



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

## 泉州市鲤城区人民法院

委托司法执行财产处置涉及的黄培专、黄智力、  
黄智斌址在泉州市丰泽区田安路南段西侧广益花  
园 A2-1#-20(A2#A2-20)号商住用房  
资产评估报告

泉和益评（资）字（2021）第 I08029 号

泉州和益资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·泉州

二〇二一年八月三十日



## 目 录

声 明	第 03 页
资产评估报告·摘要	第 04-05 页
资产评估报告·正文	第 06-17 页
一、委托人、产权持有人（或者被评估单位）及委托人以外的其他资产评估报告使用人	
二、评估目的	
三、评估对象和评估范围	
四、价值类型	
五、评估基准日	
六、评估依据	
七、评估方法	
八、评估程序实施过程和情况	
九、评估假设	
十、评估结论	
十一、特别事项说明	
十二、资产评估报告使用限制说明	
十三、资产评估报告日	
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	
资产评估报告·附件	第 18-末页



## 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、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。

三、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。

四、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。

五、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的可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

六、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人（或者被评估单位）申报；所提供资料的真实性、合法性、完整性，是委托人和相关当事人的责任。

八、资产评估专业人员按照有关资产评估准则的要求对评估对象进行了必要的现场调查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。但资产评估报告不能作为对评估对象法律权属的确认和保证。



## 泉州市鲤城区人民法院

委托司法执行财产处置涉及的黄培专、黄智力、黄智斌址  
在泉州市丰泽区田安路南段西侧广益花园  
A2-1#-20(A2#A2-20)号商住用房

### 资产评估报告（摘要）

泉和益评（资）字（2021）第 I08029 号

一、委托人、产权持有人（或者被评估单位）及委托人以外的其他资产评估报告使用人。

（一）本次资产评估的委托人为泉州市鲤城区人民法院。

（二）本次资产评估的产权持有人为黄培专、黄智力、黄智斌。

（三）委托人以外的其他评估报告使用人：产权持有人、申请执行人、被执行人及法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

#### 二、评估目的

本次资产评估目的为“为人民法院确定财产处置参考价提供服务”。

#### 三、评估对象和评估范围

纳入本次评估对象的评估范围是泉州市鲤城区人民法院委托司法执行财产处置涉及的黄培专、黄智力、黄智斌址在泉州市丰泽区田安路南段西侧广益花园 A2-1#-20(A2#A2-20)号商住用房（详见《资产评估项目清单》），房屋建筑面积合计为 397.18 m<sup>2</sup>（其中①一层建筑面积为 109.62 m<sup>2</sup>；②二层建筑面积为 143.78 m<sup>2</sup>；③三层建筑面积为 143.78 m<sup>2</sup>）。

评估对象已被泉州市鲤城区人民法院依法查封。

#### 四、价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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



本次评估基准日为 2021 年 07 月 28 日。

## 六、评估方法

根据评估目的，结合评估对象的特点及评估的价值类型，对评估对象选取市场法作为本次评估的基本方法，以此估算评估对象的客观合理价格（或价值）。

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。

## 七、评估结论

本公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，得出评估对象在评估基准日、特定评估目的及满足评估假设、限定和特别事项说明等条件下，于 2021 年 07 月 28 日的评估价值为 大写人民币柒佰壹拾万零叁佰元整（RMB7,100,300 元）（佰位以下取整）。

评估结论详细情况见后附《资产评估项目清单》。

## 八、资产评估报告使用有效期

本资产评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 07 月 28 日至 2022 年 07 月 27 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

本资产评估报告提出日期为 2021 年 08 月 30 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

泉州和益资产评估房地产土地估价有限责任公司（公章）

2021 年 08 月 30 日



**泉州市鲤城区人民法院**  
**委托司法执行财产处置涉及的黄培专、黄智力、黄智斌址**  
**在泉州市丰泽区田安路南段西侧广益花园**  
**A2-1#-20(A2#A2-20)号商住用房**

**资产评估报告**

泉和益评（资）字（2021）第 I08029 号

泉州市鲤城区人民法院：

泉州和益资产评估房地产土地估价有限责任公司接受贵单位委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，选择适当的评估方法，按照必要的评估程序，对评估对象实施了现场查勘、市场调查和询证，对泉州市鲤城区人民法院委托司法执行财产处置涉及的黄培专、黄智力、黄智斌址在泉州市丰泽区田安路南段西侧广益花园 A2-1#-20(A2#A2-20)号商住用房产于 2021 年 07 月 28 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、产权持有人（或者被评估单位）及委托人以外的其他资产评估报告使用人**

（一）委托人概况：泉州市鲤城区人民法院。

（二）产权持有人为：黄培专、黄智力、黄智斌。

（三）委托人以外的其他评估报告使用人：产权持有人、申请执行人、被执行人及法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

**二、评估目的**

本次资产评估目的为“为人民法院确定财产处置参考价提供服务”。

**三、评估对象和评估范围**

纳入本次评估对象的评估范围是泉州市鲤城区人民法院委托司法执行财产处置涉及的黄培专、黄智力、黄智斌址在泉州市丰泽区田安路南段西侧广益花园 A2-1#-20(A2#A2-20)号商住用房（详见《资产评估项目清单》），房屋建筑面积合计为 397.18 m<sup>2</sup>（其中①一层建筑面积为 109.62 m<sup>2</sup>；②二层





建筑面积为 143.78 m<sup>2</sup>；③三层建筑面积为 143.78 m<sup>2</sup>）。

评估对象已被泉州市鲤城区人民法院依法查封。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

现将评估对象及评估范围概述如下：

#### （一）区位状况

评估对象位于泉州市丰泽区田安路南段西侧广益花园，临田安路，附近有信和站公交站点，有 17 路、19 路、27 路、40 路等多路公交车线路经过，公交班次较密，辐射范围较广，出租车流量较大，乘坐较方便，交通便捷度较好。周边有中国工商银行、兴业银行、中闽百汇超市(万祥店)、金洲大酒店、泉州市丰泽区丰盛实验小学、刺桐公园等，公共服务设施较完善。

#### （二）权益状况

##### 1. 房屋所有权

（1）根据委托人提供的泉房权证丰泽区（丰）字第 20890 号《房屋所有权证》复印件记载：房屋所有权人为黄培专，房屋坐落于丰泽区广益花园 A2-1#-20 号，幢号为 A2-1，房号为 20，结构为钢筋砼，房屋总层数为 3，建筑面积为 397.18 m<sup>2</sup>，设计用途未载明。

（2）根据委托人提供的泉房丰泽区（丰）共字第 1249 号《房屋共有权证》复印件记载：房屋共有权人为黄智力，房屋所有权证持证人为黄培专，房屋所有权证号为泉房权证丰泽区（丰）字第 20890 号，房屋坐落于丰泽区广益花园 A2-1#-20 号，房屋建筑面积为 397.18 m<sup>2</sup>。

（3）根据委托人提供的泉房丰泽区（丰）共字第 1250 号《房屋共有权证》复印件记载：房屋共有权人为黄智斌，房屋所有权证持证人为黄培专，房屋所有权证号为泉房权证丰泽区（丰）字第 20890 号，房屋坐落于丰泽区广益花园 A2-1#-20 号，房屋建筑面积为 397.18 m<sup>2</sup>。

（4）根据委托人提供的由泉州市不动产登记档案馆出具的《泉州市房屋登记信息查询结果表》（查询日期：2021 年 8 月 6 日）复印件记载：



房屋所有权人为黄培专、黄智力，房屋坐落为泉州市丰泽区田安路南段西侧广益花园 A2#A2-20，登记日期为 2001-12-12，建筑面积为 397.18 m<sup>2</sup>，规划用途未载明。

(5) 根据委托人提供的《泉州市商品房（交易）鉴证登记表》复印件记载：售房单位为泉州广益房地产发展有限公司，购房人为黄培专、黄智力、黄智斌，房屋坐落于泉州市丰泽区田安路广益花园 A2-20，产别为私有，总层数为 1-3 层，建筑面积为 397.18 m<sup>2</sup>，设计用途为商住。另根据委托人提供的《房屋购销合约书》复印件载明房屋使用功能为商住兼用。

## 2. 他项权利

根据委托人提供的由泉州市不动产登记档案馆出具的《泉州市房屋登记信息查询结果表》（查询日期：2021 年 8 月 6 日）复印件记载：登记编号为 20141042124，登记类别为抵押权依申请更正登记，抵押人为黄培专、黄智力、黄智斌，抵押权人为泉州银行股份有限公司百源支行，债权数额为最高债权数 705 万元，登记时间为 2014-5-4。至本次评估基准日，该《泉州市房屋登记信息查询结果表》未载明评估对象抵押权注销情况。

### （三）评估对象现状

评估对象所在楼宇为 3 层钢筋混凝土结构建筑，未配置电梯，朝东，外墙为瓷砖贴面，评估对象位于第 1-3 层，根据评估人员现场查勘，一层按店面布局，二、三层有厨房、卫生间，结合委托人提供的《泉州市商品房（交易）鉴证登记表》及《房屋购销合约书》复印件，本次评估一层按店面，二、三层按住宅进行。①一层店面层高约 3.6 米，临街宽度约 4.4 米，临街深度约 21.4 米，入户门为铝合金卷帘门，室内地面水泥抹平，内墙面涂料粉刷至天棚；②二层住宅层高约 3.7 米，室内地面部分瓷砖铺地，部分木质板，内墙面部分涂料粉刷，部分贴瓷砖，天棚部分涂料粉刷，部分吊顶；厨房及卫生间地面瓷砖铺地，内墙面贴瓷砖，天棚吊顶；③三层住宅层高约 3.7 米，室内地面瓷砖铺地，内墙面涂料粉刷，天棚吊顶；卫生间地面瓷砖铺地，内





墙面贴瓷砖，天棚吊顶。根据评估人员现场查勘，确定其成新率为 78%。

#### 四、价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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

本次评估的基准日为 2021 年 07 月 28 日，该评估基准日是由委托人和评估机构根据委托评估的时间来确定，并尽可能与评估目的的实现日接近。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

1. 泉州市鲤城区人民法院出具的《价格评估委托书》；
2. 泉州市鲤城区人民法院出具的（2019）闽 0502 执恢 49 号《执行裁定书》。

##### （二）法律、行政法规依据

1. 《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公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《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）；



5. 《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）；

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第254号，于2014年12月24日通过，自2014年1月1日起施行，并于2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》进行第二次修订）；

7. 《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）；

8. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号，于2004年11月15日发布，自2005年1月1日起施行）；

9. 《中华人民共和国公司法》（2013年中华人民共和国主席令第八号，于2013年12月28日发布，自2014年2月22日起施行）；

10. 其他相关法律法规和政策条例。

### （三）评估准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资〔2017〕43号）；  
2. 中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协〔2017〕30号）；

3. 中评协印发修订的《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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）、《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)、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)。

#### (四) 权属依据

1. 委托人提供的泉房权证丰泽区(丰)字第20890号《房屋所有权证》复印件;
2. 委托人提供的泉房丰泽区(丰)共字第1249号、1250号《房屋共有权证》复印件;
3. 委托人提供的《泉州市房屋登记信息查询结果表》复印件;
4. 委托人提供的《泉州市商品房(交易)鉴证登记表》复印件;
5. 委托人提供的《房屋购销合约书》复印件。

#### (五) 取价依据

1. 委托人提供的房屋测绘平面图复印件;
2. 委托人提供的评估对象有关资料;
3. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;
4. 评估机构收集的有关询价、参数等资料;
5. 评估人员现场查勘获得的记录、拍照等文字图片资料。
6. 《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)文件。

### 七、评估方法

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和成本法三种。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。

通过市场法进行资产评估需要满足两个最基本的前提条件:(1)要有一个活跃的公开市场;(2)公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

(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。



收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估对象价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测，与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

（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。

成本法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的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。

评估对象为商住用房，现时商住用房房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不宜采用成本法；该区域现行房屋租赁市场活跃度较高，市场租赁案例较多，但房地产租赁市场的租金回报率无法客观反映出房地产的市场价格，不具备采用收益法评估的条件；通过实地查勘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相类似的交易实例，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，选取市场法作为本次评估的基本方法。

## 八、评估程序实施过程

本次评估时间 2021 年 07 月 28 日至 2021 年 08 月 30 日经过接受委托、



资产清查、评定估算、评估汇总和提交报告等过程。

#### （一）接受委托

初步了解委托人的基本情况、评估对象、范围及评估目的，考虑本公司的独立性及业务胜任能力，与委托人就评估的对象、评估范围、评估基准日、评估收费及委托人应协作的事项达成一致后，签订评估业务约定书。接受委托后，根据委托人与评估机构商定的评估基准日，拟订评估工作计划，评估方案，选派各专业人员组成的评估项目小组，并将评估实施方案下达到项目组全体成员。

#### （二）资产清查

向委托人布置填报资产评估清查表及要求委托人提供的其它评估资料。派员到委托人指认的评估对象现场，辅导有关人员将纳入评估范围的资产进行清查盘点，填列评估申报明细表；收集资产评估所需文件资料；对委托人填报的资产评估申报表进行详细审阅；根据委托人填报的评估明细表，评估人员在委托人的资产管理人员的陪同下深入到评估对象现场，实施现场查勘。

#### （三）评定估算

整理委托人提供的资料；收集市场信息；根据对现场的检测资料和资产的特点，结合本次评估目的，选择评估对象的评估方法，确定计算过程，测算评估对象价值。

#### （四）评估汇总

根据各评估小组对各类资产的评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和错评情况，根据汇总分析情况对资产评估结果进行调整、修改和完善。

汇集资产评估工作底稿，根据评估工作情况，汇总编写资产评估报告书，进行内部审核，出具评估报告。

### 九、评估假设

（一）公开市场假设是假定在市场上交易或拟在市场上交易的资产，资





产交易双方彼此地位平等，彼此双方都有获得足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

（二）持续使用假设：首先是设定评估对象处于正常使用状态，其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（三）产权持有人的经营管理人员守法尽职，委托人提供的评估对象的权属资料复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设委托人提供的全部资料和陈述的情况是真实、合法、有效和完整的，并且不存在任何法律上的争议或潜在争议。

（四）评估对象通过合法方式取得，并拥有合法产权和使用权，无所有权、使用权异议，不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况的影响，不存在其他限制该资产或影响其公开市场价值的情形，不存在法律法规规定禁止评估对象按本次评估目的使用的其他情形。

（五）委托人提供的《房屋所有权证》及《泉州市房屋登记信息查询结果表》复印件均未载明房屋设计（规划）用途，其提供的《泉州市商品房（交易）鉴证登记表》复印件载明房屋设计用途为商住，《房屋购销合约书》复印件载明房屋使用功能为商住兼用，结合评估人员现场查勘情况，本次评估设定评估对象一层为商业（店面）用途，二层及以上为住宅用途。

（六）假设国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

## 十、评估结论

本公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，得出评估对象在评估基准日、特定评估目的及满足评估假设、限定和特别事项说明等条件下，于2021年07月28日的评估价值为大写人民币柒佰壹拾万零叁佰元整（RMB7,100,300元）（佰位以下取整）。

评估结论详细情况见后附《资产评估项目清单》。

## 十一、特别事项说明





(一) 委托人、产权持有人(或者被评估单位)对所提供文件资料的真实性负完全法律责任,对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责。本次评估的评估对象以委托人、产权持有人(或者被评估单位)填列的资产评估申报表上的项目为准;评估结果所体现的是委托人、产权持有人(或者被评估单位)对评估对象在具有完整和合法的产权状态下无他项权利的现有正常市场价值。

(二) 本次评估只对评估对象进行估算并发表专业意见,不对评估对象的法律权属进行确认和保证(该部分事项不属资产评估师执业范围),若本次评估目的实现时,由于产权不明确引起的纠纷由委托人负责。

(三) 根据评估目的和评估对象的特点以及价值类型,按照公认的资产评估方法,以此估算评估对象的客观合理价格(或价值)。本报告未考虑未来市场环境变化可能对评估值所带来的影响,也未考虑资产执行处置而产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等资产处置费用。

(四) 本资产评估报告中的评估结果已考虑评估对象的室内二次装修价值。因委托人及产权持有人均未提供评估对象室内二次装修的工程项目清单、工程量或预决算资料。所以本次评估在计算其二次装修价值时,系根据评估人员在评估基准日对现状的查勘划分其装修等级、结合使用年限确定成新率,并以评估对象建筑面积为计算依据进行测算,该评估对象建筑面积仅作为本次评估二次装修价值的参考计算依据,不作其它用途。但我们对评估对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,我们不承担对其进行调查的责任。如评估对象二次装修需明确具体工程项目清单、工程量,应重新委托具装修装饰资质单位进行现场清点、测量并出具相关工程项目清单、工程量或预算资料,涉及到的该评估对象的二次装修价值也应作相应调整,提请本报告使用人关注。

(五) 委托人提供的《房屋所有权证》及《泉州市房屋登记信息查询结果表》复印件均未载明房屋设计(规划)用途,其提供的《泉州市商品房(交易)鉴证登记表》复印件载明房屋设计用途为商住,《房屋购销合约书》复



印件载明房屋使用功能为商住兼用，结合评估人员现场查勘情况，本次评估设定评估对象一层为商业（店面）用途，二层及以上为住宅用途，如该设定情况与相关部门认定不符，以相关部门认定为准，评估结论应作相应调整，提请本报告使用人关注。

（六）本次评估使用的房屋分层建筑面积以委托人提供的房屋测绘平面图载明的数据为依据。我公司不承担因该数据与相关部门认定数据误差所引起的相关责任。若评估对象发生权属转移时，应以评估对象相关部门认定为准，提请本报告使用人关注。

（七）根据委托人提供的由泉州市不动产登记档案馆出具的《泉州市房屋登记信息查询结果表》（查询日期：2021年8月6日）复印件记载：登记编号为20141042124，登记类别为抵押权依申请更正登记，抵押人为黄培专、黄智力、黄智斌，抵押权人为泉州银行股份有限公司百源支行，债权数额为最高债权数705万元，登记时间为2014-5-4。至本次评估基准日，该《泉州市房屋登记信息查询结果表》未载明评估对象抵押权注销情况。

（八）评估基准日后有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估价格已产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价。由于评估基准日后数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

（九）资产评估报告使用者应关注对特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，并关注其对经济行为的影响。

（十）附件与其资产报告正文配套使用方有效。

## 十二、资产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。没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加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遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续使用



(经营)原则等其他情况发生变化时,评估结论一般会失效。

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。包括:委托人,委托人以外的其他评估报告使用人主要包括产权持有人、申请执行人、被执行人及法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

(三)未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)根据国家现行规定,本评估报告的使用有效期为一年,即自评估基准日2021年07月28日至2022年07月27日止。

(五)当评估结论在评估基准日成立,在基准日后的某个时期经济行为发生时,如市场环境未发生较大变化,评估结论在此期间有效;如评估基准日至经济行为发生日尽管不到一年,但市场条件或资产状况已发生重大变化,评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值,这时评估结论失效。超过一年,需重新进行资产评估。

(六)本评估报告一式八份,七份送达委托人,一份本公司留底。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告的提出日期为2021年08月30日。

资产评估报告日通常为资产评估师形成最终专业意见的日期。

项目负责人:资产评估师:

复 核 人:资产评估师:

泉州和益资产评估房地产土地估价有限责任公司(公章) 法定代表人:

中国·泉州

2021年08月30日



## 附 件

- 一、《资产评估项目清单》——房地产；
- 二、评估对象部分现场照片；
- 三、评估对象地理位置图；
- 四、委托人提供的泉房权证丰泽区（丰）字第 20890 号《房屋所有权证》复印件；
- 五、委托人提供的泉房丰泽区（丰）共字第 1249 号、1250 号《房屋共有权证》复印件；
- 六、委托人提供的《泉州市房屋登记信息查询结果表》复印件；
- 七、委托人提供的《泉州市商品房（交易）鉴证登记表》复印件；
- 八、委托人提供的《房屋购销合约书》复印件；
- 九、委托人提供的房屋测绘平面图复印件；
- 十、泉州市鲤城区人民法院出具的《价格评估委托书》复印件；
- 十一、泉州市鲤城区人民法院出具的（2019）闽 0502 执恢 49 号《执行裁定书》复印件；
- 十二、资产评估师《职业资格证书登记卡》复印件；
- 十三、评估机构《备案公告》【闽财委备（泉）（2017）2 号】复印件；
- 十四、评估机构《营业执照》复印件。



附件一

资产评估项目清单——房地产

委托人：泉州市鲤城区人民法院

评估基准日：2021年07月28日

单位：人民币元

序号	评估对象名称	权证编号	产权持有人	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元, 佰位以下取整)	备注
1	泉州市丰泽区田安路南段西侧广益花园A2-1#-20 一层店面	《房屋所有权证》[证号：泉房权证丰泽区(丰)字第20890号]、《房屋共有权证》[证号：泉房丰泽区(丰)共字第1249、1250号]	黄培专、黄智力、黄智斌	钢筋砼	109.62	30,630	3,357,700	整体拍卖处置
2	泉州市丰泽区田安路南段西侧广益花园A2-1#-20 二层住宅				143.78	13,015	1,871,300	
2	泉州市丰泽区田安路南段西侧广益花园A2-1#-20 三层住宅				143.78	13,015	1,871,300	
合计					397.18		7,100,300	

评估：李毅东

复核：黄向军

日期：2021年08月30日





附件二

评估对象现场部分照片（1）

<p>建筑外观</p>	<p>一层店面入户门</p>
<p>一层店面室内状况</p>	<p>一层店面室内状况</p>
<p>一层店面室内状况</p>	<p>一层店面室内状况</p>
<p>一层店面室内状况</p>	<p>周边道路</p>





### 评估对象现场部分照片（2）

	
二层住宅室内状况	二层住宅室内状况
	
二层住宅室内状况	二层住宅室内状况
	
三层住宅室内状况	三层住宅室内状况
	
三层住宅室内状况	三层住宅室内状况



附件三

评估对象位置示意图

