

“申请执行人海南五指山长江村镇银行股份有限公司与被执行人谢慰翔、陈秋萍、杨桃秀、邬祥国金融借款合同纠纷一案”
所涉及谢慰翔名下位于五指山市逸清路（海晟·逸清园）

1 幢 1-502 房房地产价值

(2019)琼 9001 估字 17 号

房地产价值鉴定报告书

中兴华房估（鉴）字[2019]第 12171 号

海南中兴华土地房地产估价有限公司

地址：海口市龙昆北路 30 号宏源证券大厦 7 楼 709 室

电话：0898-66779716 66766505

传真：0898-66782216

鉴定报告提交日期：二〇一九年十二月二十三日

致委托人函

五指山市人民法院：

本公司接受委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照必要的鉴定程序，对委托鉴定的鉴定对象价值进行了鉴定，现将鉴定概况报告如下：

鉴定对象：“申请执行人海南五指山长江村镇银行股份有限公司与被执行人谢慰翔、陈秋萍、杨桃秀、邬祥国金融借款合同纠纷一案”所涉及谢慰翔名下位于五指山市逸清路（海晟·逸清园）1幢1-502房。

鉴定目的：为五指山市人民法院执行案件提供价值参考依据。

鉴定时点：2019年12月11日

鉴定人：符振超、陈艳

价值类型：本次鉴定采用市场价值类型，本报告所指鉴定结果系指鉴定对象市场价值，包括房屋及分摊土地使用权价值。计价货币为人民币。

市场价值是指在公开市场，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，鉴定对象进行正常公平交易的价值估计数额。

鉴定方法：比较法、收益法

鉴定结论：经鉴定人员对鉴定对象进行分析和测算，确定鉴定对象在鉴定时点的鉴定价值为：RMB89.91万元，大写人民币：捌拾玖万玖仟壹佰元整，平均单价10,830元/平方米。

鉴定报告有效期：自鉴定报告出具日起一年内有效。

重要提示：

1、委托鉴定方、执行法院及案件当事人应关注鉴定的假设限制条件及鉴定人声明内容。

2、于鉴定时点，鉴定对象已对外出租用于居住。根据委托法院提供的鉴定对象《房屋租赁合同》，鉴定对象租赁期限至2020年4月5日止。

随函附送中兴华房估（鉴）字[2019]第 12171 号《房地产价值鉴定报告书》正本叁份。

此函！

海南中兴华土地房地产估价有限公司

二〇一九年十二月二十三日

送：五指山市人民法院

送：本案当事人

共印叁份

电话：（0898）66782216 66779716 传真：（0898）66782216

地址：海口市龙昆北路 30 号宏源证券大厦 7 楼 709 室

目录

鉴定单位承诺.....	1
鉴定人声明.....	2
鉴定的假设和限制条件.....	4
一、鉴定的假设条件.....	4
二、鉴定报告使用的限制条件.....	5
房地产鉴定结果报告.....	7
一、房地产价值鉴定方.....	7
二、鉴定委托人、资产占有方及其他报告使用者.....	7
三、案情摘要.....	7
四、鉴定程序实施过程.....	8
五、鉴定目的.....	8
六、鉴定对象和范围.....	9
七、鉴定时点.....	12
八、价值类型与定义.....	12
九、鉴定依据.....	12
十、鉴定原则.....	13
十一、鉴定方法.....	14
十二、鉴定结论.....	15
十三、注册房地产估价师.....	15
十四、实地查勘期.....	16
十五、鉴定作业期.....	16
十六、鉴定报告使用期限.....	16
附件.....	17

鉴定单位承诺

本公司具有从事本次鉴定项目合法的资质和营业许可，并具有完成该司法鉴定行为的专业技术能力，同时，对鉴定的行为后果负责。本公司郑重承诺：

1、实行司法鉴定公开制度。公开的内容包括：

- ①鉴定单位资质、鉴定人的姓名和执业资格；
- ②鉴定日程；
- ③鉴定方法、鉴定标准及所依据的法律、法规和技术规范；
- ④鉴定证据资料（应当保密的除外）；
- ⑤其他需公开的鉴定内容。

2、严格按照鉴定程序进行鉴定活动。遵循有关专业技术规范、技术路线进行专业技术工作，不违反已形成的行业标准和公允的惯例。

3、不以鉴定的方式肯定或否定当事人须向法庭陈述并由法庭质证、认证的事实。

4、本鉴定报告书除向委托鉴定方提供正本，并按评估管理规范向有关评估管理机构报备、送审外，鉴定单位承诺不制作本报告书副本、复印件交付委托鉴定方以外的第三人，并对委托鉴定方、当事人提供的鉴定证据资料及在鉴定过程中所了解的鉴定对象有关资料保密。

海南中兴华土地房地产估价有限公司

二〇一九年十二月二十三日

鉴定人声明

我们郑重声明：

1、本人同意接受鉴定单位的指派，担任本案价值鉴定的鉴定人，本人具有相关的执业资格，具有完成该项鉴定的专业知识。本人保证在鉴定工作中，严格遵守国家的法律、法规和专业技术规范，遵守职业道德，公平、公正、廉洁地进行鉴定工作，不作伪证。

2、本鉴定报告书中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本鉴定报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本鉴定中的鉴定对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及有关评估技术规范进行分析，形成专业意见和结论，撰写本鉴定报告书。

5、本公司鉴定人员符振超等二人已在委托法院承办人主持下对本次鉴定对象进行了必要的实地勘察，并对鉴定对象进行了实地拍照。申请执行人到场配合本次勘察工作，被执行人已通知未到场。注册房地产估价师对鉴定对象的查勘限于鉴定对象外观与目前使用状况，尤其因提供资料有限，注册房地产估价师不承担对鉴定对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

6、鉴定人员仅对鉴定对象的价值发表专业意见，对鉴定对象的权属不负有鉴定责任。

7、没有人对本鉴定报告书提供重要专业帮助。

8、未经鉴定人许可，本鉴定报告书内容不得发表于任何公开媒体上。除鉴定人员签署本鉴定报告书正副本外，其他所载相同内容，鉴定人不负任何责任。

9、鉴定人员（签名）

撰写本报告的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
符振超	4620160012		2019年12月23日
陈艳	4620120012		2019年12月23日

鉴定的假设和限制条件

一、鉴定的假设条件

(一) 一般假设

1、对鉴定所依据的由委托人提供的《不动产权证书》[琼（2019）五指山市不动产权第 0000121 号]等资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定鉴定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。若资料失实或有隐匿造成评估结果的偏差，本公司不承担任何责任。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响鉴定对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑鉴定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，假定鉴定对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，鉴定对象房屋建筑面积与委托人提供的《不动产权证书》[琼（2019）五指山市不动产权第 0000121 号]记载面积大体相当。

4、鉴定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，市场供应关系及市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。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。

5、假设鉴定对象产权明晰，手续齐全，无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，可在公开市场上自由转让。假设鉴定对象处于鉴定时点之状况，并能按照确定的用途持续使用并已达到最高最佳使用。假设鉴定对象基础、结构等被遮盖、未暴露及难以接触到的部分符合国家有

关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

（二）特殊类假设

1、未定事项假设

未定事项假设指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次鉴定没有设定未定事项假设。

2、背离事实假设

背离事实假设指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对鉴定对象状况所做的与鉴定对象的实际状况不一致的合理假定。

本次鉴定没有设定鉴定人员了解的与事实背离的假设条件。

3、不相一致假设

不相一致假设是指在鉴定对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、设计用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等的权利人之间不一致，鉴定对象的名称不一致等情况下，对鉴定所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次鉴定没有设定不相一致假设条件。

4、依据不足假设

依据不足假设是指在鉴定委托人无法提供鉴定所必须的反应鉴定对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及相应的鉴定对象状况的合理假定。本次鉴定没有设定依据不足假设条件。

二、鉴定报告使用的限制条件

1、【鉴定报告和鉴定结果用途限制】本鉴定报告结果按照既定目的提供给鉴定委托人使用，若改变鉴定目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新鉴定。

2、【报告使用者及报告内容采用限制】本鉴定报告专为委托人所使用，未经本鉴定机构同意，不得向委托人和报告审查部门之外的单位和

个人提供。未经鉴定机构书面同意，本鉴定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。

3、【报告解释权限制】本鉴定报告由海南中兴华土地房地产估价有限公司负责解释。

4、【鉴定报告使用期限】鉴定报告出具日起一年内有效，即自 2019 年 12 月 23 日至 2020 年 12 月 22 日。

5、【其他特殊使用提示】

(1) 鉴定结果是鉴定人员模拟市场形成价格的机制和过程，将鉴定对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。鉴定结果不应当被认为是估价机构和鉴定人员对鉴定对象可实现价格的保证。

(2) 成交价格受处置方式、宣传力度和买受人对鉴定对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与鉴定结果不够一致。

(3) 本报告需在完整情况下使用有效，以任何方式进行对报告拆分使用都是无效的。

(4) 本次鉴定按照鉴定目的和要求，进行评估并提供给委托人使用，若改变鉴定目的及使用条件需向本机构咨询后做出必要的修正甚至重新鉴定。

(5) 本鉴定报告正本一式肆份，无副本，正本交委托人叁份，本公司存档壹份。

(6) 本报告数据全部采用电算化连续计算得出，鉴定结果精确到小数点后两位，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终鉴定结论的准确性。如发现本鉴定报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

房地产鉴定结果报告

中兴华房估（鉴）字[2019]第 12171 号

海南中兴华土地房地产估价有限公司接受委托，根据国家有关房地产鉴定的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的鉴定程序对鉴定对象实施了必要的实地勘察与市场调查，并按照公认的鉴定方法，对鉴定对象的价值进行了鉴定，出具房地产价值鉴定报告书。现将房地产价值鉴定情况及鉴定结果报告如下：

一、房地产价值鉴定方

单位名称：海南中兴华土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91460100747785926B

住所：海口市龙昆北路 30 号宏源证券大厦 7 楼 709 房

法定代表人：李学忠

资格等级：贰级

证书编号：(2019)琼建审房估证字第 2027 号

土地估价机构备案机关：海南省自然资源和规划厅

土地估价机构备案号：琼自然资估备字（2019）0041 号

二、鉴定委托人、资产占有方及其他报告使用者

鉴定委托人：五指山市人民法院

资产占有方：谢慰翔

其他报告使用者：与本次鉴定目的有关的当事人

三、案情摘要

1、案由：金融借款合同纠纷

2、当事人：

①申请执行人：海南五指山长江村镇银行股份有限公司

②被执行人：谢慰翔、陈秋萍、杨桃秀、邬祥国

3、主要案情：“申请执行人海南五指山长江村镇银行股份有限公司与被执行人谢慰翔、陈秋萍、杨桃秀、邬祥国金融借款合同纠纷一案”涉诉，五指山市人民法院为执行案件需要，根据司法鉴定程序委托鉴定机构海南中兴华土地房地产估价有限公司对该案所涉及谢慰翔名下位于五指山市逸清路（海晟·逸清园）1幢1-502房进行价值鉴定。

四、鉴定程序实施过程

受五指山市人民法院的委托，鉴定单位海南中兴华土地房地产估价有限公司指派符振超（注册房地产估价师）、陈艳（注册房地产估价师）担任本案鉴定人。

2019年12月11日，鉴定人在委托法院承办人的主持下对鉴定对象进行了必要的现场勘察和拍照，申请执行人到场配合本次勘察工作，被执行人已通知未到场。

2019年12月11日至2019年12月23日，鉴定人员依照司法鉴定程序及有关评估规范，进行了必要的市场调查，对鉴定对象价值进行了分析及估算，撰写本鉴定报告。经我公司复核组三级复核后，于2019年12月23日出具《房地产价值鉴定报告书》。

五、鉴定目的

根据委托人的委托要求，确定本次鉴定目的是为五指山市人民法院执行案件提供价值参考依据。

六、鉴定对象和范围

1、鉴定对象及范围

根据委托法院《司法鉴定委托书》，确定本次鉴定对象及范围为：“申请执行人海南五指山长江村镇银行股份有限公司与被执行人谢慰翔、陈秋萍、杨桃秀、邬祥国金融借款合同纠纷一案”所涉及谢慰翔名下位于五指山市逸清路（海晟·逸清园）1幢1-502房。

2、鉴定对象基本情况

（1）房屋所有权、土地使用权

根据委托人提供司法鉴定委托书、鉴定对象《不动产权证书》，鉴定对象登记情况如下表：

不动产权证书登记情况表

不动产权证号	琼（2019）五指山市不动产权第 0000121 号		
权利人	谢慰翔	共有情况	单独所有
坐落	五指山市逸清路（海晟·逸清园）1幢1-502房	不动产单元号	469001100020 GB00077 F00010052
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅	面积	共有宗地面积 11336.58 m ² /房屋建筑面积 83.02 m ²
使用期限	国有建设用地使用权起至 2083 年 8 月 1 日止		
权利其他	分摊土地使用权面积：13.06 m ² ；房屋结构：钢筋混凝土结构；专有建筑面积：68.7 m ² ，分摊建筑面积：14.32 m ² ；房屋总层数：12 层，房屋所在层：第 5 层；房屋竣工时间：2015 年 9 月 10 日		
附记	本宗地内未作分摊的公用部分土地使用权属全体业主共有。 权利人：中国建设银行股份有限公司五指山支行 担保债权的数额：37.5 万元 债权履行期限：2015 年 6 月 2 日至 2045 年 6 月 1 日		

（2）他项权利

①根据鉴定人员的现场勘查及委托法院提供的《房屋租赁合同》，

鉴定对象现状为对外出租用于居住，合同约定的租金为 1,200 元/月，租期至 2020 年 4 月 5 日，由于租金与市场租金相差不大，并且剩余租期很短，本次鉴定不考虑鉴定对象可能存在的租赁权对鉴定结论的影响。

②根据《不动产权证书》附记登记的信息，鉴定对象已设定了担保债权。本次鉴定的目的系为五指山市人民法院执行案件提供价值参考依据，属房地产司法拍卖估价，根据《房地产估价规范》，房地产司法拍卖估价，评估价值的影响因素不包括房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款，故本次鉴定不考虑已设定的担保债权对鉴定结论的影响。

3、鉴定对象区位状况

(1) 地理位置

鉴定对象位于五指山市逸清路，东临怡景路，西临金城碧翠园，南临海晟路，北临逸清路，地理位置较好。

(2) 道路通达度

鉴定对象临逸清路，区域道路主要有逸清路、怡景路、海晟路、三月三大道等，道路通达较好。

(3) 交通便捷度

鉴定对象区域路网内有少量客车通过，交通便捷度一般。

(4) 基础设施、公共配套设施状况

鉴定对象周边基础设施均已达高配置“五通一平”，均能够满足居民居住生活的需要；公共配套设施较为完善，周边餐饮、超市（百佳汇超市三月三店）、银行（海南五指山长江村镇银行、农业银行、农信社、邮政银行等）、学校（五指山市幼儿园、五指山市第一小学、海南第二中学等）、公园（翡翠公园）、另外还有五指山市河南西社区卫生服务站、河北农贸市场等公共设施较齐全，生活较便利。

(5) 环境状况

区域内无污染性工业企业，无气体及水质污染源，整体环境质量较好。

(6) 所在楼层

鉴定对象所属楼宇总楼层共 12 层，鉴定对象位于第 5 层。

(7) 房屋朝向

鉴定对象房屋阳台朝东，朝向较好。

4、鉴定对象实物状况

(1) 房屋建筑面积及户型

鉴定对象房屋建筑面积为 83.02 m²，2 室 2 厅 1 厨 1 卫，功能分区明确，布局合理。

(2) 房屋建成年份及结构

鉴定对象房屋于 2015 年建成，钢筋混凝土结构。

(3) 房屋通风和采光状况

鉴定对象通风和采光状况良好。

(4) 物业管理状况

鉴定对象有专门的物业管理，物业管理较好。

(5) 设施设备情况

水、电、燃气、电讯、有线电视、消防、电梯均已到户，设施设备齐全，设施设备情况较好。

(6) 房屋观光

鉴定对象周边建筑密度较大，但鉴定对象视野较好，观光效果较好。

(7) 小区景观

鉴定对象建筑密度较大，但小区内绿化较好，内部景观较好。

(8) 停车便利度

鉴定对象小区有地上停车位，但没有地下停车位，停车位数量一般，停车便利度一般。

(9) 装修状况

鉴定对象所在楼宇外墙为防水涂料；公共楼道为水泥地板；内墙涂料，卧室地面贴瓷砖地板，客厅贴瓷砖地板，顶棚为涂料，卫生间贴全瓷砖、顶棚为铝扣板，普通橱柜，铝合金窗，防盗门，整体为普通装修。

（10）目前使用状况

根据鉴定人员的了解及现场勘查，鉴定对象目前已对外出租用于居住，维护状况较好。

七、鉴定时点

根据《现场勘察笔录》及法院执行案件的需要，确定本次鉴定时点为2019年12月11日。

八、价值类型与定义

本次鉴定采用市场价值类型，本报告所指鉴定结果系指鉴定对象市场价值，包括房屋及分摊土地使用权价值。计价货币为人民币。

市场价值是指在公开市场，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，鉴定对象进行正常公平交易的价值估计数额。

九、鉴定依据

（一）本次鉴定所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

1、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

2、最高人民法院法发〔2001〕23号、法释〔2004〕16号及琼高法〔2008〕194号文件；

3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布）；

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、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）；

（二）本次鉴定采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015；
- 2、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；
- 3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）。

（三）委托人提供的有关资料

- 1、《海南省五指山市人民法院司法鉴定委托书》[(2019)琼9001估字17号]；
- 2、《不动产权证书》[琼(2019)五指山市不动产权第0000121号]；
- 3、《民事裁定书》[(2019)琼9001民初483号]。

（四）鉴定机构和鉴定人员所搜集掌握的有关资料

- 1、鉴定人员对鉴定对象的《现场勘察笔录》；
- 2、鉴定人员市场调查资料；
- 3、其他与本次鉴定相关的资料。

十、鉴定原则

本次鉴定遵循了独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等。

- 1、遵循独立、客观、公正原则，鉴定结论应为对各方鉴定利害关系人均是公平合理的价值或价格；
- 2、遵循合法原则，鉴定结论应为在依法判定的鉴定对象状况下的价值或价格；
- 3、遵循价值时点原则，鉴定结论应为在根据鉴定目的的确定的某一特定时间的价值或价格；
- 4、遵循替代原则，鉴定结论与鉴定对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理的范围内；
- 5、遵循最高最佳利用原则，鉴定结论应为在鉴定对象最高最佳利用

状况下的价值或价格。

十一、鉴定方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

鉴定对象是一已建成并投入使用的房地产，不宜采用假设开发法；房地产估价成本法主要适用于很少发生交易及没有经济效益或没有潜在经济收益而限制了比较法及收益法运用的房地产估价，例如学校、医院、在建工程等，鉴定对象为成套住宅，所在区域与鉴定对象相近似的房地产交易和租赁案例较多，具备了运用收益法和比较法的条件，因此本次估价亦不宜采用成本法。

所在区域与鉴定对象相近似的房地产交易和租赁案例较多，故根据鉴定对象的具体情况，通过现场勘查和收集到的资料，分别选用比较法从鉴定对象市场交易的角度和收益法从鉴定对象使用经营的角度估算鉴定对象房地产价值，最后在综合二种鉴定方法最终估算出鉴定对象的房地产价值。

（一）比较法

技术路线是：将鉴定对象与在鉴定时点近期已成交的类似房产（比较实例）进行比较，对比较实例的已知价格进行必要的交易情况修正、市场状况修正、付款方式修正、权益状况修正、区位状况修正和实物状况修正，以此估算出鉴定对象的客观合理价格或价值。其计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{鉴定对象房产价值} = & \text{比较实例房地产价格} \times \text{交易情况修正系数} \\ & \times \text{市场状况修正系数} \times \text{付款方式修正系数} \\ & \times \text{权益状况修正系数} \times \text{区位状况修正系数} \\ & \times \text{实物状况修正系数} \end{aligned}$$

（二）收益法

技术路线是：根据估算的鉴定对象未来的年正常纯收益、年收益增长率、收益年限等，选用适当的资本化率（折现率）将年正常纯收益折

现到鉴定时点后累加，以此估算出鉴定对象客观合理的价格或价值。其计算公式为：

$$V = \frac{a}{r-s} \times \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

其中：V----鉴定对象房地产价值
a----年正常纯收益
r----资本化率
s----年收益递增率
n----房地产尚可使用或收益年限

十二、鉴定结论

本次鉴定，经鉴定人员严格依照司法鉴定程序及《房地产估价规范》，选用科学的鉴定方法评测、估算，最终确定价值结果为：RMB89.91万元，大写人民币：捌拾玖万玖仟壹佰元整，平均单价 10,830 元/平方米。

十三、注册房地产估价师

撰写本报告的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
符振超	4620160012		2019年12月23日
陈艳	4620120012		2019年12月23日

十四、实地查勘期

2019年12月11日。

十五、鉴定作业期

2019年12月11日至2019年12月23日。

十六、鉴定报告使用期限

自鉴定报告出具日起一年内有效，即自2019年12月23日至2020年12月22日。

海南中兴华土地房地产估价有限公司

二〇一九年十二月二十三日

附件

- 1、 鉴定对象现场照片及位置图；
- 2、 司法鉴定委托书复印件；
- 3、 民事裁定书复印件；
- 4、 《不动产权证书》复印件；
- 5、 鉴定机构《营业执照》复印件；
- 6、 《房地产价格评估机构资质证书》复印件；
- 7、 鉴定人员《房地产估价师注册证》复印件。