

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制
人民法院确定财产处置参考价目的的资产评估报告

晋江市人民法院司法执行财产处置涉及的
吴色明持有的房地产及设备

资产评估报告

鹏元评报字[2022]第630023号

第1册（共1册）

福建鹏元资产评估房地产估价有限公司

二零二二年八月十五日

晋江市人民法院司法执行财产处置涉及的

吴色明持有的房地产及设备

资产评估报告

目录

声明	2
摘要	3
正文	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	16
附件	18

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，本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其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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、本资产评估机构及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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、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定条件的影响或限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

九、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。

晋江市人民法院司法执行财产处置涉及的 吴色明持有的房地产及设备 资产评估报告

摘要

鹏元评报字[2022]630023号

重要提示

以下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。

福建鹏元资产评估房地产估价有限公司接受晋江市人民法院的委托，对吴色明持有的房地产及设备资产在评估基准日的价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：司法执行财产处置。

评估对象：吴色明持有的房地产及设备。

评估范围：吴色明持有的位于晋江市东石镇东纶鑫海湾9幢1301号住宅及11项设备（详见资产评估明细表）。

评估基准日：2022年7月7日。

价值类型：市场价值。

评估方法：住宅采用市场法、设备采用成本法。

评估结论：在公开市场和资产持续使用的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，住宅采用市场法、设备采用成本法评估结果作为最终评估结论，纳入本次评估范围的吴色明持有的房地产及设备的评估值为人民币壹佰零伍万捌仟零玖拾元整（RMB1,058,090.00元）。其中住宅评估值为1,043,000.00元，设备评估值为15,090.00元。（详见附件资产评估明细表）

备注：①评估结果未考虑评估对象是否存在欠缴税金、相关费用及转让时依法应优先缴纳的税费的影响；②由于委托人未提供拖欠水电费、物业费及相关处置费用的金额，上述评估结果未考虑评估对象是否有拖欠水电费、物业费及相关处置费用的影响。③评估对象土地权利性质设定为出让，本次按已缴交土地出让

金进行估价。

本资产评估报告使用人在应用本评估结论时应当充分考虑和判断资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本报告评估结论的有效期通常为一年，从评估基准日起计算，即从2022年7月7日至2023年7月6日。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的市场价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为二零二二年八月十五日。

晋江市人民法院司法执行财产处置涉及的 吴色明持有的房地产及设备 资产评估报告

正文

鹏元评报字[2022]630023号

晋江市人民法院：

福建鹏元资产评估房地产估价有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对吴色明持有的房地产及设备在2022年7月7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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人

委托人：晋江市人民法院。

（二）产权持有人

产权持有人：吴色明

住址：晋江市东石镇永湖村西湖北区1号

公民身份证号码：350582198412292088

（三）委托人和产权持有人之间的关系

本次评估的委托人为晋江市人民法院，产权持有人吴色明为[(2021)闽0582执13772号]《福建省晋江市人民法院执行裁定书》中的查封、拍卖的被执行人。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用。

二、评估目的

本评估结论评估目的是仅供晋江市人民法院拟司法执行财产处置这一经济行为提供价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用本报告评估结论，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

根据晋江市人民法院的委托，本次评估对象为吴色明名下持有的房地产及设备资产。评估范围为吴色明持有的位于晋江市东石镇东纶鑫海湾9幢1301号住宅及11项设备。

本次评估的财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（设定国有出让）、公共配套设施及室内家具家电（详见附件《晋江市人民法院查封（扣押）财产清单》复印件），不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）资产概况

1、房地产

纳入本次评估范围的房地产为位于晋江市东石镇东纶鑫海湾9幢1301号的住宅，具体状况如下：

①权属登记状况

已取得权属证明，根据委托方提供的《房屋所有权证》晋房权证东石字第741356号，住宅房屋所有权人吴色明，房屋坐落于晋江市东石镇东纶鑫海湾9幢1301号，规划用途为住宅，所在建筑物总层数为19层，评估对象住宅位于第13层，建筑面积为138.85平方米，套内建筑面积为109.05平方米。委托方提供的《房屋所有权证》未载明土地性质、面积、土地使用期限，也未提供相关土地权属证明，由于评估对象住宅是商品房，本次评估设定土地性质为出让。

②实物状况

根据评估专业人员现场实勘及调查，评估对象住宅所在楼幢位于小区内部，不临街，位置较好；楼幢建成于2012年，建筑结构为钢筋砼；楼幢外墙为墙砖，公共部位配电梯及楼梯，楼梯间为简易装修，进出入口有门禁，物业管理较好。

评估对象1301号住宅为平层布局，南北朝向，通风采光较好；住宅户型为四房二厅二卫一厨三阳台，内部为中档装修，入户为防盗门，厅地面为瓷砖铺装，内墙面为瓷砖，顶棚为吊顶；房间地面为木地板铺装，墙面大部分为墙纸，一间为粉刷，顶棚大部分为吊顶，一间为粉刷；厨房及卫生间楼面为瓷砖铺装，瓷砖贴内墙面，顶棚吊顶；阳台地面为防滑地砖，墙面为墙砖，顶棚为粉刷。至评估基准日，住宅内部室内水、电、卫生设施齐全，使用和维护状况较好。

③权益状况

至评估基准日，评估对象已被执行法院晋江市人民法院查封，已进入拍卖评估阶段；评估对象住宅已设立抵押，权利人为中国农业银行股份有限公司晋江市支行，详见后附《不动产权登记证明》闽（2019）晋江市不动产权证明第0020672号复印件。

2、设备

纳入本次评估范围的设备主要包括床（含床头柜）、空调等11项，具体规格、型号、数量详见下表：

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量
1	床（含床头柜）		个	3
2	空调	挂壁，海尔，KFR-35GW/06NCA13，KFR-35W/0613，KF-50W/0112	台	3
3	沙发、茶几		套	1
4	电视机	TCL，L55F1600E/MS881D/TCP1400350	台	1
5	空调	立式，海尔，KF-50LW/01AAF12	台	1
6	餐桌椅		套	1
7	冰箱	海尔，BCD-215SNGN	台	1
8	抽油烟机	阿诗丹顿，CXW-200-D900A	台	1
9	衣柜		个	1
10	洗衣机	XQB75-T741U	台	1
11	热水器	美的 F40-15A2，康宝 CBD30-WA8	台	2

至评估基准日，上述设备均放置于晋江市东石镇东纶鑫海湾9幢1301号住宅内，使用和维护状况一般。设备清单以后附《晋江市人民法院查封（扣押）财产清单》复印件为准。

四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是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。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：

（1）评估目的：本次评估的目的为仅供委托人司法执行财产处置这一经济行为作价值参考，司法执行财产处置是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易能为交易各方所接受；（2）市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；（3）评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；（4）价值类型与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的，设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2022年7月7日。

选择查勘日期作为评估基准日，能够真实反映评估对象资产价值情况。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）行为依据

- 1、《福建省晋江市人民法院价格评估委托书》(2021)闽0582执13772号；
- 2、《福建省晋江市人民法院执行裁定书》(2021)闽0582执13772号。

(二)法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过,自2016年12月1日起施行)；

2、《中华人民共和国民法典》(第十三届全国人民代表大会第三次会议,2021年1月1日起施行)；

3、《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)；

4、《福建省高级人民法院司法评估拍卖工作规定(试行)》(闽高法〔2012〕335号)；

5、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释〔2016〕18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、《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰玉石行业协会 关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号)。

(三)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、《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
- 13、《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）；
- 14、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。
- 15、相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

（四）资产权属依据

- 1、《房屋所有权证》晋房权证东石字第 741356 号复印件；
- 2、《晋江市人民法院查封（扣押）财产清单》复印件；

（五）取价依据

- 1、国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；
- 2、评估人员现场勘察、市场调查、收集的相关资料；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社，2011年）；
- 4、贷款市场报价利率（中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的评估基准日有效的 LPR 数据）；
- 5、金融机构人民币存款基准利率（2015年10月24日更新）；

（六）其他参考资料

- 1、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。
- 3、福建鹏元资产评估房地产估价有限公司收集有关询价资料和参数资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、根据《资产评估执业准则—机器设备》第十九条规定，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

(1) 机器设备评估中的收益法，是指将预期收益折现，确定评估对象价值的评估方法。一般适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的机器设备。

(2) 机器设备评估中的市场法，是指将评估对象与市场上类似机器设备进行比较，确定评估对象价值的评估方法。需要考虑市场是否能够提供足够数量的可比资产的销售数据、以及数据的可靠性。

(3) 机器设备评估中的成本法，是指以机器设备的重置成本包括购置或者构建设备所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等为基础，采用科学的方法，合理估算各种贬值，确定评估对象价值的评估方法。

(4) 因评估对象无法独立产生现金流且没有一个活跃的交易市场，不适宜采用收益法与市场法进行评估，故本次选择采用成本法进行评估。

2、根据《资产评估执业准则—不动产》第十六条规定，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据评估对象所在地的房地产市场状况，结合评估目的和评估对象的特点，通过对各种估价方法进行适用性分析，本次评估选用市场法作为评估的基本方法。

(二) 成本法介绍

1、设备

成本法，是指以电子设备的重置成本包括购置或者构建设备所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等为基础，采用科学的方法，确定电子设备的综合成新率，从而确定评估对象价值的评估方法。

其计算公式如下：

资产评估值=重置全价×综合成新率

2、不动产

市场法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

本次采用的计算公式： $\text{房产比较单价} = \text{可比实例建立比较基准后的价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$

八、评估程序实施过程和情况

我们接受晋江市人民法院评估委托后，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组正式进驻现场，开展资产评估工作。

本次评估于 2021 年 7 月上旬开始进行前期工作，2022 年 7 月 7 日进驻现场，最终于 2022 年 8 月 15 日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行：

(一)评估前期准备工作阶段：接受项目委托、确定评估目的、确定评估对象及范围、选定评估基准日和拟定评估计划；

(二)资产清查阶段：清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料的过程；

(三)评定估算阶段：选择评估方法、收集市场信息和估算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告、内部审核。确认无误后，向委托人提交正式资产评估报告书；

(五)整理归集评估档案。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产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

公开市场假设，是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定

说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方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自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先评估对象正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告书失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本评估机构对资产评估结论作相应调整。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，住宅采用市场法、设备采用成本法，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出如下结论：

截止于评估基准日 2022 年 7 月 7 日，纳入本次评估范围为吴色明持有的房地产及设备的评估值为人民币壹佰零伍万捌仟零玖拾元整（RMB1,058,090.00 元），其中住宅评估值为 1,043,000.00 元，设备评估值为 15,090.00 元，（详见附件资产评估明细表）。

评估结果详细情况见资产评估明细表。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应注意特别事项对评估结果的影响,并在此特别提请评估报告使用人予以关注。

(一) 权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(三) 评估程序受到限制的情形

无。

(四) 重大期后事项

1、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

2、在评估基准日以后的报告有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后,资产数量、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,进行相应调整。

(五) 其他需要说明的问题

1、受晋江市人民法院的委托,本次评估范围只对委托人申报的资产为限。

2、评估结果未考虑评估对象是否存在欠缴税金、相关费用及转让时依法应优先缴纳的税费的影响;

3、由于委托人未提供拖欠水电费、物业费及相关处置费用的金额,上述评估结果未考虑评估对象是否有拖欠水电费、物业费及相关处置费用的影响。

4、委托方提供的《房屋所有权证》未载明土地性质、面积、土地使用期限，也未提供相关土地权属证明。评估对象土地权利性质设定为出让，本次按已缴交土地出让金进行评估。

5、至评估基准日，评估对象已被晋江市人民法院查封，因涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。故本次评估不考虑评估对象被查封这一事实的影响。

6、本报告评估结果是对 2022 年 7 月 7 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，我对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

7、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结果的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人：

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、资产评估报告的用途

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目的及用途使用资产评估报告。

3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日 2022 年 7 月 7 日起计算，至 2023 年 7 月 6 日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

（1）未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

(2) 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、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(六) 本次评估结论是反映评估对象在本报告所列示的评估假设条件下，为本次评估目的，根据公开市场的原则提出的公允估值意见，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价格的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(七) 本评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

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二零二二年八月十五日。

谨此报告！

【以下无正文】

【本页为《资产评估报告》签字盖章页】

本评估报告文号为“鹏元评报字[2022]630023号”，截止于评估基准日2022年7月7日，吴色明持有的房地产及设备的评估值为人民币壹佰零伍万捌仟零玖拾元整（RMB1,058,090.00元）。

福建鹏元资产评估房地产估价有限公司

资产评估师：





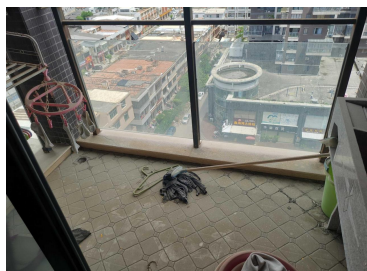
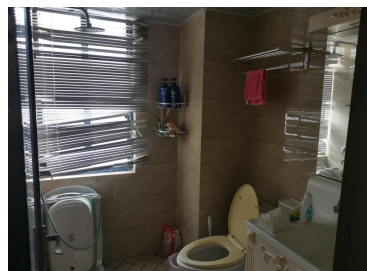



资产评估师：

晋江市人民法院司法执行财产处置
涉及的吴色明持有的房地产及设备
资产评估报告

附件

- (一) 评估对象部分照片；
- (二) 资产评估明细表；
- (三) 《福建省晋江市人民法院价格评估委托书》(2021)闽 0582 执 13772 号 (复印件)；
- (四) 《福建省晋江市人民法院执行裁定书》(2021)闽 0582 执 13772 号 (复印件)；
- (五) 《房屋所有权证》晋房权证东石字第 741356 号 (复印件)；
- (六) 《晋江市人民法院查封(扣押)财产清单》(复印件)；
- (七) 《不动产权登记证明》闽(2019)晋江市不动产权证明第 0020672 号 (复印件)；
- (八) 资产评估机构资格证明文件 (复印件)；
- (九) 评估机构法人营业执照副本 (复印件)；
- (十) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件 (复印件)；

评估对象部分照片（住宅）

 <p>评估对象外观</p>	 <p>评估对象小区环境</p>	 <p>评估对象周边环境</p>
 <p>室内照片</p>	 <p>室内照片</p>	 <p>室内照片</p>
 <p>室内照片</p>	 <p>室内照片</p>	 <p>评估师现场照</p>

评估对象部分照片(设备)



家具家电



家具家电



家具家电



家具家电



家具家电



家具家电