

房地产估价报告

估价项目名称：鹤山市沙坪鹤山碧桂园星语一街 21 号 501 房的房地产价值评
估

委托方：佛山市禅城区人民法院

估价方：佛山市中毅土地房地产评估有限公司

估价人员：邓慧娟、梁飞

估价作业日期：二〇一五年五月十四日至二〇一五年五月十八日

估价报告编号：顺中评报字[2015]J05108 号

案号：(2015)佛城法评字第 153 号

目 录

- 一、致委托方函
- 二、估价师声明
- 三、估价的假设和限制条件
- 四、房地产估价结果报告
 - (一) 委托方
 - (二) 估价方
 - (三) 估价对象
 - (四) 估价目的
 - (五) 估价时点
 - (六) 价值定义
 - (七) 市场背景描述与分析
 - (八) 最高最佳使用分析
 - (九) 估价依据
 - (十) 估价原则
 - (十一) 估价方法
 - (十二) 估价结果
 - (十三) 估价人员
 - (十四) 估价作业日期
 - (十五) 估价报告应用的有效期
- 五、附件
 - (一) 估价对象实物照片
 - (二) 估价对象位置示意图 (截图)
 - (三) 《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》(复印件)
 - (四) 《广东省商品房买卖合同》(复印件)
 - (五) 估价机构营业执照复印件
 - (六) 估价机构资格证书复印件
 - (七) 房地产估价师注册证书

房地产估价结果一览表

估价报告编号: 顺中评报字[2015]J05108号

价值时点: 2015年05月14日

买受人	估价对象	商品房买卖合同编号	建筑面积(m ²)	交易成本(万元)	变现价值		土地使用权性质: 国有
					总价(万元)	单价(元/m ²)	
刘国宏	鹤山市沙坪鹤山碧桂园星语一街21号501房	201200721198	141.65	8.2251	57.0	4024	

需要说明的事项:

- 1、估价对象权属资料以《广东省商品房买卖合同》为准。
- 2、本评估报告仅为人民法院依法拍卖估价对象提供市场价值参考,不作其它用途。
- 3、本次交易成本内涵: 执行过程中因房地产转让发生的, 需由转让方缴纳的税、费等。
- 4、本次交易成本的确定, 以估价师知悉的相关计费标准为准, 实际需补交的交易成本金额以有关管理机构核定及服务机构收费为准。
- 5、本评估报告须整体使用, 单独使用任何一部分是无效的。



估价机构: 佛山市中毅土地房地产评估有限公司 (加盖公章)

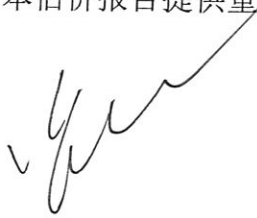
二〇一五年五月十八日

二、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察。
- 6、没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：



注册房地产估价师：



三、估价的假设和限制条件

(一) 估价的假设

(1) 本报告以价值时点的估价对象权益、实物、区位状况以及房地产市场状况、房地产政策、法规为前提;

(2) 在本价值时点, 估价对象为商品房, 产权明晰, 手续合法, 不可以在公开市场上自由交易, 房地产市场是区域市场;

(3) 估价对象建筑工程质量合格, 无基础、结构等方面问题或缺陷;

(4) 委托人所提供的有关估价对象的资料真实、有效。

(二) 估价的限制条件

1、有关估价对象的产权等资料取自委托方, 其合法性、真实性、完整性由委托方负责, 本机构不负任何责任, 如资料有误, 本报告随之失效;

2、本次估价未考虑查封等权利限制对其价值的影响;

3、本估价报告结果未考虑待估房地产租赁契约(包含租赁面积、租赁期限、租金及租金的收取方式、是否转租)等因素影响;

4、本估价报告结果未考虑待估房地产是否拖欠物业管理费、水电费、有线电视费等费用影响;

5、由于委估方只提供了《广东省商品房买卖合同》, 此次建筑面积按《广东省商品房买卖合同》中的面积计算, 如果实际建筑面积有变化, 应对评估值做相应调整, 且此评估值未包括办理《房地产权证》的费用;

6、本报告未考虑估价对象所有权人和其经营者所承担的债务和决策失误对估价对象价值的影响;

7、本报告的估价结果是估价对象在报告所列明之价值时点的价值, 不能作为在其他时点的价值;

8、本估价报告仅适用于报告所列明之估价目的, 其他用途的运用均无效;

9、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效, 本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任;

10、本估价报告应在应用有效期内使用, 超过应用有效期本报告随之失效, 对于超过此期限使用本报告的, 本公司不承担任何责任;

11、本报告解释权属本公司所有，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的个人或机构。

四、房地产估价结果报告

(一) 委托方: 佛山市禅城区人民法院

(二) 估价方

估价方名称: 佛山市中毅土地房地产评估有限公司

法定代表人: 梁飞

估价方地址: 佛山

市顺德区大良凤山中路 3 号 1002 办公室

联系人: 梁景祥

联系电话: 0757-22381116 13823471691

(三) 估价对象

1、区位状况

待估房地产位于鹤山市沙坪鹤山碧桂园星语一街 21 号 501 房, 所属建筑物门前约临 6 米小区路, 交通便捷度较好。估价对象位于大型别墅区内, 商服繁华度一般, 周围环境、景观好, 绿化面积大, 噪声小, 适宜居住。该区域社服设施配套较完备, 附近有幼儿园、学校、市场、超市、汽车站等; 该区域各项市政基础设施配套完备, 能满足该地段使用要求。

2、房地产状况:

(1) 实物状况

估价对象为楼梯商品房, 建筑面积为 141.65 m², 套内建筑面积为 128.91 m², 所属建筑物为钢筋混凝土结构六层, 约建于 2012 年, 委估对象位于第五层, 层高约 3.0 米。建筑物外墙面部分贴仿古砖, 部分扫外墙漆, 进户大门为实木门, 铝窗, 未入室内查勘, 此次按普通装修评估。公共楼梯踏步铺防滑地砖, 安装铸铁木扶手。建筑物的通风、采光条件较好, 能保证正常使用之需要, 物业管理为封闭式小区管理。

(2) 权益状况

至估价基准日, 委托方未提供估价对象权属证书, 仅提供《广东省商品房买卖合同》, 据委托方提供《广东省商品房买卖合同》记载, 合同编号为 201200721198, 委估对象土地用途为城镇混合住宅用地, 房屋用途为住宅, 土地使用权性质为国有, 土地使用权取得方式为出让, 房屋所有权取得方式为买卖, 买受人为刘国宏, 土地使用年限为 70

年, 终止日期至 2073 年 06 月 19 日止, 至估价基准日, 已使用约 12 年, 约剩余 58 年, 地号为 010231086。

(四) 估价目的: 为委托方执行司法拍卖提供价值参考

(五) 估价时点: 二〇一五年五月十四日

(六) 价值定义: 本次估价确定待估对象的价值是指估价对象现状于估价时点在公开市场条件下为委托方执行司法拍卖提供价值参考为目的所表现的市场价值。

(七) 市场背景描述与分析

1、江门土地及房地产市场概况

(1) 2014 年江门市土地市场状况:

①从供应情况分析: 据调查, 2014 年江门蓬江、江海两区共计划供地面积约 10,226.58 亩, 计划供应土地 37 宗, 其中房地产开发用地 10 宗, 公共管理与公共服务用地 15 宗, 工业用地 12 宗, 详见下表。

2014 年江门市区 (蓬江区、江海区) 土地计划供应计划表

面积单位: 亩

用地类型	供应面积	宗数
房地产开发用地	652.00	10
公共管理与公共服务用地	6999.58	15
工业用地	2575.00	12
合计	10,226.58	37

注: 基础数据来源于江门市国土资源局网站

②从市场成交情况分析: 2014 年江门市国有建设用地实际成交量为 52 宗 (不包含工业用地及公共管理与公共服务用地), 比 2013 年减少 22 宗, 各类土地成交面积 105.83 万平方米, 同比下降 51.2%, 成交金额 38.63 亿元, 同比下降 21.4%, 2014 年江门土地成交呈量价齐跌的态势。详见下表:

2014 年江门市各区土地成交情况表

区域	成交宗数	成交土地面积 (万平方米)	面积同比	成交总价(亿元)	总价同比
中心城区	12	39	-12%	18.23	-5.2%
新会区	16	39.54	108.7%	14.82	126.8%

鹤山市	9	22.22	-58.3%	4.56	-40.5%
台山市	5	0.13	-96.7%	0.14	-97.9%
恩平市	9	0.24	-91.7%	0.49	-79.5%
开平市	1	0.14	-95.7%	0.065	-99%
全市	52	105.83	-51.2%	38.63	-21.4%

注：不包含工业用地及公共管理与公共服务用地

同比 2013 年，从交易宗数看，除新会区外均有不同程度的下降，鹤山市作为 2013 年最为活跃的土地交易市场，2014 年成交量虽然出现大幅度下降，但依旧不乏焦点。保利地产进军鹤山拿下三宗商住地。

③从溢价情况分析

2014 年江门市各区整体住宅地价溢价率为负数，只有中心城区 3 宗住宅地溢价成交，最高溢价 30.53%，相比 2013 年的 6 幅溢价成交，54.35%的平均溢价率以及 235%的最高溢价率都逊色不少，主要原因是房企拿地谨慎和市场的观望情绪渐浓，高溢价地块难现，底价成交现象继续扩大。

(2) 2014 年江门市房地产市场概况：

2014 年江门市商品房累商品房累计批准预售面积 221.35 万平方米，同比减少 4.9%；住宅累计批准预售 17679 套，同比增加 36.7%。截至 12 月底市场待售的商品住宅共约 14500 套，环比增长 0.7%，同比增加 57.6%，库存压力大；成交方面蓬江区、江海区在创下了成交量的新高，达 12469 套。至年底，住宅累计网签面积 134.15 万平方米，同比减少 0.7%；累计网签 12469 套，同比增长 6.9%。成交面积上，全年而言，存量住宅累计成交面积 50.93 万平方米，同比减少 31.9%；累计成交 5343 套，同比减少 29.5%。

从数据上看，2014 年房地产市场交易较 2013 年活跃，但 2014 年签约的面积仍小于批准预售面积，即待售住宅的数量仍在增加，年初库存 9000 多套，一直攀高至 14400 套。

2014 年，江门市中心城区商品房成交套数为 12469 套，商品住宅平均单价为 6,502 元/m²，同比下跌 0.4%。各月成交量见表：

2014 年与 2013 年住宅成交套数对比表

单位：套

年期	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------

2014年	999	508	807	806	789	1052	875	1057	975	1293	1641	1667
2013年	937	629	1109	935	906	723	819	978	821	1735	932	1140
同比%	6.62	-19.24	-27.23	-13.8	-12.91	45.5	6.8	8.1	18.76	-25.48	76.07	46.23

注：数据来源江门市住房和城乡建设局网站。

伴随着国家和地方土地管理制度的不断强化和土地使用制度改革创新步伐的加快，江门市的房地产市场发育会日趋成熟，城市土地潜能会得到进一步的发挥。通过对一系列房地产宏观政策的认真贯彻执行落实，必将推进房地产市场的良性运行。

2、政策环境

(1) 产业政策

为贯彻落实《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）精神，加强对工业用地的调控和管理，促进土地节约集约利用，根据土地等级、区域土地利用政策等，部统一制订了《全国工业用地出让最低价标准》（国土资发〔2006〕307号），明确规定工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让底价和成交价格均不得低于所在地土地等别相对应的最低价标准。

进入“十二五”时期，国内外经济社会发展环境继续发生深刻变化，鹤山市经济社会发展呈现新的阶段性特征，既面临难得的历史机遇，也面临诸多风险挑战，处于可以大有作为的重要战略机遇期。《鹤山市国民经济和社会发展的第十二个五年规划纲要》明确指出，构建以先进制造业为先导、支柱产业为支撑、现代服务业快速发展的现代产业体系。优先发展先进制造业，充分利用珠三角地区装备制造业发达的产业优势，主动融入和参与产业链分工合作，尤其是紧紧抓住广佛地区汽车工业崛起，重点发展汽车零部件、精密铸造、机电设备等制造业，打造珠三角先进制造业重要生产基地和配套产业基地。大力发展新兴主导产业，力争到2015年产业规模超过200亿元，到“十二五”期末，新光源、新材料等成为主导产业。改造提升优势传统产业，推进引进适用技术、信息技术、文化创意、现代管理模式与传统产业融合，重点抓好制鞋、印刷、金融制品等优势传统产业向价值链高端攀升和向微笑曲线两端延伸，到“十二五”期末，传统产业层次有明显提升，形成多个产业规模超过50亿元的行业。加快调整优化工业布局，统一规划全市产业布局，明确工业发展重点区域，通过整合三大工业片区和完善产业配套，以大平台吸引项目，以大项目推动大发展，形成以点连线，以线带面，点、线、面直辖市发展的工业空间格局。加快发展现代服务业，争到“十二五”期间全面启动物

流园区建设，使之成为区域性大型物流集散地。积极发展房地产业，加强房地产发展规划。

合理的产业政策是房地产健康发展的保障，以上政策文件的落实，起到建立土地市场形成价格机制和发挥市场配置资源的基础性作用，促进土地节约集约利用，具有十分重要的意义

(2) 税收政策

①营业税

2015年3月30日，财政部、国家税务总局下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2015]39号），《通知》确定：“个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税”。

②城市维护建设税

城市维护建设税一般以纳税人实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计税依据。根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》及其《关于〈广东省城市维护建设税实施细则〉的修改决定》（广东省人民政府令第35号）有关规定，禅城区、南海区、顺德区、三水区、高明区城市维护建设税预征率为7%，其他各镇城市维护建设税预征率为5%。

③教育费附加

教育附加费是对缴纳增值税、消费税、营业税的单位和个人征收的一种附加费，其作用是发展地方性教育事业，扩大地方教育经费的资金来源。根据《征收教育费附加的暂行规定》，教育费附加率为3%。

④地方教育附加

财政部下发《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98号），要求各地统一征收地方教育附加，对已征收地方教育附加的地区统一征收率为2%。

⑤印花税

2008年10月22日，财政部、国家税务总局下发《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税[2008]137号），对个人销售或购买住房暂免征收印花税。

⑥土地增值税

为深入贯彻《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）精神，促进房地产行业健康发展，合理调节房地产开发收益，充分发挥土地增值税调控作用，2010年5月25日，国家税务总局下发《关于加强土地增值税征管工作的通知》。《通知》指出：“核定征收率原则上不得低于5%，除保障性住房外，东部地区省份预征率不得低于2%，中部和东北地区省份不得低于1.5%，西部地区省份不得低于1%。”

2013年01月17日，《江门市地方税务局关于调整江门市二手转让房地产土地增值税核定征收率的公告》（江门市地方税务局公告2013年第2号）下发，《公告》对江门市内二手转让（包括二手以上转让）房地产土地增值税核定征收率调整如下：“土地增值税预征率调整为：转让二手房产5%；蓬江、江海、新会区转让工业用地使用权5.5%，鹤山、台山、开平、恩平征收5%；蓬江、江海、新会区转让非工业用地使用权6%，鹤山、台山、开平、恩平征收5.5%”。

⑦个人所得税

2013年3月1日，“新国五条”细则出台，除要求统一实施限购、扩大限购范围外，还要求依法对个人转让住房所得征收20%个人所得税。对个人转让自用5年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税。

⑧契税

广东省人民政府下发《广东省契税实施办法》（广东省人民政府令第41号(文号)），要求各地统一征收契税，征收率为3%。

以上政策的落实促进江门市房地产市场健康发展，进一步完善税收管理，营造公平纳税环境提供了良好的条件。

(3) 金融政策

在存款准备金率调整方面：中国人民银行决定自2015年4月20日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点。在此基础上，为进一步增强金融机构支持结构调整的能力，加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设等的支持力度，自2015年4月20日起对农信社、村镇银行等农村金融机构额外降低人民币存款准备金率1个百分点，并统一下调农村合作银行存款准备金率至农信社水平；对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金率2个百分点；对符合审慎经营要求且“三农”或小微企业贷款达到一定比例的国有银行和股份制商业银行可执行较同类机构法定水平低0.5

个百分点的存款准备金率。中国人民银行决定，自 2015 年 2 月 5 日起下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。

在利率调整方面：中国人民银行决定，自 2015 年 3 月 1 日、2015 年 5 月 11 日起两次下调金融机构人民币存贷款基准利率 0.25 个百分点。金融机构一年期贷款基准利率下调至 5.1%；一年期存款基准利率下调至 2.25%。

2015 年 3 月 30 日，《中国人民银行住房城乡建设部中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》发布，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付 30%。

随着银行贷款利率的调整，减轻了首层置业或者将要置业这一部分的还贷太力或者借贷压力，对江门市房地产开发产生了一定的影响。

3、鹤山市市场背景分析

鹤山市，隶属于广东省江门市管辖，位于珠江三角洲腹地，紧连佛山市，毗邻珠三角大中城市群。

初步核算，2014 年鹤山市地区生产总值 230.76 亿元，同比增长 6.9%，速在江门地区排名第 4。分产业看，第一产业增加值 16.87 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 126.81 亿元，增长 9.6%；第三产业增加值 87.09 亿元，增长 3.2%。三大产业的比例是 7.3:55:37.7。人均地区生产总值 46088 元，增长 5.7%。其中工业对 GDP 增长的贡献率达 77.2%，是拉动 GDP 增长的主要动力，鹤山市全年实现规模以上工业总产值 473.00 亿元，增长 12.5%；规模以上工业增加值 112.05 亿元，增长 10.3%，增速在江门地区排名第 4。

2014 年鹤山市第三产业占整个地区经济总量的比重为 37.7%，与 2013 年持平，鹤山市第三产业还有很大发展空间。发展鹤山第三产业，首先要发展自身优势行业。结合宜居投资，建立集悠闲文化、娱乐、消费一体的商业中心。加强房地产开发配套设施建设，整合鹤山旅游资源，增强鹤山文化影响力，吸引外来消费群体，打造集综合商贸、住宿餐饮、旅游悠闲功能为一体的特色第三产业链。

(八) 最高最佳使用分析

在合法前提下的最高最佳使用是能够使房地产获利最大的使用方式。房地产价格受

土地与建筑物组合状态以及其与外部环境是否保持协调等方面的影响,当这些因素配合适当均衡时,房地产的效用便能高度发挥,而达到最高最佳使用状态。据调查估价对象目前估价对象已处于最佳使用。

(九) 估价依据:

1、法律法规依据

- (1) 《中华人民共和国物权法》;
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (4) 《中华人民共和国城市规划法》;
- (5) 《城市房地产转让管理规定》(建设部令第96号);
- (6) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- (7) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
- (8) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21号);
- (9) 《广东省高级人民法院司法委托评估工作细则》(粤高法发〔2009〕86号)和广东省高级人民法院关于委托评估、拍卖工作的若干规定。

2、委托方提供的相关权属资料复印件及其他有关资料复印件

- (1)、《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》(复印件);
- (2)、《广东省商品房买卖合同》(复印件);

3、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- (1) 评估人员市场调查所得的转让案例等交易资料;
- (2) 估价机构掌握和估价人员实地勘查资料;
- (3) 本公司收集的房地产市场信息、基准地价、建筑工程造价信息等资料。

(十) 估价原则

- 1、合法原则
- 2、替代原则;
- 3、最高最佳使用原则;
- 4、估价时点原则;
- 5、清算原则。

(十一) 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料,进行了实地勘察,并对邻近地段或区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后,决定此次估价采用市场比较法进行估价。

市场比较法是根据替代原理,选取与估价对象的估价时点相近发生了交易的类似房地产进行比较,对这些房地产的已知价格进行交易情况、日期、区域因素、个别因素进行修正,得出委估对象的价值。

计算公式:估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正×建筑面积

(十二) 估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,在认真分析现有资料的基础上,采用科学的估价方法,经过周密准确的测算,并结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析,确定估价对象于价值时点的估价结果为:人民币伍拾柒万元整(¥570,000元),按建筑面积单价4024元/平方米(详见《房地产估价结果一览表》)。

(十三) 估价人员

估价人员:邓慧娟

签名:

估价人员:梁飞

签名:

(十四) 估价作业日期

2015年05月14日至2015年05月18日

(十五) 估价报告应用的有效期

本报告在市场情况无较大波动时有效期为一年(自2015年05月18日起至2016年05月17日止),若市场有较大波动或超过一年,需重新进行评估。

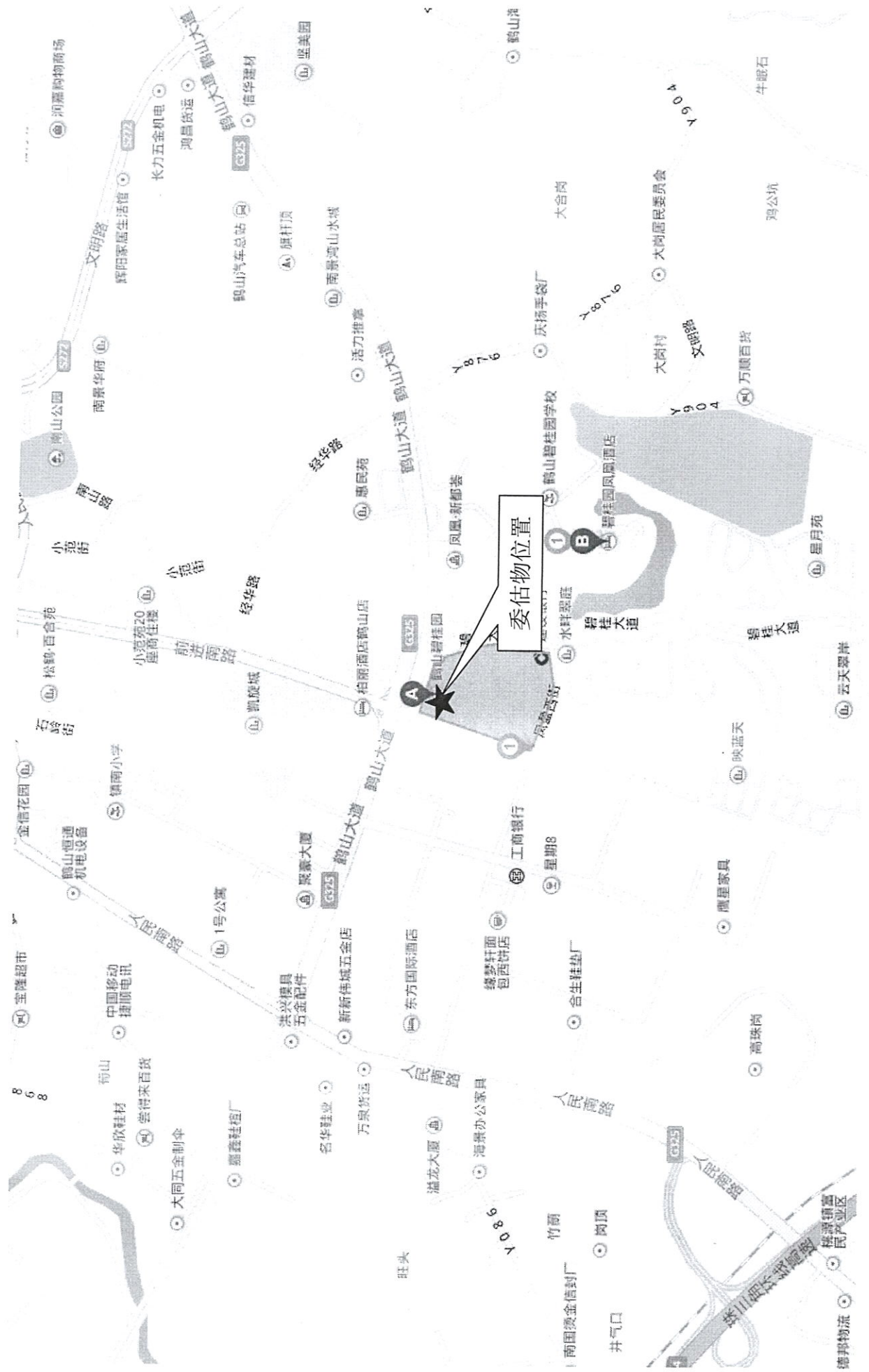
佛山市中毅土地房地产评估有限公司

二〇一五年五月十八日



鹤山市沙坪鹤山碧桂园星语一街 21 号 501 房





佛山市禅城区人民法院

评估、核价委托书

(2015)佛城法评字第153号

佛山市中毅土地房地产评估有限公司：

依照最高人民法院《关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第四十七条及其它相关规定，经摇号确定委托贵公司对本院(2015)佛城法执字第659号案中鹤山市沙坪鹤山碧桂园星语一街21号501房一套进行评估。

一、自收到评估委托书后10日内，评估机构应向执行案件承办人书面申请勘查标的物现场的日期，由承办人结合工作实际予以安排。评估机构不得与当事人私自前往评估，如发现评估机构违反本院《关于评估、拍卖工作若干规定》的，本院可撤销本次委托，并可视情况取消评估机构6个月以上参与本院摇珠的资格直至建议上级法院取消其为选定评估机构的入围资格。

二、评估机构在完成现场勘查后(标的物不需要进行现场勘查的自收到评估委托书起)10日内必须将评估报告一式六份交到本院执行局内勤，报告内必须附有3张以上的标的物的照片。如因特殊情况不能按时提交报告的，应在期限届满前3日内以书面形式向本院说明原因和提出延期申请，如无特殊情况又不能按时提交评估报告的，取消6个月参与本院摇珠的资格。

三、当事人对评估报告提出异议的，评估机构须在收到异议书之日起3日内作出书面答复。

四、评估费以省物价部门核准的收费标准，按照标的物的拍卖成交价计算。如标的物以物抵债(包括拍卖未成交而以物抵债)，以抵债价为标准计算。如标的物拍卖不出或者评估后以物抵债，当事人均无能力支付评估费的，不支付费用。经价格复核评估结论显失公平或因不符合法律、法规和本院要求而被本院撤销评估委托的，不支付评估费。

五、本院在将拍卖款退给申请人之日或当事人支付评估费后五个工作日内通知评估机构收取评估费。附：(相关资料复印件)

承办人：杨松 联系电话：0757-82901743

