次较密，辐射范围较广，乘坐的士较方便，公共交通便捷度较高。

(3) 交通管制情况：无特殊交通管制。

(4) 停车方便程度：停车位较多，停车方便。

3、环境状况

(1) 自然环境：晋江属亚热带海洋性季风气候，日照充足，光热资源丰富，季风显著，雨水充沛。夏长不酷热，冬短无严寒。平均气温在 12℃ 左右，全年平均气温 20℃~21℃，无霜期全年长达 320 多天，常年降雨量 911~1233 毫米。夏季多干旱，5~10 月份常有台风。

(2) 人文环境：该区域主要为商住集中区域，人员素质高，治安状况好。

(3) 景观：周边有晋江体育中心、敏月公园，视野景观较好。

(4) 其他：周边道路清洁，噪音较小，无明显污染源，环境治理和空气质量良好。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：基础设施已达到“六通”（上水、下水、电、路、通讯、燃气），水、电供应保证率高，基础设施完善。

(2) 公共服务设施：区域内有晋江体育中心、敏月公园、心养小学、晋江实验中学、

晋江市工人文化宫、晋江博物馆、晋江戏剧中心等，公共服务设施完善。

5、区位优势度

估价对象的位置、交通、外部配套状况、环境均好，区位较优。

(五) 室内家电

室内家电主要包括 LG 立柜空调一台、奥克斯挂壁空调一台、三星立柜空调一台、美的挂壁空调一台、三星挂壁空调一台、美的挂壁空调一台、A. O. SMITH40L 热水器一台，目前可正常使用。

本次纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型

本次评估选用市场价值类型。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到任何强迫的情况下，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

本次评估的评估基准日为 2021 年 8 月 10 日。

现场勘察日为 2021 年 8 月 10 日，以 2021 年 8 月 10 日作为评估基准日，为现场勘察日。

本次评估工作中所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) 行为依据

福建省泉州市丰泽区人民法院出具的《价格评估委托书》((2021)闽 0503 执 346 号)；

(二) 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 45 号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号，2019 年 8 月 26 日修订)；

4、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号，2019 年 8 月 26 日修订)；

5、《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》(法释〔2009〕16 号)；

6、《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》（2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过）；

7、《福建省高级人民法院司法评估拍卖工作规定（试行）》（福建省高级人民法院审判委员会2012年8月4日第85次会议通过）。

8、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）
3. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
7. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《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）。

（四）委托方提供的相关材料

1. 《福建省泉州市丰泽区人民法院执行裁定书》（〔2021〕闽0503执346号）；
2. 《房屋所有权证》（晋房权证青阳字第710249号）；
3. 福建省泉州市丰泽区人民法院查封（扣押）财产清单。

（五）取价依据

评估人员市场询价及现场勘察获得的资料。

七、评估方法

根据本次资产评估的特定目的及委估资产的内容和性质，住宅采用比较法、收益法进行了评估，室内家电采用成本法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，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，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；收集评估所需资料。

(二) 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，评估人员通过询问、核对、勘查、等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 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。

(四) 编制和提交评估报告阶段

评估人员根据初步评估结果编制相关评估说明，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，依据资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写评估报告；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；按评估业务约定书的要求向委托方提交正式评估报告。

(五) 工作底稿归档

资产评估机构和资产评估师在向委托人提交评估报告后，将评估工作档案归档。

九、评估假设

(一) 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；

(二) 本次评估的各项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；

(三) 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

(四) 委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

(五) 根据委托方提供的资料，本次评估假设被评估单位对评估对象在评估基准日拥有完全产权，且没有租赁等他项权利限制；

(六) 评估对象保持现状继续使用。

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

根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正和科学的原则及必要的评估程序，对委托方案执行涉及的晋江市世纪大道福璟花园 13#-1306 住宅房地产及其室内家电的价值进行了评估，得出如下评估结论，评估对象于评估基准日 2021 年 8 月 10 日，在本次评估的假设前提下的评估价值为人民币肆佰陆拾柒万贰仟元整（¥4,672,000 元），其中晋江市世纪大道福璟花园 13#-1306 住宅房地产市场价值为人民币肆佰陆拾陆万陆仟壹佰元整（¥4,666,100 元），单价为 14,184 元/m²，室内家电价值为 5,900 元，预估卖方税费为 140,000 元，扣除税费后价值为人民币肆佰伍拾叁万贰仟元整（¥4,532,000 元），其中晋江市世纪大道福璟花园 13#-1306 住宅房地产市场价值为人民币肆佰伍拾贰万陆仟壹佰元整（¥4,526,100 元），单价为 13,758 元/平方米，室内家电价值为 5,900 元。

室内家电评估明细详见附件“固定资产（室内家电）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果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的相关事项（包括但不限于）：

(一) 本报告的评估结论是反映评估对象在本次评估的假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的市场价值。

(二) 资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，该意见非交易双方的实际定价依据。

(三) 委托方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次评估对象的权属提供任何保证。对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人注意。

(四) 我们在评估委估资产时，未考虑该等资产出售则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。

(五) 对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项，委托方和相关当事方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。

(六) 评估结论是我公司出具的，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。

(七) 根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》，权属证书取得已满两年，可在公开市场自由转让。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本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。

(二) 除委托人、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

(三) 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

(四) 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(五) 本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。

(六) 本报告需完整使用，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。

(七) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2021 年 8 月 30 日。

二〇二一年八月三十日

评估报告附件

目 录

附件一：固定资产（室内家电）评估明细表

附件二：地理位置示意图

附件三：估价对象照片

附件四：福建省泉州市丰泽区人民法院出具的《价格评估委托书》（（2021）闽 0503 执 346 号）。

附件五：

1. 《福建省泉州市丰泽区人民法院执行裁定书》（（2021）闽0503执恢346号）；
2. 《房屋所有权证》（晋房权证青阳字第710249号）；
3. 福建省泉州市丰泽区人民法院查封（扣押）财产清单

附件六：评估机构企业法人营业执照复印件

附件七：评估机构资格证书复印件

附件八：资产评估师资格证书复印件

资产评估师承诺函

福建省泉州市丰泽区人民法院：

受贵院的委托，我们对贵院案件执行所涉及的晋江市世纪大道福璟花园 13#-1306 住宅房地产及其室内家电，以 2021 年 8 月 10 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. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

资产评估师签章：

二〇二一年八月二十五日