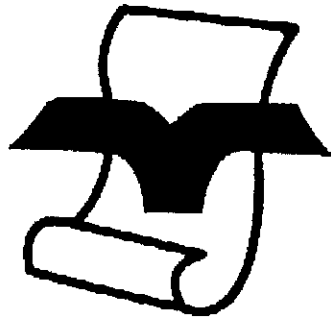


房地产司法拍卖估价报告



估价报告编号： 闽建友估房字第 201851567 号

估价项目名称： 拟司法拍卖涉及的惠安县黄塘镇双溪台湾城 8#A1102 号住宅的房地产市场价格价值评估

估价委托人： 惠安县人民法院

房地产估价机构： 福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司

估价机构地址： 福州市鼓楼区华林路 155 号新华兴联合广场 A 座 21 层

泉州分公司地址： 泉州市丰泽区津淮街泉州七中教育基金楼 1006 室

注册房地产估价师： 胡艳红(注册号：3520090024)
黄小惠(注册号：3520170006)

估价报告出具日期： 2018 年 11 月 10 日

房地产司法拍卖估价报告摘要表

闽建友估房字第 201851567 号

产权人	吴森红		估价委托人	惠安县人民法院		
项目名称	拟司法拍卖涉及的惠安县黄塘镇双溪台湾城 8#A1102 号住宅的房地产市场价值评估					
权利证书	闽(2017)惠安县不动产权第 0000553 号《不动产权证书》					
估价目的	为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据					
估价方法	比较法、收益法			价值时点	2018 年 10 月 19 日	
估价对象	房号	建筑结构	面积	所在层次/总层数	用途	建成年份
	住宅	钢筋混凝土	130.24 m ²	11/19	城镇住宅用地/成套住宅	2009 年
	不动产单元号	350521 004005 GB00002 F00010019				
	宗地面积	26693 m ²	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	使用期限	2077 年 08 月 16 日止		
估价结果	房地产市场总价值 (人民币, 取整)	总价	524476 元 (大写: 人民币伍拾贰万肆仟肆佰柒拾陆元整)			
		单价	住宅	4027 元/平方米		
估价结果内涵	估价结果价值内涵为买卖双方税费各自承担, 已包含土地使用权出让金。					
协助估价人员	王增强		联系方式	15867759938		
项目审核人	胡艳红、黄小惠		联系方式	0595-22188309		
签字估价师	胡艳红、黄小惠		联系方式	0595-22188309		

注: 欲了解本估价项目的详细情况, 请阅读估价报告全文。

福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一八年十一月十日



致估价委托人函

闽建友估房字第 201851567 号

惠安县人民法院：

受贵方的委托，本估价机构派出评估专业人员（注册房地产估价师胡艳红、注册号 3520090024，黄小惠、注册号 3520170006，协助估价人员王增强）对估价对象惠安县黄塘镇双溪台湾城 8#A1102 号住宅的房地产进行了估价。

一、估价目的：为司法拍卖提供房地产市场价格参考依据。

二、估价对象：双溪台湾城 8#A1102 号住宅房地产，坐落于惠安县黄塘镇。估价对象财产范围包括房屋（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据贵方提供的闽（2017）惠安县不动产权第 0000553 号《不动产权证书》，估价对象不动产权利人为吴森红，不动产单元号：350521 004005 GB00002 F00010019，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，用途：城镇住宅用地/成套住宅，面积：共有宗地面积 26693 m²/房屋建筑面积 130.24 m²，使用期限：2077 年 08 月 16 日止，所在楼宇为钢筋混凝土结构。

三、价值时点：2018 年 10 月 19 日。

四、价值类型：市场价值是指在价值时点的公开市场上最可能形成的价格，公开市场的条件是：在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

五、估价方法：采用比较法、收益法。

六、估价结果：本估价机构评估专业人员根据国家及政府有关部门颁布的法律法规、政策、标准和贵方提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，经评定、估算确定估价对象在价值时点满足本报告设定的估价假设和限制条件下的估价结果如下表：

估价对象	房地产市场总价值	房地产市场单价
拟司法拍卖涉及的惠安县 黄塘镇双溪台湾城 8#A1102 号住宅的房地产 市场价值评估	¥524476 元 (大写: 人民币伍拾 贰万肆仟肆佰柒拾陆 元整)	4027 元/平方米

七、特别提示:

1. 估价结果价值内涵为买卖双方税费各自承担, 已包含土地使用权出让金。
2. 本报告的使用期限为自 2018 年 11 月 10 日 (估价报告出具之日) 起不超过一年。

福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人: 陈炳龙

二〇一八年十一月十日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附件.....	13
一、估价对象位置图	
二、估价对象实地查勘情况和相关照片	
三、估价对象权属证明复印件	
1. 闽（2017）惠安县不动产权第 0000553 号《不动产权证书》	
四、专业帮助情况和相关专业意见	
五、估价所依据的其他文件资料复印件	
1. 《福建省惠安县人民法院价格评估委托书》（（2018）闽 0521 执 439 号）	
2. 《惠安县人民法院执行裁定书》（（2018）闽 0521 执 439 号之一）	
六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）以及相关估价专项标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一)一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的闽（2017）惠安县不动产权第 0000553 号《不动产权证书》（复印件），评估专业人员对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料均合法、真实、准确和完整。纳入估价对象财产范围内的房地产权属明确，无产权瑕疵，房屋、土地使用权权属无纠纷、估价对象房地产价款已全部缴清为假设前提。估价委托人及有关当事方对其所提供资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。

2. 估价对象在经济耐用年限内或批准的土地使用年限内能够按照本报告设定的用途正常使用并产生效益。

3. 本报告对房屋安全、环境污染、质量缺陷、建筑面积、财务状况等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本报告以工程无结构性损害等质量缺陷，设备设施符合相关标准，装修符合相关标准（无空气污染、放射性辐射等），可以安全使用为假设前提。如果估价报告使用者对估价对象的房屋安全、环境污染及质量问题存疑，建议估价委托人聘请具有相应资质资格的专业机构或专家先行鉴定、检测或审计等，本估价机构再以专业机构或专家出具的专业意见为依据进行估价。

4. 本估价报告中估价对象的房屋面积以估价委托人提供的闽（2017）惠安县不动产权第 0000553 号《不动产权证书》（复印件）确定的面积为准。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与闽（2017）惠安县不动产权第 0000553 号《不动产权证书》记载的建筑面积大体相当。由于估价委托人提供的闽（2017）惠安县不

动产权第 0000553 号《不动产权证书》（复印件）未记载土地使用权分摊面积，故估价人员无法知晓估价对象土地使用权分摊面积。

5. 估价对象为整个房地产中的一部分，本报告以估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权为假设前提。

（二）未定事项假设

1. 假设在价值时点后，宏观经济形势不会出现重大变化，估价对象所处地区的房地产市场供求关系不会出现重大变化，并且无不可抗力对估价对象造成重大影响。

2. 根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

3. 估价对象闽（2017）惠安县不动产权第 0000553 号《不动产权证书》未记载估价对象建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2009 年，本次估价房屋建成年份以实际调查的建成年份为准。

（三）背离事实假设

1. 本报告估价目的为司法拍卖，在价值时点估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），根据《房地产估价规范》第 5.4.2 条房地产司法拍卖第 2 点规定：“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”。由于原有的担保物权及其他法定优先受偿权因拍卖而消失，因此本次估价不考虑拍卖房地产上原有的担保物权、其他法定优先受偿款及已被查封因素的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象状况之间无不一致，故本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1. 由于估价委托人只提供估价对象权属证书的复印件，未能提供估价对象权属证书的原件，估价委托人已确认该复印件与原件一致。注册房地产估价师虽然对估价委托人提供的资料进行了审慎检查，但也难以取得估价对象的

权属证书原件，本报告假设估价委托人提供的估价对象权属证书复印件与原件完全相符。

2. 至价值时点，估价委托人未告知估价对象是否存在用益物权、拖欠税费等权利情况，估价人员现场勘查亦无法调查获得估价对象是否存在用益物权、拖欠税费等权利情况，因此本报告按估价对象未设立用益物权，不存在拖欠税费等形式的限制权利情况进行估价。

二、估价报告使用限制

(一) 本估价报告和估价结果的用途是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。本估价报告仅供报告中列明的估价报告和估价结果的用途使用，若应用于其他估价报告和估价结果用途，本估价报告无效。

(二) 本估价报告的使用者为估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者，任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能由于得到估价报告而成为估价报告使用者。

本报告未经估价机构书面同意，不得向估价委托人及其他报告使用者之外的单位和个人提供，报告的全部和部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上。

估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

(三) 本报告的使用期限为自 2018 年 11 月 10 日（估价报告出具之日）起不超过一年，在此期间，若国家相关政策有重大调整或者房地产市场变化较大时，请重新委托估价。

超过估价报告使用期限而使用本估价报告的，相关责任由估价报告使用者承担。

(四) 估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反上述规定使用估价报告的，估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

(五) 本报告估价结果的估算是以估价对象在价值时点的状况和本报告对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。若国家有关政策、市场环境、估价对象的用途（住宅）和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化，估价对象的估价结果也会发生变化，必要时应作相应调整或重新估价。

(六) 权属证书的真伪只有原颁发机关才能做出准确判断，颁证机关将在办理转让、抵押登记时予以确认。权属有瑕疵将不能依法办理相关手续，我们提请报告使用人关注这一点。

(七) 本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本估价机构不对仅使用报告中部分内容或使用不当所可能导致的任何损失承担责任。

(八) 对于其他可能影响估价的瑕疵事项，在估价委托人委托估价时未作特殊说明的，而房地产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，估价机构及评估专业人员不承担相关责任。

(九) 本报告须经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签名后方可使用。

估价结果报告

一、估价委托人

惠安县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：陈炳龙

住所：福州市鼓楼区华林路 155 号新华兴大厦 1#楼第 21 层

统一社会信用代码：913500007593851969

房地产估价机构备案等级：一级

备案证书编号：352017010

备案证书有效期限：2017 年 10 月 16 日至 2020 年 10 月 15 日

三、估价目的

为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象基本状况

1. 估价对象财产范围及名称：本报告估价对象名称为惠安县黄塘镇双溪台湾城 8#A1102 号住宅的房地产。估价对象财产范围包括房屋（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 坐落：估价对象坐落于惠安县黄塘镇城西大道，位于其他用地以北、汾阳一路以南、城西大道以西、其他用地以东，根据《惠安县人民政府关于实施惠安县 2017 年城镇基准地价的通告》（惠政告〔2017〕12 号），该地段为惠安县黄塘镇一级住宅用地。

3. 规模：估价对象共一套单元房，建筑面积 130.24 平方米。

4. 用途：估价对象在价值时点的法定用途和实际用途均为住宅。

5. 权属：估价对象土地使用权为国有建设用地使用权，以出让方式取得。不动产权利人为吴森红。具体权属状况如下所述。

(1) 不动产权属登记状况

根据闽（2017）惠安县不动产权第 0000553 号《不动产权证书》，估价对象为惠安县黄塘镇双溪台湾城 8#A1102 号住宅的房地产，不动产权利人为吴森红，不动产单元号：350521 004005 GB00002 F00010019，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，用途：城镇住宅用地/成套住宅，面积：共有宗地面积 26693 m²/房屋建筑面积 130.24 m²，使用期限：2077 年 08 月 16 日止，所在楼宇为钢筋混凝土结构。

(2) 其他权属状况

根据前文假设，本次估价按估价对象未设立用益物权、担保物权，不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况进行估价。

(二) 土地基本状况

1. 四至：估价对象小区北至汾阳一路、南至其他用地、东至城西大道、西至其他用地。

2. 形状：所在小区宗地形状较规则，宗地形状较好。

3. 开发程度：小区宗地内外已达七通（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通有线电视、通宽带网络），小区宗地内已建多幢楼宇，开发程度较好。

4. 土地使用期限：土地使用权终止日期为 2077 年 8 月 16 日，至价值时点土地剩余年限为 58.8 年。

5. 规划条件：地上建筑物均按规划条件进行建设。

(三) 建筑物基本状况

1. 建筑结构：所在楼宇为钢筋混凝土结构，抗震性能较好。

2. 设施设备：楼宇设钢筋混凝土双跑楼梯供上下楼，配备电梯，配备给排水、电气、消防等设施，设施设备较好。

3. 新旧程度：估价对象所在楼宇建成于 2009 年，至价值时点已使用 9 年，价值时点房屋成新率为 85%。

4. 建筑规模：估价对象共一套单元房，单元建筑面积为 130.24 平方米，建筑面积适合户型布局。

5. 楼层：单元房所在楼层/总楼层为：11/19，位于楼宇中间楼层，楼层状况较好。

6. 层高：单元房层高约 2.8 米，适合住宅使用。

7. 朝向：单元房南北朝向西单元，利于采光通风，朝向好。

8. 空间布局：所在楼宇总层数为 19 层，一层为设备用房，以上各层为住宅，垂直交通为人行楼梯及电梯，每单元两梯四户。单元房户型为三房二厅一卫一厨二阳台，平面布置合理，交通联系方便，功能分区合理。

9. 装饰装修：估价对象楼宇外墙面为瓷砖贴面配铝合金窗，外观装饰较好。至价值时点，估价对象内部装修为毛坯。

10. 物业管理：估价对象小区配普通物业管理公司提供服务，物业管理水平及配备的安防系统较好，小区物业管理水平较好。

11. 维护状况：实地查勘建筑物基础稳固，未见不均匀沉降，内外墙面基本完好，地面、门窗等未见明显破损情况，日常维护状况较好。

五、价值时点

本报告价值时点为 2018 年 10 月 19 日，该价值时点是估价人员实地查勘的日期。

六、价值类型

(一) 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值是指在价值时点的公开市场上最可能形成的价格，公开市场的条件是：在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

(三) 价值内涵

本报告估价结果的价值内涵为包括房屋（含室内二次装修，但不包括家具家电）及分摊的土地使用权价值，估价对象用途为住宅，土地使用权类型为出让，估价对象设定为未设立用益物权、担保物权，不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况。

七、估价原则

本次估价遵循如下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策

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》（第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修改，2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号公布，自公布之日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修改，2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布，自公布之日起施行）；

4. 《中华人民共和国物权法》（第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自公布之日起施行）；

5. 《惠安县人民政府关于实施惠安县 2017 年城镇基准地价的通告》（惠政告（2017）12 号）。

（二）有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托书、估价委托合同和估价委托人提供的估价所需资料

1. 《福建省惠安县人民法院价格评估委托书》（（2018）闽 0521 执 439 号）；

2. 《惠安县人民法院执行裁定书》（（2018）闽 0521 执 439 号之一）；

3. 闽（2017）惠安县不动产权第 0000553 号《不动产权证书》；

4. 估价委托人提供的估价所需的其他资料。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 实地查勘估价对象获取的估价对象区位状况、实物状况和权益状况的查勘资料及拍摄的估价对象内部状况、外部状况、周围环境状况照片等；

2. 房地产估价机构掌握的估价所需有关其他资料和注册房地产估价师掌握、搜集和实地查勘、调查所获取的估价所需其他资料。

九、估价方法

本次估价分别采用比较法和收益法。

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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值和价格的方法。

具体测算过程详见《估价技术报告》。

十、估价结果

(一) 评估价值


经估价，确定估价对象在价值时点（2018 年 10 月 19 日）满足本报告设定的估价假设和限制条件下的估价结果如下表：

估价对象	房地产市场总价值	房地产市场单价
拟司法拍卖涉及的惠安县 黄塘镇双溪台湾城 8#A1102 号住宅的房地产 市场价值评估	¥524476 元 (大写：人民币伍拾 贰万肆仟肆佰柒拾陆 元整)	4027 元/平方米

(二) 相关专业意见

本次估价的价值类型为市场价值。价值时点为 2018 年 10 月 19 日。估价结果的价值内涵为买卖双方税费各自承担，土地使用权类型为出让，估价结果已包含土地使用权出让金。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡艳红	3520090024		2018年11月10日
黄小惠	3520170006	黄小惠	2018年11月10日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2018 年 10 月 19 日。

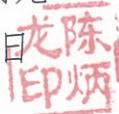
十三、估价作业期

本次估价的作业期为 2018 年 10 月 19 日至 2018 年 11 月 10 日。

福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：陈炳龙

二〇一八年十一月十日



附件

一、估价对象位置图

二、估价对象实地查勘情况和相关照片

三、估价对象权属证明复印件

1. 闽（2017）惠安县不动产权第 0000553 号《不动产权证书》

四、专业帮助情况和相关专业意见

五、估价所依据的其他文件资料复印件

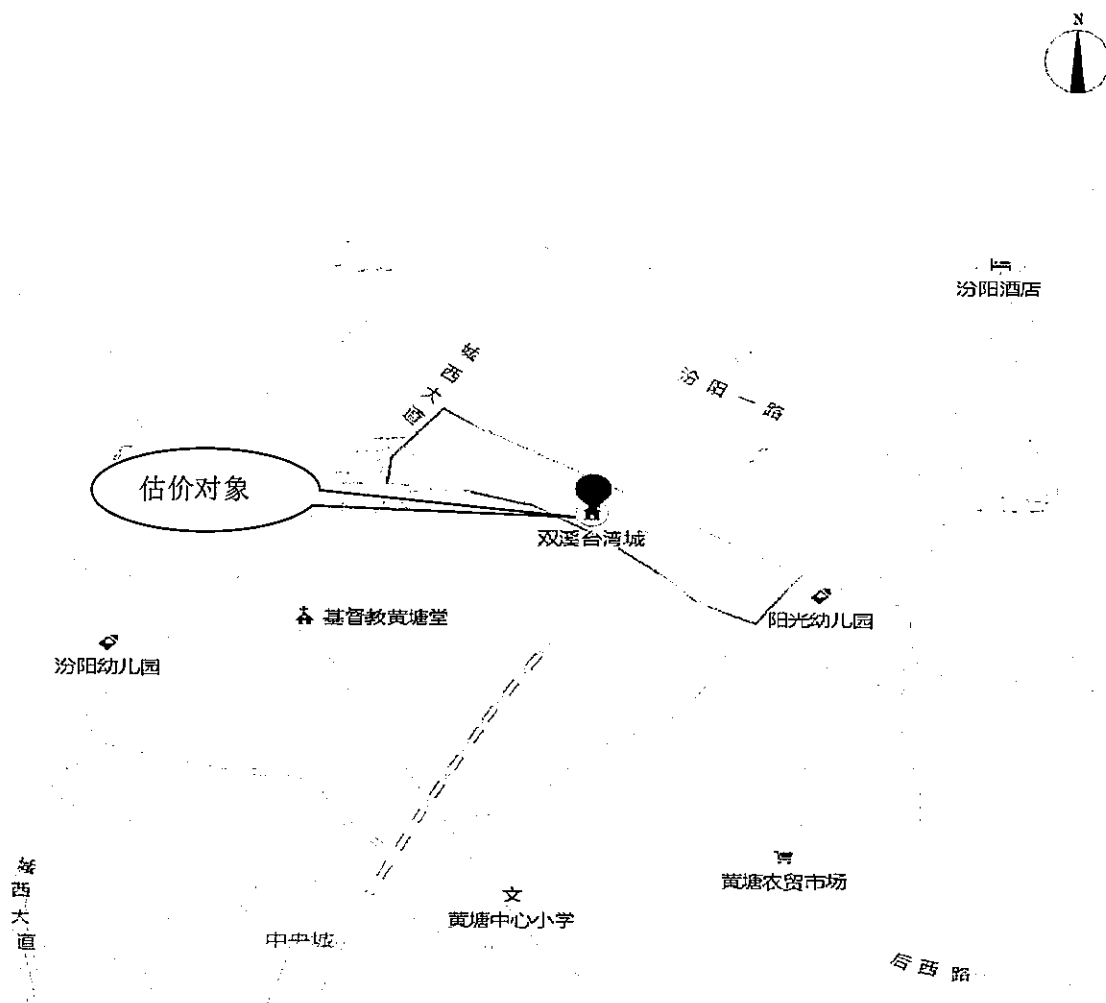
1. 《福建省惠安县人民法院价格评估委托书》（（2018）闽 0521 执 439 号）

2. 《惠安县人民法院执行裁定书》（（2018）闽 0521 执 439 号之一）

六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

七、注册房地产估价师估价资格证书复印件

一、估价对象位置图

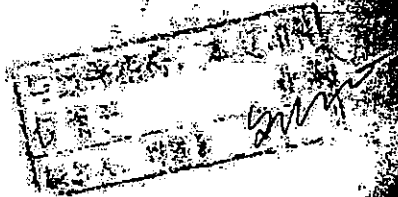


二、估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师胡艳红及协助估价人员王增强于 2018 年 10 月 19 日对估价对象进行了实地查勘，拍摄的估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片如下：



不动产权证书

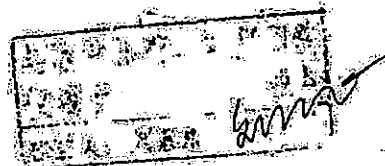


根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

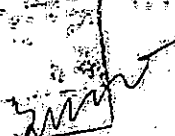


中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 35000960097

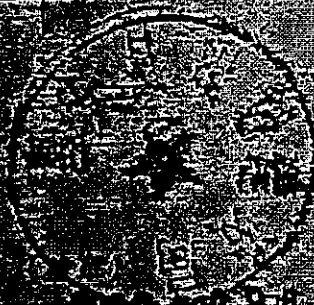


闽(2017)惠安县不动产权第0000553号

权利人	吴森红
共有情况	单独所有
坐落	惠安县黄塘镇双溪台湾城8#A1102
不动产单元号	350521 004005 GB00002 F00010019
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
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积26693m ² /房屋建筑面积130.24m ²
使用期限	2077年08月16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: 110.93m ² , 分摊建筑面积: 19.31m ² 房屋总层数: 19层, 所在层: 11层 

附 誌

中華書局發行 1931 年 11 月



1931年11月

四、专业帮助情况和相关专业意见

本次估价中，没有人对本报告提供了专业帮助，也未依据相关专业意见进行估价。

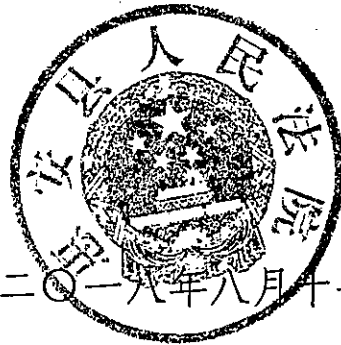
福建省惠安县人民法院 价格评估委托书

(2018)闽0521执439号

福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司泉州分公司:

本院在执行申请执行人中国农业银行股份有限公司惠安县支行与被执行人吴森红借款合同纠纷一案中,依照最高人民法院《关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第47条和《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》第四条的规定,委托你单位对被执行人吴森红名下的址在惠安县黄塘镇台商创业基地双溪台湾城8幢A1102室不动产进行价格评估。

附:(2018)闽0521执439号执行裁定书一份。



评估结果纸质版请于现场评估之日起一个月内提交我院,评估报告及相关照片(不少于五张)电子版请一并发送至我院邮箱

HAFYZXT002@163.com

福建省惠安县人民法院

执行裁定书

(2018)闽0521执439号之一

申请执行人：中国农业银行股份有限公司惠安县支行，住所地福建省惠安县城南世纪大道南段禹洲城市广场2号C写字楼，统一社会信用代码91350521X29624503A。

代表人：王新新，行长。

委托诉讼代理人：赵国林，男，1989年5月7日出生，汉族，职员，住福建省惠安县黄塘镇后狮村后林过297号。

被执行人：吴森红，男，1978年7月5日出生，汉族，住江西省上饶市婺源县大鄣山乡黄村源口13-1号，公民身份号码362334197807056511。

本院在执行申请执行人中国农业银行股份有限公司惠安县支行与被执行人吴森红金融借款合同纠纷一案中，责令被执行人履行生效法律文书确定的义务，但被执行人至今未履行。本院于2018年6月4日查封了被执行人吴森红名下位于惠安县黄塘镇台商创业基地双溪台湾城8幢A1102室不动产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条规定，裁定如下：

拍卖、变卖被执行人吴森红名下位于惠安县黄塘镇台商创业基地双溪台湾城8幢A1102室不动产。



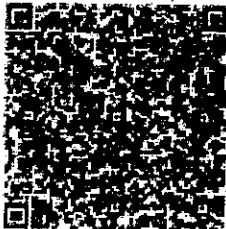
营业执照

副本编号: 2-1

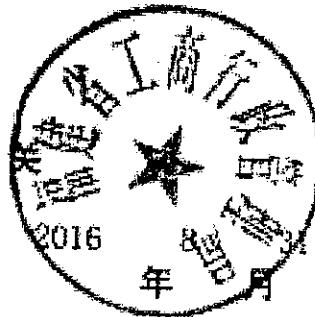
(副本)

统一社会信用代码 913500007593851969

名称 福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司
 类型 有限责任公司
 住所 福州市鼓楼区华林路155号新华兴大厦1#楼第21层
 法定代表人 陈炳龙
 注册资本 贰佰万圆整
 成立日期 2004年04月05日
 营业期限 2004年04月05日 至 2024年04月04日
 经营范围 从事固定资产、流动资产、房地产、土地使用权、森林资源、知识产权、无形资产等各类单项资产评估、企业整体资产评估、企业价值评估、金融不良资产评估以及市场所需的其他资产评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



请于每年1月1日至6月30日登录福建省工商红盾网申报年度报告并公示

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人: 陈炳龙

(执行事务合伙人)

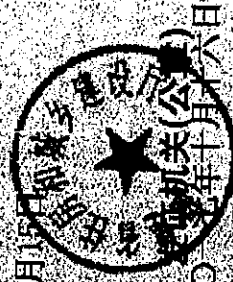
住所: 福州市鼓楼区华林路155号新华兴大厦11楼第21层

统一社会信用代码: 913500007593851969

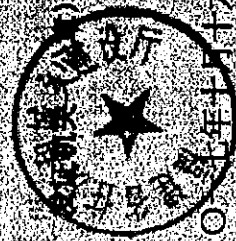
备案等级: 一级

证书编号: 352017010

有效期限: 2017年10月16日 至 2020年10月15日

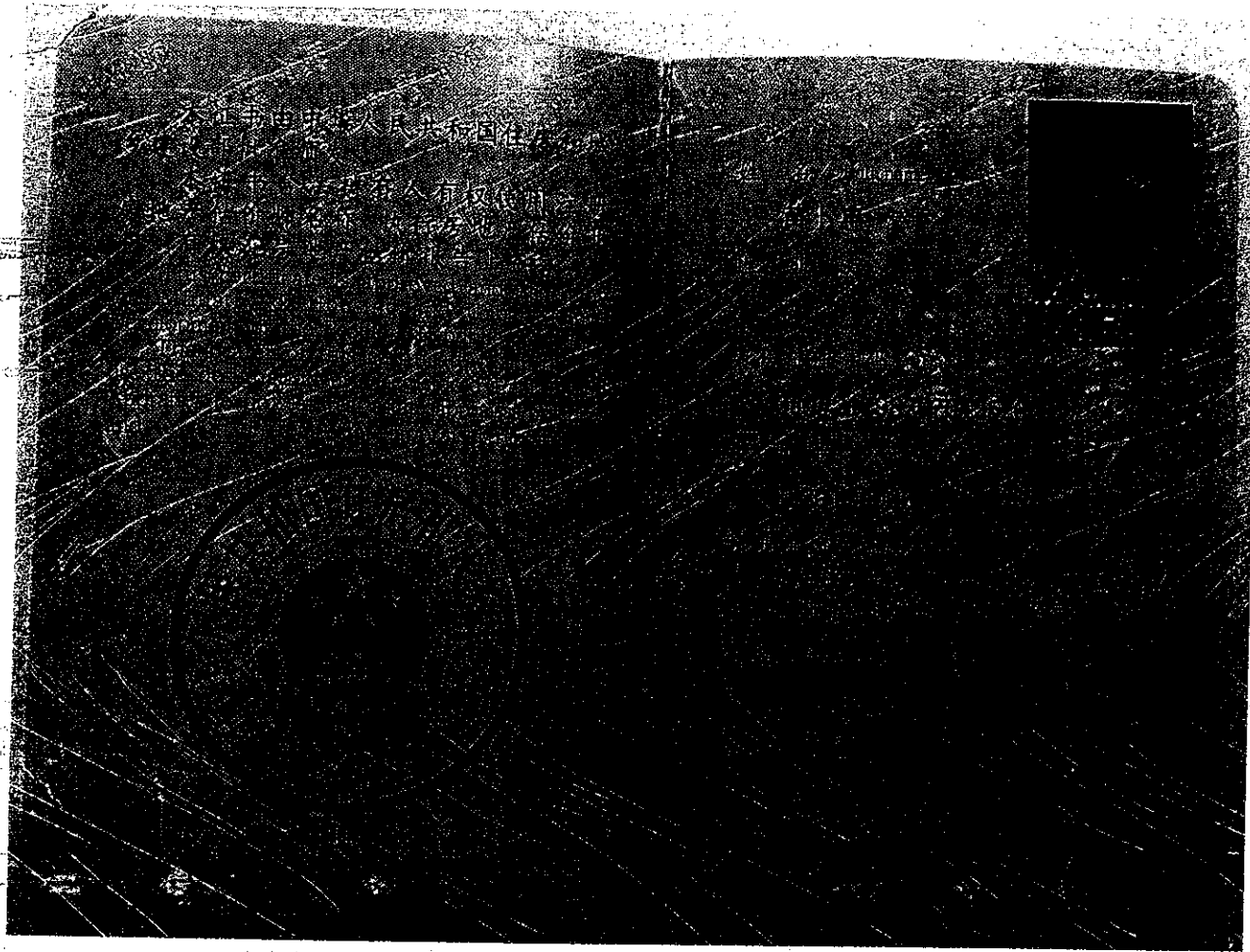


根据《中华人民共和国城市房地
 产管理法》、《中华人民共和国资产评估
 法》等法规，该机构符合房地资产评估机
 构备案条件，本机关依法予以备案。



二〇一七年十月十六日

机构名称	福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	陈炳龙
住所	福州市鼓楼区华林路155号新华兴大厦1#楼第21层
邮政编码	350001
联系电话	0591-88319851
统一社会信用代码	913500007593851959
组织形式	有限责任公司
成立日期	2004年4月5日
注册资本 (出资额)	人民币200万元
备案等级	一级
证书编号	352017010
有效期限	2017年10月16日 至 2020年10月15日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，开展房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of a Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00150837

姓名 / Full name

胡艳红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

352101197908161329

注册号 / Registration No.

3520090024

执业机构 / Employer

福建建友资产评估土地房地产估价有限公司泉州分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-3-29

持证人签名 / Bearer's signature

