

致估价委托人函

重庆市沙坪坝区人民法院：

受贵院委托，我们对贵院受理的“刘瑛申请执行梁元兴、曹兴平借款合同纠纷”一案中所涉及的位于琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区（博鳌·亚洲湾）巴厘岛 26D 别墅房地产及室内装修（建筑面积为 112.98 平方米及其分摊的国有建设用地使用权）市场价值进行评估。

1. 估价目的

为估价委托人财产处置提供价值参考而评估房地产的市场价值。

2. 估价对象

估价对象位于琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区（博鳌·亚洲湾）巴厘岛 26D 别墅，权利人为梁元兴，房屋用途为住宅，房屋结构为钢混结构，所在楼层 1-3 层，建筑面积 112.98 平方米，专有建筑面积 106.33 平方米；土地使用权类型为出让，土地使用权面积 93.15 平方米，土地使用权终止日期为 2067 年 11 月 15 日。

3. 价值时点

本次价值时点为 2020 年 4 月 23 日（完成实地查勘之日）。

4. 价值类型

本次评估的是估价对象的市场价值，市场价值是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。

5. 估价方法

比较法。

6. 估价结果

本公司注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适

宜的估价方法，综合分析影响房地产价值的各种因素，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2020 年 4 月 23 日的市场价值(含装修价值)如下：

建筑面积：112.98 平方米

评估单价：37000 元/平方米（以建筑面积计价）

评估总价值：418.03 万元（大写：人民币肆佰壹拾捌万零叁佰元整）；

7. 特别提示

(1)根据海南凯迪纳物业服务有限公司提供的资料显示，至 2020 年 4 月 30 日，欠缴物业费 73142.92 元，欠缴税费 56.22 元，欠缴电费 1170.24 元，欠费合计 74369.38 元，本次评估未考虑该因素对评估价值的影响，请报告使用人注意。

(2)根据海南省三部门联合出台的《关于限制购买多套商品住宅的通知》（琼建房〔2017〕96 号），原始海南本地户口购房限购 2 套，首付最低 30%；省外户口在海南连续缴纳 2 年至 5 年的社保或个税可以家庭为单位购买一套，首付不低于 70%；通过海南人才引进落户的海南户口，享有海南原始本地居民同等政策待遇，购房可购 2 套，首付最低 30%；居住证+海南社保落户的海南户口购房仍需缴纳 2 年至 5 年的个税或社保，只能以家庭为单位购买一套，首付不低于 70%。

(3)报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二〇年六月十六日

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

电话：86-23-63783530（行政）/ 67913977（评估）/ 67913691（市场）/ 63783633（招投标）

总部办公地址：重庆市江北区五里店桥北苑 9 号格林空间 4 楼

邮箱地址：cqdalton@126.com 邮编：400020

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	12
附件	13

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：

（1）我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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、意见和结论是我们独立、客观、公证的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（3）我们对本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

（4）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（5）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（6）我公司注册房地产估价师于 2020 年 4 月 23 日对本估价报告中的估价对象的状况进行了实地查勘，并进行了实地查勘记录、拍摄了照片。

（7）没有相关人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 估价委托人及相关当事人提供了估价对象的《中华人民共和国不动产权证书》复印件，我们对资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
3. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化和实质性改变。
4. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下。假设估价对象能正常安全使用。
5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：
 - a) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
 - b) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
 - c) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
 - d) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
 - e) 不存在特殊买者的附加出价。
6. 根据本次评估目的，本次估价以估价对象没有他项权利限制的假设前提。
7. 估价结果是为估价委托人财产处置提供参考依据，没有考虑估价时点后未来国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

（二）未定事项假设

估价对象相关资料未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房

屋建成年份约为 2010 年，仅限本报告使用。

（三）背离事实假设

1. 据估价委托人介绍，估价对象目前已被查封，根据本次估价目的，本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

2. 据估价委托人提供的琼（2017）琼海市不动产权证明第 001729 号《不动产登记证明》复印件记载，估价对象目前已办理抵押登记，权利人为海南天玑小额贷款股份有限公司，根据本次估价目的，本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

3. 根据海南凯迪纳物业服务有限公司提供的资料显示，至 2020 年 4 月 30 日，欠缴物业费 73142.92 元，欠缴税费 56.22 元，欠缴电费 1170.24 元，欠费合计 74369.38 元，本次评估未考虑该因素对评估价值的影响，请报告使用人注意。

（四）不相一致假设

无

（五）依据不足假设

估价对象已装修，估价委托人和当事人双方未提供任何估价对象装修图纸、合同使用材料名称及型号的明细等资料，本次评估房屋价值是经过实际调查市场上同等装修的房屋价值，并通过修正调整得出的含装修估算价值。若报告使用方和相关当事人有异议，请提交估价对象装修设计图纸、施工合同、使用材料名称及型号的明细等资料，我们保留对估价结果进行相应调整的权利。

（六）估价报告使用限制

1. 本估价报告书得出的价格结论只适用于报告书中特定的估价目的，不得作任何其它用途，如抵押、课税、投资、征收、分割、合并等，若将本报告书用于其它目的，本公司对其产生的后果不承担任何责任。

2. 根据有关法律、法规规定，本估价报告结论有效期为壹年，即从二〇二〇年六月十六日至二〇二一年六月十五日。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价，本公司对逾期使用报告不承担任何责任。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4. 本估价报告书的解释权属于重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司，未经本公司书面同意并签章，任何个人或机构不享有该报告书的解释权。

5. 本报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分。估价结果报告提供给估价委托人及资产占有方，估价技术报告供估价机构存档和有关管理部门查阅。

6. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且承担责任。

（七）其他事项说明

1、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

2、本估价结果包括相应分摊的国有建设用地使用权及装修，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权及室内装修或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

3、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其他原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

估价结果报告

一、估价委托人

重庆市沙坪坝区人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构资质

名称：重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：段冰

住所：重庆市渝中区临江路 89 号 14-H#

备案等级：一级

有效期至：2018 年 6 月 20 日 2021 年 6 月 19 月

房地产估价机构备案证书编号：渝房评备字（2018）1-006 号

联系电话：67913977 67127110 67016551

三、估价目的

为估价委托人财产处置提供价值参考而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价范围为位于琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区（博鳌·亚洲湾）巴厘岛 26D 别墅住宅房地产（建筑面积为 112.98 平方米及其分摊的国有建设用地使用权）。含室内不可拆卸装修价值，不包含相应的债权债务等其他财产或者权益。估价对象为合法取得，权属清晰。

（二）估价对象基本状况

估价对象位于琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区（博鳌·亚洲湾）巴厘岛 26D 别墅，权利人为梁元兴，房屋用途为住宅，房屋结构为钢混结构，建筑面积为 112.98 平方米。

（三）土地基本状况

- 1、宗地位置：估价对象所在宗地位于琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区（博鳌·亚洲湾）巴厘岛 26D 别墅；
- 2、土地面积：土地使用权面积 93.15 平方米；
- 3、土地用途：城镇住宅用地；
- 4、土地使用权类型及土地批准使用期限：土地使用权类型为出让，土地使用年限至 2067 年 11 月 15 日。
- 5、四至：所在物业四至临小区空地，小区总体形状较规则；
- 6、开发程度：土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气），红线内“六通一平”（通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气、场地平整）；
- 7、地形地势：地势较平坦；
- 8、地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

（四）建筑物基本状况

1、估价对象所在建筑物基本状况

估价对象位于琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区（博鳌·亚洲湾）巴厘岛 26D 别墅，为联排别墅端头，所在楼盘名为“卡森·亚洲湾”，建筑结构为钢混结构，约修建于 2010 年，外墙刷墙漆，共 3 层，室内设有 1 处步行楼梯通道，室外建有游泳池；建筑物保养状况较好。

2、估价对象现状

- （1）建筑面积：112.98 平方米；
- （2）建筑结构：钢混结构；
- （3）内部设施设备：包括给供水、排水、供电、通讯、通气等，设施设备较齐全；
- （4）用途：住宅；
- （5）楼层：位于第 1-3 层；
- （6）通风和采光：较好；
- （7）估价对象装修状况：入户安装防盗门，室内客厅及餐厅楼地面铺设地砖，内墙面及顶

棚刷乳胶漆、部分顶棚装饰吊顶；卧室楼地面铺设木地板，内墙面及顶棚刷乳胶漆、部分顶棚装饰吊顶；厨房及卫生间楼地面铺设地砖，内墙面贴墙砖至顶，厨房顶棚刷乳胶漆、卫生间顶棚扣板吊顶；室内安装中央空调、套装木门及塑钢门、窗；

（8）层高：室内部分挑高 6 米，其余为标准层高；

（9）物业管理：有物业管理。

（五）权益状况

1、估价对象权属状况

根据估价委托人提供的琼（2017）琼海市不动产权第 007396 号《中华人民共和国不动产权证书》复印件记载，权利人为梁元兴，坐落于琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区（博鳌·亚洲湾）巴厘岛 26D 别墅，房屋用途为住宅，房屋结构为钢混，房屋总层数 3 层，所在楼层 1-3 层，建筑面积 112.98 平方米，专有建筑面积 106.33 平方米；土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权面积 93.15 平方米，土地使用权终止日期为 2067 年 11 月 15 日。

2、他项权利设立状况

根据估价委托人提供的琼（2017）琼海市不动产权证明第 001729 号《不动产登记证明》复印件记载，估价对象目前已办理抵押登记，权利人为海南天玑小额贷款股份有限公司。

3、出租或占有情况

根据实地查勘估价对象目前空置。

4、其他特殊情况

根据估价委托人介绍，估价对象目前已被查封。

（六）区位状况

1、位置状况

估价对象位于琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区（博鳌·亚洲湾）巴厘岛 26D 别墅，所在楼盘名为“卡森·亚洲湾”；

2、交通状况

估价对象所在小区附近区域暂未开设公交站点，目前无公交线路经过。

3、外部配套设施：

估价对象附近有珠联小学、博鳌亚洲湾国际大酒店、博鳌亚洲湾水上乐园、亚洲湾马场、中国风筝冲浪联盟等，周边配套设施齐全，区域环境较好。

五、价值时点

本次价值时点为 2020 年 4 月 23 日（完成实地查勘之日）。

六、价值类型

市场价值，市场价值是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。

七、估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权利包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，估价出的价格必须符合国家的价格政策。

2、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

3、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同意遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年中华人民共和国主席令第三十二号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年中华人民共和国主席令第三十二号）；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007 年中华人民共和国主席令第六十二号）；
4. 《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四十六号）；
5. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释〔2011〕21 号；
6. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）；
7. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）；
8. 《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》（2012 年试行）；
9. 《重庆市高级人民法院关于执行中司法拍卖若干问题的规定（试行）》（2017 年试行）；
10. 其他法律规定、政策文件。

（二）技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（三）估价委托人及相关当事人提供的资料

1. 《重庆市沙坪坝区人民法院司法评估委托书》（2019）渝0106执7404号；
2. 琼（2017）琼海市不动产权第007396号《中华人民共和国不动产权证书》复印件
3. 估价对象琼（2017）琼海市不动产权证明第001729号《不动产登记证明》复印件。

（四）估价人员调查收集的相关资料

1. 反映估价对象区位、实物和权益状况的资料；
2. 估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料；
3. 对估价对象所在地区的房地产价值和价格有影响的资料；
4. 对房地产价值和价格有普遍影响的资料。

九、估价方法

1. 估价方法确定

按照《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、假设开发法、成本法等其他辅助方法。估价对象房屋用途为住宅用房。估价人员根据《房地产估价规范》的规定，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，采用比较法进行价值测算。

2. 估价方法的定义

比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

3. 估价方法适用性分析

①根据调查，估价对象所在区域住宅用房有较多交易案例，且案例可以取得，可修正得到估价对象房地产价值，因此本次采用比较法；

②估价对象为住宅房地产，其所在区域有一定数量类似房地产出租，易取得该类房屋平均租金，但近年来房地产市场价格与租售比比值偏低，其租金不能准确反映房地产实际市场价值，且市场出租房地产案例室内装修档次不同且配备不同家具家电，其租金难以区分室内装修及家具家电分摊的

份额,故不宜采用收益法进行评估;

③估价对象属于建成并可投入使用的物业,非待开发建设物业,不产生后续开发成本,故不适用假设开发法进行评估;

④估价对象作为住宅房地产,现时住宅房地产价格与成本关联弱,房地产的开发成本不能准确反映房地产实际市场价值,故不适宜选用成本法进行评估。

十、估价结果

本公司注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序,选择适宜的估价方法,综合分析影响房地产价值的各种因素,在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点2020年4月23日的市场价值(含装修价值)如下:

估价方法 相关结果		比较法
测算结果	总价(万元)	418.03(大写:人民币肆佰壹拾捌万零叁佰元整)
	单价(元/平方米)	37000
评估价值	总价(万元)	418.03(大写:人民币肆佰壹拾捌万零叁佰元整)
	单价(元/平方米)	37000

十一、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
杨雪融	5020190044	杨雪融	2020年6月16日
钟宇	5020170027	钟宇	2020年6月16日

十二、实地查勘期

二〇二〇年四月二十三日进行现场查勘。

十三、估价作业期

二〇二〇年四月二十三日至二〇二〇年六月十六日。

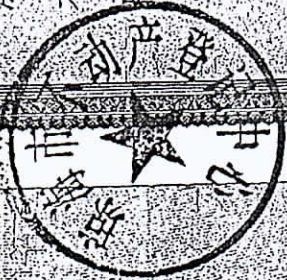
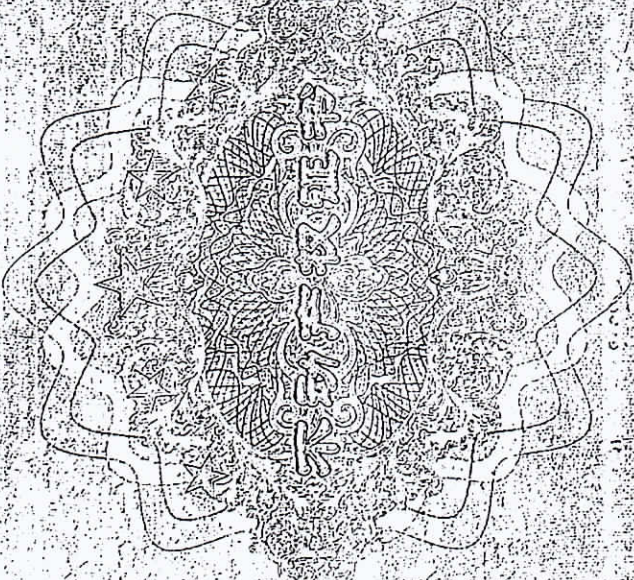
重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年六月十六日



78643

此复印件由档案室提供
共58页 2019年10月30日



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产登记簿记载的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



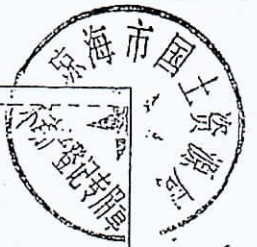
中华人民共和国国土资源部监制

编号NO.D 46000170210



本证由海国用(2010)第1306号不动产权利商品房共用分摊转移及海房权证海字第78443号房产证换发登记。

权利人	梁元兴
共有情况	
坐落	琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区(博鳌·亚洲湾)巴厘岛26D别墅
不动产单元号	469002104001GB00079F002900004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	93.15平方米
使用期限	2067-11-15
权利其他状况	国有建设用地 土地面积:93.15平方米 建筑面积:112.98平方米 专有建筑面积:106.33平方米 房屋结构:钢混 房屋总层数:3层,所在层数:1-3层

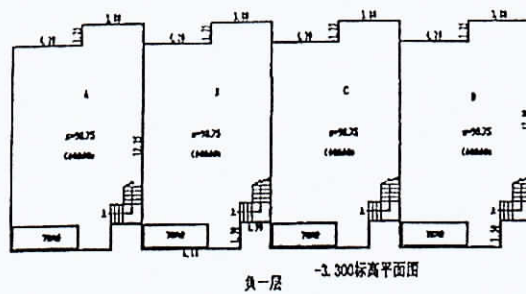
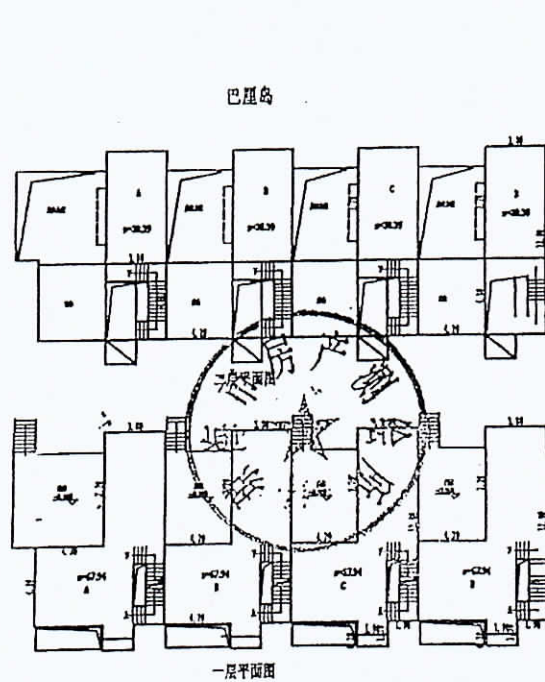


房产分户图

单位: m.²

宗地代码	469002104001GB00079	结构	钢混	专有建筑面积	106.33
幢号	F0029	总层数	3	分摊建筑面积	6.65
户号	0004	所在层次	1-3	建筑面积	112.98
座落	琼海市博鳌镇滨海旅游区(博鳌·亚洲湾)巴厘岛 26D 梁元兴				

率
图
页



绘制日期: 2017年06月20日

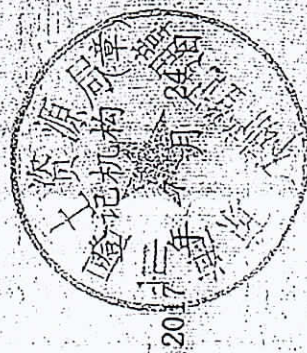
1: 1000

78443

不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。

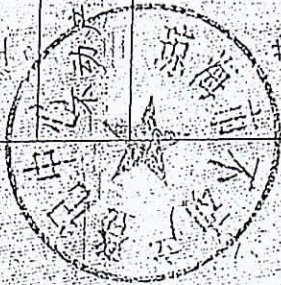


中华人民共和国国土资源部监制

编号NO 46000141180

琼(2017)琼海市 不动产证明第 001729 号

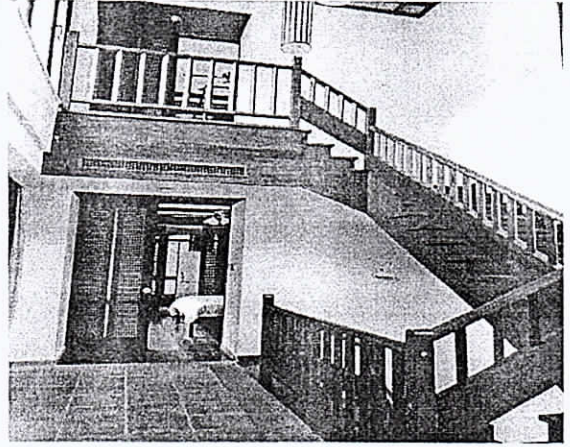
证明权利或事项	不动产权利抵押首次登记
权利人(申请人)	海南天玑小额贷款股份有限公司
义务人	梁元兴
坐落	琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区(博鳌·亚洲湾)巴厘岛26D别墅
不动产单元号	469002104001GB00079F00290004
其他	不动产证号: 琼(2017)琼海市不动产权第007396号 抵押方式: 一般抵押 担保债权额: 200万元 抵押范围: 93.15平方米国有建设用地面积及112.98平方米建筑面积一并抵押 抵押期限: 2017年07月17日至2018年06月26日止
附记	



估价对象现状图



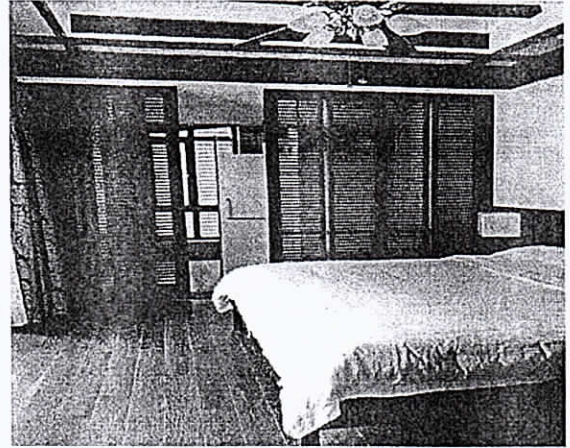
估价对象所在大楼外观



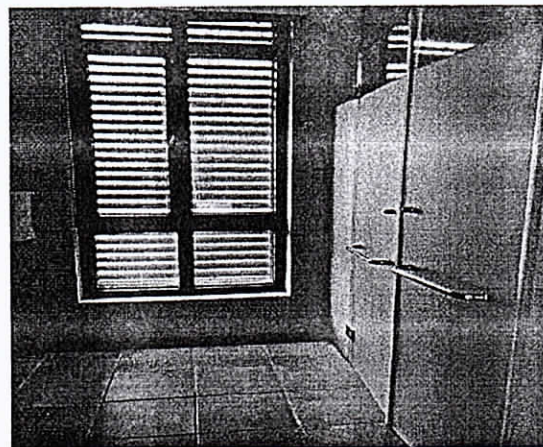
估价对象内部



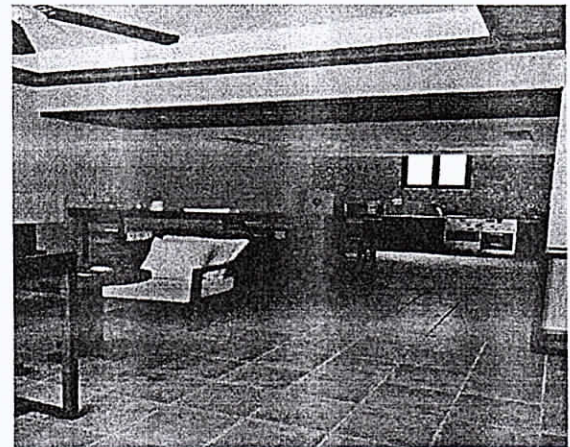
估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部