

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：三亚市海坡度假区海虹路鲁能三亚湾美丽五区6号地44号楼1单元15D房（建筑面积105.52 m²，含应分摊的土地使用权）、鲁能三亚湾美丽五区住宅楼2#楼10A号房（建筑面积94.17 m²，含应分摊的土地使用权）住宅房地产市场价值估价

估价委托人：湘潭市岳塘区人民法院

房地产估价机构：海南中明智资产土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：戴红光（注册号4620050010）

王日承（注册号4620210041）

估价报告出具日期：2021年11月03日

报告编号：海南中明智房估字[2021]第6120号

致估价委托人函

海南中明智房估字[2021]第 6120 号

湘潭市岳塘区人民法院：

接受贵法院的委托，本公司对位于三亚市海坡度假区海虹路鲁能三亚湾美丽五区 6 号地 44 号楼 1 单元 15D 房（建筑面积 105.52 m²，含应分摊的土地使用权）、鲁能三亚湾美丽五区住宅楼 2#楼 10A 号房（建筑面积 94.17 m²，含应分摊的土地使用权）住宅房地产在价值时点 2021 年 10 月 21 日的市场价值进行了估价，为湘潭市岳塘区人民法院执行与朱红建设收财产一案〔湘潭市岳塘区人民法院委托书编号：（2020）湘 0304 执 1167 号〕确定财产处置参考价提供参考依据。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，采用“比较法”和“收益法”的评估方法，通过严密、准确的测算，确定估价对象位于三亚市海坡度假区海虹路鲁能三亚湾美丽五区 6 号地 44 号楼 1 单元 15D 房（建筑面积 105.52 m²，含应分摊的土地使用权）、鲁能三亚湾美丽五区住宅楼 2#楼 10A 号房（建筑面积 94.17 m²，含应分摊的土地使用权）住宅房地产在价值时点 2021 年 10 月 21 日的估价结果如下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价结果	
	单价（元/m ² ）	总价（元）
鲁能三亚湾美丽五区 6 号地 44 号楼 1 单元 15D 房	32,055.94	3,382,543.00
鲁能三亚湾美丽五区住宅楼 2#楼 10A 号房	29,110.23	2,741,310.00
汇总评估价值（元）	6,123,853.00	
总价大写人民币	陆佰壹拾贰万叁仟捌佰伍拾叁元整	

特别提示：

- 1、取“比较法”估价结果作为估价对象评估价格。

2、本次估价结果含增值税，转让人与买受人各自负担税费。

3、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5、本次评估结果未考虑物业服务费等欠费情况，请报告使用人注意。

6、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

估价的详细结果，测算过程及有关说明详见《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

此致

法定代表人：

海南中明智资产土地房地产估价有限公司

二〇二一年十一月三日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价的假设条件.....	2
(二) 估价的限制条件.....	4
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	15
(六) 价值类型.....	15
(七) 估价原则.....	15
(八) 估价依据.....	16
(九) 估价方法.....	18
(十) 估价结果.....	21
(十一) 注册房地产估价师.....	22
(十二) 实地查勘期.....	22
(十三) 估价作业期.....	22
(十四) 报告应用的有效期.....	22
附 件.....	23
附件一：《湘潭市岳塘区人民法院司法鉴定委托书》[(2020)湘0304执1167号]复印件.....	23
附件二：估价对象照片.....	23
附件三：估价对象位置图.....	23
附件四：现场勘查笔录.....	23
附件五：《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》复印件.....	23
附件六：《商品房买卖合同(预售)》(合同编号：20180124800103)复印件.....	23
附件七：《土地房屋登记卡》复印件.....	23
附件八：《三亚市房地产权属登记信息查询结果》复印件.....	23
附件九：《湖南省湘潭市岳塘区人民法院执行裁定书》[(2020)湘0304执1167号之四号]复印件.....	23
附件十：《湖南省湘潭市岳塘区人民法院刑事裁定书》[(2019)湘0304刑初247号]复印件.....	23
附件十一：《湘潭市岳塘区人民法院协助执行通知书》复印件.....	23
附件十二：《物业费收入清单》和《物业收费项目清单》复印件.....	23
附件十三：可比实例位置图和外观照片.....	23
附件十四：估价机构营业执照(副本)复印件.....	23
附件十五：房地产估价机构资质证书复印件.....	23
附件十六：注册房地产估价师注册证书复印件.....	23

一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、在本估价报告中，我们陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但它受到本估价报告中所说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中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。
- 4、我们按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），形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员于2021年10月21日已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘、拍照，并向有关部门调查、咨询获取所需资料。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据法律法规的有关规定发生法律效力，本报告是咨询性意见，并非强制性法律文书，也非产权界定文件。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
戴红光	4620050010		2021年11月03日
王日承	4620210041		2021年11月03日

二〇二一年十一月三日

二、估价的假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般假设

（1）估价委托人提供资料属实，估价对象为全部产权。估价委托人及相关当事方对估价对象法律权属的资料真实性、合法性和完整性负责。估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料未进行核实，假设其是合法、真实、准确和完整。

（2）估价委托人提供了估价对象房地产的《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》、《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：20180124800103）、《土地房屋登记卡》和《三亚市房地产权属登记信息查询结果》及其他相关附件，估价人员未查看到完整的《土地房屋权证》的原件或复印件，本次采信委托人提供的材料。如因资料不真实导致估价失实，责任不在受托估价人。

（3）本次评估的估价委托人与产权方不属于同一人，本次评估假定本次经济行为得到认可为前提。

（4）估价委托人未提供估价对象租赁权、用益物权及占有使用情况的资料，经现场查勘及调查了解，估价对象两套房均为权利人自用，现状空置，未发现和掌握估价对象用益物权及占有使用情况相关情况，本次评估设定估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

（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：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤交易双方税费各付；
- ⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（6）本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产公开市场价值。

(7) 假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

(8) 假设估价对象达到最高最佳和连续使用的状态。

(9) 假设估价对象不存在安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素。

(10) 假设估价对象所占用的土地用途、容积率等事项不改变。

(11) 报告中所采用的法规、规定和各级政府颁布的文件在报告有效期内没有改变。

2、未定事项假设说明

由于估价委托人提供的《湘潭市岳塘区人民法院司法鉴定委托书》[编号：(2020)湘0304执1167号]未明确价值时点，本次评估以估价人员实地查勘日2021年10月21日作为价值时点。

3、背离事实假设说明

根据估价委托人提供的《湘潭市岳塘区人民法院协助执行通知书》，估价对象已被查封，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估价值为产权完整下的市场价值，故本次评估未考虑查封情况对估价对象的影响。

4、不相一致假设说明

(1) 根据估价委托人提供的《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》和《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：20180124800103），估价对象鲁能三亚湾美丽五区6号地44号楼1单元15D房登记楼盘座落为三亚市海坡度假区海虹路，经估价人员实地调查，估价对象实际地址为三亚市海坡度假区新城东路31号，估价对象登记小区地址与实际小区地址不一致，此次评估以《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》和《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：20180124800103）记载的标的物与实地查勘标的物一致为前提，存在不相一致假设。

5、依据不足假设说明

(1) 根据估价委托人说明及提供的《三亚市房产信息中心预售备案登记查

询单》、《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：20180124800103）、《土地房屋登记卡》和《三亚市房地产权属登记信息查询结果》，估价对象鲁能三亚湾美丽五区6号地44号楼1单元15D房尚未办理产权证书，估价对象鲁能三亚湾美丽五区住宅楼2#楼10A号房办理了《土地房屋权证》，证号为三土房（2015）字第09040号，未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成资料，经估价人员实地调查，估价对象鲁能三亚湾美丽五区6号地44号楼1单元15D房为鲁能三亚湾美丽五区三期，约建成于2018年，估价对象鲁能三亚湾美丽五区住宅楼2#楼10A号房为鲁能三亚湾美丽五区一期，约建成于2014年。本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

（2）根据估价委托人提供的《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》、《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：20180124800103），未载明估价对象鲁能三亚湾美丽五区6号地44号楼1单元15D房的共有情况，本次评估设定估价对象鲁能三亚湾美丽五区6号地44号楼1单元15D房共有情况为单独所有。存在依据不足假设。

（3）估价对象鲁能三亚湾美丽五区6号地44号楼1单元15D房未办理产权证书，估价委托人也未能提供估价对象鲁能三亚湾美丽五区住宅楼2#楼10A号房的《土地房屋权证》。本次评估估价对象两套房的建筑面积分别以《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》、《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：20180124800103）和《土地房屋登记卡》、《三亚市房地产权属登记信息查询结果》为准。

（二）估价的限制条件

1、如果在报告应用有效期内房地产交易价格出现较大的涨落现象，估价结果应作出相应调整或者进行再评估。

2、本报告结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。本估报告必须完整使用，对仅使用部分内容所导致的有关后果，本估价机构不承担责任。未经估价机构允许，本估价报告不得向估价委托人、估价报告审查以及

使用部门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上。

3、根据海南省鲁能物业服务服务有限公司美五三期东区客户服务中心提供的《物业费收入清单》所示，2019年07月01日至2021年10月31日，估价对象鲁能三亚湾美丽五区6号地44号楼1单元15D房欠物业务费金额为14,582.40元；根据中奥美丽五区项目服务中心提供的《物业收费项目清单》所示，估价对象鲁能三亚湾美丽五区住宅楼2#楼10A号房欠住宅物业服务费和公共能耗分摊费总金额为6,542.62元。上述费用仅供报告使用人参考。因本次估价目的是为估价委托人司法执行案件提供市场价值参考，评估价值为产权完整下的市场价值，故本次评估未考虑涉及的拖欠费用对估价对象的影响。

4、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为一年，即从2021年11月03日至2022年11月02日，随着时间的推移和房地产市场的变化，估价对象的价格需作相应的调整。

5、根据本次估价目的，本次估价未考虑产权完善所需费用对估价结果的影响。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：湘潭市岳塘区人民法院

地址：湖南省湘潭市岳塘区高新路

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构全称：海南中明智资产土地房地产估价有限公司

法定代表人：符武好

地址：海口市龙昆北路华银大厦 10 楼

统一社会信用代码：91460000735834970Y

估价资质等级：贰级

证书编号：(2019)琼建审房估证字第 3035 号

资质证书有效期：2022 年 06 月 06 日

(三) 估价目的

为湘潭市岳塘区人民法院执行与朱红建设收财产一案〔湘潭市岳塘区人民法院委托书编号：(2020)湘 0304 执 1167 号〕确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

估价对象 1：鲁能三亚湾美丽五区 6 号地 44 号楼 1 单元 15D 房

1、估价对象基本状况

(1) 名称：估价对象为三亚市海坡度假区海虹路鲁能三亚湾美丽五区 6 号地 44 号楼 1 单元 15D 房。

(2) 坐落：估价对象位于三亚市海坡度假区海虹路鲁能三亚湾美丽五区 6 号地 44 号楼 1 单元 15D 房，距离海边约 600 米，周边有金中海蓝钻、国光花园、三亚地中海湾等住宅小区，附近有丽禾 MOHO 广场、羊栏农贸市场、凤凰中学、

三亚市天涯区凤凰小学、中国农业银行(三亚凤凰支行)、明辉百货超市等公共配套设施,市政供水、供电等基础设施完善,城市服务配套设施等完善。

(3) 面积:根据估价委托人提供的《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》和《商品房买卖合同(预售)》(合同编号:20180124800103)载明,估价对象房屋建筑面积为105.52 m²,其中套内建筑面积87.23 m²、分摊共有建筑面积18.29 m²。

(4) 用途:根据估价委托人提供的《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》和《商品房买卖合同(预售)》(合同编号:20180124800103),载明估价对象房屋规划用途为住宅。

(5) 权属:估价对象尚未办理产权证书,根据估价委托人提供的《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》和《商品房买卖合同(预售)》(合同编号:20180124800103),载明估价对象房屋权利人为李平,未载明共有方式。根据估价委托人提供的《湖南省湘潭市岳塘区人民法院执行裁定书》[(2020)湘0304执1167号之四号],上述住宅房地产被裁定拍卖、变卖。具体登记情况详见下表:

三亚市房产信息中心预售备案登记查询单

被查询人	李平	身份证号码	430122197301150367
楼盘名称	鲁能三亚湾美丽五区6号地44号楼1单元		
开发商	海南三亚湾新城开发有限公司		
房号	15D		
楼盘座落	三亚市海坡度假区海虹路		
建筑面积(m ²)	105.52		
合同金额(元)	3195673		
合同备案日期	2018/4/12		
合同备案编号	201801248000103		

2、估价对象构成

(1) 估价对象的范围:估价对象为三亚市海坡度假区海虹路鲁能三亚湾美丽五区6号地44号楼1单元15D房。

(2) 估价对象使用方式:估价对象为住宅用房,可以单独使用。

3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

①土地面积、四至：根据估价委托人提供的《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：20180124800103）载明，估价对象所在项目宗地土地使用权类型为出让，国有土地使用权证号为三土房(2011)字第 01438 号，土地使用权面积为 16763.18 平方米，估价对象所占用的土地用途为城镇单一住宅用地。根据估价人员现场勘查，估价对象所在项目土地四至情况如下：东至支路，南至新城东路，西至芒果路，北至民宅；

②土地地形、地势、地质、土壤情况：估价对象所在地区地形以平原为主，地势平坦，地质结构平稳，主要土壤类型有砖红壤、火山灰幼龄砖红壤、燥红壤、潮沙泥土、滨海沙土等，估价对象所在地区土壤未见明显污染。

③使用期限：根据估价委托人提供的《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：20180124800103）载明，估价对象所在项目宗地土地使用权终止日期为 2079 年 11 月 05。至价值时点剩余土地使用年限为 58.04 年。

④土地开发程度：据现场勘查，估价对象相应土地已到达“六通一平”（即红线外通路、通电、供水、通讯、通气、排水，红线内土地平整）。

(2) 建筑物实物状况

①房屋结构、层数、朝向：估价对象房屋为钢混结构，所在楼幢总层数 19 层（含地下 1 层），电梯房，估价对象位于第 15 层，朝向为南朝向。

②空间布局：平层。

③平面布局：3 房 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳台。

④建成时间：2018 年。

⑤工程质量：经现场查勘，估价对象建筑物墙体及天棚无明显裂缝、受潮现象，建筑物无明显倾斜。

⑥维修保养：维修保养较好。

⑦规划用途：住宅。

⑧建筑规模：估价对象作为住宅，其所在区域内规划配套齐全，其规划用途

及现状用途符合区域现实需求。估价对象所处小区由多幢建筑组成，规模较大，规划布局较好。

⑨房屋装修及设施设备：

估价对象所在楼幢为裙楼，外墙为涂料粉刷，室内为普通装修。

大门：外装防盗门，室内房间为木房门；

厅：地面 80 cm×80 cm 瓷砖地板，内墙为 10cm 瓷砖踢脚线、涂料粉刷到顶，天棚为涂料粉刷、回字形吊顶，落地玻璃滑窗；

房：地面 80 cm×80 cm 仿木瓷砖地板，内墙为 10cm 瓷砖踢脚线、涂料粉刷到顶，天棚为涂料粉刷，铝合金玻璃窗；

厨房：地面 80 cm×80 cm 瓷砖地板，内墙为瓷砖到顶，天棚为吊顶，配有水池、橱柜；

卫生间：地面 60 cm×60 cm 瓷砖地板，内墙为瓷砖到顶，天棚为吊顶，配有坐式马桶，铝合金玻璃窗；

阳台：地面 60 cm×60 cm 瓷砖地板，墙面为涂料粉刷，天棚为涂料粉刷，配有铝合金玻璃护栏；

设施设备：估价对象现状为普通装修，水电、消防等设施设备齐全，使用正常。

4、权益状况

(1) 用途状况：估价对象房屋规划用途为住宅。

(2) 规划条件：未收集到规划条件。

(3) 所有权人：估价对象尚未办理产权证书，根据估价委托人提供的《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》和《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：20180124800103），载明估价对象房屋权利人为李平，未载明共有方式。根据估价委托人提供的《湖南省湘潭市岳塘区人民法院执行裁定书》[（2020）湘0304 执 1167 号之四号]，上述住宅房地产被裁定拍卖、变卖。

(4) 土地使用权人：估价对象尚未办理产权证书，根据估价委托人提供的《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》和《商品房买卖合同（预售）》（合

同编号：20180124800103），载明估价对象房屋权利人为李平，故本次评估设定估价对象土地使用权人为李平。根据估价委托人提供的《湖南省湘潭市岳塘区人民法院执行裁定书》[（2020）湘0304执1167号之四号]，上述住宅房地产被裁定拍卖、变卖。

（5）共有情况：未收集到共有情况资料，本次评估设定为单独所有；

（6）用益物权设立情况：无。

（7）担保物权设立情况：无。

（8）租赁或占用情况：截止价值时点估价对象作为住宅用途使用，目前住宅空置。

（9）拖欠税费情况：根据海南省鲁能物业服务有限公司美五三期东区客户服务中心提供的《物业费收入清单》所示，2019年07月01日至2021年10月31日，估价对象鲁能三亚湾美丽五区6号地44号楼1单元15D房欠物业务费金额为14,582.40元。根据本次估价目的，不考虑估价对象所涉及的拖欠费用对估价对象的影响。

（10）查封情况：根据估价委托人提供的《湘潭市岳塘区人民法院协助执行通知书》所示：查封李平名下位于海南省三亚市海坡度假区海虹路的鲁能三亚湾美丽五区6号地44号楼1单元15D，查封期限为三年（2019年7月8日至2022年7月7日）。根据本次估价目的，不考虑查封他项权利对估价对象的影响。

（11）抵押情况：根据估价委托人提供的《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：20180124800103），估价对象由权利人一次性付款购买，根据估价委托人提供的其他相关资料，未发现存在抵押情况，故估价对象无抵押。

估价对象 2:鲁能三亚湾美丽五区住宅楼 2#楼 10A 号房

1、估价对象基本状况

（1）名称：估价对象为三亚市海坡度假区海虹路鲁能三亚湾美丽五区住宅楼 2#楼 10A 号房。

（2）坐落：估价对象位于三亚市海坡度假区海虹路鲁能三亚湾美丽五区住宅楼 2#楼 10A 号房，距离海边约 700 米，周边有金中海蓝钻、国光花园、三亚

地中海湾等住宅小区，附近有丽禾 MOHO 广场、羊栏农贸市场、凤凰中学、三亚市天涯区凤凰小学、中国农业银行(三亚凤凰支行)、明辉百货超市等公共配套设施，市政供水、供电等基础设施完善，城市服务配套设施等完善。

(3) 面积：根据估价委托人提供的《土地房屋登记卡》和《三亚市房地产权属登记信息查询结果》载明，估价对象房屋建筑面积为 94.17 m²，其中实得建筑面积 73.05 m²、分摊共有面积 21.12 m²。

(4) 用途：根据估价委托人提供的《土地房屋登记卡》和《三亚市房地产权属登记信息查询结果》，载明估价对象房屋类型为住宅。

(5) 权属：根据估价委托人提供的《土地房屋登记卡》和《三亚市房地产权属登记信息查询结果》载明，估价对象房屋权利人为朱志，占有份额为 100%。估价对象已办理《土地房屋权证》，土地房屋权证号为三土房(2015)字第 09040 号。根据估价委托人提供的《湖南省湘潭市岳塘区人民法院执行裁定书》[(2020)湘 0304 执 1167 号之四号]，上述住宅房地产被裁定拍卖、变卖。具体登记情况详见下表：

土地房屋登记卡

土地房屋权证号：三土房(2015)字第 09040 号

权利人	朱志			占有份额	100%	
通讯地址	湖南省望城县乌山镇团山湖村白马祖			权利人性质	个人	
座落	三亚市海坡度假区海虹路鲁能三亚湾美丽五区 3-2#10A 号					
土地	地号	01-01-12	图号	K119408		
	用地面积	37.76 平方米	其中	独用面积	/	
				共有分摊面积	37.76 平方米	
	权属性质	国有土地使用证	用途	/		
	使用权性质	出让	终止日期	2079 年 11 月 05 日		
	土地等级	/	归户卡号	/		
	调查表号	/	审批表号	/		
	标定地价	/	申报地价	/		
	建筑物容积率	/	建筑物类型	/		
	建筑占用面积	/	申报建筑物权属	/		
土地权属来源证明文件类型、编号、日期	由三土房(2014)字第 13538 号转让变更					
他项权利种类及范围	/					
房屋	栋号、房号或部位	鲁能·三亚湾美丽五区住宅楼 2#楼 10A 号房				
	四墙归属	东	南	西	北	
		共墙	共墙	共墙	共墙	
	四至	墙中	墙中	墙中	墙中	
建筑面积	94.17 平方米	房屋类型	住宅			

	其中	实得建筑面积	73.05 平方米	其中	住宅面积	/
		分摊共有面积	21.12 平方米		非住宅面积	/
		结构	钢筋混凝土结构		层数	17
		所有权来源	购买		土地权证号	/
备注	/					

2、估价对象构成

(1) 估价对象的范围：估价对象为三亚市海坡度假区海虹路鲁能三亚湾美丽五区住宅楼 2#楼 10A 号房。

(2) 估价对象使用方式：估价对象为住宅用房，可以单独使用。

3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

①土地面积、四至：根据估价委托人提供的《土地房屋登记卡》和《三亚市房地产权属登记信息查询结果》载明，估价对象土地使用权性质为出让，共有分摊土地使用权面积为 37.76 平方米，土地用途为城镇混合住宅用地。根据估价人员现场勘查，估价对象所在项目土地四至情况如下：东至芒果路，南至新城东路，西至海虹路，北至海田路。

②土地地形、地势、地质、土壤情况：估价对象所在地区地形以平原为主，地势平坦，地质结构平稳，主要土壤类型有砖红壤、火山灰幼龄砖红壤、燥红壤、潮沙泥土、滨海沙土等，估价对象所在地区土壤未见明显污染。

③使用期限：根据估价委托人提供的《土地房屋登记卡》和《三亚市房地产权属登记信息查询结果》载明，估价对象土地使用权终止日期为 2079 年 11 月 05 日。至价值时点剩余土地使用年限为 58.04 年。

④土地开发程度：据现场勘查，估价对象相应土地已到达“六通一平”（即红线外通路、通电、供水、通讯、通气、排水，红线内土地平整）。

(2) 建筑物实物状况

①房屋结构、层数、朝向：估价对象房屋为钢混结构，所在楼幢总层数 17 层（含地下 1 层），电梯房，估价对象位于第 10 层，朝向为西南朝向。

②空间布局：平层。

③平面布局：2房2厅1厨1卫1阳台。

④建成时间：2014年。

⑤工程质量：经现场查勘，估价对象建筑物墙体及天棚无明显裂缝、受潮现象，建筑物无明显倾斜。

⑥维修保养：维修保养较好。

⑦规划用途：住宅。

⑧建筑规模：估价对象作为住宅，其所在区域内规划配套齐全，其规划用途及现状用途符合区域现实需求。估价对象所处小区由多幢建筑组成，规模较大，规划布局较好。

⑨房屋装修及设施设备：

估价对象所在楼幢外墙为涂料粉刷，室内为普通装修。

大门：外装防盗门，室内房间为木房门；

厅：地面80 cm×80 cm瓷砖地板，内墙为5cm 瓷砖踢脚线、涂料粉刷到顶，天棚为涂料粉刷，落地玻璃窗；

房：仿木瓷砖地板，内墙为5cm 瓷砖踢脚线、涂料粉刷到顶，天棚为涂料粉刷，其中一间为落地玻璃窗、一间为铝合金玻璃窗；

厨房：地面80 cm×80 cm瓷砖地板，内墙为瓷砖到顶，天棚为吊顶，配有水池、橱柜；

卫生间：地面80 cm×80 cm瓷砖地板，内墙为瓷砖到顶，天棚为吊顶，配有坐式马桶；

阳台：地面为瓷砖地板，内墙为涂料粉刷到顶，天棚为涂料粉刷，配有铝合金玻璃护栏；

设施设备：估价对象现状为普通装修，水电、消防等设施设备齐全，使用正常。

4、权益状况

(1) 用途状况：估价对象房屋规划用途为住宅；

(2) 规划条件：未收集到规划条件；

(3) 所有权人：根据估价委托人提供的《土地房屋登记卡》和《三亚市房地产权属登记信息查询结果》载明，估价对象房屋权利人为朱志，占有份额为100%。估价对象已办理《土地房屋权证》，土地房屋权证号为三土房（2015）字第09040号。根据估价委托人提供的《湖南省湘潭市岳塘区人民法院执行裁定书》[（2020）湘0304执1167号之四号]，上述住宅房地产被裁定拍卖、变卖。

(4) 土地使用权人：根据《土地房屋登记卡》和《三亚市房地产权属登记信息查询结果》载明，估价对象土地使用权人为朱志。根据估价委托人提供的《湖南省湘潭市岳塘区人民法院执行裁定书》[（2020）湘0304执1167号之四号]，上述住宅房地产被裁定拍卖、变卖。

(5) 共有情况：根据《土地房屋登记卡》，估价对象权利人占有份额为100%，故为单独所有。

(6) 用益物权设立情况：无。

(7) 担保物权设立情况：无。

(8) 租赁或占用情况：截止价值时点估价对象作为住宅用途使用，目前住宅空置。

(9) 拖欠税费情况：根据中奥美丽五区项目服务中心提供的《物业收费项目清单》所示，估价对象鲁能三亚湾美丽五区住宅楼2#楼10A号房欠住宅物业服务费和公共能耗分摊费总金额为6,542.62元。根据本次估价目的，不考虑估价对象所涉及的拖欠费用对估价对象的影响。

(10) 查封情况：根据估价委托人提供的《湘潭市岳塘区人民法院协助执行通知书》所示：查封朱志名下位于海南省三亚市海坡度假区海虹路的鲁能三亚湾美丽五区鲁能三亚湾美丽五区住宅楼2#楼10A号房，产权证号为三土房（2015）字第09040号不动产，查封期限为三年（2019年7月8日至2022年7月7日）。根据本次估价目的，不考虑查封他项权利对估价对象的影响。

(12) 抵押情况：根据《土地房屋登记卡》和《三亚市房地产权属登记信息查询结果》内容，未发现存在抵押情况，故估价对象无抵押。

（五）价值时点

由于估价委托人提供的《湘潭市岳塘区人民法院司法鉴定委托书》[(2020)湘0304执1167号]未明确价值时点，本次评估以估价人员实地查勘日2021年10月21日作为价值时点。

（六）价值类型

1、价值名称：市场价值。

2、市场价值定义估：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。

本次评估估价对象为完全产权，不考虑抵押、租赁等权利限制等对其价格的影响。

（七）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程，遵循了以下估价原则：

1、遵循独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，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或价格的原则；

本次估价遵循了独立客观公正原则，估价人员与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。本次评估遵循了独立、客观、公正原则。

2、遵循合法原则：要求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；

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，在合法产权方面以估价委托人提供的《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》、《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：20180124800103）、《土地房屋登记卡》和

《三亚市房地产权属登记信息查询结果》等为依据，在合法使用方面以使用管制即合法用途为依据，在合法处分方面，以合法的处分方式为依据。

3、遵循价值时点原则：要求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；

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，在这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是估价房地产价值时的界限，因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4、遵循替代原则：要求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内的原则；

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，价格低着吸引需求，即有两个以上忽悠替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其他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、替代可能的当地产之间会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。本次评估过程中比较法和收益法均采用了替代原则。

5、遵循最高最佳利用原则：要求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。本次评估考虑了最高最佳利用原则。

（八）估价依据

1、国家有关的法律、法规及技术标准文件

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，本决定自2020年1月1日起施行）；

(2)《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，本决定自2020年1月1日起施行）；

(3)《中华人民共和国民法典》（由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会通过，于2021年1月1日起施行）；

(4)《中华人民共和国城乡规划法》（根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）；

(5)《中华人民共和国资产评估法》（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，自2016年12月1日起施行）；

(6)国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第16号，由2016年3月31日国家税务总局公布，自2016年5月1日起执行）；

(7)《财政部 国家税务总局（关于全面推开营业税改征增值税试点的通知）》（财税【2016】36号文）；

(8)住房和城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知（建房【2016】275号）；

(9)《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告2021年第5号）。

2、地方有关法规和政策文件

《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《关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定》第五次修正）。

3、技术规程

(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）；

(3)《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）；

(4)市人民政府颁发的有关法规、规范和政策文件。

4、估价委托人提供的资料

(1)《湘潭市岳塘区人民法院司法鉴定委托书》[(2020)湘0304执1167号]复印件；

(2)《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》复印件；

(3)《商品房买卖合同(预售)》(合同编号:20180124800103)复印件；

(4)《土地房屋登记卡》复印件；

(5)《三亚市房地产权属登记信息查询结果》复印件；

(6)《湘潭市岳塘区人民法院协助执行通知书》复印件；

(7)《湖南省湘潭市岳塘区人民法院执行裁定书》[(2020)湘0304执1167号之四号]复印件；

(8)《湖南省湘潭市岳塘区人民法院刑事裁定书》[(2019)湘0304刑初247号]复印件；

(9)其它相关资料。

5、估价人员实地查勘、调查、咨询所获取的有关资料。

(九) 估价方法

1、估价方法定义

本次评估采用市场价值标准，房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)执行，根据当地该类房地产市场发展状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到，估价对象价值或价格的方法。

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。

2、估价方法适用性分析

(1) 比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，价格相对稳定，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象进行评估。

(2) 收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象所处区域类似房地产租赁市场较为活跃，估价对象客观租金水平可取得，从而能确定估价对象客观收益，宜采用收益法评估。

(3) 成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。估价对象为已建成物业，成新率较高，维护状况较好，不需要重新开发建设，因此不宜采用成本法对估价对象市场价值进行评估。

(4) 假设开发法的适用性分析：假设开发法是预期原理，预期开发完成后的房地产价值为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已建成且维护保养状况较好，成新率较高，从建设经济与环保的角度分析，估价对象不具备开发或再开发价值，不宜采用假设开发法进行估价。

估价方法选择：估价方法选择：估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及估价人员掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，估价人员认为可以采用比较法对估价对象进行评估。同时查勘估价对象规划用途为住宅，亦存在潜在收益，因此估价对象可作为收益性物业，出租获取稳定收益，故可采用收益法进行评估。综上所述，本次评估采用比较法与收益法进行评估。

3、估价技术路线

估价技术路线是指评估估价对象或价格所遵循的基本途径和指导整个估价过程的技术思路。估价对象为商品房，适合直接评估房地产合一的市场价值。根据物业的特点选取两种合理的评估方法分别得出不同的评估结果，最后通过分析，综合确定估价对象的市场价值。

由于本次评估鲁能三亚湾美丽五区6号地44号楼1单元15D房与鲁能三亚湾美丽五区住宅楼2#楼10A号房均属于鲁能三亚湾美丽五区，其区域条件、小区环境、土地使用年限等因素条件相当，故本次评估采用比较法与收益法测算出鲁能三亚湾美丽五区6号地44号楼1单元15D房的价格，再用比较法根据面积、朝向、楼层、平面布局、装修状况、新旧程度等因素条件修正即可得到鲁能三亚湾美丽五区住宅楼2#楼10A号房的价格。

比较法原理：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成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。技术路线为：选取三个可比实例，将其与估价对象进行比较，对其差异进行修正处理得出估价对象在价值时点的价格。

基本公式：比较价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

收益法原理：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率或报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。技术路线为：找出三个同类型的物业的租金实例，用比较法得出估价对象在价值时点正常合理的市场租金水平，扣除出租过程中应该扣减税、费后得出正常净收益，再选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此得出估价对象在价值时点的价格。

其基本计算公式为：

$$V=[A/(R-S)]\times\{1-[(1+S)/(1+R)]^N\}$$

式中：V表示房地产的价格；

A表示房地产第1年的年净收益，此后按比率S逐年递增；

R 为资本化率；

N 表示房地产的收益年限。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，采用“比较法”和“收益法”的评估方法，通过严密、准确的测算，确定估价对象位于三亚市海坡度假区海虹路鲁能三亚湾美丽五区 6 号地 44 号楼 1 单元 15D 房（建筑面积 105.52 m²，含应分摊的土地使用权）、鲁能三亚湾美丽五区住宅楼 2#楼 10A 号房（建筑面积 94.17 m²，含应分摊的土地使用权）住宅房地产在价值时点 2021 年 10 月 21 日的估价结果如下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价结果	
	单价（元/m ² ）	总价（元）
鲁能三亚湾美丽五区 6 号地 44 号楼 1 单元 15D 房	32,055.94	3,382,543.00
鲁能三亚湾美丽五区住宅楼 2#楼 10A 号房	29,110.23	2,741,310.00
汇总评估价值（元）	6,123,853.00	
总价大写人民币	陆佰壹拾贰万叁仟捌佰伍拾叁元整	

特别提示：

- 1、取“比较法”估价结果作为估价对象评估价格。
- 2、本次估价结果含增值税，转让人与买受人各自负担税费。
- 3、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
- 5、本次评估结果未考虑物业服务费等欠费情况，请报告使用人注意。
- 6、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评

估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(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	签名日期
戴红光	4620050010		2021年11月03日
王日承	4620210041		2021年11月03日

(十二) 实地查勘期

2021年10月21日至2021年10月21日

(十三) 估价作业期

2021年10月21日至2021年11月03日

(十四) 报告应用的有效期

2021年11月03日至2022年11月02日

附 件

附件一：《湘潭市岳塘区人民法院司法鉴定委托书》[(2020)湘0304执1167号]复印件

附件二：估价对象照片

附件三：估价对象位置图

附件四：现场勘查笔录

附件五：《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》复印件

附件六：《商品房买卖合同(预售)》(合同编号：20180124800103)复印件

附件七：《土地房屋登记卡》复印件

附件八：《三亚市房地产权属登记信息查询结果》复印件

附件九：《湖南省湘潭市岳塘区人民法院执行裁定书》[(2020)湘0304执1167号之四号]复印件

附件十：《湖南省湘潭市岳塘区人民法院刑事裁定书》[(2019)湘0304刑初247号]复印件

附件十一：《湘潭市岳塘区人民法院协助执行通知书》复印件

附件十二：《物业费收入清单》和《物业收费项目清单》复印件

附件十三：可比实例位置图和外观照片

附件十四：估价机构营业执照(副本)复印件

附件十五：房地产估价机构资质证书复印件

附件十六：注册房地产估价师注册证书复印件

海南中明智资产土地房地产估价有限公司

二〇二一年十一月三日