

涉执房地产处置司法评估报告

(海南)正理(2021)房(估)字第房0287号

估价项目名称：位于乐东黎族自治县尖峰岭镇岭头村雨林海景公馆（现龙沐湾1号海景公馆）2号楼共计79套总建筑面积3555.35平方米住宅房地产市场价值评估

估价委托人：海南省海口市中级人民法院

房地产估价机构：海南正理房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：姓名：梁倩娴 注册号：4620200003

姓名：罗晓雪 注册号：4620210004

估价报告出具日期：二〇二一年十二月二十三日

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

(海南) 正理 (2021) 房 (估) 字第房 0287 号

致估价委托人函

海南省海口市中级人民法院：

受贵院委托，我司对位于乐东黎族自治县尖峰岭镇岭头村雨林海景公馆（现龙沐湾 1 号海景公馆）2 号楼共计 79 套总建筑面积 3555.35 平方米住宅房地产市场价值进行了评估。

受理委托后，由海南省海口市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，对海南省海口市中级人民法院办理申请执行人海南天佑实业投资有限公司与被执行人乐东金地房地产开发有限责任公司因借款合同纠纷一案，而对被执行人乐东金地房地产开发有限责任公司所拥有的位于乐东黎族自治县尖峰岭镇岭头村雨林海景公馆（现龙沐湾 1 号海景公馆）2 号楼共计 79 套总建筑面积 3555.35 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：为海南省海口市中级人民法院确定财产处置参考价提供依据。

估价对象：位于乐东黎族自治县尖峰岭镇岭头村雨林海景公馆（现龙沐湾 1 号海景公馆）2 号楼 79 套房产；总建筑面积 3555.35 平方米（具体分套面积见评估结果一览表）；估价对象房屋规划用途为住宅，现状设计作为住宅用房；楼幢总层数为 19 层；钢混结构；土地使用人为乐东金地房地产开发有限责任公司，建设单位为乐东金地房地产开发有限责任公司及三亚圣义海达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：2021 年 06 月 25 日，为进入实地查勘期。

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市场价格（价、税合计），包括建筑物及其所占国有出让土地使用权价值。

市场价格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：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，经过认真的分析和严密、细致的测算，对海南省海口市中级人民法院委托估价位于乐东黎族自治县尖峰岭镇岭头村雨林海景公馆（现龙沐湾1号海景公馆）2号楼共计79套总建筑面积3555.35平方米住宅房地产于2021年06月25日的房地价值形成估价意见如下表：

评估结果一览表

| 序号 | 楼栋单元号 | 房号 | 建筑面积 (平方米) | 所在 层数 | 评估单价 (元/平方米) | 评估总价 (万元) |
|----|--------|--------|---------------|----------|-----------------|--------------|
| 1 | 2号楼A单元 | 2A101 | 83.28 | 1 | 8133 | 67.7316 |
| 2 | 2号楼A单元 | 2A112 | 83.28 | 1 | 8051 | 67.0487 |
| 3 | 2号楼A单元 | 2A206 | 35.51 | 2 | 8507 | 30.2084 |
| 4 | 2号楼A单元 | 2A210 | 64.56 | 2 | 8258 | 53.3136 |
| 5 | 2号楼A单元 | 2A211 | 64.56 | 2 | 8258 | 53.3136 |
| 6 | 2号楼A单元 | 2A301 | 87.55 | 3 | 8136 | 71.2307 |
| 7 | 2号楼A单元 | 2A302 | 64.56 | 3 | 8467 | 54.6630 |
| 8 | 2号楼A单元 | 2A303 | 64.56 | 3 | 8467 | 54.6630 |
| 9 | 2号楼A单元 | 2A303A | 64.56 | 3 | 8467 | 54.6630 |
| 10 | 2号楼A单元 | 2A306 | 35.51 | 3 | 8552 | 30.3682 |
| 11 | 2号楼A单元 | 2A309 | 64.34 | 3 | 8301 | 53.4086 |
| 12 | 2号楼A单元 | 2A310 | 64.56 | 3 | 8301 | 53.5913 |
| 13 | 2号楼A单元 | 2A311 | 64.56 | 3 | 8301 | 53.5913 |
| 14 | 2号楼A单元 | 2A312 | 87.55 | 3 | 8054 | 70.5128 |
| 15 | 2号楼A单元 | 2A401 | 87.55 | 4 | 8178 | 71.5984 |
| 16 | 2号楼A单元 | 2A403A | 64.56 | 4 | 8511 | 54.9470 |
| 17 | 2号楼A单元 | 2A508 | 32.67 | 5 | 8471 | 27.6748 |
| 18 | 2号楼A单元 | 2A807 | 35.51 | 8 | 8601 | 30.5422 |
| 19 | 2号楼A单元 | 2A1010 | 64.56 | 10 | 8602 | 55.5345 |
| 20 | 2号楼A单元 | 2A1109 | 64.34 | 11 | 8645 | 55.6219 |
| 21 | 2号楼A单元 | 2A1212 | 87.55 | 12 | 8514 | 74.5401 |
| 22 | 2号楼A单元 | 2A1405 | 32.67 | 14 | 9310 | 30.4158 |
| 23 | 2号楼A单元 | 2A1407 | 35.51 | 14 | 8862 | 31.4690 |
| 24 | 2号楼A单元 | 2A1408 | 32.67 | 14 | 8862 | 28.9522 |
| 25 | 2号楼A单元 | 2A1409 | 64.34 | 14 | 8774 | 56.4519 |

| 序号 | 楼栋单元号 | 房号 | 建筑面积 (平方米) | 所在 层数 | 评估单价 (元/平方米) | 评估总价 (万元) |
|----|--------|---------|---------------|----------|-----------------|--------------|
| 26 | 2号楼A单元 | 2A1508 | 32.67 | 15 | 8905 | 29.0926 |
| 27 | 2号楼A单元 | 2A1607 | 35.51 | 16 | 8949 | 31.7779 |
| 28 | 2号楼A单元 | 2A1706 | 35.51 | 17 | 8992 | 31.9306 |
| 29 | 2号楼A单元 | 2A1802 | 60.77 | 18 | 8946 | 54.3648 |
| 30 | 2号楼A单元 | 2A1809 | 56.54 | 18 | 9399 | 53.1419 |
| 31 | 2号楼A单元 | 2A1903 | 32.67 | 19 | 9538 | 31.1606 |
| 32 | 2号楼A单元 | 2A1903A | 35.51 | 19 | 9079 | 32.2395 |
| 33 | 2号楼A单元 | 2A1905 | 35.51 | 19 | 9538 | 33.8694 |
| 34 | 2号楼B单元 | 2B202 | 32.67 | 2 | 8507 | 27.7924 |
| 35 | 2号楼B单元 | 2B203 | 31.77 | 2 | 8507 | 27.0267 |
| 36 | 2号楼B单元 | 2B206 | 32.67 | 2 | 8507 | 27.7924 |
| 37 | 2号楼B单元 | 2B207 | 61.46 | 2 | 8423 | 51.7678 |
| 38 | 2号楼B单元 | 2B208 | 28.64 | 2 | 8424 | 24.1263 |
| 39 | 2号楼B单元 | 2B210 | 28.64 | 2 | 8424 | 24.1263 |
| 40 | 2号楼B单元 | 2B211 | 79.08 | 2 | 8340 | 65.9527 |
| 41 | 2号楼B单元 | 2B213 | 60.55 | 2 | 8258 | 50.0022 |
| 42 | 2号楼B单元 | 2B215 | 32.79 | 2 | 8340 | 27.3469 |
| 43 | 2号楼B单元 | 2B301 | 32.79 | 3 | 8552 | 28.0420 |
| 44 | 2号楼B单元 | 2B303A | 32.67 | 3 | 8552 | 27.9394 |
| 45 | 2号楼B单元 | 2B311 | 79.08 | 3 | 8384 | 66.3007 |
| 46 | 2号楼B单元 | 2B312 | 79.22 | 3 | 8135 | 64.4455 |
| 47 | 2号楼B单元 | 2B313 | 60.55 | 3 | 8301 | 50.2626 |
| 48 | 2号楼B单元 | 2B401 | 32.79 | 4 | 8596 | 28.1863 |
| 49 | 2号楼B单元 | 2B402 | 32.67 | 4 | 8596 | 28.0831 |
| 50 | 2号楼B单元 | 2B403A | 32.67 | 4 | 8596 | 28.0831 |
| 51 | 2号楼B单元 | 2B406 | 32.67 | 4 | 8596 | 28.0831 |
| 52 | 2号楼B单元 | 2B413A | 32.67 | 4 | 8427 | 27.5310 |
| 53 | 2号楼B单元 | 2B415 | 32.79 | 4 | 8427 | 27.6321 |
| 54 | 2号楼B单元 | 2B501 | 32.79 | 5 | 8640 | 28.3306 |
| 55 | 2号楼B单元 | 2B503 | 31.77 | 5 | 8640 | 27.4493 |
| 56 | 2号楼B单元 | 2B509 | 28.53 | 5 | 8556 | 24.4103 |
| 57 | 2号楼B单元 | 2B510 | 28.64 | 5 | 8556 | 24.5044 |
| 58 | 2号楼B单元 | 2B909 | 28.53 | 9 | 8731 | 24.9095 |
| 59 | 2号楼B单元 | 2B910 | 28.64 | 9 | 8731 | 25.0056 |
| 60 | 2号楼B单元 | 2B1001 | 32.79 | 10 | 9128 | 29.9307 |
| 61 | 2号楼B单元 | 2B1003 | 31.77 | 10 | 9128 | 28.9997 |
| 62 | 2号楼B单元 | 2B1015 | 32.79 | 10 | 8688 | 28.4880 |
| 63 | 2号楼B单元 | 2B1113A | 32.67 | 11 | 8731 | 28.5242 |
| 64 | 2号楼B单元 | 2B1115 | 32.79 | 11 | 8731 | 28.6289 |
| 65 | 2号楼B单元 | 2B1208 | 28.64 | 12 | 8863 | 25.3836 |
| 66 | 2号楼B单元 | 2B1209 | 28.53 | 12 | 8863 | 25.2861 |
| 67 | 2号楼B单元 | 2B1210 | 28.64 | 12 | 8863 | 25.3836 |
| 68 | 2号楼B单元 | 2B1403 | 31.77 | 14 | 9310 | 29.5779 |

| 序号 | 楼栋单元号 | 房号 | 建筑面积 (平方米) | 所在 层数 | 评估单价 (元/平方米) | 评估总价 (万元) |
|---------|--------|------------------|---------------|----------|-----------------|--------------|
| 69 | 2号楼B单元 | 2B1415 | 32.79 | 14 | 8862 | 29.0585 |
| 70 | 2号楼B单元 | 2B1508 | 28.64 | 15 | 8994 | 25.7588 |
| 71 | 2号楼B单元 | 2B1510 | 28.64 | 15 | 8994 | 25.7588 |
| 72 | 2号楼B单元 | 2B1606 | 32.67 | 16 | 9401 | 30.7131 |
| 73 | 2号楼B单元 | 2B1610 | 28.64 | 16 | 9038 | 25.8848 |
| 74 | 2号楼B单元 | 2B1901 | 32.97 | 19 | 9261 | 30.5335 |
| 75 | 2号楼B单元 | 2B1903A | 32.67 | 19 | 9079 | 29.6611 |
| 76 | 2号楼B单元 | 2B1906 | 32.67 | 19 | 9079 | 29.6611 |
| 77 | 2号楼B单元 | 2B1908 | 28.75 | 19 | 9079 | 26.1021 |
| 78 | 2号楼B单元 | 2B1910 | 60.55 | 19 | 8989 | 54.4284 |
| 79 | 2号楼B单元 | 2B1911 | 32.67 | 19 | 9538 | 31.1606 |
| 合计 | | —— | 3555.35 | —— | —— | 3057.6887 |
| 合计人民币大写 | | 叁仟零伍拾柒万陆仟捌佰捌拾柒元整 | | | | |

备注：①上述房地产市场价格是交易税费按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担情况下的价格。

②上述评估价值中未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，提醒报告使用者注意！

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（2021）房（估）字第房0287号《涉执房地产处置司法评估报告》正式报告一式肆份。

此 致

法定代表人签章：

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

2021年12月23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..... | 4 |
| （五）依据不足假设..... | 5 |
| （六）估价报告使用限制..... | 7 |
| 四、房地产估价结果报告..... | 10 |
| （一）估价委托人..... | 10 |
| （二）房地产估价机构..... | 10 |
| （三）估价目的..... | 11 |
| （四）估价对象..... | 11 |
| （五）案情摘要及估价过程..... | 15 |
| （六）价值时点..... | 18 |
| （七）价值类型..... | 18 |
| （八）估价原则..... | 18 |
| （九）估价依据..... | 19 |
| （十）估价方法..... | 21 |
| （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..... | 26 |
| （十五）估价报告应用有效期..... | 26 |
| 五、附件（均为复印件）..... | 27 |
| 1、《海南省海口市中级人民法院委托书》（2021）琼 01 执恢 11 号 | |
| 2、《国有土地使用证》（证号：尖峰国用（2010）第 31 号） | |
| 3、《土地使用权转让合同》 | |
| 4、《2 号楼查封、解封明细表（至 2021.4.8）》 | |
| 5、《建设用地规划许可证》（乐建规地字第 469027201100129 号） | |
| 6、《建设工程规划许可证》（乐建规建字第 469027201100131 号） | |
| 7、《建筑工程施工许可证》（编号乐建施 2012019 号） | |
| 8、《乐东黎族自治县商品房预售许可证》（乐房售证字（2012）004 号） | |
| 9、估价对象照片 | |
| 10、估价对象位置图 | |
| 11、售价/租金可比实例外观照片及位置图 | |
| 12、房地产估价机构营业执照和资质证书 | |
| 13、估价人员资格证书 | |
| 14、付款申请书 | |

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、估价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测绘有限公司

2021年12月23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》（中华人民共和国主席令第 46 号）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/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）注册房地产估价师梁倩娴（注册号：4620200003）和评估专业人员冼啟宇于 2021 年 06 月 25 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价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，估价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。

注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签字 | 签字日期 |
|-----|------------|----|------------------|
| 梁倩娴 | 4620200003 | | 2021 年 12 月 23 日 |
| 罗晓雪 | 4620210004 | | 2021 年 12 月 23 日 |

参与本次估价的人员：冼啟宇

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、估价对象按现状用途保持持续使用，并以房屋现状进行处置为前提。

10、本次评估结果是以估价委托人提供的现有资料为前提。

11、估价对象已取得《乐东黎族自治县商品房预售许可证》（乐房售证字（2012）004号），可合法分套出售，本次评估以分套处置为前提进行评估。

12、由于估价委托方未能提供估价对象所在小区竣工验收材料，根据估价人员实地查勘，估价对象所在楼栋已竣工并以达到入住条件，本次评估为估价对象可合法出售的房地产市场价格，故本次评估以估价对象可通过竣工验收为前提进行评估。

13、估价人员于2021年06月25日对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，确定本次估价的价值时点为2021年06月25日，本次评估假定海南省海口市中级人民法院拍卖之日的估价对象状况及房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

（二）未定事项假设

未定事项假设指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。本次评估不存在背离事实假设。

（四）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

根据估价委托方提供的《海南省海口市中级人民法院委托书》（2021）琼01执恢11号，委估对象位于乐东黎族自治县尖峰镇岭头村雨林公馆，根据估价人员现场实地查勘，估价对象现在所在地址为乐东黎族自治县尖峰镇岭头中心大道28号龙沐湾1号海景公馆，现场查勘地址和委托书所委托的地址情况不一致，本次以法院协办人员、申请执行人代理人及评估人员实地查勘地址为准，存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

1、本估价报告提供的估价结果是指房地产公开市场价值，包含了所占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、估价对象79套房产均尚未办理不动产权证书，本次评估根据委托方提供的《2号楼查封、解封明细表（至2021.4.8）》中的建筑面积为前提进行评估。由于被执行人未到达现场配合实地查勘，部分房屋估价人员未能进入室内勘查，根据估价人员现场询问申请执行人代理人，估价对象部分房产未完成室内装修。本次评估估价对象室内状况根据询问申请执行人代理人了解到的情况以及估价人员现场实地查勘了解到的情况为前提进行评估。具体情况如下表：

| 序号 | 楼栋单元号 | 房号 | 建筑面积 (平方米) | 装修情况 | 户型 | 使用情况 |
|----|--------|-------|---------------|------|-------------|------|
| 1 | 2号楼A单元 | 2A101 | 83.28 | 普通装修 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 2 | 2号楼A单元 | 2A112 | 83.28 | 普通装修 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 3 | 2号楼A单元 | 2A206 | 35.51 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 4 | 2号楼A单元 | 2A210 | 64.56 | 普通装修 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 5 | 2号楼A单元 | 2A211 | 64.56 | 普通装修 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |

| 序号 | 楼栋单元号 | 房号 | 建筑面积 (平方米) | 装修情况 | 户型 | 使用情况 |
|----|--------|---------|---------------|---------------------------|-------------|-------|
| 6 | 2号楼A单元 | 2A301 | 87.55 | 现状尚未装修完, 目前已停工, 装修标准为普通装修 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 7 | 2号楼A单元 | 2A302 | 64.56 | | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 8 | 2号楼A单元 | 2A303 | 64.56 | | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 9 | 2号楼A单元 | 2A303A | 64.56 | | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 10 | 2号楼A单元 | 2A306 | 35.51 | | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 11 | 2号楼A单元 | 2A309 | 64.34 | | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 12 | 2号楼A单元 | 2A310 | 64.56 | | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 13 | 2号楼A单元 | 2A311 | 64.56 | | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 14 | 2号楼A单元 | 2A312 | 87.55 | 普通装修 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 15 | 2号楼A单元 | 2A401 | 87.55 | 普通装修 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 16 | 2号楼A单元 | 2A403A | 64.56 | 普通装修 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 17 | 2号楼A单元 | 2A508 | 32.67 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 18 | 2号楼A单元 | 2A807 | 35.51 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 19 | 2号楼A单元 | 2A1010 | 64.56 | 普通装修 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 20 | 2号楼A单元 | 2A1109 | 64.34 | 普通装修 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 21 | 2号楼A单元 | 2A1212 | 87.55 | 普通装修 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 22 | 2号楼A单元 | 2A1405 | 32.67 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 23 | 2号楼A单元 | 2A1407 | 35.51 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 24 | 2号楼A单元 | 2A1408 | 32.67 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 25 | 2号楼A单元 | 2A1409 | 64.34 | 普通装修 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 26 | 2号楼A单元 | 2A1508 | 32.67 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 27 | 2号楼A单元 | 2A1607 | 35.51 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 28 | 2号楼A单元 | 2A1706 | 35.51 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 29 | 2号楼A单元 | 2A1802 | 60.77 | 普通装修 | 1房1厅1厨1卫1阳台 | 产权方使用 |
| 30 | 2号楼A单元 | 2A1809 | 56.54 | 普通装修 | 1房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 31 | 2号楼A单元 | 2A1903 | 32.67 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 32 | 2号楼A单元 | 2A1903A | 35.51 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 33 | 2号楼A单元 | 2A1905 | 35.51 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 34 | 2号楼B单元 | 2B202 | 32.67 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 35 | 2号楼B单元 | 2B203 | 31.77 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 36 | 2号楼B单元 | 2B206 | 32.67 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 37 | 2号楼B单元 | 2B207 | 61.46 | 普通装修 | 1房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 38 | 2号楼B单元 | 2B208 | 28.64 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 39 | 2号楼B单元 | 2B210 | 28.64 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 40 | 2号楼B单元 | 2B211 | 79.08 | 普通装修 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 41 | 2号楼B单元 | 2B213 | 60.55 | 普通装修 | 1房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 42 | 2号楼B单元 | 2B215 | 32.79 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 43 | 2号楼B单元 | 2B301 | 32.79 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 44 | 2号楼B单元 | 2B303A | 32.67 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 45 | 2号楼B单元 | 2B311 | 79.08 | 普通装修 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 46 | 2号楼B单元 | 2B312 | 79.22 | 普通装修 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 47 | 2号楼B单元 | 2B313 | 60.55 | 普通装修 | 1房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |

| 序号 | 楼栋单元号 | 房号 | 建筑面积 (平方米) | 装修情况 | 户型 | 使用情况 |
|----|--------|---------|---------------|------|-------------|------|
| 48 | 2号楼B单元 | 2B401 | 32.79 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 49 | 2号楼B单元 | 2B402 | 32.67 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 50 | 2号楼B单元 | 2B403A | 32.67 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 51 | 2号楼B单元 | 2B406 | 32.67 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 52 | 2号楼B单元 | 2B413A | 32.67 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 53 | 2号楼B单元 | 2B415 | 32.79 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 54 | 2号楼B单元 | 2B501 | 32.79 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 55 | 2号楼B单元 | 2B503 | 31.77 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 56 | 2号楼B单元 | 2B509 | 28.53 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 57 | 2号楼B单元 | 2B510 | 28.64 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 58 | 2号楼B单元 | 2B909 | 28.53 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 59 | 2号楼B单元 | 2B910 | 28.64 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 60 | 2号楼B单元 | 2B1001 | 32.79 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 61 | 2号楼B单元 | 2B1003 | 31.77 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 62 | 2号楼B单元 | 2B1015 | 32.79 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 63 | 2号楼B单元 | 2B1113A | 32.67 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 64 | 2号楼B单元 | 2B1115 | 32.79 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 65 | 2号楼B单元 | 2B1208 | 28.64 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 66 | 2号楼B单元 | 2B1209 | 28.53 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 67 | 2号楼B单元 | 2B1210 | 28.64 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 68 | 2号楼B单元 | 2B1403 | 31.77 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 69 | 2号楼B单元 | 2B1415 | 32.79 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 70 | 2号楼B单元 | 2B1508 | 28.64 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 71 | 2号楼B单元 | 2B1510 | 28.64 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 72 | 2号楼B单元 | 2B1606 | 32.67 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 73 | 2号楼B单元 | 2B1610 | 28.64 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 74 | 2号楼B单元 | 2B1901 | 32.97 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 75 | 2号楼B单元 | 2B1903A | 32.67 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 76 | 2号楼B单元 | 2B1906 | 32.67 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 77 | 2号楼B单元 | 2B1908 | 28.75 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 78 | 2号楼B单元 | 2B1910 | 60.55 | 普通装修 | 1房1厅1厨1卫1阳台 | 空置 |
| 79 | 2号楼B单元 | 2B1911 | 32.67 | 普通装修 | 1房1卫1阳台 | 空置 |
| 合计 | —— | —— | 3555.35 | —— | —— | —— |

因被执行人未能到达现场配合实地查勘，若本次评估设定的装修、户型、使用情况等因素与实际不符，估价人员对此产生的后果不承担责任。

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于海南省海口市中级人民法院确定财产处置参考价

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发生实际状况明显改变，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，应及时根据实际情况进行重新评估。

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。

5、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！

6、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字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。

7、因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

8、本次评估对应的交易税费负担方式按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

9、本次评估结果中扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，提醒报告使用者注意！

10、本次评估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。

四、房地产估价结果报告

（海南）正理（2021）房（估）字第房0287号

（一）估价委托人

名称：海南省海口市中级人民法院

地址：海口市龙华区正义路8号

联系电话：0898-36689630

（二）房地产估价机构

名称：海南正理房地产资产评估测绘有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：海南省海口市龙华区椰海大道321号海南现代美居生活物流园

（二期）A区B1104、B1106、B1107、B1108、B1109、B1110、B1111

法定代表人：王云松

注册资本：肆佰零贰万圆整

成立日期：2000年03月06日

营业日期：2000年03月06日至2030年03月17日

统一社会信用代码：91460000713855543L

经营范围：房地产评估、土地调查评估服务、资产评估，破产清算服务，社会稳定风险评估，不动产登记代理服务，二手车鉴定评估，物业服务评估，工程造价业务，测绘服务，房地产经纪，房地产咨询，信息咨询服务，市场营销策划，社会经纪咨询服务，土地整治服务，国土空间规划编制，企业征信服务（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。）

备案等级：壹级

证书编号：【2017】琼建审房估证字第1040号

有效期限： 2023年09月29日止

联系人： 洗啟宇

联系电话：（0898） 66116211

传真：（0898） 66116212

（三）估价目的

为海南省海口市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，对位于乐东黎族自治县尖峰岭镇岭头村雨林海景公馆（现龙沐湾 1 号海景公馆）2 号楼共计 79 套总建筑面积 3555.35 平方米住宅房地产市场价值进行评估。

（四）估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《海南省海口市中级人民法院委托书》（2021）琼 01 执恢 11 号，估价对象为位于乐东黎族自治县尖峰岭镇岭头村雨林海景公馆（现龙沐湾 1 号海景公馆）2 号楼共计 79 套总建筑面积 3555.35 平方米住宅房地产，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）座落：乐东黎族自治县尖峰岭镇岭头村雨林海景公馆（现龙沐湾 1 号海景公馆）；

（2）规模：79 套房产总建筑面积为 3555.35 平方米，分户建筑面积详见《评估结果一览表》；

（3）用途：房屋规划用途为住宅，现状设计用途为住宅；

（4）权属：土地使用权人为乐东金地房地产开发有限责任公司，建设单位为乐东金地房地产开发有限责任公司及三亚圣义海达房地产开发有限公司。

(5) 查封情况：根据委托方提供的《2 号楼查封、解封明细表（至 2021.4.8）》，估价对象 79 套房截止 2021 年 4 月 8 日不存在查封情况。

3、实物状况

(1) 土地基本状况

估价对象 79 套房产尚未办理不动产权登记，故无土地分摊面积等登记信息。根据估价委托方提供的《国有土地使用证》（证号：尖峰国用（2010）第 31 号），估价对象所在宗地位于乐东县尖峰镇岭头粮食附营所，证载土地用途为商住用地，使用类型为转让国有土地使用权，土地终止日期为 2058 年 2 月 2 日，至价值时点，土地剩余使用年限为 36.6 年，土地使用权面积为 8000 平方米。估价对象所在小区四至为东至居民区、南至乐东岭头村岭南大酒店、西至岭头中心大道、北至居民区，宗地形状规则，宗地上已建成房屋，开发程度高，规划条件好，所在区域实际基础设施开发程度达到宗地内外高配置“五通”（通路，通电，通讯，通水，排水）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，所在区域自然环境好，人文环境较优。

(2) 建筑物基本状况

估价对象为乐东黎族自治县尖峰岭镇岭头村雨林海景公馆（现龙沐湾 1 号海景公馆）2 号楼中的 79 套住宅，改幢房产情况介绍如下：

①公共部分

| | | | |
|----------|--------------------------------------|---------|----------------|
| 结构形式 | 钢混结构 | 建筑类型 | 高层住宅 |
| 外立面装饰 | 涂料 | 建成年代 | 2013 年 |
| 楼道装饰 | 内墙为涂料，瓷砖踏步，不锈钢楼梯扶手 | | |
| 电梯间及轿厢装饰 | 4 部电梯，地面瓷砖，不锈钢面板 | | |
| 层户数数量 | 1 层至 16 层为 27 户， 17 层至 19 层为 17 户 | 通风空调系统 | 无 |
| 消防系统 | 消火栓箱 | 安保系统 | 24 小时保安执勤,保安门岗 |
| 通讯系统 | 电话线、网线、有线电视未入户 | 水电气计量系统 | 水电表为入户 |

②户内部分：

根据估价人员现场实地查勘，估价对象 79 套房产现状设计作为住宅用房，除了 A1802 房有产权方人员居住在内，其余 78 套房产使用情况均为空置，通风采光状况均较好，维护保养情况均为较好，房屋成新率为八成七，估价对象所在楼幢不直接临路。由于被执行人未到达现场配合实地查勘，部分房屋估价人员未能进入室内勘查，根据估价人员现场询问申请执行人代理人了解得知及估价人员现场实地查勘，估价对象所在楼层、户型、朝向、景观、装修情况详见下表：

| 序号 | 房号 | 建筑面积 (m ²) | 层数 | 户型 | 朝向 | 景观 | 装修情况 | 是否已进入 室内查勘 |
|----|--------|---------------------------|----|-------------|----|-------|---------|---------------|
| 1 | 2A101 | 83.28 | 1 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 西南 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 2 | 2A112 | 83.28 | 1 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 西北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 3 | 2A206 | 35.51 | 2 | 1房1卫1阳台 | 南 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 4 | 2A210 | 64.56 | 2 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 5 | 2A211 | 64.56 | 2 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 6 | 2A301 | 87.55 | 3 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 西南 | 较优 | 现状尚未装修完 | 否 |
| 7 | 2A302 | 64.56 | 3 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 南 | 较优 | 现状尚未装修完 | 否 |
| 8 | 2A303 | 64.56 | 3 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 南 | 较优 | 现状尚未装修完 | 否 |
| 9 | 2A303A | 64.56 | 3 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 南 | 较优 | 现状尚未装修完 | 否 |
| 10 | 2A306 | 35.51 | 3 | 1房1卫1阳台 | 南 | 较优 | 现状尚未装修完 | 否 |
| 11 | 2A309 | 64.34 | 3 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 北 | 较优 | 现状尚未装修完 | 否 |
| 12 | 2A310 | 64.56 | 3 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 北 | 较优 | 现状尚未装修完 | 否 |
| 13 | 2A311 | 64.56 | 3 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 北 | 较优 | 现状尚未装修完 | 是 |
| 14 | 2A312 | 87.55 | 3 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 西北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 15 | 2A401 | 87.55 | 4 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 西南 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 16 | 2A403A | 64.56 | 4 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 南 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 17 | 2A508 | 32.67 | 5 | 1房1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 18 | 2A807 | 35.51 | 8 | 1房1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 19 | 2A1010 | 64.56 | 10 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 20 | 2A1109 | 64.34 | 11 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 21 | 2A1212 | 87.55 | 12 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 西北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 22 | 2A1405 | 32.67 | 14 | 1房1卫1阳台 | 南 | 优(海景) | 普通装修 | 否 |
| 23 | 2A1407 | 35.51 | 14 | 1房1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 24 | 2A1408 | 32.67 | 14 | 1房1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 25 | 2A1409 | 64.34 | 14 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 26 | 2A1508 | 32.67 | 15 | 1房1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 27 | 2A1607 | 35.51 | 16 | 1房1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 28 | 2A1706 | 35.51 | 17 | 1房1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 否 |

| 序号 | 房号 | 建筑面积 (m ²) | 层数 | 户型 | 朝向 | 景观 | 装修情况 | 是否已进入 室内查勘 |
|----|---------|---------------------------|----|-------------|----|-------|------|---------------|
| 29 | 2A1802 | 60.77 | 18 | 1房1厅1厨1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 是 |
| 30 | 2A1809 | 56.54 | 18 | 1房1厅1厨1卫1阳台 | 南 | 优(海景) | 普通装修 | 否 |
| 31 | 2A1903 | 32.67 | 19 | 1房1卫1阳台 | 南 | 优(海景) | 普通装修 | 是 |
| 32 | 2A1903A | 35.51 | 19 | 1房1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 是 |
| 33 | 2A1905 | 35.51 | 19 | 1房1卫1阳台 | 南 | 优(海景) | 普通装修 | 是 |
| 34 | 2B202 | 32.67 | 2 | 1房1卫1阳台 | 南 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 35 | 2B203 | 31.77 | 2 | 1房1卫1阳台 | 南 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 36 | 2B206 | 32.67 | 2 | 1房1卫1阳台 | 南 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 37 | 2B207 | 61.46 | 2 | 1房1厅1厨1卫1阳台 | 南 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 38 | 2B208 | 28.64 | 2 | 1房1卫1阳台 | 东 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 39 | 2B210 | 28.64 | 2 | 1房1卫1阳台 | 东 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 40 | 2B211 | 79.08 | 2 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 东 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 41 | 2B213 | 60.55 | 2 | 1房1厅1厨1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 42 | 2B215 | 32.79 | 2 | 1房1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 43 | 2B301 | 32.79 | 3 | 1房1卫1阳台 | 南 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 44 | 2B303A | 32.67 | 3 | 1房1卫1阳台 | 南 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 45 | 2B311 | 79.08 | 3 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 东 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 46 | 2B312 | 79.22 | 3 | 2房1厅1厨1卫1阳台 | 西 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 47 | 2B313 | 60.55 | 3 | 1房1厅1厨1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 48 | 2B401 | 32.79 | 4 | 1房1卫1阳台 | 南 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 49 | 2B402 | 32.67 | 4 | 1房1卫1阳台 | 南 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 50 | 2B403A | 32.67 | 4 | 1房1卫1阳台 | 南 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 51 | 2B406 | 32.67 | 4 | 1房1卫1阳台 | 南 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 52 | 2B413A | 32.67 | 4 | 1房1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 53 | 2B415 | 32.79 | 4 | 1房1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 54 | 2B501 | 32.79 | 5 | 1房1卫1阳台 | 南 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 55 | 2B503 | 31.77 | 5 | 1房1卫1阳台 | 南 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 56 | 2B509 | 28.53 | 5 | 1房1卫1阳台 | 东 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 57 | 2B510 | 28.64 | 5 | 1房1卫1阳台 | 东 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 58 | 2B909 | 28.53 | 9 | 1房1卫1阳台 | 东 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 59 | 2B910 | 28.64 | 9 | 1房1卫1阳台 | 东 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 60 | 2B1001 | 32.79 | 10 | 1房1卫1阳台 | 南 | 优(海景) | 普通装修 | 是 |
| 61 | 2B1003 | 31.77 | 10 | 1房1卫1阳台 | 南 | 优(海景) | 普通装修 | 是 |
| 62 | 2B1015 | 32.79 | 10 | 1房1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 是 |
| 63 | 2B1113A | 32.67 | 11 | 1房1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 是 |
| 64 | 2B1115 | 32.79 | 11 | 1房1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 是 |
| 65 | 2B1208 | 28.64 | 12 | 1房1卫1阳台 | 东 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 66 | 2B1209 | 28.53 | 12 | 1房1卫1阳台 | 东 | 较优 | 普通装修 | 是 |
| 67 | 2B1210 | 28.64 | 12 | 1房1卫1阳台 | 东 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 68 | 2B1403 | 31.77 | 14 | 1房1卫1阳台 | 南 | 优(海景) | 普通装修 | 否 |
| 69 | 2B1415 | 32.79 | 14 | 1房1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 70 | 2B1508 | 28.64 | 15 | 1房1卫1阳台 | 东 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 71 | 2B1510 | 28.64 | 15 | 1房1卫1阳台 | 东 | 较优 | 普通装修 | 是 |

| 序号 | 房号 | 建筑面积 (m ²) | 层数 | 户型 | 朝向 | 景观 | 装修情况 | 是否已进入室内查勘 |
|----|---------|------------------------|----|-------------|----|-------|------|-----------|
| 72 | 2B1606 | 32.67 | 16 | 1房1卫1阳台 | 南 | 优(海景) | 普通装修 | 否 |
| 73 | 2B1610 | 28.64 | 16 | 1房1卫1阳台 | 东 | 较优 | 普通装修 | 否 |
| 74 | 2B1901 | 32.97 | 19 | 1房1卫1阳台 | 南 | 海景 | 普通装修 | 否 |
| 75 | 2B1903A | 32.67 | 19 | 1房1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 是 |
| 76 | 2B1906 | 32.67 | 19 | 1房1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 是 |
| 77 | 2B1908 | 28.75 | 19 | 1房1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 是 |
| 78 | 2B1910 | 60.55 | 19 | 1房1厅1厨1卫1阳台 | 北 | 较优 | 普通装修 | 是 |
| 79 | 2B1911 | 32.67 | 19 | 1房1卫1阳台 | 南 | 优(海景) | 普通装修 | 否 |

室内装修情况如下表:

| | | |
|------------------|-----|--|
| 室内普通装修 (统一装修) | 客厅 | 入户门为普通防盗门, 窗为铝合金玻璃窗, 地面为瓷砖, 内墙为涂料, 天棚为涂料; |
| | 卧室 | 卧室门为木夹板门, 窗为铝合金玻璃窗, 地面为瓷砖, 内墙为涂料, 天棚为涂料; |
| | 厨房 | 开放式厨房, 内墙为瓷砖至顶, 配有操作台、抽油烟机等; |
| | 卫生间 | 门为塑钢玻璃门, 地面为瓷砖, 内墙为瓷片置顶, 天棚为铝扣板吊顶, 卫生间洁具有坐便器、简易洗手台等; |
| | 阳台 | 门为玻璃推拉门, 地面为瓷砖, 内墙为涂料, 护栏为铁艺护栏。 |
| 现状尚未装修 完状况 | 客厅 | 入户门为木夹板门, 窗为铝合金玻璃窗, 地面尚未贴瓷砖, 内墙为涂料, 天棚为石膏板吊顶; |
| | 卧室 | 卧室门为木夹板门, 窗为铝合金玻璃窗, 地面为未贴瓷砖, 内墙为涂料, 天棚为涂料; |
| | 厨房 | 尚未安装门, 地面瓷砖, 内墙为瓷片置顶, 天棚尚未安装铝扣板吊顶; 厨房内无操作台、抽油烟机等设备; |
| | 卫生间 | 未安装门, 地面为尚未贴瓷砖, 内墙为瓷片置顶, 天棚尚未安装铝扣板吊顶, 无卫生间洁具; |
| | 阳台 | 门为玻璃推拉门, 地面为瓷砖, 内墙为涂料, 护栏为铁艺护栏。 |

(3) 小区状况

| | | | |
|--------|--------------------|--------------|--------------|
| 小区楼宇构成 | 2栋高层住宅楼及1栋营销中心 | 交通组织方式 | 人车不分流 |
| 小区封闭性 | 封闭 | 物业管理公司 | 乐东汉林物业服务有限公司 |
| 物业管理状况 | 一般规范 | 景观及绿化 | 较好 |
| 车位状况 | 较充足 | 小区临近交通最高道路级别 | 主干道 |
| 小区配套设施 | 凉亭、游泳池、景观池、户外健身器材等 | 对外交通状况 | 附近有旅游大巴经过 |

(五) 案情摘要及估价过程

1、案情摘要

(1) 案由

申请执行人海南天佑实业投资有限公司与被执行人乐东金地房地产开发有限责任公司借款合同纠纷一案。

(2) 当事人

申请执行人：海南天佑实业投资有限公司；

被执行人：乐东金地房地产开发有限责任公司。

(3) 主要案情

海南省海口市中级人民法院因办理申请执行人海南天佑实业投资有限公司与被执行人乐东金地房地产开发有限责任公司借款合同纠纷一案，发出《海南省海口市中级人民法院委托书》（2021）琼 01 执恢 11 号，委托评估被执行人乐东金地房地产开发有限责任公司名下房地产。

2、估价过程

2021 年 05 月 28 日，经随机选定海南正理房地产资产评估测绘有限公司为本次估价的房地产估价机构，接受海南省海口市中级人民法院的委托后，估价单位海南正理房地产资产评估测绘有限公司指派梁倩娴、罗晓雪担任本案估价人员。

2021年06月25日，估价人员前往乐东黎族自治县尖峰岭镇岭头村雨林海景公馆（现龙沐湾1号海景公馆）2号楼对标的物进行实地查勘，并在现场勘察笔录上作好记录。法院协办人、估价人员、申请执行人代表均在现场勘查笔录上签名确认，被执行人未到现场。

本公司于 2021 年 06 月 28 日出具《关于补充提供评估材料的函》送达海南省海口市中级人民法院收集估价对象《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋建筑面积测绘报告》（实测报告）、房屋竣工备案表、估价对象 79 套房的《不动产登记信息查询情况

的说明》、法院裁定书及判决书等相关评估资料。

本公司于 2021 年 11 月 23 日上午收到委托方通知，于 2021 年 11 月 23 日下午前去海南省海口市中级人民法院接受补充提供的材料，包括：《国有土地使用证》（证号：尖峰国用（2010）第 31 号）、《土地使用权转让合同》、《2 号楼查封、解封明细表（至 2021.4.8）》、《建设用地规划许可证》（乐建规地字第 469027201100129 号）、《建设工程规划许可证》（乐建规建字第 469027201100131 号）、《建筑工程施工许可证》（编号乐建施 2012019 号）、《乐东黎族自治县商品房预售许可证》（乐房售证字（2012）004 号）。

本次估价工作在海南省海口市中级人民法院主办人员的指导下，于 2021 年 06 月 25 日开始进行工作，估价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

估价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）提交征求意见稿阶段

2021年12月8日出具（海南）正理（2021）房（估）字第房0287号《涉执房地产处置司法评估报告》征求意见稿一式伍份。

（5）提交正式报告阶段

2021年12月21日，由贵院转来被执行人乐东金地房地产开发有限责任公司提出的《评估报告的异议》，我司于2021年12月22日作出异议答复，于2021年12月23日出具（海南）正理（2021）房（估）字第房0287号《涉执房地产处置司法评估报告》正式报告一式肆份。

（六）价值时点

本公司于2021年05月28日接受海南省海口市中级人民法院委托，并于2021年06月25日对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，确定本次估价的价值时点为2021年06月25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市场价格（价、税合计），包括建筑物及其所占有国有出让土地使用权价值。

市场价格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）《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，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行}

（3）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自2021年1月1日起施行。）

(4)《中华人民共和国土地管理法》(《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过,现予公布,自2020年1月1日起施行。)

(5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布。根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订。根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订。2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订。自2021年9月1日起施行。)

(6)《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正,自2020年01月01日起施行。)

(7)《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。)

(8)《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。)

(9)《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。)

(10)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》{法释[2004]16号,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。}

(11)《中华人民共和国民事诉讼法》(根据2017年6月27日第十二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〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正。)

(12)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号,2018年12月10日发布)

(13)其他法律规定、政策文件等

2、本次估价采用的技术规程

(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)《海南省海口市中级人民法院委托书》(2021)琼01执恢11号

(2)《国有土地使用证》(证号:尖峰国用(2010)第31号)

(3)《土地使用权转让合同》

(4)《2号楼查封、解封明细表(至2021.4.8)》

(5)《建设用地规划许可证》(乐建规地字第469027201100129号)

(6)《建设工程规划许可证》(乐建规建字第469027201100131号)

(7)《建筑工程施工许可证》(编号乐建施2012019号)

(8)《乐东黎族自治县商品房预售许可证》(乐房售证字(2012)004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

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015),测算估价对象价值或价格所采用的方法,包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价

对象的同类房地产有较多交易，应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力的且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

1、选用的估价方法

(1) 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象规划设计用途为住宅，于价值时点近期此区域类似住宅交易实例较多、易于搜集，交易价格透明，可比性强，宜选用比较法进行估价。

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

(2) 收益法：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。估价对象作为住宅收益性房地产，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。

$$\text{计算公式： } V = \frac{a_1}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+r)^t}$$

其中：V—收益价值

a_1 —房地产未来第一年期间净收益

g—递增比例

r—报酬率

V_t —期末转售收益

t —持有期（年）

2、理论上适用而客观条件不具备而不选用的

房地价值是取决于它的效用，并非它是它所花的成本，开发建设成本的增加并不一定会增加它的价值，尤其是房地产实际开发成本的增加，不一定带来高的房地产价格。且估价对象作为整个小区中的一套房屋，不可假定独立地重新开发建设，故不宜采用成本法进行评估。

3、理论上不适用而不选用的

估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。估价对象于2013年建成，现状维护保养较好，属于无需更新改造、拆除重建或改变用途的房地产，房屋保持现状为其最高最佳利用，故不选用假设开发法。

（十一）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，经过认真的分析和严密、细致的测算，对海南省海口市中级人民法院委托估价位于乐东黎族自治县尖峰岭镇岭头村雨林海景公馆（现龙沐湾1号海景公馆）2号楼共计79套总建筑面积3555.35平方米住宅房地产于2021年06月25日的房地价值形成估价意见如下表：

评估结果一览表

| 序号 | 楼栋单元号 | 房号 | 建筑面积 (平方米) | 所在 层数 | 评估单价 (元/平方米) | 评估总价 (万元) |
|----|--------|--------|---------------|----------|-----------------|--------------|
| 1 | 2号楼A单元 | 2A101 | 83.28 | 1 | 8133 | 67.7316 |
| 2 | 2号楼A单元 | 2A112 | 83.28 | 1 | 8051 | 67.0487 |
| 3 | 2号楼A单元 | 2A206 | 35.51 | 2 | 8507 | 30.2084 |
| 4 | 2号楼A单元 | 2A210 | 64.56 | 2 | 8258 | 53.3136 |
| 5 | 2号楼A单元 | 2A211 | 64.56 | 2 | 8258 | 53.3136 |
| 6 | 2号楼A单元 | 2A301 | 87.55 | 3 | 8136 | 71.2307 |
| 7 | 2号楼A单元 | 2A302 | 64.56 | 3 | 8467 | 54.6630 |
| 8 | 2号楼A单元 | 2A303 | 64.56 | 3 | 8467 | 54.6630 |
| 9 | 2号楼A单元 | 2A303A | 64.56 | 3 | 8467 | 54.6630 |

| 序号 | 楼栋单元号 | 房号 | 建筑面积 (平方米) | 所在 层数 | 评估单价 (元/平方米) | 评估总价 (万元) |
|----|--------|---------|---------------|----------|-----------------|--------------|
| 10 | 2号楼A单元 | 2A306 | 35.51 | 3 | 8552 | 30.3682 |
| 11 | 2号楼A单元 | 2A309 | 64.34 | 3 | 8301 | 53.4086 |
| 12 | 2号楼A单元 | 2A310 | 64.56 | 3 | 8301 | 53.5913 |
| 13 | 2号楼A单元 | 2A311 | 64.56 | 3 | 8301 | 53.5913 |
| 14 | 2号楼A单元 | 2A312 | 87.55 | 3 | 8054 | 70.5128 |
| 15 | 2号楼A单元 | 2A401 | 87.55 | 4 | 8178 | 71.5984 |
| 16 | 2号楼A单元 | 2A403A | 64.56 | 4 | 8511 | 54.9470 |
| 17 | 2号楼A单元 | 2A508 | 32.67 | 5 | 8471 | 27.6748 |
| 18 | 2号楼A单元 | 2A807 | 35.51 | 8 | 8601 | 30.5422 |
| 19 | 2号楼A单元 | 2A1010 | 64.56 | 10 | 8602 | 55.5345 |
| 20 | 2号楼A单元 | 2A1109 | 64.34 | 11 | 8645 | 55.6219 |
| 21 | 2号楼A单元 | 2A1212 | 87.55 | 12 | 8514 | 74.5401 |
| 22 | 2号楼A单元 | 2A1405 | 32.67 | 14 | 9310 | 30.4158 |
| 23 | 2号楼A单元 | 2A1407 | 35.51 | 14 | 8862 | 31.4690 |
| 24 | 2号楼A单元 | 2A1408 | 32.67 | 14 | 8862 | 28.9522 |
| 25 | 2号楼A单元 | 2A1409 | 64.34 | 14 | 8774 | 56.4519 |
| 26 | 2号楼A单元 | 2A1508 | 32.67 | 15 | 8905 | 29.0926 |
| 27 | 2号楼A单元 | 2A1607 | 35.51 | 16 | 8949 | 31.7779 |
| 28 | 2号楼A单元 | 2A1706 | 35.51 | 17 | 8992 | 31.9306 |
| 29 | 2号楼A单元 | 2A1802 | 60.77 | 18 | 8946 | 54.3648 |
| 30 | 2号楼A单元 | 2A1809 | 56.54 | 18 | 9399 | 53.1419 |
| 31 | 2号楼A单元 | 2A1903 | 32.67 | 19 | 9538 | 31.1606 |
| 32 | 2号楼A单元 | 2A1903A | 35.51 | 19 | 9079 | 32.2395 |
| 33 | 2号楼A单元 | 2A1905 | 35.51 | 19 | 9538 | 33.8694 |
| 34 | 2号楼B单元 | 2B202 | 32.67 | 2 | 8507 | 27.7924 |
| 35 | 2号楼B单元 | 2B203 | 31.77 | 2 | 8507 | 27.0267 |
| 36 | 2号楼B单元 | 2B206 | 32.67 | 2 | 8507 | 27.7924 |
| 37 | 2号楼B单元 | 2B207 | 61.46 | 2 | 8423 | 51.7678 |
| 38 | 2号楼B单元 | 2B208 | 28.64 | 2 | 8424 | 24.1263 |
| 39 | 2号楼B单元 | 2B210 | 28.64 | 2 | 8424 | 24.1263 |
| 40 | 2号楼B单元 | 2B211 | 79.08 | 2 | 8340 | 65.9527 |
| 41 | 2号楼B单元 | 2B213 | 60.55 | 2 | 8258 | 50.0022 |
| 42 | 2号楼B单元 | 2B215 | 32.79 | 2 | 8340 | 27.3469 |
| 43 | 2号楼B单元 | 2B301 | 32.79 | 3 | 8552 | 28.0420 |
| 44 | 2号楼B单元 | 2B303A | 32.67 | 3 | 8552 | 27.9394 |
| 45 | 2号楼B单元 | 2B311 | 79.08 | 3 | 8384 | 66.3007 |
| 46 | 2号楼B单元 | 2B312 | 79.22 | 3 | 8135 | 64.4455 |
| 47 | 2号楼B单元 | 2B313 | 60.55 | 3 | 8301 | 50.2626 |
| 48 | 2号楼B单元 | 2B401 | 32.79 | 4 | 8596 | 28.1863 |
| 49 | 2号楼B单元 | 2B402 | 32.67 | 4 | 8596 | 28.0831 |
| 50 | 2号楼B单元 | 2B403A | 32.67 | 4 | 8596 | 28.0831 |
| 51 | 2号楼B单元 | 2B406 | 32.67 | 4 | 8596 | 28.0831 |
| 52 | 2号楼B单元 | 2B413A | 32.67 | 4 | 8427 | 27.5310 |

| 序号 | 楼栋单元号 | 房号 | 建筑面积 (平方米) | 所在 层数 | 评估单价 (元/平方米) | 评估总价 (万元) |
|---------|--------|------------------|---------------|----------|-----------------|--------------|
| 53 | 2号楼B单元 | 2B415 | 32.79 | 4 | 8427 | 27.6321 |
| 54 | 2号楼B单元 | 2B501 | 32.79 | 5 | 8640 | 28.3306 |
| 55 | 2号楼B单元 | 2B503 | 31.77 | 5 | 8640 | 27.4493 |
| 56 | 2号楼B单元 | 2B509 | 28.53 | 5 | 8556 | 24.4103 |
| 57 | 2号楼B单元 | 2B510 | 28.64 | 5 | 8556 | 24.5044 |
| 58 | 2号楼B单元 | 2B909 | 28.53 | 9 | 8731 | 24.9095 |
| 59 | 2号楼B单元 | 2B910 | 28.64 | 9 | 8731 | 25.0056 |
| 60 | 2号楼B单元 | 2B1001 | 32.79 | 10 | 9128 | 29.9307 |
| 61 | 2号楼B单元 | 2B1003 | 31.77 | 10 | 9128 | 28.9997 |
| 62 | 2号楼B单元 | 2B1015 | 32.79 | 10 | 8688 | 28.4880 |
| 63 | 2号楼B单元 | 2B1113A | 32.67 | 11 | 8731 | 28.5242 |
| 64 | 2号楼B单元 | 2B1115 | 32.79 | 11 | 8731 | 28.6289 |
| 65 | 2号楼B单元 | 2B1208 | 28.64 | 12 | 8863 | 25.3836 |
| 66 | 2号楼B单元 | 2B1209 | 28.53 | 12 | 8863 | 25.2861 |
| 67 | 2号楼B单元 | 2B1210 | 28.64 | 12 | 8863 | 25.3836 |
| 68 | 2号楼B单元 | 2B1403 | 31.77 | 14 | 9310 | 29.5779 |
| 69 | 2号楼B单元 | 2B1415 | 32.79 | 14 | 8862 | 29.0585 |
| 70 | 2号楼B单元 | 2B1508 | 28.64 | 15 | 8994 | 25.7588 |
| 71 | 2号楼B单元 | 2B1510 | 28.64 | 15 | 8994 | 25.7588 |
| 72 | 2号楼B单元 | 2B1606 | 32.67 | 16 | 9401 | 30.7131 |
| 73 | 2号楼B单元 | 2B1610 | 28.64 | 16 | 9038 | 25.8848 |
| 74 | 2号楼B单元 | 2B1901 | 32.97 | 19 | 9261 | 30.5335 |
| 75 | 2号楼B单元 | 2B1903A | 32.67 | 19 | 9079 | 29.6611 |
| 76 | 2号楼B单元 | 2B1906 | 32.67 | 19 | 9079 | 29.6611 |
| 77 | 2号楼B单元 | 2B1908 | 28.75 | 19 | 9079 | 26.1021 |
| 78 | 2号楼B单元 | 2B1910 | 60.55 | 19 | 8989 | 54.4284 |
| 79 | 2号楼B单元 | 2B1911 | 32.67 | 19 | 9538 | 31.1606 |
| 合计 | | —— | 3555.35 | —— | —— | 3057.6887 |
| 合计人民币大写 | | 叁仟零伍拾柒万陆仟捌佰捌拾柒元整 | | | | |

(十二) 注册房地产估价师

注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签字 | 签字日期 |
|-----|------------|----|-------------|
| 梁倩娴 | 4620200003 | | 2021年12月23日 |
| 罗晓雪 | 4620210004 | | 2021年12月23日 |

参与本次估价的人员：冼啟宇

(十三) 实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师自2021年06月25日进入估价对象现场进行查勘，并于2021年06月25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2021年05月28日接受估价委托，2021年06月25日实地查勘，2021年06月28日出具《关于补充提供评估材料的函》送达海南省海口市中级人民法院收集评估材料，2021年11月23日收到评估相关材料，2021年12月23日出具估价报告，因此本估价报告的估价作业期为2021年06月25日至2021年12月23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2021年12月23日起，至2022年12月22日止。

五、附件（均为复印件）

- 1、《海南省海口市中级人民法院委托书》（2021）琼 01 执恢 11 号
- 2、《国有土地使用证》（证号：尖峰国用（2010）第 31 号）
- 3、《土地使用权转让合同》
- 4、《2 号楼查封、解封明细表（至 2021.4.8）》
- 5、《建设用地规划许可证》（乐建规地字第 469027201100129 号）
- 6、《建设工程规划许可证》（乐建规建字第 469027201100131 号）
- 7、《建筑工程施工许可证》（编号乐建施 2012019 号）
- 8、《乐东黎族自治县商品房预售许可证》（乐房售证字（2012）004 号）
- 9、估价对象照片
- 10、估价对象位置图
- 11、售价/租金可比实例外观照片及位置图
- 12、房地产估价机构营业执照和资质证书
- 13、估价人员资格证书
- 14、付款申请书