

防伪码:20190506365580



# 房地产司法鉴定报告

汇房估字(2019)第006号

估价项目名称:海南省海口市中级人民法院因办理合同纠纷执行  
案件所涉及的位于海口市金龙路10号景瑞花园地  
下室的62个地下车位的房地产价值评估

估 价 委 托 人: 海南省海口市中级人民法院

房地产估价机构: 海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 姓名: 龙影 注册号: 4620030008

姓名: 周志民 注册号: 4619960003

估价报告出具日期: 二〇一九年五月五日

# 致估价委托人函

汇房估字(2019)第006号

海南省海口市中级人民法院:

受贵院委托,我对海南光华房地产有限公司名下位于海口市金龙路10号景瑞花园地下室的62个地下车位的房地产价值进行评估,为贵院办理海南联合资产管理有限公司与海南光华房地产有限公司合同纠纷执行案件提供价值参考依据。

经过采用比较法评估,确定估价对象房地产在价值时点为2019年3月13日的房地产总价值为人民币10390703元,大写人民币壹仟零叁拾玖万零柒佰零叁元整,平均单价为167592元/车位。

估价结果表

序号	车库号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内面积(m <sup>2</sup> )	评估价值(元)
1	1号	29.94	12.8	168899
2	2号	29.24	12.5	166340
3	3号	30.06	12.85	168899
4	4号	29.83	12.75	168899
5	5号	29.94	12.8	168899
6	6号	33.10	14.15	167193
7	7号	32.75	14	167193
8	8号	32.75	14	167193
9	9号	32.52	13.9	166340
10	10号	32.81	14.03	167193
11	11号	32.75	14	167193
12	12号	32.81	14.03	167193
13	13号	33.22	14.2	167193
14	14号	33.16	14.18	167193
15	15号	32.75	14	167193
16	16号	33.22	14.2	167193
17	19号	31.14	13.31	167193
18	25号	30.01	12.83	168899
19	26号	30.83	13.18	170605
20	28号	29.59	12.65	168046

21	29号	30.64	13.10	170605
22	30号	30.41	13	170605
23	31号	29.82	12.75	168899
24	32号	30.41	13	170605
25	33号	30.76	13.15	170605
26	36号	30.64	13.10	170605
27	37号	29.82	12.75	168899
28	38号	30.64	13.10	170605
29	39号	30.76	13.15	170605
30	40号	29.82	12.75	168899
31	41号	30.53	13.05	170605
32	57号	30.41	13	170605
33	68号	30.64	13.10	170605
34	84号	30.76	13.15	170605
35	103号	29.82	12.75	168899
36	104号	30.64	13.10	168899
37	105号	30.3	12.95	167193
38	106号	29	12.4	164634
39	107号	30.07	12.85	167193
40	108号	25.85	11.05	162075
41	111号	29.24	12.5	169752
42	112号	29.24	12.5	169752
43	113号	29.01	12.4	168046
44	115号	29.24	12.5	169752
45	116号	30	12.83	163781
46	121号	26.06	11.14	163781
47	122号	26.06	11.14	163781
48	128号	29.12	12.45	169752
49	131号	26.90	11.5	166340
50	132号	24.75	10.58	159516
51	133号	22.60	9.66	162928
52	134号	27.85	11.9	168899
53	137号	18.94	8.09	156957
54	138号	19.36	8.28	158663
55	139号	35.09	15	172311
56	140号	27.84	11.9	167193
57	141号	26.90	11.5	164634
58	142号	27.84	11.9	167193
59	143号	31.81	13.6	168899
60	144号	31.81	13.6	168899

61	150号	28.84	12.33	163781
62	151号	30.45	13.02	168899
合计		1843.11	787.93	10390703

**特别提示:**

1、本估价报告只对估价对象在价值时点下的正常房地产价值进行评估,不考虑抵押权等他项权及司法查封、房地产代为处置等因素对估价对象价值的影响。

2、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[海口市房权证海房字第HK350657号]的内容,估价对象所占用的土地使用权已抵押,限制转移。本估价报告未考虑该抵押权对估价对象价值的影响,提请报告使用者关注此事项。

3、根据估价委托人提供的《地下车库停车位平面图》及现场实地查勘,估价对象第105、106、107、108、132、137、138、140、141、142、143、144和150号车位的现场标注位置与平面图上位置不一致。海南省海口市中级人民法院于2019年3月26日出具的《复函》要求按现场标注的62个车位号进行评估。因此,本估价报告假设上述估价对象车位的使用、产权状况等与《地下车库停车位平面图》标注的相应车位的相关产权等权利一致,并据此进行评估。提请报告使用者关注此事项的影响。

评估的结果、计算过程,详见《估价结果报告》和《估价技术报告》。

此致!

法定代表人(签字):

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇一九年五月五日



# 目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 注册房地产估价师	
(十二) 实地查勘期	
(十三) 估价作业期	
四、估价技术报告	13
第一部分	估价对象描述与分析
第二部分	市场背景描述与分析
第三部分	估价对象最高最佳利用分析
第四部分	估价方法适用性分析
第五部分	估价测算过程
第六部分	估价结果确定
五、附件	40

## 估价师声明

我们郑重声明:

1、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。

3、注册房地产估价师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,也对估价对象、估价委托人及与估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5、本公司估价人员已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘,但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

6、注册房地产估价师:

周志民 注册号: 4619960003



龙影 注册号: 4620030008



## 估价假设和限制条件

### 一、本估价报告结果基于以下假设

#### 1、一般假设

1.1、估价对象产权人合法取得车库房产房屋所有权及相应分摊的土地使用权，已缴纳完相关费用；

1.2、估价对象工程质量合格，在设定用途条件下得到或将得到最有效利用；

1.3、估价委托方提供的估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的；

1.4、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

1.5、估价对象的使用方式和程序符合价值时点执行的国家法律、法规和相应的技术规范的规定。

#### 2、未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设

3.1、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[海口市房权证海房字第 HK350657 号]的内容，估价对象所占用的土地使用权已抵押，限制转移。

本次估价未考虑该抵押情况对估价对象市场价值造成的影响。敬请本报告使用者注意。

3.2、根据估价委托人提供的《协助执行通知书》[(2016)琼 01 执恢 186 号]的内容，估价对象已被海南省海口市中级人民法院查封，查封期限为三年。

本次估价未考虑该司法查封情况对估价对象市场价值造成的影响。敬请本报告使用者注意。

#### 4、不相一致假设

根据估价委托人提供的《地下车库停车位平面图》及现场实地查勘，估价对象第 105、106、107、108、132、137、138、140、141、142、143、144 和 150 号车位的现场标注位置与平面图上位置不一致。根据海南省海口市中级人民法院于 2019 年 3 月 26 日出具的《复函》内容，要求按现场标注的 62 个车

位号进行评估。因此，本估价报告假设上述估价对象车位的使用、产权状况等与《地下车库停车位平面图》标注的相应车位的相关产权等权利一致。

## 5、依据不足假设

根据估价委托人提供的资料及实地查勘了解，估价对象为地下车库，尚未办理分割的分户土地使用权证。根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[海口市房权证海房字第 HK350657 号]的内容，估价对象的不动产权利人为海南光华房地产有限公司，根据房地合一原则，本估价报告假设估价对象所应分摊的土地使用权同属于房屋所有权人海南光华房地产有限公司。

## 二、需要特别说明的事项

1、估价对象的建筑面积为估价委托人提供的《房屋所有权证》[海口市房权证海房字第 HK350657 号]及《司法技术鉴定报告》[三测鉴 181119 号]中载明的建筑面积；

2、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于可观察和接触到的部分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分无法实地确认，若实际情况与报告陈述不同，则估价结论应作相应调整；

3、根据估价委托人提供的《地下车库停车位平面图》及现场实地查勘，估价对象第 105、106、107、108、132、137、138、140、141、142、143、144 和 150 号车位的现场标注位置与平面图上位置不一致。根据海南省海口市中级人民法院于 2019 年 3 月 26 日出具的《复函》内容，要求按现场标注的 62 个车位号进行评估。因此，本估价报告假设上述估价对象车位的使用、产权状况等与《地下车库停车位平面图》标注的相应车位的相关产权等权利一致，并以现场标注号的车位为估价对象进行估价；

4、本估价报告中所依据的《房屋所有权证》[海口市房权证海房字第 HK350657 号]等产权证明文件由估价委托人提供，其真实性由估价委托人负责；鉴定人员不承担与鉴定对象所涉及产权有关的任何法律事宜；

5、本估价报告的估价结果是基于上述估价假设，若估价假设与实际情况不符，并对估价结果产生影响时，应对估价结果进行相应调整或重估。

## 三、本估价报告未考虑以下因素对估价结果的影响

1、本估价报告假设转让方和受让方均按规定的税收缴纳义务分别纳税，



税费均为价外另行缴纳，本估价报告结果不考虑税费转嫁因素对估价对象价值的影响；

2、根据估价目的，本估价报告不考虑产权人是否存在拖欠物业管理费等其他债权债务关系对估价对象价值的影响；

3、本估价报告只对估价对象在价值时点的正常房地产价值进行评估，不考虑抵押权等他项权及司法查封、房地产代为处置、产权交易等事项可能发生的其他额外应支付的税费等因素对估价对象价值的影响。

#### 四、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告的价值时点为2019年3月13日，有效期为壹年，有效期从提交估价报告之日起算，随着时间的推移、政策或市场的变化，估价结果应作相应调整；

2、在报告有效期内如果估价对象确定的产权登记状况和实体状况、建筑面积等相关数据发生变化，估价结果应做相应调整；

3、本估价报告专为海南省海口市中级人民法院办理海南联合资产管理有限公司与海南光华房地产有限公司合同纠纷执行案件提供价值参考依据，评估结果并不能等于是必然的交易价格，不能作为其他目的使用；

4、本估价报告必须完整使用，任何违规使用本估价报告造成不良后果的，责任自负；给估价机构造成不良影响的，估价机构保留依法追究其法律责任的权利；

5、本估价报告所披露的估价对象的权属仅限于估价委托人提供的产权资料为准。本报告对其权属不作认定，注册房地产估价师不对估价对象的法律权属提供担保，也不负担对估价对象的法律权属及其证明资料进行核实的责任，报告使用者应特别关注此事项的影响，由此引起的后果自负；

6、本估价报告的使用权归估价委托人所有，估价机构对估价结果有解释权，未经估价单位许可，不得提供给其他单位和个人，不得公布于公开媒体。

## 估价结果报告

一、估价委托人：海南省海口市中级人民法院

地址：海口市正义路 8 号

电话：0898-66777926

二、房地产估价机构：海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

机构地址：海口滨海大道南侧宝华酒店二期 1 号商住楼 A 座 1907 房

估价机构资质：

1、房地产估价备案等级：贰级

备案证书编号：(2018)琼建审房估证字第 2018 号

资格证书获得时间：2006 年 9 月 26 日

备案时间：2018 年 5 月 3 日

备案证书有效期：2021 年 5 月 3 日

2、土地估价资质：A 级（在全国范围内从事土地评估业务）

机构注册证书号：A 201146008

机构备案编号：2017460021

备案日期：2017 年 11 月 9 日

法定代表人：韩坚

联系电话：(0898) - 68512669、68520909、13907692769

传真：0898 - 68520909

邮政编码：570125

电子信箱：hnhuili@sohu.com

三、估价目的：为海南省海口市中级人民法院办理合同纠纷执行案件提供价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象所处的地理位置

估价对象所在的景瑞花园小区位于海口市金龙路 10 号，小区东至友谊阳光城等单位用地；南至嘉华城市花园，距金龙路约 70 米；西至红玫瑰大厦、

椰城大厦等，距玉沙路约70米；北至宇建国贸城。该区域基础设施完备，社会服务配套设施完善，交通便利，地理位置优越。

## 2、估价对象的规模及用途状况

估价对象所在的景瑞花园小区由三幢25层高的住宅楼组成，小区规模适中。小区配套有环道、游泳池、地下车库等公共设施，小区整体配套设施一般；

根据估价委托人提供的《地下车库停车位平面图》、《司法技术鉴定报告》[三测鉴181119号]及现场实地查勘，景瑞花园小区停车位约190个，其中，估价对象所在的地下车库规划停车位为154个，总建筑面积4630.81平方米。本次评估的估价对象为其中的62个地下停车位，建筑面积为1843.11平方米，套内面积为787.93平方米。具体各车位规模见下表。

估价对象各车位规模表

表-1

序号	车库号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )
1	1号	29.94	12.8
2	2号	29.24	12.5
3	3号	30.06	12.85
4	4号	29.83	12.75
5	5号	29.94	12.8
6	6号	33.10	14.15
7	7号	32.75	14
8	8号	32.75	14
9	9号	32.52	13.9
10	10号	32.81	14.03
11	11号	32.75	14
12	12号	32.81	14.03
13	13号	33.22	14.2
14	14号	33.16	14.18
15	15号	32.75	14
16	16号	33.22	14.2
17	19号	31.14	13.31
18	25号	30.01	12.83
19	26号	30.83	13.18
20	28号	29.59	12.65
21	29号	30.64	13.10
22	30号	30.41	13
23	31号	29.82	12.75
24	32号	30.41	13
25	33号	30.76	13.15
26	36号	30.64	13.10
27	37号	29.82	12.75
28	38号	30.64	13.10
29	39号	30.76	13.15
30	40号	29.82	12.75

31	41 号	30.53	13.05
32	57 号	30.41	13
33	68 号	30.64	13.10
34	84 号	30.76	13.15
35	103 号	29.82	12.75
36	104 号	30.64	13.10
37	105 号	30.3	12.95
38	106 号	29	12.4
39	107 号	30.07	12.85
40	108 号	25.85	11.05
41	111 号	29.24	12.5
42	112 号	29.24	12.5
43	113 号	29.01	12.4
44	115 号	29.24	12.5
45	116 号	30	12.83
46	121 号	26.06	11.14
47	122 号	26.06	11.14
48	128 号	29.12	12.45
49	131 号	26.90	11.5
50	132 号	24.75	10.58
51	133 号	22.60	9.66
52	134 号	27.85	11.9
53	137 号	18.94	8.09
54	138 号	19.36	8.28
55	139 号	35.09	15
56	140 号	27.84	11.9
57	141 号	26.90	11.5
58	142 号	27.84	11.9
59	143 号	31.81	13.6
60	144 号	31.81	13.6
61	150 号	28.84	12.33
62	154 号	30.45	13.02
合 计		1843.11	787.93

### 3、估价对象的产权状况

#### 3.1、房屋所有权状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[海口市房权证海房字第 HK350657 号]的内容,估价对象登记时间为 2012 年 07 月 12 日,房屋所有权属于海南光华房地产有限公司,共有方式为单独所有,建筑面积为 4630.81 平方米,套内面积为 1979.59 平方米,规划用途为车库。

#### 3.2、土地使用权状况

估价委托人未能提供国有土地使用权证,根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[海口市房权证海房字第 HK350657 号]的内容得知,估价对象所在宗地登记证号为海口市国用(2004)第 001155 号,土地使用权取得方式为出让,

土地使用年限为 2004 年 6 月 4 日至 2062 年 11 月 22 日止。尚未办理分割的分户土地使用权证,根据房地合一原则,本估价报告假设估价对象所应分摊的土地使用权同属于房屋所有权人海南光华房地产有限公司。

### 3.3、他项权状况

#### 3.3.1、抵押权

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[海口市房权证海房字第 HK350657 号]的内容,估价对象所占用的土地使用权已抵押,限制转移。但估价委托人无法提供相关的他项权证书或抵押合同,估价人员对其具体抵押情况不了解。

#### 3.3.2、租赁权

根据估价委托人提供的资料及实地查勘了解,估价对象已设定租赁权。但估价委托人无法提供相关的租赁合同,估价人员对其具体租赁情况不了解。

### 4、估价对象的建筑结构及装修标准

根据估价人员现场实地查勘了解,估价对象所在建筑为钢混结构,半地下室,设计两个汽车出入口及一个人员进出口。具体装修状况:地面为水泥砂浆;墙面、柱、天棚为普通白色涂料;设消防喷洒水管网系统、消火栓箱;PVC 供排水管;配置普通照明灯具。

### 5、估价对象工程质量及使用维护状况

估价对象所在建筑物约于 2005 年建成,表象未发现估价对象存在明显工程质量问题,整体维护状况较好,具体状况描述如下:

维护状况表

表-2

结构和楼地面部分	装饰部分	设备部分
地基基础:具备承载能力,未发现不均匀沉降 承重构件:表象完好坚固 非承重墙:表象墙体完好 屋面:未发现渗漏,防水层基本完好,排水设施畅通 楼地面:结构层表象完好	外墙:外墙砖完好 内墙、天棚:整体涂料基本完好,局部面层有起鼓脱落及霉斑现象 地面:水泥砂浆地面完好 公共部分:水泥砂浆地面完整,墙面、天棚涂料基本完好	水卫:上下水管道畅通,可正常使用 电照:照明装置基本完好 供电、供水设施:可正常使用 消防设施:消防喷洒水管网完整;消火栓箱配件基本齐全,有缺损现象

五、价值时点: 2019 年 3 月 13 日。

六、价值类型:价值标准采用公开市场标准,价值内涵为在不考虑抵押权等他项权及司法查封、房地产代为处置等因素影响下的估价对象的房地产市场价格(包含建筑物及相应分摊的土地使用权价值),单价的计价面积为建筑面积。

**七、估价原则：**本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

**1、独立、客观、公正原则：**指在中立的立场上，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：**指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：**指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；

**4、替代原则：**指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：**指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。最高最佳利用是指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：

### 1、法律法规及规范性资料

#### 1.1、法律、法规及政策文件

1.1.1、《中华人民共和国土地管理法》（1998年中华人民共和国主席令第八号发布，自1999年1月1日起施行，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通过第二次修正，2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布，自公布之日起施行）；

1.1.2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年中华人民共和国主席令第二十九号公布，自1995年1月1日开始施行，并于2009年8月修正）；

1.1.3、《中华人民共和国物权法》（2007年中华人民共和国主席令第六十二号发布，自2007年10月1日起施行）；

1.1.4、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年中华人民共和国主席令第七十四号公布，自2008年1月1日起施行）；

1.1.5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第四十六号发布，自2016年12月1日起施行）；

1.1.6、《海南经济特区土地管理条例》（1994年6月24日海南省第一届人民代表大会常务委员会第九次会议通过；2018年4月3日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议通过第五次修正，自2018年4月3日起施行）；

1.1.7、其他相关法规及政策文件。

## 1.2、技术资料及规范

1.2.1、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

1.2.2、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

## 2、估价委托人提供的资料

2.1、《海南省海口市中级人民法院司法鉴定委托书》[(2018)琼 01 鉴委 114 号]；

2.2、《公正书》[(2010)市椰海证经字第 652 号]复印件；

2.3、《执行证书》[(2010)市椰海证经字第 910 号]复印件；

2.4、《房屋所有权证》[海口市房权证海房字第 HK350657 号]复印件；

2.5、《地下车库停车位平面图》复印件；

2.6、《协助执行通知书》[(2016)琼 01 执恢 186 号]复印件；

2.7、三亚合利测绘服务有限公司《司法技术鉴定报告》[三测鉴 181119 号]复印件；

2.8、三亚合利测绘服务有限公司于 2019 年 3 月 21 日出具的《复函》；

2.9、海南省海口市中级人民法院于 2019 年 3 月 26 日出具的《复函》。

## 3、由估价人员调查取得的资料

3.1、估价人员现场查勘记录、照片；

3.2、估价人员市场调查得到的车库交易资料。

## 九、估价方法

本次估价采用比较法对估价对象进行评估。

比较法 —— 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。

## 十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，在充分了解、认真分析有关资料的基础上，结合目前的市场状况和估价对象的实际情况，采用科学的估价方法，经过分析测算，确定估价对象在价值时点为 2019 年 3 月 13 日的房地产总价值为人民币 10390703 元，大写人民币壹仟零叁拾玖万零柒佰零叁元整，平均单价为 167592 元/车位。

## 估价结果表



序号	车库号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	1号	29.94	12.8	168899
2	2号	29.24	12.5	166340
3	3号	30.06	12.85	168899
4	4号	29.83	12.75	168899
5	5号	29.94	12.8	168899
6	6号	33.10	14.15	167193
7	7号	32.75	14	167193
8	8号	32.75	14	167193
9	9号	32.52	13.9	166340
10	10号	32.81	14.03	167193
11	11号	32.75	14	167193
12	12号	32.81	14.03	167193
13	13号	33.22	14.2	167193
14	14号	33.16	14.18	167193
15	15号	32.75	14	167193
16	16号	33.22	14.2	167193
17	19号	31.14	13.31	167193
18	25号	30.01	12.83	168899
19	26号	30.83	13.18	170605
20	28号	29.59	12.65	168046
21	29号	30.64	13.10	170605
22	30号	30.41	13	170605
23	31号	29.82	12.75	168899
24	32号	30.41	13	170605
25	33号	30.76	13.15	170605
26	36号	30.64	13.10	170605
27	37号	29.82	12.75	168899
28	38号	30.64	13.10	170605
29	39号	30.76	13.15	170605
30	40号	29.82	12.75	168899
31	41号	30.53	13.05	170605
32	57号	30.41	13	170605
33	68号	30.64	13.10	170605
34	84号	30.76	13.15	170605
35	103号	29.82	12.75	168899
36	104号	30.64	13.10	168899
37	105号	30.3	12.95	167193
38	106号	29	12.4	164634



39	107号	30.07	12.85	167193
40	108号	25.85	11.05	162075
41	111号	29.24	12.5	169752
42	112号	29.24	12.5	169752
43	113号	29.01	12.4	168046
44	115号	29.24	12.5	169752
45	116号	30	12.83	163781
46	121号	26.06	11.14	163781
47	122号	26.06	11.14	163781
48	128号	29.12	12.45	169752
49	131号	26.90	11.5	166340
50	132号	24.75	10.58	159516
51	133号	22.60	9.66	162928
52	134号	27.85	11.9	168899
53	137号	18.94	8.09	156957
54	138号	19.36	8.28	158663
55	139号	35.09	15	172311
56	140号	27.84	11.9	167193
57	141号	26.90	11.5	164634
58	142号	27.84	11.9	167193
59	143号	31.81	13.6	168899
60	144号	31.81	13.6	168899
61	150号	28.84	12.33	163781
62	154号	30.45	13.02	168899
合计		1843.11	787.93	10390703

## 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
周志民	4619960003		2019年5月5日
龙影	4620030008		2019年5月5日

十二、实地查勘期: 2019年3月13日至2019年3月13日。

十三、估价作业期: 2019年3月13日至2019年5月5日。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇一九年五月五日



估价对象地理位置示意图



估价对象所在停车场出入口



估价对象现状



估价对象现状



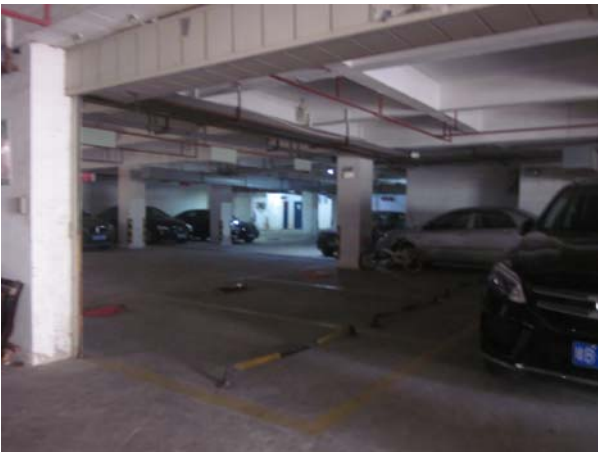
估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状