**涉执房地产处置司法评估报告**

**估价项目名称：**丰泽区城东片区安吉路中段西侧美仙山花苑4号楼702的住宅房地产市场价格估价

**估价委托人：**晋江市人民法院

**估价机构：**福建明达房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：**同艳楠（注册号：3520100034）

 朱金华（注册号：3520140094）

**估价报告出具日期：**二○二二年六月十五日

**估价报告编号：**闽明达房评字[2022]第0003号

**致估价委托人函**

闽明达房评字[2022]第0003号

晋江市人民法院：

受贵方的委托，本估价机构委派注册房地产估价师同艳楠（注册号：3520100034）、朱金华（注册号：3520140094）及助手房地产估价员施清鑫（岗位证号：MD001）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象为位于丰泽区城东片区安吉路中段西侧美仙山花苑4号楼702的住宅房地产；财产范围包括建筑物（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。

根据估价委托人提供的《不动产权证书》（证号：闽（2019）泉州市不动产权第0002647号、闽（2019）泉州市不动产权第0002648号），权利人为郑金聪、江燕玲，共有情况为共同共有，坐落于丰泽区城东片区安吉路中段西侧美仙山花苑4号楼702，不动产单元号为 350503 013014 GB00022 F00050049，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/市场化商品房，用途为城镇住宅用地/住宅，房屋建筑面积为134.09平方米，房屋结构为钢筋混凝士结构，房屋总层数为18层，所在层为第7层，取得方式为买卖，宗地面积为82026.8平方米，使用期限至2088年08月30日止。估价对象房屋现状为自住。

价值时点：二○二二年六月六日，为实地查勘日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员根据评估目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，通过实地查勘和市场调查，选用比较法、收益法并进行认真的分析、综合和严密的测算，确定估价对象房地产在价值时点二○二二年六月六日的**市场价格为人民币贰佰壹拾壹万肆仟零陆拾叁元（RMB：2114063元），**估价对象评估价格详情见下表：

**估价对象评估价格表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 建筑面积（㎡） | 市场单价（元/㎡） | 市场价格（元） |
| 丰泽区城东片区安吉路中段西侧美仙山花苑4号楼702 | 134.09  | 15766 | 2114063 |

**特别提示：**

（1）估价对象市场价格对应的交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担己方税费；以上评估结果未扣除预计卖方需缴交税费，具体交易税费以实际成交额，在当地不动产交易中心税务窗口计算缴纳为准。

（2）本次评估估价结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用；

（3）本估价结果包括估价对象室内二次装修但不包括家电家具、中央空调等动产；

（4）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（5）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

（6）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（7）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（8）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审；

（9）本估价报告应用有效期为一年，时间从报告出具之日起生效；

（10）估价报告使用者在使用本估价报告时，应认真阅读估价报告全文，合理理解评估结论，以免因使用不当造成损失。

 估价机构：福建明达房地产评估有限公司

法定代表人： （签字）

 二○二二年六月十五日

**目 录**

注册房地产估价师声明 1

估价假设和限制条件 2

估价结果报告 4

一、估价委托人 4

二、估价机构 4

三、估价目的 4

四、估价对象 4

五、价值时点 6

六、价值类型 6

七、估价原则 6

八、估价依据 7

九、估价方法 9

十、估价结果 9

十一、注册房地产估价师 9

十二、实地查勘期 9

十三、估价作业期 10

十四、估价报告使用期限 10

附 件 11

一、专业帮助情况和相关专业意见

二、《福建省晋江市人民法院价格鉴定委托书》[（2021）闽0582执11571号]（复印件）

三、《福建省晋江市人民法院执行裁定书》[（2021）闽0582执11571号]（复印件）

四、估价对象位置图

五、估价对象照片

六、《不动产权证书》（证号：闽（2019）泉州市不动产权第0002647号、闽（2019）泉州市不动产权第0002648号）（复印件）

七、《不动产登记证明》（证号：闽（2020）泉州市不动产证明第0025948号）（复印件）

八、评估机构企业法人营业执照（复印件）

九、房地产估价机构备案证书（复印件）

十、房地产估价师注册证书（复印件）

**注册房地产估价师声明**

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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所说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师朱金华（注册号：3520140094）、估价员施清鑫（岗位证号：MD001）已于价值时点二○二二年六月六日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

**注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** | **日期** |
| 同艳楠 | 3520100034 |  | 2022年 月 日 |
| 朱金华 | 3520140094 |  | 2022年 月 日 |

**估价假设和限制条件**

**一、本次估价的各项假设**

（一）一般假设

1、假定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。

2、本次估价所依据的“《不动产权证书》（证号：闽（2019）泉州市不动产权第0002647号、闽（2019）泉州市不动产权第0002648号）”是由估价委托人提供的，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，假定估价委托人提供的全部资料和陈述的情况是真实、合法、有效、完整的，且权属人对估价对象拥有合法完整的权利。

3、估价对象的建筑面积、土地使用权面积以估价委托人提供的权属资料为依据，我们并未进行专业测量，经实地查勘，未发现明显不符的现象，本次估价依据的面积资料以“《不动产权证书》（证号：闽（2019）泉州市不动产权第0002647号、闽（2019）泉州市不动产权第0002648号）”记载为准，假定面积资料是合法、准确的。

4、由于估价委托人未委托专业机构对估价对象建筑物安全、环境污染等进行专业鉴定、检测，估价人员无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价假设估价对象建筑物安全、无环境污染问题，且建筑物在耐用年限内或批准的土地使用年限内能够正常持续使用。

5、估价委托人引领估价人员进行实地查勘的房地产与所提供的权属证书所记载的坐落一致，且具有唯一性。

6、由于估价对象为整体房地产中的一部分，即套房，本次估价以估价对象能合法分摊及享用整体房地产的各项公共权益及公用配套设施为假设前提。

7、经现场查勘和咨询估价委托人，估价对象房产未发现存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为假设前提。

8、本次评估以估价对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金为假设前提。

9、本次估价为涉执房地产处置司法评估，估价对象被迫转让及处置后被执行人存在不自愿配合交付因素，本次评估结果已考虑其不利影响。

10、估价对象市场价格对应的交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担己方税费。

（二）未定事项假设

估价委托人提供的“《不动产权证书》（证号：闽（2019）泉州市不动产权第0002647号、闽（2019）泉州市不动产权第0002648号）”未记载建筑物的建成年份，估价委托人也未提供相关建成年份资料，经调查，估价对象建筑物建成于2011年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准。

（三）背离事实假设

在价值时点，估价对象房地产已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

**二、估价报告使用限制**

1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2、本估价报告只能由报告载明的估价报告使用者使用。估价报告使用者为估价委托人。

3、本估价报告应用有效期为一年，时间从报告出具之日起生效。

4、本估价报告评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

5、财产拍卖或者变卖之日与本估价报告价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

8、应用本估价报告时，估价报告使用人应明确本次估价的“价值类型”和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部完整地应用，不应断章取义。

9、本估价报告的估价结果，须经福建明达房地产评估有限公司盖章、法定代表人签名及在该公司执业的2名注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。本报告仅原件有效，复印件或电子档无效。

10、本估价报告的解释权归福建明达房地产评估有限公司。

**估价结果报告**

**一、估价委托人**

估价委托人：晋江市人民法院

地址：福建省泉州市晋江市崇德路38号

**二、估价机构**

名称：福建明达房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91350582775382315H

法定代表人：朱金华

单位地址：福建省泉州市晋江市青阳街道世纪大道520号宝龙写字楼5楼513室

联系电话：0595-85633380

房地产资质等级：贰级 房地产资质证书编号：QZ20171116

**三、估价目的**

估价目的是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）估价对象及其财产范围**

估价对象为位于丰泽区城东片区安吉路中段西侧美仙山花苑4号楼702的住宅房地产，其财产范围包括建筑物（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。

**（二）估价对象基本情况**

根据估价委托人提供的《不动产权证书》（证号：闽（2019）泉州市不动产权第0002647号、闽（2019）泉州市不动产权第0002648号），权利人为郑金聪、江燕玲，共有情况为共同共有，坐落于丰泽区城东片区安吉路中段西侧美仙山花苑4号楼702，不动产单元号为 350503 013014 GB00022 F00050049，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/市场化商品房，用途为城镇住宅用地/住宅，房屋建筑面积为134.09平方米，房屋结构为钢筋混凝士结构，房屋总层数为18层，所在层为第7层，取得方式为买卖，宗地面积为82026.8平方米，使用期限至2088年08月30日止。

估价对象约建成于2011年，现状为自住。

**估价对象房屋登记状况表**

|  |  |
| --- | --- |
| 不动产权证书证号 | 闽（2019）泉州市不动产权第0002647号、闽（2019）泉州市不动产权第0002648号 |
| 权利人 | 郑金聪、江燕玲 |
| 共有情况 | 共同共有 |
| 坐落 | 丰泽区城东片区安吉路中段西侧美仙山花苑4号楼702 |
| 不动产单元号 |  350503 013014 GB00022 F00050049 |
| 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/住宅 |
| 宗地面积 | 82026.8平方米 |
| 房屋建筑面积 | 134.09平方米 |
| 使用期限  | 至2088年08月30日止 |
| 房屋结构 | 钢筋混凝士结构 |
| 房屋总层数 | 18层 |
| 所在层 | 第7层 |
| 取得方式 | 买卖 |

根据委托人提供的《不动产登记证明》（证号：闽（2020）泉州市不动产证明第0025948号），估价对象房屋存在抵押权。

**（三）土地基本情况**

**土地基本状况表**

|  |  |
| --- | --- |
| **项 目** | **状 况** |
| 1、名称 | 丰泽区城东片区安吉路中段西侧美仙山花苑4号楼702所属土地。 |
| 2、土地使用权人 | 郑金聪、江燕玲。 |
| 3、小区四至 | 东埔路以东、青莲街以南、美仙山花苑二期以西、同兴街以北。 |
| 4、土地级别 | 依据《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]划分，估价对象属泉州市一级住宅用地。 |
| 5、土地使用权类型 | 出让。 |
| 6、土地使用期限 | 至2088年08月30日止。 |
| 7、小区宗地形状 | 规则。 |
| 8、土地开发程度 | 红线外“六通”(通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气），红线内居住小区已开发完成。 |
| 9、土地使用权面积 | 82026.8平方米。 |
| 10、规划条件 | 根据估价委托人提供的资料及估价师实地查勘判断，小区规划主要用途为住宅，建筑密度、容积率较适中，绿化率较合理，符合规划。 |

**（四）建筑物基本情况**

**建筑物基本状况表**

|  |  |
| --- | --- |
| **项 目** | **状 况** |
| 1、名称 | 丰泽区城东片区安吉路中段西侧美仙山花苑4号楼702。 |
| 2、房屋所有权人 | 郑金聪、江燕玲。 |
| 3、建筑结构 | 钢筋混凝土结构。 |
| 4、房屋总层数 | 总18层。 |
| 5、所在层次 | 第7层。 |
| 6、建筑面积 | 134.09平方米。 |
| 7、规划用途 | 住宅。 |
| 8、实际用途 | 住宅，现状为自住。 |
| 9、建成时间 | 2011年，按直线折旧法成新率为82%。 |
| 10、朝向及单元位置 | 南北朝向，临小区边道路，临中心花园，位置较好。 |
| 11、层高 | 约2.9米。 |
| 12、户型 | 三室两厅一厨两卫两阳台。 |
| 13、设施设备 | 垂直交通为楼梯、电梯；水、电、消防、通讯等设施齐全。 |
| 14、装饰装修 | 估价对象外墙面涂料粉刷（底部瓷砖贴面），铝合金窗，水、电、卫等设施到位。室内二次装修情况详见下表《估价对象室内二次装修一览表》。 |
| 15、维护状况 | 维护及保养状况较好。 |

**估价对象室内二次装修一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 地 面 | 墙 面 | 天 棚 | 备 注 |
| 大厅 | 瓷砖 | 瓷砖 | 涂料粉刷、木作吊顶 |  |
| 餐厅 | 瓷砖 | 瓷砖 | 涂料粉刷、木作吊顶 |  |
| 卧室 | 木地板 | 墙纸 | 涂料粉刷、木作吊顶 |  |
| 厨房 | 瓷砖 | 瓷砖 | 铝扣板吊顶 |  |
| 卫生间 | 瓷砖 | 瓷砖 | 铝扣板吊顶 |  |
| 备注：本次估价对象室内二次装修包括与装修相连的衣柜、橱柜、鞋柜等（拆除会严重影响室内二次装修的完整性），但不包括电视、热水器、中央空调、空调、餐桌、沙发等家电家具。 |

**五、价值时点**

价值时点为估价人员实地查勘日，即二○二二年六月六日。

**六、价值类型**

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

（二）价值定义

市场价格为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。

（三）价值内涵

估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（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；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”(通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气）。

**七、估价原则**

本次估价遵循以下原则：

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。

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。

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。

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。

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）法律、法规和政策性文件

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十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，中华人民共和国主席令第三十二号公布，自2020年1月1日起施行）；

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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，中华人民共和国主席令第三十二号公布，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》（根据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》（1998年12月30日中华人民共和国国务院令第256号发布，根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日，中华人民共和国国务院令第55号）；

8、《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]；

9、《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》（2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》修正）；

10、《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 号文）；

11、《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)；

12、《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）；

13、《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）；

14、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）

15、其他与估价工作相关的法律、法规和规章制度。

（二）技术标准、规程、规范

1、 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准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)；

3、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）。

（三）估价委托人提供的相关资料

1、《福建省晋江市人民法院价格鉴定委托书》[（2021）闽0582执11571号]复印件；

2、《福建省晋江市人民法院执行裁定书》[（2021）闽0582执11571号]复印件；

3、《不动产权证书》（证号：闽（2019）泉州市不动产权第0002647号、闽（2019）泉州市不动产权第0002648号）复印件；

4、《不动产登记证明》（证号：闽（2020）泉州市不动产证明第0025948号）复印件。

（四）估价人员调查收集的相关资料

1、估价对象现场勘查照片；

2、实地查勘记录；

3、可比实例等相关资料；

4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

**九、估价方法**

本次选用比较法和收益法进行估价。

1、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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、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或价格的方法。

**十、估价结果**

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用收益法和比较法进行了分析、测算和推断，在满足估价假设和限制条件下，确定估价对象房地产在价值时点二○二二年六月六日的**市场价格为人民币贰佰壹拾壹万肆仟零陆拾叁元（RMB：2114063元），**估价对象评估价格详情见下表：

**估价对象评估价格表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 建筑面积（㎡） | 市场单价（元/㎡） | 市场价格（元） |
| 丰泽区城东片区安吉路中段西侧美仙山花苑4号楼702 | 134.09  | 15766 | 2114063 |

估价结果内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（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；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”(通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气）。

**十一、注册房地产估价师**

**参加估价的注册房地产估价师：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** | **日期** |
| 同艳楠 | 3520100034 |  | 2022年 月 日 |
| 朱金华 | 3520140094 |  | 2022年 月 日 |

**十二、实地查勘期**

实地查勘期：二○二二年六月六日至二○二二年六月六日

**十三、估价作业期**

估价作业期：二○二二年六月六日至二○二二年六月十五日

**十四、估价报告使用期限**

本估价报告应用有效期为一年，时间从报告出具之日起生效。

估价机构：福建明达房地产评估有限公司

二○二二年六月十五日

**附 件**

一、专业帮助情况和相关专业意见

二、《福建省晋江市人民法院价格鉴定委托书》[（2021）闽0582执11571号]（复印件）

三、《福建省晋江市人民法院执行裁定书》[（2021）闽0582执11571号]（复印件）

四、估价对象位置图

五、估价对象照片

六、《不动产权证书》（证号：闽（2019）泉州市不动产权第0002647号、闽（2019）泉州市不动产权第0002648号）（复印件）

七、《不动产登记证明》（证号：闽（2020）泉州市不动产证明第0025948号）（复印件）

八、评估机构企业法人营业执照（复印件）

九、房地产估价机构备案证书（复印件）

十、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**

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。