

防伪码:20220802887420



房地产司法评估报告

汇房估字(2022)第025号

估价项目名称:海口市中级人民法院因办理王红英与海南深鑫房地产开发有限公司、单蕾、陈士宗、茅矛国内非涉外仲裁裁决执行案件所涉及的位于海口市海秀路39号申鑫国际广场A3015、A650、A652、B607、B609、B610、B611、D619房共八套房的房地产价值评估

估价委托人:海口市中级人民法院

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:韩坚 注册号:4619980020

姓名:龙影 注册号:4620030008

估价报告出具日期:二〇二二年七月二十九日

致估价委托人函

汇房估字(2022)第025号

海口市中级人民法院:

受贵院委托,我对位于海口市海秀路39号申鑫国际广场A3015、A650、A652、B607、B609、B610、B611、D619房共八套房的房地产价值进行评估,为贵院办理王红英与海南深鑫房地产开发有限公司、单蕾、陈士宗、茅矛国内非涉外仲裁裁决执行案件确定财产处置价提供参考依据。

经过采用比较法评估,确定估价对象在价值时点为2022年6月21日的房地产总价值为人民币5313689元,大写人民币伍佰叁拾壹万叁仟陆佰捌拾玖元整。具体的评估结果见下表:

估价结果表

房号	用途	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	评估价值(元)
A3015房	住宅	223.24	13034	2909710
A650房	商业、金融、信息	28.12	6263	176116
A652房	商业、金融、信息	25.87	6263	162024
B607房	商业、金融、信息	37.91	8821	334404
B609房	商业、金融、信息	45.83	9086	416411
B610房	商业、金融、信息	54.04	9174	495763
B611房	商业、金融、信息	75.36	9262	697984
D619房	商业、金融、信息	19.64	6175	121277
合计		510.01	—	5313689

特别提示:

1、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,不考虑抵押权、租赁权等他项权及司法查封、房地产代为处置、产权过户等因素对估价对象价值的影响,也不考虑产权人可能存在的其他债权债务关系对估价对象价值的影响。

2、估价对象部分套房所处位置与楼栋内张贴的第六层《位置图》不符,而且根据估价委托人提供的申鑫国际广场第6层的《房屋建筑面积分层平面图》[报告编号:CAI20040074]也无法确定估价对象各套房的方位。本次评估由法院

工作人员组织双方当事人和估价人员到场查勘，故本报告的估价对象以现场查勘时申鑫国际广场物业人员指认的位置为准，并据此进行评估。敬请报告使用者关注。

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

二〇一二年七月十九日



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 -----	5
(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、附件 -----	14

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、本公司估价人员已于2022年6月21日、22日分别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:

龙影 注册号: 4620030008



韩坚 注册号: 4619980020



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，可按相关程序缴纳各种相关费用并办理不动产权证；

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、估价委托方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2022年6月21日、22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

2.1、本报告中估价对象的用途与建筑面积来源于估价委托人提供的八份《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

3.1、根据估价委托人提供的《不动产登记证明》[琼（2018）海口市不动产证明第0042566号]的内容，包含估价对象在内的27户不动产已设定抵押权，并办理了抵押登记手续。权利人（申请人）为王红英，义务人为海南深鑫房地产开发有限公司，抵押方式为一般抵押，担保债权数额为人民币6100000元，债权起止时间为2018年06月04日期2019年06月03日止，顺序号为第壹号；

3.2、根据估价委托人提供的《海南省海口市中级人民法院公告》[(2021)琼01执34号之一]的内容，估价对象均已被海口市中级人民法院查封；

根据本次估价目的，本次估价未考虑抵押、司法查封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

根据估价委托方提供的资料，以及法院工作人员组织双方当事人和估价人

员到场查勘，估价对象现场门牌号与《不动产登记信息查询情况说明》中标注的房号不相一致、部分套房所处位置与楼栋内张贴的第六层《位置图》不相一致。本报告中的估价对象以现场查勘时申鑫国际广场物业人员指认的位置为准，并设定委托书所委托的估价对象与实地查勘的标的为同一标的，并据此进行评估。敬请本报告使用者注意。

5、依据不足假设

估价委托人未提供估价对象分割的分户土地使用证。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属于房屋所有权人海南深鑫房地产开发有限公司。

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八份《不动产登记信息查询情况说明》的内容确定，最终应以不动产管理部门核定的数据为准；

2、根据估价委托方提供的资料，以及法院工作人员组织双方当事人和估价人员到场查勘，估价对象现场门牌号与《不动产登记信息查询情况说明》中标注的房号不相一致、部分套房所处位置与楼栋内张贴的第六层《位置图》不符，而且根据估价委托人提供的申鑫国际广场第6层的《房屋建筑面积分层平面图》[报告编号:CAI20040074]也无法确定估价对象各套房的方位。本报告中的估价对象以现场查勘时申鑫国际广场物业人员指认的位置为准，并据此进行评估；

3、本估价报告结果中单价的计价面积为建筑面积，包含建筑物及相应分摊的土地使用权价值；

4、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，则估价结论可能作相应调整；

5、本估价报告中所依据的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；

6、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、根据估价目的，本估价报告不考虑产权人可能存在的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，不考虑抵押权、租赁权等他项权及司法查封、房地产代为处置、产权过户等因素对估价对象价值的影响，也不考虑产权人可能存在的其他债权债务关系对估价对象价值的影响。

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 2022 年 6 月 21 日，报告使用有效期为壹年，有效使用期从提交估价报告之日起算，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确定的产权登记状况和实体状况、建筑面积等相关数据发生变化，估价结果应做相应调整；

3、本估价报告专为海南省海口市中级人民法院办理王红英与海南深鑫房地产开发有限公司、单蕾、陈士宗、茅矛国内非涉外仲裁裁决执行案件确定财产处置价提供参考依据，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：海南省海口市中级人民法院

地址：海口市龙华区正义路 8 号

电话：0898-36660571

邮编：570206

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：2021 年 4 月 30 日

备案证书有效期：2024 年 4 月 30 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

传真：0898 - 68520909

邮政编码：570125

电子信箱：hnhuili@sohu.com

三、估价目的：为海南省海口市中级人民法院办理王红英与海南深鑫房地产开发有限公司、单蕾、陈士宗、茅矛国内非涉外仲裁裁决执行案件确定财产处置价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象所处的地理位置

估价对象所在的申鑫国际广场位于海口市海秀路 39 号，处于海秀东路与

龙昆北路交叉口东北侧，南临海秀东路、南大立交桥、距国兴大道约 700 米，西临龙昆北路，北距龙华路约 450 米。小区具体四至为：东至北方大厦、海建花园，南至海秀东路、南大立交桥，西至龙昆北路、北至新温泉国际大酒店。该区域处于海口市老城区，市政基础设施完备，社会服务配套设施完善，交通便利，地理位置较优越。

2、估价对象的规模及用途状况

估价对象所在的申鑫国际广场由商业裙楼和两座住宅塔楼（A 栋和 B 栋）组成，地下为 2 层，地上第 1~7 层为商业裙楼，A 栋住宅楼为第 8~29 层、B 栋住宅楼为第 8~18 层，小区占地面积为 10165.08 平方米，建筑总面积约为 87788.92 平方米。

估价对象中 A3015 房位于申鑫国际广场 A 栋的第 28~29 层，其余七套房均位于裙楼第 6 层。

估价对象各套房基本状况如下表：

估价对象房号实地核实表

表-1

序号	委托评估房号	现场房号	不动产权证号	朝向	备注
1	A3015	3015	HK168726	房间南侧有窗；入户门朝北	—
2	A650	A650	HK306157	无窗；入户门朝北	房号签贴于电表箱
3	A652	A652	HK306155	无窗；入户门朝南	房号签贴于电表箱
4	B607	B4607	HK306107	房间南侧有窗；入户门朝北	—
5	B609	B4609	HK306103	房间西侧有窗；入户门朝东	—
6	B610	B4610	HK306101	房间西侧有窗；入户门朝东	—
7	B611	B4611	HK306099	房间西侧有窗；入户门朝东	—
8	D619	D619	HK306153	无窗；入户门朝北	房号签贴于电表箱

估价对象基本状况表

表-2

楼号	房号	所在楼层	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	规划用途	平面布局	使用现状
A 栋	A3015 房	第 28~29 层	223.24	171.86	住宅	跃层：首层为 3 房 1 厅 1 茶室 1 卫 1 阳台； 二层为 2 房 1 厅 1 茶室 1 卫	办公
裙楼	A650 房	第 6 层	28.12	17.64	商业、金融、信息	1 开间 1 卫浴；局部架设的第二层为开间	储物
	A652 房	第 6 层	25.87	16.23	商业、金融、信息	1 开间 1 卫浴；局部架设的第二层为开间	储物
	B607 房	第 6 层	37.91	23.78	商业、金融、信息	大开间	居住
	B609 房	第 6 层	45.83	28.75	商业、金融、信息	1 厅 1 卫；局部架设的第二层为开间	居住

B610 房	第 6 层	54.04	33.9	商业、金融、信息	1 厅 1 卫；局部架设的第二层为开间	居住
B611 房	第 6 层	75.36	47.28	商业、金融、信息	1 厅 1 房 1 卫；局部架设的第二层为 1 房	居住
D619 房	第 6 层	19.64	12.32	商业、金融、信息	1 开间 1 卫浴；局部架设的第二层为开间	储物
合计		510.01	351.76	--	--	--

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八份《不动产登记信息查询情况说明》的内容，估价对象的权利人均均为海南深鑫房地产开发有限公司，不动产权证号分别为 HK168726、HK306157、HK306155、HK306107、HK306103、HK306101、HK306099、HK306153，共有方式为单独所有，权利性质为出让/其他。HK168726 号产权证登记时间为 2007 年 8 月 7 日，其他七份产权证登记时间均为 2011 年 3 月 3 日。但估价委托人未能提供以上产权证书。

3.2、土地使用权状况

根据估价委托人提供的《土地登记信息查询情况说明》（查询时间：2022 年 7 月 18 日）的内容，估价对象权利人为海南深鑫房地产开发有限公司，不动产权证为 2002002102，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，宗地代码为 460106004001GB02154，宗地面积为 10165.08 平方米，规划用途为城镇住宅用地，用地截止日期至 2072 年 8 月 1 日，宗地状态显示该宗地已抵押、已查封、已限制等。

估价委托人未能提供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不动产权利人海南深鑫房地产开发有限公司。

3.3、他项权状况

3.3.1、抵押权

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》[琼（2018）海口市不动产证明第 0042566 号]的内容，包含估价对象在内的 27 户不动产均已设定抵押权，并办理了抵押登记。权利人为王红英，抵押方式为一般抵押，担保债权数额为 6100000 元，债权起止时间为 2018 年 6 月 4 日起 2019 年 6 月 3 日止，顺序号为第壹号。

3.3.2、租赁权

根据估价人员现场实查勘了解，估价对象现状部分处于正常使用状态，部分闲置未利用。由于估价委托人未提供与估价对象相关的房屋租赁合同等资料，估价人员对估价对象租赁情况不了解。

4、估价对象的建筑结构及装修标准

根据估价人员现场查勘和调查，估价对象所在建筑物的建筑结构为钢混结构，整体为南北朝向，外墙面为防水涂料。估价对象具体装修状况如下：

装修标准及维护状况表

表-3

项目	装修状况	维护状况
估价对象自用部分	A3015 房 厅、房：地面铺地毯；墙面、天棚为乳胶漆； 卫生间：地面为 30×30 地砖；墙面贴瓷砖到顶；天棚为铝扣板吊顶、木夹板吊顶；设坐厕、洗手台； 阳台：地面为地砖；墙面、天棚为外墙漆；铝合金材质护栏外装隐形防盗网； 门：入户门为双开玻璃大门；房门为木夹板套装门；卫生间、阳台门为铝合金框玻璃门； 窗：铝合金框玻璃窗； 室内楼梯：不锈钢材质楼梯，玻璃材质栏杆扶手；楼梯下设有板材储物展示柜； 水：暗埋，PVC 供排水管； 电：暗线，普通照明灯具。	地面、内墙面及天棚维护状况稍好，水电设施设备维护较好，室内整体保养维护状况稍好
	A650 房、A652 房、D619 房 局部架设楼板分成两层使用； 地面铺地砖；墙面、天棚为乳胶漆； 卫浴区：砖砌墙基和玻璃隔墙，卫浴用具未配备； 窗：无窗； 门：入户门为普通套装门； 室内楼梯：铁质简易楼梯，木踏板，铁栏杆扶手； 水：暗埋，PVC 供排水管； 电：暗线，普通照明灯具。	地砖、内墙、入户门有破损、墙面涂料有脱落，水电设施设备维护差，室内整体保养维护状况差
	B607 房 地面铺地砖；墙面为乳胶漆、厨卫区瓷砖贴面；天棚为乳胶漆； 卫浴区：玻璃隔墙，地面为地砖，设有坐厕、洗手台、淋浴间； 开放式厨区，配套整体橱柜； 窗：铝合金框玻璃窗； 门：入户门为普通套装门；卫生间门为铝合金框玻璃门； 水：暗埋，PVC 供排水管； 电：暗线，普通照明灯具。	天棚有少许污渍，水电设施设备维护稍好，室内整体保养维护状况稍好
	B609 房、B610 房 局部架设楼板分成两层使用； 地面铺地砖；墙面为乳胶漆、厨区贴瓷砖；天棚为乳胶漆； 卫：地面铺地砖；墙面为贴瓷砖；天棚为乳胶漆，设有坐厕、洗手台、淋浴间；	内墙面有少许污渍，水电设施设备维护较好，室内

		<p>开放式厨区，配套整体橱柜；</p> <p>窗：铝合金框玻璃窗；</p> <p>门：入户门为普通套装门；卫生间门为铝合金框玻璃门；</p> <p>室内楼梯：铁质简易楼梯，木踏板，铁栏杆扶手；</p> <p>水：暗埋，PVC 供排水管；</p> <p>电：暗线，普通照明灯具。</p>	整体保养维护状况较好
	B611 房	<p>局部架设楼板分成两层使用；</p> <p>厅：地面铺地砖；墙面为乳胶漆、厨区为贴瓷砖；天棚为乳胶漆；</p> <p>房：地面为地砖；墙面、天棚为乳胶漆；</p> <p>卫：地面铺地砖；墙面为贴瓷砖；天棚为乳胶漆，设有坐厕、洗手台、淋浴间；</p> <p>开放式厨区，配套整体橱柜；</p> <p>窗：铝合金框玻璃窗；</p> <p>门：入户门为普通套装门；房门为木夹板套装门；卫生间门为铝合金框玻璃门；</p> <p>室内楼梯：铁质简易楼梯，木踏板，铁栏杆扶手；</p> <p>水：暗埋，PVC 供排水管；</p> <p>电：暗线，普通照明灯具。</p>	内墙面有少许污渍，水电设施设备维护较好，室内整体保养维护状况较好
	所在建筑物公共部分	<p>公共走道、电梯间：地面为 50×50 地砖、塑胶地板或水泥砂浆；墙面为乳胶漆、护墙板；天棚为铝扣板吊顶；</p> <p>电梯：设有多部爱登堡牌电梯，其中 2 部可达 A 栋顶层，3 部可达 B 栋顶层；另有 2 部观光电梯为裙楼专用；</p> <p>公共楼梯：设有多个疏散楼梯；地面为水泥砂浆；墙面、天棚为涂料；镀锌管栏杆扶手；</p> <p>设施配备：备用供水设施及应急供电设施；</p> <p>消防设施：设自动喷淋系统、自动报警系统、统防排烟系统和消防栓箱等。</p>	地面面层有破损，墙面涂料有脱落、污渍，吊顶有多处脱落，保养维护较差，整体维护状态较差

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了解，表象未发现估价对象存在明显工程质量问题，整体维护保养状况较差，具体状况描述如下：

维护状况表

表-4

结构和楼地面部分	装饰部分	公共设备部分
<p>地基基础：具备承载能力，未发现不均匀沉降</p> <p>承重构件：表象基本完好坚固</p> <p>非承重墙：表象基本墙体完好</p> <p>屋面：发现有渗漏，有污渍</p> <p>楼地面：表象面层基本完好</p>	<p>各套房及公共部分具体维护状况见表-3</p>	<p>水卫：上下水管道基本畅通，器具开关部分损坏</p> <p>电照：部分照明装置损坏</p> <p>供水供电设施：可正常使用</p> <p>电梯：观光电梯正常使用；个别电梯不能正常使用</p> <p>消防设施：消防备件基本完整</p>

五、价值时点：2022年6月21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等他项权及司法查封、房地产代为处置、产权证办理等因素影响下的估价对象的房地产市场价格(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、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1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；2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第二次修正，自2019年4月23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》（1994年6月24日海南省第一届人民代表大会常务委员会第九次会议通过；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、《海南省海口市中级人民法院委托书》〔（2021）琼01执34号〕；

2.2、《海南省海口市中级人民法院执行裁定书》〔（2021）琼01执34号〕复印件；

2.3、《海南省海口市中级人民法院公告》〔（2021）琼01执34号之一〕复印件；

2.4、《土地登记信息查询情况说明》；

2.5、八份《不动产登记信息查询情况说明》复印件；

2.6、《不动产登记证明》〔琼（2018）海口市不动产证明第0042566〕复印件；

2.7、海南利保测绘有限公司出具的《房屋建筑面积分层平面图》第6层复印件；

2.8、海南利保测绘有限公司出具的《海口市房屋建筑面积测绘报告》〔报告编号：CAI20040074〕复印件。

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、申鑫国际广场第六层位置图；

3.3、估价人员市场调查得到的房屋交易资料。

九、估价方法

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。

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，估价对象为已建成房地产，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的整体房地产的价值或价格。估价对象为独套住宅或商业用房，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，但区域内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近期交易较多，有足够的可比实例，可以直接采用比较法进行评估。

3、最终选定的估价方法

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。

十、估价结果

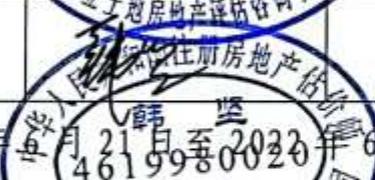
根据估价目的，遵循估价原则，在充分了解、认真分析有关资料的基础上，结合目前的市场状况和估价对象的实际情况，采用科学的估价方法，经过分析测算，确定估价对象在价值时点为 2022 年 6 月 21 日的房地产总价值为人民币 5313689 元，大写人民币伍佰叁拾壹万叁仟陆佰捌拾玖元整。具体的评估结果见下表：

估价结果表

房号	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
A3015 房	住宅	223.24	13034	2909710
A650 房	商业、金融、信息	28.12	6263	176116
A652 房	商业、金融、信息	25.87	6263	162024
B607 房	商业、金融、信息	37.91	8821	334404
B609 房	商业、金融、信息	45.83	9086	416411
B610 房	商业、金融、信息	54.04	9174	495763
B611 房	商业、金融、信息	75.36	9262	697984
D619 房	商业、金融、信息	19.64	6175	121277
合计		510.01	—	5313689

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
龙影	4620030008		2022年7月29日
韩坚	4619980020		2022年7月29日

十二、实地查勘期：2022年5月21日至2022年6月22日。

十三、估价作业期：2022年6月22日至2022年7月29日。

估价作业期具体过程如下：

2022年3月25日，收到委托书；

2022年6月21~22日，对估价对象现场进行实地查勘；

2022年6月23~27日，进行资料收集和市场调查；

2022年6月28日，提交补充资料函；

2022年7月19日，收到补充鉴定资料；

2022年7月29日，出具正式报告。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇二二年七月二十九日

附 件

- 1、估价对象地理位置图
- 2、估价对象现状照片
- 3、《海南省海口市中级人民法院委托书》[(2021)琼01执34号]
- 4、《海南省海口市中级人民法院执行裁定书》[(2021)琼01执34号]
复印件
- 5、《海南省海口市中级人民法院执行公告》[(2021)琼01执34号之一]
复印件
- 6、《土地登记信息查询情况说明》复印件
- 7、八份《不动产登记信息查询情况说明》复印件
- 8、《不动产登记证明》[琼(2018)海口市不动产证明第0042566]复印件
- 9、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

汇房估（2022）025号