

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：智信房[2020](估)字第 Q38 号

估价项目名称：福建锦强房地产有限公司位于仙游县鲤城街道(锦福上城)3号楼206号住宅及地下一层一百九十二宗车位房地产司法处置估价

估价委托人：福建省仙游县人民法院

房地产估价机构：福建省智信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：苏燕香（注册号：3520040018）

王 军（注册号：3520160068）

估价报告出具日期：二零二零年八月二日

致估价委托人函

智信房[2020](估)字第 Q38 号

福建省仙游县人民法院：

受贵院委托，我公司对权属于福建锦强房地产有限公司，位于仙游县鲤城街道(锦福上城)3号楼206号住宅及地下一层一百九十二宗车位的房地产(具体详见表3-1，登记建筑面积合计为5805.06 m²、钢筋混凝土结构；设定国有出让性质)进行了估价，依据估价程序，结合房地产行情、估价对象的特点以及估价目的，采用市场价值类型，选用比较法估算，在满足全部估价的假设和限制条件下，评估目的用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，在价值时点二零二零年六月十日，估价结果如下：

估价对象的价值合计3443.50万元(人民币叁仟肆佰肆拾叁万伍仟元整)，平均单价5932元/m²。

委托方估算要求，处置过程中买卖双方所缴纳的相关税费合计562.71万元(人民币伍佰陆拾贰万柒仟壹佰元整)(其中买方税费103.31万元，卖方税费459.40万元)。

房地产评估净值合计2880.79万元(人民币贰仟捌佰捌拾万柒仟玖佰元整)，平均单价4963元/m²。

表1-1 估价结果汇总

编号	项目	建筑面积 (m ²)	市场价值 (万元)	单价 (元/m ²)	卖方税费 (万元)	买方税费 (万元)	净值 (万元)	单价 (元/m ²)
1	3号楼206号	159.81	138.70	8679	8.39	4.16	126.15	7894
2	地下1层1号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
3	地下1层2号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
4	地下1层3号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
5	地下1层5号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
6	地下1层6号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
7	地下1层8号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
8	地下1层10号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
9	地下1层13号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
10	地下1层15号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
11	地下1层16号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
12	地下1层17号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
13	地下1层18号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
14	地下1层19号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
15	地下1层23号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
16	地下1层24号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
17	地下1层25号	29.51	22.10	7489	3.02	0.66	18.42	6242
18	地下1层28号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
19	地下1层29号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
20	地下1层35号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
21	地下1层38号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
22	地下1层39号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
23	地下1层42号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
24	地下1层43号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
25	地下1层44号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802

福建省智信房地产评估有限公司

26	地下1层45号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
27	地下1层46号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
28	地下1层47号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
29	地下1层48号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
30	地下1层49号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
31	地下1层50号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
32	地下1层51号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
33	地下1层52号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
34	地下1层53号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
35	地下1层54号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
36	地下1层55号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
37	地下1层56号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
38	地下1层57号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
39	地下1层58号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
40	地下1层59号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
41	地下1层60号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
42	地下1层61号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
43	地下1层62号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
44	地下1层63号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
45	地下1层64号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
46	地下1层65号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
47	地下1层66号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
48	地下1层67号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
49	地下1层68号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
50	地下1层70号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
51	地下1层71号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
52	地下1层73号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
53	地下1层74号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
54	地下1层75号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
55	地下1层76号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
56	地下1层77号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
57	地下1层78号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
58	地下1层80号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
59	地下1层81号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
60	地下1层82号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
61	地下1层83号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
62	地下1层84号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
63	地下1层86号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
64	地下1层87号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
65	地下1层88号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
66	地下1层89号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
67	地下1层90号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
68	地下1层95号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
69	地下1层96号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
70	地下1层97号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
71	地下1层98号	59.02	27.20	4609	3.71	0.82	22.67	3841
72	地下1层99号	59.02	27.20	4609	3.71	0.82	22.67	3841
73	地下1层100号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
74	地下1层101号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
75	地下1层102号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
76	地下1层103号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802

福建省智信房地产评估有限公司

77	地下1层104号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
78	地下1层108号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
79	地下1层109号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
80	地下1层110号	59.02	27.20	4609	3.71	0.82	22.67	3841
81	地下1层111号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
82	地下1层112号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
83	地下1层113号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
84	地下1层114号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
85	地下1层117号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
86	地下1层118号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
87	地下1层119号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
88	地下1层120号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
89	地下1层121号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
90	地下1层122号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
91	地下1层123号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
92	地下1层124号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
93	地下1层126号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
94	地下1层127号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
95	地下1层128号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
96	地下1层129号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
97	地下1层130号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
98	地下1层131号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
99	地下1层132号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
100	地下1层133号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
101	地下1层134号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
102	地下1层135号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
103	地下1层136号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
104	地下1层137号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
105	地下1层138号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
106	地下1层139号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
107	地下1层140号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
108	地下1层141号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
109	地下1层142号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
110	地下1层143号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
111	地下1层144号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
112	地下1层145号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
113	地下1层146号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
114	地下1层147号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
115	地下1层148号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
116	地下1层151号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
117	地下1层152号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
118	地下1层153号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
119	地下1层154号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
120	地下1层155号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
121	地下1层156号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
122	地下1层158号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
123	地下1层159号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
124	地下1层161号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
125	地下1层162号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
126	地下1层165号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
127	地下1层166号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943

福建省智信房地产评估有限公司

128	地下1层168号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
129	地下1层169号	20.41	22.10	10828	3.02	0.66	18.42	9025
130	地下1层170号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
131	地下1层171号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
132	地下1层172号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
133	地下1层173号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
134	地下1层174号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
135	地下1层175号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
136	地下1层177号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
137	地下1层178号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
138	地下1层179号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
139	地下1层181号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
140	地下1层182号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
141	地下1层185号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
142	地下1层188号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
143	地下1层194号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
144	地下1层197号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
145	地下1层198号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
146	地下1层200号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
147	地下1层201号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
148	地下1层202号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
149	地下1层203号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
150	地下1层204号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
151	地下1层205号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
152	地下1层206号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
153	地下1层207号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
154	地下1层208号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
155	地下1层209号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
156	地下1层210号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
157	地下1层211号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
158	地下1层212号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
159	地下1层213号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
160	地下1层214号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
161	地下1层215号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
162	地下1层216号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
163	地下1层217号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
164	地下1层218号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
165	地下1层219号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
166	地下1层220号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
167	地下1层221号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
168	地下1层222号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
169	地下1层223号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
170	地下1层224号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
171	地下1层225号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
172	地下1层226号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
173	地下1层227号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
174	地下1层228号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
175	地下1层229号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
176	地下1层230号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
177	地下1层231号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
178	地下1层232号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802

福建省智信房地产评估有限公司

179	地下1层233号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
180	地下1层234号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
181	地下1层235号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
182	地下1层236号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
183	地下1层237号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
184	地下1层238号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
185	地下1层239号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
186	地下1层241号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
187	地下1层242号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
188	地下1层243号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
189	地下1层244号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
190	地下1层245号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
191	地下1层246号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
192	地下1层247号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
193	地下1层248号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
		5805.06	3443.50	5932	459.40	103.31	2880.79	4963

特别提示:

1、估价结果含分摊土地面积的土地使用权价值、室内二次装修（不可拆除），不含家俱家电(可移动拆除)等价值。

2、估价结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

3、估价结果不考虑估价对象若有未缴纳的水电费、物业费等，拖欠的税费通常按照以往涉执房地产处置惯例负担。

4、估价结果应委托要求，估算估价师知悉的产权过户应缴纳的相关税费仅供参考，具体按照当地以往涉执房地产处置惯例为准。

5、估价结果应委托要求，估算估价师知悉的买卖双方应缴纳的相关税费仅供参考，具体按照当地以往涉执房地产处置惯例负担，未考虑购买商品房的公共维修基金。

6、本报告书应用有效期为壹年，自完成日期起壹年内有效，即从二零二零年八月二日起至二零二一年八月一日止，在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

7、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

7、欲知详情，请阅读本估价报告。

福建省智信房地产评估有限公司（公章）

法定代表人（签章）：苏燕香

二零二零年八月二日

目 录

估价师声明	7
估价的假设和限制条件	8
估价结果报告	10
一、委托估价人及相关当事人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	17
六、价值类型	17
七、估价原则	17
八、估价依据	17
九、估价方法	18
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	22
十二、实地查勘日	22
十三、估价作业日期	28
附件	29
一、《价格评估委托书》(2019)闽 0322 执恢 4370 号(复印件)	
二、估价所依据的其他文件资料	
《民事裁定书》(2018)闽 0322 民初 536 号、《执行裁定书》(2019)闽 0322 执 4370 号(复印件)	
三、权属证明复印件—测绘报告房产分户图	
四、估价对象实地查勘照片、位置示意图	
五、可比实例外观照片、位置图(技术报告—估价案例)	
六、专业帮助情况及相关专业意见说明	
七、评估机构资质证书、营业执照(复印件)	
八、注册房地产估价师注册证书(复印件)	

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本评估报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，同时也没有偏见。

4、我们依据《房地产估价规范》GB/T50291—2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899—2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本次估价有相关专业资产评估师提供专业帮助，机器设备价格由注册资产评估师徐挺提供专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一)一般假设

1、价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、在估价过程中，我们假定该估价对象的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该估价对象权益价值的情况。

3、本报告中所依据的有关估价对象《测绘报告房产分户图》（复印件）和权益资料，由估价委托人提供，本次估价对相关资料进行了核对，未进行核实，并假设相关资料是真实、准确和完整，估价对象无产权瑕疵为前提。

4、根据《民事裁定书》（2018）闽 0322 民初 536 号、《执行裁定书》（2019）闽 0322 执 4370 号，估价对象无抵押，但被查封，估价假设估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房屋、土地使用权权属无纠纷，无相邻权、通行权限制为前提。

5、本次估价估价对象所处的建筑物质量合格，设备设施符合、装修符合相关标准，且无环境污染、无安全隐患为假设前提。同时由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益，及各项服务配套设施为假设前提。

6、根据委托方要求，估价对象以现状实物状况为前提，假设实物住宅、车位编号与产权证编号相一致。

7、估价对象可按权证登记处置，且假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

8、估价对象未办理产权登记，估价假设估价对象可以正常转让为前提，车位是规划许可可出售，且可单独转让为前提。

(二)未定事项假设

1、估价机构估算估价对象的处置过程中买卖双方应缴纳的相关税费，仅以估价师了解为基础估算，具有不确定性，交易过户买卖双方应缴纳的税、费以税务机关审定为准。

2、实地查勘时，估价对象部分停车位有停车，是否出租委托方未提供租赁合同，估价假设未出租，未考虑租约对价值影响。

(三)背离事实假设

1、在估价时点，估价对象已被查封，本次估价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，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的

财产进行评估。

(四)不相一致假设

1、估价对象车位经实地查勘有 2 种不同颜色的编号，分别为白色和黄色编号，经当事人领勘及法官现场确认，测绘报告房产分户图所对应编号为白色编号，本次评估以白色编号为依据。最终产权编号以莆田市房地产登记部门确定为准。

(五)依据不足假设

1、估价对象登记信息未有竣工年限记载，竣工年限依据估价师现场查勘、调查，结合周边建筑物年限，以及估价师经验判断得出，依据不足。

2、根据测绘报告房产分户图，房屋性质为市场化商品房，估价对象为开发企业待售商品房，假设土地权利性质为出让性质，最终应以莆田市自然资源局部门确定为准。

3、估价对象尚未办理产权证书，本次评估建筑面积是根据测绘报告房产分户图确定，依据不足，产权面积最终以莆田市房地产登记部门确定为准。

4、可比实例的规划条件、室内二次装修年份等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

二、估价的限制条件

(一)本估价报告的使用者为估价委托人。

(二)本估价报告评估目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，专为本次特定评估目的使用，不得用于其他目的经济行业，若改变估价目的及使用条件，本报告无效，若变更本次估价目的引用本报告结果，引起相关法律问题，与本估价结构及估价人员无关。

(三)按有关规定本估价报告有效期一年（自报告出具之日起壹年内有效，即从二零二零年八月二日起至二零二一年八月一日止），在房地产市场价格波动较大时，有效期为半年。

(四)本估价报告的全部或部分内容，未经本估价机构书面许可，评估报告书及其附件的有关内容不得提供给任何第三方，也不得见诸公开媒体，国家法律法规有规定的除外。

(五)本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及注册估价师签名后方可生效。

三、其它需要说明的问题

(一)本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

(二)本估价报告的评估价值为在房地产在价值时点的价值。

(三)在报告有效期内，估价对象未进行处置，随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，房地产价格波动较大时，报告使用方应及时通知估价机构，对估价对象进行估价或调整。

估价结果报告

智信房[2020](估)字第 Q38 号

一、估价委托人

福建省仙游县人民法院

地址：福建省莆田市仙游县鲤城街道清源西路 1569 号

联系人：郑法官

联系电话：0594-8258696

产权人

福建锦强房地产有限公司

住 址：仙游县鲤城街道南桥社区南大路 509 号的鲤中安置东侧商场三层

统一社会信用代码：913503220732145605

二、房地产估价机构

名 称：福建省智信房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91350302766172308T

法定代表人：苏燕香

住 所：莆田市梅园路三信花园五层 B1

房地产估价资质证书编号：352014051 资质等级：贰级

土地估价资质：执业范围可在全国范围内从事土地评估业务

土地备案编号：2019350086

联系电话：255 7888 265 3333(传真)

三、估价目的

估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一)估价范围

估价对象权原属于福建锦强房地产有限公司，位于仙游县鲤城街道(锦福上城)3 号楼 206 号及地下一层，登记建筑面积合计为 5805.06 m²的住宅、车位用途的房地产(包括估价对象与其功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价格，以及以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施)，含室内二次装修(不含可搬出的家具、家电)，具体详见：

表 3-1 估价对象信息摘要表

编号	项目	坐落	层次/用途	建筑面积(m ²)	土地性质
1	3 号楼 206 号	锦福上城 3 号楼 206 号	2 层/28 层 车位	159.81	出让
2	地下 1 层 1 号	锦福上城地下 1 层	-1 层/2 层	29.51	出让

福建省智信房地产评估有限公司

		1号	车位		
3	地下1层2号	锦福上城地下1层 2号	-1层/2层 车位	29.51	出让
4	地下1层3号	锦福上城地下1层 3号	-1层/2层 车位	29.51	出让
5	地下1层5号	锦福上城地下1层 5号	-1层/2层 车位	29.51	出让
6	地下1层6号	锦福上城地下1层 6号	-1层/2层 车位	29.51	出让
7	地下1层8号	锦福上城地下1层 8号	-1层/2层 车位	29.51	出让
8	地下1层10号	锦福上城地下1层 10号	-1层/2层 车位	29.51	出让
9	地下1层13号	锦福上城地下1层 13号	-1层/2层 车位	29.51	出让
10	地下1层15号	锦福上城地下1层 15号	-1层/2层 车位	29.51	出让
11	地下1层16号	锦福上城地下1层 16号	-1层/2层 车位	29.51	出让
12	地下1层17号	锦福上城地下1层 17号	-1层/2层 车位	29.51	出让
13	地下1层18号	锦福上城地下1层 18号	-1层/2层 车位	29.51	出让
14	地下1层19号	锦福上城地下1层 19号	-1层/2层 车位	29.51	出让
15	地下1层23号	锦福上城地下1层 23号	-1层/2层 车位	29.51	出让
16	地下1层24号	锦福上城地下1层 24号	-1层/2层 车位	29.51	出让
17	地下1层25号	锦福上城地下1层 25号	-1层/2层 车位	29.51	出让
18	地下1层28号	锦福上城地下1层 28号	-1层/2层 车位	29.51	出让
19	地下1层29号	锦福上城地下1层 29号	-1层/2层 车位	29.51	出让
20	地下1层35号	锦福上城地下1层 35号	-1层/2层 车位	29.51	出让
21	地下1层38号	锦福上城地下1层 38号	-1层/2层 车位	29.51	出让
22	地下1层39号	锦福上城地下1层 39号	-1层/2层 车位	29.51	出让
23	地下1层42号	锦福上城地下1层 42号	-1层/2层 车位	29.51	出让
24	地下1层43号	锦福上城地下1层 43号	-1层/2层 车位	29.51	出让
25	地下1层44号	锦福上城地下1层 44号	-1层/2层 车位	29.51	出让
26	地下1层45号	锦福上城地下1层 45号	-1层/2层 车位	29.51	出让
27	地下1层46号	锦福上城地下1层 46号	-1层/2层 车位	29.51	出让

福建省智信房地产评估有限公司

28	地下1层47号	锦福上城地下1层47号	-1层/2层车位	29.51	出让
29	地下1层48号	锦福上城地下1层48号	-1层/2层车位	29.51	出让
30	地下1层49号	锦福上城地下1层49号	-1层/2层车位	29.51	出让
31	地下1层50号	锦福上城地下1层50号	-1层/2层车位	29.51	出让
32	地下1层51号	锦福上城地下1层51号	-1层/2层车位	29.51	出让
33	地下1层52号	锦福上城地下1层52号	-1层/2层车位	29.51	出让
34	地下1层53号	锦福上城地下1层53号	-1层/2层车位	29.51	出让
35	地下1层54号	锦福上城地下1层54号	-1层/2层车位	29.51	出让
36	地下1层55号	锦福上城地下1层55号	-1层/2层车位	29.51	出让
37	地下1层56号	锦福上城地下1层56号	-1层/2层车位	29.51	出让
38	地下1层57号	锦福上城地下1层57号	-1层/2层车位	29.51	出让
39	地下1层58号	锦福上城地下1层58号	-1层/2层车位	29.51	出让
40	地下1层59号	锦福上城地下1层59号	-1层/2层车位	29.51	出让
41	地下1层60号	锦福上城地下1层60号	-1层/2层车位	29.51	出让
42	地下1层61号	锦福上城地下1层61号	-1层/2层车位	29.51	出让
43	地下1层62号	锦福上城地下1层62号	-1层/2层车位	29.51	出让
44	地下1层63号	锦福上城地下1层63号	-1层/2层车位	29.51	出让
45	地下1层64号	锦福上城地下1层64号	-1层/2层车位	29.51	出让
46	地下1层65号	锦福上城地下1层65号	-1层/2层车位	29.51	出让
47	地下1层66号	锦福上城地下1层66号	-1层/2层车位	29.51	出让
48	地下1层67号	锦福上城地下1层67号	-1层/2层车位	29.51	出让
49	地下1层68号	锦福上城地下1层68号	-1层/2层车位	29.51	出让
50	地下1层70号	锦福上城地下1层70号	-1层/2层车位	29.51	出让
51	地下1层71号	锦福上城地下1层71号	-1层/2层车位	29.51	出让
52	地下1层73号	锦福上城地下1层73号	-1层/2层车位	29.51	出让
53	地下1层74号	锦福上城地下1层	-1层/2层	29.51	出让

福建省智信房地产评估有限公司

		74号	车位		
54	地下1层75号	锦福上城地下1层75号	-1层/2层车位	29.51	出让
55	地下1层76号	锦福上城地下1层76号	-1层/2层车位	29.51	出让
56	地下1层77号	锦福上城地下1层77号	-1层/2层车位	29.51	出让
57	地下1层78号	锦福上城地下1层78号	-1层/2层车位	29.51	出让
58	地下1层80号	锦福上城地下1层80号	-1层/2层车位	29.51	出让
59	地下1层81号	锦福上城地下1层81号	-1层/2层车位	29.51	出让
60	地下1层82号	锦福上城地下1层82号	-1层/2层车位	29.51	出让
61	地下1层83号	锦福上城地下1层83号	-1层/2层车位	29.51	出让
62	地下1层84号	锦福上城地下1层84号	-1层/2层车位	29.51	出让
63	地下1层86号	锦福上城地下1层86号	-1层/2层车位	29.51	出让
64	地下1层87号	锦福上城地下1层87号	-1层/2层车位	20.41	出让
65	地下1层88号	锦福上城地下1层88号	-1层/2层车位	20.41	出让
66	地下1层89号	锦福上城地下1层89号	-1层/2层车位	20.41	出让
67	地下1层90号	锦福上城地下1层90号	-1层/2层车位	29.51	出让
68	地下1层95号	锦福上城地下1层95号	-1层/2层车位	29.51	出让
69	地下1层96号	锦福上城地下1层96号	-1层/2层车位	29.51	出让
70	地下1层97号	锦福上城地下1层97号	-1层/2层车位	29.51	出让
71	地下1层98号	锦福上城地下1层98号	-1层/2层车位	59.02	出让
72	地下1层99号	锦福上城地下1层99号	-1层/2层车位	59.02	出让
73	地下1层100号	锦福上城地下1层100号	-1层/2层车位	29.51	出让
74	地下1层101号	锦福上城地下1层101号	-1层/2层车位	29.51	出让
75	地下1层102号	锦福上城地下1层102号	-1层/2层车位	29.51	出让
76	地下1层103号	锦福上城地下1层103号	-1层/2层车位	29.51	出让
77	地下1层104号	锦福上城地下1层104号	-1层/2层车位	29.51	出让
78	地下1层108号	锦福上城地下1层108号	-1层/2层车位	29.51	出让

福建省智信房地产评估有限公司

79	地下1层109号	锦福上城地下1层109号	-1层/2层车位	29.51	出让
80	地下1层110号	锦福上城地下1层110号	-1层/2层车位	59.02	出让
81	地下1层111号	锦福上城地下1层111号	-1层/2层车位	29.51	出让
82	地下1层112号	锦福上城地下1层112号	-1层/2层车位	29.51	出让
83	地下1层113号	锦福上城地下1层113号	-1层/2层车位	29.51	出让
84	地下1层114号	锦福上城地下1层114号	-1层/2层车位	29.51	出让
85	地下1层117号	锦福上城地下1层117号	-1层/2层车位	29.51	出让
86	地下1层118号	锦福上城地下1层118号	-1层/2层车位	29.51	出让
87	地下1层119号	锦福上城地下1层119号	-1层/2层车位	29.51	出让
88	地下1层120号	锦福上城地下1层120号	-1层/2层车位	29.51	出让
89	地下1层121号	锦福上城地下1层121号	-1层/2层车位	29.51	出让
90	地下1层122号	锦福上城地下1层122号	-1层/2层车位	29.51	出让
91	地下1层123号	锦福上城地下1层123号	-1层/2层车位	29.51	出让
92	地下1层124号	锦福上城地下1层124号	-1层/2层车位	29.51	出让
93	地下1层126号	锦福上城地下1层126号	-1层/2层车位	29.51	出让
94	地下1层127号	锦福上城地下1层127号	-1层/2层车位	29.51	出让
95	地下1层128号	锦福上城地下1层128号	-1层/2层车位	29.51	出让
96	地下1层129号	锦福上城地下1层129号	-1层/2层车位	29.51	出让
97	地下1层130号	锦福上城地下1层130号	-1层/2层车位	29.51	出让
98	地下1层131号	锦福上城地下1层131号	-1层/2层车位	29.51	出让
99	地下1层132号	锦福上城地下1层132号	-1层/2层车位	29.51	出让
100	地下1层133号	锦福上城地下1层133号	-1层/2层车位	29.51	出让
101	地下1层134号	锦福上城地下1层134号	-1层/2层车位	29.51	出让
102	地下1层135号	锦福上城地下1层135号	-1层/2层车位	29.51	出让
103	地下1层136号	锦福上城地下1层136号	-1层/2层车位	29.51	出让
104	地下1层137号	锦福上城地下1层	-1层/2层	29.51	出让

福建省智信房地产评估有限公司

		137号	车位		
105	地下1层138号	锦福上城地下1层 138号	-1层/2层 车位	29.51	出让
106	地下1层139号	锦福上城地下1层 139号	-1层/2层 车位	29.51	出让
107	地下1层140号	锦福上城地下1层 140号	-1层/2层 车位	29.51	出让
108	地下1层141号	锦福上城地下1层 141号	-1层/2层 车位	29.51	出让
109	地下1层142号	锦福上城地下1层 142号	-1层/2层 车位	29.51	出让
110	地下1层143号	锦福上城地下1层 143号	-1层/2层 车位	29.51	出让
111	地下1层144号	锦福上城地下1层 144号	-1层/2层 车位	29.51	出让
112	地下1层145号	锦福上城地下1层 145号	-1层/2层 车位	29.51	出让
113	地下1层146号	锦福上城地下1层 146号	-1层/2层 车位	29.51	出让
114	地下1层147号	锦福上城地下1层 147号	-1层/2层 车位	29.51	出让
115	地下1层148号	锦福上城地下1层 148号	-1层/2层 车位	29.51	出让
116	地下1层151号	锦福上城地下1层 151号	-1层/2层 车位	29.51	出让
117	地下1层152号	锦福上城地下1层 152号	-1层/2层 车位	29.51	出让
118	地下1层153号	锦福上城地下1层 153号	-1层/2层 车位	29.51	出让
119	地下1层154号	锦福上城地下1层 154号	-1层/2层 车位	29.51	出让
120	地下1层155号	锦福上城地下1层 155号	-1层/2层 车位	29.51	出让
121	地下1层156号	锦福上城地下1层 156号	-1层/2层 车位	29.51	出让
122	地下1层158号	锦福上城地下1层 158号	-1层/2层 车位	29.51	出让
123	地下1层159号	锦福上城地下1层 159号	-1层/2层 车位	29.51	出让
124	地下1层161号	锦福上城地下1层 161号	-1层/2层 车位	20.41	出让
125	地下1层162号	锦福上城地下1层 162号	-1层/2层 车位	29.51	出让
126	地下1层165号	锦福上城地下1层 165号	-1层/2层 车位	20.41	出让
127	地下1层166号	锦福上城地下1层 166号	-1层/2层 车位	20.41	出让
128	地下1层168号	锦福上城地下1层 168号	-1层/2层 车位	20.41	出让
129	地下1层169号	锦福上城地下1层 169号	-1层/2层 车位	20.41	出让

福建省智信房地产评估有限公司

130	地下1层170号	锦福上城地下1层170号	-1层/2层车位	20.41	出让
131	地下1层171号	锦福上城地下1层171号	-1层/2层车位	20.41	出让
132	地下1层172号	锦福上城地下1层172号	-1层/2层车位	20.41	出让
133	地下1层173号	锦福上城地下1层173号	-1层/2层车位	20.41	出让
134	地下1层174号	锦福上城地下1层174号	-1层/2层车位	29.51	出让
135	地下1层175号	锦福上城地下1层175号	-1层/2层车位	29.51	出让
136	地下1层177号	锦福上城地下1层177号	-1层/2层车位	29.51	出让
137	地下1层178号	锦福上城地下1层178号	-1层/2层车位	29.51	出让
138	地下1层179号	锦福上城地下1层179号	-1层/2层车位	29.51	出让
139	地下1层181号	锦福上城地下1层181号	-1层/2层车位	29.51	出让
140	地下1层182号	锦福上城地下1层182号	-1层/2层车位	29.51	出让
141	地下1层185号	锦福上城地下1层185号	-1层/2层车位	29.51	出让
142	地下1层188号	锦福上城地下1层188号	-1层/2层车位	29.51	出让
143	地下1层194号	锦福上城地下1层194号	-1层/2层车位	29.51	出让
144	地下1层197号	锦福上城地下1层197号	-1层/2层车位	29.51	出让
145	地下1层198号	锦福上城地下1层198号	-1层/2层车位	29.51	出让
146	地下1层200号	锦福上城地下1层200号	-1层/2层车位	29.51	出让
147	地下1层201号	锦福上城地下1层201号	-1层/2层车位	29.51	出让
148	地下1层202号	锦福上城地下1层202号	-1层/2层车位	29.51	出让
149	地下1层203号	锦福上城地下1层203号	-1层/2层车位	29.51	出让
150	地下1层204号	锦福上城地下1层204号	-1层/2层车位	29.51	出让
151	地下1层205号	锦福上城地下1层205号	-1层/2层车位	29.51	出让
152	地下1层206号	锦福上城地下1层206号	-1层/2层车位	29.51	出让
153	地下1层207号	锦福上城地下1层207号	-1层/2层车位	29.51	出让
154	地下1层208号	锦福上城地下1层208号	-1层/2层车位	29.51	出让
155	地下1层209号	锦福上城地下1层	-1层/2层	29.51	出让

福建省智信房地产评估有限公司

		209号	车位		
156	地下1层210号	锦福上城地下1层210号	-1层/2层车位	29.51	出让
157	地下1层211号	锦福上城地下1层211号	-1层/2层车位	29.51	出让
158	地下1层212号	锦福上城地下1层212号	-1层/2层车位	29.51	出让
159	地下1层213号	锦福上城地下1层213号	-1层/2层车位	29.51	出让
160	地下1层214号	锦福上城地下1层214号	-1层/2层车位	29.51	出让
161	地下1层215号	锦福上城地下1层215号	-1层/2层车位	29.51	出让
162	地下1层216号	锦福上城地下1层216号	-1层/2层车位	29.51	出让
163	地下1层217号	锦福上城地下1层217号	-1层/2层车位	29.51	出让
164	地下1层218号	锦福上城地下1层218号	-1层/2层车位	29.51	出让
165	地下1层219号	锦福上城地下1层219号	-1层/2层车位	29.51	出让
166	地下1层220号	锦福上城地下1层220号	-1层/2层车位	29.51	出让
167	地下1层221号	锦福上城地下1层221号	-1层/2层车位	29.51	出让
168	地下1层222号	锦福上城地下1层222号	-1层/2层车位	29.51	出让
169	地下1层223号	锦福上城地下1层223号	-1层/2层车位	29.51	出让
170	地下1层224号	锦福上城地下1层224号	-1层/2层车位	29.51	出让
171	地下1层225号	锦福上城地下1层225号	-1层/2层车位	29.51	出让
172	地下1层226号	锦福上城地下1层226号	-1层/2层车位	29.51	出让
173	地下1层227号	锦福上城地下1层227号	-1层/2层车位	29.51	出让
174	地下1层228号	锦福上城地下1层228号	-1层/2层车位	29.51	出让
175	地下1层229号	锦福上城地下1层229号	-1层/2层车位	29.51	出让
176	地下1层230号	锦福上城地下1层230号	-1层/2层车位	29.51	出让
177	地下1层231号	锦福上城地下1层231号	-1层/2层车位	29.51	出让
178	地下1层232号	锦福上城地下1层232号	-1层/2层车位	29.51	出让
179	地下1层233号	锦福上城地下1层233号	-1层/2层车位	29.51	出让
180	地下1层234号	锦福上城地下1层234号	-1层/2层车位	29.51	出让

福建省智信房地产评估有限公司

181	地下1层235号	锦福上城地下1层235号	-1层/2层车位	29.51	出让
182	地下1层236号	锦福上城地下1层236号	-1层/2层车位	29.51	出让
183	地下1层237号	锦福上城地下1层237号	-1层/2层车位	29.51	出让
184	地下1层238号	锦福上城地下1层238号	-1层/2层车位	29.51	出让
185	地下1层239号	锦福上城地下1层239号	-1层/2层车位	29.51	出让
186	地下1层241号	锦福上城地下1层241号	-1层/2层车位	29.51	出让
187	地下1层242号	锦福上城地下1层242号	-1层/2层车位	29.51	出让
188	地下1层243号	锦福上城地下1层243号	-1层/2层车位	29.51	出让
189	地下1层244号	锦福上城地下1层244号	-1层/2层车位	29.51	出让
190	地下1层245号	锦福上城地下1层245号	-1层/2层车位	29.51	出让
191	地下1层246号	锦福上城地下1层246号	-1层/2层车位	29.51	出让
192	地下1层247号	锦福上城地下1层247号	-1层/2层车位	29.51	出让
193	地下1层248号	锦福上城地下1层248号	-1层/2层车位	29.51	出让
			合计	5805.06	

(二) 权益状况

产权来源：未办理产权证件，委托方提供的估价对象的测绘报告房产分户图，产权来源于不详，为福建锦强房地产有限公司所有，但价值时点无抵押权且处在法院查封。

他项权利：估价对象在价值时点有他项权利限制，无抵押，因建设工程施工合同纠纷，现处在司法处置阶段，已查封（未见封条），实地查勘日，部分车位有停车使用，是否出租不详，其它大部分空置。

使用状况：在价值时点，估价对象证载用途和实际用途相符（证载住宅、车位，实际用途成套住宅、车位）。

(三) 估价对象基本状况

1、估价对象基本状况：

坐落：处在仙游县鲤城街道(锦福上城)3号楼206号及地下一层。

面积规模：估价对象登记建筑面积合计为5805.06 m²。其中住宅面积159.81 m²，车位共192个，面积合计5645.25 m²（具体各宗面积详见表3-1）。

住宅平面布局：处在2层，层高3米，成套住宅布局，平面布局为4房2厅2卫1厨2阳台布局，2房朝南，2房朝北，客厅朝南，餐厅朝北，亮厨亮卫。

室内二次装修档次：毛坯，内部勘查表详见下表：

表 3-2 估价对象住宅内部查勘表

室内装饰	配套设施	室内水、电、通讯、网络、燃气到户 窗无设防盗网	毛坯
大楼配套设施		物业管理水平：一般	

车位平面布局：根据实地查勘，处在-1层，层高4.5米，车位布局，共192个车位，设2个出入口，进出口设自动控制系统，人车分离，消防、水电设施齐全，进出无阻挡，车位与车位之间距离一般，停车方便度较方便。

室内二次装修档次：毛坯，内部勘查表详见下表：

表 3-3 估价对象车位内部查勘表

室内装饰	门	入户门：无	简单装修
	楼面	防滑油漆	
	内墙及天棚	水泥漆粉刷	
	配套设施	消防系统齐全	

2、建筑物基本状况

规划设计：估价对象登记用途为住宅、车位，经实地查勘，实际用途为成套住宅、车位。

成新率：未登记竣工年月，根据建筑结构以及周边建筑年份，竣工年月约2016年，采用年龄-寿命法与分解法综合分析，建筑物成新率98%。

空间布局：锦福上城小区，地上共有9幢高层钢筋混凝土商业、住宅楼，小区地下二层车位及人防设施等，建筑物南北朝向，地上建筑物电梯直达地下一、二层，车辆进出小区采用人车分流，进出口设在小区北侧、南侧、二处进出口，可通达普通街道师范路，师范路出口位置有临时农贸市场，进出方便度较差，进出较为困难。

外观：地上建筑物外墙墙砖贴面，铝合金框玻璃窗，外观情况良好。

设施设备：配置电梯、楼梯、自动喷淋、消防栓，水电、通讯网络、燃气齐备，维护正常。

档次：建筑物档次中档。

3、土地基本状况：

基准地价范围：根据仙游县城区基准地价分等定级图，估价对象住宅处在仙游县住宅二级用地。二级住宅用地楼面地价985元/m²，修正幅度±20%。估价对象车位处在仙游县商服二级用地。二级商服用地楼面地价1600元/m²，修正幅度±20%。

使用年限：委托方未提供土地使用证，使用年限不详。

四至：/。

面积：/。

土地权利、规划：根据测绘报告房产分户图，估价对象属市场化商品房，为开发企业待售商品房，土地设定为出让性质，住宅、车位用途。

形状、地形及地势：估价对象形状较为规则，地质、水文状况良好，地形平坦，地势与路面无高差，无重大自然灾害影响。

开发程度：开发程度外六通，内六通一平。

4、楼盘概况：锦福上城鼎据仙游鲤城核心区，共 9 幢。项目占地 6718 m²，总建筑面积 120000 m²，容积率 3.6，绿化率 30%。

项目规划停车位 600 多个，基本实现与住宅套数 1:1 的配置率，社区停车位采用人车分流，掌控中闽百汇商场、鲤中激情广场、鲤中电影院核心等商业版图，重点中学、莆田学院附属实验小学、双语幼儿园等名校环绕。

楼盘配套设施：水泥道路、地下管网、水泥地坪等，小区绿化，配套门房，普通物业管理、门房等。

五、价值时点

估价机构与估价委托人商定，估价师实地查勘日期二零二零年六月十日，为本估价项目价值时点，本次评估的一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

六、价值类型

(一)价值类型、价值定义

1、价值类型

本次估价采用市场价值类型，结果采用市场价值。

2、价值定义

市场价值：是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。同时不考虑租赁权、通行权、相邻权及其他权利限制的影响。

(二)价值内涵：是在价值时点且满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象价值为房地产价值（含室内二次装修，不含可移动的家俱家电），包括估价对象与建筑物其功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价格，以及以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施，含分摊土地使用权价值（土地使用权出让，住宅用途，车位用途）；开发程度现状“现房”、“六通”，不考虑估价对象若有未缴纳的水电费、物业费、购买商品房的公共维修基金等，估价净值已扣除估价师知悉的办理产权过户需缴纳的相关税费。

七、估价原则

本估价报告是在独立、客观、公正的前提下，遵循下列原则：

(一)遵循客观、独立、公正原则，估价结果应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二)遵循合法原则：估价结果应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三)遵循价值时点原则：估价结果应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值

或价格。

(四) 遵循替代原则：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。

(五) 遵循最高最佳利用原则：估价结果应为估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日修正）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修正）
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007年中华人民共和国主席令第62号）
- 4、《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）
- 5、《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
- 6、《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号
- 7、财政部 国家税务总局《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》财税〔2016〕23号
- 8、《财政部国家税务总局关于房地产交易环节税收政策的通知》财税〔2008〕137号
- 9、福建省高级人民法院 福建省土地管理局《关于人民法院执行涉及土地权属案件有关问题处理意见的通知》闽土〔2000〕035号
- 10、国家税务总局莆田市税务局 2018年第6号《关于土地增值税的公告》
- 11、《仙游县人民政府关于公布仙游县 2017 年度城镇土地定级与基准地价应用方案》仙政文〔2017〕241 号
- 12、《莆田市地方税务局关于私有房屋出租税收委托代征的公告》莆田市地方税务局公告 2014 年第 2 号

(二) 本次估价采用的技术标准、规程

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015）
- 2、《房地产估价基本术语规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）

(三) 委托提供资料

- 1、《价格评估委托书》（2019）闽 0322 执恢 4370 号（复印件）
- 2、《民事裁定书》（2018）闽 0322 民初 536 号、《执行裁定书》（2019）闽 0322 执 4370 号（复印件）

3、权属证明复印件—测绘报告房产分户图

(四) 估价机构资料

- 1、本公司掌握近期房地产交易资料及技术参数等相关资料
- 2、及估价人员实地勘察所获取的资料（查勘记录、照片，）
- 3、可比实例资料
- 4、当地市场调查和收集的资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

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。

比较法适用估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且有一定可比性的房地产，如住宅、写字楼、商铺等。

收益法：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或价格的方法。

收益法适用的估价对象是收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店…等。

假设开发法：指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

适用于具有投资开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产的估价。

成本法：是指测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

适用新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、在建工程等，很少发生交易、且没有收益或潜在收益的房地产。

估价人员认为估价对象为住宅、车位，适用比较法、收益法、成本法，通过实地勘察和对周边区域的调查，并根据估价对象所在区域及实际情况，分析有关资料之后，本次估价优选比较法一种方法求取估价对象的房地产价值，综合分析估价结果，确定估价对象的估价结果。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下，综合分析估价结果，确定估价对象估价结果如下：

估价对象的价值合计 3443.50 万元(人民币叁仟肆佰肆拾叁万伍仟元整), 平均单价 5932 元/m²。

委托方估算要求, 处置过程中买卖双方所缴纳的相关税费合计 562.71 万元(人民币伍佰陆拾贰万柒仟壹佰元整)(其中买方税费 103.31 万元, 卖方税费 459.40 万元), 房地产评估净值合计 2880.79 万元(人民币贰仟捌佰捌拾万柒仟玖佰元整), 平均单价 4963 元/m²。

表 3-4 估价结果汇总

编号	项目	建筑面积 (m ²)	市场价值 (万元)	单价 (元/m ²)	卖方税费 (万元)	买方税费 (万元)	净值 (万元)	单价 (元/m ²)
1	3 号楼 206 号	159.81	138.70	8679	8.39	4.16	126.15	7894
2	地下 1 层 1 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
3	地下 1 层 2 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
4	地下 1 层 3 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
5	地下 1 层 5 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
6	地下 1 层 6 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
7	地下 1 层 8 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
8	地下 1 层 10 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
9	地下 1 层 13 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
10	地下 1 层 15 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
11	地下 1 层 16 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
12	地下 1 层 17 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
13	地下 1 层 18 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
14	地下 1 层 19 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
15	地下 1 层 23 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
16	地下 1 层 24 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
17	地下 1 层 25 号	29.51	22.10	7489	3.02	0.66	18.42	6242
18	地下 1 层 28 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
19	地下 1 层 29 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
20	地下 1 层 35 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
21	地下 1 层 38 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
22	地下 1 层 39 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
23	地下 1 层 42 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
24	地下 1 层 43 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
25	地下 1 层 44 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
26	地下 1 层 45 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
27	地下 1 层 46 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
28	地下 1 层 47 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
29	地下 1 层 48 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
30	地下 1 层 49 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
31	地下 1 层 50 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
32	地下 1 层 51 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
33	地下 1 层 52 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
34	地下 1 层 53 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
35	地下 1 层 54 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
36	地下 1 层 55 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
37	地下 1 层 56 号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802

福建省智信房地产评估有限公司

38	地下1层57号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
39	地下1层58号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
40	地下1层59号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
41	地下1层60号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
42	地下1层61号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
43	地下1层62号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
44	地下1层63号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
45	地下1层64号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
46	地下1层65号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
47	地下1层66号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
48	地下1层67号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
49	地下1层68号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
50	地下1层70号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
51	地下1层71号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
52	地下1层73号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
53	地下1层74号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
54	地下1层75号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
55	地下1层76号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
56	地下1层77号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
57	地下1层78号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
58	地下1层80号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
59	地下1层81号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
60	地下1层82号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
61	地下1层83号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
62	地下1层84号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
63	地下1层86号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
64	地下1层87号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
65	地下1层88号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
66	地下1层89号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
67	地下1层90号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
68	地下1层95号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
69	地下1层96号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
70	地下1层97号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
71	地下1层98号	59.02	27.20	4609	3.71	0.82	22.67	3841
72	地下1层99号	59.02	27.20	4609	3.71	0.82	22.67	3841
73	地下1层100号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
74	地下1层101号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
75	地下1层102号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
76	地下1层103号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
77	地下1层104号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
78	地下1层108号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
79	地下1层109号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
80	地下1层110号	59.02	27.20	4609	3.71	0.82	22.67	3841
81	地下1层111号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
82	地下1层112号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
83	地下1层113号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
84	地下1层114号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
85	地下1层117号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
86	地下1层118号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
87	地下1层119号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
88	地下1层120号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802

福建省智信房地产评估有限公司

89	地下1层121号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
90	地下1层122号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
91	地下1层123号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
92	地下1层124号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
93	地下1层126号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
94	地下1层127号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
95	地下1层128号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
96	地下1层129号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
97	地下1层130号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
98	地下1层131号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
99	地下1层132号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
100	地下1层133号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
101	地下1层134号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
102	地下1层135号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
103	地下1层136号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
104	地下1层137号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
105	地下1层138号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
106	地下1层139号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
107	地下1层140号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
108	地下1层141号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
109	地下1层142号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
110	地下1层143号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
111	地下1层144号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
112	地下1层145号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
113	地下1层146号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
114	地下1层147号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
115	地下1层148号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
116	地下1层151号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
117	地下1层152号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
118	地下1层153号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
119	地下1层154号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
120	地下1层155号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
121	地下1层156号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
122	地下1层158号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
123	地下1层159号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
124	地下1层161号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
125	地下1层162号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
126	地下1层165号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
127	地下1层166号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
128	地下1层168号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
129	地下1层169号	20.41	22.10	10828	3.02	0.66	18.42	9025
130	地下1层170号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
131	地下1层171号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
132	地下1层172号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
133	地下1层173号	20.41	17.00	8329	2.32	0.51	14.17	6943
134	地下1层174号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
135	地下1层175号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
136	地下1层177号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
137	地下1层178号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
138	地下1层179号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
139	地下1层181号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802

福建省智信房地产评估有限公司

140	地下1层182号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
141	地下1层185号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
142	地下1层188号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
143	地下1层194号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
144	地下1层197号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
145	地下1层198号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
146	地下1层200号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
147	地下1层201号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
148	地下1层202号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
149	地下1层203号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
150	地下1层204号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
151	地下1层205号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
152	地下1层206号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
153	地下1层207号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
154	地下1层208号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
155	地下1层209号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
156	地下1层210号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
157	地下1层211号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
158	地下1层212号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
159	地下1层213号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
160	地下1层214号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
161	地下1层215号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
162	地下1层216号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
163	地下1层217号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
164	地下1层218号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
165	地下1层219号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
166	地下1层220号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
167	地下1层221号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
168	地下1层222号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
169	地下1层223号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
170	地下1层224号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
171	地下1层225号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
172	地下1层226号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
173	地下1层227号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
174	地下1层228号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
175	地下1层229号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
176	地下1层230号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
177	地下1层231号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
178	地下1层232号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
179	地下1层233号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
180	地下1层234号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
181	地下1层235号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
182	地下1层236号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
183	地下1层237号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
184	地下1层238号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
185	地下1层239号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
186	地下1层241号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
187	地下1层242号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
188	地下1层243号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
189	地下1层244号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
190	地下1层245号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802

福建省智信房地产评估有限公司

191	地下1层246号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
192	地下1层247号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
193	地下1层248号	29.51	17.00	5761	2.32	0.51	14.17	4802
		5805.06	3443.50	5932	459.40	103.31	2880.79	4963

十一、注册房地产估价师

表 3-5 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册证号	签字	签字日期
王军	3520160068		2020年 月 日
苏燕香	3520040018		2020年 月 日

十二、实地查勘日：二零二零年六月十日

十三、估价作业日期：二零二零年六月十日 至 二零二零年八月二日

福建省智信房地产评估有限公司(章)

二零二零年八月二日

附 件

- 一、《价格评估委托书》(2019)闽 0322 执恢 4370 号(复印件)
- 二、估价所依据的其他文件资料
《民事裁定书》(2018)闽 0322 民初 536 号、《执行裁定书》(2019)闽 0322 执 4370 号(复印件)
- 三、权属证明复印件--测绘报告房产分户图
- 四、可比实例外观、照片、位置图(技术报告-估价案例)
- 五、估价对象实地查勘照片、位置示意图
- 六、专业帮助情况及相关专业意见说明
- 七、评估机构资质证书、营业执照(复印件)
- 八、注册房地产估价师注册证书(复印件)

专业帮助情况和相关专业意见

项目名称		
估价中是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 遇到难以解决的复杂、疑难或特殊的估价技术问题	是否有专业帮助 是： <input type="checkbox"/> 否： <input checked="" type="checkbox"/>	
	专业机构名称或专家姓名	
	资质、资格或职称	
	专业帮助内容	
	采纳专业意见情况	
	是否有专业帮助 是： <input type="checkbox"/> 否： <input checked="" type="checkbox"/>	
	专业机构名称或专家姓名	
	资质、资格或职称	
	专业帮助内容	

采纳专业意见情况

福建省智信房地产评估有限公司

二零二零年八月二日

位置图

