

房地产估价报告

估价报告编号：冀天鸿房估[2021]字第 5-1 号

估价项目名称：河北省容城县人民法院委估的申请执行人容城县昆宇商贸有限公司与被执行人张亚丽、张朝辉借款合同纠纷一案涉及的张亚丽所有的位于海南省万宁市奥特莱斯海南旗舰中心 63 号楼 1 单元 2 层 63-1-201 号不动产市场价值估价报告

估价委托人：河北省容城县人民法院

房地产估价机构：保定市天鸿房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘晓东(1320150039)

刘立军(1320060037)

估价报告出具日期：2021 年 5 月 6 日

致估价委托人函

河北省容城县人民法院：

受贵方的委托，我公司对申请执行人容城县昆宇商贸有限公司与被执行人张亚丽、张朝辉借款合同纠纷一案涉及的张亚丽所有的位于海南省万宁市奥特莱斯海南旗舰中心 63 号楼 1 单元 2 层 63-1-201 号不动产进行价格评估。

一、估价目的：为估价委托人关于申请执行人容城县昆宇商贸有限公司与被执行人张亚丽、张朝辉借款合同纠纷一案涉及的张亚丽所有的位于海南省万宁市奥特莱斯海南旗舰中心 63 号楼 1 单元 2 层 63-1-201 号不动产提供市场价值参考。

二、估价对象：估价对象为张亚丽所有的位于海南省万宁市奥特莱斯海南旗舰中心 63 号楼 1 单元 2 层 63-1-201 号不动产（备案合同编号：WNL000024455），包括房屋建筑物产权及合理分摊的土地使用权价值。合同记载建筑面积 86.26 m²。

三、价值时点：2021 年 4 月 14 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

六、估价结果：估价人员根据估价的目的是，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点 2021 年 4 月 14 日的估价结果为：

单价：16370 元/m²；

总价：141.21 万元（取整至百位）。

金额大写：壹佰肆拾壹万贰仟壹佰元整（单位：人民币）。

七、特别提示：

- 1、本次估价未考虑估价对象房地产在价值时点存在法定优先受偿权利等情况。
- 2、本次估价未考虑权属过户交易限制对估价对象估价结果的影响。
- 3、本次估价结果未扣除预期实现交易结果的处置费用和税金。
- 4、估价委托人或当事人如对结论有异议，可于报告书送达之日起5日内提出重新评估或补充评估。
- 5、估价报告的使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。

法人代表：



保定市天鸿房地产评估有限公司

2021年5月6日



目 录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	15
十四、估价技术报告（评估机构存档）	
十五、附件	
1、估价委托书复印件	
2、估价对象位置示意图	
3、估价对象照片复印件	
4、估价对象相关权属资料复印件	
5、房地产估价机构营业执照和估价资格证书复印件	
6、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、估价报告中分析、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。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。

5、估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对评估对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。评估人员不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分依据估价委托人提供的资料进行评估。

6、报告解释权归本评估机构所有。勘察人为刘晓东、董浩宇。

估价的假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提：

1、一般假设

1.1 本次估价是以估价对象持续使用、维持现状使用为假设前提，估价对象权属清楚，所有人拥有合法处分权，不考虑房地产的连带负债及评估范围以外的法律问题。

1.2 本估价报告依据估价委托人提供的相关资料，评估设定估价委托人提供的情况和资料是真实、合法、完整的，估价对象权属无纠纷。估价人员对估价所依据的估价委托人所提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需重新估价。

1.3 本次估价结果是根据公开市场原则确定的现行公允市值，不考虑特殊交易方，亦未考虑国家宏观经济政策发生的变化以及遇到自然力和其他不可抗力对评估标的物的影响。

1.4 本估价结果只适用于本次评估目的，即对估价对象于价值时点的市场价值进行估算，若改变估价目的或使用条件需另行评估。

1.5 假定估价对象在价值时点状况与在完成实地勘察之日的状况一致。因为勘察时只能对委估房产外观、现状进行一般性勘测，对其内部质量无法进行实质性检测，只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准作为假设前提。

2、背离事实假设

根据估价委托人提供的《河北省容城县人民法院协助执行通知书》（2019）冀 0629 民初 1127 号之三，估价对象已被河北省容城县人民法院依法查封，本次评估未考虑估价对象在价值时点的担保物

权、其他优先受偿权及查封因素等影响。

3、未定事项假设

3.1 我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题。

3.2 至价值时点估价对象无法查询是否存在应缴而未缴税费情况，若存在应按照相应规定缴纳或从估价结果中扣除。

3.3 本次估价对象由委托方及本案涉及的相关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

4、依据不足假设

4.1 现场勘察时当事人张亚丽未到场，委托方未能进入屋内进行现场勘察，估价人员在门外和小区内物业管理人员了解了一些相关情况，物业管家配合查看了同单元5楼该户型布局及交房装修配套设施。

二、估价报告使用的限制：

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期或价值时点之后、有效期内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告中内容未经估价机构同意，报告中的内容不得见诸任何公开媒体和第三方。

4、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行改正。

5、估价委托人或当事人如对结论有异议，可于报告书送达之日起5日内提出重新评估或补充评估。

6、评估报告有效期自报告出具日起一年有效。在估价结果有效期内，随着时间推移，市场情况的变化，估价结果需做相应的调整。

7、本报告交付估价委托人原件五份，复印件无效。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：河北省容城县人民法院

二、房地产估价机构

名称：保定市天鸿房地产评估有限公司

法定代表人：刘立军

住所：保定市朝阳北大街 658 号

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）38 号

联系电话：3075906

三、估价目的

为估价委托人关于申请执行人容城县昆宇商贸有限公司与被执行人张亚丽、张朝辉借款合同纠纷一案涉及的张亚丽所有的位于海南省万宁市奥特莱斯海南旗舰中心63号楼1单元2层63-1-201号不动产提供市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为张亚丽所有的位于海南省万宁市奥特莱斯海南旗舰中心63号楼1单元2层63-1-201号不动产，包括房屋建筑物产权及合理分摊的土地使用权价值，合同记载房屋建筑面积86.26m²。

（二）估价对象基本状况

1、名称及坐落：估价对象为海南省万宁市奥特莱斯海南旗舰中心63号楼1单元2层63-1-201号不动产，位于海南省万宁市礼纪镇。

2、交通：估价对象位于海南省万宁市礼纪镇首创奥特莱斯西北侧，海南东线高速神州半岛出口兴隆方向1700米，东临南海，西濒琼中，南接陵水，北与琼海毗邻，距博鳌机场58公里，三亚机场117公里，海口机场160公里；周边还有双动车站，距铁路神州站1.8公里，万宁站15公里。

3、区域环境：估价对象位于海南省万宁市礼纪镇，周边有海南臻园、中南芭堤雅等多个住宅小区，周边还有首创·奥特莱斯大型物商城，神州半岛滨海高尔夫、康乐园雨林高尔夫、分界洲岛、希尔顿酒店、海上娱乐俱乐部等。

4、权益状况

根据估价委托人提供的万宁市住房和城乡建设局房屋预售备案登记信息查询说明：

截止2019年11月29日10:45张亚丽在万宁市域内有一套网签合同备案登记记录，合同编号：WNL000024455，位于奥特莱斯海南旗舰中心63号楼1单元2层63-1-201房号，建筑面积86.26m²，住房性质：住宅，备案时间：2017年4月8日，总金额924797元。

5、实物状况

估价对象为位于海南省万宁市奥特莱斯海南旗舰中心63号楼1单元2层63-1-201号不动产，所在建筑物为一幢钢筋混凝土结构，总层数6层，估价对象位于第2层，合同记载建筑面积为86.26平方米，一梯四户，入户为防盗门，设用一部电梯和一步行梯，估价师未能进入室内勘查，估价人员在小区内物业管理办公室了解了一些相关情况，物业管家配合查看了同单元5楼该户型布局及交房装修配套设

施。本次估价设定房产内部为交房时初装修。

五、价值时点

考虑到有利于评估结论服务评估目的，有利于现场调查、评估资料收集等工作的开展等因素，注册房地产估价师根据专业经验提供建议，估价委托人确定以实地查勘日 2021 年 4 月 14 日作为价值时点。

六、价值类型

房地产市场价值为委估房地产在价值时点的满足公开市场条件下的价值。

七、估价原则

根据房地产评估的技术规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同

一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《河北省建筑工程技术经济指标》；
- 3、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 4、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 5、《中华人民共和国物权法》；
- 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、《河北省容城县人民法院评估委托书》〔（2020）冀0629委评字第14号〕；
- 8、估价委托人提供的〈河北省容城县人民法院协助执行通知书〉〔（2019）冀0629民初1127号之三〕；
- 9、估价人员现场勘察搜集到的资料。

九、估价方法

1、估价方法适用性介绍：

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估

价方法。比较法适用于在同一地区或同一供求范围内的类似地区中，与估价对象房地产相类似房地产交易较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价；成本法特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产估价，也适用于市场不完善或狭小市场上无法运用比较法的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

2、估价技术思路：

通过评估人员现场查勘和调查了解到的相关信息，估价对象所在区域内类似住宅建筑物较多，交易案例比较丰富，故对估价对象采用比较法进行估价。

3、估价方法介绍：

比较法定义：比较法是在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与较近期交易类似房地产加以比较对照，修正得出估价对象房地产价格的一种方法。

基本计算公式为： $P=P' \times A \times B \times C \times D$

式中：P——估价对象价值；

P' ——参照物交易价格；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——区域因素修正系数；

D——个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格。

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格。

区域因素修正系数 C 用于调整委估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异。

个别因素修正系数 D 用于调整委估建筑物与参照物在临街状况、结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

十、估价结果

估价人员根据本次估价目的、估价原则、估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价人员经验，评估确定估价对象价值为：

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	总价(万元)
	单价(元/m ²)	16370	
评估价值	总价(万元)	141.21	
	单价(元/m ²)	16370	

金额大写：壹佰肆拾壹万贰仟壹佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘晓东	1320150039	刘晓东	2021年5月6日
刘立军	1320060037	刘立军	2021年5月6日

十二、实地查勘期

2021年4月14日。

十三、估价作业期

2021年4月14日至2021年5月6日。

保定市天鸿房地产评估有限公司

2021年5月6日



河北省容城县人民法院 评估委托书

(2020)冀0629委评字第14号

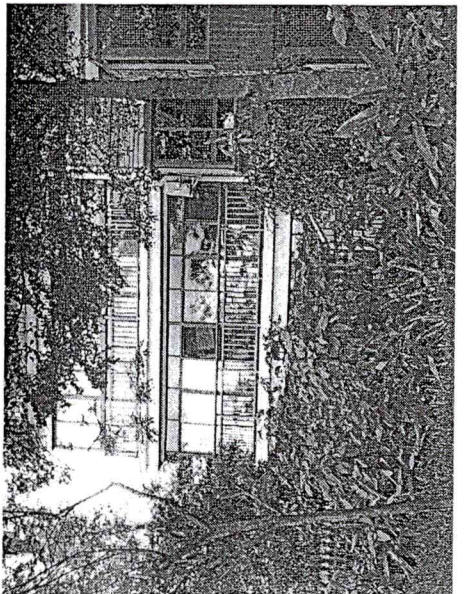
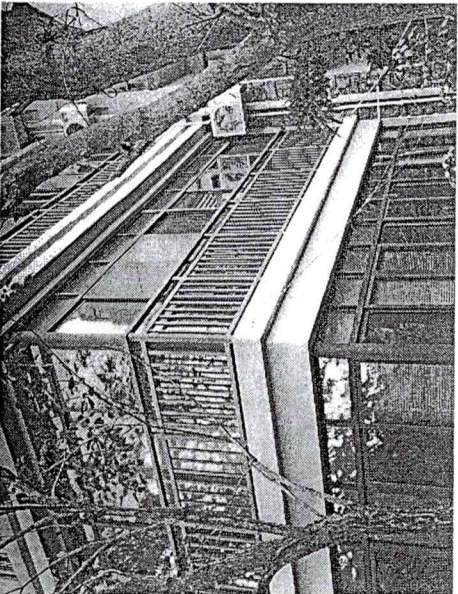
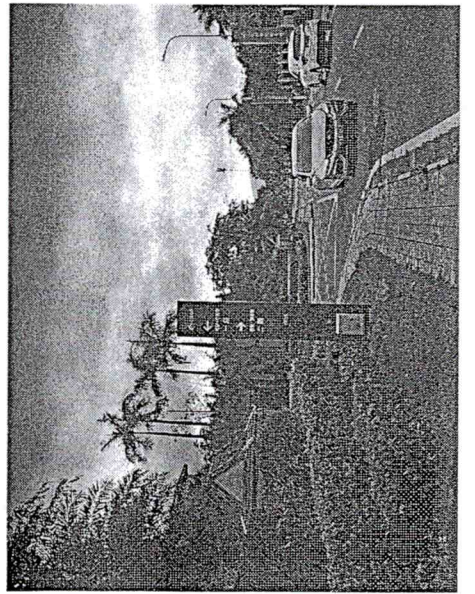
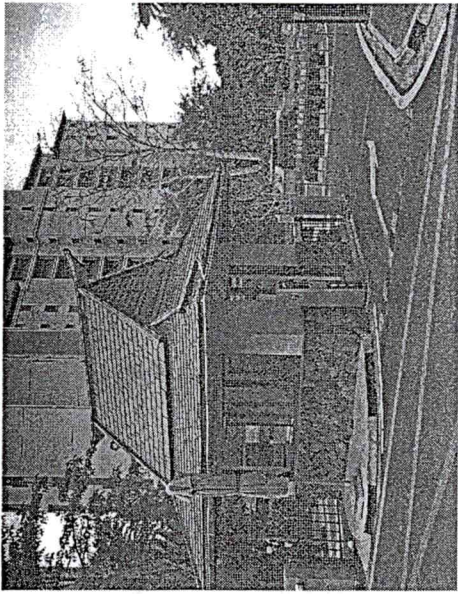
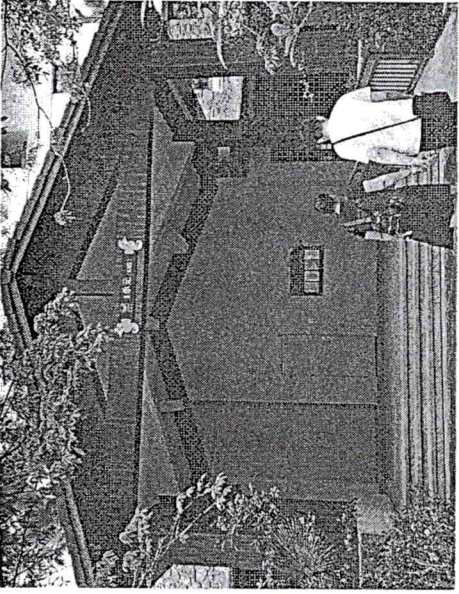
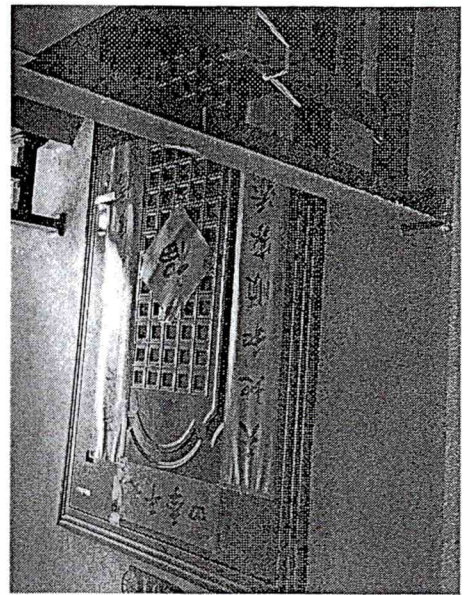
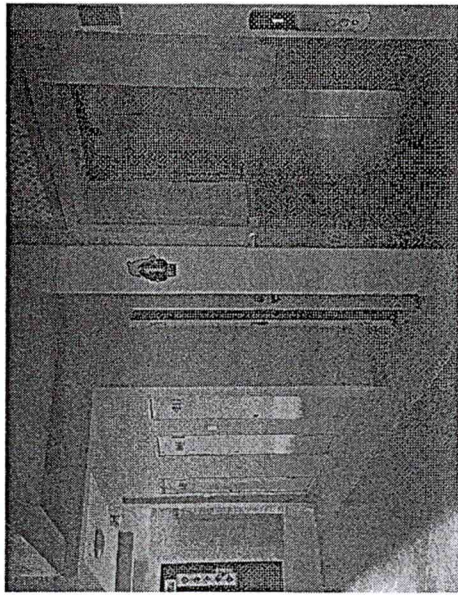
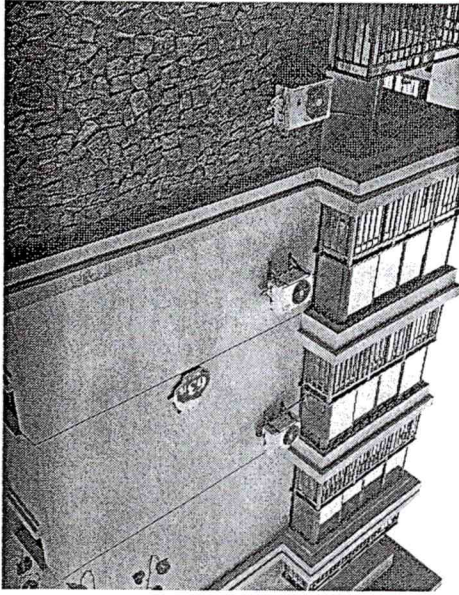
保定市天鸿房地产评估有限公司：

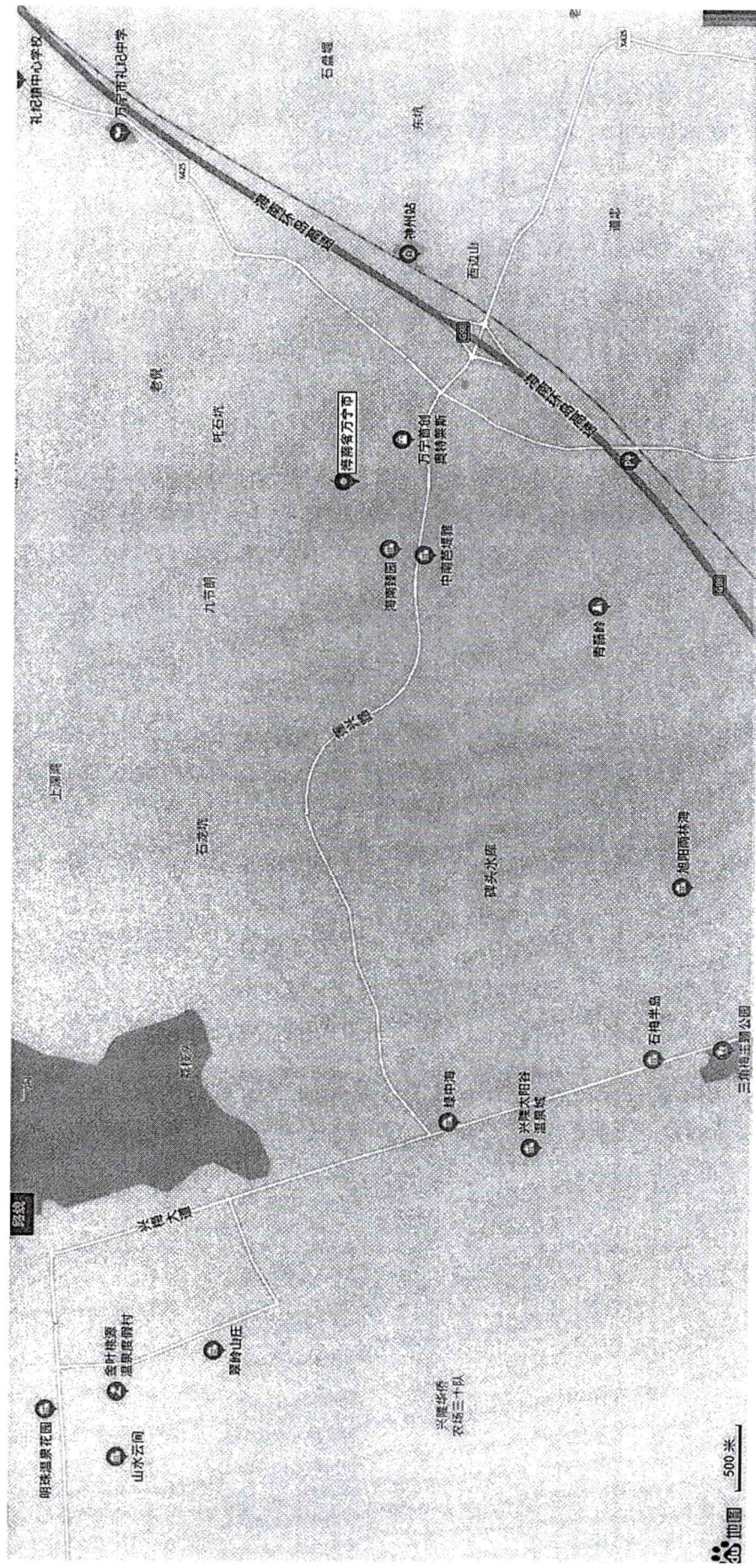
我院受理的申请执行人容城县昆宇商贸有限公司与被
执行人张亚丽、张朝辉借款合同纠纷执行一案，因被执行人
张亚丽、张朝辉拒不履行生效判决确定的法律义务，决定对
被执行人张亚丽、张朝辉名下所有的位于保定市白沟镇津保
公路南侧北方商贸城小区4号楼1010室房屋一套（不动产
产权证号：F999940）、张亚丽所有的位于海南省万宁区奥特莱
斯海南旗舰中心63号楼1单元2层63-1-201（合同编号：
WNL000024455）号房产进行评估。依据《最高人民法院关于
人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释
[2009]16号）和《河北省高级人民法院对外委托工作实施细
则（试行）》的规定，现委托你单位对此进行评估。现将有
关材料送去，请指派有关专业人员进行评估，由评估部门和
评估人提出书面评估结论，评估人需在评估书上签名或盖
章，并加盖单位公章。评估结束后请将送去的材料一并退还。



联系人：石美玲

联系电话：0312—5608730





估价对象位置示意图

万宁市奥特莱斯海南旗舰中心（首创·芭蕾雨·逸景二期）

河北省容城县人民法院
协助执行通知书

(2019)冀0629民初1127号之三

5号市信局建设局

我院对原告容城县昆宇商贸有限公司与被告张亚丽、张朝辉民间借贷纠纷一案中的(2019)冀0629民初1127号民事裁定已发生法律效力。依据《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》法释[2004]15号第一条的规定,请协助执行下列项目:

查封被告张亚丽名下位于海南省万宁市奥特莱斯海南旗舰中心63号楼1单元2层63-1-201,合同编号:WNL000024455号房产,查封期间该不动产由被告张亚丽保管使用,不得转移、隐藏、抵押、变卖、毁损等。查封期限查封之日起至2021年10月31日止。

二〇二〇年一月六日

附:(2019)冀0629民初1127号民事裁定书1份

万宁市住房和城乡建设局

房屋预售备案登记信息查询说明

广东华商（三亚）律师事务所：

通过我局查询网签合同备案系统信息记录，查询截止时间：2019年11月29日10:45张亚丽，身份证号码：132433197209040022在万宁区域内有壹套网签合同备案登记记录（位于奥特莱斯海南旗舰中心63号楼1单元2层63-1-201房号，建筑面积：86.26 m²；总金额：924797元；合同编号：WNL000024455，住房性质：住宅；备案时间：2017年4月8日；张朝辉在万宁区域内无网签合同备案登记记录和保障性住房登记信息记录。

万宁市住房和城乡建设局

2019年11月29日



合同编号 24455

人姓名

创建日期 从: 到:

房屋坐落 幢号 层号 单元 房号

合同打印(pdf)

企业名称

购房人证件号码

提交日期 从: 到:

创建日期	提交日期	确认日期	企业名称	买受人姓名	证件号码	项目名称	所购房号	单价
2016-11-18	2017-03-06	2017-04-08	海南奥特莱斯置业有限公司	张亚丽	132433197209040022	奥特莱斯海南旗舰店中心...	房屋: 63号楼 (幢)1(单元) 2层(层)63-1- 201(房号) 用途: 成套住宅	10721.0

现第 1 页, 每页 15 条



营业执照

(副本)

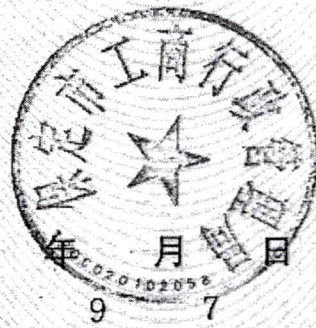
副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130605776176214X

名称 保定市天鸿房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 保定市朝阳北大街658号
 法定代表人 刘立军
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2005年06月08日
 营业期限
 经营范围 房地产价格评估, 土地评估, 房地产咨询。(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



2018

9

7

企业应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统向工商部门报送上一年度报告, 并向社会公示, 自行公示信息自形成之日起20个工作日内通过河北省市场主体信用信息公示系统向社会公示

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：保定市天鸿房地产评估有限公司

法定代表人：刘立军
(执行事务合伙人)

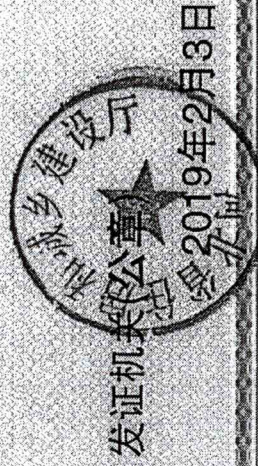
住所：保定市朝阳北大街658号

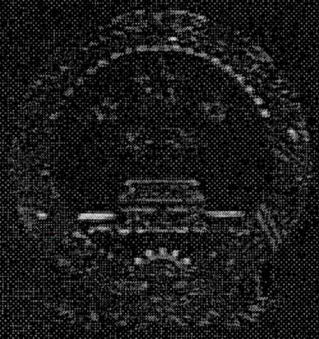
统一社会信用代码：91130605776176214X

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）38号

有效期限：截至2022年2月2日





中华人民共和国
 房地产估价师注册证书
 Certificate of Registered Real Estate Appraiser
 People's Republic of China

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. 00153610

姓名 / Full name

刘晓东

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130603197501260939

注册号 / Registration No.

1320150039

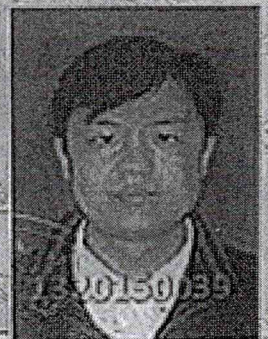
执业机构 / Employer

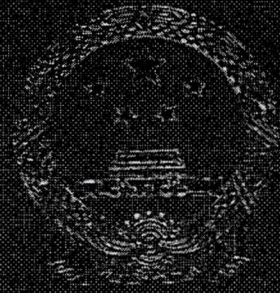
保定市天鹤房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-10

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国
住房和城乡建设部
Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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.



发证机关

No. 00166009

姓名 / Full name

刘立军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130602197510130056

注册号 / Registration No.

1320060037

执业机构 / Employer

保定市天鸿房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-10-29

持证人签名 / Bearer's signature

