

本资产评估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

泉州市丰泽区人民法院
拟司法拍卖所涉及的郭清茹位于鲤城区浮桥街道新步社区
南益鲤景湾·江苑 C 栋 2601 住宅房地产的市场价值

资产评估报告

泉中联资评报字（2021）第 F078 号

（共 1 册，第 1 册）



泉州中联房地产评估有限公司

二〇二一年十二月十三日

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告书正文.....	5
一、委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	13
十二、资产评估报告使用限制说明.....	14
十三、资产评估报告日.....	14
资产评估报告附件.....	16
评估对象现场部分照片.....	16
评估对象位置示意图.....	17

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字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国家法律、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本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、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产于评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及产权持有人的经营范围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产（负债）清单由委托人和相关当事人申报确

认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与本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。

九、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；但对评估对象的勘察限于评估对象的外观和使用状况，评估人员不承担对评估对象内部结构和质量进行调查的责任。也已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告载明的委托人拟实施经济行为的要求。

十、本资产评估报告中若有万元汇总数与明细数据的合计数存在尾数差异，系因电脑对各明细数据汇总并万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

资产评估报告摘要

泉中联资评报字（2021）第 F078 号

一、委托人、产权持有者及委托人以外的其他资产评估报告使用人

委托人：泉州市丰泽区人民法院

产权持有者：郭清茹

委托人以外的其他资产评估报告使用人：产权持有者、相关当事人及法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人

二、评估目的

本次评估目的是为泉州市丰泽区人民法院提供拟司法拍卖事宜涉及的郭清茹位于鲤城区浮桥街道新步社区南益鲤景湾·江苑 C 栋 2601 住宅房地产于评估基准日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为泉州市丰泽区人民法院委估的郭清茹位于鲤城区浮桥街道新步社区南益鲤景湾·江苑 C 栋 2601 住宅房地产（建筑面积为 138.99 m²）。

本次评估的范围包含建筑物价值（含室内二次装修）、分摊的土地使用权价值及公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

四、价值类型

本评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本次评估的基准日为二〇二一年十一月十日

六、评估方法

市场法、收益法

七、评估结论

经评估，泉州市丰泽区人民法院委估的郭清茹位于鲤城区浮桥街道新步社区南益鲤景湾·江苑 C 栋 2601 住宅房地产于评估基准日二〇二一年十一月十日的市场价值评估值为叁佰壹拾万零伍仟柒佰元整（RMB310.57 万元），具体如下：

项目	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
----	---------------------------	-----------------------------	--------------

南益鲤景湾·江苑 C 栋 2601 住宅	138.99	22345	310.57
合计	138.99	-	310.57

特别提示：本次评估结论并非最终拍卖定价，有关当事人应当知晓评估结论不等同于评估对象的成交价格，评估对象的最终成交价由市场决定。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

八、资产评估报告使用有效期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算，即自评估基准日 2021 年 11 月 10 日至 2022 年 11 月 9 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅本资产评估报告正文。

九、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为二〇二一年十二月十三日

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

资产评估师：

泉州中联房地产评估有限公司

法定代表人：许水木

二〇二一年十二月十三日

泉州市丰泽区人民法院拟司法拍卖所涉及的郭清茹位于鲤城区浮桥街道新步社区南益鲤景湾·江苑C栋2601住宅房地产的市场价值

资产评估报告书正文

泉中联资评报字（2021）第 F078 号

泉州市丰泽区人民法院：

泉州中联房地产评估有限公司接受泉州市丰泽区人民法院的委托，依国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，采用市场法和收益法，对委托人司法拍卖这一经济行为，而对泉州市丰泽区人民法院委托的郭清茹位于鲤城区浮桥街道新步社区南益鲤景湾·江苑 C 栋 2601 住宅房地产进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对评估对象实施实地查勘、市场调查以及我们认为必要实施的其他评估程序。对评估对象在评估基准日二〇二一年十一月十日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人概况

名称：泉州市丰泽区人民法院

（二）产权持有者

名称/姓名：郭清茹

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告的其他使用人为与委托人本次司法拍卖经济行为有关的法律、法规另有规定的其他报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为泉州市丰泽区人民法院提供拟司法拍卖事宜涉及的郭清茹位于鲤城区浮桥街道新步社区南益鲤景湾·江苑 C 栋 2601 住宅房地产于评估基准日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）委托评估的评估对象和评估范围

本次评估的对象为泉州市丰泽区人民法院委估的郭清茹位于鲤城区浮桥街道新步社区南益鲤景湾·江苑 C 栋 2601 住宅房地产（建筑面积为 138.99 m²）。

本次评估的范围包含建筑物价值（含室内二次装修）、分摊的土地使用权价值及公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

泉州市丰泽区人民法院委估的郭清茹位于鲤城区浮桥街道新步社区南益鲤景湾·江苑C栋2601住宅房地产的基本情况如下：

1. 权属登记状况：

① 《不动产权证书》闽（2016）泉州市不动产权第0006463号

权利人	郭清茹
坐落	鲤城区浮桥街道新步社区南益鲤景湾·江苑C栋2601
不动产单元号	350502 013017 GB00002 F00040099
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	宗地面积 9294.6 m ² /房屋建筑面积 138.99 m ²
使用期限	至 2080 年 04 月 23 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：110.06 m ² ，分摊建筑面积：28.93 m ² 房屋总层数：30 层，所在层：26 层

2. 实物状况

2.1 建筑物实物状况（见下表）：

建筑名称	鲤城区浮桥街道新步社区南益鲤景湾·江苑C栋2601住宅房地产
建筑规模	建筑面积为 138.99 m ²
建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	楼宇配备电梯，水、电、通讯配套设施齐全。
装饰装修	至评估基准日止，室内为毛坯状态，可看江，视野状况较优。
空间布局	垂直交通为电梯及人行楼梯，平面为平层布局，户型为四室两厅三卫，层高约 2.9 米，平面布局较好。
建筑功能	功能配套，使用舒适，空间利用率较好；防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照都较好。
外观	楼宇外墙为涂料粉刷
层高	层高约 2.9 米
总楼层及层次	楼宇总层数共 30 层，评估对象位于第 26 层
物业管理	小区为封闭式物业管理，绿化较优，管理较好。
使用及维护状况	使用正常，维护状况较好。

2.2 土地实物状况（见下表）

土地面积	宗地面积为 9294.6 m ²
土地形状	宗地形状较规则
地 形	地貌属福建东部沿海花岗岩丘陵与平原地貌区的一部分。地貌有低山、丘陵、台地、平原、河谷盆地、滩涂等类型，以丘陵为主。
地 势	地势较平坦
地 质	地质条件较好，有较强地质承载力
土 壤	土壤条件较好，承载力较好
开发程度	地上建筑物已经建成并投入正常使用，开发程度达到：宗地红线内外通路、通电、通上水、通下水、通讯和场地平整

3. 区位状况（见下表）

坐落位置	位于鲤城区浮桥街道新步社区南益鲤景湾·江苑 C 栋 2601 住宅；详见本报告所附位置图。
交通状况	位于鲤城区浮桥街道新步社区南益鲤景湾·江苑 C 栋 2601 住宅，周边有江滨南路、新延路等多条交通主次干道，已形成路网，道路通达度高，交通较方便。
商服状况	该区域商服繁华度较好
外部配套设施	所在区域市政基础设施、公共配套设施较完善，外部公共服务设施完善
周围环境	区域内道路绿化较优，没有发现明显污染源，环境较优
居住聚集度	区域内有卓辉金色外滩、新天城市广场等住宅生活小区，居住聚集度较高

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）引用其他机构出具的报告结论情况

无。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

根据委托人提供的《价格评估委托书》〔（2021）闽 0503 执 4740 号〕、《执行裁定书》〔（2021）闽 0503 执 4740 号〕及本次评估目的，本次评估选择市场价值作为本次评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称市场价值是指在适当的市场条件下，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

本次资产评估的基准日期是二〇二一年十一月十日，该评估基准日为现场查勘日。

资产评估基准日由委托人根据该项目经济行为的性质与评估机构商量后确定，如此确定的理由是使评估基准日与经济行为实现的日期尽可能接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格(值)标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据：

1、泉州市丰泽区人民法院提供的《价格评估委托书》[(2021)闽0503执4740号]、《执行裁定书》[(2021)闽0503执4740号]；

(二) 法律法规依据：

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第46号)；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，2020年1月1日施行)；

3. 《中华人民共和国土地管理法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正，2020年1月1日施行)；

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行)；

5. 《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第23号，于1996年7月5日通过，自1997年1月1日起施行，并于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通过《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》，自2004年8月28日起施行)；

6. 《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四十五号公布，自2021年1月1日起施行)；

7. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知(中评协[2019]14号)

8. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据：

1. 《资产评估基本准则》(2017年10月1日起施行)；
2. 《资产评估职业道德准则》(2017年10月1日起施行)；

3. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(2019年1月1日起施行);
4. 《资产评估执业准则-资产评估程序》(2019年1月1日起施行);
5. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(2017年10月1日起施行);
6. 《资产评估执业准则-资产评估工作档案》(2019年1月1日施行);
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(2020年3月1日起施行);
8. 《资产评估执业准则——不动产》(2017年10月1日起施行);
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(2017年10月1日起施行);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(2017年10月1日起施行)。

(四) 资产权属依据:

- 1、委托人提供的《不动产权证》[闽(2016)泉州市不动产权第0006463号]复印件;
- 2、委托人提供的其他资料;
- 3、其他相关权属依据。

(五) 取价依据和参考依据:

- 1、泉州市丰泽区人民法院提供的资料等;
- 2、评估人员的现场勘察记录;
- 3、《泉州市人民政府关于实施泉州市中心市区新一轮城镇土地定级和基准地价的通告》(泉政〔2021〕2号);
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料,以及我司收集的有关询价资料和参数资料;
- 5、其它与评估有关的资料等。

七、评估方法

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法、成本法三种。进行资产评估,需要根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估方法。

(一) 市场法,也称比较法、市场比较法,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

(二) 收益法,是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现,来确定其价值的各种评估方法的总称。

(三) 成本法,是指按照重建或者重置被评估对象的思路,将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础,扣除相关贬值,以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

三种基本方法是从不同角度去衡量资产的价值，它们独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

评估方法的选择应按照《资产评估基本准则》等要求，根据评估对象状况并结合评估对象的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。

评估对象属于住宅房地产，现时住宅房地产价格和成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反应房地产的实际市场价值，故不采用成本法；该区域现行房屋租赁市场活跃度较高，市场租赁案例较多，故房地产租赁市场的租金回报率可以客观反映出房地产的市场价格，具备采用收益法评估的条件；评估对象位于鲤城区浮桥街道新步社区南益鲤景湾·江苑C栋2601住宅房地产，通过实地勘察和对周边区域的调查，与评估对象相同或类似房地产交易的案例较多，可以找到与评估对象相同或类似房地产交易的交易案例，具备采用市场法评估的条件，根据评估目的，结合评估对象的特点及评估的价值类型，对评估对象中选取市场法、收益法作为本次评估方法。

八、评估程序实施过程和情况

我司接受泉州市丰泽区人民法院的评估委托后，随即选派资产评估人员，配合委托人进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估人员正式进驻现场，开展资产评估工作。我们根据资产评估准则和规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

我们从二〇二一年十一月十日至二〇二一年十二月十三日按照《资产评估执业准则—资产评估程序》的要求完成项目评估工作，具体实施了以下评估步骤：

（一）接受委托阶段

本阶段的主要工作是：接受项目委托、明确评估目的和评估对象及范围、选定评估基准日，同委托人进行资产清查工作，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）资产清查阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了现场清查核对，具体步骤如下：

在委托人有关人员的陪同下，根据委托人提供的评估范围资料到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录。

（三）评定估算阶段

根据被评估资产的实际情况，开展市场调研、询价工作；按规定的评估方法，对资产进行评估、询证，测算其评估价值。

（四）评估汇总阶段

根据各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，1、起草资产评估报告书；2、经本所有关审核人员三级复核后完成资产评估报告书。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析委估资产所在地宏观经济和区域经济、资产使用情况、限制因素、本次评估目的及收集的相关资料等对资产价值的影响因素，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是假定委估资产或资产组按其目前的使用方式、规模、频率、环境等持续使用。该假设不仅设定了委估资产的未来使用方式和状态，还设定了评估对象所面临的的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1. 假设委估资产所在国家和地方现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观

经济环境等较评估基准日无重大变化。

2. 假设委估资产所在国家和地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对委估资产形成重大不利影响。

(三) 特殊条件假设

1. 假设委托人提供的资料均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

2. 假设委托人完全遵守现行所有有关的法律法规。

3. 假设委托评估的各类资产的经济使用年限为中国经济科学出版社出版的《资产评估常用数据及参数手册》载明的年限。

(四) 上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了委估资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经评估，泉州市丰泽区人民法院委估的郭清茹位于鲤城区浮桥街道新步社区南益鲤景湾·江苑C栋2601住宅房地产于评估基准日二〇二一年十一月十日的市场价值评估值为叁佰壹拾万零伍仟柒佰元整（RMB310.57万元），具体如下：

项目	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
南益鲤景湾·江苑C栋 2601住宅	138.99	22345	310.57
合计	138.99	-	310.57

特别提示：本次评估结论并非最终拍卖定价，有关当事人应当知晓评估结论不等同于评估对象的成交价格，评估对象的最终成交价由市场决定。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

(二) 评估结论成立的条件

1. 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2. 本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估

报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。

3. 本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- (1) 过去或将来可能承担的租赁、抵押、质押、担保等事宜的影响；
- (2) 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- (3) 评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。
- (4) 如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

(三) 评估结论的效力

1. 本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2. 本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续使用、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况
无。

(二) 评估程序受到限制的情形
本项目没有评估程序受到限制的情形。

(三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项
本项目评估基准日未存在的法律、经济等未决事项。

(四) 评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项
无。

(五) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形
无。

(六) 其他特别说明事项

1、本报告所称“评估价值”是依据所评估的资产在评估基准日所表现的特定经济环境前提下，为本报告书所载明的目的(司法拍卖)提供价值参考依据。我们没有考虑将来可能承担的转让事宜所需的费用，以及其他特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遭遇自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

2、本报告仅对所列资产的价值进行评估，根据《资产评估对象法律权属指导意见》：

“执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，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。”因此本评估报告不能作为产权认定的依据，有关权属界定以有关部门认定的为准。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告使用范围：

泉州市丰泽区人民法院委托我司对其在评估基准日二〇二一年十一月十日所委估的郭清茹位于鲤城区浮桥街道新步社区南益鲤景湾•江苑C栋2601住宅房地产的价值进行资产评估，为委托人司法拍卖这一经济行为提供价值参考意见，不作为其他任何目的使用。

2. 本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管机关审查或备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

3. 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的价格，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. 若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5. 评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。

本资产评估报告日为二〇二一年十二月十三日。

资产评估师：

泉州中联房地产评估有限公司

法定代表人：许水木

二〇二一年十二月十三日

资产评估报告附件

1. 《价格评估委托书》〔（2021）闽 0503 执 4740 号〕（复印件）；
2. 《执行裁定书》〔（2021）闽 0503 执 4740 号〕（复印件）；
3. 评估对象的权属证明（复印件）；
4. 资产评估机构资格证明文件或备案文件（复印件）；
5. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
6. 负责本评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）。

评估对象现场部分照片

		
楼宇外观	入户门	室内状况
		
室内状况	室内状况	室内状况
		
室内状况	周围状况	周围状况

评估对象位置示意图



评估对象所在位置