

海南国佳土地房地产评估有限公司

涉执房地产处置司法评估报告

海国房估[2022]字第 028 号

估价项目名称：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据对位于琼海市嘉积镇爱华东路紫瑞小区 1 栋居民楼（现门牌号：兴业南一横街 15 号）的房地产价值评估

估价委托人：琼海市人民法院

房地产估价机构：海南国佳土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：姓名：胡永玉 注册号：4619970003

姓名：王成家 注册号：4619970023

估价作业日期：2022 年 6 月 1 日至 2022 年 9 月 12 日

地 址：海口市国贸路 49-1 号港澳发展大厦 15B2 室

电 话：(0898) 68592955 68592985

传 真：(0898) 68592955 邮 编：570125

目 录

1. 致估价委托人函.....	1~2
2. 估价师声明.....	3
3. 估价的假设和限制条件.....	4~7
4. 房地产估价结果报告.....	8~15
(1) 估价委托人.....	8
(2) 房地产估价机构.....	8
(3) 估价目的.....	8
(4) 估价对象.....	8~11
(5) 价值时点.....	11
(6) 价值类型.....	11
(7) 估价原则.....	11~12
(8) 估价依据.....	12~13
(9) 估价方法.....	13~15
(10) 估价结果.....	15
(11) 估价人员.....	15
(12) 实地查勘期.....	15
(13) 估价作业期.....	15

致估价委托人函

琼海市人民法院：

受贵法院委托，我对位于琼海市嘉积镇爱华东路紫瑞小区 1 栋居民楼（现门牌号：兴业南一横街 15 号）的房地产价值评估，价值时点为二〇二二年七月二十九日，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。价值类型是委估房地产的市场价值，为房地产在价值时点的市场价值。估价方法采用比较法、收益法、成本法。

经实地勘察、市场调查，根据委托方提供的有关资料及我国有关法规和制度，遵循一定的评估工作程序和独立、客观、公正、合法、科学、合理的原则，对委估房地产市场价值做出评定估算。现将结果报告如下：

在价值时点二〇二二年七月二十九日，位于琼海市嘉积镇爱华东路紫瑞小区 1 栋居民楼（现门牌号：兴业南一横街 15 号），建筑面积为 970.31 平方米，房地产总价值为 676.64 万元，大写人民币陆佰柒拾陆万陆仟肆佰元整。详细评估结果如下：

1. 委估对象 1-5 层房地产（办理不动产权证），办证建筑面积 885 平方米，房地产单价为 7355 元/m²，房地产总价值为 650.92 万元。

2. 委估对象第 6 层建筑物（无证），加建部分建筑面积为 85.31 平方米，建筑物单价为 3015 元/m²，建筑物总价值为 25.72 万元。

评估报告和评估结果使用的特别提示：

1. 委估对象评估值为委估对象在价值时点的房地产的市场价值，包含房屋所有权及其所分摊使用的出让土地使用权价值，不包括室内可移动家具家电设备价值。委估对象 1-5 层房地产的建筑面积是以琼(2020)琼海市不动产权第 0013028 号《不动产权证》载明为依据，1-5 层建筑面积为 885 平方米。第 6 层为加建，未办理不动产权证，根据报告编号：明正测鉴字[2022]14 号《房屋面积测绘鉴定报告》第 6 层建筑面积为 85.31 平方米，总建筑面积为 970.31 平方米。

本次评估加建建筑物（无证）按房屋建筑物的成本价值（不含土地使用权）进行估价，委估对象正式处置前，特别提示委托法院、相关当事人和意向购买人关注该事项的影响，并向有关部门调查和咨询加建部分建筑物的使用限制和处理情况，最终以委托法院或政府相关产权登记部门认定情况为准。

2. 本报告的房地产评估价值是买卖双方按照相关的法律规定各自承担情况下的房地产价格。

3. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的适用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4. 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。

5. 本报告的使用期限为本报告完成之日起一年，自二〇二二年九月十二日至二〇二三年九月十一日止，超过这一时限使用本评估报告结果的，需对其进行调整，甚至重估。

6. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

估价过程及有关说明详见《房地产估价结果报告》、《房地产估价技术报告》。

此致！

海南国佳土地房地产评估有限公司

法定代表人

胡永玉

二〇二二年九月十二日

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本报告陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本报告估价人员胡永玉于2022年6月1日对估价对象的室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、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. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
7. 本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性、合法性、完整性负责。
8. 估价人员仅对估价对象的价值发表专业意见。

注册房地产估价师：

姓名	估价师注册号
胡永玉	4619970003
王成家	4619970023



估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

1. 本报告以委托方提供的资料合法、真实、准确、完整为假设前提。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
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。
5. 房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
6. 不考虑特殊买家的附加出价。
7. 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，对其安全的合理假定。本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

二、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。本次估价对象无未定事项，因此无未定事项假设。

三、背离事实假设

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

委估对象已被琼海市人民法院查封，本次评估值为委估对象的房地产市场价值，涉执房地产处置司法评估不应考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。因此本报告视为没有查封、未设立抵押权及其他优先受偿权的财产进行评估，存在背离事实假设。

四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用

途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

根据《不动产登记信息查询情况说明》载明委估对象座落琼海市嘉积镇爱华东路紫瑞小区，现门牌号：兴业南一横街 15 号，委估对象房屋座落与现状标明的门牌号有差异，存在不相一致。估价人员在委托法院的法官和申请人的指认下经现场查勘分析认为应该是同一标的。

根据琼(2020)琼海市不动产权第 0013028 号《不动产权证》载明委估对象证载楼层为 5 层，估价人员实地查勘委估对象楼层现为 6 层，第 6 层为加建，委估对象房屋楼层与现状标明的楼层有差异，存在不相一致。

委估对象(2020)琼海市不动产权第 0013028 号《不动产权证》载明房屋的规划用途为住宅，实际用途也为住宅。本次评估用途一致。

五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价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，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

根据估价委托人提供的(2020)琼海市不动产权第 0013028 号《不动产权证》没有载明建筑物的建成年份，估价委托人也未提供相关建成资料，经注册房地产估价师实地调查，建成时间为 2011 年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

六、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1. 估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价时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产价值的影响，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估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 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的调整后使用。

3. 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,评估结果应当进行调整后才可使用。

4. 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。

5. 委估对象的建筑面积是以琼(2020)琼海市不动产权第0013028号《不动产权证》载明为依据,建筑面积为885平方米,其中第6层为加建,根据报告编号:明正测鉴字[2022]14号《房屋面积测绘鉴定报告》第6层建筑面积为85.31平方米,总建筑面积为970.31平方米。若委估对象建筑面积调整,估价结果应作相应的调整。

6. 本估价报告没有考虑估价对象房屋可能承担或有债务、法定优先受偿权等对房产价值的影响,也未考虑估价对象短期变现因素、未来处置风险对估价结果的影响。

7. 委估对象评估值为委估对象在价值时点的房地产的市场价值,包含房屋所有权及其所分摊使用的出让土地使用权价值,不包括室内可移动家具家电设备价值。

8. 本次评估不考虑交易税费、评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价对象的影响。

9. 本估价报告没有扣除因转让房地产所产生的应缴纳的款项及应缴纳的税费。

10. 估价人员实地查勘日期为2022年6月1日,明正测鉴字[2022]14号《房屋面积测绘鉴定报告》的出具日期2022年7月29日,委估对象在2022年7月29日与实地查勘日期2022年6月1日房屋现状无变化。本次评估报告以2022年7月29日测绘鉴定报告的出具日期为报告的价值时点。

三、本报告使用限制条件

1. 本报告评估结果只为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不能用作其它用途。凡因为委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担任何责任。

2. 本报告专为委托人使用，未经我公司同意，不得向委托方、估价利害关系人和评估报告审查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的媒体上。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。

3. 本估价报告中房地产估价所必需的资料由估价委托人提供，估价委托人提供的资料是编制本报告的基础。估价委托人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本房地产估价机构仅对上述资料作一般辨别，具体鉴定由有关部门负责。如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，本估价机构和估价人员不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

4. 估价报告的采信应当符合《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，未经法庭质证程序，估价报告不得采信。

5. 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责任。

6. 本报告的使用期限为本报告完成之日起一年，自二〇二二年九月十二日至二〇二三年九月十一日止，超过这一时限使用本评估报告结果的，需对其进行调整，甚至重估。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

1. 委托单位：琼海市人民法院；
2. 单位地址：琼海市银海路 74 号。

二、房地产估价机构

1. 房地产估价机构：海南国佳土地房地产评估有限公司；
2. 机构地址：海口市国贸路 49-1 号港澳发展大厦 15B2 室；
3. 机构资质级别：贰级；
4. 机构资格证书号：

 房地产：[2019]琼建审房估证字第 2028 号；

 土地：琼自然资估备字[2019]0043 号；

5. 法定代表人：胡永玉；
6. 联系人：胡永玉；
7. 联系电话：(0898) 68592955、68592985。

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

本次估价对象位于琼海市嘉积镇爱华东路紫瑞小区 1 栋居民楼（现门牌号：兴业南一横街 15 号），不动产权证号：琼(2020)琼海市不动产权第 0013028 号。

1. 地理位置

委估对象位于琼海市嘉积镇爱华东路紫瑞小区 1 栋居民楼（现门牌号：兴业南一横街 15 号），东为巷道，南为巷道，西为五层居民楼（门牌号：兴业南一横街 13 号），北为居民房，区内有琼海市嘉积镇人民政府、琼海市司法局、琼海市信访局、琼海市人力资源和社会保障局、琼海市就业局、嘉积镇派出所、海南省血液中心琼海分中心、琼海市嘉积第二中学、天使城堡幼儿园、金艺幼儿园、门山园多河文化谷、香万里美食城、华荣大药房（爱华分店）、千佰汇超市（爱华路店）、万特广场、琼海站、海南省琼海

市公证处、壹品酒店、新琼珠酒店、琼海福来登精品酒店、新金瑞商务酒店(琼海高铁站店)、中国农业银行(琼海爱华分理处)等公共服务配套设施完善,有琼海怡博花园、绿叶经典、新天地阳光城、景成·花半里、海城·时代广场、鸿信嘉博棕榈园等住宅区,交通、供水、排水、供电、电信等基础设施完善。有6路、11路、12路、81路公交车在爱华东路上通过,交通方便。

2. 房产权利状况

(1) 不动产权登记状况

不动产权登记状况表

不动产权证号	琼(2020)琼海市不动产权第0013028号
权利人	符式高
共有情况	单独所有
坐落	琼海市嘉积镇爱华东路紫瑞小区
不动产单元号	469002100025GB05231F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积: 180 m ² /房屋建筑面积: 885 m ² 。
使用期限	国有建设用地使用权起至2052年01月01日止
权利其他状况	独有土地使用权面积: 180 平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 5 层
本证由琼(2020)琼海市不动产权第0012460号不动产权利转移登记。 本不动产权登记为网上行政审批。	

(2) 不动产登记证明

不动产登记证明表

不动产证明号	琼(2020)琼海市不动产证明第 004642 号
证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	中国邮政储蓄银行股份有限公司琼海支行
义务人	符式高
坐落	琼海市嘉积镇爱华东路紫瑞小区
不动产单元号	469002100025GB05231F00010001
其他	抵押方式：一般抵押 担保债权的数额：400 万元 债务履行期限：2020 年 07 月 28 日至 2050 年 07 月 28 日 不动产权证书号：琼（2020）琼海市不动产权第 0013028 号 抵押范围：180 平方米国有建设用地使用权及 885 平方米建筑面积一并抵押
附记	不动产抵押权首次登记 本不动产权登记为网上行政审批

3. 委估物概况

委估对象为琼海市嘉积镇爱华东路紫瑞小区 1 栋居民楼（现门牌号：兴业南一横街 15 号），建筑结构为钢筋混凝土结构，建成时间为 2011 年，总建筑层数 6 层，1-5 层办证建筑面积为 885 平方米，第 6 层加建建筑面积为 85.31 平方米，总建筑面积为 970.31 平方米，无电梯，用途为住宅，户型：第一层：1 大开间 1 房 1 厅 1 卫；第二至四层：6 间（1 房 1 卫 1 阳台）和 1 间电机房；第五层：4 房 1 厅 1 厨 5 卫 1 阳台；第六层：3 间（1 房 1 卫 1 阳台）和 1 露台，中等装修，南北朝向，通风采光较好。水电已通，灯具已安装。

委估对象装修如下：

(1) 第 1 层房屋装修状况

外墙：上为白色条形瓷砖，下为黄色瓷砖外墙。

内墙：上为白色乳胶漆，下为 1.45 米瓷砖内墙。

天花：白色乳胶漆。

楼地面：60cm×60cm 地板砖地面。

门窗：外为不锈钢防盗门，铝合金玻璃窗，外加不锈钢防盗网封闭。

卫生间：30cm×30cm 地板砖地面，瓷砖内墙到顶，天花为白色乳胶漆，塑夹板玻璃窗门，设有蹲式便器。

(2) 第 2 层-第 4 层和第 6 层房屋装修状况

内墙：白色乳胶漆。

天花：白色乳胶漆。

楼地面：60cm×60cm 地板砖地面。

门窗：外为防盗门，铝合金玻璃窗，外加不锈钢防盗网封闭。

卫生间：30cm×30cm 地板砖地面，瓷砖内墙到顶，天花为白色乳胶漆，塑夹板玻璃窗门，设有蹲式便器。

阳台：30cm×30cm 地板砖地面，铝合金玻璃推拉门，不锈钢防盗网封闭，设有洗手盆。

楼梯：楼梯面铺瓷砖，不锈钢扶手。

(3) 第 5 层房屋装修状况

内墙：厅为白色乳胶漆，木板装饰电视背景墙。

天花：厅为塑夹板吊顶，饰有灯池。

楼地面：60cm×60cm 地板砖地面。

门窗：外为防盗门，铝合金玻璃窗，外加不锈钢防盗网封闭。

卫生间：30cm×30cm 地板砖地面，瓷砖内墙到顶，天花为白色乳胶漆，塑夹板玻璃窗门，设有蹲式便器。

阳台：30cm×30cm 地板砖地面，铝合金玻璃推拉门，不锈钢防盗网封闭，设有洗手盆。

楼梯：楼梯面铺瓷砖，不锈钢扶手。

五、价值时点：二〇二二年七月二十九日。

六、价值类型：估价采用的价值标准为委估对象在价值时点的房地产的市场价值。

七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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. 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。

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或价格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。

6. 兼顾近期现状与远期市场发展相结合原则。

八、估价依据

(一) 国家有关法律、法规、规章、政策性文件及司法解释

1. 《中华人民共和国民法典》（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》（2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
5. 《中华人民共和国民事诉讼法》（2017 年 6 月 27 日第三次修正）；
6. 《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》（国务院令 55 号）；
7. 《不动产登记暂行条例》（2015 年 3 月 1 日起实施）；
8. 《海南经济特区土地管理条例》（2018 年 4 月 3 日第三次修改，自 2018 年 4 月 3 日起施行。）

9. 其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

(二) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 琼海市人民法院(2022)琼 9002 执 689 号《委托书》；
2. 琼(2020)琼海市不动产权第 0013028 号《不动产权证》；
3. 琼(2020)琼海市不动产证明第 0004642 号《不动产登记证明》；
4. 报告编号：明正测鉴字[2022]14 号《房屋面积测绘鉴定报告》。

(四) 注册房地产估价师调查搜集的估价所需资料。

1. 中国人民银行公布的金融机构人民币存款贷款基准利率；
2. 海南省建筑市场行情；
3. 估价人员市场调查、现场勘查资料
4. 琼海市房地产交易案例资料；
5. 琼海市近期房地产市场行情。

九、估价方法

1. 估价主要方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

2. 本次估价选用的估价方法

按照房地产估价规范(GB/T50291-2015)对估价方法的选择的要求，和估价方法适用的估价对象的条件规定，估价人员根据估价目的、估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，结合估价对象的具体特点和实际情况，对办证的房产本次评估选择比较法和收益法进行评估，最后根据两种方法的评估结果综合确定委估对象价格。委估对象屋顶有加建的建筑物，对加建的建筑物采用成本法评估。

(1) 选择比较法的理由

委估对象为琼海市的住宅用房，估价对象所在区域或邻近区域近期有

类似的住宅用房的房地产成交案例较多，故可采用比较法进行评估。比较法估价的基本思路：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。

比较法公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

(2) 选择收益法的理由

委估对象为住宅用房，同类住宅以出租方式获取收益的情形很多，具有潜在收益性，拟选用收益法进行评估。收益法估价的基本思路：预计估价对象未来的收益，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。

收益法公式：

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

V：房地产价格

a：年净收益

r：资本化率

s：年收益递增率

n：收益年限

(3) 选择成本法的理由

委估对象屋顶有加建的建筑物，建筑物的建筑成本可通过市场调查取得，因此可采用成本法对估价对象加建建筑物价格进行评估。成本法估价的基本思路：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，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。

成本法公式：

委估对象建筑物现时价格=建筑物重置价-建筑物折旧
=开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+销售利润-建筑物折旧

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的分析，经测算，在价值时点二〇二二年七月二十九日，位于琼海市嘉积镇爱华东路紫瑞小区1栋居民楼（现门牌号：兴业南一横街15号），建筑面积为970.31平方米，房地产总价值为676.64万元，大写人民币陆佰柒拾陆万陆仟肆佰元整。详细评估结果如下：

1. 委估对象1-5层房地产（办理不动产权证），办证建筑面积885平方米，房地产单价为7355元/m²，房地产总价值为650.92万元。

2. 委估对象第6层建筑物（无证），加建部分建筑面积为85.31平方米，建筑物单价为3015元/m²，建筑物总价值为25.72万元。

十一、估价人员

注册房地产估价师：

姓名	估价师注册号
胡永玉	4619970003
王成家	4619970023



十二、实地查勘期：二〇二二年六月一日

十三、估价作业期

二〇二二年六月一日至二〇二二年九月十二日。