

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：李丕宝位于晋江市安海镇前蔡村新里 35 号农村宅基地自建房的房地产市场价格评估

估价委托人：晋江市人民法院

房地产估价机构：泉州中地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：何小燕 注册号：3520110006

洪国忠 注册号：3520210017

估价报告出具日期：2022 年 01 月 18 日

估价报告编号：泉中地房评字 22013 号

致估价委托人函

晋江市人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公开的方法，对估价对象市场价值进行评估。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：晋江市安海镇前蔡村新里 35 号农村宅基地自建房的房地产。

1、财产范围：财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、集体土地使用权及基础配套设施，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：晋江市安海镇前蔡村新里 35 号

3、规模：土地使用权面积：150.00 m²，建筑面积合计 591.75 平方米（其中：红线内建筑面积 352.08 平方米（证载建筑面积 346.51 平方米），红线外建筑面积 63.88 平方米，简易建筑面积 145.27 平方米，搭盖建筑面积 30.52 平方米）。

4、用途及土地类型：住宅用途，土地类型为农村宅基地土地使用权。

5、权属：根据委托方提供的《不动产权证书》[证号：闽（2017）晋江市不动产权第 0004204 号]，权属人为李丕宝。

6、建筑结构：混合结构，楼宇总层数 3 层。

三、价值时点：2021 年 12 月 29 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：成本法（房地分估）。

六、估价结果：依据有关的法律法规、政策文件和估价标准，按照估价目的，遵循估价原则，采用成本法，并结合当前房地产市场行情进行分析估算，估价对象在价值时点且满足本次估价假设和限制条件下的估价结果为人民币捌拾伍万柒仟元整（¥85.70 万元），具体详见下表。

项目	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(万元)	
宗地	150.00	1,136.00	17.04	
建 筑 物	红线内已办证部分	346.51	1,577.00	54.64
	红线内未办证部分	5.57	1,325.00	0.74
	红线外未办证部分	63.88	1,325.00	8.46
简易面积	145.27	300.00	4.36	
搭盖	30.52	150.00	0.46	
合计			85.70	

特别提示：（1）红线外建筑物的评估结果只包括建筑物价值，不包括红线外被占用的土地价值。（2）估价结果不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他法定优先受偿权，也不考虑原有的租赁权和用益物权对估价结果的影响。（3）估价结果没有扣除处置过程发生的处置费用和税金。（4）本估价结果不应作为价格实现的保证。（5）本报告使用期限为自估价报告出具之日起不超过一年，如房地产市场变化较大时不超过半年。（6）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

泉州中地房地产评估有限公司

法定代表人：曾剑东

二〇二二年一月十八日



目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	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.....	7
六、价值定义.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附 件.....	1
一、专业帮助情况和相关专业意见	
二、估价对象实地查勘图片	
三、估价对象位置示意图	
四、《价格鉴定委托书》[(2021)闽0582执1784号]	
五、《执行裁定书》[(2021)闽0582执1784号]	
六、《不动产权证书》[证号：闽(2017)晋江市不动产权第0004204号]复印件	
七、《不动产登记证明》(证号：闽(2017)晋江市不动产证明第0024483号)复印件	
八、《房产测绘报告》[报告编号：晋房测字[2022]第X001号]复印件	
九、估价机构营业执照复印件	
十、估价机构备案证书复印件	
十一、房地产估价师注册证书复印件	



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

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

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受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或偏见。

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

5、注册房地产估价师洪国忠已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘（实地查勘期为2021年12月29日）。

6、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

7、本次参加估价的注册房地产估价师何小燕、洪国忠均具有足够的专业胜任能力，在估价过程中恪守估价职业道德，勤勉尽责。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
何小燕	3520110006		
洪国忠	3520210017		



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、估价委托人提供了估价对象的权属证书复印件，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予核实，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、有效和完整的，并且不存在任何法律上的争议或潜在争议。

2、应委托方要求，将超出宗地红线范围外建筑物一并列入本次评估范围。本次评估面积、结构以委托方提供的《房产测绘报告》[报告编号：晋房测字[2022]第 X001 号]为准。

3、关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用年限内能够正常使用。

4、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。

5、假设估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）交易双方自愿地进行交易；（2）交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求自身经济利益；（3）交易双方具备必要的专业知识，并了解交易对象、掌握必要的市场信息；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价；（6）交易双方无任何利害关系。

6、本估价报告未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

7、估价结果对应的交易税费负担方式为转让方和受让方各自负担，即未考虑税费转移对估价结果的影响。

8、委托人未明确估价对象是否存在欠缴税收、水电费等情况，本估价报告假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设

根据委托方提供的《房产测绘报告》[报告编号：晋房测字[2022]第 X001 号]及《不动产权证书》[证号：闽（2017）晋江市不动产权第 0004204 号]，本幢总建筑面积 591.75 平方米，其中红线内面积 352.08 平方米，红线外面积 63.88 平方米，简易面积 145.27 平方米，搭盖面积 30.52 平方米。《不动产权证书》证载建筑面积为 346.51 平方米，故



红线内未办理产权登记的面积为 $352.08 - 346.51 = 5.57$ 平方米。《房产测绘报告》未明确未办理产权登记的面积的具体位置。

（三）背离事实假设

1、本次估价不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

2、本估价报告不考虑原有的租赁权和用益物权对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

根据委托方提供的《不动产权证书》[证号：闽（2017）晋江市不动产权第 0004204 号]中房产分户图显示，估价对象一层建筑面积为 113.83 平方米、二层建筑面积为 138.22 平方米、三层建筑面积为 94.46 平方米，合计 346.51 平方米；而《房产测绘报告》[报告编号：晋房测字[2022]第 X001 号]附图中显示，估价对象红线内混合结构一层建筑面积为 127.63 平方米、二层建筑面积为 138.82 平方米、三层建筑面积为 85.63 平方米，合计 352.08 平方米；两者建筑面积有差异。本次评估不考虑面积差异对评估价值的影响，仅以两者总建筑面积差异来区分红线内已办理产权登记面积（346.51 平方米）和红线内未办理产权登记面积（5.57 平方米），敬请报告使用者注意。

（五）依据不足假设

估价对象权属证书及相关资料未体现建成年份，本次评估的建成年份为估价人员调查了解。

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、本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起不超过一年，如房地产市场变化较大时不超过半年。

3、本估价报告仅供估价委托人使用，本估价报告的全部或部分内容只能表述在与本次估价目的有关的资料中，除此之外，未经本公司书面许可，不得向其他单位或个人提供。

4、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。

5、本估价报告经估价机构盖章及注册房地产估价师签字后方可有效。

6、本估价报告一式陆份，估价委托人伍份，本机构存档壹份。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

- 1、估价委托人：晋江市人民法院
- 2、权属人：李丕宝
- 3、申请执行人：福建晋江农村商业银行股份有限公司安平支行
- 4、被执行人：吴丽莲、李丕宝

二、估价机构

受托单位：泉州中地房地产评估有限公司
机构地址：泉州市丰泽区东泽路丰泽商城综合楼 6 层 07 号
统一社会信用代码：91350503729693876Y
土地估价机构备案编号：2021350023
房地产估价机构备案证书编号：QZ2017006
房地产估价机构备案等级：二级
证书有效期：2020 年 5 月 14 日至 2023 年 5 月 13 日
法定代表人：曾剑东
联系电话：22167008

三、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）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、集体土地使用权及基础配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

- 1、名称、坐落：晋江市安海镇前蔡村新里 35 号。
- 2、规模：土地使用权面积 150.00 平方米，建筑面积合计 591.75 平方米（其中：红线内建筑面积 352.08 平方米（证载建筑面积 346.51 平方米），红线外建筑面积 63.88 平方米，简易建筑面积 145.27 平方米，搭盖建筑面积 30.52 平方米）。
- 3、用途：估价对象法定用途及实际用途为住宅。
- 4、权属：估价对象权属人为李丕宝。



(1) 根据委托方提供的《不动产权证书》，具体列表如下：

不动产权证书	
证号	闽（2017）晋江市不动产权第 0004204 号
权利人	李丕宝
共有情况	---
坐落	晋江市安海镇前蔡村新里 35 号
不动产单元号	350582 10111 JC00002 F00010001
权利类型	宅基地使用权/房屋所有权
权利性质	批准拨用/自建房
用途	农村宅基地/成套住宅
面积	宗地面积 150 m ² /房屋建筑面积 346.51 m ²
使用期限	---
其他权利状况	房屋结构：混合
	专有建筑面积：346.51 m ²
	房屋总层数：3 层，所在层：1-3 层
附记	1、首次登记

(2) 房产测绘报告

根据委托方提供的福建省地信数据科技有限公司出具的《房产测绘报告》[报告编号：晋房测字[2022]第 X001 号]记载，估价对象总建筑面积 591.75 平方米（其中红线内面积 352.08 平方米（证载面积 346.51 平方米），红线外面积 63.88 平方米，简易面积 145.27 平方米，搭盖 30.52 平方米），建筑占地面积：150.00 m²，土地使用面积：150.00 m²，总层数：3 层，层次：1-3 层，建筑结构：混合。

(三) 区位状况

项目	因素描述与分析	
位置状况	坐落	晋江市安海镇前蔡村新里 35 号。
	方位	位于安海东连接线东北侧，前蔡工业区西南侧。
	商业繁华度	区域内以民宅为主，商业繁华度一般。
	住宅聚集度	区域内以民宅为主，住宅聚集度较高。
	与重要场所距离	估价对象距离安海镇南林小学约 500 米，距离晋江市安海镇庄头小学约 900 米，距离南环路约 1.4 公里，距离百捷上悦城约 2.4 公里。
	临路状况	临村路，临路状况一般。
	楼幢位置	楼幢位置一般。
	楼层	楼宇总层数为 3 层，估价对象为整幢。



	朝向	整座楼宇为板式楼宇，为南北朝向，朝向好。
交通状况	道路	区域内有安海东连接线、南环路、村路等道路，路网密集度一般，道路通达度一般。
	出入可利用交通工具	出入可利用公交车、的士等公共交通工具，估价对象临近公交站点“前蔡新里村”，有晋江 38 路公交车停靠，交通便捷度一般。
	交通管制情况	无特殊交通管制。
	停车方便程度	周边有公共停车位，停车方便度一般。
外部配套设施	基础设施	已达“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯），水、电供应保证率高，基础设施完善。
	公共服务设施	周边分布有庄头第一卫生所、村委会等配套设施，有安海镇南林小学、晋江市安海镇庄头小学等教育设施，以及零售便利店、餐饮店等相关生活配套设施，公共服务配套设施完善度一般。
环境状况	自然环境	估价对象周边无空气、水源、辐射、固体废物污染，噪音一般，卫生环境较好，相邻建筑为住宅楼，无高压电路经过、无紧邻无线电发射基站，自然环境良好。
	人文环境	周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。
	景观	无特殊景观。

（四）实物状况

1、土地实物状况

项目	因素描述与分析
名称	李丕宝位于晋江市安海镇前蔡村新里 35 号自建房的建设用地使用权
四至	南至李文雄宅，东至李承温、李文选宅，西至蔡海堤宅，北至李丕炼宅，详见宗地图。
面积	土地使用权面积 150.00 m ²
土地类型	农村宅基地土地使用权
土地使用期限	/
用途	住宅
形状	宗地为矩形，有利于楼宇的布局
地形、地势	地形为平地；地势平坦。
土壤、地质	土壤未受污染，承载力较好，稳定性较强。
开发程度	宗地内外已达“五通一平”。
土地级别	晋江市安海镇集体住宅用地 II 级。



2、建筑物实物状况

项目	因素描述与分析
名称	李丕宝位于晋江市安海镇前蔡村新里 35 号自建房的建筑物
规模	建筑面积合计 591.75 平方米（其中红线内面积 352.08 平方米（证载面积 346.51 平方米），红线外面积 63.88 平方米，简易面积 145.27 平方米，搭盖 30.52 平方米）
建筑结构	混合结构，地上 3 层板式楼房，结构等级较高，抗震性能较高。
设施设备	步行楼梯，水、电、通讯、网络等设施齐全。
装饰装修	一层进户门为双扇不锈钢门，室内分户门为木门、不锈钢门、铝合金门；铝合金窗；楼梯石板材踏步，不锈钢扶手，瓷砖墙裙；一层地面为石板材，客餐厅内墙面及天棚为水泥找平、房间为普通粉刷；卫生间及厨房地面为地砖，内墙面为瓷砖，天棚为涂料；二层地面为瓷砖、石板材，内墙面为涂料、水泥，天棚为涂料、水泥、部分有石膏角线；卫生间地面为地砖，内墙面为瓷砖，天棚为涂料；三层为地面为瓷砖，内墙面为涂料，天棚为涂料。
层高	1 层约 3.8 米，其余约 3.2 米
空间布局	住宅楼垂直交通为人行楼梯；住宅楼平面式布局，空间布局一般。
建筑功能	功能配套、得房率和空间利用率高，防水、保温、隔热、隔声、通风、采光一般。
工程质量	工程质量合格
外观	楼宇外墙面尚未装饰、铝合金窗，外观一般。
建成年份	约建于 2005 年。
物业管理	自建住宅楼，无物业管理。
使用及维护状况	现作为住宅楼使用，维护状况较好。

(五)权益状况

项目	因素描述与分析
用途	法定用途为及实际用途为住宅楼。
土地所有权	集体所有。
土地使用权	土地使用权人为李丕宝。
房屋所有权	房屋所有权人为李丕宝。
用益物权设立情况	农村宅基地土地使用权
共有情况	无。
担保物权设立情况	本次评估不考虑原有的担保物权及其他法定优先受偿权的影响。
租赁或占用情况	本次评估不考虑原有的租赁权和用益物权的影响。
拖欠税费情况	委托人未明确估价对象是否存在欠缴税收等情况，本估价报告假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用
限制权利情况	本次评估不考虑查封等形式限制影响。
权属清晰	根据委托方提供的《不动产权证书》[证号：闽（2017）晋江市不动产权第 0004204 号]，已办理产权登记，权属清晰。建筑物部分未办理产权登记，本估价报告不考虑建筑物未办理产权登记对价值的影响。



五、价值时点

2021年12月29日，为估价对象实地查勘之日。

六、价值定义

1、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

3、价值内涵

价值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）、集体土地使用权及基础配套设施，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；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”；不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。

七、估价原则

本估价报告遵循下列估价原则：

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：要求估价结果是在依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。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据



- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过）。
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（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通过）。
- 4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）。
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日国务院第54次常务会议《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）。
- 6、《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）。
- 7、《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）。
- 8、《最高人民法院关于实施〈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〉有关问题的通知》（法[2012]30号）。
- 9、《福建省高级人民法院关于印发〈福建省高级人民法院司法评估拍卖工作规定（试行）〉的通知》（福建省高级人民法院审判委员会2012年8月4日第85次会议通过）。
- 10、《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）。
- 11、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）。
- 12、《晋江市人民政府关于发布晋江市2019年集体建设用地基准地价的通告》（晋政文〔2021〕313号）。

（二）本次估价采用的估价标准和指导意见

- 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）。
- 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) 估价委托人提供的资料

- 1、《价格鉴定委托书》[(2021)闽0582执1784号]。
- 2、《执行裁定书》[(2021)闽0582执1784号]。
- 3、《不动产权证书》[证号：闽(2017)晋江市不动产权第0004204号]复印件。
- 4、《不动产登记证明》(证号：闽(2017)晋江市不动产证明第0024483号)复印件
- 5、《房产测绘报告》[报告编号：晋房测字[2022]第X001号]。

(四) 估价机构掌握的有关资料及估价师现场勘察记录。

- 1、估价对象照片。
- 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

(一) 本次估价选用成本法进行估价。

成本法是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。

本次估价采用房地分估路径的成本法。

计算公式：房地产价值=土地价值+建筑物重新购建价格-建筑物折旧

(二) 估价技术路线

1、成本法(房地分估)

- (1) 采用基准地价系数修正法求取土地成本价值；
- (2) 求取估价对象的重新购建价格；
- (3) 求取建筑物的折旧；
- (4) 将估价对象的重新购建价格减去建筑物的折旧得到估价对象建筑物的价格。
- (5) 将求取的土地价值加上建筑物的价格得出房地产总价值。

十、估价结果



依据有关的法律法规、政策文件和估价标准，按照估价目的，遵循估价原则，采用成本法，并结合当前房地产市场行情进行分析估算，估价对象在价值时点且满足本次估价假设和限制条件下的估价结果为人民币捌拾伍万柒仟元整（¥85.70万元），具体详见下表。

项目		面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(万元)
宗地		150.00	1,136.00	17.04
建筑物	红线内已办证部分	346.51	1,577.00	54.64
	红线内未办证部分	5.57	1,325.00	0.74
	红线外未办证部分	63.88	1,325.00	8.46
简易面积		145.27	300.00	4.36
搭盖		30.52	150.00	0.46
合计				85.70

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	签名日期
何小燕	3520110006		
洪国忠	3520210017		

十二、实地查勘期

2021年12月29日至2021年12月29日。

十三、估价作业期

2021年12月29日至2022年1月18日。

泉州中地房地产评估有限公司

二〇二二年一月十八日



附 件

- 一、 专业帮助情况和相关专业意见
- 二、 估价对象实地查勘图片
- 三、 估价对象位置示意图
- 四、 《价格鉴定委托书》〔（2021）闽 0582 执恢 1784 号〕
- 五、 《执行裁定书》〔（2021）闽 0582 执恢 1784 号〕
- 六、 《不动产权证书》〔证号：闽（2017）晋江市不动产权第 0004204 号〕复印件
- 七、 《不动产登记证明》（证号：闽（2017）晋江市不动产证明第 0024483 号）复印件
- 八、 《房产测绘报告》〔报告编号：晋房测字〔2022〕第 X001 号〕复印件
- 九、 估价机构营业执照复印件
- 十、 估价机构备案证书复印件
- 十一、 房地产估价师注册证书复印

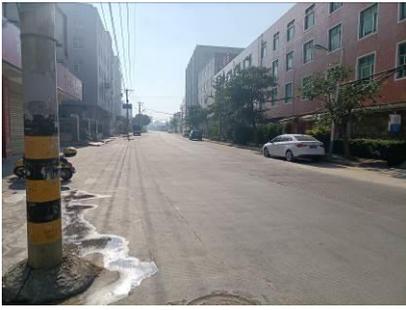


专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本报告提供相关专业帮助，也未依据相关专业意见进行估价。



估价对象实地查勘图片



周边状况



周边状况



楼宇外观



入户门



一层室内



一层室内



一层室内



二层室内



二层室内



二层室内



二层室内



三层室内



三层室内



简易外观 1



简易内部 1



简易内部 1



简易内部 1



简易外观 2



简易内部 2



简易内部 2



搭盖



估价对象位置示意图

