

防伪码:20200818572190



涉执房地产处置司法评估报告

(海南)正理(2020)房(估)字第房0336号



估价项目名称:位于白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路(县邮电局)18-2幢
304号建筑面积为48.81平方米住宅房地产市场价格价值司法
鉴定

估价委托人:白沙黎族自治县人民法院

房地产估价机构:海南正理房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师:姓名:李 佳 注册号:4620160006

姓名:肖 斌 注册号:4619970042

估价报告出具日期:二〇二〇年八月十八日



海南正理房地产资产评估测绘有限公司

(海南)正理(2020)房(估)字第房0336号

致估价委托人函

白沙黎族自治县人民法院：

受贵院委托，我司对位于白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（县邮电局）18-2幢304号建筑面积为48.81平方米住宅房地产市场价值进行了评估。

受理委托后，由白沙黎族自治县人民法院主办人员主持，注册房地产估价师遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，对白沙黎族自治县人民法院执行的（2020）琼9025委4号申请执行人龙永红与被执行人李秀雅民间借贷纠纷一案，而对位于白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（县邮电局）18-2幢304号建筑面积为48.81平方米住宅房地产进行了核对，并做了必要的市场调查与征询。在此基础上，遵循房地产估价的有关规范，对估价对象房地产市场价值进行了评估测算。

估价目的：为白沙黎族自治县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（县邮电局）18-2幢304号建筑面积为48.81平方米，估价对象证载设计用途为住宅，现状开发为住宅；估价对象位于第3层（地上共6层）；砖混结构，无电梯；所有权人为李秀雅、白沙黎族自治县邮政局，双方按份共有，李秀雅占有份额86%，白沙黎族自治县邮政局占有份额14%。财产范围包括所有权份额内建筑物、分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2020年5月27日，为进入室内实地查勘期。

价值类型：估价对象房地产在估价价值时点在公开市场上最可能形成的含增值税价格，包括建筑物及其所分摊国有划拨土地使用权价值。

市场价值是指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。

估价方法：本次评估采用比较法和收益法。

估价结果：评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经过认真的分析和严密、细致的测算，对白沙黎族自治县人民法院委托估价的位于白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（县邮电局）18-2幢304号建筑面积为48.81平方米住宅房地产于2020年5月27日的房地价值形成估价意见如下：

建筑面积：48.81平方米

100%完全产权房地产单价：3338元/平方米

100%完全产权房地产总价：162928元

人民币大写：壹拾陆万贰仟玖佰贰拾捌元整

86%产权份额房地产总价：140118元

人民币大写：壹拾肆万零壹佰壹拾捌元整

备注：1、本次评估结果为国有划拨土地使用权条件下的房地产市场价格。估价对象为房改购房，且土地使用权性质为划拨，买受人在办理过户手续时需要补交土地出让金，具体金额应以当地公有住房补交出让金相关政策及土地管理部门确认的为准。

2、本次评估结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，提醒报告使用者注意！

3、根据估价委托方提供的资料，被执行人拥有的产权份额为完全产权的86%，共有人白沙黎族自治县邮政局拥有14%产权份额，按照《物权法》规定，共有人具有优先购买权，处置时应征得共有人同意。被执行人拥有的具体房屋价值应以实际处置成交价格的86%为准，提醒报告使用者注意！

估价的结果及有关说明，请见后附的《房地产估价结果报告》。

估价的分析计算过程和有关技术依据请查阅《房地产估价技术报告》。

随函附送（海南）正理（2020）房（估）字第房0336号《涉执房地产处置司法评估报告》（正式报告一式肆份）。

此 致

法定代表人签章：

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

二〇二〇年八月十八日



目 录

一、房地产估价机构承诺.....	1
二、注册房地产估价师声明.....	2
三、 估价假设与限制条件.....	3
(一) 一般假设.....	3
(二) 未定事项假设.....	4
(三) 背离事实假设.....	4
(四) 不相一致假设.....	5
(五) 依据不足假设.....	5
(六) 估价报告使用限制.....	5
四、 房地产估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 案情摘要及估价过程.....	10
(六) 价值时点.....	12
(七) 价值类型.....	12
(八) 估价原则.....	13
(九) 估价依据.....	13
(十) 估价方法.....	15
(十一) 估价结果.....	16
(十二) 注册房地产估价师.....	17
(十三) 实地查勘期.....	17
(十四) 估价作业期.....	17
(十五) 估价报告应用有效期.....	17
五、 附 件 (均为复印件)	18
1、《白沙黎族自治县人民法院司法鉴定委托书》(2020)琼 9025 委 4 号	
2、《评估拍卖申请书》	
3、《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》(查询编号: 46903020200311170001)	
4、《房屋过户证明》	
5、《房屋所有权证》(证号: 白房权证 1998 字第 2051 号)	
6、《国有土地使用证》(证号: 白国用 1993 字第 134 号)	
7、分割宗地面积为 243.35 平方米的《土地登记卡》	
8、估价对象照片	
9、估价对象位置示意图	
10、售价、租金可比实例外观照片及位置图	
11、房地产估价机构营业执照和资质证书	
12、准予变更登记通知书	
13、评估人员资格证书	
14、缴费通知书	

一、房地产估价机构承诺

本公司具有从事本次评估项目合法的资质和营业许可，并具有完成该估价行为的专业技术能力，同时，对评估的行为后果负责。本公司郑重承诺：

1 实行司法鉴定估价公开制度。公开的内容包括：

1.1 房地产估价机构资质、评估人员的姓名和执业资格；

1.2 估价日程；

1.3 估价方法，估价标准及所依据的法律、法规和技术规范；

1.4 估价证据资料（应当保密的除外）；

1.5 应听证勘误的初步估价结果，估价结论；

1.6 其他需公开的估价内容。

2 严格按照《民事诉讼法》及有关诉讼证据估价程序进行估价活动。遵循有关专业技术规范、技术路线进行专业技术工作，不违反已形成行业标准和公允的惯例。

3 不以估价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 本估价报告除向估价委托人提供正本，并按估价管理规范向有关管理机构报备、送审外，本估价机构承诺不制作本估价报告副本、复印件交付估价委托人以外的第三人，并对估价委托人、当事人提供的估价证据资料及在估价过程中所了解的估价对象有关资料保密。

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

2020年8月18日



二、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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）我们是依照《中华人民共和国资产评估法》及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/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）注册房地产估价师李佳（注册号：4620160006）和注册房地产估价师肖斌（注册号：4619970042）于2020年5月27日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

（六）没有其他单位和个人对本估价报告提供专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号		签名日期
李 佳	4620160006		2020年8月18日
肖 斌	4619970042		2020年8月18日

参与本次估价的估价人员：李妹宾

三、估价假设与限制条件

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定房屋结构等是安全的。

3、房地产市场供求关系、市场结构保持相对稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，且有合理的时间达成交易。

5、不考虑特殊买家的附加出价。

6、报告有效期内房地产、建筑市场价格没有太大的波动。

7、报告有效期内政府有关税率、利率政策是相对稳定的，并没有发生重大变化。

8、遵守相关法律、法规和《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），对估价对象在价值时点特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册房地产估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是估价委托人和相关当事方的责任。注册房地产估价师执行评估业务，应当对评估结论的合理性承担责任，但评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

9、本估价报告作为诉讼证据的采信应当符合《中华人民共和国民事诉讼法》第六十三条、第六十六条之规定。本估价报告仅供本次目的使用，他项利用无效。

10、估价对象按现状用途作为住宅持续使用。

11、本次评估结果是以估价委托人提供的现有资料为前提。

12、估价对象为公有房改住房，李秀雅拥有86%产权份额，剩余14%产权份额属于白沙黎族自治县邮政局，并具有优先购买权。本次评估是假设估价对象在现有权属状况下能正常交易为前提。

（二）未定事项假设

估价对象还未办理分摊的土地使用证，无法明确土地使用权类型。根据估价委托人提供的估价对象所在宗地《国有土地使用证》（证号：白国用（1993）字第134号），未登记土地使用权类型。另根据估价委托人提供的从《国有土地使用证》（证号：白国用（1993）字第134号）分割出的宗地面积为243.35平方米的《土地登记卡》中变更事项，2011年3月23日，分割宗地办理了《国有土地使用证》（证号：白国用（2011）第05号），土地使用权类型登记为划拨。综上所述，本次评估估价对象土地使用权类型设定为划拨。若本次评估设定的土地使用权类型与有关行政主管部门最终核定有出入，则本评估结果应适当调整或重新评估。

（三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（白房权证1998字第2051号），房屋登记产权人为阮中华，另根据白沙黎族自治县邮政局出具的《产权份额转让证明》“我单位同意阮中华同志将座落于县邮政局宿舍楼1幢304号房转让给李秀雅同志，其中阮中华同志个人拥有该房屋的百分之八十六产权，单位拥有该房屋的百分之十四产权。”，但双方至今仍未办理房屋转让过户的手续。本次评估不考虑上述产权瑕疵对估价对象的影响，存在背离事实假设。

2、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（白房权证1998字第2051号），估价对象位于白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（县邮电局）18-2幢304号，根据估价人员现场查勘，估价对象位于白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（县邮电局）

18-2 幢 301 号，估价对象实际名称与证载名称不一致，经法院工作人员确认为同一房屋。本次评估按照证载名称即白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（县邮电局）18-2 幢 304 号进行评估，存在背离事实假设。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（白房权证 1998 字第 2051 号），估价对象位于白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（县邮电局）18-2 幢 304 号，根据估价人员现场查勘，估价对象位于白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（县邮电局）18-2 幢 301 号，估价对象实际名称与证载名称不一致，经法院工作人员确认为同一房屋。本次评估按照证载名称即白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（县邮电局）18-2 幢 304 号进行评估，存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价对象所在小区为白沙县邮政局单位房，没有物业公司管理，为单位自管。被执行人未到场，房屋现状已经空置，无法明确是否拖欠物业费、水电费。本次评估未对上述费用进行扣除，存在依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅供估价委托人、估价利害关系人和报告审查人在报告应用有效期内，用于司法鉴定评估房地产市场价格提供参考依据，他项利用无效。且本估价报告作为诉讼证据的采信应当符合《中华人民共和国民事诉讼法》第六十三条、第六十六条之规定。

2、本估价报告没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响，因此本估价报告建议应用的有效期为一年（自出具报告日期起算），当以上影响房地产价格的因素发生较大变化时，应及时根据市场状况进行重新评估。

3、未经本公司书面同意和注册房地产估价师许可，本估价报告不得向估价

委托人、估价利害关系人和估价报告审查人之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体或进行技术交流等。任何违规使用房地产估价报告和估价结果造成的损失及后果等法律责任，房地产估价机构和注册房地产估价师概不负责。

4、本估价报告附件是报告的重要组成部分，使用本估价报告时请仔细阅读附件。报告经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章且作为一个整体使用时有效，复印件无效。本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

5、本次估价报告计算过程采用设置的EXCEL表格计算，可能存在按照报告中列示的数据计算造成的结果差异，评估结果以总价为准。

6、使用本报告前请扫描报告扉页右上角二维码，核实报告内容是否与防伪信息一致。如有信息差异，请及时与我公司联系。若报告使用人发现报告内容与防伪信息不一致仍使用报告造成的任何法律风险与我公司无关。特此说明！

7、根据《海南经济特区土地管理条例》第五十七条：划拨土地使用权转让的，由受让方与市、县、自治县人民政府土地行政主管部门补签土地使用权出让合同，补办土地使用权出让手续，并按该宗地经确认的评估价格百分之四十补交土地使用权出让金。估价对象为房改购房，且土地使用权性质为划拨，买受人在办理过户手续时需要补交土地出让金，具体金额应以当地公有住房补交出让金相关政策及土地管理部门确认的为准，提醒报告使用者注意！

8、根据估价委托方提供的资料，被执行人拥有的产权份额为完全产权的86%，共有人白沙黎族自治县邮政局拥有14%产权份额，按照《物权法》规定，共有人具有优先购买权，处置时应征得共有人同意。被执行人拥有的具体房屋价值应以实际处置成交价格的86%为准，提醒报告使用者注意！

四、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：白沙黎族自治县人民法院

地址：白沙黎族自治县牙叉镇金沙西路 35 号

(二) 房地产估价机构

名称：海南正理房地产资产评估测绘有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：海南省海口市龙华区椰海大道 321 号海南现代美居生活物流园(二期)

A 区 B1104、B1106、B1107、B1108、B1109、B1110、B1111

法定代表人：王云松

注册资本：肆佰零贰万圆整

成立日期：2000 年 03 月 06 日

营业日期：2000 年 03 月 06 日至 2030 年 03 月 17 日

统一社会信用代码：91460000713855543L

经营范围：房地产估价、土地估价、资产评估，土地交易信息，房地产、土地、资产信息咨询服务，房地产、土地开发项目经营策划及可行性研究服务，清算服务（含新旧汽车的评估服务），企业资质、信誉评估服务，无形资产、企业价值、各类动产评估及咨询，资产损失或者其他经济权益的评估、咨询，房地产经纪，工程项目投资、咨询服务，工程造价咨询，测绘及相关服务。

（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

备案等级：壹级

证书编号：【2017】琼建审房估证字第 1040 号

有效期限：2020 年 12 月 04 日止

联系人：李妹宾

联系电话：(0898) 66116211

传真：(0898) 66116212

(三) 估价目的

为白沙黎族自治县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，对位于白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（县邮电局）18-2 幢 304 号建筑面积为 48.81 平方米住宅房地产市场价值进行评估鉴定。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《白沙黎族自治县人民法院司法鉴定委托书》(2020)琼 9025 委 4 号，估价对象为位于白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（县邮电局）建筑面积 48.81 平方米住宅房地产，包含建筑物及其分摊的国有划拨土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

(1) 名称、座落：白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（县邮电局）18-2 幢 304 号；

(2) 规模：建筑面积为 48.81 平方米；

(3) 用途：依据《房屋所有权证》（证号：白房权证 1998 字第 2051 号），估价对象证载设计用途为住宅；现状用途为住宅；

(4) 权属：李秀雅占有份额为 86%，白沙黎族自治县邮政局占有份额 14%。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（证号：白房权证 1998 字第 2051 号），估价对象房屋信息摘录如下：

房屋所有权人	阮中华			
房屋座落	白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路			
产别	私有房产	结构	砖混结构	
幢号	18-2	房屋总层数	6	
房号	304	所在层数	3	
建筑面积（平方米）	48.81	设计用途	住宅	
房屋四墙归属	东	南	西	北
	共墙	自墙	自墙	自墙
四至	彭业海住宅	县供销社	住宅楼	庭院

根据白沙黎族自治县邮政局出具的《产权份额转让证明》“我单位同意阮中华同志将座落于县邮政局宿舍楼 1 幢 304 号房转让给李秀雅同志，其中阮中华同志个人拥有该房屋的百分之八十六产权，单位拥有该房屋的百分之十四产权。”，但双方至今仍未办理房屋转让过户的手续。

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》(证号：白国用 1993 字第 134 号)，估价对象所在宗地信息摘录如下：

土地使用者	县邮电局			
地址	白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路			
用地面积(平方米)	6443.93			
图号	J319205	地号	(6) —7	
用途	办公、住宅	批准使用期限	/	
四至	东	南	西	北
	县农业银行	排污沟	省长途电信传输总站白沙线务段	牙叉中路

3、实物状况

(1) 土地基本状况

估价对象所在小区座落于白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路，估价对象所在宗地东至县农业银行，南至排污沟，西至省长途电信传输总站白沙线务段，北至牙叉中路，土地形状较规则，宗地上已建有房屋，地形、地势较为平坦，地基承载力较好，无异常地质水文现象，交通便捷度较高，环境景观一般。小区开发程度高，所在区域土地实际基础设施开发程度为宗地内外高配置“五通”(即通路、通电、通讯、通供水、排水)及宗地内建有房屋。根据估价委托人提供的估价对象所在宗地《国有土地使用证》(证号：白国用 1993 字第 134 号)，土地使用权人为县邮电局，证载土地面积为 6443.93 平方米，证载土地用途为办公、住宅用地，未登记土地使用权类型。另根据分割宗地面积为 243.35 平方米的《土地登记卡》，推断土地使用权类型为划拨。

(2) 建筑物基本状况

①公共部分

结构形式	砖混结构	建筑类型	多层楼梯房
外立面装饰	白色瓷砖	建成年代	1995年
楼道装饰	2处楼梯，水泥踏面、水泥扶手及栏杆，水泥墙面、天棚为涂料刷白		
层户数量	分为2个单元，每个单元为1梯2户	通风空调系统	无
消防系统	无	安保系统	无
通讯系统	电话线、宽带网线入户	水电气计量系统	电表水表出户，无燃气管道

②户内部分

所在楼层	第3层	户型	2房2厅1厨1卫2阳台
朝向	南	通风采光情况	较好
现状用途	住宅	使用情况	现状空置
维护保养及成新状况	维护保养情况较差，房屋成新率为五成一	所在楼栋是否临路	不临路
环境景观	无		
室内装修	客厅及餐厅	入户门为木板门及铁质防盗门，窗为铝合金玻璃窗，地面为瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆涂面；	
	卧室	室内门为木板门，窗为铝合金玻璃窗，地面为瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆涂面；	
	厨房	厨房门为木板门（破损），地面为瓷砖，内墙为1.5米高瓷砖贴面，天棚为涂料，砖砌台面，装有抽油烟机；	
	卫生间	卫生间门为塑木门，地面为马赛克地面，内墙为1.5米高瓷砖贴面，天棚为涂料，卫生洁具为蹲厕、淋浴喷头；	
	阳台	地面为瓷砖，半封闭阳台，护栏为砖砌护栏，铁质防盗网，墙面为瓷砖贴面。	

(3) 小区状况

小区楼宇构成	由3幢住宅楼组成	交通组织方式	人车不分流
小区封闭性	封闭	有无物业管理公司	单位自管
物业管理状况	一般	景观及绿化	较差
车位状况	仅少量地面停车位，停车位不充足	小区临近交通最高道路级别	主干道
小区配套设施	凉亭	公交状况	小区门口有县邮政局公交站点，有3路、4路、7路、2路元门公交、3路细水公交、4路南义公交等公交车经过

(五) 案情摘要及估价过程

1、案情摘要

(1) 案由

白沙黎族自治县人民法院执行申请执行人龙永红与被执行人李秀雅民间借

贷纠纷一案。

(2) 当事人

申请执行人：龙永红

被执行人：李秀雅

(3) 主要案情

根据《白沙黎族自治县人民法院司法鉴定委托书》(2020)琼 9025 委 4 号，估价对象为被执行人李秀雅名下房产。申请执行人龙永红与被执行人李秀雅民间借贷纠纷一案中，申请执行人龙永红提出鉴定申请，对李秀雅拥有的位于白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路（县邮电局）18-2 幢 304 号住宅房地产进行价值评估。

2、估价过程

2020 年 4 月 27 日经随机选定海南正理房地产资产评估测绘有限公司为本次评估的房地产估价机构，估价单位于 2020 年 4 月 29 日接受白沙黎族自治县人民法院的委托，并指派李佳、肖斌担任本案评估人员。

2020年5月27日上午，由白沙黎族自治县人民法院主办人员召集评估人员、当事人前往白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路对标的物进行实地查勘，并在现场勘察笔录上作好记录，评估人员、申请执行人、承办法官均在现场勘查笔录上签名确认，被执行人李秀雅未到现场。

本次评估工作在白沙黎族自治县人民法院主办人员的指导下，于2020年4月29日开始进行工作，评估人员在实地勘查的基础上，对委托估价对象进行了必要的市场调查，根据委托估价目的及估价委托人提供的有关资料，我们根据房地产估价的有关原则和规定，对评估范围内的房地产进行了评估和产权界定，整个评估工作分四个阶段进行：

(1) 评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据我司房地产评估工作的需要，制评估工作计

划，同时收集评估所需文件资料。

（2）评估实施阶段

根据房地产评估的有关原则和规定，对评估范围内的房地产进行了评估和产权查询，具体步骤如下：

- ①查阅估价委托人提供的相关资料等；
- ②到现场进行实地查勘；
- ③开展市场调研工作；
- ④收集和查询相关法律、法规文件资料。

（3）评估汇总阶段

评估人员对房地产的初步评估结果，进行汇总分析对比工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对房地产评估结果进行调整、修改和完善。

（4）提交勘误稿阶段

于 2020 年 7 月 23 日出具（海南）正理（2020）房（估）字第房 0336 号《涉执房地产处置司法评估报告》（勘误稿）一式肆份。

（5）提交正式报告阶段

于 2020 年 8 月 18 日出具（海南）正理（2020）房（估）字第房 0336 号《涉执房地产处置司法评估报告》正式报告一式肆份。

（六）价值时点

本公司于 2020 年 4 月 29 日接受白沙黎族自治县人民法院委托，并于 2020 年 5 月 27 日上午对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，确定本次评估的价值时点为 2020 年 5 月 27 日。

（七）价值类型

估价对象房地产在估价价值时点在公开市场上最可能形成的含增值税价格，包

括建筑物及其所分摊国有划拨土地使用权价值。

市场价值是指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。

（八）估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求注册房地产估价师和房地产估价机构应站在中立的立场上，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。

2、合法原则

遵循合法原则，指估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、价值时点原则

遵循价值时点原则，指估价结果应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

遵循替代原则，指估价结果应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。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用，指估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

（九）估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，中

华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过并公布，自2016年12月1日起施行）

(2)《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,2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日起施行}

(3)《中华人民共和国物权法》(中国华人民共和国主席令第62号,自2007年10月1日起施行。)

(4)《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正,自2020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》(根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订,中华人民共和国国务院令第653号公布。)

(6)《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《关于修改部分法律的决定》第三次修正,自2020年1月1日起施行。)

(7)《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55号,1990年5月19日起施行。)

(8)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(已于2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过,现予公布,自2009年11月20日起施行。)

(9)《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(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,现予公布,自2005年1月1日起施行。)

(10)《中华人民共和国民事诉讼法》(2012年8月31日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定》第二次修正)

(11)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号,2018年12月10日发布)

(12)《海南经济特区土地管理条例》(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修改通过,自公布之日起施行。)

(13)其他法律规定、政策文件等

2、本次评估采用的技术规程

(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/T50899-2013)

3、估价委托人提供的估价所需资料

(1)《白沙黎族自治县人民法院司法鉴定委托书》(2020)琼9025委4号

(2)《评估拍卖申请书》

(3)《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》(查询编号:46903020200311170001)

(4)《房屋过户证明》

(5)《房屋所有权证》(证号:白房权证1998字第2051号)

(6)《国有土地使用证》(证号:白国用1993字第134号)

(7)分割宗地面积为243.35平方米的《土地登记卡》

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

注册房地产估价师现场核实、勘查、估价的数据资料及收集掌握的其他估价资料和本估价机构积累的相关估价信息。

(十) 估价方法

房地产价格评估的主要有成本法、收益法、比较法、假设开发法以及用这些

方法派生的其他方法等。根据估价对象的特点和估价目的及房地产估价理论、方法和白沙黎族自治县房地产市场的实际情况，采用比较法和收益法进行评估，理由如下：

比较法：估价对象所在区域房地产市场比较活跃，与估价对象类似的房地产交易存在，可比性较好，适用性强，故宜选用比较法进行评估。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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式：比较价值＝可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

收益法：估价对象作为住宅收益性房地产，所在区域存在类似租赁实例，租金较易获得，宜采用收益法进行评估住宅房地产。收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式：

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

其中：v—收益价值

a—年净收益

r—报酬率

g—净收益逐年递增的比率

m—净收益逐年递增的收益期

n—净收益固定不变的收益期

（十一）估价结果

评估人员根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，在合理的假设下，采用比较法和收益法对估价对象进行了专业分析、测算和判断。经过评估，白沙黎族自治县人民法院委托估价的位于白沙黎族自治

县牙叉镇牙叉中路（县邮电局）18-2 幢 304 号建筑面积为 48.81 平方米住宅房地产于 2020 年 5 月 27 日的房地产总价为人民币大写壹拾陆万贰仟玖佰贰拾捌元整（¥162928 元），估价结果详见如下：



估价结果汇总表

（币种：人民币）

结果	估价方法		比较法	收益法
	单价 (元/m ²)	总价 (元)	3707	1862
完全 100%产权测算结果	单价 (元/m ²)	总价 (元)	180939	90884
完全 100%产权评估价值	总价 (元)		162928	
86%产权份额的评估价值	总价 (元)		140118	

（十二）注册房地产估价师

姓名	注册号	注册房地产估价师	签名日期
李 佳	4620160006		2020 年 8 月 18 日
肖 斌	4619970042		2020 年 8 月 18 日

参与本次估价的估价人员：

（十三）实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师自 2020 年 5 月 27 日上午进入估价对象现场进行查勘，并于 2020 年 5 月 27 日完成对估价对象的实地查勘。

（十四）估价作业期

本估价机构于 2020 年 4 月 29 日接受估价委托，2020 年 8 月 18 日出具估价正式报告，因此本估价报告的估价作业期为 2020 年 4 月 29 日至 2020 年 8 月 18 日。

（十五）估价报告应用有效期

本估价报告应用的有效期为壹年，自 2020 年 8 月 18 日起至 2021 年 8 月 17 日止。

五、附件（均为复印件）

- 1、《白沙黎族自治县人民法院司法鉴定委托书》（2020）琼 9025 委 4 号
- 2、《评估拍卖申请书》
- 3、《（商品）住宅不动产登记信息查核情况说明》（查询编号：46903020200311170001）
- 4、《房屋过户证明》
- 5、《房屋所有权证》（证号：白房权证 1998 字第 2051 号）
- 6、《国有土地使用证》（证号：白国用 1993 字第 134 号）
- 7、分割宗地面积为 243.35 平方米的《土地登记卡》
- 8、估价对象照片
- 9、估价对象位置示意图
- 10、售价、租金可比实例外观照片及位置图
- 11、房地产估价机构营业执照和资质证书
- 12、准予变更登记通知书
- 13、评估人员资格证书
- 14、缴费通知书

白沙黎族自治县人民法院

司法鉴定委托书

(2020)琼9025委4号

海南正理房地产估价有限公司：

我院执行局执行的(2020)琼9025执1号一案中，龙永红提出鉴定申请。申请鉴定内容为：对李秀雅名下位于白沙黎族自治县牙叉中路18-2幢304房(白房权证98字第2051号)进行价值评估。

根据海南省高级人民法院(琼高法〔2016〕250号)的有关规定，现委托你单位予以鉴定及评估。请你单位指派专业技术人员进行鉴定及评估(鉴定人不少于2人，相应的鉴定人资质证书要复印一份寄送我院)。鉴定(评估)工作请在30个工作日内完成，出具书面的鉴定、评估意见书或报告书，并加盖单位公章，一式四份寄送我院。

我院移交的有关材料，请一并退还我院。

二〇二〇年四月二十七日



评估拍卖申请书

申请人：龙永红，住白沙县地方公路站大院，1964年生。
被申请人：李秀雅，住海南省乐东黎族自治县佛罗镇居委会一队，1990年生。

申请事项：

- 一、请求法院对被申请人李秀雅所有的位于白沙县椰
取后宿舍楼冲壹304号的房产进行评估、拍卖，偿付
申请人20万及利息。
- 二、本案评估、拍卖费用由被申请人承担。

事实与理由：

申请人与被申请人民间借贷，经白沙县人民法院判决结
案，白沙县人民法院于2017年5月26日作出(2017)琼9025民
初字第230号《民事判决书》。判决书生效后，被申请人未按判决书
确定的内容履行义务，申请人已向贵院申请强制执行。

为保证法院的生效法律文书得到履行及保障申请人的合法
权益，特申请贵院对被申请人的上述财产进行评估、拍卖，
并以拍卖所得款项向申请人清偿本息。

此致

白沙黎族自治县人民法院

申请人：龙永红

2020年4月9日

(商品)住宅不动产登记信息查询情况说明

白沙黎族自治县人民法院

查询编号: 46903020200311170001

2020年03月11日, 你(单位)提出(商品)住宅不动产登记信息查询申请。经核查, 将情况说明如下:

序号	权利人	证件号	房屋信息							
			房屋序号	产权证号	房屋坐落	建筑面积	用途	登记时间	现房/期房	所在市县
1	阮中华	460030691011003	1	白房权证1998字第2051号	白沙县牙叉中路(县邮电局)18-2幢3层304号	48.81M ²	住宅	1998年09月30日	现房 (未抵押, 未查封)	白沙黎族自治县

查询机构(盖章):

查询时间: 2020-03-11 17:06:59



说明:

1. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误请及时告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息的, 需自行承担法律责任。
2. 申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 也不得不正当使用。
3. 以上查询结果仅供参考。

证 明

白沙县房产管理局：

我单位同意阮中华同志将座落于县邮政局宿舍楼1幢304号房转让给李秀雅同志，其中阮中华同志个人拥有该房屋的百分之八十六产权，单位拥有该房屋的百分之十四产权。

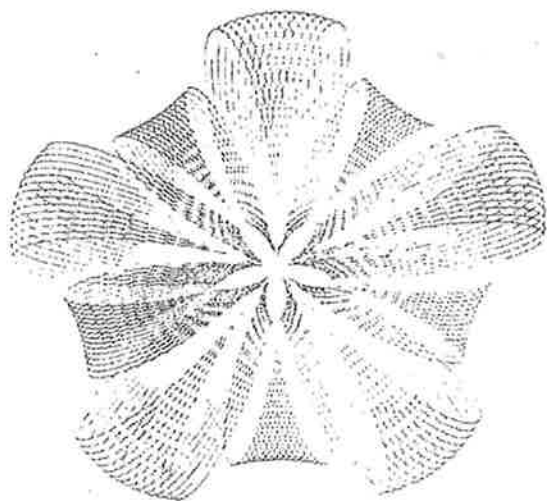
特此证明。



二〇一三年八月三十日



中华人民共和国
房屋所有权证



中华人民共和国建设部监制

建房注册号： 43117

房权证 98 字第 2051 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



7

房屋所有权人		阮中华					
房屋坐落		白沙县牙叉中院					
丘(地)号				产别		私有房产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	18-2	304	混层	六层	六层	48.81	住宅
共有人		等人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	

附

记

四墙 东 南 西 北
归属: 共摊 自摊 自摊 自摊

四至: 彭业海住宅, 县供销社, 住宅楼, 庭院.

该房产属房改购房性质, 产权比例: 86%.



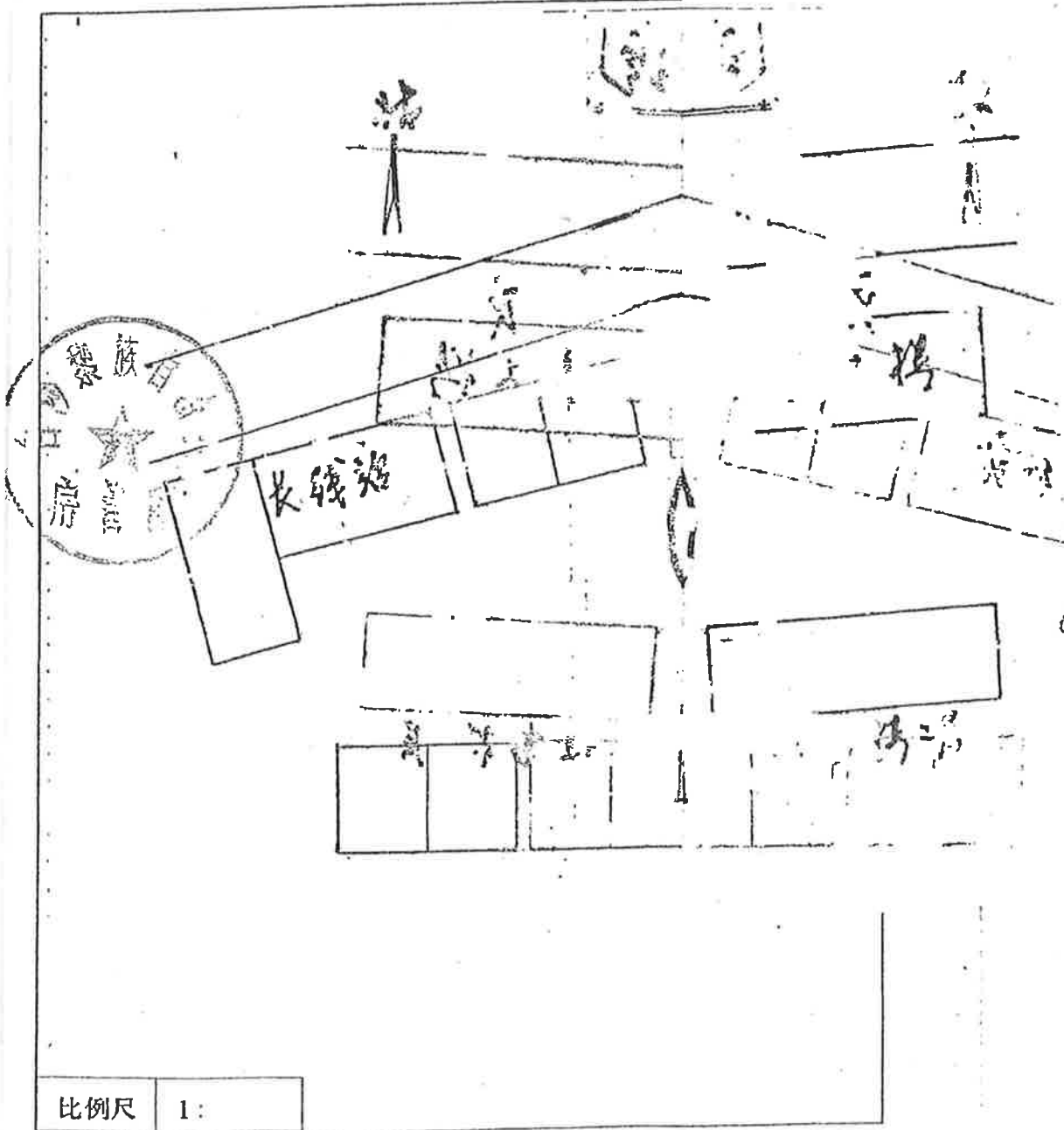
填发单位 (盖章)

填发日期:

98年7月3日

房地产平面图

图幅号: _____



比例尺 1:

包 国用(1993)字第 134 号

国有土地使用证

城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其它形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。


——摘自《中华人民共和国宪法》第十条

土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》
第十一条

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，为维护社会主义土地公有制，保护土地使用者的合法权益，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



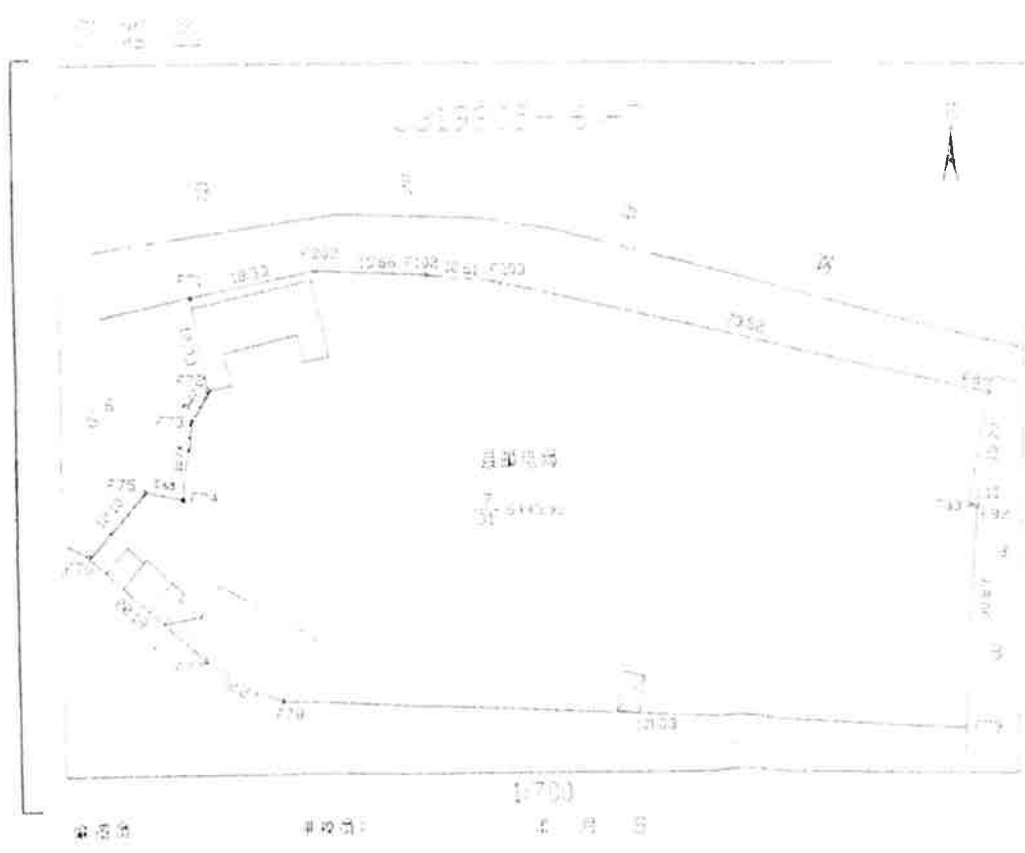
土地使用者	县邮电局
地址	县城
图号	J319205
地号	(6)-7
用途	办公、住宅
批准使用期限	
四至	东至县农业银行
	西至省长途电信传输总站沙河机房
	南至柳洼沟
	北至牙叉中路
填发机关	 (印) 93年7月3日

城 镇 土 地 (平方米)

用地面积	6443.93
其中：建筑占地	
共有使用权面积	
其中：分摊面积	
土地等级	

农 村 土 地 (亩)

土地总面积		
其 中 地 类 面 积		
耕 地		居民点及 工矿用地
其 旱地		其 企业建 设用地
中 水田		中 宅基地
园 地		交通用地
林 地		水 域
牧草地		未利用土地

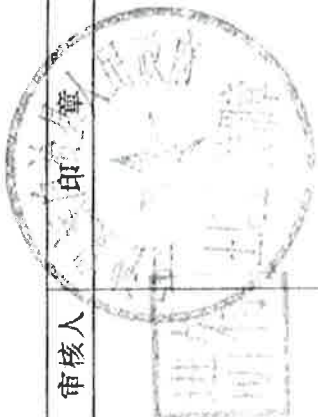


证，经县
 (管理部门)
 律保护，
 自涂改的，
 是，损坏的，
 土地法规，
 全部土地，
 地用途的，
 记，
 检查了解上

土地登记卡

单位: □平方米/□公顷、万元

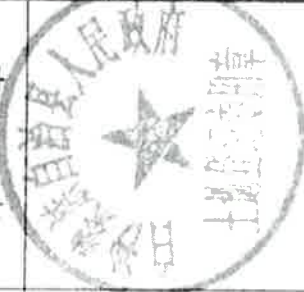
共用宗卡号: _____

地号	127.20-102.25	图号	/	调查表号	/
宗地面积	243.35	坐落	白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路		
用途	商务金融用地	权利人	白沙黎族自治县邮政局		
证件种类	组织机构代码证	证件编号	70884006-4	审批表号	
单位性质	国有企业	通讯地址	海南省白沙黎族自治县牙叉镇牙叉中路		
权属性质	国有建设用地使用权	使用权类型	划拨	土地权利证书号	白国用(2011)第06号
使用期限	/	终止日期	/	土地归户卡号	/
取得价格	/	使用权面积	243.35	独用面积	/
建筑容积率	/	建筑密度	/	分摊面积	/
建筑物占地面积	/	建筑物类型	/	建筑限高	/
土地权属来源 证明文件名称、 编号、日期	1、《关于白沙县邮电局分营方案的批复》琼邮局字[1997]500号 1997年9月26日 2、经海南省白沙黎族自治县工商行政管理局颁发经过更名登记的企业营业执照 3、《国有土地使用证》白国用(1993)字第134号				
序号	日期	登记类型	登记的其他内容及初始、变更、注销和其他登记事项(可续表)	经办人	审核人
1	2011年 3月20日	名称变更登记	界址点坐标详见界址点成果表。 原宗地总面积为6443.93平方米(白国用(1993)134号),根据《关于白沙县邮电局分营方案的批复》(琼邮局字[1997]500号),白沙县邮电局分营为电信局和邮政局,并将该宗地分割给电信局和邮政局,邮政局宗地分割登记总面积为2329.43平方米,其中由邮政储蓄银行营业厅使用的土地使用权面积为2022.89平方米。 依据琼邮局字[1997]500号和海南省白沙黎族自治县工商行政管理局经过更名登记的《企业营业执照》 243.35平方米土地使用权“权利人”变更为“白沙黎族自治县邮政局”	2011	 审核人

土地登记卡续表

地号：

共用宗卡号：

序号	日期	登记类型	登记的其他内容及初始、变更、注销和其他登记事项	经办人	审核人	章
2	2014 年 月	作价出资 (入股)	<p>根据 2011 年 8 月 26 日中华人民共和国工业和信息化部批准，按照《工信部 2011 571 号文件》《工业和信息化部及《关于利用权入股技术原形作价入股》《运营第 40 号》《工业和信息化部 2011 年 8 月 26 日》“双承人人”变更为“中国邮政储蓄银行股份有限公司”“注册地”变更为“北京市西城区金融大街 27 号”“经营范围”变更为“吸收存款”“使用期限”变更为“长期”“土地权利类型”变更为“国有（2014）110 号”“土地权利证书号”变更为“台国用（2014）第 110 号”“证明文书”</p> <p>1. 《国有土地使证》台国用 2011 06 号，2011 年 3 月 29 日</p> <p>2. 中华人民共和国国土资源部关于中国邮政储蓄银行改制土地资产处置的复函（国土资函[2011]571 号）2011 年 8 月 26 日</p> <p>3. 《中国邮政集团公司文件关于将划拨经营土地使用权分割至中国邮政储蓄银行股份有限公司及所属各分行的通知》中国邮政 2014 71 号，2014 年 3 月 10 日</p> <p>4. 《转帐凭证》第 0105 号凭证-0001/0003, 2011 年 12 月 31 日</p> <p>《转帐凭证》第 0105 号凭证-0002/0003, 2011 年 12 月 31 日</p> <p>《转帐凭证》第 0105 号凭证-0003/0003, 2011 年 12 月 31 日</p>	<p>经办人</p> <p style="text-align: center;"><i>(Handwritten Signature)</i></p>	<p>审核人</p>	

估价对象照片



估价对象小区大门



小区临路状况



楼栋外立面



入户门



估价对象内状况-1



估价对象内状况-2

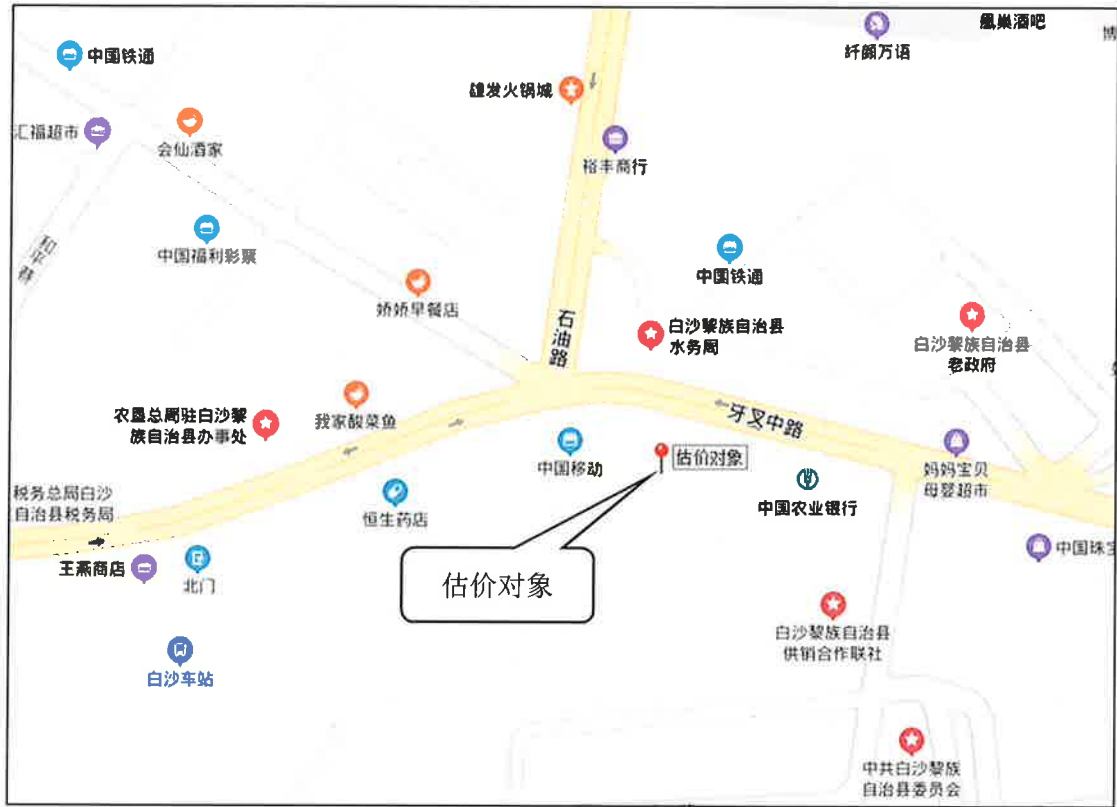


估价对象内状况-3



估价对象内状况-4

估价对象位置示意图



售价可比实例照片及位置图



可比实例 A 照片



可比实例 B 照片



可比实例 C 照片



租金可比实例照片及位置图



可比实例 A 照片



可比实例 B 照片



可比实例 C 照片





营业执照

(副本)

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码
91460000713855543L

名称	海南正理房地产资产评估测绘有限公司	注册资本	肆佰零贰万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年03月06日
法定代表人	王云松	营业期限	2000年03月06日至2030年03月17日
经营范围	<p>房地产估价、土地估价、资产评估、土地交易信息、房地产、土地、资产信息咨询、土地、资产评估、土地开发项目经营策略及可行性研究服务、清算服务(含新旧汽车的评估服务)、企业资质、信誉评估服务、无形资产、企业价值、各类动产评估及咨询、资产评估或者其他经济权益的评估、咨询、房地产经纪、工程项目投资、咨询服务、工程造价咨询、测绘及相关服务、房地产营销及咨询代办业务、土地登记代理。(一般经营项目自主经营,许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)</p>		
琼00408577		登记机关	2019年10月14日



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：海南正理房地产资产评估测绘有限公司
法定代表人：王云松
(执行事务合伙人)

住所：海南省海口市龙华区椰海大道321号海南现代美居生活物流园
(二期)A区11层B1104、B1106、B1107、B1108、B1109、B1110、
B1111

统一社会信用代码：91460000713855543L

备案等级：壹级

证书编号：【2017】琼建审房估证字第1040号

有效期限：2020年12月04日



发证机关(公章)

2019年11月01日(换发)

准予变更登记通知书

(琼工商)登记企变字[2018]第110号

海南正理房地产估价有限公司：

经审查,提交的名称变更(原名称海南正理房地产估价有限公司,变更后名称海南正理房地产资产评估咨询有限公司)登记申请,申请材料齐全,符合法定形式,我局决定准予变更登记。我局将于5个工作日内通知你单位换领营业执照。

(印章)

2018年4月26日

(本通知适用于公司、非公司企业、分公司、非公司企业分支机构、其他营业单位的名称变更登记,企业凭此通知书办理有关手续,登记机关不再出具企业名称变更登记证明)

准予变更登记通知书

(海工商)登记企变字[2019]第848号

海南正理房地产资产评估咨询有限公司：

经审查,提交的名称变更(原名称海南正理房地产资产评估咨询有限公司,变更后名称海南正理房地产资产评估测绘有限公司)登记申请,申请材料齐全,符合法定形式,我局决定准予变更登记。我局将于5个工作日内通知你单位换领营业执照。



(本通知适用于公司、非公司企业、分公司、非公司企业分支机构、其他营业单位的名
称变更登记,企业凭此通知书办理有关手续,登记机关不再出具企业名称变更登记证明)

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. 00176550

姓名 / Full name

李佳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370704198605071228

注册号 / Registration No.

4620f60006

执业机构 / Employer

海南正理房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-11

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.



No. 00176544

姓名 / Full name

肖斌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362223196911130110

注册号 / Registration No.

4619970042

执业机构 / Employer

海南正理房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-12-24

持证人签名 / Bearer's signature



缴费通知单

龙永红：

我司于2020年4月29日收到白沙黎族自治县人民法院关于案号[(2020)琼9025委4号]案件的相关材料，因申请人龙永红与被申请人李秀雅民间借贷纠纷一案，需对李秀雅名下位于白沙黎族自治县牙叉中路18-2幢304房房地产市场价格价值进行评估。

参照房地产价格评估收费标准（琼估协〔2016〕7号）及评估工作中产生的其他成本费用，本次评估鉴定费用按人民币肆仟元整（¥4000.00元）计取。

收款单位：海南正理房地产资产评估测绘有限公司

开户行：建行海口龙珠支行

账号：4600 1003 5360 5300 8673

（注：缴纳评估鉴定费时，请备注申请人全称）

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

二〇二〇年八月十八日

