

居安公众号



关注居安评估公众号，扫描显示防伪信息。

报告防伪  
码



# 房地产估价报告

估价报告编号：闽居[2022]房评字第 09233 号

估价项目名称：福清市港头镇沁塘村 362 号住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：福清市人民法院

房地产估价机构：福建居安资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：吴善发（注册号：3520080004）

罗 玲（注册号：3520110053）

估价报告出具日期：2022 年 09 月 22 日



# 估价报告摘要表

闽居[2022]房评字第 09233 号

估价委托人	福清市人民法院	产权人	王长棋	
房屋坐落	福清市港头镇沁塘村 362 号			
价值时点	2022 年 03 月 10 日			
产权证书	/			
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据			
估价方法	成本法		价值类型	市场价值
估价对象	房屋建筑面积	894.99 m <sup>2</sup>	估价对象用途	住宅
	建筑结构	钢混、砖混、简易结构，具体详见《建筑物基本情况表》	土地使用权类型	集体
	土地使用权面积	803.40 m <sup>2</sup>	所处楼层	1 层、5 层，具体详见《建筑物基本情况表》
	建成年份	2005 年	土地终止日期	/
估价结果	货币种类	人民币		
	评估总价	总价：壹佰肆拾伍万壹仟零叁拾叁元整（¥1,451,033）		
	平均单价	单价：1621 元/m <sup>2</sup>		
	预计卖方应缴税费	玖万肆仟元整（¥94,000）		
	预计买方应缴税费	肆万叁仟陆佰元整（¥43,600）		
备注	1、估价对象土地使用权类型为集体用地，建筑物为混合结构； 2、本次估价报告中计算的买卖双方相关税费仅供参考，买卖双方应缴纳的相关税费最终以相关部门核定为准； 以上内容提请委托人与购买人注意。			

上表所述内容均摘自房地产估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读房地产估价报告全文。

福建居安资产评估房地产土地估价有限公司

2022 年 09 月 22 日



## 致估价委托人函

### 福清市人民法院：

受贵方委托，本公司特派估价人员（注册房地产估价师：吴善发，注册号 3520080004，注册房地产估价师：罗玲，注册号 35201894.9953）对福清市港头镇沁塘村 362 号住宅房地产（以下简称估价对象）进行了估价，现将有关事项函复如下：

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：福清市港头镇沁塘村 362 号住宅房地产；住宅建筑面积为 894.99 m<sup>2</sup>；建筑结构为钢混，用途为住宅，土地使用权类型为集体用地，土地使用权面积为 803.40 m<sup>2</sup>；房屋权利人为王长棋（单独所有）；财产范围包括建筑物、相应分摊的集体土地使用权及室内装修，不包括动产（家具家电等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 03 月 10 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法。

估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

### 估价结果一览表

币种：人民币

估价对象	福清市港头镇沁塘村 362 号住宅房地产
评估总价	总价：壹佰肆拾伍万壹仟零叁拾叁元整（¥1,451,033）
平均单价	单价：1621 元/m <sup>2</sup>
预计卖方应缴税费	玖万肆仟元整（¥94,000）
预计买方应缴税费	肆万叁仟陆佰元整（¥43,600）

**特别提示：**1. 本估价报告有效期自本报告出具之日（2022 年 09 月 22 日）起不超过一年；2. 欲知详情，请阅读本报告全文；3. 本次估价报告中计算的买卖双方相关税费仅供参考，买卖双方应缴纳的相关税费最终以相关部门核定为准。

法定代表人：吴善发

福建居安资产评估房地产土地估价有限公司

2022 年 09 月 22 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 .....	5
六、价值类型 .....	5
七、估价原则 .....	6
八、估价依据 .....	6
九、估价方法 .....	8
十、估价结果 .....	8
十一、注册房地产估价师 .....	9
十二、实地查勘日 .....	9
十三、估价作业日期 .....	9
十四、估价报告使用期限 .....	9
十五、注册房地产估价师签字 .....	9
房地产估价技术报告 .....	错误！未定义书签。
附    件 .....	10
一、经济行为相关材料 .....	10
二、估价对象相关权属证明材料 .....	10
三、估价机构及估价师资质证书 .....	10



## 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：

（一）我们在本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。

（二）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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）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。

（四）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。

（五）我们是依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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）我们均具有良好的估价职业道德和较强的专业胜任能力，并且勤勉尽责的完成了本次估价。

（七）没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

（八）估价人员已于 2022 年 03 月 10 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。



## 估价假设和限制条件

### 一、估价报告的前提

#### （一）一般假设

1、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）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、估价人员已对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设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。

3、估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素已给予了关注，且经实地查勘并依常规判断，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房屋安全、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。

4、估价委托人引领估价人员进行实地查勘的房地产与其所提供的权属证书所记载的坐落一致，且具有唯一性，房屋的建筑面积与权证记载的建筑面积，经目测判断大体相当，评估时我们以产权证所记载数据为准进行相关说明和测算。

5、由于估价委托方未提供估价对象的相关权属证书，本次估价对象土地面积、建筑面积等参数依据估价委托方提供的《福清市港头镇沁塘村 362 号王长棋房产测量项目测量报告》中记载的为准，权属人以《福建省福清市人民法院评估委托书》（（2020）闽 0181 执 976 号）中记载的为准。

#### （二）未定事项假设

无。

#### （三）背离事实假设

本次估价不考虑估价对象抵押、租赁、查封等因素限制。



#### （四）不相一致假设

无。

#### （五）依据不足假设

1、由于估价委托方提供材料并未记载估价对象的用途，至注册房地产估价师实地查勘时房屋用途为住宅，土地用途为住宅，故本次估价假设估价对象房屋用途为住宅，土地用途为住宅。

2、由于委托人提供的相关材料未记载估价对象房屋建成年份，本次估价房屋建成年份以注册房地产估价师实地查勘所调查的资料为准，即建成年份为 2005 年。

3、由于委托人提供的相关材料未记载估价对象土地使用权类型，根据注册房地产估价师实地调查，本次估价对象土地使用权类型设定为集体用地。

## 二、估价报告的应用限制

（一）本估价报告仅为本次评估目的专用，不作为其他目的使用。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。估价报告有效期内，如果假设条件不成立或估价对象状况、国家政策及房地产市场发生重大变化，并对评估结论产生明显影响时，应对估价对象进行重新评估。

（二）可能影响估价结果的瑕疵事项、不确定因素及或有事项，估价委托人未作特别说明，而估价人员根据其执业经验一般无法知晓时，估价机构和估价人员不承担责任。

（三）估价报告使用方在使用本报告时，因忽视本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承担。

（四）本报告系由各部分内容有机结合组成的一个密不可分的整体。任何人对本报告的转述应整体进行，而对本报告任何部分内容的摘取引用均极可能严重歪曲本房地产估价机构及估价人员之本意。因引用不当造成的一切后果均应由引用人自行承担，本房地产估价机构及估价人员不承担任何法律责任。

（五）未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。凡因报告使用人不当使用估价报告而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

（六）本估价报告使用期限自出具之日起不超过一年，若期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应随之调整或重新估价。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：福清市人民法院

## 二、估价机构

估价机构名称：福建居安资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：吴善发

住所：福建省福州市鼓楼区温泉街道东大路 160 号东大商场北座二层 4 号写字  
楼 369 室

统一社会信用代码：91350982764067379D

房地产估价机构资质等级：一级

证书编号：352021009939

有效期限：2021 年 4 月 20 日至 2024 年 4 月 19 日

联系人：吴善发

联系电话：0591-87510311

## 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

估价对象财产范围为福清市港头镇沁塘村 362 号住宅房地产，财产范围包括建筑物、相应分摊的集体土地使用权及室内装修，不包括动产（家具家电等）、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、名称及坐落：福清市港头镇沁塘村 362 号住宅房地产。

2、规模：总建筑面积为 894.99 m<sup>2</sup>，具体详见《福清市港头镇沁塘村 362 号王长棋房产测量项目测量报告》。

3、用途：用途设定为住宅，实际用途为住宅。

4、权属：根据估价委托人提供的《福建省福清市人民法院评估委托书》





（（2020）闽 0181 执 976 号）摘录，权利人为王长棋。

### （三）土地基本状况

名称（坐落）	福清市港头镇沁塘村 362 号房地产分摊的土地使用权	
土地基本状况描述	四至	东至空地，西至村道，南至空地，北至空地
	形状	所在宗地较规则，利于建筑物布局，土地利用率高
	地形地势	地势平坦，比周边道路地势略高，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性较小；地形地势条件较好，土地开发成本较低
	土壤地基	土壤未受污染，承载力较好，稳定性较强，地质条件较好
	开发程度	已达到宗地红线内外“五通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯）及“一平”（场地平整）
	土地终止日期	/
	地类（用途）	设定为住宅用地
	土地使用权类型	设定为集体用地
	土地使用权面积	803.40 m <sup>2</sup>

### （四）建筑物基本情况

名称	建筑结构	用途	总层数	建成年份	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价对象详细状况
房屋一	钢混	住宅	5 层	2005 年	828.93	钢混五层房屋。一层层高为 3.2 米，二层至四层层高为 3.1 米，五层层高为 3.3m。楼宇外墙面为真石漆，地面为大理石及瓷砖，内墙面为瓷砖及水泥漆，顶棚为水泥漆，水、卫、电齐全。估价对象水、电、通讯等配套设施齐全，可正常使用，维护使用状况一般。
房屋二	砖混	住宅	1 层	2005 年	12.01	砖混结构一层房屋，层高为 2.8m，无装修，可正常使用，维护使用状况略差。
房屋三	简易钢结构	住宅	1 层	2005 年	45.52	简易钢结构一层房屋，层高为 3m，无装修，可正常使用，维护使用状况略差。
房屋四	砖混	住宅	1 层	2005 年	8.53	砖混结构一层房屋，层高为 2.8m，无装修，可正常使用，维护使用状况略差。
合计					894.99	

## 五、价值时点

价值时点为 2022 年 03 月 10 日，根据《福建省福清市人民法院评估委托书》（（2020）闽 0181 执 976 号）设定。

## 六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值，包括估价对象地上建筑物及所分摊的土地使用权价值，不包括动产（家具家电等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



## 七、估价原则

### 1、客观、独立、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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

### 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的原则。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

### 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日期的价值的原则。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

### 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：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）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第三次修正）（中华人民共和国主席令第七十二号）；

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第三次修正）（中华人民共和国主席令第二十八号）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日，国务院第 132 次常务会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自 2021 年 9 月 1 日起施行。）；

5、《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》（中华人民共和国国务院令第五十五号）；

6、《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）；

7、国家税务总局财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（自 2016 年 5 月 1 日起执行）；

8、财政部、国家税务总局联合印发财税〔2016〕43 号《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》（自 2016 年 5 月 1 日起执行）；

9、《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）；

10、《福建省征地补偿和被征地农民社会保障办法》（省政府令第一百七十七号）。

## （二）本次估价采用的主要技术规程、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）；

3、《房地产估价报告评审标准（试行）》。

4、《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）、《福建省装配式建筑工程预算定额》（FJYD-103-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017~FJYD-311-2017）、《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017~FJYD-409-2017）、



《福建省建设工程混凝土、砂浆等半成品配合比》（2017 版）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017 版）及价值时点近期的《福建工程造价信息》等。

### （三）委托人提供的有关资料

- 1、《福建省福清市人民法院评估委托书》（（2020）闽 0181 执 976 号）；
- 2、《福清市港头镇沁塘村 362 号王长棋房产测量项目测量报告》。

### （四）估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘查、调查所获取的资料

- 1、估价对象所在区域同类型房地产市场交易资料；
- 2、估价机构和估价人员掌握和搜集的其他估价所需资料。

## 九、估价方法

本次估价选用成本法。

由于估价对象同一供求圈内的土地取得成本、建筑造价资料、相关费用、税金、利润等资料可通过调查或合理估算确定，故适宜采用成本法（房地分估）进行估价。

土地：成本法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

土地价值=土地取得费+土地开发费+相关税费+投资利息+投资利润

建筑物：成本法测算估价对象在价值时点的重置成本中重建成本和折旧，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。

测算公式：建筑物价值=建筑物重置价值-建筑物折旧  
=建筑物重置价值×成新率

建筑物重置价值=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

## 十、估价结果

以相关的法律法规、政策文件、技术标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料为依据，以估价目的为向导，遵循估价原则，按照估价程序，运用用适宜合理的估价方法，在对影响估价对象价值的因素进行综合分析的基础上，对估价对象在价值时点的价值进行了估价和判定，在满足本次估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点的估价结果见下表：



## 估价结果一览表

币种：人民币

估价对象	福清市港头镇沁塘村 362 号住宅房地产
评估总价	总价：壹佰肆拾伍万壹仟零叁拾叁元整（¥1,451,033）
平均单价	单价：1621 元/m <sup>2</sup>
卖方应缴税费	玖万肆仟元整（¥94,000）
买方应缴税费	肆万叁仟陆佰元整（¥43,600）

### 十一、注册房地产估价师

吴善发，注册号 3520080004；罗玲，注册号 3520110053。

### 十二、实地查勘日

实地查勘日期为 2022 年 03 月 10 日。

### 十三、估价作业日期

2022 年 03 月 10 日至 2022 年 09 月 22 日。

### 十四、估价报告使用期限

本估价报告有效期自本报告出具之日起不超过一年，若此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应随之调整或重新估价。

### 十五、注册房地产估价师签字

估价师注册号                      吴善发                                      罗玲

注册号                                      3520080004                                      35201894.9953

福建居安资产评估房地产土地估价有限公司

2022 年 09 月 22 日



## 附 件

### 一、估价对象位置图

### 二、估价对象现场查勘照片

### 三、经济行为相关材料

《福建省福清市人民法院评估委托书》（（2020）闽 0181 执 976 号）

### 四、估价对象相关权属证明材料

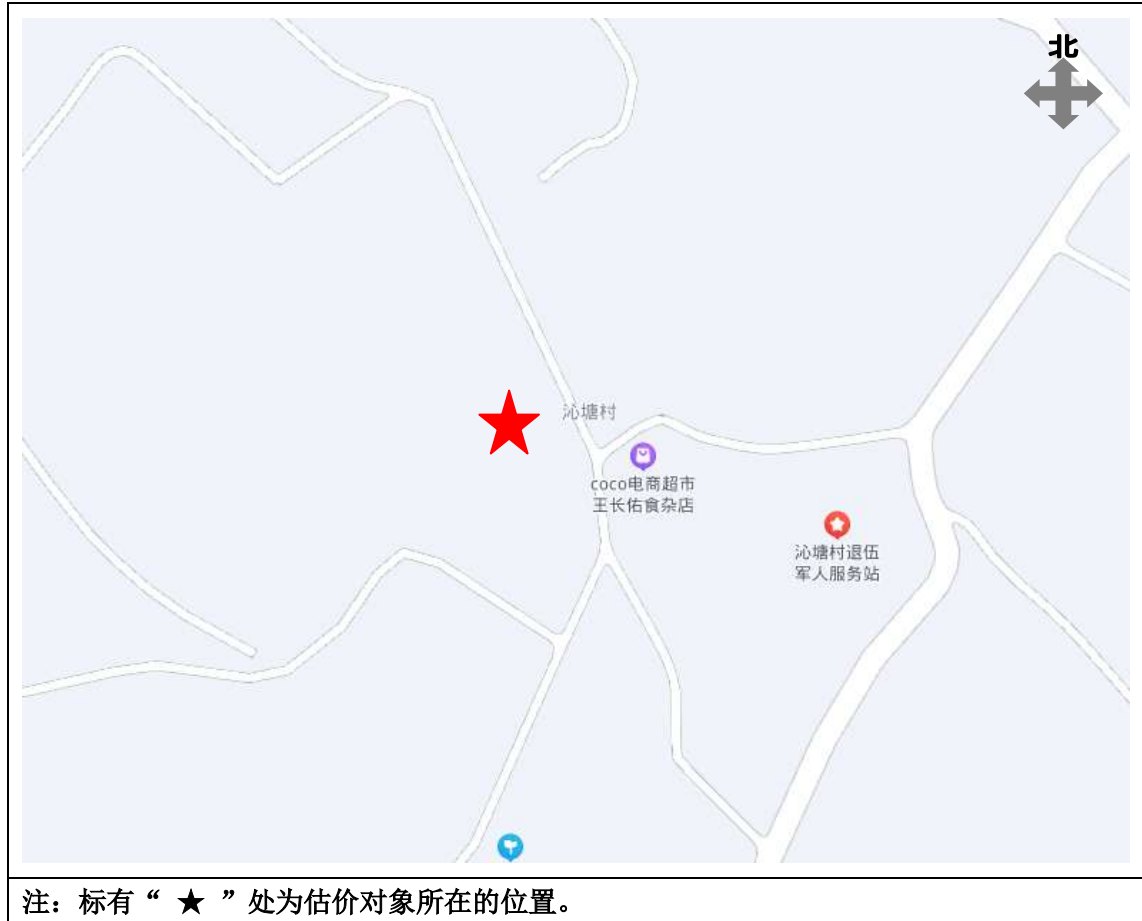
《福清市港头镇沁塘村 362 号王长棋房产测量项目测量报告》

### 五、估价机构及估价师资质证书

- 1、评估机构营业执照复印件
- 2、评估机构资质证书复印件
- 3、房地产估价师资质证书复印件



## 估价对象位置图





### 估价对象现场查勘照片





# 福建省福清市人民法院

## 评估委托书

(2020)闽0181执976号

福建居安资产评估房地产土地估价有限公司:

本院受理的申请执行人何斌与被执行人王长棋借款合同纠纷一案,依照《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,经摇号确定委托你单位对被执行人王长棋名下福清市港头镇沁塘村362号的房屋一幢进行评估。具体要求如下:

1、你单位对执行标的物进行评估时,应当严格按照国家或行业规定的标准、程序和方法,依法、客观、公正、准确地进行评估,对所作出的评估报告依法承担相应法律责任,并对本院和当事人所提供的情况和资料负责保密。

2、应在收到《评估委托书》后30个工作日内完成评估工作,如遇特殊情况需延长评估期限的,应于期限届满前3日内向本院提出,由本院决定延长与否,但延长期限最长不得超过一个月;延长期限届满,若无特殊原因,仍未完成委托评估事项,则本院将撤销对你单位的委托,另行委托其他评估机构进行评估。

3、实际勘查之日为评估基准日。

4、评估工作完成后,应及时向本院提交《评估报告书》一式四份以及电子档评估报告(不超过10M)、现场照片(每张图片大小不超过5MB)、现场视频(刻录光盘,不超过200M)。《评估报告书》应使用标准的A4纸张打印装订,并附本次估价师有效资格证明复印件(提交原件核对)。

5、《评估报告书》应载明评估标的物的现状及存在的瑕疵,以及持有权证(照)或相关资料情况。

6、应细化评估对象,并以公开市场价值标准为原则确定评估标的物的客观合理价格。对评估标的物的估价结果应不含买卖

---

双方过户相关税费。《评估报告书》应将买卖双方税费和标的物所有欠费情况及土地出让金单独计算列出(目前欠费情况不明)。本案处置财产产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等从财产处置价款中扣除。

7、申请执行人、被执行人或利害关系人对评估结果有异议的,应在收到本院转交的异议收后5日内作出说明或补正。逾期不作说明或不予补正的,本院将撤销本次委托,另行委托其他评估机构进行评估。

8、你单位应自觉接受本院对标的物评估过程的监督,本院若发现你单位有其他违法、违规情形的,将撤销委托,并禁止参加本院所管辖的委托评估活动。

附:本院(2020)闽0181执976号之一执行裁定书壹份。

联系人:郑法官

联系电话:0591-85160826

地址:福建省福清市人民法院执行局(福俱路31号)

邮编:350300。



二〇二〇年十一月十八日

福清市港头镇沁塘村 362 号王长棋房  
产测量项目  
(测量报告)

项目负责：张依倮

张依倮

测量员：张依倮

绘图员：詹燕珍

詹燕珍

检查员：江芳

江芳



福建省玥豪工程管理有限公司

二零二二年三月

# 福清市港头镇沁塘村 362 号王长棋房产测量报告

## 一、任务情况

受福建省福清市人民法院委托（以下简称委托方），我司承担了王长棋名下坐落于福清市港头镇沁塘村 362 号房产项目的测量任务。根据委托方要求，对福清市港头镇沁塘村 362 号王长棋房产建筑占地面积和建筑总面积进行测量，并出具测绘平面图。我司于 2022 年 3 月 10 日派出一个工作组进行了现场测绘工作，于 2022 年 3 月 14 日完成全部内外业工作。

## 二、技术标准

- (1) 《工程测量规范》（GB50026-2007）；
- (2) 《全球定位系统（GPS）测量规范》（GB/T18314-2009）；

## 三、仪器配置、坐标系统

仪器配置为：南方 NTS-362R 型全站仪一部、南方银河 6 型 RTK 一部。

所用坐标系统为 2000 国家大地坐标系。

## 四、成果说明

本次测量以委托方现场指界为准，采用 GPS 接收机配合全站仪进行现场实测，根据测绘数据绘制出建筑总平图、宗地面积和分层平面图。所用软件为南方 CASS10.0，面积计算方法为实体面积算法。最终测量成果建筑物 4 座，建筑总面积共计 894.99m<sup>2</sup>，宗地（包含建筑占地面积）5 宗，界址点共计 44 个，宗地占地总面积共计 803.4m<sup>2</sup>；

测量成果如下表：

序号	结构	楼层	建筑面积/m <sup>2</sup>
①	混	1	173.56
②	混	2	173.62
③	混	3	181.68
④	混	4	181.68
⑤	混	5	118.39
合计			828.93

序号	结构	楼层	建筑面积/m <sup>2</sup>
①	混	1	12.01

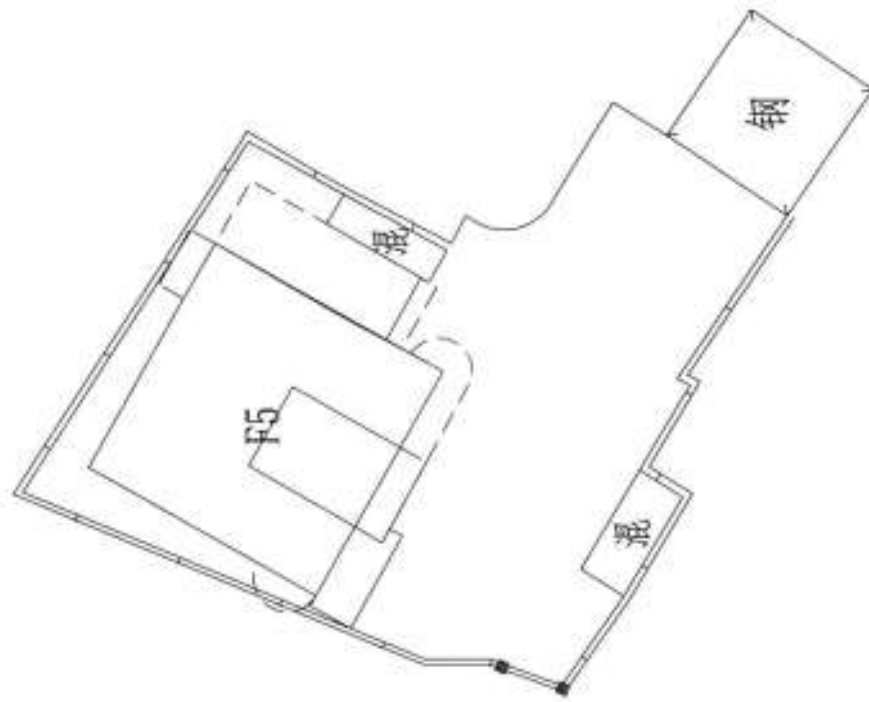
序号	结构	楼层	建筑面积/m <sup>2</sup>
①	钢	1	45.52

序号	结构	楼层	建筑面积/m <sup>2</sup>
①	混	1	8.53

序号	占地面积/m <sup>2</sup>	界址点数量/个	合计/m <sup>2</sup>
①	173.56	14	173.56
②	12.01	4	12.01
③	45.52	4	45.52
④	8.53	4	8.53
⑤	563.78	18	563.78

# 福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量(1/1)

比例尺 1:50

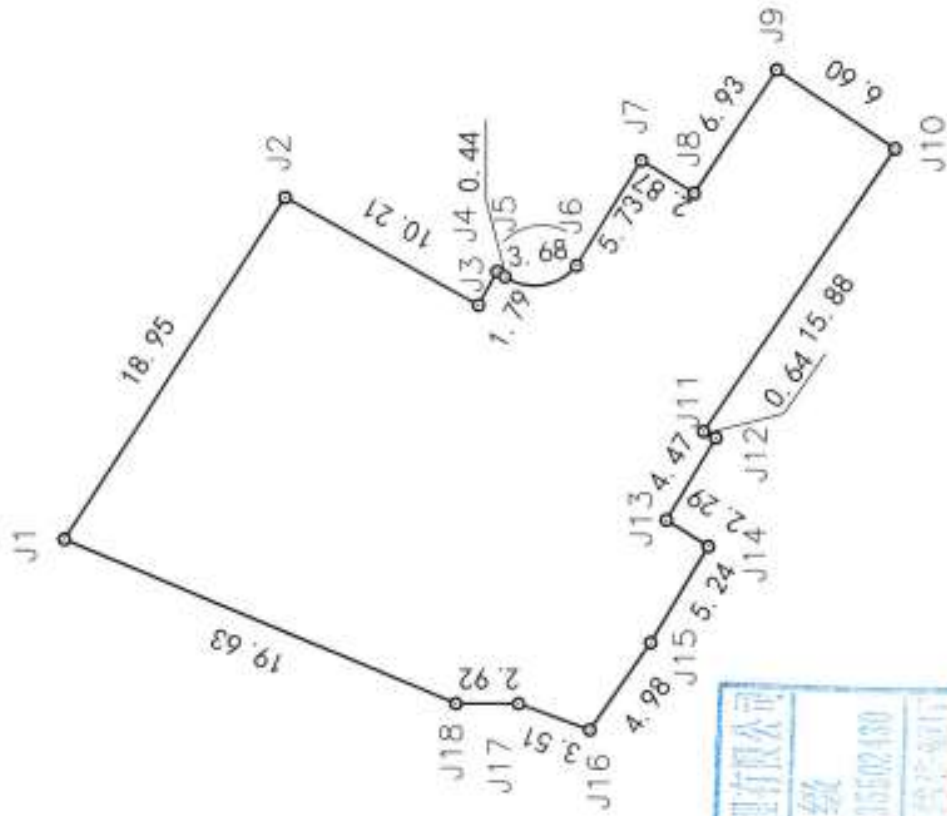


福建省翔豪工程管理有限公司  
 测绘资质: 乙 级  
 证书编号: 乙测资字35502430  
 发证机关: 福建省自然资源厅

福建省翔豪工程管理有限公司	工程名称	图件名称	制图	校对	工程负责	审核	日期
	福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量	总平面图	詹惠彬	张依伟	张依伟	张依	2022年3月

# 福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量(1/1)

比例尺 1:50



界址点坐标表

点号	X	Y	备注
J1	382781.33	445988.53	18.95
J2	382781.02	445986.44	18.31
J3	3827782.00	445982.48	1.79
J4	3827781.20	445983.85	0.44
J5	3827780.88	445982.81	0.88
J6	3827781.53	445983.33	5.73
J7	3827784.51	445988.30	2.87
J8	3827782.08	445986.49	6.93
J9	3827778.33	445982.45	6.93
J10	3827772.75	445988.77	15.88
J11	3827781.49	445985.45	0.64
J12	3827781.11	445985.36	4.47
J13	3827783.42	445981.52	2.27
J14	3827781.48	445980.29	5.24
J15	3827784.18	445975.80	4.98
J16	3827783.04	445971.71	3.51
J17	3827786.30	445972.92	2.92
J18	3827782.33	445972.92	19.63
J1	382781.32	445988.53	
S=463.38 平方米 90.88%			

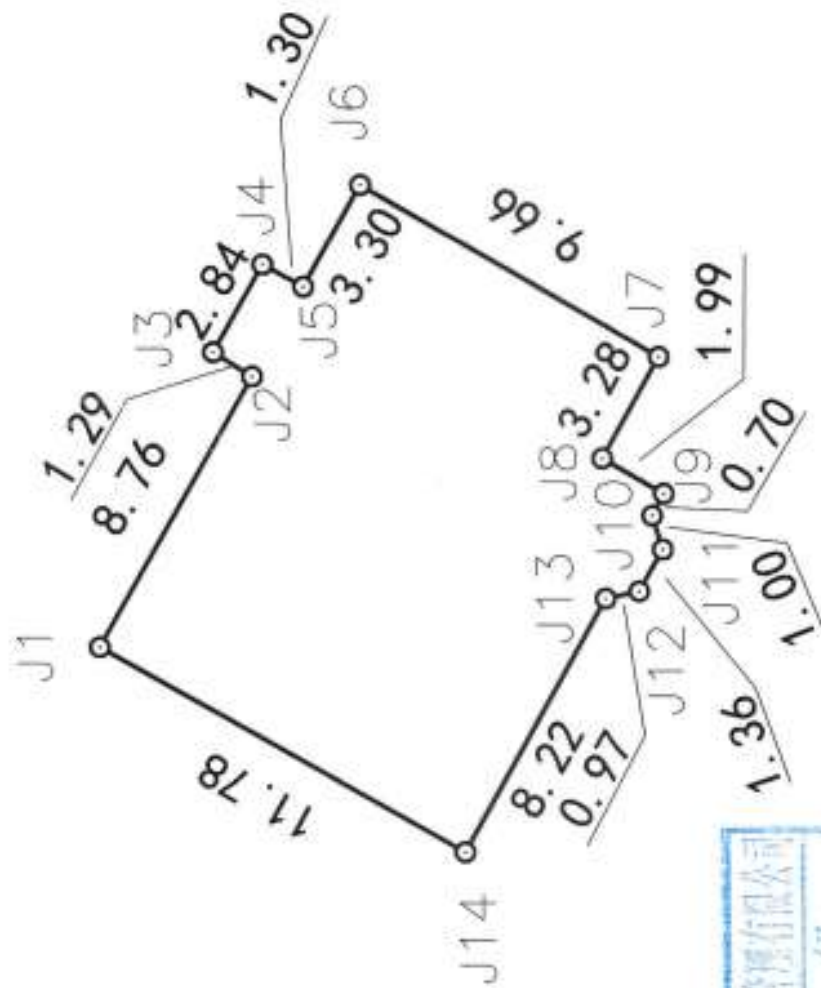
工程名称	福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量	制图	黄燕婷	工程负责	张依侠	审核	张依侠	日期	2022年3月
图件名称	宗地平面图	制图	张依侠	工程负责	张依侠	审核	张依侠	日期	2022年3月

福建省玥豪工程管理有限公司  
 测量员: 乙 敏  
 证书编号: 乙测资字35502430  
 发证机关: 福建省自然资源厅



# 福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量(1/1)

比例尺 1:80



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2827808.34	445981.66	8.76
J2	2827804.02	445989.28	1.29
J3	2827805.11	445989.97	2.84
J4	2827803.70	445992.43	1.30
J5	2827802.56	445991.80	3.30
J6	2827800.92	445994.67	9.66
J7	2827792.56	445989.83	3.28
J8	2827794.18	445986.97	1.99
J9	2827792.44	445985.99	0.70
J10	2827792.77	445985.37	1.00
J11	2827792.68	445984.41	1.36
J12	2827793.15	445983.23	0.97
J13	2827794.10	445983.02	8.22
J14	2827798.10	445975.84	11.78

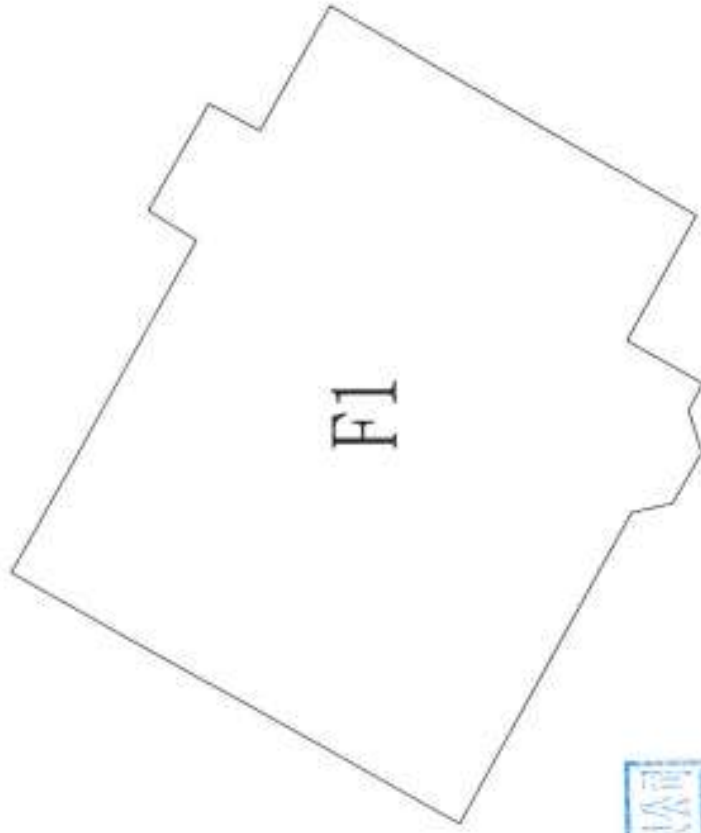
S=173.56 平方米 合0.26亩



工程名称	文件名称	制图	校对	工程负责	审核	日期
福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量	宗地平面图	袁燕婷	魏依萍	魏依萍	魏依萍	2022年3月

# 福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量(1/5)

比例尺 1:100



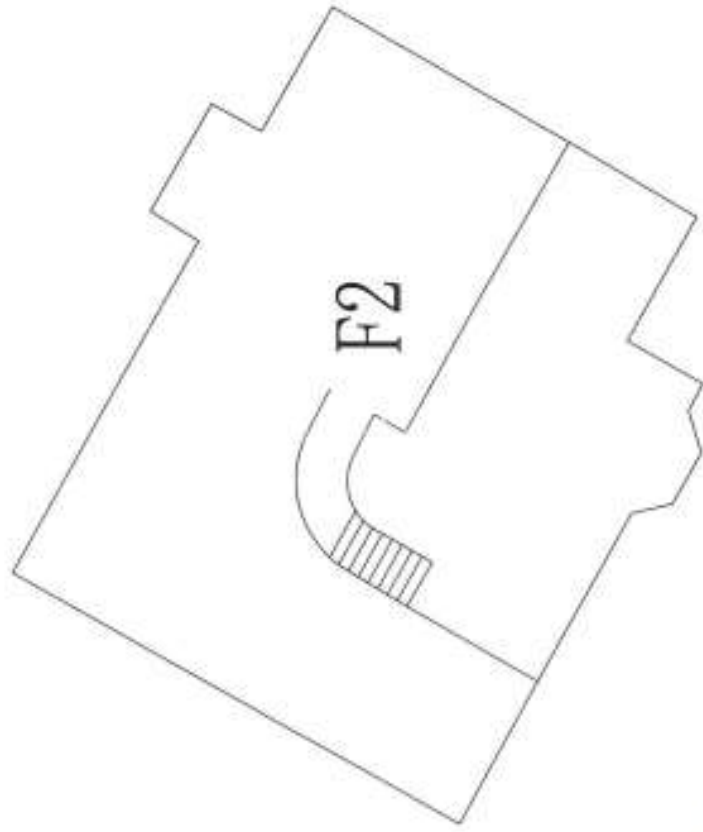
序号	楼层	面积/m <sup>2</sup>
①	F1	173.56

工程名称	文件名称	制图	校对	工程负责	审核	日期
福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量	分层图	詹忠修	魏依萍	魏依萍	王长	2022年3月

福建省玥豪工程管理有限公司

# 福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量(2/5)

比例尺 1:100

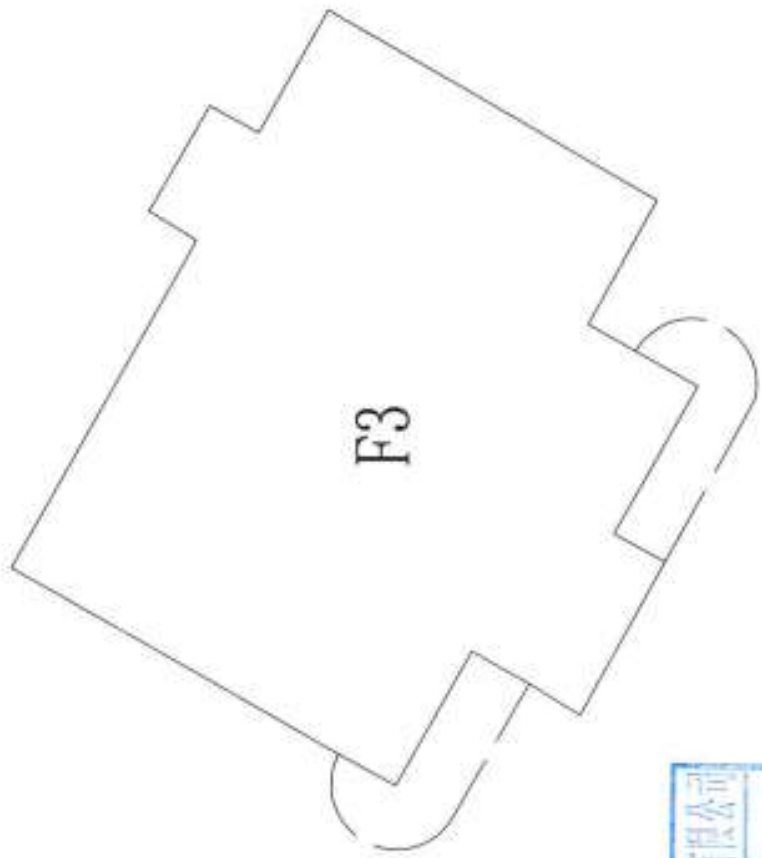


序号	楼层	面积/m <sup>2</sup>
②	F2	173.62

工程名称	图件名称	制图	校对	工程负责	审核	日期
福建省玥蒙工程管理有限公司 福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量	分层图	黄燕青	魏依倩	魏依倩	邢	2022年3月

# 福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量(3/5)

比例尺 1:100



序号	楼层	面积/m <sup>2</sup>
③	F3	181.68

工程名称	图件名称	制图	校对	工程负责	审核	日期
福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量	分层图	黄惠彬	张依侠	张依侠	张依侠	2022年3月

福建省明蒙工程管理有限公司

# 福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量(4/5)

比例尺 1:100

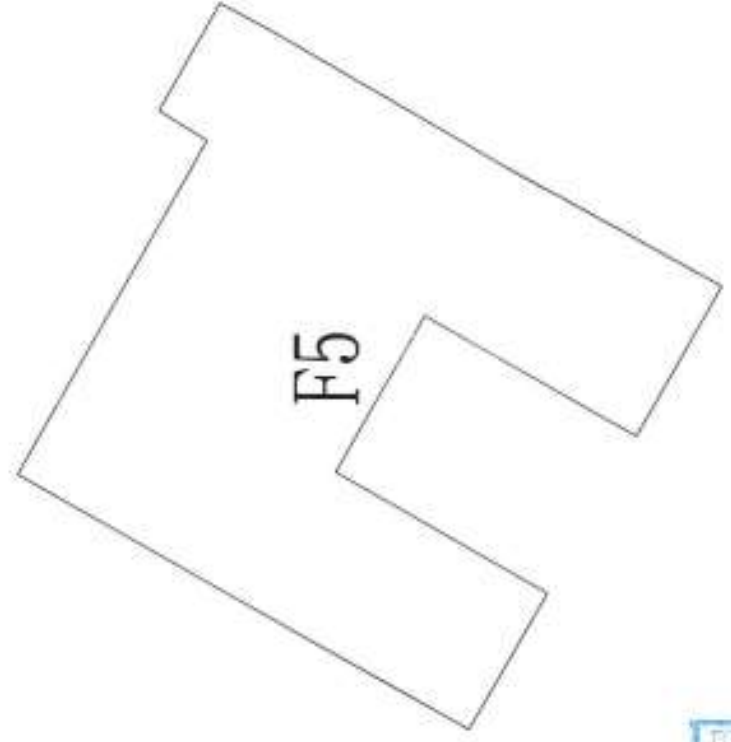


序号	楼层	面积/m <sup>2</sup>
④	F4	181.68

工程名称	图件名称	制图	校对	工程负责	审核	日期
福建省晋源工程管理有限公司 福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量	分层图	蔡惠彬	魏依侠	魏依侠	邢	2022年3月

# 福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量(5/5)

比例尺 1:100



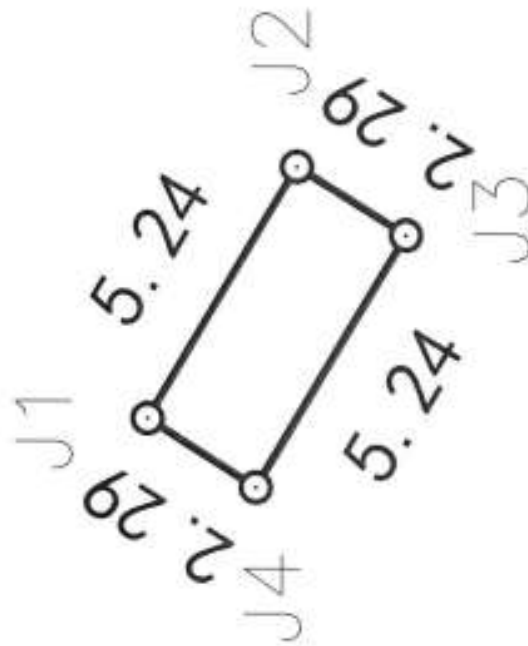
序号	楼层	面积/m <sup>2</sup>
⑤	F5	118.39

工程名称	图件名称	制图	校对	工程负责	审核	日期
福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量	分层图	黄惠彬	张伙伙	张伙伙	张伙伙	2022年3月

福建省羽家工程管理有限公司

# 福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量(1/1)

比例尺 1:130



界址点坐标表

点号	X	Y	备注
J1	382786.18	449371.82	1.14
J2	382783.43	449381.52	2.29
J3	382781.48	449384.29	1.34
J4	382784.35	449373.90	2.29

S=113.31 平方米 46.63亩

福建省晋泰工程管理有限公司	工程名称	宗地平面图	制图	校对	工程负责	审核	日期
	福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量	宗地平面图	黄惠彬	张依伟	张依伟	张依伟	2022年3月

# 福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量(1/1)

比例尺 1:130

混



序号	楼层	面积/m <sup>2</sup>
①	F1	12.01

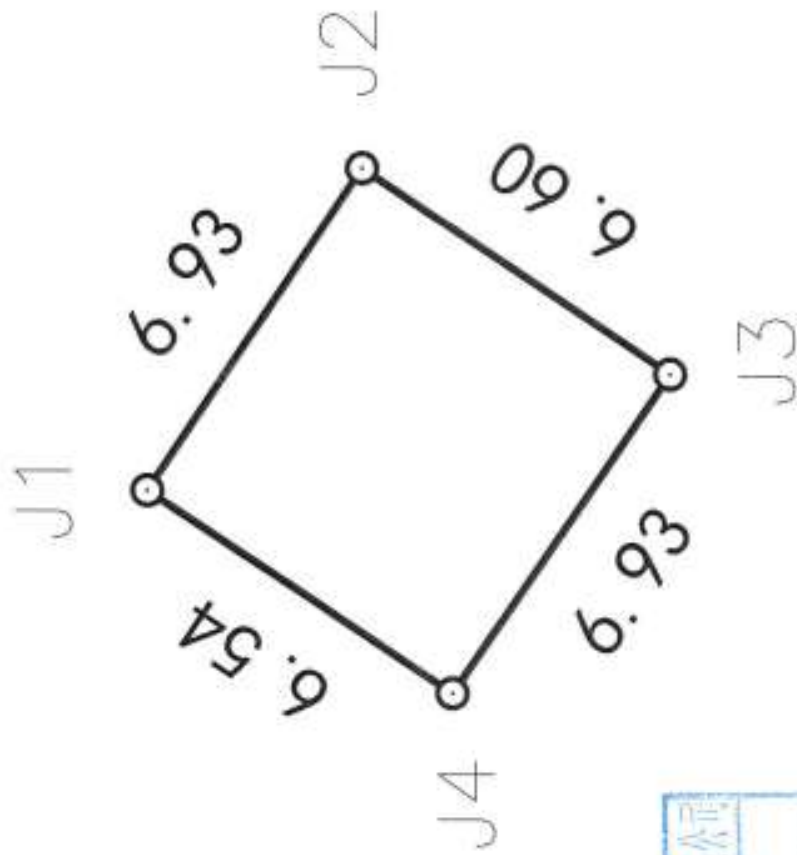
工程名称	图件名称	制图	校对	工程负责	审核	日期
福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量	建筑平面图	詹惠彬	邵俊伟	邵俊伟	邵俊伟	2022年3月

福建省玥豪工程管理有限公司



# 福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量(1/1)

比例尺 1:130



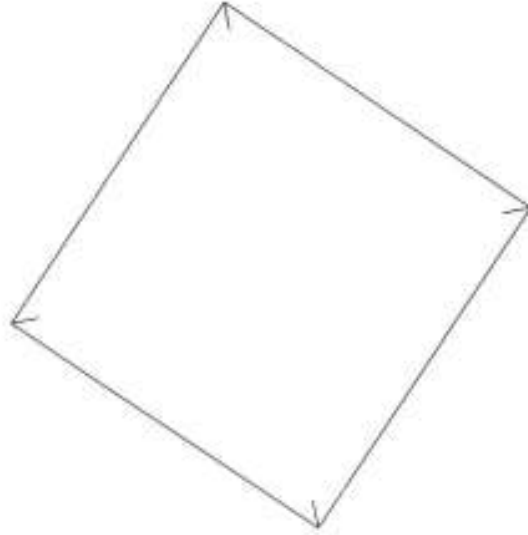
界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2827782.08	445996.69	6.93
J2	2827778.23	446002.45	6.60
J3	2827772.75	445998.77	6.93
J4	2827776.65	445993.04	6.54
S=45.52 平方米 合0.07亩			

福建省珂豪工程管理有限公司	工程名称	福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量			
	图件名称	宗地平面图			
	制图	校对	审核	日期	
		廖惠彬	魏依峰	魏依峰	2022年3月

# 福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量(1/1)

比例尺 1:130



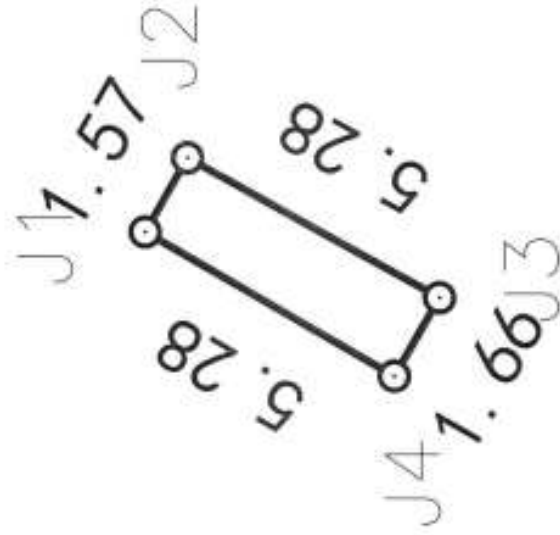
序号	楼层	面积/m <sup>2</sup>
①	F1	45.52

工程名称	图件名称	制图	校对	工程负责	审核	日期
福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量	建筑平面图	詹燕婷	张依倩	张依倩	王长	2022年3月

福建省玥豪工程管理有限公司

# 福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量(1/1)

比例尺 1:130



界址点坐标表

点号	X	Y	备注
J1	282797.48	46392.68	1.57
J2	282796.71	46394.04	5.28
J3	282792.00	46391.48	1.66
J4	282792.92	46392.04	5.28
J1	282797.48	46392.68	

福建省玥豪工程管理有限公司	工程名称	沁塘村362号王长棋房产测量	制图	王长棋	校对	王长棋	工程负责	王长棋	审核	王长棋	日期	2022年3月
---------------	------	----------------	----	-----	----	-----	------	-----	----	-----	----	---------

# 福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量(1/1)

比例尺 1:130

混

福建省玥蒙工程管理有限公司  
测绘资质：乙 级  
证书编号：乙测资字25502430  
发证机关：福建省自然资源厅

序号	楼层	面积/m <sup>2</sup>
①	F1	8.53

制图	校对	工程负责	审核	日期
詹燕婷	魏依婷	魏依婷	无	2022年3月

工程名称	图件名称
福清市港头镇沁塘村362号王长棋房产测量	建筑平面图

福建省玥蒙工程管理有限公司



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: 福建居安资产评估房地产土地估价有限公司  
法定代表人:  
(执行事务合伙人) 吴善发  
住 所: 福建省福州市鼓楼区温泉街道东大路160号东大商场  
北座二层4号写字楼369室  
统一社会信用代码: 91350982764067379D  
备案等级: 一级  
证书编号: 3520210039  
有效期限: 2021年4月20日 至 2024年4月19日

发证机关(公章)

二〇二一年八月六日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关(公章)

二〇二一年八月六日

机构名称	福建居安资产评估房地产土地估价有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	吴善发
住 所	福建省福州市鼓楼区温泉街道东大路160号东大商场北座二层4号写字楼369室
邮 政 编 码	350011
联 系 电 话	059187510311
统一社会信用代码	91350982764067379D
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	2004年7月9日
注 册 资 本 (出资数额)	人民币1000万元
备 案 等 级	一级
证 书 编 号	3520210039
有 效 期 限	2021年4月20日 至 2024年4月19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,执行房地产估价业务,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 Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00226497

姓名 / Full name

罗玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

362222197303140022

注册号 / Registration No.

3520110053

执业机构 / Employer

福建居安资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-7

持证人签名 / Bearer's signature



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,执行房地产估价业务,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 Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00263012

姓名 / Full name

吴善发

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

352102197801242416

注册号 / Registration No.

3520080004

执业机构 / Employer

福建居安资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-05-29

持证人签名 / Bearer's signature

