

房地产估价报告

估价项目：昌江黎族自治县人民法院因办理范外兰与黄林英民间借贷纠纷执行案件所涉及的位于海口市长流组团南片区永和花园（现名称：金地-海南自在城）A区10号楼2单元二十三层2-23-E号房的房地产价值评估

估价委托人：昌江黎族自治县人民法院

房地产估价机构：海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：龙 影（注册号：4620030008）

周志民（注册号：4619960003）

估价报告出具日期：2020年8月12日

估价报告编号：汇房估字（2020）第018号

防伪码:20200812568850



房地产估价报告

汇房估字(2020)第018号

估价项目名称:昌江黎族自治县人民法院因办理范外兰与黄林英民间借贷纠纷执行案件所涉及的位于海口市长流组团南片区永和花园(现名称:金地-海南自在城)A区10号楼2单元二十三层2-23-E号房的房地产价值评估

估价委托人:昌江黎族自治县人民法院

房地产估价机构:海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师:姓名:龙影 注册号:4620030008

姓名:周志民 注册号:4619960003

估价报告出具日期:二〇二〇年八月十二日

致估价委托人函

汇房估字(2020)第018号

昌江黎族自治县人民法院:

受贵院委托,我对黄林英名下位于海口市长流组团南片区永和花园(现名称:金地-海南自在城)A区10号楼2单元二十三层2-23-E号房的房地产价值进行评估,为贵院办理范外兰与黄林英民间借贷纠纷执行案件确定财产处置参考价提供参考依据。

经过采用比较法进行评估,确定估价对象在价值时点为2020年6月23日的房地产市场价值为人民币1462272元,大写人民币壹佰肆拾陆万贰仟贰佰柒拾贰元整,平均单价为12556元/平方米。

特别提示:

1、本估价报告只对估价对象在价值时点下的正常房地产价值进行评估,不考虑办理产权过户产生的费用以及其他可能发生的额外税费,也不考虑估价对象抵押权等其他项权、房地产代为处置及司法查封等因素对估价对象价值的影响;

2、根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》的内容,估价对象已办理期房抵押,本估价报告未考虑该抵押权对估价对象价值的影响,提请报告使用者关注此事项。

评估的结果、计算过程,详见《估价结果报告》和《估价技术报告》。

此致!

法定代表人(签字):



海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年八月十二日



目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	6
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 注册房地产估价师	
(十二) 实地查勘期	
(十三) 估价作业期	
四、估价技术报告	12
第一部分	估价对象描述与分析
第二部分	市场背景描述与分析
第三部分	估价对象最高最佳利用分析
第四部分	估价方法适用性分析
第五部分	估价测算过程
第六部分	估价结果确定
五、附件	34

估价师声明

我们郑重声明:

1、注册房地产估价师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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。

3、注册房地产估价师与本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、估价委托人及与估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5、本公司估价人员已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘,但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

6、注册房地产估价师:

周志民 注册号: 4619960003



龙 影 注册号: 4620030008



估价假设和限制条件

一、本估价报告结果基于以下假设

1、一般假设

1.1、估价对象产权人合法取得房屋所有权及相应分摊的土地使用权，已缴纳合同约定的房款及相关费用；

1.2、估价对象工程质量合格，在设定用途条件下得到或将得到最有效利用；

1.3、估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的；

1.4、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

1.5、估价对象的使用方式和程序符合价值时点执行的国家法律、法规和相应的技术规范的规定；

1.6、估价人员现场查勘时间为2020年6月23日，本估价报告假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与现场查勘日的状况相同。

2、未定事项假设

本次估价采用的建筑面积来源于《不动产登记信息查询情况说明》中标明的面积。

3、背离事实假设

根据估价委托人提供的《海南省昌江黎族自治县人民法院协助执行通知书》[(2020)琼9026执48号]和《海南省昌江黎族自治县人民法院查封公告》，估价对象已被查封，查封期限为三年，自2020年4月2日至2023年4月2日止。

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》的内容，估价对象已办理期房抵押。

本次估价未考虑司法查封、抵押情况对估价对象市场价值造成的影响，敬请本报告使用者注意。

4、不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

5.1、根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》的内容，估价对象不动产权证号为琼(2019)海口市不动产证明第0034025号，但估价委托人未能提供该产权证书，本次估价假设估价对象已办理不动产权证。

5.2、根据估价委托人提供的资料及实地查勘了解，估价对象为市场化商品房，尚未办理分割的分户土地使用权证。根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》的内容，估价对象的不动产权利人为黄林英，根据房地合一原则，本估价报告假设估价对象所应分摊的土地使用权同属于房屋所有权人黄林英。

5.3、根据估价委托人提供的资料及实地查勘，估价对象目前处于空置状态。由于估价委托人未提供与租赁权相关的房屋租赁合同等资料，估价人员对于估价对象是否有设定租赁权的情况不了解，本估价报告假设估价对象在价值时点未设定租赁权。

二、需要特别说明的事项

1、本估价报告中估价对象的用途、建筑面积等数据信息是根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》的内容确定；

2、本估价报告结果中单价的计价面积为建筑面积，估价结果包含房产及相应分摊的土地使用权价值；

3、由于估价对象尚未办理分户的土地权属证明，本估价报告中对估价对象土地权属的描述，是依据估价委托人提供的相关资料及实地查勘了解情况得出，不能作为确认估价对象土地权属的依据，估价对象最终的土地权属状况应由不动产管理部门确定；

4、根据估价对象所在小区物业管理中心出具的《催费通知单》的内容，2019年10月份至2020年6月份止，估价对象业主拖欠的物业管理费、公摊水电费等共计3051.73元。具体欠款数额以实地核实为准。提请报告使用者关注此事项；

5、根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》的内容，估价对象已办理期房抵押，因估价委托人未能提供估价对象的他项权证，估价人员对于具体的抵押情况不了解，提请报告使用者关注此事项；

6、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于可观察和接触到的部分,对被遮盖、未暴露以及难以接触部分无法实地确认,若实际情况与报告陈述不同,则估价结论应作相应调整;

7、本估价报告中所依据的《不动产登记信息查询情况说明》等产权证明文件由估价委托人提供,其真实性由估价委托人负责;鉴定人员不承担与鉴定对象所涉及产权有关的任何法律事宜;

8、本估价报告的估价结果是基于上述估价假设,若估价假设与实际情况不符,并对估价结果产生影响时,应对估价结果进行相应调整或重估。

三、本估价报告未考虑以下因素对估价结果的影响

1、本估价报告假设转让方和受让方均按规定的税收缴纳义务分别纳税,税费均为价外另行缴纳,本估价报告结果不考虑税费转嫁因素对估价对象价值的影响;

2、根据估价对象所在小区物业管理中心出具的《催费通知单》的内容,2019年10月份至2020年6月份止,估价对象业主拖欠的物业管理费、公摊水电费等共计3051.73元。根据估价目的,本估价报告不考虑产权人拖欠物业管理费等其他债权债务关系对估价对象价值的影响;

3、本估价报告只对估价对象在价值时点的正常房地产价值进行评估,不考虑办理产权证所产生的费用以及其他可能发生的额外税费,也不考虑估价对象抵押权等他项权、房地产代为处置及司法查封等因素对估价对象价值的影响;

4、本估价报告的估价范围为估价对象的房屋所有权及相应分摊的土地使用权,包括与估价对象房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施,但不包含室内动产、电器设备等其他资产。

四、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告的价值时点为2020年6月23日,自本估价报告出具之日起,有效期为壹年,随着时间的推移、政策或市场的变化,估价结果应作相应调整;

2、在报告有效期内如果估价对象的产权登记状况和实体状况等相关情况、数据发生变化,并对估价对象价值产生影响时,估价结果应做相应调整;

3、本估价报告专为昌江黎族自治县人民法院办理范外兰与黄林英民间借贷纠纷执行案件确定财产处置参考价提供参考依据,评估结果并不能等同于是必然的交易价格,不能作为其他目的使用;

4、本估价报告必须完整使用，任何违规使用本估价报告造成不良后果的，责任自负；给估价机构造成不良影响的，估价机构保留依法追究其法律责任的权利；

5、本估价报告所披露的估价对象的权属仅限于估价委托人提供的产权资料为准。本报告对其权属不作认定，注册房地产估价师不对估价对象的法律权属提供担保，也不负担对估价对象的法律权属及其证明资料进行核实的责任，报告使用者应特别关注此事项的影响，由此引起的后果自负；

6、本估价报告的使用权归估价委托人所有，估价机构对估价结果有解释权，未经估价单位许可，不得提供给其他单位和个人，不得公布于公开媒体。

估价结果报告

一、估价委托人：海南省昌江黎族自治县人民法院

地址：海南省昌江黎族自治县石碌镇环城东一路25号

电话：0898-26692622

邮编：572700

二、房地产估价机构：海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

机构地址：海口滨海大道南侧宝华酒店二期1号商住楼A座1907房

估价机构资质：

1、房地产估价备案等级：贰级

备案证书编号：(2018)琼建审房估证字第2018号

资格证书获得时间：2006年9月26日

备案时间：2018年5月3日

备案证书有效期：2021年5月3日

2、土地估价资质：A级(在全国范围内从事土地评估业务)

机构注册证书号：A 201146008

机构备案编号：2020460018

备案日期：2020年5月15日

法定代表人：韩坚

联系电话：(0898)-68512669、68520909、13907692769

传真：0898-68520909

邮政编码：570125

电子信箱：hnhuili@sohu.com

三、估价目的：为海南省昌江黎族自治县人民法院办理范外兰与黄林英民间借贷纠纷执行案件确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象所处的地理位置

估价对象所在的永和花园项目(现名称：金地-海南自在城)位于海口市秀英区长滨路和南海大道交叉口西北侧，门牌编号为长滨路82号，东临长滨路；

南距南海大道约 100 米，距椰海大道 1.9 公里；西临长德路，距粤海大道约 2.9 公里；北临长潭街，距国道海榆西线（G225）约 2.1 公里。小区具体四至为：东至长滨路，南至海口市政府储备地，西至长德路，北至长潭街。所在区域城市基础设施比较完善，交通较便利，地理位置一般。

2、估价对象的规模状况及用途

估价对象所在的永和花园项目（现名称：金地-海南自在城）由三宗用地组成，总用地面积约为 212635.2 平方米，项目分五个批次开发。其中 A 区由 15 栋高层建筑组成，建设规模较大。

估价对象所在的 A 区 10 号楼为商住楼，楼高为地上 24 层、地下 1 层。设有 2 个单元，每单元标准层为每层二梯六户。

估价对象为位于 10 号楼 2 单元的第 23 层的 23-E 房，建筑面积为 116.46 平方米，套内面积 95.05 平方米，平面布局为三房二厅一厨二卫两阳台，设计用途为住宅。

3、估价对象的产权状况

3.1、房屋所有权状况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》的内容，估价对象的不动产权证号为琼（2019）海口市不动产证明第 0034025 号，登记时间为 2019 年 5 月 29 日，房屋权利人为黄林英，共有方式为单独所有，规划用途为住宅。但估价委托人未能提供该产权证书。

3.2、土地使用权状况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》的内容，估价对象尚未办理分割的分户土地使用权证，根据房地合一原则，本估价报告假设估价对象所应分摊的土地使用权同属于房屋权利人黄林英。

3.3、他项权状况

3.3.1、抵押权

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》的内容，估价对象房屋状态为现房已抵押。但估价委托人未能提供该他项权证书，估价人员对具体的抵押情况不了解。

3.3.2、租赁权

由于估价委托人未提供与租赁权相关的房屋租赁合同等资料,估价人员对于估价对象是否有设定租赁权的情况不了解,本估价报告假设估价对象在价值时点未设定租赁权。

4、估价对象的建筑结构及装修标准

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》及估价人员现场实地查勘了解,估价对象所在建筑结构为钢混结构,整体朝向为南北朝向,外墙为防水涂料和局部石材贴面。具体装修状况如下:

估价对象装修标准状况表

表-1

项 目	装修状况
估价对象自用部分	<p>厅:地面为80×80地砖;墙面、天棚均为乳胶漆;设有固定的玄关鞋柜;</p> <p>卧房:地面为仿木地砖;墙面、天棚均为乳胶漆;</p> <p>卫生间:地面为30×60地砖;内墙面为贴瓷片到顶;天棚为铝扣板吊顶;设有洗手台柜组合、坐厕及淋浴房,为三分离式布局;</p> <p>厨房:地面为30×60地砖;内墙面为贴瓷片到顶;天棚为铝扣板吊顶;设有整体橱柜及吊柜;</p> <p>阳台:地面为30×60地砖;墙面为防水涂料;天棚为乳胶漆;钢化玻璃栏杆;窗:塑钢框玻璃窗,内装1米高铝合金防护栏;</p> <p>门:入户门为钢质防盗子母门;卧室门为套装门;卫生间门为铝合金玻璃套装门;阳台门为塑胶玻璃推拉门;</p> <p>水:暗管,PVC落水管;</p> <p>电:暗线,普通照明装置。</p>
所在建筑物公共部分	<p>电梯厅:地面为地砖;墙面贴墙砖齐顶;天棚为木夹板吊顶;</p> <p>公共走道:地面为地砖,墙面贴墙砖齐顶;天棚为木夹板吊顶;</p> <p>电梯:每单元设2部日立牌电梯;</p> <p>公共楼梯:设2个安全疏散楼梯,地面为水泥砂浆;墙面、天棚均为涂料;墙装铁管扶手;</p> <p>供水:二次供水设施;</p> <p>供电:备有应急发电设施;</p> <p>消防设施:每单元每层设2个消防栓箱。</p>

5、估价对象工程质量及使用维护状况

根据估价人员现场勘查和调查,估价对象所在建筑物于2019年交房。表象未发现估价对象存在明显工程质量问题,处于可正常使用状态,整体维护保养状况较好,具体状况描述如下:

估价对象维护状况表

表-2

结构和楼地面部分	公共装饰部分	公共设备部分
地基基础:具备承载能力,未发现不均匀沉降	门窗:门窗整体开关灵活、完好 外墙:墙体面层基本完好	水卫:上下水管道畅通,已安装器具开关完好,可正常使用

承重构件：表象完好坚固 非承重墙：表象墙体完好 屋面：未发现渗漏，排水设施畅通，表象面层基本完好 楼地面：表象面层完好	内墙：面层材料基本完整，有少许污迹 天棚：面层完好 地面：面层完整	电照：照明线路装置完好 供水供电设施：可正常使用 消防设施：消防备件完整，可正常使用 电梯：可正常使用
--	---	--

五、价值时点：2020年6月23日。

六、价值类型：价值标准采用公开市场标准，价值内涵为在不考虑抵押权、租赁权等其他项权及司法查封、房地产代为处置等因素影响下的估价对象的房地产市场价值(包含建筑物及相应分摊的土地使用权价值)，单价的计价面积为建筑面积。

七、估价原则：本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：指在中立的立场上，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或价格的原则；

2、合法原则：指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：指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：指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：指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。最高最佳利用是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。

八、估价依据：

1、法律法规及规范性资料

1.1、法律、法规及政策文件

1.1.1、《中华人民共和国土地管理法》（1998年中华人民共和国主席令第8号发布，自1999年1月1日起施行，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通过第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

1.1.2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日开始施行，并于2019年8月修改）；

1.1.3、《中华人民共和国物权法》(2007年中华人民共和国主席令第62号发布,自2007年10月1日起施行);

1.1.4、《中华人民共和国城乡规划法》(2007年中华人民共和国主席令第74号公布,自2008年1月1日起施行);

1.1.5、《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第46号发布,自2016年12月1日起施行);

1.1.6、《海南经济特区土地管理条例》(海南省人民代表大会常务委员会于1999年修订;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第五次修正,自2018年4月3日起施行);

1.1.7、其他相关法规及政策文件。

1.2、技术资料及规范

1.2.1、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

1.2.2、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

2、由估价委托人提供的资料

2.1、《昌江黎族自治县人民法院司法鉴定委托书》[(2020)琼9026委15号];

2.2、《海南省昌江黎族自治县人民法院执行裁定书》[(2020)琼9026执48号]复印件;

2.3、《海南省昌江黎族自治县人民法院协助执行通知书》[(2020)琼9026执48号]复印件;

2.4、《不动产登记信息查询情况说明》复印件;

2.5、《海南省昌江黎族自治县人民法院查封公告》复印件;

2.6、《昌江黎族自治县人民法院对外委托评估申请书》复印件;

2.7、《司法技术鉴定委托登记表》。

3、由估价人员调查取得的资料

3.1、估价人员现场查勘记录、照片;

3.2、估价人员市场调查得到的房屋交易资料。

九、估价方法

本次估价采用比较法对估价对象进行评估。

比较法 —— 选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，在充分了解、认真分析有关资料的基础上，结合目前的市场状况和估价对象的实际情况，采用科学的估价方法，经过分析测算，确定估价对象在价值时点为2020年6月23日的房地产总价值为人民币1462272元，大写人民币壹佰肆拾陆万贰仟贰佰柒拾贰元整，平均单价为12556元/平方米。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名日期
周志民	4619960003	2020年8月12日
龙影	4620030008	2020年8月12日

十二、实地查勘期：2020年6月23日至2020年6月23日。

十三、估价作业期：2020年6月23日至2020年8月12日。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年八月十二日

估价技术报告

第一部分 估价对象描述与分析

一、区域状况分析

1、位置

1.1、地理位置

估价对象所在的永和花园项目（现名称：金地-海南自在城）位于海口市秀英区长滨路和南海大道交叉口西北侧，门牌编号为长滨路82号。小区东临长滨路；南距南海大道约100米，距椰海大道1.9公里；西临长德路，距粤海大道约2.9公里；北临长潭街，距国道海榆西线（G225）约2.1公里，距海秀快速路长滨路口约2.6公里。估价对象所在小区处于井状路网的核心地段，交通较便利，地理位置一般。

1.2、楼号及楼层

估价对象所在的永和花园项目（现名称：金地-海南自在城）A区10号楼，总楼高为地上24层、地下1层。该建筑有两个单元，估价对象为位于2单元第23层的23-E房，所在楼层处于次顶层，楼层位置较好。

1.3、朝向

估价对象所在的10号楼，整体朝向为南北朝向，朝向合理；

估价对象位于10号楼2单元楼层西侧，主朝向为南北朝向；从房屋的日照、采光、节能、通风等角度考虑，朝向合理。

2、区位概况

估价对象所在的永和花园项目（现名称：金地-海南自在城）位于海口市总体规划长流组团中的西海岸新区南片区的核心片区，规划范围为东至长滨路，南至椰海大道以南约500米处，西至粤海大道—海榆西线—西环铁路，北至长滨东五街。规划用地面积约3313.98公顷。该片区定位为集商务高端办公、科技研发集聚、旅游娱乐体验、生态宜居生活于一体的活力新城。

估价对象位于西海岸新区南片区的东南部，该区域目前基础设施配套主要是长流镇上的商业设施和社会服务设施。现状人口聚集度一般，繁华程度一般，社会服务设施水平相对一般。

3、繁华程度

3.1、商业设施

估价对象距西海岸商业中心区远大购物广场约 5.7 公里，距长流镇中心约 2 公里。估价对象周边有美德幸福广场及长流镇上分布的中小型商业设施。现状商业模式主要为临街兼营批发零售的中小型超市或商店，商业设施配套一般，整体繁华程度一般。

3.2、商务

估价对象距海口市政府行政中心约 5 公里，距长流镇政府、社区居委会约 2 公里；周边基本没有商务写字楼，商务设施等级及配套率较低。

3.3、农贸市场

估价对象所在区域有旺佳旺超市美德店，距长流镇农贸市场约 1.2 公里，距长流新型农贸市场约 1.8 公里，生活条件基本便利。

4、交通条件

4.1、道路通达度

估价对象所在区域 2 公里范围内有南海大道海榆西线（国道 225）和长滨路等主干道，次干道有长德路、长潭街等，路网系统比较完善，道路通达程度较好。

南海大道 —— 为城市一级干线，道路控制红线 100 米，已按规划建成，双向 6 车道，改性沥青路面，整体路面质量较好，为城市交通性干道；

海榆西线 —— 为 225 国道，是连接海南省西部各市县的主要道路，道路规划红线宽 60 米，双向 6 车道，现状仍为公路标准，路面宽度约 20 米，混凝土路面，路面状况一般，为对外交通主干道；

长滨路 —— 城市一级干道，南起南海大道，北至滨海大道，规划红线宽 60 米，双向 6 车道，北段为沥青路面，南段为混凝土路面，已按规划建成，路面质量较好，为区域交通主干道；

长德路 —— 为城市次干道，现状道路南起南海大道，北至永秀花园北一区地界，道路规划红线宽约 40 米，双向 4 车道，改性沥青路面，路面质量较好；

长潭街 —— 为城市次干道，现状道路东起长滨路，西至长德路，道路规划红线宽 40 米，双向 4 车道，现状已按规划建成，混凝土路面，路面质量较好。

4.2、公交便捷度

估价对象所在小区距永和花园公交站、高铁长流站公交站约200米，区域内至少有8条公交线路经过，公交便捷度高。

4.3、对外交通便利度

估价对象距海口美兰国际机场约40公里；距海口火车站5公里，距高铁长流站约200米；距秀英码头约9公里；距海口汽车西站约9公里，从区域内各主次干道可通达，对外交通便利度高。

5、城市基础设施配套

估价对象所在区域城市基础设施如供水、供电、排水、电讯、燃气等已经完备，设施等级及配套率较高。

供水 —— 供水来源为市政供水，道路边上有接管口，供水系统呈循环状，供水充足；

供电 —— 靠南方电网海南公司供电，区域内有供电电缆经过，电力供应充足，接线方便；

排水（雨、污） —— 估价对象所在区域市政道路已建设排水管，并实行雨污分流，雨水收集后排入主干道雨水管道，污水收集汇入市政污水系统送至污水厂集中处理后排放；

电讯 —— 估价对象宗地边有地下通讯电缆经过，通讯方便快捷，达到规划设计标准，装机容量充足；

燃气 —— 估价对象所在区域已铺设燃气管道，达到规划设计标准。

6、社会服务设施配套

估价对象社会服务设施配套基本齐全，生活居家基本便利。

公园休闲绿地 —— 区域范围内已建成的公园休闲绿地较少，距长影环球100奇幻乐园约1500米；

学校 —— 1500米范围内有海口市长流中学、长流镇小学、长流实验学校及传桂小学、海口市康安小学、海口市潭三小学等学校及幼儿园，就学校方便；

银行邮电网点 —— 1500米半径范围内分布有中国邮政储蓄等商业银行营业网点以及邮政、电信营业网点；

文体娱乐健身设施 —— 1500米半径范围内有环球100电影主题公园，距五源河文化体育中心约3公里。文体娱乐健身设施配套率一般；

医疗卫生设施 —— 长流镇上有长流中心卫生院、长流美德合作医疗站及各社区医疗服务站等，距海南省儿童医院约4公里，距海南省肿瘤医院约5.3公里，就医基本方便。

7、环境质量

7.1、自然条件

7.1.1、气候条件

海口市地处低纬度热带北缘，属于热带海洋气候。春季温暖少雨多旱，夏季高温多雨，秋季湿凉多台风暴雨，冬季干旱时有冷气流侵袭带有阵寒。全年日照时间长，辐射能量大，年平均日照时数2000小时以上，太阳辐射量可达11~12万卡；年平均气温23.8℃，最高平均气温28℃左右，最低平均气温18℃左右；年平均降水量1664毫米，平均日降雨量在0.1毫米以上雨日150天以上；年平均蒸发量1834毫米，平均相对湿度85%。常年以东北风和东南风为主，年平均风速3.4米/秒。

7.1.2、工程地质条件

海口市地形略呈长心形，地势平缓。西北部和东南部较高，中部南渡江沿岸低平，北部多为沿海小平原。全市除石山镇境内的马鞍岭等38个山丘较高外，绝大部分为海拔100米以下的台地和平原。地表主要为第四纪基性火山岩和第四系松散沉积物，呈较大面积分布，滨海以滨海台阶式地貌为主，西部以典型的火山地貌为主。全市地貌基本分为北部滨海平原区，中部沿江阶地区，东部、南部台地区，西部熔岩台地区。

根据《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015)的规定，估价对象所在区域属八度地震设防区，处于地壳基本稳定区。

7.2、环境状况

估价对象所在区域卫生环境一般，基本没有水体、大气等污染源，自然条件较好，空气质量较好。

7.3、人文环境

估价对象所在区域居民构成以区内各新建住宅小区居民及当地村民为主，人文环境一般。

8、人口聚集状况

估价对象所在区域为城市建成新区，周边已建成入住的住宅小区有永秀花园、时代城等，正逐步形成居住气候，目前人口集聚度一般。

9、城市规划影响

海口市长流组团西海岸新区南片区规划功能定位为：集商务高端办公、科教研发集聚、旅游娱乐体验、生态宜居生活于一体的活力新城，规划形成“一轴、一廊、三核、三片区”的空间结构：

一轴：是指构筑连接海口火车站、片区核心、体育中心以及中心城区的城市形象展示与功能发展的城市发展轴。

一廊：自那卜水库向北结合水系和绿地构建的南北向自然生态廊道和开放休闲空间廊道。

三核：城市核：是指城市发展轴与自然生态廊道交汇处的以中央公园为中心，以高端商务办公、高档零售消费为主导功能的城市商务中心。片区核：是指片区西南侧的品牌职教产业发展核心，以及片区东部那卜水库北侧的集中商业服务核心。

三片区：国际乐活城片区：位于城市发展轴北侧，是以商务办公、零售商业、文化科教、医疗健康、宜居社区等为主要功能的综合发展区。创意教育谷片区：位于片区西南部，是以品牌化职业教育、宜居社区为主导的科教片区。人文休闲地片区：位于片区东南部，是以长影100主题公园、长流本地人文旅游体验、宜居社区为主导的旅居综合片区。

估价对象处于该规划中的人文休闲地片区，随着区域内一些大中型项目的建设实施，公用设施的配套率以及居住舒适度的进一步提高，房地产价值将逐步凸显。

二、实物状况分析

1、土地使用权状况

1.1、土地面积

估价委托人未提供估价对象所在小区的《国有土地使用证》或估价对象的分户土地使用权证，因此，对估价对象所应分摊的土地面积情况不了解。

1.2、土地形状

根据现场实地查勘，按整个小区建筑物的布局情况，估价对象所在项目的用地形状较规则，对规划利用较为有利。

1.3、地形、地势、地质条件

估价对象所在小区占用的宗地地形较平坦，整体地势较高，地基承载力较好，地表工程地质条件较好。

1.4、宗地临路、临海、临河、临山状况

估价对象所在小区占用的宗地东临长滨路、西临长德路，北临长潭街，整体临路状况较好，道路通达性好。

1.5、宗地开发程度

估价对象所在小区占用的宗地红线外已开发达到高配置的六通，宗地内地面平整，已经开发建设，设施配套比较完备，宗地开发程度较高。

2、建筑物状况

2.1、小区规模与环境

估价对象所在永和花园项目(现名称:金地-海南自在城)由三宗用地组成,用地面积约为212635.2平方米,分五个批次开发。估价对象所在的永和花园项目A区由15栋高层建筑组成,小区建设规模较大,采用封闭式管理,小区物业安全管理到位。配备园林绿化、儿童游乐设施和老人休闲活动场所,卫生状况好,整体居住环境好。

2.2、设施设备配套

估价对象所在小区配套有地下及地面停车位,但数量较难满足停车要求;小区配套设施现有商铺、泳池等,配套设施较完善。

估价对象所在建筑物的设备配套有:供电系统为市政电网供电,应急发电设备,公共部分暗线;供水系统水源由市政自来水管网接入,配二次供水系统;排水系统的管网为PVC排水管,统一排入室外市政排水管网;天然气管道入户;弱电系统有通讯、电视网线等配置;垂直交通系统为每单元配置两部日立牌电梯;消防系统配有消防管道,每单元每层设两个消火栓箱。

2.3、建筑面积

估价对象建筑面积为116.46平方米,其中套内面积为95.05平方米,属于住宅市场需求较多的户型。

2.4、建筑结构

估价对象为钢混结构,结构抗震能力较好。

2.5、装饰装修

估价对象所在建筑公共部分为普通装修标准,户内为普通装修标准。

2.6、空间、平面布局

估价对象所在的A区10号楼楼高为地上24层、地下1层。设有两个单元，每单元标准层每层二梯六户。

估价对象为10号楼2单元的第23层23-E房，平面布局为三房两厅一厨二卫二阳台，户型较规则，功能布局较合理，适用性较好。

2.7、建筑功能

建筑功能包括防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等。经现场实地查勘，估价对象有两个采光面，通风采光条件较好；其他建筑功能基本具备，无不良因素影响。

2.8、外观设计

估价对象建筑物外观造型简洁，色彩协调。

2.9、视线景观

估价对象位于第23层，视野相对开阔，但由于周边均为高层住宅，视线一般；可看园景，景观条件一般。

2.10、新旧程度

估价对象所在建筑物约于2019年交房，相对于钢混结构房屋的一般设计使用年限，尚可使用年限较长，结构完好；经现场实地查勘及调查，估价对象现处于未使用状态，维护保养状况较好，整体成新度较高。

三、权益状况分析

1、用途

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》的内容，估价对象规划用途为住宅，现状实际用途为住宅，与法定用途相符。

2、规划条件

根据现场勘查了解，估价对象所在的永和花园项目（现名称：金地-海南自在城）由三宗地组成，总用地面积约为212635.2平方米，小区规划容积率 ≤ 3.2 。容积率较高，土地利用率高，可以集约化利用土地。

3、所有权及使用权状况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》的内容，估价对象权利人为黄林英。

根据估价委托人提供的资料，估价人员无法确定估价对象是否已办理分割的分户《土地使用权证》，根据房地合一原则，估价对象房屋所应分摊的土地使用权与房屋所有权同属于黄林英。

4、共有情况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》的内容，估价对象共有方式为单独所有。

5、用益物权设立情况

根据估价委托人提供的资料及现场实地查勘了解，未发现估价对象设立用益物权。

6、担保物权设立情况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》的内容，估价对象房屋状态为现房已抵押。估价委托人未提供关于估价对象的抵押、担保等情况的资料，估价人员对其具体抵押情况不了解。

7、租赁或占用情况

由于估价委托人未提供估价对象的相关房屋租赁合同等资料，估价人员对其是否有租赁情况不了解。

8、拖欠税费情况

根据估价对象所在小区物业管理服务中心出具的《催费通知单》，自2019年10月至2020年6月止，户主黄林英共欠物业管理费等3051.73元。具体欠款数额以实地核实为准。

此外，估价人员对于估价对象在价值时点是否有拖欠其他税费的情况不了解。

9、查封等形式限制权利情况

根据估价委托人提供的《海南省昌江黎族自治县人民法院查封公告》、《海南省昌江黎族自治县人民法院协助执行通知书》[(2020)琼9026执48号]的内容，估价对象已被查封，查封期限为三年，自2020年4月2日至2023年4月2日止。

10、土地使用期限

由于估价委托人未提供《国有土地使用证》以及估价对象房屋相应分摊土地使用权的相关资料，估价人员对于估价对象所在小区的土地使用权年限不了解。

第二部分 市场背景描述与分析

一、国家宏观经济运行及调控政策概述

1、经济总体运行概况

当前中国经济增速从过去的平均约10%降至7%左右。转型期的中国经济新常态除了人口结构变化等中长期结构性因素导致的潜在增长率下移外，也受经济周期因素的影响。

2018年国内生产总值900309亿元，按可比价格计算，比上年增长6.6%，实现了6.5%左右的预期发展目标。分季度看，一季度同比增长6.8%，二季度增长6.7%，三季度增长6.5%，四季度增长6.4%。分产业看，第一产业增加值64734亿元，比上年增长3.5%；第二产业增加值366001亿元，增长5.8%；第三产业增加值469575亿元，增长7.6%。

2019年全年国内生产总值990865亿元，按可比价格计算，比上年增长6.1%，符合6%-6.5%的预期目标。分季度看，一季度同比增长6.4%，二季度增长6.2%，三季度增长6.0%，四季度增长6.0%。分产业看，第一产业增加值70466.7亿元，第二产业增加值386165.3亿元，第三产业增加值534233.1亿元。

2、2020年中央经济工作的总体要求

2020年经济工作的总体要求：要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，坚决贯彻党的基本理论、基本路线、基本方略，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，紧扣全面建成小康社会目标任务，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持以改革开放为动力，推动高质量发展，坚决打赢三大攻坚战，全面做好“六稳”工作，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，保持经济运行在合理区间，确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官。

3、2020年中央经济工作的主要任务

2020年中国经济工作有六大任务：坚定不移贯彻新发展理念；坚决打好三大攻坚战；确保民生特别是困难群众基本生活得到有效保障和改善；继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策；着力推动高质量发展；深化经济体制改革。

4、2020年国家宏观调控政策

2020年宏观调控政策：健全财政、货币、就业等政策协同和传导落实机制，确保经济运行在合理区间。要巩固和拓展减税降费成效，大力优化财政支出结构，进一步缓解企业融资难融资贵问题，多措并举保持就业形势稳定。要依靠改革优化营商环境，深化简政放权、放管结合、优化服务。要制定实施国企改革三年行动方案，提升国资国企改革综合成效，优化民营经济发展环境。要推动实体经济发展，提升制造业水平，发展新兴产业，促进大众创业万众创新。要强化民生导向，推动消费稳定增长，切实增加有效投资，释放国内市场需求潜力。要推进更高水平对外开放，保持对外贸易稳定增长，稳定和扩大利用外资，扎实推进共建“一带一路”。要加强污染防治和生态建设，加快推动形成绿色发展方式。要扎实做好民生保障工作。

5、中国房地产概况

2018年，全国全年房地产开发投资120264亿元，比上年增长9.5%。其中住宅投资85192亿元，增长13.4%；办公楼投资5996亿元，下降11.3%；商业营业用房投资14177亿元，下降9.4%。全年全国棚户区住房改造开工626万套，基本建成511万套。年末商品房待售面积52414万平方米，比上年末减少6510万平方米。其中，商品住宅待售面积25091万平方米，减少5072万平方米。

2019年，全国房地产开发投资132194亿元，比上年增长9.9%，其中，住宅投资97071亿元，增长13.9%。房地产开发企业房屋施工面积893821万平方米，比上年增长8.7%；房屋新开工面积227154万平方米，增长8.5%；房屋竣工面积95942万平方米，增长2.6%；商品房销售面积171558万平方米，比上年下降0.1%；商品房销售额159725亿元，增长6.5%；商品房待售面积49821万平方米。

二、海南省经济和社会概况

1、海南省经济发展概况

1988年4月13日，第七届全国人民代表大会第一次会议通过撤销广东省海南行政区，设立海南省，建立经济特区。海南省成为中国最南的省份，也是唯一的热带岛屿省份，经济在全国31省市中相对落后，但发展速度强劲，从地区生产总值看，海南从建省到2006年突破1000亿元，用了18年；到2010年突破2000亿元，用了4年；到2013年突破3000亿元大关；2016年突破4000亿元。

2018年海南省政府坚持稳中求进的工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，稳步推进海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设，全省经济运行总体平稳、稳中提质，全面深化改革开放实现良好开局。全省地区生产总值完成4832.05亿元，比上年增长5.8%。按三次产业划分，第一产业增加值1000.11亿元，增长3.9%；第二产业增加值1095.79亿元，增长4.8%；第三产业增加值2736.15亿元，增长6.8%。

2019年全省地区生产总值完成5308.94亿元，按可比价格计算，比上年增长5.8%。按三次产业划分，第一产业增加值1080.36亿元，增长2.5%；第二产业增加值1099.04亿元，增长4.1%；第三产业增加值3129.54亿元，增长7.5%。

2、海南房地产发展概况

2016年以来，在省委省政府出台“两个暂停”政策调控下，海南房地产开发投资及开发建设增速持续回落，商品房销售面积保持高速增长，待售面积持续减少，去库存成效明显，企业开发资金保障有力。

2018年以来，海南房地产开发投资结构不断优化：一是按照省政府调控房地产的要求，除保障性住房及面对本地居民销售的自住型商品住宅、共有产权住宅外，停止批准小户型商品住宅建设，降低小户型住宅的比重，小户型住宅投资有所下降。二是大户型住宅投资大幅增长，商品房投资结构进一步优化。三是经营性地产投资快速增长，办公楼和商业营业用房投资快速增长。

受全域限购政策影响，全省房地产开发投资呈现不断回落态势。2018年，全年全省房地产业完成增加值389.66亿元，比上年下降12.0%。全年房地产项目房屋施工面积9574.56万平方米，增长0.1%；房地产竣工面积1186.81万平方米，下降6.3%；销售面积1432.25万平方米，下降37.5%；销售额2083.29亿元，下降23.2%。全年全省城镇保障性住房新开工1.39万套，占年度计划的102.2%。城镇保障性住房基本建成1.65万套。农村危房改造2.86万户，占年度计划的114.6%，改造面积205.73万平方米；其中，竣工2.79万户，占全年计划的111.7%，竣工面积200.92万平方米。

2019年房地产开发投资占比和规模实现双降。全年全省房地产开发投资下降22.1%，全省房屋销售面积829.34万平方米，比上年下降42.1%，房屋销售额1275.76亿元，下降38.8%。

3、海南房地产政策

2016年,为保护生态环境资源,鼓励住房消费,加强房地产市场调控,积极消化房地产库存,促进房地产市场平稳健康发展,海南省人民政府出台了加强房地产市场调控政策:暂停办理新增商品住宅(含酒店式公寓)及产权式酒店用地审批,暂停新建商品住宅项目规划报建审批。

2017年,继续深化“两个暂停”政策,实行商品住宅建设总量调控和加强土地供应管理。永久停止五指山、保亭、琼中、白沙四个中部生态核心区市县开发新建外销房地产项目;全省海岸带可开发的一线土地、新批填海土地严禁用于开发商品住宅;生态红线区周边要严格控制商品住宅开发;工业开发区、工厂、机场、公路、铁路等周边可能影响居住环境质量区域,严格控制商品住宅开发;停止批准套型建筑面积在100平方米以下(含100平方米)的商品住宅建设等。

2018年初,为全面贯彻党的十九大精神和《中共海南省委关于进一步加强生态文明建设谱写美丽中国海南篇章的决定》,提出了按照“总量锁定、增量递减、存量优化、效益提高”的基本要求,实行建设用地总量和强度双控制度;发展住房租赁市场,建立租购并举的住房制度;有序开发商品住宅,促进房地产业转型发展。

2018年3月30日,为遏制投机性购房,稳定市场预期,保持海南房地产市场平稳健康运行,出台了“房八条”:限制投机性购房,非本省户籍居民家庭在我省范围内只能购买1套住房。五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市县建设的商品住宅只能面向本市(县)居民家庭销售。非本省户籍居民家庭在我省购买住房,申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于70%。自取得不动产权证之日起5年内禁止转让;商品住宅价格备案后,6个月内不得调高备案价格等。

2018年4月16日、22日,为贯彻落实《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》有关要求,相继出台了多项房地产政策,实行最严格的节约用地制度,实施建设用地总量和强度双控行动,确保海南建设用地总量在现有基础上不增加。建设用地供应向建设自由贸易试验区和中国特色自由贸易港亟需的基础设施、产业发展、社会发展、民生需求等倾斜,大幅减少直至停止供应外销商品住宅项目用地。实行严格的限购政策,在已出台限购政策的基础上,实施全域限购。

2019年3月28日,省住房城乡建设厅、省自然资源和规划厅联合下发《关于做好2019年房地产市场调控有关工作的通知》。提出要树立“全省一盘棋”的思想,加强住房建设总量管控和年度计划管控,各市县年度住房建设要按计划进行报批报建,不能各自为政。对存量商品住房较大的市县,原则上暂停商品住房土地出让和规划报建。严格控制商品住房增量,尚未取得规划许可证的商品住房项目,暂缓办理规划许可手续;严格管理已取得规划许可证但尚未取得施工许可证的商品住房项目,由各市县根据省住房城乡建设厅、省自然资源和规划厅下达的2019年住房实施计划安排建设。积极消化存量商品住房,公租房等保障性住房、棚改安置住房和人才住房建设与存量商品住房消化有机结合,实现供需平衡。

三、海口市概况

1、自然位置

海口市位于东经 $110^{\circ}10'$ - $110^{\circ}41'$, 北纬 $19^{\circ}32'$ - $20^{\circ}5'$, 地处海南岛北部,北濒琼州海峡,隔18海里与大陆本土最南端海安镇相望,东面与文昌市相邻,南面与文昌市、定安县接壤,西面邻接澄迈县。海口市东起大致坡镇老村,西至西秀镇拔南村,两端相距60.6公里;南起大坡镇五车上村,北至大海,两端相距62.5公里。

2、行政区划状况

海口市陆地规划总面积2304.84平方公里,其中农业用地1756平方公里,建设用地363平方公里,未利用土地153平方公里;海域面积830平方公里,海岸线131公里。海口市设秀英、龙华、琼山、美兰4个县级市辖区,共辖23个镇、18个街道办事处、136个居委会、248个村民委员会、2765个经济社(村民小组)、4个农垦农场、2个省属农场。

3、经济发展概况

2018年是贯彻落实党的十九大精神的开局之年,也是实施“十三五”规划承上启下的关键一年,市委、市政府大力发展旅游业、高新技术产业和现代服务业,稳步推进海南自由贸易试验区(港)建设。2018年全市实现地区生产总值(GDP)1510.51亿元,按可比价格计算,比上年增长7.6%。其中,第一产业增加值63.96亿元,增长4.5%;第二产业增加值276亿元,增长6%;第三产业增加值1170.56亿元,增长8.1%。

初步核算,2019年全市实现地区生产总值1671.93亿元,按可比价格计算,比上年增长7.5%。按产业分,第一产业增加值71.18亿元,下降1.4%;第二产业增加值276.00亿元,增长3.6%;第三产业增加值1324.75亿元,增长8.8%。产业结构持续优化,三次产业结构比为4.3:16.5:79.2;三次产业对经济增长的贡献率分别为-0.8%、5.8%和95.0%,第三产业作为经济稳定器的作用更为明显。

4、房地产发展概况

为切实贯彻党中央国务院、国家住建部推进房地产业供给侧结构性改革的决策部署,我市采取了设置限购区域、明确限购范围等房地产调控措施。自琼建房[2017]96号文和海府(2017)37号文颁布实施后,房地产企业普遍反映销售量降幅在30%至80%之间。2017年4月14日海南省出台《关于限制购买多套商品住宅的通知》,5月,海口也出台了相关更加严格的限购政策。由于海口之前库存的房屋量较大,2017年上半年海口的房地产销售还在去库存,受调控政策影响不大,但从全年的销售情况预计看,海口的楼市总体是在不断降温,全市房屋销售增速会有所回落。7月1日起海南房地产商品房实行“全装修”,出台的新政会影响购房者的购买意愿,购房者需要更多时间去了解新政,对商品房销售会产生滞后性。

2018年,全市牢牢把握“房子是用来住的而不是用来炒的”这一定位,严格执行中央、省委省政府一系列房地产调控政策。2018年,海口市全市房地产开发投资609.42亿元,比上年增长1.0%,增速比2017年低8.5个百分点。商品房销售面积393.32万平方米,下降28.4%;商品房销售额520.49亿元,下降21.0%。年末商品房待售面积169.76万平方米,下降8.1%,比上年末减少14.98万平方米。房地产开发得到有效控制,经济结构进一步优化。

2019年,全年全市房地产业完成增加值133.36亿元,比上年增长4.2%。全市商品房施工面积3439.31万平方米,增长3.2%;商品房新开工面积510.16万平方米,下降18.8%。商品房销售面积440.56万平方米,增长12.0%;商品房销售额677.82亿元,增长30.2%;其中,住宅销售面积373.49万平方米,增长12.7%;住宅销售额581.23亿元,增长38.7%。

第三部分 估价对象最高最佳利用分析

所谓最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的使用，这种可能的使用，是法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

估价对象地处海口市建成新区，所在区域城市基础设施较完善，社会服务配套设施基本完备，人口聚集度正逐步提高，交通较便利。估价对象设计及实际用途为住宅用房，经估价人员现场查勘并进行分析，将估价对象继续作为住宅用房使用为最高最佳使用。

本估价报告以估价对象继续作为住宅用房使用为估价前提进行估价。

第四部分 估价方法适用性分析

一、估价方法的确定原则

通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产估价规范，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件进行适用性分析，选择适当的估价方法。

二、估价方法的确定

1、不宜采用的估价方法

假设开发法 —— 假设开发法一般适用于测算具有开发或再开发潜力的房地产的价值或价格，估价对象为正常使用的住宅用房，且处于最佳使用状态，没有再开发的必要。因此，不宜采用假设开发法进行估价；

成本法 —— 成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。估价对象为单套住宅用房，区域内同类物业交易比较活跃，但成本法的估价对市场的变化缺乏一定敏感性，因此，不宜采用成本法进行估价。

收益法 —— 估价对象所在区域有同类房屋的出租案例，可采用收益法进行估价，但由于估价对象所在区域房屋租金水平相对较低，采用收益法的测算结果相对于市场交易价格偏低，不能客观体现估价对象的合理价值，因此，收益法不是本次估价的首选方法。

2、适宜采用的估价方法

比较法 —— 估价对象所在区域同类物业交易相对较多，有足够的可比案例，可以直接采用比较法进行评估。

三、估价步骤

- 1、以估价对象的因素状况为准，选取可比实例，建立价格可比基础；
- 2、分别对可比实例进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况和权益状况修正，得出估价对象的比准价格；
- 3、采用简单算术平均法确定估价对象的单价；
- 4、将估价对象的单价乘以估价对象面积即得估价对象的价值。

第五部分 估价测算过程

估价思路：根据估价对象及其所在区域的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、假设开发法、成本法等估价方法进行适用性分析，确定采用比较法对估价对象的价值进行评估。

一、采用比较法评估估价对象的价值

比较法 —— 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。计算公式为：

$$\text{估价对象价值} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$$

1、收集可比实例

根据房地产交易活动中的替代原理，估价人员在认真分析估价对象物业特点的基础上，遵循与其用途相同、结构相同、所在地区相同或相近的原则，以估价对象为标准，选取类似估价对象的交易实例作为可比实例，具体情况如下表：

房屋交易实例情况表

表-1

实例 项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称	永和花园 A 区 10#楼 2-23-E 房	海云天 13#楼 2-701 房	滨海新天地 8 号楼 1 单元 1101 房	华盛·中央公园一期 6#楼 25A03 房

小区规模 与环境	小区由15栋高层建筑组成,建设规模较大。配套景观水池、园林绿化、休闲场地,环境卫生较好,小区整体环境舒适度较好	小区由13栋高层建筑组成,建设规模较大。配套景观水池、园林绿化、休闲场地,环境卫生较好,小区整体环境舒适度较好	小区由8栋高层建筑组成,建设规模适中。配套景观水池、园林绿化、休闲场地,环境卫生较好,小区整体环境舒适度较好	小区由5栋高层建筑组成,建设规模适中。配套景观水系、园林绿化、休闲场地,环境卫生较好,小区整体环境舒适度较好
设施设备 配套	小区配套地面及地下停车位、儿童娱乐设施、泳池等设施;设备配套二次供水设备、消防、弱电系统等,设施设备配套等级较高。停车位较难满足要求	小区配套地面及地下停车位、泳池等设施;设备配套二次供水设备、消防、弱电系统等,设施设备配套等级较高。停车位能满足要求	小区配套地面及地下停车位、泳池、儿童娱乐等设施;设备配套二次供水设备、消防、弱电系统等,设施设备配套等级较高。停车位能满足要求	小区配套地面及地下停车位、儿童娱乐场地等设施;设备配套二次供水设备、消防、弱电系统等。配套设施较完善,停车位能满足要求
位 置	长滨路82号	长滨路6号	长滨三路7号	长海大道14号
楼 高	地上24层, 地下1层	地上18层, 地下1层	地上11层, 地下1层	地上31层, 地下2层
所在楼层	第23层	第7层	第11层	第24层
朝 向	朝南北	朝南北	朝南北	朝东南
面积(M ²)	116.46	107.08	106.18	138.89
结 构	钢混	钢混	钢混	钢混
装饰装修	公共部分普通装修, 户内为普通装修	公共部分普通装修, 户内为普通装修	公共部分中档装修,户 内为中档装修	公共部分普通装修, 户内为毛坯房
平面布局	两梯六户,户内功能 布局较合理	两梯四户,户内功能 布局合理	两梯两户,户内功能布 局合理	三梯五户,户内功能 布局合理
建筑功能	通风、采光条件较好, 其他防水、隔热等建 筑功能具备	通风、采光条件较好, 其他防水、隔热等建 筑功能具备	通风、采光条件好,其 他防水、隔热等建筑功 能具备	通风、采光条件一般, 其他防水、隔热等建 筑功能具备
新旧程度	结构完好,整体维护 保养状况较好,成新 度较高	结构完好,整体维护 保养状况较好,成新 度较高	结构完好,整体维护保 养状况较好,成新度较 高	结构完好,整体维护 保养状况一般,成新 度较高
物业类型	住宅	住宅	住宅	住宅
价格内涵	正常负担税费	正常负担税费	正常负担税费	正常负担税费
交易价格	待估	12728元/M ²	15951元/M ²	10776元/M ²
计价面积	建筑面积	建筑面积	建筑面积	建筑面积
交易日期	2020年6月	2020年5月	2020年6月	2019年10月
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
资料来源	—		市场调查	

2、建立比较基础

建立比较基础是对可比实例的成交价格进行标准化处理,统一其价格内涵和形式。包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。本次估价选取的三个可比实例的成交价格已进行标准化处理,与估价对象的价值内涵、形式一致。

3、交易情况修正

本次估价采用的可比实例A、B、C均为公开市场正常交易，故实例A、B、C的交易情况修正系数均为100/100。

4、市场状况调整

2019年至今，海口市二手住宅销售价格整体平稳，波动相对较小。根据国家统计局公布的《70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》，2019年6月-2020年5月海口二手住宅销售价格指数(环比)分别为：100%、99.9%、99.4%、99.3%、100.2%、99.6%、99.7%、100%、100%、99.4%、99.8%、99.6%。2020年6月海口二手房价基本平稳。

实例A、B、C的交易日期为2020年5月、2020年6月和2019年10月，则实例A、B、C的市场状况调整系数分别为100/100、100/100、98.11/100。

5、区位状况调整

以估价对象的区位状况为标准，将可比实例的区位状况与估价对象的区位状况加以比较调整，得出区位状况调整系数。

区位状况比较表

表-2

实例状况	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
区位状况	永和花园 A 区 10#楼 2-23-E 房	海云天 13#楼 2-701 房	滨海新天地 8 号楼 1 单元 1101 房	华盛·中央公园一期 6#楼 25A03 房
地理位置	位于长滨路和南海大道交叉口西北侧，东至长滨路、南至南海大道、西至长德路、北至长潭街，地理位置一般	位于长滨路和滨粤街交叉口西南侧，东至长滨路、南至在建道路、西至长北路、北临滨粤街，地理位置相对较好	位于长滨三路东侧，东至长滨二路，南至长滨东二街，北至长滨东一街，地理位置优越	位于长海大道和长滨东五街交叉口的西北侧，东至长海大道，南至长滨东五街，西至置地御海公馆，北至长滨西四街，地理位置相对较好
楼层/楼高	第 23 层/24 层	第 7 层/18 层	第 11 层/11 层	第 24 层/31 层
朝向	南北	南北	南北	朝东南
繁华程度	距西海岸商业新区远大购物城约 5 公里，距长流镇中心约 1.5 公里，周边有美德幸福广场、长流镇上分布的商业设施，临街兼营批发零售的中小型超市或商店较多，整体繁华程度一般	距西海岸商业新区远大购物城约 1.7 公里，距长流镇中心约 1.2 公里，周边有长流镇上分布的商业设施和小区商铺，整体繁华程度一般	距西海岸商业新区远大购物城约 800 米，与市政府办公区隔路相对，周边多为高层住宅小区、星级酒店和商务楼，整体繁华程度较好	距西海岸商业新区远大购物城约 700 米，距市政府办公区 800 米，周边多为高层住宅小区、星级酒店和商务楼，整体繁华程度相对较好

道路通达度	区域内有长滨路、南海大道、海榆西线(国道225)、长德路、长潭街等主、次干道。道路网系统完善,通达程度较好	区域内有滨海大道、长滨路、海秀快速路、海榆西线(国道225)、长北路、滨粤街等主、次干道。道路网系统完善,通达程度较好	区域内有滨海大道、长滨路、海秀快速路、海榆西线(国道225)、长滨二路、长滨三路、长滨东一街等主、次干道。道路网系统完善,通达程度较好	区域内有滨海大道、长滨路、海秀快速路、长海大道、长滨西四街路、长滨五东街路等主、次干道。道路网系统完善,通达程度较好
交通便捷度	距永和花园公交站、高铁长流公交站约200米,区域内至少有8条公交线路经过,公交便捷度较高;对外交通较便利	距海蓝国际公交站约250米,距专家公寓公交站约331米,区域至少有4条公交线路经过,公交便捷度一般;对外交通较便利	邻近市政府北门公交站、海域阳光和西岸首府西门站等,区域内至少有10条公交线路经过,公交便捷度高;对外交通较便利	600米范围内有华盛中央公园、御海公馆、市政府西门等多个公交站点,区域内至少有6条公交线路经过,公交便捷度较高;对外交通较便利
城市基础设施配套	六通一平,等级较高	六通一平,等级较高	六通一平,等级较高	六通一平,等级较高
社会服务设施配套	区域内有长流中学等中小学、幼儿园、银行、社区医院、农贸市场等设施,社会服务配套设施基本完备	区域内五源河体育中心、海南省儿童医院、长流中学等中小学、银行、农贸市场等设施,社会服务配套设施相对完备	区域内有海南省会展中心、五源河体育中心、五源河学校、银行网点、海南省肿瘤医院、农贸市场等设施,配套设施较完备	区域内有海南省会展中心、挺秀公园、五源河体育中心、长滨学校、银行网点、海南省肿瘤医院、农贸市场等设施,配套设施较完备
环境质量	空气质量和自然环境较好,人文、卫生环境一般,综合环境质量一般	空气质量和自然环境较好,人文、卫生环境一般,综合环境质量一般	空气质量和自然环境较好,人文、卫生环境较好,综合环境质量较好	空气质量和自然环境较好,人文、卫生环境一般,综合环境质量一般
人口聚集度	一般	相对较密集	相对较密集	相对较密集

区位状况调整表

表-3

可比实例 区位状况	估价对象	实例 A		实例 B		实例 C	
		比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
地理位置	100	稍好	+1	稍好	+2	稍好	+1
楼层/楼高	100	较差	-8	较差	-8	稍好	+0.5
朝向	100	相似	0	相似	0	相似	0
繁华程度	100	相似	0	稍好	+2	稍好	+1
道路通达度	100	相似	0	相似	0	相似	0
交通便捷度	100	稍差	-2	稍好	+1	稍差	-1
城市基础设施配套	100	相似	0	相似	0	相似	0
社会服务设施配套	100	稍好	+1	稍好	+2	稍好	+2
环境质量	100	相似	0	稍好	+2	相似	0
人口聚集度	100	稍好	+1	稍好	+1	稍好	+1
修正值	—	较差	-7	稍好	+2	稍好	+4.5
区位状况调整系数	100/100	100/93		100/102		100/104.5	

6、实物状况调整

以估价对象的实物状况为标准,将可比实例的实物状况与估价对象的实物状况加以比较调整,得出实物状况调整系数。

实物状况比较表

表-4

实例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
实例	永和花园 A 区	海云天	滨海新天地	华盛·中央公园一期
实物状况	10#楼 2-23-E 房	13#楼 2-701 房	8#楼 1 单元 1101 房	6#楼 25A03 房
小区规模 与环境	小区由 15 栋高层建筑组成,建设规模较大。配套景观水池、园林绿化、休闲场地。环境卫生较好,小区整体环境舒适度较好	小区由 13 栋高层建筑组成,建设规模较大。配套景观水池、园林绿化、休闲场地。环境卫生较好,小区整体环境舒适度较好	小区由 8 栋高层建筑组成,建设规模适中。配套景观水池、园林绿化、休闲场地。环境卫生较好,小区整体环境舒适度较好	小区由 5 栋高层建筑组成,建设规模适中。配套景观水系、园林绿化、休闲场地。环境卫生较好,小区整体环境舒适度一般
设施设备配 套	小区配套地面及地下停车位、儿童娱乐设施、泳池等设施;设备配套二次供水设备、消防、弱电系统等。设施设备配套较完善,停车位较难满足要求	小区配套地面及地下停车位、儿童娱乐设施、泳池等设施;设备配套二次供水设备、消防、弱电系统等。设施设备配套较完善,停车位能满足要求	小区配套地面及地下停车位、泳池、儿童娱乐等设施;设备配套二次供水设备、消防、弱电系统等。设施设备配套较完善。停车位能满足要求	小区配套地面及地下停车位、儿童娱乐场地等设施;设备配套二次供水设备、消防、弱电系统等。配套设施较完善,停车位能满足要求
建筑面积	116.46 m ² , 面积合适,属于房地产市场需求较多的户型	107.08 m ² , 面积合适,属于房地产市场需求较多的户型	106.18 m ² , 面积合适,属于房地产市场需求较多的户型	138.89 m ² , 面积稍大,也属于房地产市场需求一般的户型
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
物业类型	住宅	住宅	住宅	住宅
装饰装修	公共部分普通装修,户内为普通装修	公共部分普通装修,户内为普通装修	公共部分中档装修,户内为中档装修	公共部分普通装修,户内为毛坯房
平面布局	两梯六户,户内功能布局较合理	两梯四户,户内功能布局合理	两梯两户,户内功能布局合理	三梯五户,户内功能布局合理
建筑功能	通风、采光条件较好,其他防水、隔热等建筑功能具备	通风、采光条件较好,其他防水、隔热等建筑功能具备	通风、采光条件好,其他防水、隔热等建筑功能具备	通风、采光条件一般,其他防水、隔热等建筑功能具备
外观设计	造型简洁,色彩协调	造型简洁,色彩协调	造型简洁、色彩单调	造型简洁,色彩协调
视线景观	视线一般;景观条件一般;整体视线景观条一般	视线一般;景观条件一般;整体视线景观条件相对略差	视线一般;可看园景、街景,景观条件较好;整体视线景观条件较好	视线较好;可看远景,景观条件好,整体视线景观条件较好
新旧程度	结构完好,整体维护保养状况较好,成新度较高	结构完好,整体维护保养状况较好,成新度较高	结构完好,整体维护保养状况较好,成新度较高	结构完好,整体维护保养状况一般,成新度较高

实物状况调整表

表-5

可比实例 实物状况	估价对象	实例 A		实例 B		实例 C	
		比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
小区规模与环境	100	相似	0	相似	0	稍差	-2
设施设备配套	100	稍好	+2	稍好	+2	相似	0
建筑面积	100	相似	0	相似	0	稍差	-2
建筑结构	100	相似	0	相似	0	相似	0
物业类型	100	相似	0	相似	0	相似	0
装饰装修	100	相似	0	好	+10	较差	-6
平面布局	100	稍好	+2	稍好	+4	稍好	+1
建筑功能	100	相似	0	稍好	+2	稍差	-1
外观设计	100	相似	0	相似	0	相似	0
视线景观	100	稍差	-1	稍好	+1	稍好	+1
新旧程度	100	相似	0	相似	0	稍差	-1
修正值	—	稍好	+3	好	+19	差	-10
实物状况调整系数	100/100	100/103		100/119		100 / 90	

7、权益状况调整

以估价对象的权益状况为标准，将可比实例的权益状况与估价对象的权益状况加以比较调整，得出权益状况调整系数。

估价对象与比较实例城市规划限制条件相近；用途相同；权属比较清晰；经比较分析调整，确定实例A、B、C的权益状况调整系数均为100/100。

8、求取估价对象单价

可比实例经过交易情况修正及市场状况、区位状况、实物状况、权益状况调整后得出估价对象的比准价格。计算详见下表：

综合修正计算表

表-6

可比实例 调整因素	实例 A	实例 B	实例 C
	海云天 13#楼 2-701 房	滨海新天地 8#楼 1 单元 1101 房	华盛·中央公园一期 6#楼 25A03 房
成交价格 (元/m ²)	12728	15951	10776
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	98.11/100
区位状况调整系数	100/93	100/102	100/104.5
实物状况调整系数	100/103	100/119	100/90
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m ²)	13287	13141	11241

采用简单算术平均法确定估价对象的单价，则

$$\begin{aligned} \text{估价对象单价} &= (13287 + 13141 + 11241) \div 3 \\ &= 12556 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

第六部分 估价结果确定

一、计算估价对象的价值

$$\begin{aligned}\text{估价对象总价值} &= \text{估价对象单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 12556 \times 116.46 \\ &= 1462272 \text{ (元)}\end{aligned}$$

二、估价结论

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在充分了解、认真分析有关资料的基础上，结合目前的市场状况和估价对象的实际情况，采用科学的估价方法，经过分析测算，确定估价对象在价值时点为2019年6月23日的房地产价值为人民币1462272元，大写人民币壹佰肆拾陆万贰仟贰佰柒拾贰元整，平均单价为12556元/平方米。

附 件

- 1、估价对象地理位置图
- 2、估价对象现状照片
- 3、《昌江黎族自治县人民法院委托书》[(2020)琼9026委15号]
- 4《海南省昌江黎族自治县人民法院执行裁定书》[(2020)琼9026执48号]复印件
- 5、《海南省昌江黎族自治县人民法院协助执行通知书》[(2020)琼9026执48号]复印件
- 6、《不动产登记信息查询情况说明》复印件
- 7、《海南省昌江黎族自治县人民法院查封公告》复印件
- 8、估价机构及人员资格证书(复印件)



估价对象地理位置示意图



估价对象所临的长德路



估价对象所在小区入口



估价对象所在建筑物外观



所在建筑物电梯厅



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



所在建筑公共楼梯

昌江黎族自治县人民法院

司法鉴定委托书

(2020)琼9026委15号

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司:

本院受理的(2020)琼9026执48号申请执行人范外兰与被执行人黄林英民间借贷纠纷一案,我工作小组受我院执行局的委托,需对本院查封的被执行人的财产进行评估鉴定,以便本院参考拍卖。根据法律法规、最高人民法院和海南省高级人民法院的有关规定,现委托你单位予以鉴定。请你单位指派专业技术人员进行评估。评估工作请在30个工作日内完成,出具书面的评估结论,同时加盖你单位公章,一式五份送交我院。我院移交的有关材料,请一并退还我院。

- 附: 1. 对外委托申请书壹份;
2. 执行裁定书壹份;
3. 查封清单等相关鉴定材料。



海南省昌江黎族自治县人民法院

执行裁定书

(2020)琼9026执48号

申请执行人：范外兰，女，1971年5月9日出生，黎族，现住海南省昌江黎族自治县石碌镇县供电公司宿舍。公民身份号码：460031197105090084。

被执行人：黄林英，女，1973年8月26日出生，汉族，现住海南省昌江黎族自治县海洋与渔业局宿舍昌渔苑B楼B01063号房。公民身份号码：460031197308266422。

申请执行人范外兰与被执行人黄林英民间借贷纠纷一案，本院作出的(2019)琼9026民初825号民事调解书已经发生法律效力，但被执行人黄林英未按生效法律文书履行义务。经查，被执行人黄林英有银行存款可供执行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条以及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定，裁定如下：

- 一、冻结、划拨被执行人黄林英的银行存款3098555元。
- 二、采取上述措施后仍不足以履行生效法律文书确定的

义务，则依法查封、扣押、拍卖、变卖、提取、扣留被执行人黄林英应当履行义务部分的其他财产或收入。

本裁定立即执行。



gjhvm3s4uetybp9var

案件唯一码

本件与原本核对无异

审 判 员 王智灏



书 记 员 陈克茜

海南省昌江黎族自治县人民法院
协助执行通知书

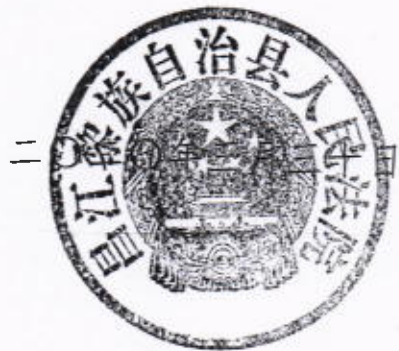
海口市国土资源局不动产登记中心：

(2020)琼9026执48号

申请执行人范外兰与被执行人黄林英民间借贷纠纷一案，本院作出的(2020)琼9026执48号执行裁定已经发生法律效力。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定》第38条规定，请协助执行以下事项：

查封被执行人黄林英名下坐落于海口市长流组团南片区永和花园A区10号楼2单元二十三层2-23-E号房屋[不动产权证号：琼(2019)海口市不动产证明第0034025号]，期限为三年。

附：(2020)琼9026执48号执行裁定书



联系人：王智灏

联系电话：26692628

本院地址：昌江县石碌镇环城东一路

邮编：572700

不动产登记信息查询情况说明

李旭

权利人		黄林英		共有方式		单独所有			
证件类型		身份证		证件号码		460031197308266422			
不动产权证号		琼(2019)海口市不动 产证明第0034025号		登记时间		2019-05-29			
产别		私有房产		房屋性质		市场化商品房			
房屋坐落		海口市长流组团南片区永和花园A区10号楼2单元二十三层2-23-E号							
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面 积	套内面 积	分摊土 地面积	规划用 途	房屋状态
A10	2-23-E	钢筋混 凝土结 构	23	24	116.46	95.05	---	住宅	查询到期房已抵押，期房未查封，期房无异议，未限制，未关联现房等记录
附记		黄林英460031197308266422							

查询机构 (盖章):

查询时间: 2020-03-24 08:35:58



申 明

1. 本人已仔细阅读并对比了以上身份信息，不存在错误及遗漏现象。
2. 本人保证出具证明过程中提供的要件真实有效。

若与事实不符，本人愿承担由此引发的一切责任!

申请人(签名) :

申请日期 :



海南省昌江黎族自治县人民法院

查封公告

本院依据（2020）琼9026执48号执行裁定书，于2020年4月2日查封了被执行人黄林英如下财产：

编号	财产名称	地址、证号及其他	数量
1	房屋	海口市长流组团南片区永和花园A区10号楼2单元二十三层2-23-E号，不动产权证号：琼（2019）海口市不动产证明第0034025号	壹

上述财产已由有关部门协助本院登记查封，查封期限自2020年4月2日至2023年4月2日止。在上述期限内，任何人不得对被查封的财产转移、设定权利负担或者其他有碍执行的行为，否则，本院将依法追究其法律责任。

特此公告。



联系地址：海南省昌江黎族自治县石碌镇环城东一路25号
联系电话：0898-26692628



营业执照

(副本) (副本号:2-1)

统一社会信用代码 9146000071381686XG

名称	海南汇立土地房地产评估咨询有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	海口市滨海大道南侧宝华酒店二期1号公寓楼A座1907号房
法定代表人	韩坚
注册资本	壹佰万元人民币
成立日期	1999年08月03日
营业期限	1999年08月03日至长期
经营范围	房地产价格评估, 房地产法规咨询, 项目投资策划, 土地价格评估, 房地产项目可行性研究, 房地产经纪代理, 房地产权登记代理, 房地产权产籍调查咨询。(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。) 〓



登记机关

2016



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



机构名称	海南汇立土地房地产评估咨询有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	韩 坚
住 所	海口市滨海大道南侧宝华酒店二期1号公寓楼A座1907号房
邮 政 编 码	570125
联 系 电 话	13907692769
统一社会信用代码	9146000071381686XG
组 织 形 式	有限责任公司(自然人投资或控股)
成 立 日 期	1999年8月3日
注 册 资 本 (出资数额)	100万元人民币
备 案 等 级	贰 级
证 书 编 号	【2018】琼建审房估证字第2018号
有 效 期 限	2021年5月3日止

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. 00200971

姓名 / Full name

周志民

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

160100196807091213

注册号 / Registration No.

1619960003

执业机构 / Employer

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-10

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. 00162290

姓名 / Full name

龙影

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

460021197011350020

注册号 / Registration No.

1620030008

执业机构 / Employer

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-8-15

持证人签名 / Bearer's signature

