

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：福州市鼓楼区鼓西街道通湖路 129 号航龙花园
6#-7#楼连体地下 1 层 31 车位房地产市场价格评
估

估价委托人：闽侯县人民法院

房地产估价机构：福建大地土地评估房地产估价有限公司

注册房地产估价师：池上洪（注册号：3519970069）

陈 丹（注册号：3520200006）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 30 日

估价报告编号：闽大地[2022]房地估 182 号

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591) 87875906、87854415 邮编：350003

致估价委托人函

闽大地[2022]房地估 182 号

闽侯县人民法院：

受贵院委托，本估价机构注册房地产估价师池上洪（注册号：3519970069）、陈丹（注册号：3520200006）及房地产估价员雷秀婷对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值而评估被拍卖房地产的市场价值。

2、估价对象：估价对象为福州市鼓楼区鼓西街道通湖路 129 号航龙花园 6#-7#楼连体地下 1 层 31 车位房地产；财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）和公共配套设施的价值，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《不动产登记信息查询结果》记载：产权人为谢能勇；坐落于鼓楼区鼓西街道通湖路 129 号航龙花园 6#-7#楼连体地下 1 层 31 车位；产权证号或合同号为闽（2018）福州市不动产权第 0069926 号；建筑面积为 58 m²；居住权情况为无设立居住权。估价对象处地下 1 层，权属人为谢能勇。

3、价值时点：2022 年 8 月 4 日。

4、价值类型：市场价格。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：遵照有关的法律法规、政策文件和技术标准，根据估价委托人提供的资料和本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，选用比较法进行分析、测算和判断，在满足本次估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点（2022 年 8 月 4 日）的房地产价格估价结果见下表：

房地产价格估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法
相关结果		
评估价值	总价（万元）	42.93（大写：人民币肆拾贰万玖仟叁佰元整）

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591) 87875906、87854415 邮编：350003

估价方法		比较法
相关结果		
	单价（元/个）	429300
交易税费（万元）		买方税费：1.25，卖方税费：5.99

特别提示：①本估价报告的使用期限自出具之日起壹年；②欲知详情，请阅读本估价报告全文。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月三十日

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	11
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、估价对象照片	
三、专业帮助情况和相关专业意见	

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

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。

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》（GB/T50291-2015）和《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，并撰写本估价报告。

6、本公司注册房地产估价师陈丹（注册号：3520200006）已于 2022 年 8 月 31 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1、估价人员对估价委托人提供的估价对象权属等资料已进行核对，但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资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格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，假定估价对象房屋是安全的，建筑物在耐用年限内或批准的土地使用年限内能够正常使用。

3、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。

4、预期处置税金的估算是依据价值时点当地的现行房地产转让管理的有关交易税金规定，仅供参考，其实际交易税金应以有关税务部门计算的为准。

5、本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值，价值类型为市场价格，所以不考虑估价对象用益物权、租赁或占用情况、欠缴税金及相关费用等形式限制权利情况、权属清晰情况等对估价结果的影响。

6、本次估价价值时点为 2022 年 8 月 4 日，实地查勘期为 2022 年 8 月 31 日，价值时点与实地查勘期存在不一致，故假定估价对象在价值时点与实地查勘期的房地产状况一致，且未发生可能影响价格的重大变化。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

无。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

1、由于估价委托人只提供估价对象权属调档资料的复印件，未能提供估价

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

对象权属证书的原件，估价对象权属调档资料系闽侯县人民法院调档取得，且调档资料由闽侯县人民法院提供，本报告假设估价委托人提供的估价对象权属调档资料复印件与原件完全相符、记载估价对象的不动产登记和交易中心查询的材料与不动产管理部门最终确认的信息相一致。

2、估价委托人提供的材料未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，即实际调查建成年份约为 1998 年。

3、估价委托人提供的材料未记载估价对象房屋的土地使用权类型，本次估价房屋土地使用权类型以实际调查为准，实际调查土地使用权类型为出让。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值，不得用于其他用途。

2、本估价报告使用者为估价委托人。在使用本估价报告时，不应断章取义；因忽视本估价报告揭示的相关事项所引发的责任，本估价机构及估价人员不负责任承担。

3、估价委托人对可能影响估价结果的瑕疵事项，在进行房地产估价委托时未作特别说明，而房地产估价人员根据其执业经验一般无法知晓的情况下，本估价机构及估价人员不承担责任。

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

5、本估价报告需加盖估价机构公章，并由法定代表人签名（盖章）、注册房地产估价师签名后方为有效。

6、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，本公司和注册房地产估价师依法不承担责任。

7、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

8、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评估对象状况、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。

9、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

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

使用之前，如果评估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。

10、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。

11、本估价报告自出具之日起一年内有效。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

估价结果报告

一、估价委托人

名称：闽侯县人民法院

住所：闽侯县荆溪镇展览馆 2 楼执行局

联系人：邹文毅

联系电话：22192061

二、房地产估价机构

机构名称：福建大地土地评估房地产估价有限公司

法定代表人：杨火生

住所：福建省福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元

统一社会信用代码：91350000726453404Y

备案等级：二级

证书编号：榕估备 05912020017

有效期限：2021 年 9 月 26 日至 2023 年 11 月 11 日

联系人：池上洪

联系电话：87875906、87854415

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而评估被拍卖房地产的市场价值。

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（不含室内二次装修）和公共配套设施的价值，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：估价对象为福州市鼓楼区鼓西街道通湖路 129 号航龙花园 6#-7# 楼连体地下 1 层 31 车位房地产。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

2、坐落：估价对象为福州市鼓楼区鼓西街道通湖路 129 号。

3、规模：建筑面积为 58 m²。

4、用途：用途为车位。

5、权属：

(1) 房屋权属登记状况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》记载：产权人为谢能勇；坐落于鼓楼区鼓西街道通湖路 129 号航龙花园 6#-7#楼连体地下 1 层 31 车位；产权证号或合同号为闽（2018）福州市不动产权第 0069926 号；建筑面积为 58 m²；居住权情况为无设立居住权。

(2) 其他权属状况

根据估价委托人提供的材料记载：估计对象已被查封，存在抵押。本报告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而评估被拍卖房地产的市场价值，因此本次估价按估价对象未设立用益物权、担保物权、居住权，不存在租赁或被占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况进行估价。

(三) 土地基本状况

1、形状：规则，有利于建筑物平面布局。

2、四至：所在小区东至区间道路，西至通湖路，南至区间道路，北至福州市花巷幼儿园。

3、土地使用权类型、土地使用年限：土地使用权类型为出让，估价委托人未提供《国有土地使用证》，因此剩余土地使用年限未知。

4、规划条件：根据估价委托人提供的资料，该建设项目符合城市规划要求，由于未提供详细规划资料，其规划条件不详。

5、开发程度：估价对象所属宗地在价值时点已完成开发，土地开发程度达到宗地红线内外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）及红线内地地上有建筑物。

(四) 建筑物基本状况

1、空间布局：估价对象所在楼宇为带电梯住宅楼，地下 1 层为车位，地上 1 层为大堂，2 层及以上均为住宅，垂直交通为电梯、步行楼梯；空间布局较合

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

理。

2、建筑功能：估价对象用途作车位使用；防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等建筑功能略好，满足车位正常使用建筑功能。

3、楼层：位于地下 1 层。

4、层高：约为 3.9 米。

5、建筑结构：钢混结构，结构等级较高，抗震性能较好。

6、设施设备：估价对象所在地下室有水、电照、通风管道、消防等基本设施设备；有基本的方向指示牌，配备垂直电梯、步行楼梯可直达地上住宅层，设施设备较齐全。

7、外观、装饰装修：车位装修为毛坯：地下室内墙面及天棚为水泥漆抹面，地面为水泥抹面。

8、新旧程度：约建成于 1998 年。

9、使用及维护状况：使用正常，维护状况良好，属基本完好房。

五、价值时点

2022 年 8 月 4 日（《福建省闽侯县人民法院评估委托书》（（2022）闽 0121 执 2223 号之三）规定之日）。

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

房地产市场价格是以一些类似房地产的成交价格为基准，剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异后进行测算得出的平均房地产市场价格。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价的假设和限制条件下，包括建筑物（不含室内二次装修）和公共配套设施的价值；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；开发程度为现房，宗地红线内外具备“五通”；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

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、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。

4、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。

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原则。

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）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订，2004 年 8 月 28 日施行；2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行，中华人民共和国主席令第 32 号）；

3、《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，2020 年 1 月 1 日施行，中华人民共和国主席令第 32 号）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，2008 年 1 月 1 日施行，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修正，2019 年 4 月 23 日施

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

行）；

5、《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，中华人民共和国主席令第 46 号）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

7、《中华人民共和国契税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

8、《中华人民共和国民事诉讼法》（2021 年 12 月 24 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十二次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定》第四次修正，2022 年 1 月 1 日实施）；

9、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》（2014 年 12 月 18 日最高人民法院审判委员会第 1636 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民事调解工作若干问题的规定〉等十九件民事诉讼类司法解释的决定》第一次修正；根据 2022 年 3 月 22 日最高人民法院审判委员会第 1866 次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释〉的决定》第二次修正，该修正自 2022 年 4 月 10 日起施行）；

10、《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》（2020 年修正）（已于 2004 年 10 月 26 日由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）；

11、《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法 [2020]202 号，本规定自 2020 年 9 月 1 日起施行）；

12、《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，本规定自 2012 年 1 月 1 日起施行）；

13、《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

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

[2016]18 号，本规定自 2017 年 1 月 1 日起施行)

14、《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，本规定自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

15、《司法鉴定程序通则》（司法部令 107 号，本规定自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

16、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；

17、《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）；

18、《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，本规定自 2016 年 2 月 22 日起施行）；

19、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；

20、《财政部国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号）；

21、《国家税务总局福建省税务局关于契税若干政策问题的公告》（国家税务总局福建省税务局公告 2018 年第 20 号）；

22、《国家税务总局福州市税务局关于个人房屋转让所得个人所得税核定征收有关问题的公告》（榕税公告[2018]3 号）；

23、《国家税务总局关于人民法院强制执行被执行人财产有关税收问题的复函》（国税函〔2005〕869 号、成文日期为 2005 年 9 月 12 日）；

24、《福州市人民政府办公厅关于印发 2019 年福州市四城区基准地价更新成果的通知》（榕政办[2020]101 号，2020 年 9 月 22 日公布）。

（二）估价技术标准

1、国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015 年 12 月 1 日施行）；

2、国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014 年 2 月 1 日施行）；

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

3、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017 版）、《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省装配式建筑工程预算定额》（FJYD-103-2017）、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017 ~ FJYD-311-2017）、《福建省建筑装修工程消耗量定额》（FJYD-201-2017）及与价值时点相近的《福建工程造价信息》等。

4、《中房学关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（自 2021 年 9 月 1 日起施行）。

（三）估价委托人提供的有关资料（复印件）

- 1、《福建省闽侯县人民法院评估委托书》（（2022）闽 0121 执 2223 号之三）；
- 2、《福建省闽侯县人民法院执行裁定书》（（2022）闽 0121 执 2223 号）；
- 3、《不动产登记信息查询结果》。

（四）估价机构、注册房地产估价师掌握、搜集的有关资料

- 1、估价对象照片；
- 2、估价对象实地查勘表。

九、估价方法

1、选用的估价方法：本次估价选用比较法。

2、估价方法定义：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。

3、计算公式：比较单价=可比实例建立比较基准后单价×交易状况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和技术标准，根据估价委托人提供的资料和本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，选用比较法进行分析、测算和判断，在满足本次估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点（2022

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87875906、87854415 邮编：350003

年 8 月 4 日) 的房地产价格估价结果见下表：

房地产价格估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法
评估价值	总价 (万元)	42.93 (大写：人民币肆拾贰万玖仟叁佰元整)
	单价 (元/个)	429300
交易税费 (万元)		买方税费：1.25，卖方税费：5.99

特别提示：①本估价报告的使用期限自出具之日起壹年；②欲知详情，请阅读本估价报告全文。

价值内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价的假设和限制条件下，包括建筑物（不含室内二次装修）和公共配套设施的价值；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；开发程度为现房，宗地红线内外具备“五通”；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
池上洪	3519970069		
陈丹	3520200006		

十二、实地查勘期

实地查勘日为 2022 年 8 月 31 日。

十三、估价作业期

2022 年 8 月 4 日至 2022 年 9 月 30 日。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

二〇二二年九月三十日

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87854415、87875906 邮编：350003

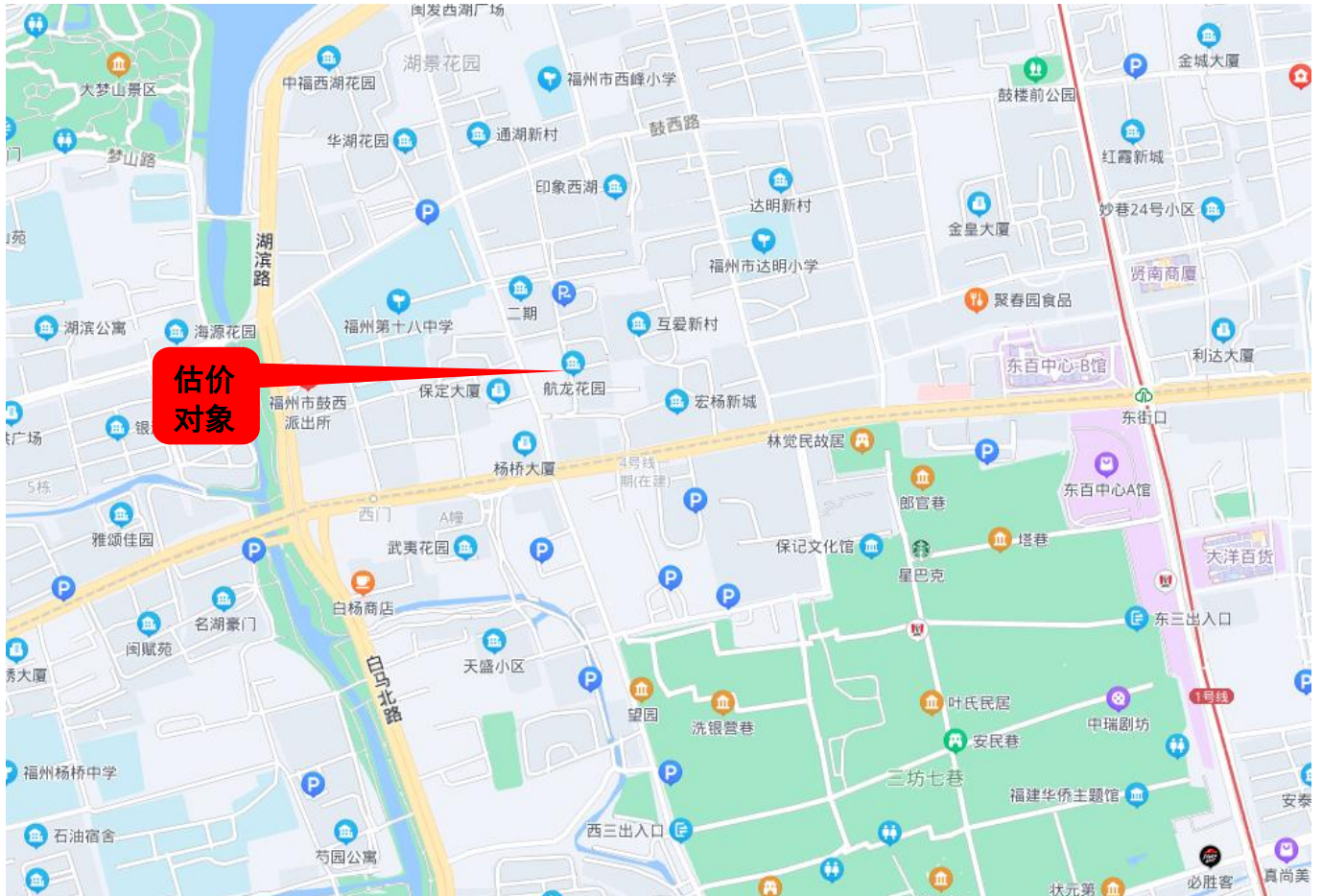
附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象照片
- 三、专业帮助情况和相关专业意见

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址: 福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话: (0591)87854415、87875906 邮编: 350003

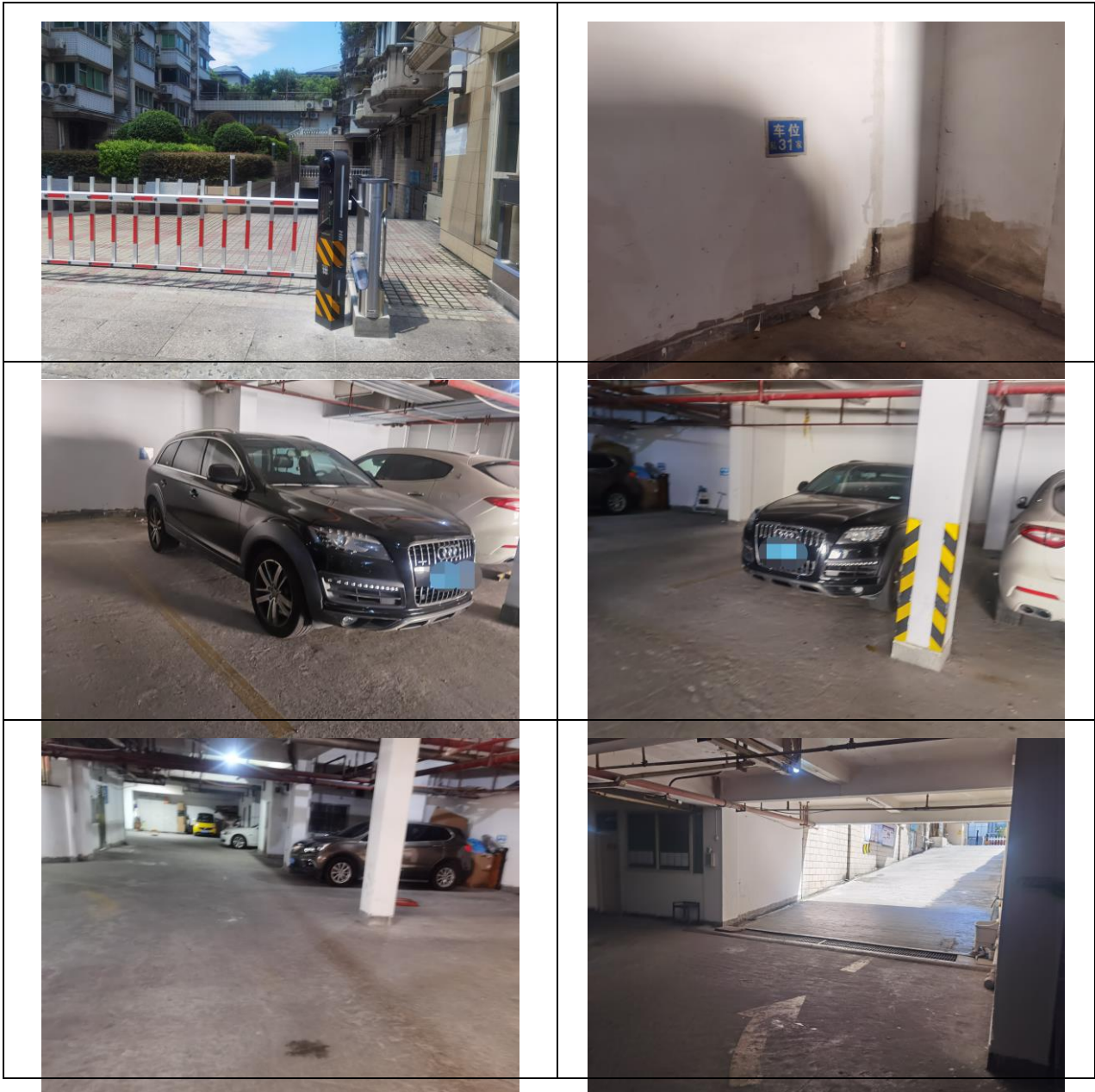
一、估价对象位置图



福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87854415、87875906 邮编：350003

二、估价对象照片



我公司注册房地产估价师陈丹（注册号：3520200006）、房地产估价员雷秀婷于 2022 年 8 月 4 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

福建大地土地评估房地产估价有限公司

地址：福州市五一北路 171 号新都会花园广场 2501 单元 电话：(0591)87854415、87875906 邮编：350003

三、专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。