

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

泉州市丰泽区人民法院拟司法拍卖涉及的曾焕国、曾担治名下
所有的位于丰泽区东海中芸洲海景花园低层住宅六组团海逸
园 A3（现门牌号海逸园 39#）的住宅房地产及室内家具家电

资产评估报告

闽仁达（2022）资评字第 01023 号

福建仁达资产评估房地产估价有限公司

2022 年 8 月 31 日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	3
一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人	3
二、评估目的	3
三、评估对象和评估范围	3
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	14
附件	15

资产评估师声明

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。

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资产评估报告的使用人。

四、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的。

五、评估对象涉及的资产清单由委托方申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

六、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

七、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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。

八、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

九、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。

资产评估报告摘要

闽仁达（2022）资评字第 01023 号

泉州市丰泽区人民法院：

福建仁达资产评估房地产估价有限公司接受贵单位的委托，按照法律、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，采用市场法、收益法和成本法，按照必要的评估程序，对贵单位拟司法拍卖所涉及的曾焕国、曾担治名下所有的位于丰泽区东海中芸洲海景花园低层住宅六组团海逸园 A3（现门牌号海逸园 39#）的住宅房地产及室内家具家电在评估基准日所表现的价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的：委托方因案件执行拟司法拍卖曾焕国、曾担治名下所有的位于丰泽区东海中芸洲海景花园低层住宅六组团海逸园 A3（现门牌号海逸园 39#）的住宅房地产及室内家具家电。本次评估系为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为涉及上述经济行为的曾焕国、曾担治涉案资产。评估范围为曾焕国、曾担治名下所有的位于丰泽区东海中芸洲海景花园低层住宅六组团海逸园 A3（现门牌号海逸园 39#）的住宅房地产及室内家具家电。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 8 月 19 日。

五、评估方法：住宅采用市场法和收益法，家具家电采用成本法。

六、评估结论：经分析评估对象在评估基准日 2022 年 8 月 19 日的评估价值为人民币贰仟壹佰贰拾万伍仟玖佰壹拾陆元整（小写：21205916 元）。

七、本报告使用的有效期为壹年，自评估基准日起算，即从 2022 年 8 月 19 日起至 2023 年 8 月 18 日止的期限内使用有效。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结

论，应认真阅读资产评估报告全文。

资产评估报告

闽仁达（2022）资评字第 01023 号

泉州市丰泽区人民法院：

福建仁达资产评估房地产估价有限公司接受贵单位的委托，按照法律、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，采用市场法、收益法和成本法，按照必要的评估程序，对贵单位拟司法拍卖所涉及的曾焕国、曾担治名下所有的位于丰泽区东海中芸洲海景花园低层住宅六组团海逸园 A3（现门牌号海逸园 39#）的住宅房地产及室内家具家电在评估基准日所表现的价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产进行了实地查勘、市场调查与询价，对委估资产在评估基准日 2022 年 8 月 19 日所表现的价值做出公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人

委托人为泉州市丰泽区人民法院

委托人住所：泉州市丰泽区东湖街少林路 2 号

产权持有人为曾焕国、曾担治

其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用人及行业主管部门检查使用

二、评估目的

委托方因案件执行拟司法拍卖曾焕国、曾担治名下所有的位于丰泽区东海中芸洲海景花园低层住宅六组团海逸园 A3（现门牌号海逸园 39#）的住宅房地产及室内家具家电。本次评估系为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的曾焕国、曾担治涉案资产。

评估范围为曾焕国、曾担治名下所有的位于丰泽区东海中芸洲海景花园低层住宅六组团海逸园 A3（现门牌号海逸园 39#）的住宅房地产及

室内家具家电。

本次评估范围资产与委托评估的资产范围一致。

(一) 评估对象财产范围的确定

估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装饰及家具家电等物品）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 评估对象基本状况

1、名称：泉州市丰泽区东海中芸洲海景花园低层住宅六组团海逸园A3（现门牌号海逸园39#）的住宅房地产。

2、坐落：丰泽区东海中芸洲海景花园低层住宅六组团海逸园A3（现门牌号海逸园39#）。

3、规模：建筑面积558.06平方米，土地面积517.60平方米。查封的室内家具家电共30组。

4、用途：法定用途和实际用途均为住宅。

5、权属：估价对象已取得《不动产权证书》，土地所有权属国有，权利人为曾焕国、曾担治，共同共有。评估对象设有抵押权，抵押权人为吴端英。评估基准日评估对象已被法院查封，进入拍卖程序。本次评估不考虑租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

权属登记摘录表

不动产权证书	闽（2016）泉州市不动产权第0000001、0000002号		
坐落	丰泽区东海中芸洲海景花园低层住宅六组团海逸园A3（现门牌号海逸园39#）		
不动产单元号	350503 016005 GB00009 F00010001		
权利人	曾焕国、曾担治	登记时间	2016年8月1日
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/商品房
建筑面积（m ² ）	558.06	宗地面积（m ² ）	517.60
用途	城镇住宅用地/成套住宅	使用期限	2066年9月1日
房屋结构	钢混	楼层	第1-4层/总4层
不动产登记证明	闽（2017）泉州市不动产证明第0046307号		
证明权利或事项	抵押权	登记时间	2017年11月3日
权利人（申请人）	吴端英	义务人	曾焕国、曾担治

查封的室内家具家电等物品清单

序号	财产名称	品牌	型号	单位	数量
1	客厅沙发及茶几组合		沙发(3+2+1)、茶几(1+2)	套	1
2	餐桌		旋转餐桌,配6把椅子	套	1
3	冰箱	三星	对开门	台	1
4	烤箱	欧派		台	1
5	燃气灶	百得		台	1
6	屏风		木制	组	3
7	洗衣机	三星	7.5KG	台	1
8	饮水机			台	1
9	电动麻将桌			张	1
10	椅子			把	若干
11	床及床头柜		1.5米床	张	2
12	电视机	TCL		台	1
13	储物柜		木制	个	1
14	书桌		木制	张	1
15	泡茶桌		配5把椅子	张	1
16	热水器			台	1
17	床及床头柜		1.2米	张	1
18	吸尘器			台	2
19	床		1.8米	张	1
20	梳妆桌		木制	张	1
21	多功能淋浴房			台	1
22	餐桌		旋转餐桌	张	1
23	台球桌			张	1
24	沙发			张	1
25	冰箱	小天鹅		台	1
26	壁挂式空调	三菱		台	2
27	沙发及茶几			套	1
28	挂画			张	3
29	中央空调	三菱		台	1
30	泡茶桌		木制	张	1

（三）土地基本状况

- 1、四至：东至海逸园 37 号，南至道路，西至海逸园 51 号，北至道路。
- 2、形状：规则，对估价对象的价值有利。
- 3、土地使用期限：2066 年 9 月 1 日。
- 4、规划条件：较好。
- 5、开发程度：红线内外具备“六通”，红线内已开发建设完成。

（四）建筑物基本状况

- 1、建筑结构：钢混结构。
- 2、设施设备：配有人行步梯，水、电、通讯、网络等设施齐全。
- 3、装饰装修：外墙仿石砖贴面，外观较好；室内为中档装修。
- 4、建成时间：建成于 2008 年左右，按直线法测算成新率为 77%。
- 5、层高：约 2.9 米，其中 1 层厅挑高 5.8 米。
- 6、空间布局：均为住宅，垂直交通为人行楼梯，平面为平层，空间布局较好。
- 7、户型结构：独栋别墅。
- 8、维护状况：现状空置，维护状况一般。
- 9、室内装修状况：1 层客厅、餐厅、厨房花岗岩地面，内墙面贴砖，顶棚吊顶涂料粉刷。2-3 层卧室铺木地板，部分铺地毯，内墙面及顶棚涂料粉刷，顶棚四周吊顶；卫生间防滑砖铺地，瓷砖贴内墙面，吊顶。地下室厅部分花岗岩地面，内墙面贴砖，顶棚吊顶涂料粉刷；房间磁砖铺地，内墙面及顶棚涂料粉刷（部分四周吊顶）；卫生间防滑砖铺地，瓷砖贴内墙面，吊顶。室内木门、塑钢玻璃窗，楼梯花岗岩踏步，木扶手，入户门为双扇防盗门。

四、价值类型及其定义

考虑本次评估目的为司法拍卖，结合评估对象特点，确定本次评估采用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

本项目评估基准日为 2022 年 8 月 19 日，评估取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日是由委托方根据本次评估的特定目的、提供资料而确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、《价格评估委托书》。
- 2、《执行裁定书》。
- 3、《泉州市丰泽区人民法院查封（扣押）财产清单》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 2、《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通过）；
- 3、《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通过）；
- 4、《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）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 6、《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）；
- 7、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释〔2019〕19 号）；
- 8、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）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、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37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—机器设备》（中评协〔2017〕39号）。
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46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、与准则相关的释义、讲解。

（四）权属依据

- 1、《不动产权证书》（闽〔2016〕泉州市不动产权第0000001、0000002号）。
- 2、委托人提供的其他相关资料。

（五）取价依据

- 1、评估人员现场查勘掌握的资料及电话咨询相关单位了解的价格资料；
- 2、阿里巴巴、淘宝网、京东网等；
- 3、《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）；
- 4、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）；
- 5、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017～FJYD-311-2017）；
- 6、《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017～FJYD-409-2017）；
- 7、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017版）；
- 8、《福建省工程造价信息》；
- 9、《建筑安装工程工期定额》（TY 01-89-2016）等。

（六）其他资料

- 1、评估机构人员查看所获取的评估对象资料
- 2、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

根据《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》的规定，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（一）市场法适应性分析

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格，如果参照物与被评估对象并不完全相同，需要根据被评估对象与参照物之间的差异对价值的影响做出调整，市场法比较适用于有成熟的市场、交易比较活跃的评估。估价对象是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

（二）收益法适应性分析

收益法是指通过估算评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的评估方法。其基本思路是，通过估算各项资产未来的预期收益，并采用适当的折现率折算成现值，然后累加求和，计算出被估资产的价值。收益法适用的前提条件包括：(1) 未来期望收益可以正确预测并能用货币计量；(2) 未来承担的风险也能用货币衡量；(3) 资产与经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。由于估价对象可以出租获取收益，且区域内有与估价对象类似房地产租赁可比实例，故选用收益法。

（三）成本法适应性分析

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估对象已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。由于与委估资产相同或类似资产一般通过自行购置全新资产获得，满足采用成本法评估条件，故本次评估家用电器选择成本法进行评估。

虽然估价对象理论上适用成本法，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，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故本估价中房地产不适合选用成本法。

（四）综上所述，根据评估对象、价值类型、资产特点、业务经营特点及资料收集情况等相关条件，在对三种资产评估方法的适用性进行分析后，确定本次评估对家具家电采用成本法进行评估，对住宅房地产采用收益法和市场法进行评估。

1、成本基本公式：

评估值=重置（重建）成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值，
或评估值=重置（重建）成本×成新率。

2、收益法公式

本估价选用持有加转售模式，持有期 t 为 5 年，公式如下：

$$V=A_1/(Y-G) * \{1 - [(1+G)/(1+Y)]^t\} + V_t / (1+Y)^t$$

其中： V —收益法评估价值； A_1 —房地产未来第一年期间收益； Y —房地产报酬率；

G —期间收益的年递增率； V_t —期末转售收益； t —房地产持有期。

3、比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

八、评估程序实施过程和情况

本公司自接受评估项目委托起至提交评估报告，分七个过程进行资产评估，这七个过程依次是接受委托、编制评估计划、现场勘查、收集评估资料、评定估算、审核汇总、提交报告。

（一）接受委托

在了解资产状况后，明确评估目的、对象、范围、基准日，接受委托，与委托人签订评估业务约定书，同时收集资产评估所需文件资料，

制订资产评估工作计划。

（二）编制评估计划

本公司根据评估项目的具体情况，成立评估项目小组，指派项目负责人和评估小组成员。由项目负责人编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经公司领导审核批准。

（三）现场调查

1. 听取有关人员对相关资产的介绍，了解资产基本情况。

2. 在委托人和产权持有人有关人员的陪同下，对委托评估的资产数量进行逐一核实，并对资产的特征进行记录、拍照。

3. 收集评估所需的其他资料。

（四）收集评估资料

1. 查阅并收集评估所需资料。

2. 分析、验证评估相关资料。

（五）评定估算

1. 根据评估对象的特点及本次评估目的，选用适宜的评估方法，运用收集的相关市场价格信息，对评估对象的价值进行分析、评定估算。

2. 评估人员根据初步估算材料，撰写各类资产的资产评估结果，填写完成各类资产评估明细表，编制资产评估工作底稿。

（六）审核汇总

1. 项目负责人对评估人员编制的工作底稿，进行复核验证。

2. 撰写评估报告初稿。

3. 进行三级复核，审定评估结果。

九、评估假设

本次评估除了以评估对象被迫转让为假设前提外，还包括：

1. 公开市场假设。公开市场假设是指充分发达与完善的市场条件，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

2. 交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

3. 评估范围假设：评估对象数量以委托人提供的《价格评估委托书》和《泉州市丰泽区人民法院查封（扣押）财产清单》为准。

4. 使用假设：本次评估假设是以委估资产按预期的使用方式为前提，即产权持有人的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

5. 环境假设：假设委估资产所处社会环境及自然环境在可预见的未来不发生重大变化，即国家现有政治、经济、法律及政策不做出重大调整，现行的利率、税率、汇率、物价等没有发生足以影响评估结论的重大变化。

本报告的评估结果仅在满足上述有关基本前提及假设条件的情况下成立，当前述评估假设发生变化或与资产的实际情况不相符，将会影响并改变评估结论。

十、评估结论

在评估假设和限制条件下，委估资产在评估基准日特定目的下的评估价值为人民币贰仟壹佰贰拾万伍仟玖佰壹拾陆元整（小写：21205916元）。

十一、特别事项说明

1、本评估报告及评估结果在前述评估假设前提基础上成立。

2、本评估报告所称评估对象的“评估价值”系指我们对所评估资产在前述假设与持续使用的前提下，为本评估报告书所列明的目的而提出的估值意见。即本项资产评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据正常市场条件下确定的市场价值。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

3、本项评估是在独立、客观、公正的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

4、本次评估对委托方可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在

委托方进行资产评估时未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

5、本报告评估结果在较大程度上依赖于委托方提供的资料。委托方应对其所提供资料的真实性、可靠性、完整性负责，并承担相应的法律责任。

6、本报告书的评估结果，仅供委托方司法拍卖提供价值参考，不作其他用途。

7、本报告未考虑委估资产所涉及的租赁、抵押、担保及法律诉讼等因素可能影响委估资产价值的任何限制；也未考虑资产形成过程中可能产生的债权、债务对评估价值的影响。

8、本报告评估结果未扣除委估资产在依法处分、发生产权变动时须缴纳的税费。

9、评估基准日后、有效期以内，若价格标准发生变化，对评估结论产生明显影响时，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。

10、本次评估仅针对委托方提供的价格评估委托书上记录的曾焕国、曾担治名下所有的位于丰泽区东海中芸洲海景花园低层住宅六组团海逸园 A3（现门牌号海逸园 39#）的住宅房地产及室内家具家电的市场价值进行评估。

11、本次评估中评估人员对评估对象的现场查勘，仅为一般性的勘察，鉴于条件限制未能进行专业性测试，也未能对评估对象的后期使用性能进行测试。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的使用。

2、未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

3、本报告的使用有效期为壹年，自评估基准日 2022 年 8 月 19 日起算，至 2023 年 8 月 18 日止。通常，评估基准日与经济行为实现日相距

不得超过一年。

（二）委托人和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。

（三）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。

（四）资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2022 年 8 月 31 日，该日期为资产评估师形成最终专业意见的日期。

法定代表人（或授权签字人）：

资产评估师：

福建仁达资产评估房地产估价有限公司

2022 年 8 月 31 日

附件

- 1、《资产评估明细表》
- 2、评估对象位置示意图、照片
- 3、价格评估委托书
- 4、执行裁定书
- 5、权属证明、查封（扣押）财产清单
- 6、评估机构《营业执照》复印件
- 7、评估机构《福建省财政厅文件备案公告》复印件
- 8、资产评估师执业资格证书复印件