

防伪码:20180607253990



房地产司法鉴定估价报告

(海南)正理(2018)房(估)字第房0319号

估价项目名称:海口市琼山区龙昆南路75号红城湖国际广场27套
住宅房地产及地下77个停车位司法鉴定市场价值
评估

估价委托人:海口市中级人民法院

房地产估价机构:海南正理房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师:姓名:苏世玲 注册号:4620160007

姓名:王云松 注册号:4620040035

估价报告出具日期:二〇一八年六月七日

海南正理房地产资产评估咨询有限公司

(海南)正理(2018)房(估)字第房0319号

致估价委托人函

海口市中级人民法院：

受贵院委托，我司对位于海口市琼山区龙昆南路75号红城湖国际广场27套住宅房地产及地下77个停车位市场价值进行了评估。

受理委托后，由海口市中级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，对海口市中级人民法院执行股权转让纠纷一案之目的，而委托评估被执行人海南金缘投资开发有限公司名下位于海口市琼山区龙昆南路75号红城湖国际广场27套住宅房地产及地下77个停车位进行了核对，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：为海口市中级人民法院执行案件提供房地价值参考依据。

估价对象：位于海口市琼山区龙昆南路75号红城湖国际广场B栋12套、C栋15套共27套住宅房地产及地下77个停车位，住宅房地产建筑面积共为3932.45平方米，地下停车位建筑面积共为4353.41平方米（套内建筑面积为951.08平方米），估价对象合法用途为住宅、车库，实际用途为住宅、车库；证载权利人为海南金缘投资开发有限公司。财产范围包括建筑物、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：2018年5月11日，为实地查勘期。

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，包括建筑物及其分摊国有出让土地使用权价值。

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，对海口市中级人民法院委托估价的位于海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 27 套住宅房地产及地下 77 个停车位于 2018 年 5 月 11 日的房地价值形成估价意见如下：

住宅房地产估价结果表

序号	栋号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	B 栋	502	143.69	12305	176.8105
2	B 栋	504	153.58	12063	185.2636
3	B 栋	602	143.69	12368	177.7158
4	B 栋	704	153.58	12188	187.1833
5	B 栋	1002	143.69	12624	181.3943
6	B 栋	1003	125.88	13132	165.3056
7	B 栋	1102	143.69	12687	182.2995
8	B 栋	1201	146.6	12501	183.2647
9	B 栋	1401	146.6	12626	185.0972
10	B 栋	1404	153.58	12626	193.9101
11	B 栋	1501	146.6	12689	186.0207
12	B 栋	1901	146.6	12939	189.6857
13	C 栋	502	143.69	12305	176.8105
14	C 栋	602	143.69	12368	177.7158
15	C 栋	702	143.69	12432	178.6354
16	C 栋	802	143.69	12496	179.555
17	C 栋	1203	125.88	12879	162.1209
18	C 栋	1804	153.58	12876	197.7496
19	C 栋	2001	146.6	13391	196.3121
20	C 栋	2101	146.6	13455	197.2503
21	C 栋	2201	146.6	13520	198.2032

序号	栋号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
22	C 栋	2204	153.58	13126	201.5891
23	C 栋	2301	146.6	13584	199.1414
24	C 栋	2304	153.58	13189	202.5567
25	C 栋	2501	146.6	13713	201.0326
26	C 栋	2601	146.6	13777	201.9708
27	C 栋	2602	143.69	14053	201.9276
合计	—	—	3932.45	—	5066.5220

停车位估价结果表

序号	所在楼层	房号	建筑面积 (m ²)	车位数量 (个)	评估总价 (万元/ 个)
1	地下负 1 层	133	56.46	1	13.3711
2	地下负 1 层	134	56.46	1	13.1037
3	地下负 1 层	135	56.46	1	13.1037
4	地下负 1 层	136	56.46	1	13.3711
5	地下负 1 层	137	56.46	1	13.3711
6	地下负 1 层	138	54.2	1	13.3711
7	地下负 1 层	139	54.2	1	13.3711
8	地下负 1 层	140	54.2	1	13.3711
9	地下负 1 层	141	56.46	1	13.1037
10	地下负 1 层	142	56.46	1	13.3711
11	地下负 1 层	143	56.46	1	13.3711
12	地下负 1 层	144	56.46	1	13.3711
13	地下负 1 层	145	56.46	1	13.3711
14	地下负 1 层	146	56.46	1	13.3711
15	地下负 1 层	147	56.46	1	13.3711
16	地下负 1 层	148	56.46	1	13.3711
17	地下负 1 层	149	56.46	1	13.1037
18	地下负 1 层	150	56.46	1	13.1037
19	地下负 1 层	151	56.46	1	13.1037
20	地下负 1 层	152	56.46	1	13.1037
21	地下负 1 层	153	56.46	1	13.1037
22	地下负 1 层	154	56.46	1	13.1037
23	地下负 1 层	155	56.46	1	13.3711
24	地下负 1 层	156	56.46	1	13.3711
25	地下负 1 层	157	56.46	1	13.3711
26	地下负 1 层	158	56.46	1	13.3711

序号	所在楼层	房号	建筑面积 (m ²)	车位数量 (个)	评估总价 (万元/ 个)
27	地下负 1 层	159	56.46	1	13.1037
28	地下负 1 层	160	56.46	1	13.1037
29	地下负 1 层	161	69.61	1	13.6385
30	地下负 1 层	162	54.2	1	13.6385
31	地下负 1 层	163	54.2	1	13.6385
32	地下负 1 层	164	54.2	1	13.6385
33	地下负 1 层	165	54.2	1	13.6385
34	地下负 1 层	166	56.46	1	13.6385
35	地下负 1 层	167	56.46	1	13.6385
36	地下负 1 层	168	56.46	1	13.6385
37	地下负 1 层	169	56.46	1	13.6385
38	地下负 1 层	170	62.11	1	13.6385
39	地下负 1 层	171	63.01	1	13.6385
40	地下负 1 层	172	56.46	1	13.1037
41	地下负 1 层	173	56.46	1	13.1037
42	地下负 1 层	174	56.46	1	12.8363
43	地下负 1 层	175	56.46	1	13.1037
44	地下负 1 层	177	58.72	1	13.1037
45	地下负 1 层	178	56.46	1	13.3711
46	地下负 1 层	179	56.46	1	13.3711
47	地下负 1 层	180	56.46	1	13.3711
48	地下负 1 层	181	56.46	1	13.1037
49	地下负 1 层	182	56.46	1	13.1037
50	地下负 1 层	183	56.46	1	13.3711
51	地下负 1 层	184	56.46	1	13.3711
52	地下负 1 层	185	56.46	1	13.3711
53	地下负 1 层	186	56.46	1	13.3711
54	地下负 1 层	187	56.46	1	13.1037
55	地下负 1 层	188	56.46	1	13.1037
56	地下负 1 层	189	56.46	1	13.1037
57	地下负 1 层	191	53.08	1	13.1037
58	地下负 1 层	192	56.46	1	13.1037
59	地下负 2 层	243	57.55	1	13.1037
60	地下负 2 层	244	57.55	1	13.1037
61	地下负 2 层	245	57.55	1	13.1037
62	地下负 2 层	246	57.55	1	13.1037

序号	所在楼层	房号	建筑面积 (m ²)	车位数量 (个)	评估总价 (万元/ 个)
63	地下负 2 层	247	56.46	1	13.1037
64	地下负 2 层	249	54.2	1	12.8416
65	地下负 2 层	250	56.46	1	12.8416
66	地下负 2 层	251	56.46	1	13.1037
67	地下负 2 层	252	56.46	1	13.1037
68	地下负 2 层	253	56.46	1	13.1037
69	地下负 2 层	254	56.46	1	13.1037
70	地下负 2 层	255	56.46	1	13.1037
71	地下负 2 层	256	56.46	1	13.1037
72	地下负 2 层	257	56.46	1	13.1037
73	地下负 2 层	258	54.2	1	13.1037
74	地下负 2 层	259	54.2	1	12.8416
75	地下负 2 层	260	56.46	1	13.1037
76	地下负 2 层	261	56.46	1	12.8416
77	地下负 2 层	262	56.46	1	12.5795
合计	—	—	4353.41	77	1019.4453

住宅房地产、停车位评估总价=5066.5220+1019.4453=6085.9673(万元)

人民币大写：陆仟零捌拾伍万玖仟陆佰柒拾叁元整

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（2018）房（估）字第房 0319 号《房地产司法鉴定估价报告》一式五份。

此 致

法定代表人签章：



海南正理房地产资产评估咨询有限公司

2018年06月07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.....	4
(五) 依据不足假设.....	5
(六) 估价估价报告使用限制.....	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.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 案情摘要及估价过程.....	19
(六) 价值时点.....	21
(七) 价值类型.....	21
(八) 估价原则.....	22
(九) 估价依据.....	22
(十) 估价方法.....	24
(十一) 估价结果.....	25
(十二) 注册房地产估价师.....	29
(十三) 实地查勘期.....	29
(十四) 估价作业期.....	29
(十五) 估价报告应用有效期.....	29

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咨询有限公司

2018年06月07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）注册房地产估价师苏世玲（注册号：4620160007）和注册房地产估价师王云松（注册号：4620040035）于2018年5月11日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，评估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，评估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勘查的责任。

（六）没有其他单位和个人对本估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	注册房地产估价师 签名	签名日期
苏世玲	4620160007		2018年06月07日
王云松	4620040035		2018年06月07日

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、估价对象按住宅用途、停车库保持持续使用。

11、本次评估住宅房地产按单套、停车位按单个交易为前提进行估价。

（二）未定事项假设

估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，依据《房产登记信息查询情况说明》中记载的房屋规划用途为住宅，车库规划用途空白，房屋实际状态为毛坯，按住宅用房规划设计，故房屋按规划用途设定为住宅房地产，车库实际用途为停车位，故车库按实际用途设定为停车位，存在用途未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供《房产登记信息查询情况说明》及《海南省海口市中级人民法院民事裁定书》（2017）琼01财保11号，估价对象中有抵押权和法院查封情况，以及实地查勘获知估价对象停车位存在租赁权情况，结合估价目的，本次评估不考虑抵押债权和法院查封因素及租赁权对估价对象价值的影响，存在背离实际假设。

（四）不相一致假设

2018年5月11日，由海口市中级人民法院主办人员召集评估人员、当事人前往海口市琼山区龙昆南路75号红城湖国际广场小区对标的物进行实地查勘，评估人员、申请执行人代理人及该小区物业工作人员一同前往红城湖国际广场地下车库进行实地查勘，委托估价对象停车位号无法与现场停车位号一一对应上，经物业工作人员说明，现场停车位号存在混乱现象，故本次评估依据《海口市房屋建筑面积测绘报告（竣工报告）》（LB测第20070357）地下室房屋建筑物面积分层平面图上的车位分布位置为准进行评估，存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、本估价报告提供的估价结果是指房地产公开市场价值，包含了分摊国有出让土地使用权价格。至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴而实际未缴税、费，则应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、本次评估是以估价对象已合法办理其权属登记的前提下进行评估的，且估价对象拥有合法分摊的国有出让土地使用权。因估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，无法获知土地剩余使用年限，估价对象为钢混结构，根据国家有关规定，钢混结构非生产性用房经济耐用年限一般为60年，估价对象房屋建成于2009年，至价值时点，已使用9年，预计建筑物剩余经济寿命为51年，则本次评估收益期按建筑物剩余经济寿命51年计，未考虑实际土地剩余使用年限长于或短于建筑物剩余经济寿命对评估价值的影响。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！

四、房地产估价结果报告

（一）估价委托人

名称：海口市中级人民法院

地址：海口市龙华区正义路 8 号

（二）房地产估价机构

名称：海南正理房地产资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91460000713855543L

地址：海口市滨海新村 588 号海景湾大厦主楼 17 层

法人代表：王云松

证书编号：[2017]琼建审房估证字第 1014 号

资质等级：壹级

有效期限：2020年12月04日止

联系人：苏世玲

联系电话：（0898）36326211 （0898）36326212

传真：（0898）36326212

（三）估价目的

为海口市中级人民法院执行案件提供参考依据，对位于海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 27 套住宅房地产及地下 77 个停车位市场价值进行司法鉴定评估。

（四）估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《海口市中级人民法院司法鉴定委托书》（2018）琼 01 鉴委 17 号及《复函》，估价对象为位于海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 B 栋 12 套、C 栋 15 套共 27 套住宅房地产及地下 77 个停车位市场价值，包含建筑物及其分摊的国有出让土地使用权，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：海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 B 栋 12 套、C 栋 15 套共 27 套住宅房地产及地下 77 个停车位；

(2) 规模：27 套住宅房地产建筑面积共为 3932.45 平方米，77 个地下停车位建筑面积共为 4353.41 平方米（各套建筑面积详见《房产登记信息查询情况说明》摘录表）；

(3) 用途：依据《房产登记信息查询情况说明》，记载房屋规划用途为住宅，记载车库规划用途为空白，房屋现状为毛坯状态，车库实际用途为停车位；

(4) 权属：证载权利人为海南金缘投资开发有限公司

根据估价委托人提供的《海口市中级人民法院司法鉴定委托书》[（2018）琼 01 鉴委 17 号]及《房产登记信息查询情况说明》等材料，估价对象位于海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 B、C 栋共 27 套住宅房地产及地下 77 个停车位，估价对象基本信息如下表所示：

住宅房屋《房产登记信息查询情况说明》摘录表

权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK362598	HK362592	HK362584	HK362579	HK362700
登记时间	2012-11-14	2012-11-14	2012-11-14	2012-11-14	2012-11-14
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产
房屋坐落	海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 B 栋住宅楼 5 层 502 房	海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 B 栋住宅楼 5 层 504 房	海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 B 栋住宅楼 6 层 602 房	海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 B 栋住宅楼 7 层 704 房	海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 B 栋住宅楼 10 层 1002 房
房号	502	504	602	704	1002
所在层	5	5	6	7	10
总层数	26	26	26	26	26
建筑面积	143.69	153.58	143.69	153.58	143.69
套内面积	118.54	126.7	118.54	126.7	118.54
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
房屋状态	现房已抵押，现房已查封，现房无异议，未限制 未关联期房	现房已抵押，现房已查封，现房无异议，未限制 未关联期房	现房已抵押，现房已查封，现房无异议，未限制 未关联期房	现房已抵押，现房已查封，现房无异议，未限制 未关联期房	现房已抵押，现房已查封，现房无异议，未限制 未关联期房

权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK362699	HK362696	HK362585	HK362595	HK362744
登记时间	2012-11-14	2012-11-14	2012-11-14	2012-11-14	2012-11-14
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产
房屋坐落	海口市琼山区龙昆南路75号红城湖国际广场B栋住宅楼10层1003房	海口市琼山区龙昆南路75号红城湖国际广场B栋住宅楼11层1102房	海口市琼山区龙昆南路75号红城湖国际广场B栋住宅12层1201房	海口市琼山区龙昆南路75号红城湖国际广场B栋住宅楼14层1401房	海口市琼山区龙昆南路75号红城湖国际广场B栋住宅楼14层1404房
房号	1003	1102	1201	1401	1404
所在层	10	11	12	14	14
总层数	26	26	26	26	26
建筑面积	125.88	143.69	146.6	146.6	153.58
套内面积	103.85	118.54	120.94	120.94	126.7
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房未抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房未抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房
权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK362743	HK362550	HK362828	HK362816	HK362756
登记时间	2012-11-14	2012-11-14	2012-11-14	2012-11-14	2012-11-14
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产
房屋坐落	海口市琼山区龙昆南路75号红城湖国际广场B栋住宅楼15层1501房	海口市琼山区龙昆南路75号红城湖国际广场B栋住宅楼19层1901房	海口市琼山区龙昆南路75号红城湖国际广场C栋住宅5层502房	海口市琼山区龙昆南路75号红城湖国际广场C栋住宅6层602房	海口市琼山区龙昆南路75号红城湖国际广场C栋住宅7层702房
房号	1501	1901	502	602	702
所在层	15	19	5	6	7
总层数	26	26	26	26	26
建筑面积	146.6	146.6	143.69	143.69	143.69
套内面积	120.94	120.94	118.54	118.54	118.54
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
房屋状态	现房未抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房
权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK362768	HK362706	HK362608	HK362666	HK362670
登记时间	2012-11-14	2012-11-14	2012-11-14	2012-11-14	2012-11-14
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产

房屋坐落	海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 C 栋住宅楼 8 层 802 房	海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 C 栋住宅楼 12 层 1203 房	海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 C 栋住宅楼 18 层 1804 房	海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 C 栋住宅楼 20 层 2001 房	海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 C 栋住宅楼 21 层 2101 房
房号	802	1203	1804	2001	2101
所在层	8	12	18	20	21
总层数	26	26	26	26	26
建筑面积	143.69	125.88	153.58	146.6	146.6
套内面积	118.54	103.85	126.7	120.94	120.94
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房未抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房未查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房
权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK362674	HK362677	HK362678	HK362681	HK362659
登记时间	2012-11-14	2012-11-14	2012-11-14	2012-11-14	2012-11-14
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产
房屋坐落	海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 C 栋住宅楼 22 层 2201 房	海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 C 栋住宅楼 22 层 2204 房	海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 C 栋住宅楼 23 层 2301 房	海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 C 栋住宅楼 23 层 2304 房	海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 C 栋住宅楼 25 层 2501 房
房号	2201	2204	2301	2304	2501
所在层	22	22	23	23	25
总层数	26	26	26	26	26
建筑面积	146.6	153.58	146.6	153.58	146.6
套内面积	120.94	126.7	120.94	126.7	120.94
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房未抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房未查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房
权利人	海南金缘投资开发有限公司				
共有方式	单独所有	不动产权证号	HK362654	登记时间	2012-11-14
产别	其他房产	房号	2601	规划用途	住宅
房屋坐落	海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 C 栋住宅楼 26 层 2601 房				
总层数	26	所在层	26		
建筑面积	146.6	套内面积	120.94		
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房				
权利人	海南金缘投资开发有限公司				
共有方式	单独所有	不动产权证号	HK362653	登记时间	2012-11-14
产别	其他房产	房号	2602	规划用途	住宅
房屋坐落	海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 C 栋住宅楼 26 层 2602 房				
总层数	26	所在层	26		
建筑面积	143.69	套内面积	118.54		
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房				

地下停车位《房产登记信息查询情况说明》摘录表

权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK251643	HK251645	HK251647	HK251850	HK251648
登记时间	2010-08-02	2010-08-02	2010-08-02	2010-08-03	2010-08-02
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产
房屋坐落	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车库 133 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车库 134 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车库 135 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车库 136 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车库 137 号车库
总层数	2	2	2	2	2
建筑面积	56.46	56.46	56.46	56.46	56.46
套内面积	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5
规划用途	空白	空白	空白	空白	空白
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房
权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK251699	HK251665	HK251716	HK251844	HK251845
登记时间	2010-08-02	2010-08-02	2010-08-02	2010-08-03	2010-08-03
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产
房屋坐落	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车库 138 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车库 139 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车库 140 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车库 141 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车库 142 号车库
总层数	2	2	2	0	0
建筑面积	54.2	54.2	54.2	56.46	56.46
套内面积	12	12	12	12.5	12.5
规划用途	空白	空白	空白	空白	空白
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房
权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK251846	HK251847	HK251848	HK251849	HK251840
登记时间	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-03
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产
房屋坐落	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车库 143 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车库 144 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车库 145 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车库 146 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车库 147 号车库

总层数	0	0	0	0	0
建筑面积	56.46	56.46	56.46	56.46	56.46
套内面积	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5
规划用途	空白	空白	空白	空白	空白
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房
权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK251841	HK251842	HK251843	HK251705	HK251707
登记时间	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-02	2010-08-02
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产
房屋坐落	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 148 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 149 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 150 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 151 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 152 号车库
总层数	0	0	0	2	2
建筑面积	56.46	56.46	56.46	56.46	56.46
套内面积	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5
规划用途	空白	空白	空白	空白	空白
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房
权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK251708	HK251839	HK251649	HK251651	HK251652
登记时间	2010-08-02	2010-08-03	2010-08-02	2010-08-02	2010-08-02
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产
房屋坐落	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 153 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 154 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 155 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 156 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 157 号车库
总层数	2	0	2	2	2
建筑面积	56.46	56.46	56.46	56.46	56.46
套内面积	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5
规划用途	空白	空白	空白	空白	空白
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房
权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK251655	HK251657	HK251703	HK251714	HK251712

登记时间	2010-08-02	2010-08-03	2010-08-02	2010-08-02	2010-08-02
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产
房屋坐落	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 159 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 160 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 161 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 162 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 163 号车库
总层数	2	2	2	2	2
建筑面积	56.46	56.46	69.61	54.2	54.2
套内面积	12.5	12.5	15.41	12	12
规划用途	空白	空白	空白	空白	空白
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房
权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK251711	HK251710	HK251658	HK251660	HK251662
登记时间	2010-08-02	2010-08-03	2010-08-02	2010-08-02	2010-08-02
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产
房屋坐落	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 164 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 165 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 166 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 167 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 168 号车库
总层数	2	2	2	2	2
建筑面积	54.2	54.2	56.46	56.46	56.46
套内面积	12	12	12.5	12.5	12.5
规划用途	空白	空白	空白	空白	空白
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房
权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK251663	HK251901	HK251927	HK251883	HK251641
登记时间	2010-08-02	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-02
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产
房屋坐落	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 169 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 170 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 171 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 172 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 173 号车库
总层数	2	0	0	0	2
建筑面积	56.46	62.11	63.01	56.46	56.46
套内面积	12.5	13.75	13.95	12.5	12.5
规划用途	空白	空白	空白	空白	空白

房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房
权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK251882	HK251881	HK251611	HK251880	HK251879
登记时间	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-02	2010-08-03	2010-08-03
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产
房屋坐落	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 174 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 175 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 177 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 178 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 179 号车库
总层数	0	0	2	0	0
建筑面积	56.46	56.46	58.72	56.46	56.46
套内面积	12.5	12.5	13	12.5	12.5
规划用途	空白	空白	空白	空白	空白
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房
权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK251878	HK251877	HK251876	HK251875	HK251874
登记时间	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-03
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产
房屋坐落	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 180 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 181 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 182 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 183 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 184 号车库
总层数	0	0	0	0	0
建筑面积	56.46	56.46	56.46	56.46	56.46
套内面积	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5
规划用途	空白	空白	空白	空白	空白
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房
权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK251873	HK251872	HK251871	HK251869	HK251870
登记时间	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-03
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产

房屋坐落	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 185 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 186 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 187 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 188 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 189 号车库
总层数	0	0	0	0	0
建筑面积	56.46	56.46	56.46	56.46	56.46
套内面积	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5
规划用途	空白	空白	空白	空白	空白
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房
权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK251925	HK251853	HK251907	HK251908	HK251909
登记时间	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-03
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产
房屋坐落	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 191 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 192 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 243 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 244 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 245 号车库
总层数	0	0	0	0	0
建筑面积	53.08	56.46	57.55	57.55	57.55
套内面积	11.75	12.5	12.74	空白	12.74
规划用途	空白	空白	空白	空白	空白
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房
权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK251899	HK251830	HK251672	HK251831	HK251832
登记时间	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-02	2010-08-03	2010-08-03
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产
房屋坐落	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 246 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 247 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 249 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 250 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 251 号车库
总层数	0	0	2	0	0
建筑面积	57.55	56.46	54.2	56.46	56.46
套内面积	12.74	12.5	12	12.5	12.5
规划用途	空白	空白	空白	空白	空白
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房

权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK251833	HK251834	HK251835	HK251836	HK251837
登记时间	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-03	2010-08-03
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产
房屋坐落	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 252 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 253 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 254 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 255 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 256 号车库
总层数	0	0	0	0	0
建筑面积	56.46	56.46	56.46	56.46	56.46
套内面积	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5
规划用途	空白	空白	空白	空白	空白
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房
权利人	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司	海南金缘投资开发有限公司
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
不动产权证号	HK251838	HK251676	HK251681	HK251825	HK251824
登记时间	2010-08-03	2010-08-02	2010-08-02	2010-08-03	2010-08-03
产别	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产	其他房产
房屋坐落	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 257 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 258 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 259 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 260 号车库	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 261 号车库
总层数	0	2	2	0	0
建筑面积	56.46	54.2	54.2	56.46	56.46
套内面积	12.5	12	12	12.5	12.5
规划用途	空白	空白	空白	空白	空白
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房
权利人	海南金缘投资开发有限公司				
不动产权证号	HK251654	共有方式		单独所有	
登记时间	2010-08-02	产别		其他房产	
房屋坐落	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 158 号车库				
总层数	2	建筑面积		56.46	
套内面积	12.5	规划用途		空白	
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房				
权利人	海南金缘投资开发有限公司				
不动产权证号	HK251898	共有方式		单独所有	
登记时间	2010-08-03	产别		其他房产	
房屋坐落	海口市龙昆南路 75 号红城湖国际广场地下停车场 262 号车库				
总层数	0	建筑面积		56.46	
套内面积	12.5	规划用途		空白	
房屋状态	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房				

3、实物状况

(1) 土地基本状况

因估价委托人未提供《国有土地使用证》，无法获知估价对象土地用途、分摊的土地面积及剩余的土地使用年限等基本信息。本次评估是以估价对象已合法办理其权属登记的条件下进行评估的，且估价对象拥有合法分摊的国有出让土地使用权。

估价对象分摊的土地位于海口市琼山区龙昆南路 75 号，所在小区东至烟草公司宿舍，南至海南龙泉技工学校，西至龙昆南路，北至恒昌花园，形状较规则，宗地已建成现房，已完全开发，开发程度高，规划条件较好，所在区域实际基础设施开发程度达到宗地外高配置“六通一平”即通路、通电、通讯、通水、排水、通燃气及宗地内建有房屋，土壤未明显受过污染，地形、地势较平坦，地基承载力较好，无异常水文地质现象，所在区域自然环境较好，人文环境较好。

(2) 建筑物基本状况

①公共部分

结构形式	钢混结构	建筑类型	高层住宅
外立面装饰	涂料	建成年代	2009 年
电梯及轿厢装饰	2 部通力牌电梯，地面为瓷砖，不锈钢板面，不通地下室		
消防楼道装饰	消防楼梯为水泥踏步、木质扶手，墙面、天棚为涂料刷白		
电梯楼道间装饰	地面为瓷砖铺面，墙面、顶棚为涂料刷白		
层户数量	一层 4 户	通风空调系统	无
消防系统	消火栓箱，火灾报警器	安保系统	小区大门设有保安门岗， 楼栋入口密码锁门禁
通讯系统	有线电视网、电话线、 宽带网线	水电气计量系统	水表和电表出户、燃气表 入户

②户内部分

估价对象所在楼层	5层、6层、7层、8层、10层、11层、12层、14层、15层、18层、19层、20层、21层、22层、23层、25层、26层及地下1、2层		
户型	1号、2号房：4房1厅1厨2卫1阳1入户花园； 3号房：3房1厅1厨2卫2阳1入户花园； 4号房：4房1厅1厨3卫2阳1入户花园		
建筑面积	1号房：146.6平方米； 2号房：143.69平方米； 3号房：125.88平方米； 4号房：153.58平方米 地下车位建筑面积为53.08平方米至69.61平方米之间，套内建筑面积为11.75至15.41平方米之间。		
房间朝向	1号、4号房朝北，2号、3号房朝南；地下车库入口朝南，出口朝北		
通风采光情况	住房采光较好，地下车库 采光较差	层高	住宅房屋层高约3米，地 下车库层高约2.8米
现状用途	空置	所在楼栋是否临路	不临路
环境景观	B栋1003房及C栋2001房、2101房、2201房、2301房、2501房、2601房 2602房可观街景及红城湖，其他房屋可观街景		
维护保养情况及成新率	建筑物主体结构按年龄直线法计算成新率为85%，室内维护保养状况较好， 无明显损坏情况，个别住宅房屋入户门、窗户存在损坏情况。		
住房室内装修	27套住宅房屋室内均为毛坯状态，为水泥砂浆找平，预留管道位置。		
地下室车库装修	水泥地面、墙面及天棚为涂料刷白。		

(3) 小区状况

小区楼宇构成	3栋高层住宅楼、1栋 6层商务楼	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	佳丽物业公司
物业管理状况	较规范	景观及绿化	较好
车位状况	较紧张	小区临近交通最高道 路级别	主干道
小区配套设施	凉亭、小型健身器材	公交状况	小区门口有省妇幼保健院公 车站，经过的公交线路有10路、 18路、19路、20路、21路、42 路、49路、64路、76路、89路、 94路、夜3路等

（五）案情摘要及估价过程

1、案情摘要

（1）案由

海口市中级人民法院受理申请执行人刘升宣与被执行人海南金缘投资开发有限公司股权转让纠纷一案。

（2）当事人

申请执行人：刘升宣

被执行人：海南金缘投资开发有限公司

（3）主要案情

估价对象是被执行人海南金缘投资开发有限公司名下房产。根据《海口市中级人民法院司法鉴定委托书》（2018）琼 01 鉴委 17 号及《海南省海口市中级人民法院民事裁定书》（2017）琼 01 财保 11 号，申请执行人刘升宣与被执行人海南金缘投资开发有限公司股权转让纠纷涉案，估价对象已被依法查封。

2、估价过程

2018 年 4 月 8 日经随机选定海南正理房地产资产评估咨询有限公司为本次评估的房地产估价机构，接受海口市中级人民法院的委托，估价单位海南正理房地产资产评估咨询有限公司指派苏世玲、王云松担任本案评估人员。

2018 年 4 月 8 日，我司收到《海口市中级人民法院司法鉴定委托书》（2018）琼 01 鉴委 17 号及移送材料，为下一步评估工作的需要，须明确估价对象范围及补充部分相关评估材料，我司于 2018 年 4 月 10 日，向海口市中级人民法院函告《关于明确委托评估事项的函》。

2018年4月18日，我司收到《海口市中级人民法院复函》（2018）琼01鉴委17号，该复函明确了估价对象评估范围。

2018年5月11日，由海口市中级人民法院主办人员召集评估人员、当事人前往海口市琼山区龙昆南路75号红城湖国际广场小区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、申请执行人代理人在现场勘查记录上签名确认，被执行人未到现场，未在现场勘查记录上签名确认。

2018年5月15日，由海口市中级人民法院主办人员召集评估人员前往海口市不动产登记中心查阅估价对象权属及竣工材料，档案工作人员提供了估价对象停车库《海口市房屋建筑面积测绘报告（竣工报告）》LB测第20070357（复印件）材料。

本次评估工作在海口市中级人民法院主办人员的指导下，于2018年4月8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，整个评估工作分五个阶段进行：

（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，制订评估工作计划，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2018年05月25日出具（海南）正理（2018）房（估）字第房0319号《房地产司法鉴定估价报告》勘误稿一式三份。

（5）提交正式报告阶段

经该案件的法院承办人于2018年06月06日通知出具正式报告，本次评估于2018年06月07日出具（海南）正理（2018）房（估）字第房0319号《房地产司法鉴定估价报告》正式报告一式五份。

（六）价值时点

本公司于2018年4月8日接受海口市中级人民法院委托，并于2018年5月11日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2018年5月11日。

（七）价值类型

估价对象在价值时点的房地产公开市场价格为房地产现状条件下的公开含增值税价格，包括建筑物及其分摊国有出让土地使用权价值。

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

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，自2004年8月28日起施行。）

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，自1999年1月1日起施行。）

(5) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定，自公布之日起施行。）

(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》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日起施行。）

(7) 《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。）

(8) 《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。）

(9) 《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）

(10) 《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通过关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定），自2018年4月3日起施行。）

(11) 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) 《海口市中级人民法院司法鉴定委托书》（2018）琼01鉴委17号（原件）

(2) 《房产登记信息查询情况说明》（复印件）

(3) 《海口市房屋建筑面积测绘报告（竣工报告）》LB测第20070357（复印件）

(4) 《海南省海口市中级人民法院民事裁定书》（2017）琼01财保11号（复印件）

(5) 其他相关评估材料

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、方法和海口市房地产市场的实际情况，住宅房地产评估采用比较法，再采用收益法作为辅助方法进行评估，地下车库评估采用比较法进行评估，理由如下：

比较法：估价对象所在区域房地产市场比较活跃，无论一手市场还是二手市场，与估价对象类似的房地产交易大量存在，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。估价对象作为地下停车位，所在区域存在类似租赁实例，租金较易获得，但难以从租金中剥离扣除物业管理费、水电费等费用，得到净租金，故不采用收益法进行评估地下停车位。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，海口市中级人民法院委托估价的位于海口市琼山区龙昆南路 75 号红城湖国际广场 27 套住宅房地产及地下 77 个停车位于 2018 年 5 月 11 日的房地产总价为人民币大写陆仟零捌拾伍万

玖仟陆佰柒拾叁元整（¥6085.9673 万元），估价结果详见如下：

住宅房地产估价结果表

序号	栋号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	B 栋	502	143.69	12305	176.8105
2	B 栋	504	153.58	12063	185.2636
3	B 栋	602	143.69	12368	177.7158
4	B 栋	704	153.58	12188	187.1833
5	B 栋	1002	143.69	12624	181.3943
6	B 栋	1003	125.88	13132	165.3056
7	B 栋	1102	143.69	12687	182.2995
8	B 栋	1201	146.6	12501	183.2647
9	B 栋	1401	146.6	12626	185.0972
10	B 栋	1404	153.58	12626	193.9101
11	B 栋	1501	146.6	12689	186.0207
12	B 栋	1901	146.6	12939	189.6857
13	C 栋	502	143.69	12305	176.8105
14	C 栋	602	143.69	12368	177.7158
15	C 栋	702	143.69	12432	178.6354
16	C 栋	802	143.69	12496	179.555
17	C 栋	1203	125.88	12879	162.1209
18	C 栋	1804	153.58	12876	197.7496
19	C 栋	2001	146.6	13391	196.3121
20	C 栋	2101	146.6	13455	197.2503
21	C 栋	2201	146.6	13520	198.2032
22	C 栋	2204	153.58	13126	201.5891
23	C 栋	2301	146.6	13584	199.1414
24	C 栋	2304	153.58	13189	202.5567
25	C 栋	2501	146.6	13713	201.0326
26	C 栋	2601	146.6	13777	201.9708
27	C 栋	2602	143.69	14053	201.9276
合计	—	—	3932.45	—	5066.5220

停车位估价结果表

序号	所在楼层	房号	建筑面积 (m ²)	车位数量 (个)	评估总价 (万元/ 个)
1	地下负 1 层	133	56.46	1	13.3711
2	地下负 1 层	134	56.46	1	13.1037

序号	所在楼层	房号	建筑面积 (m ²)	车位数量 (个)	评估总价 (万元/ 个)
3	地下负 1 层	135	56.46	1	13.1037
4	地下负 1 层	136	56.46	1	13.3711
5	地下负 1 层	137	56.46	1	13.3711
6	地下负 1 层	138	54.2	1	13.3711
7	地下负 1 层	139	54.2	1	13.3711
8	地下负 1 层	140	54.2	1	13.3711
9	地下负 1 层	141	56.46	1	13.1037
10	地下负 1 层	142	56.46	1	13.3711
11	地下负 1 层	143	56.46	1	13.3711
12	地下负 1 层	144	56.46	1	13.3711
13	地下负 1 层	145	56.46	1	13.3711
14	地下负 1 层	146	56.46	1	13.3711
15	地下负 1 层	147	56.46	1	13.3711
16	地下负 1 层	148	56.46	1	13.3711
17	地下负 1 层	149	56.46	1	13.1037
18	地下负 1 层	150	56.46	1	13.1037
19	地下负 1 层	151	56.46	1	13.1037
20	地下负 1 层	152	56.46	1	13.1037
21	地下负 1 层	153	56.46	1	13.1037
22	地下负 1 层	154	56.46	1	13.1037
23	地下负 1 层	155	56.46	1	13.3711
24	地下负 1 层	156	56.46	1	13.3711
25	地下负 1 层	157	56.46	1	13.3711
26	地下负 1 层	158	56.46	1	13.3711
27	地下负 1 层	159	56.46	1	13.1037
28	地下负 1 层	160	56.46	1	13.1037
29	地下负 1 层	161	69.61	1	13.6385
30	地下负 1 层	162	54.2	1	13.6385
31	地下负 1 层	163	54.2	1	13.6385
32	地下负 1 层	164	54.2	1	13.6385
33	地下负 1 层	165	54.2	1	13.6385
34	地下负 1 层	166	56.46	1	13.6385
35	地下负 1 层	167	56.46	1	13.6385
36	地下负 1 层	168	56.46	1	13.6385
37	地下负 1 层	169	56.46	1	13.6385
38	地下负 1 层	170	62.11	1	13.6385

序号	所在楼层	房号	建筑面积 (m ²)	车位数量 (个)	评估总价 (万元/ 个)
39	地下负 1 层	171	63.01	1	13.6385
40	地下负 1 层	172	56.46	1	13.1037
41	地下负 1 层	173	56.46	1	13.1037
42	地下负 1 层	174	56.46	1	12.8363
43	地下负 1 层	175	56.46	1	13.1037
44	地下负 1 层	177	58.72	1	13.1037
45	地下负 1 层	178	56.46	1	13.3711
46	地下负 1 层	179	56.46	1	13.3711
47	地下负 1 层	180	56.46	1	13.3711
48	地下负 1 层	181	56.46	1	13.1037
49	地下负 1 层	182	56.46	1	13.1037
50	地下负 1 层	183	56.46	1	13.3711
51	地下负 1 层	184	56.46	1	13.3711
52	地下负 1 层	185	56.46	1	13.3711
53	地下负 1 层	186	56.46	1	13.3711
54	地下负 1 层	187	56.46	1	13.1037
55	地下负 1 层	188	56.46	1	13.1037
56	地下负 1 层	189	56.46	1	13.1037
57	地下负 1 层	191	53.08	1	13.1037
58	地下负 1 层	192	56.46	1	13.1037
59	地下负 2 层	243	57.55	1	13.1037
60	地下负 2 层	244	57.55	1	13.1037
61	地下负 2 层	245	57.55	1	13.1037
62	地下负 2 层	246	57.55	1	13.1037
63	地下负 2 层	247	56.46	1	13.1037
64	地下负 2 层	249	54.2	1	12.8416
65	地下负 2 层	250	56.46	1	12.8416
66	地下负 2 层	251	56.46	1	13.1037
67	地下负 2 层	252	56.46	1	13.1037
68	地下负 2 层	253	56.46	1	13.1037
69	地下负 2 层	254	56.46	1	13.1037
70	地下负 2 层	255	56.46	1	13.1037
71	地下负 2 层	256	56.46	1	13.1037
72	地下负 2 层	257	56.46	1	13.1037
73	地下负 2 层	258	54.2	1	13.1037
74	地下负 2 层	259	54.2	1	12.8416

序号	所在楼层	房号	建筑面积 (m ²)	车位数量 (个)	评估总价 (万元/ 个)
75	地下负 2 层	260	56.46	1	13.1037
76	地下负 2 层	261	56.46	1	12.8416
77	地下负 2 层	262	56.46	1	12.5795
合计	—	—	4353.41	77	1019.4453

(十二) 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
苏世玲	4620160007		2018年06月07日
王云松	4620040035		2018年06月07日

(十三) 实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师自 2018 年 5 月 11 日进入估价对象现场进行查勘，并于 2018 年 5 月 11 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 2018 年 4 月 8 日接受估价委托，2018 年 06 月 07 日出具估价报告正式报告，因此本估价报告的估价作业期为 2018 年 4 月 8 日至 2018 年 06 月 07 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 2018 年 06 月 07 日起，至 2019 年 06 月 06 日止。