

防伪码:20180928295010



房地产司法鉴定估价报告

(海南)正理(2018)房(估)字第房0671号

估价项目名称:琼海市嘉积镇银海路锦绣山庄82套建筑面积共为3904.6平方米住宅房地产、5套建筑面积共为1847.33平方米商业房地产及大印名豪广场2套建筑面积共为129.55平方米住宅房地产司法鉴定市场价值评估

估价委托人:海南省第一中级人民法院

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:二〇一八年九月二十六日

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0671号

致估价委托人函

海南省第一中级人民法院：

受贵院委托，我司对位于琼海市嘉积镇银海路锦绣山庄 82 套建筑面积共为 3904.6 平方米住宅房地产、5 套建筑面积共为 1847.33 平方米商业房地产及大印名豪广场 2 套建筑面积共为 129.55 平方米住宅房地产市场价值进行了评估。

受理委托后，由海南省第一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，对海南省第一中级人民法院执行借款合同纠纷一案之目的，而委托评估被执行人海南大印房地产开发有限公司名下位于琼海市嘉积镇银海路锦绣山庄 82 套建筑面积共为 3904.6 平方米住宅房地产、5 套建筑面积共为 1847.33 平方米商业房地产及大印名豪广场 2 套建筑面积共为 129.55 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：为海南省第一中级人民法院执行案件提供房地价值参考依据。

估价对象：位于琼海市嘉积镇银海路锦绣山庄 5 栋 12 套、6 栋 24 套、7 栋 45 套、10 栋 1 套共 82 套住宅房地产，锦绣山庄南侧商铺 5 套商业房地产及大印名豪广场 A4 栋 2 套住宅房地产，锦绣山庄住宅房地产建筑面积共

为 3904.6 平方米，锦绣山庄商业房地产建筑面积共为 1847.33 平方米，大印名豪广场住宅房地产建筑面积共为 129.55 平方米。锦绣山庄 82 套住宅房地产设计用途为住宅，实际用途为住宅或空置；锦绣山庄南侧商铺 5 套商业房地产设计用途为商业，实际用途为商业或空置；大印名豪广场 2 套住宅房地产设计用途为住宅，实际用途为物业用房或业主活动室；登记权利人均均为海南大印房地产开发有限公司。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 8 月 23 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，对海南省第一中级人民法院委托估价的位于琼海市嘉积镇银海路锦绣山庄 82 套住宅房地产、5 套商业房地产及大印名豪广场 2 套住宅房地产于 2018 年 8 月 23 日的房地价值形成估价意见如下：

锦绣山庄 82 套住宅房地产估价结果表

序号	栋号	单元号	房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	6	1	503	5	47.17	9321	43.9672
2	5	1	102	1	47.22	9317	43.9949
3	5	1	202	2	47.22	9365	44.2215
4	5	1	205	2	47.17	9181	43.3068
5	5	1	302	3	47.22	9412	44.4435
6	5	1	305	3	47.17	9228	43.5285

序号	栋号	单元号	房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
7	5	2	305	3	47.17	9228	43.5285
8	5	2	603	6	47.17	9368	44.1889
9	5	1	703	7	47.17	9414	44.4058
10	5	2	703	7	47.17	9414	44.4058
11	5	1	805	8	47.17	9461	44.6275
12	5	1	902	9	47.22	9698	45.794
13	5	2	903	9	47.17	9507	44.8445
14	6	1	102	1	47.22	9317	43.9949
15	6	1	201	2	47.22	9365	44.2215
16	6	1	202	2	47.22	9365	44.2215
17	6	1	303	3	47.17	9228	43.5285
18	6	2	305	3	47.17	9228	43.5285
19	6	2	501	5	47.22	9507	44.8921
20	6	1	501	5	47.22	9507	44.8921
21	6	2	503	5	47.17	9321	43.9672
22	6	2	602	6	47.22	9555	45.1187
23	6	1	603	6	47.17	9368	44.1889
24	6	1	605	6	47.17	9368	44.1889
25	6	2	703	7	47.17	9414	44.4058
26	6	2	705	7	47.17	9414	44.4058
27	6	2	802	8	47.22	9650	45.5673
28	6	2	803	8	47.17	9461	44.6275
29	6	2	805	8	47.17	9461	44.6275
30	6	1	805	8	47.17	9461	44.6275
31	6	2	901	9	47.22	9698	45.794
32	6	1	902	9	47.22	9698	45.794
33	6	2	902	9	47.22	9698	45.794
34	6	1	903	9	47.17	9507	44.8445
35	6	1	905	9	47.17	9507	44.8445
36	6	2	905	9	47.17	9507	44.8445
37	7	1	103	1	46.99	9135	42.9254
38	7	3	105	1	46.99	9135	42.9254
39	7	1	203	2	46.99	9181	43.1415
40	7	3	203	2	46.99	9181	43.1415
41	7	2	205	2	46.99	9181	43.1415
42	7	2	301	3	46.94	9412	44.1799
43	7	1	302	3	46.94	9412	44.1799
44	7	1	303	3	46.99	9228	43.3624
45	7	3	305	3	46.99	9228	43.3624
46	7	2	401	4	46.94	9460	44.4052

序号	栋号	单元号	房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
47	7	3	402	4	46.94	9460	44.4052
48	7	1	403	4	46.99	9274	43.5785
49	7	3	403	4	46.99	9274	43.5785
50	7	2	502	5	46.94	9507	44.6259
51	7	2	503	5	46.99	9321	43.7994
52	7	3	503	5	46.99	9321	43.7994
53	7	1	505	5	46.99	9321	43.7994
54	7	1	601	6	46.94	9555	44.8512
55	7	1	603	6	46.99	9368	44.0202
56	7	1	605	6	46.99	9368	44.0202
57	7	3	605	6	46.99	9368	44.0202
58	7	1	702	7	46.94	9602	45.0718
59	7	1	703	7	46.99	9414	44.2364
60	7	3	703	7	46.99	9414	44.2364
61	7	3	705	7	46.99	9414	44.2364
62	7	2	801	8	46.94	9650	45.2971
63	7	1	803	8	46.99	9461	44.4572
64	7	3	803	8	46.99	9461	44.4572
65	7	3	805	8	46.99	9461	44.4572
66	7	3	901	9	46.94	9698	45.5224
67	7	2	903	9	46.99	9507	44.6734
68	7	3	903	9	46.99	9507	44.6734
69	7	2	905	9	46.99	9507	44.6734
70	7	3	905	9	46.99	9507	44.6734
71	7	1	1003	10	46.99	9554	44.8942
72	7	2	1101	11	46.94	9793	45.9683
73	7	3	1101	11	46.94	9793	45.9683
74	7	1	1101	11	46.94	9793	45.9683
75	7	2	1102	11	46.94	9793	45.9683
76	7	1	1102	11	46.94	9793	45.9683
77	7	2	1103	11	46.99	9601	45.1151
78	7	3	1103	11	46.99	9601	45.1151
79	7	1	1103	11	46.99	9601	45.1151
80	7	2	1105	11	46.99	9601	45.1151
81	7	3	1105	11	46.99	9601	45.1151
82	10	3	301	3	91.93	8947	82.2498
小计	——	——	——	——	3904.6	——	3684.6670

锦绣山庄南侧 5 套商业房地产估价结果表

序号	栋号	单元号	房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	南侧商铺	---	1	1-2	351.24	11985	420.9611
2	南侧商铺	---	11	1-2	519.23	11510	597.6337
3	南侧商铺	---	2	1-2	333.22	12221	407.2282
4	南侧商铺	---	3	1-2	333.22	12221	407.2282
5	南侧商铺	---	9	1-2	310.42	12098	375.5461
小计	---	---	---	---	1847.33	---	2208.5973

大印名豪广场 2 套住宅房地产估价结果表

序号	栋号	单元号	房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	A4	1	101	1	39.84	9478	37.7604
2	A4	1	102	1	89.71	9194	82.4794
小计	---	---	---	---	129.55	---	120.2398

房地产总价值=锦绣山庄 82 套住宅房地产评估总价+锦绣山庄南侧 5 套商业房地产评估总价+大印名豪广场 2 套住宅房地产评估总价

$$=3684.6670+2208.5973+120.2398=6013.5041 \text{ (万元)}$$

人民币大写：陆仟零壹拾叁万伍仟零肆拾壹元整

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 0671 号《房地产司法鉴定估价报告》正式报告一式柒份。

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 9 月 26 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) 估价估价报告使用限制.....	6
四、房地产估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 案情摘要及估价过程.....	15
(六) 价值时点.....	19
(七) 价值类型.....	19
(八) 估价原则.....	19
(九) 估价依据.....	20
(十) 估价方法.....	22
(十一) 估价结果.....	23
(十二) 注册房地产估价师.....	26
(十三) 实地查勘期.....	26
(十四) 估价作业期.....	27
(十五) 估价报告应用有效期.....	27
五、房地产估价技术报告.....	28
(一) 估价对象描述与分析.....	28
(二) 市场背景描述与分析.....	33
(三) 最高最佳利用分析.....	43
(四) 估价方法适用性分析.....	45
(五) 估价测算过程.....	47
(六) 估价结果确定.....	119
六、附 件.....	123
1、《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》(2018)海南一中法鉴字第 232-2 号(复印件)	
2、《房产信息查询情况表》(复印件)	
3、《海南省第一中级人民法院移送评估函》(2018)琼 96 执 90 号(复印件)	
4、《海南省第一中级人民法院民事裁定书》(2016)琼 96 财保 6 号(复印件)	
5、《海南省第一中级人民法院协助执行通知书》[(2016)琼 96 财保 6 号之一、二、三、四、五、六号]	
6、估价对象照片	
7、估价对象位置示意图	
8、可比实例外观照片及位置图	
9、房地产估价机构营业执照和资质证书(复印件)	
10、准予变更登记通知书(复印件)	
11、评估人员资格证书(复印件)	
12、缴费通知单	

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咨询有限公司

2018年9月26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8月23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	签名	签名日期
苏世玲	4620160007		2018年9月26日
王云松	4620040035		2018年9月26日

参与本次估价的人员：周宇

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、估价对象按设计用途保持持续使用。

11、本次评估以估价对象整体进行交易为前提进行评估。

（二）未定事项假设

根据估价人员实地查勘及估价对象的房屋户型设计和平面布局，锦绣山庄南侧商铺5套房地产现状设计为商业用房，锦绣山庄其余82套房现状设计均为住宅用房，现状装修为毛坯或普通装修。锦绣山庄82套房实际用途为住宅或空置，锦绣山庄南侧5套商铺实际用途为商业或空置，大印名豪广场2套房实际用途为物业用房或业主活动室。估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，且《房产信息查询情况表》材料内容未记载房屋规划用途，结合最高最佳利用原则，本次评估均按户型设计用途进行设定，锦绣山庄南侧5套房屋设定用途为商业，锦绣山庄其余82套房设定用途为住宅，大印名豪广场2套房设定用途为住宅，存在未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供《房产信息查询情况表》、《海南省第一中级人民法院民事裁定书》（2016）琼96财保6号及实地查勘，估价对象存在法院查封情况；锦绣山庄南侧商铺2、3号一层全部及1号一层部分存在租赁权情况。结合估价目的，本次评估不考虑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。

2、2018年8月23日，由海南省第一中级人民法院主办人员召集评估人员、当事人前往琼海市嘉积镇银海路锦绣山庄小区对标的物进行实地查勘，锦绣山庄南侧铺面1号第一层部分与2号第一层部分建筑面积打通共同出租作为高速便利店经营使用；锦绣山庄南侧铺面2号第一层剩余部分建筑面积与3号第一层部分建筑面积打通共同出租作为德隆美食店经营使用；3号第一层

剩余部分建筑面积作为胜哥经济饭店经营使用。经小区物业工作人员介绍，估价对象现状装修均非产权人出资，结合本次估价目的，本次评估估价对象均按毛坯、室内户型布局均未发生改变的状态下进行评估，存在背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（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、估价委托人尚未提供《不动产权证书》，估价对象用途按照现状设计用途设定，房号、套数、建筑面积及层数按照《房产信息查询情况表》的内容为准，估价对象产权人为海南大印房地产开发有限公司，存在依据不足假设。

3、2018年8月23日上午，评估人员与法院主办人员前往标的现场进行实地查勘，经锦绣山庄小区物业工作人员说明，估价对象锦绣山庄小区5栋1单元902号房，2单元703号房；6栋1单元202、303、503、501、605、603、903号房，2单元503、602、705、805、803、802、905号房；7栋1单元103、302、702、1003、1102号房，2单元903、1105、1103、1102、1101号房，3单元203、402、503、605、705、1105、1101号房共33套房，均无钥匙进入室内进行查勘，上述33套室内装修状况不详。另外亦无法进入锦绣山庄南侧铺面1、2、3号第二层及9、11号铺面第一至二层室内进行室内查勘，本次评估均设定估价对象室内装修状况为毛坯，且结合估价目的，不考虑现状是否已经发生交易情况，按产权仍属于海南大印房地产开发有限公司为前提进行评估。

4、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，估价对象锦绣山庄 10 栋建成于 2009 年，锦绣山庄 5、6、7 栋均建成于 2015 年，大印名豪广场 A4 栋建成于 2013 年，至价值时点，已使用年限依次为 9 年、3 年、5 年，预计建筑物剩余经济寿命依次为 51 年、57 年、55 年。本次评估收益期均按建筑物剩余经济寿命计，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。

5、估价对象锦绣山庄南侧商铺 5 套商业用房于 2015 建成，至价值时点房屋有效使用年限为 3 年，预计建筑物剩余经济寿为 57 年，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，但估价对象作为商业用房，按商服用地最高出让年限 40 年计，以估价对象建筑物建成年份起算，则估价对象土地剩余年限=40-3=37 年，本次评估 5 套商业用房收益年限按土地剩余使用年限 37 年计，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值提供参考依据，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：海南省第一中级人民法院

地址：海口市美兰区白驹大道 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：琼海市滨海新村 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：周宇

联系电话：（0898）36326211 （0898）36326212

传真：（0898）36326212

（三）估价目的

为海南省第一中级人民法院执行案件提供参考依据，对位于琼海市嘉积镇银海路锦绣山庄 82 套建筑面积共为 3904.6 平方米住宅房地产、5 套建筑面积共为 1847.33 平方米商业房地产及大印名豪广场 2 套建筑面积共为 129.55 平方米住宅房地产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《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》（2018）海南一中法鉴字第 232-2 号、《房产信息查询情况表》及《海南省第一中级人民法院协助执行通知书》[（2016）琼 96 财保 6 号之二、三、四、五、六号]，估价对象为位于琼海市嘉积镇银海路锦绣山庄 82 套建筑面积共

为 3904.6 平方米住宅房地产、5 套建筑面积共为 1847.33 平方米商业房地产及大印名豪广场 2 套建筑面积共为 129.55 平方米住宅房地产市场价值，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：琼海市嘉积镇银海路锦绣山庄 82 套住宅用房、5 套商业用房及大印名豪广场 2 套住宅用房；

(2) 规模：锦绣山庄 82 套住宅房地产建筑面积共为 3904.6 平方米，锦绣山庄南侧 5 套商业房地产建筑面积共为 1847.33 平方米，大印名豪广场 2 套住宅房地产建筑面积共为 129.55 平方米（各套建筑面积详见《房产信息查询情况表》）；

(3) 用途：依据《房产信息查询情况表》无登记房屋用途。根据估价人员实地查勘，锦绣山庄 82 套房地产及大印名豪广场 2 套房地产设计用途均为住宅用房；锦绣山庄南侧商铺 5 套房地产设计用途为商业用房。

(4) 权属：登记权利人为海南大印房地产开发有限公司；

根据估价委托人提供的《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》[(2018)海南一中法鉴字第 232-2 号]及《房产信息查询情况表》等材料，估价对象位于琼海市嘉积镇银海路锦绣山庄 82 套住宅用房、5 套商业用房及大印名豪广场 2 套住宅用房，估价对象基本信息如下表所示：

锦绣山庄 82 套住宅用房《房产信息查询情况表》

位置	序号	栋号	所在层	单元号	房号	建筑面积 (m ²)	土地证
海南省琼海市嘉积镇银海路锦绣山庄	1	5	1	1	102	47.22	土地证号为海国用(2008)第0102号
	2	5	2	1	202	47.22	
	3	5	2	1	205	47.17	
	4	5	3	1	302	47.22	
	5	5	3	1	305	47.17	
	6	5	3	2	305	47.17	
	7	5	6	2	603	47.17	
	8	5	7	1	703	47.17	
	9	5	7	2	703	47.17	
	10	5	8	1	805	47.17	
	11	5	9	1	902	47.22	
	12	5	9	2	903	47.17	
	小计	——	——	——	——	235.90	——
	1	6	1	1	102	47.22	土地证号为海国用(2008)第0102号
	2	6	2	1	201	47.22	
	3	6	2	1	202	47.22	
	4	6	3	1	303	47.17	
	5	6	3	2	305	47.17	
	6	6	5	2	501	47.22	
	7	6	5	1	501	47.22	
	8	6	5	2	503	47.17	
	9	6	5	1	503	47.17	
	10	6	6	2	602	47.22	
	11	6	6	1	603	47.17	
	12	6	6	1	605	47.17	
13	6	7	2	703	47.17		
14	6	7	2	705	47.17		
15	6	8	2	802	47.22		
16	6	8	2	803	47.17		
17	6	8	2	805	47.17		
18	6	8	1	805	47.17		
19	6	9	2	901	47.22		
20	6	9	1	902	47.22		
21	6	9	2	902	47.22		
22	6	9	1	903	47.17		
23	6	9	1	905	47.17		
24	6	9	2	905	47.17		
小计	——	——	——	——	1132.58	——	

位置	序号	栋号	所在层	单元号	房号	建筑面积 (m ²)	土地证
	1	7	1	1	103	46.99	土地证号为 海国用 (2008)第 0102号
	2	7	1	3	105	46.99	
	3	7	2	1	203	46.99	
	4	7	2	3	203	46.99	
	5	7	2	2	205	46.99	
	6	7	3	2	301	46.94	
	7	7	3	1	302	46.94	
	8	7	3	1	303	46.99	
	9	7	3	3	305	46.99	
	10	7	4	2	401	46.94	
	11	7	4	3	402	46.94	
	12	7	4	1	403	46.99	
	13	7	4	3	403	46.99	
	14	7	5	2	502	46.94	
	15	7	5	2	503	46.99	
	16	7	5	3	503	46.99	
	17	7	5	1	505	46.99	
	18	7	6	1	601	46.94	
	19	7	6	1	603	46.99	
	20	7	6	1	605	46.99	
	21	7	6	3	605	46.99	
	22	7	7	1	702	46.94	
	23	7	7	1	703	46.99	
	24	7	7	3	703	46.99	
	25	7	7	3	705	46.99	
	26	7	8	2	801	46.94	
	27	7	8	1	803	46.99	
	28	7	8	3	803	46.99	
	29	7	8	3	805	46.99	
	30	7	9	3	901	46.94	
	31	7	9	2	903	46.99	
	32	7	9	3	903	46.99	
	33	7	9	2	905	46.99	
	34	7	9	3	905	46.99	
	35	7	10	1	1003	46.99	
	36	7	11	2	1101	46.94	
	37	7	11	3	1101	46.94	
	38	7	11	1	1101	46.94	
	39	7	11	2	1102	46.94	
	40	7	11	1	1102	46.94	

位置	序号	栋号	所在层	单元号	房号	建筑面积 (m ²)	土地证
	41	7	11	2	1103	46.99	
	42	7	11	3	1103	46.99	
	43	7	11	1	1103	46.99	
	44	7	11	2	1105	46.99	
	45	7	11	3	1105	46.99	
	小计	10	—	—	—	2113.9	
	1	10	3	3	301	91.93	土地证号为 海国用 (2008)第 0931号
小计	—	—	—	—	91.9	—	

锦绣山庄南侧 5 套商业用房《房产信息查询情况表》

位置	序号	幢楼(＃)	所在层	单元号	房号	建筑面积 (m ²)	土地证
海南省琼 海市嘉积 镇银海路 锦绣山庄	1	南侧商铺	1+2	—	1	351.24	土地证号为 海国用 (2008)第 0102号
	2	南侧商铺	1+2	—	11	519.23	
	3	南侧商铺	1+2	—	2	333.22	
	4	南侧商铺	1+2	—	3	333.22	
	5	南侧商铺	1+2	—	9	310.42	
	小计	—	—	—	—	1847.33	—

大印名豪广场 2 套住宅用房《房产信息查询情况表》

位置	序号	栋号	所在层	单元号	房号	建筑面积 (m ²)	土地证
海南省琼 海市嘉积 镇银海路 大印名豪 广场	1	A4	1	1	101	39.84	土地证号为 海国用 (2008)第 0930号
	2	A4	1	1	102	89.71	
	小计	—	—	—	—	129.55	—

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。

估价对象锦绣山庄 82 套住宅房地产、5 套商业房地产分摊的土地位于琼海市嘉积镇银海路，所在小区东至银河路，南至金银岛大酒店，西至空地，北至空地，形状一般规则，宗地已建成小区，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”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。

估价对象大印名豪广场 2 套住宅房地产分摊的土地位于琼海市嘉积镇银海路，所在小区东至中视·万泉湾，南至空地，西至支路，北至瑞海水城，形状一般规则，宗地已建成小区，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”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

A、锦绣山庄 5、6、7、10 栋 82 套住宅房地产及南侧商铺 5 套商业房地产

①公共部分

结构形式	钢混结构	建筑类型	中高层、高层住宅、低层商业
外立面装饰	涂料	建成年代	10栋于2009年建成，5、6、7栋及商业用房均为2015年建成
电梯及轿厢装饰	每栋楼均有1部北京优利特维电梯，地面为瓷砖，不锈钢板面		
消防楼道装饰	消防楼梯为水泥踏步、铁质扶手，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	住宅用房均为一梯四户，商业楼为11个铺面	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	水表和电表入户、燃气表入户

②户内部分

估价对象所在楼层	1至11层		
户型	10栋3单元301房：2房1厅1厨1卫2阳； 其余81套住宅用房：1房1厅1厨1卫1阳； 商业：大开间		
建筑面积	6栋1号房及5、6栋2号房：47.22平方米； 7栋1号房：46.94平方米； 10栋1号房：91.93平方米； 7栋2号房：均为46.94平方米； 5、6栋3号房及5号房：均为47.17平方米； 7栋3号房及5号房：均为46.99平方米。		
房间朝向	1号、2号房均朝南； 3号、5号房均朝北； 南侧商铺均朝东。		
通风采光情况	较好	层高	住宅房屋层高约3米，商铺一层层高约4.8米，商铺二层层高约3.8米
现状用途	住宅、商业	所在楼栋是否临路	住宅楼均不临路，商业所在楼栋一面临银河路
环境景观	一般		
维护保养情况及成新率	10栋成新率为八成五，5、6、7栋住宅用房成新率为九成五，商业用房成新率为九成三，室内维护保养状况较好，无明显损坏情况。		
住宅用房室内装修	估价对象5栋2套、6栋14套及7栋17套部分已装修入住，均无钥匙进入室内进行查勘；其余49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。		

商业用房室内装修	估价对象南侧铺面1号第一层部分与2号第一层部分建筑面积打通共同出租作为高速便利店经营使用；估价对象南侧铺面2号第一层剩余部分建筑面积与3号第一层部分建筑面积打通共同出租作为德隆美食店经营使用；3号第一层剩余部分建筑面积作为胜哥经济饭店经营使用，上述部分装修均为：入室门为玻璃门，地面为瓷砖，窗为铝合金窗，墙面及天棚为涂料刷白；其余一层及二层为水泥砂浆找平，预留管道位置。1、2、3、9号均无室内楼梯通向二层，11号有室内楼梯通向二层。
----------	---

(3) 小区状况

小区楼宇构成	7栋中高层住宅楼、7栋高层住宅楼、1栋2层商业楼	交通组织方式	人车不分流
小区封闭性	封闭	物业管理公司	海南富南物业公司
物业管理状况	较规范	景观及绿化	较好
车位状况	一般充足	小区临近交通最高道路级别	主干道
小区配套设施	凉亭、小区园林	公交状况	500米内有市车管所公交站，公交线路有6、8、10路等

B、大印名豪广场 A4 栋 2 套住宅房地产

①公共部分

结构形式	钢混结构	建筑类型	高层住宅楼
外立面装饰	涂料	建成年代	2013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		
消防楼道装饰	消防楼梯为水泥踏步、铁质扶手，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	1层		
户型	101房：1房1厅1厨1卫1阳，现状厨房已改造成房间； 102房：2房1厅1厨1卫1阳，现状厨房已改造成卧室。		
建筑面积	101房：39.84平方米； 102房：89.71平方米。		
房间朝向	均朝南		
通风采光情况	较好	层高	约3米
现状用途	物业中心、业主活动室	所在楼栋是否临路	不临路
环境景观	一般		
维护保养情况及成新率	成新率为九成二，室内维护保养状况较好，无明显损坏情况。		
室内装修	101房	厅	入户门为木门，地面为60*60cm瓷砖，内墙为乳胶漆，贴有1.5米瓷砖墙裙，窗为铝合金窗，天棚为涂料。
		卫生间	门为塑钢玻璃门，地面为20*20cm瓷砖，内墙为瓷砖，天棚为塑料扣板。
	102房	客厅	入户门为木门，地面为60*60cm瓷砖，内墙为乳胶漆，窗为铝合金窗，天棚为涂料。
		卧室	门为木门，地面为60*60cm瓷砖，内墙为乳胶漆，窗为铝合金窗，天棚为涂料。
		卫生间	门为塑钢玻璃门，地面为瓷砖，内墙为瓷砖，窗为铝合金窗，天棚为涂料。
		阳台	门为玻璃推拉门，地面为20*20cm瓷砖，内墙为瓷砖，天棚为塑料扣板。

(3) 小区状况

小区楼宇构成	4栋高层住宅楼	交通组织方式	人车不分流
小区封闭性	封闭	物业管理公司	琼海龙盘物业服务有限公司
物业管理状况	较规范	景观及绿化	较好
车位状况	一般充足	小区临近交通最高道路级别	主干道
小区配套设施	凉亭、小区园林	公交状况	500米内有市车管所公交站，公交线路有6、8、10路等

(五) 案情摘要及估价过程

1、案情摘要

(1) 案由

海南省第一中级人民法院受理申请执行人华融汇通资产管理有限公司

与被执行人海南龙盘园农业投资有限公司、大印集团有限公司、大棒集团有限公司、海南大印房地产开发有限公司、海南大印保税物流有限公司借款合同纠纷一案。

(2) 当事人

申请执行人：华融汇通资产管理有限公司（根据《海南省第一中级人民法院民事裁定书》（2016）琼 96 财保 6 号显示：申请人为中国工商银行股份有限公司琼海支行）

被执行人：海南龙盘园农业投资有限公司、大印集团有限公司、大棒集团有限公司、海南大印房地产开发有限公司、海南大印保税物流有限公司

(3) 主要案情

估价对象为被执行人海南大印房地产开发有限公司名下房产。根据《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》（2018）海南一中法鉴字第 232-2 号及《海南省第一中级人民法院民事裁定书》（2016）琼 96 财保 6 号，申请执行人华融汇通资产管理有限公司与被执行人海南龙盘园农业投资有限公司、大印集团有限公司、大棒集团有限公司、海南大印房地产开发有限公司、海南大印保税物流有限公司金融借款合同纠纷涉案，估价对象已被依法查封。

2、估价过程

2018 年 7 月 17 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，接受海南省第一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8月23日，由海南省第一中级人民法院主办人员召集评估人员、当事人前往琼海市嘉积镇银海路锦绣山庄小区、大印名豪广场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。

本次评估工作在海南省第一中级人民法院主办人员的指导下，于2018年7月17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8月31日出具（海南）正理（2018）房（估）字第房0671号《房地产司法鉴定估价报告》勘误稿一式伍份。

（5）提交正式报告阶段

海南省第一中级人民法院于2018年9月20日转来的申请执行人提交的《关于对评估鉴定勘误稿的异议》。我司于2018年9月26日针对异议进行回复并出具（海南）正理（2018）房（估）字第房0671号《房地产司法鉴定估价报告》正式报告一式柒份。

（六）价值时点

本公司于2018年7月17日接受海南省第一中级人民法院委托，并于2018年8月23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8月23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》（中国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) 《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》（2018）海南一中

法鉴字第232-2号（原件）

（2）《房产信息查询情况表》（复印件）

（3）《海南省第一中级人民法院移送评估函》（2018）琼96执90号（复印件）

（4）《海南省第一中级人民法院民事裁定书》（2016）琼96财保6号（复印件）

（5）《海南省第一中级人民法院协助执行通知书》[（2016）琼96财保6号之一、二、三、四、五、六号]

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、方法和琼海市房地产市场的实际情况，估价对象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，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：估价对象作为商业、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。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。

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

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，海南省第一中级人民法院委托估价的位于琼海市嘉积镇银海路锦绣山庄 82 套住宅房地产、5 套商业房地产及大印名豪广场 2 套住宅房地产于 2018 年 8 月 23 日的房地产总价为人民币大写陆仟零壹拾叁万伍仟零肆拾壹元整（¥6013.5041 万元），估价结果详见如下：

锦绣山庄 82 套住宅房地产估价结果表

序号	栋号	单元号	房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	6	1	503	5	47.17	9321	43.9672
2	5	1	102	1	47.22	9317	43.9949
3	5	1	202	2	47.22	9365	44.2215
4	5	1	205	2	47.17	9181	43.3068
5	5	1	302	3	47.22	9412	44.4435
6	5	1	305	3	47.17	9228	43.5285

序号	栋号	单元号	房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
7	5	2	305	3	47.17	9228	43.5285
8	5	2	603	6	47.17	9368	44.1889
9	5	1	703	7	47.17	9414	44.4058
10	5	2	703	7	47.17	9414	44.4058
11	5	1	805	8	47.17	9461	44.6275
12	5	1	902	9	47.22	9698	45.794
13	5	2	903	9	47.17	9507	44.8445
14	6	1	102	1	47.22	9317	43.9949
15	6	1	201	2	47.22	9365	44.2215
16	6	1	202	2	47.22	9365	44.2215
17	6	1	303	3	47.17	9228	43.5285
18	6	2	305	3	47.17	9228	43.5285
19	6	2	501	5	47.22	9507	44.8921
20	6	1	501	5	47.22	9507	44.8921
21	6	2	503	5	47.17	9321	43.9672
22	6	2	602	6	47.22	9555	45.1187
23	6	1	603	6	47.17	9368	44.1889
24	6	1	605	6	47.17	9368	44.1889
25	6	2	703	7	47.17	9414	44.4058
26	6	2	705	7	47.17	9414	44.4058
27	6	2	802	8	47.22	9650	45.5673
28	6	2	803	8	47.17	9461	44.6275
29	6	2	805	8	47.17	9461	44.6275
30	6	1	805	8	47.17	9461	44.6275
31	6	2	901	9	47.22	9698	45.794
32	6	1	902	9	47.22	9698	45.794
33	6	2	902	9	47.22	9698	45.794
34	6	1	903	9	47.17	9507	44.8445
35	6	1	905	9	47.17	9507	44.8445
36	6	2	905	9	47.17	9507	44.8445
37	7	1	103	1	46.99	9135	42.9254
38	7	3	105	1	46.99	9135	42.9254
39	7	1	203	2	46.99	9181	43.1415
40	7	3	203	2	46.99	9181	43.1415
41	7	2	205	2	46.99	9181	43.1415
42	7	2	301	3	46.94	9412	44.1799
43	7	1	302	3	46.94	9412	44.1799
44	7	1	303	3	46.99	9228	43.3624
45	7	3	305	3	46.99	9228	43.3624
46	7	2	401	4	46.94	9460	44.4052

序号	栋号	单元号	房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
47	7	3	402	4	46.94	9460	44.4052
48	7	1	403	4	46.99	9274	43.5785
49	7	3	403	4	46.99	9274	43.5785
50	7	2	502	5	46.94	9507	44.6259
51	7	2	503	5	46.99	9321	43.7994
52	7	3	503	5	46.99	9321	43.7994
53	7	1	505	5	46.99	9321	43.7994
54	7	1	601	6	46.94	9555	44.8512
55	7	1	603	6	46.99	9368	44.0202
56	7	1	605	6	46.99	9368	44.0202
57	7	3	605	6	46.99	9368	44.0202
58	7	1	702	7	46.94	9602	45.0718
59	7	1	703	7	46.99	9414	44.2364
60	7	3	703	7	46.99	9414	44.2364
61	7	3	705	7	46.99	9414	44.2364
62	7	2	801	8	46.94	9650	45.2971
63	7	1	803	8	46.99	9461	44.4572
64	7	3	803	8	46.99	9461	44.4572
65	7	3	805	8	46.99	9461	44.4572
66	7	3	901	9	46.94	9698	45.5224
67	7	2	903	9	46.99	9507	44.6734
68	7	3	903	9	46.99	9507	44.6734
69	7	2	905	9	46.99	9507	44.6734
70	7	3	905	9	46.99	9507	44.6734
71	7	1	1003	10	46.99	9554	44.8942
72	7	2	1101	11	46.94	9793	45.9683
73	7	3	1101	11	46.94	9793	45.9683
74	7	1	1101	11	46.94	9793	45.9683
75	7	2	1102	11	46.94	9793	45.9683
76	7	1	1102	11	46.94	9793	45.9683
77	7	2	1103	11	46.99	9601	45.1151
78	7	3	1103	11	46.99	9601	45.1151
79	7	1	1103	11	46.99	9601	45.1151
80	7	2	1105	11	46.99	9601	45.1151
81	7	3	1105	11	46.99	9601	45.1151
82	10	3	301	3	91.93	8947	82.2498
小计	——	——	——	——	3904.6	——	3684.6670

锦绣山庄南侧 5 套商业房地产估价结果表

序号	栋号	单元号	房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	南侧商铺	---	1	1-2	351.24	11985	420.9611
2	南侧商铺	---	11	1-2	519.23	11510	597.6337
3	南侧商铺	---	2	1-2	333.22	12221	407.2282
4	南侧商铺	---	3	1-2	333.22	12221	407.2282
5	南侧商铺	---	9	1-2	310.42	12098	375.5461
小计	---	---	---	---	1847.33	---	2208.5973

大印名豪广场 2 套住宅房地产估价结果表

序号	栋号	单元号	房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	A4	1	101	1	39.84	9478	37.7604
2	A4	1	102	1	89.71	9194	82.4794
小计	---	---	---	---	129.55	---	120.2398

房地产总价值=锦绣山庄 82 套住宅房地产评估总价+锦绣山庄南侧 5 套商业房地产评估总价+大印名豪广场 2 套住宅房地产评估总价

$$=3684.6670+2208.5973+120.2398=6013.5041 \text{ (万元)}$$

(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9月26日
王云松	4620040035		2018年9月26日

参与本次估价的人员：周宇

(十三) 实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师自 2018 年 8 月 23 日进入估价对象现场进行查勘，并于 2018 年 8 月 23 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 7 月 17 日接受估价委托，2018 年 9 月 26 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 7 月 17 日至 2018 年 9 月 26 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，自出报告之日 2018 年 9 月 26 日起，至 2019 年 9 月 25 日止。