

# 涉执房地产处置司法估价报告书

估价项目名称：“申请执行人海口市农村信用合作联社红旗信用社与被执行人陈登峰、周剑锋、黄超、陈凯文、海南联众华禹环保科技有限公司金融借款合同纠纷一案中”所涉及被执行人陈登峰名下位于海口市滨海西路长怡路长信海景花园雅景居（J1）13D号房（建筑面积270.30m<sup>2</sup>）的住宅房地产市场价值估价〔（2021）琼0108执1432号〕。

委 托 方：海口市美兰区人民法院

鉴 定 机 构：海南中兴华土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 张 静 注册号 4620210043

陈 艳 注册号 4620120012

报告出具日期：二〇二二年五月八日

房地产报告编号：中兴华房估字〔2022〕第04036号

## 致委托方函

海口市美兰区人民法院：

贵院委托，我司对位于海口市滨海西路长怡路长信海景花园雅景居（J1）13D号房（建筑面积 270.30 m<sup>2</sup>）住宅房地产市场价值进行了估价。

受理委托后，由海口市美兰区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，对估价对象进行了现场勘察核对，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：**为海口市美兰区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**“申请执行人海口市农村信用合作联社红旗信用社与被执行人陈登峰、周剑锋、黄超、陈凯文、海南联众华禹环保科技有限公司金融借款合同纠纷一案”所涉及被执行人陈登峰名下位于海口市滨海西路长怡路长信海景花园雅景居（J1）13D号房（建筑面积 270.30 m<sup>2</sup>）住宅房地产市场价值。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：**2022年3月24日，为实地查勘日。

**价值类型：**本次估价采用市场价值类型，估价对象房地产于价值时点在公开市场上最可能形成的含增值税市场价值，包括房屋及分摊土地使用权价值，计价货币为人民币。

市场价值是指在公开市场，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象进行正常公平交易的价值估计数额。

**估价方法：**本次估价采用比较法和收益法。

**估价结果：**估价师经实地勘察、市场调查，根据委托方提供的有关

资料及我国有关法规和制度，遵循一定的评估工作程序和独立、客观、公正、合法、科学、合理的原则，在假设限制条件下，对委估房地产的市场价值做出评定估算。确定估价对象海口市滨海西路长怡路长信海景花园雅景居（J1）13D号房（建筑面积 270.30 m<sup>2</sup>）住宅房地产的估价结果：

于价值时点 2022 年 3 月 24 日，估价对象房地产价值为：**RMB653.61 万元**，大写人民币：**陆佰伍拾叁万陆仟壹佰元整**，估价单价：**24,181.00 元/m<sup>2</sup>**。

**估价报告有效期：**自估价报告出具日起一年内有效，即自 2022 年 5 月 8 日至 2023 年 5 月 7 日。

#### **特别提示：**

1、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支付。估价结果未扣除评估费、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。

2、本估价报告中所依据的《不动产登记信息查询情况说明》、《房屋所有权证》[海口市房权证海房字第 HK034688 号]、《不动产土地登记信息查询情况说明》等产权证明文件由估价委托人和海口市不动产登记中心提供，其真实性由估价委托人和海口市不动产登记中心负责；估价师不承担与估价对象所涉及产权有关的任何法律事宜。

3、根据委托人提供的估价对象的《不动产登记信息查询情况说明》，估价对象已抵押，已查封，根据估价人员现场勘察及向估价对象所在小区物业了解，估价房地产截至价值时点欠缴 2022 年 2 月份的水电费、公摊费和 2022 年 3 月份的物业费总共 744.76 元。根据估价目的，估价结论不考虑估价对象他项权利及欠缴费用的影响。

4、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应当被认为是估价机构和估价人员对估价对象可实现价格的保证。

5、一般市场的成交价格受处置方式、宣传力度和买受人对估价对象

的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件致使实际交易价格往往与估价结论不够一致。

6、本报告需在完整情况下使用有效，以任何方式进行对报告拆分使用都是无效的。

7、本次估价按照估价目的和要求，进行评估并提供给委托人使用，若改变估价目的及使用条件需向本机构咨询后做出必要的修正甚至重新估价。

8、本报告数据全部采用电算化连续计算得出，估价结论精确到小数点后两位，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。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，请通知本公司进行更正。

9、委托估价方、执行法院及案件当事人应关注估价的假设限制条件及估价人声明内容。

随函附送中兴华房估字[2022]第 04036 号《涉执房地产处置司法估价报告书》正本伍份。

此函！

法定代表人：李学忠

海南中兴华土地房地产估价有限公司

二〇二二年五月八日

---

送：海口市美兰区人民法院

伍份

送：本案当事人

---

电话：(0898)66782216 66779716

传真：(0898)66782216

地址：海口市龙昆北路 30 号宏源证券大厦 7 楼 709 室

## 目录

房地产估价机构承诺 .....	1
注册房地产估价师声明 .....	2
估价假设和限制条件 .....	1
一、估价的假设条件 .....	1
二、估价报告使用的限制条件 .....	3
房地产估价结果报告 .....	6
一、房地产估价机构 .....	6
二、估价委托方、资产占有方及其他报告使用者 .....	6
三、案情摘要 .....	7
四、估价程序实施过程 .....	7
五、估价目的 .....	8
六、估价对象和范围 .....	8
七、价值时点 .....	13
八、价值类型与定义 .....	13
九、估价依据 .....	14
十、估价原则 .....	16
十一、估价方法 .....	16
十二、估价结果 .....	18
十三、注册房地产估价师 .....	19
十四、实地查勘期 .....	19
十五、估价作业期 .....	19
十六、估价报告使用期限 .....	19
附件 .....	20

## 房地产估价机构承诺

本公司具有从事本次估价项目合法的资质和营业许可，并具有完成该司法估价行为的专业技术能力，同时，对估价的行为后果负责。本公司郑重承诺：

1、实行司法估价公开制度。公开的内容包括：

- ①估价单位资质、估价人的姓名和执业资格；
- ②估价日程；
- ③估价方法、估价标准及所依据的法律、法规和技术规范；
- ④估价证据资料（应当保密的除外）；
- ⑤其他需公开的估价内容。

2、严格按照《民事诉讼法》、最高人民法院法发(2001)23 号和法释[2004]16 号、[2009]16 号规定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，不违反已形成的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、本估价报告书除向委托估价方提供正本，并按评估管理规范向有关评估管理机构报备、送审外，估价单位承诺不制作本报告书副本、复印件交付委托估价方以外的第三人，并对委托估价方、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。

海南中兴华土地房地产估价有限公司

二〇二二年五月八日

## 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

1、本人同意接受估价单位的指派，担任本案价值估价的估价人，本人具有相关的执业资格，具有完成该项估价的专业知识。本人保证在估价工作中，严格遵守国家的法律、法规和专业技术规范，遵守职业道德，公平、公正、廉洁地进行估价工作，不作伪证。

2、本估价报告书中的分析、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假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本估价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《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及有关评估技术规范进行分析，形成专业意见和结论，撰写本估价报告书。

5、接受委托后，本公司注册房地产估价师张静等人于2022年3月24日，在委托人海口市美兰区人民法院承办人员的主持下，对估价对象进行了必要的实地勘察并进行拍照、记录。本案被执行人到现场配合现场勘察，申请执行人经法院通知但未到现场。

注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象外观与目前使用状况，尤其因提供资料有限，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任。

6、估价人员仅对估价对象的价值发表专业意见，对估价对象的权属不负有责任。

7、没有人对本估价报告书提供重要专业帮助。

8、未经估价人许可，本估价报告书内容不得发表于任何公开媒体上。除估价人员签署本估价报告书正本外，其他所载相同内容，估价人不承担任何责任。

9、估价人员（签名）

撰写本报告的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张静	4620210043		2022年5月8日
陈艳	4620120012		2022年5月8日



## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### (一) 一般假设

1、【对权属证书审慎检查但未核实】估价所依据的由委托人和不动产登记中心提供的估价对象《不动产登记信息查询情况说明》、《房屋所有权证》[海口市房权证海房字第 HK034688 号]、《土地登记信息查询情况说明》等资料，估价委托人和不动产登记中心提供的估价对象权属、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、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。若资料失实或有隐匿造成评估结果的偏差，本公司不承担任何责任。

2、【对房屋安全、环境污染关注但无估价、检测】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安全隐患且无相应的专业机构进行估价、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、【对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注】注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘，估价对象房屋建筑面积与委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》、《房屋所有权证》[海口市房权证海房字第 HK034688 号]记载面积大体相当。

4、【对房地产市场的假设】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，市场供应关系及市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。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) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、【对估价对象的假设】假设估价对象产权明晰，手续齐全，无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，可在公开市场上自由转让。假设估价对象处于价值时点之状况，并能按照确定的用途持续使用并已达到最高最佳使用。假设估价对象基础、结构等被遮盖、未暴露及难以接触到的部分符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

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。

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、估价人员于2022年3月24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2022年3月24日，本次评估假定海口市美兰区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）特殊类假设

### 1、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。

## 2、背离事实假设

背离事实假设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的实际状况不一致的合理假定。

根据海口市美兰区人民法院提供的《不动产登记信息查询情况说明》，估价对象已抵押，未查封。结合本次估价目的，不考虑估价对象的他项权利的影响，设定估价对象无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，可在公开市场上自由转让。

## 3、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、设计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。

根据委托方提供的《不动产登记信息查询情况说明》，估价对象登记所在层为13层；又根据不动产登记中心提供的《不动产抵押信息查询情况说明》，估价对象登记所在层为13层，经估价人员现场勘察，估价对象为跃层，所在楼层为13-14层，本次估价以现场勘察楼层情况进行测算。

## 4、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须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，对缺少该资料及相应的估价对象状况的合理假定。本次估价没有设定依据不足假设。

## 二、估价报告使用的限制条件

1、【估价报告和估价结果用途限制】本估价报告结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

本估价报告仅用于海口市美兰区人民法院确定财产处置参考价提供依据，本估价报告仅供本次目的使用，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、【报告使用者及报告内容采用限制】本估价报告专为委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供。未经估价机构书面同意，本估价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。

3、【报告解释权限制】本估价报告由海南中兴华土地房地产估价有限公司负责解释。

4、【估价报告使用期限】估价报告出具日起一年内有效，即自 2022 年 5 月 8 日至 2023 年 5 月 7 日。

5、【其他特殊使用提示】

(1) 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。

(2) 成交价格受处置方式、宣传力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

(3) 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。

(4) 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

和受让方各自支付。

(5) 本次评估未从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。

(6) 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。

(7) 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名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。

(8) 本次估价按照估价目的和要求进行评估并提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件需向本机构咨询后做出必要的修正甚至重新估价。

(9) 本报告数据全部采用电算化连续计算得出，估价结果精确到小数点后两位，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。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，请通知本公司进行更正。

(10) 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应当被认为是估价机构和估价人员对估价对象可实现价格的保证。

(11) 本估价报告正本一式陆份，无副本，正本交委托方法院伍份，本公司存档壹份。

## 房地产估价结果报告

中兴华房估字[2022]第 04036 号

海南中兴华土地房地产估价有限公司接受委托，根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的估价程序对估价对象实施了必要的实地勘察与市场调查，并按照公认的估价方法，对估价对象的价值进行了估价，出具房地产价值估价报告书。现将房地产价值估价情况及估价结果报告如下：

### 一、房地产估价机构

单位名称：海南中兴华土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91460100747785926B

住所：海口市龙昆北路 30 号宏源证券大厦 7 楼 709 房

法定代表人：李学忠

资格等级：贰级

证书编号：(2019)琼建审房估证字第 2027 号

土地估价机构备案机关：海南省自然资源和规划厅

土地估价机构备案号：琼自然资估备字（2020）0053 号

### 二、估价委托方、资产占有方及其他报告使用者

估价委托方：海口市美兰区人民法院

资产占有方：陈登峰

其他报告使用者：与本次估价目的有关的当事人

### 三、案情摘要

1、案由：金融借款合同纠纷

2、当事人：

①申请执行人：海口市农村信用合作联社红旗信用社

②被执行人：陈登峰、周剑锋、黄超、陈凯文、海南联众华禹环保科技有限公司

3、主要案情：海口市美兰区人民法院关于“申请执行人海口市农村信用合作联社红旗信用社与被执行人陈登峰、周剑锋、黄超、陈凯文、海南联众华禹环保科技有限公司金融借款合同纠纷一案中”所涉及被执行人陈登峰名下位于海口市滨海西路长怡路长信海景花园雅景居（J1）13D号房（建筑面积 270.30 m<sup>2</sup>）的住宅房地产市场价值。

### 四、估价程序实施过程

经随机选定海南中兴华土地房地产估价有限公司为本次估价的房地产估价机构。2022年3月23日收受《海口市美兰区人民法院委托书》〔（2021）琼0108执1432号〕，房地产估价机构海南中兴华土地房地产估价有限公司指派张静（注册房地产估价师）、陈艳（注册房地产估价师）担任本案注册房地产估价师。

接受委托后，于2022年3月23日本机构出具《关于补充提供“申请执行人海口市农村信用合作联社红旗信用社与被执行人陈登峰、周剑锋、黄超、陈凯文、海南联众华禹环保科技有限公司金融借款合同纠纷一案”需要补充的资料清单》，请法院补充：房产权的土地登记信息，房产竣工及权益资料。

2022年3月24日，本公司注册房地产估价师张静等人在委托人海口市美兰区人民法院人员的主持下，对本次估价对象进行了必要的实地勘

察并进行拍照、记录。本案被执行人到现场配合了本次现场勘察，申请执行人经法院通知但未到现场，到场人员已在《现场勘察笔录》上签字确认。针对补充资料遗缺事项经现场沟通，委托人海口市美兰区人民法院要求我方估价人员协助调取估价对象相关资料。

于2022年4月25日，我司收到海口市美兰区人民法院开具的《委托协查函》，我司估价人员于2022年4月26日前往海口市不动产登记中心等相关部门协助调取了与估价对象土地信息相关资料，并海口市美兰区人民法院主办人员确定后，按现有材料进行评估。

估价人员依照司法估价程序及有关评估规范，进行了必要的资料收集、市场调查，对估价对象价值进行了分析及估算，撰写本估价报告送审稿，并提示：当事人如有异议，应在规定时间内以书面形式向法院提出。

## 五、估价目的

为海口市美兰区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，对海口市滨海西路长怡路长信海景花园雅景居(J1)13D号房(建筑面积270.30m<sup>2</sup>)的住宅房地产市场价格价值进行评估鉴定。

## 六、估价对象和范围

### (一) 估价对象及范围

根据《海口市美兰区人民法院委托书》[(2021)琼0108执1432号]，估价对象及范围：“申请执行人海口市农村信用合作联社红旗信用社与被执行人陈登峰、周剑锋、黄超、陈凯文、海南联众华禹环保科技有限公司金融借款合同纠纷一案中”所涉及被执行人陈登峰名下位于海口市滨海西路长怡路长信海景花园雅景居(J1)13D号房(建筑面积270.30m<sup>2</sup>)的住宅房地产市场价格价值。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。

## (二) 估价对象基本情况

### 1、估价对象权益情况

#### (1) 估价对象房屋所有权

根据不动产登记中心提供的《房屋所有权证》[海口市房权证海房字第 HK034688 号]，估价对象房产登记信息摘录如下表：

#### 《房屋所有权证》[海口市房权证海房字第 HK034688 号]摘要

房屋所有权人	陈登峰			
共有情况	全部			
房屋坐落	海口市滨海西路长怡路长信海景花园雅景居 (J1) 13D 房			
登记时间	2010-5-18			
房屋性质	/			
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	15	270.30	229.07	/

#### (2) 土地使用权

根据不动产登记中心提供《土地登记信息查询情况说明》，估价对象的土地权利性质为出让，土地使用权年限为1995年05月08日起至2065年05月07日止，土地用途为城镇住宅用地；土地分割资料（部分表）列示，估价对象房产的分摊土地面积为297.42 m<sup>2</sup>。具体信息如下表：

#### 《土地登记信息查询情况说明》

权利人	海口长信房地产开发有限公司	共有方式	/	
证件类型	/	证件号码	/	
不动产权证号	YFG2004002	登记时间	/	
权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让	
附记	/			
宗地坐落	海口市滨海西路长怡路			
分摊土地面积	/			
宗地代码	宗地面积	规划用途	用途起止年限	宗地状态
460105100004 GB02008	66668.05	城镇住宅用地 其他商服用地	1995-05-08/2065-05-07	查询到宗地已抵押，无异议，无查封，无限制等记录

土地分割资料（部分表），列示估价对象房产的分摊土地面积：

房屋单元编号	分割转让证明书号	房屋产权面积 (m <sup>2</sup> )	土地分摊使用面积
雅景居 13D	4315	270.30	297.42

### (3) 估价对象他项权利及其他情况

A、查封情况：根据不动产权登记中心提供的《不动产查封信息查询情况说明》，估价对象已由海口市美兰区人民法院查封，查封起始时间为 2021 年 04 月 06 日，查封文号为〔（2021）琼 0108 执 1432 号〕。

B、抵押权情况：根据不动产权登记中心提供的《不动产抵押信息查询情况说明》，估价对象已设立抵押权，抵押权人为海口市农村信用合作联社红旗信用社，债权履行起止日期为：2017 年 09 月 18 日起至 2020 年 09 月 18 日止，债权数额为 240 万元整，顺序为第壹号。

C、租赁或占有情况：根据现场勘察，估价对象现为自用住房。

D、拖欠税费情况：根据估价人员现场勘察及向估价对象所在小区物业了解，估价房地产截至价值时点欠缴 2022 年 2 月份的水电费、公摊费和 2022 年 3 月份的物业费总共 744.76 元。

根据估价目的，本次估价，估价结论不考虑估价对象他项权利及欠缴费用对估价结论的影响。

## 2、估价对象区位情况

### (1) 地理位置

估价对象位于海口市秀英区西海岸区域，所在长信海景花园小区，北临长怡新村小区；南临长新路；西临长天路；东临长怡路，地理位置较好。

### (2) 道路通达度

估价对象区域内道路主干道有滨海大道，支路有长怡路、长天路等，道路已形成网络，道路通达度好。

### (3) 公交便捷度

估价对象附近有 86、40、209、K80 路等多条公交车线路经过，公交数量多，距离公交站 362 米，公交便捷度好。

#### (4) 对外交通便捷度

估价对象距离海口站高铁站约12.2公里；距离海口长途汽车西站约7.5公里；距离美兰机场约32.8公里；距离海口市新海港码头约11.3公里；对外交通便捷度一般。

#### (5) 基础设施完善度

估价对象周边基础设施均已达高配置“六通一平”（宗地红线外高配置通路、通电、通讯、供水、排水、供气及宗地红线内高配置土地平整）。

#### (6) 公共设施完善度

估价对象周边约0.5公里范围内乌兰温泉大酒店、美视五月花高尔夫度假酒店（滨海西店）等；银行有国家开发银行（海南省分行）等；幼儿园有大地幼儿园等；约1公里范围内公园有西海岸带状公园；超市有旺佳旺超市（观海台店）等；学校有海南华侨中学（初中部）、海口市滨海第九小学等；约4公里范围内市场有海口港丰农贸市场；约5公里范围内医院有海南省人民医院等；距离假日海滩约1.4公里，公共设施较齐全，生活便利度较好。

#### (7) 所在楼层

估价对象所在楼宇为一栋15层钢筋混凝土结构住宅楼，估价对象为1套跃层住宅，位于第13-14层。

#### (8) 房屋朝向

估价对象为南北朝向。

#### (9) 环境状况

估价对象附近无污染源，区域环境状况较好。

#### (10) 治安状况

估价对象社区管理完善，治安状况较好。

### 3、估价对象实物状况

#### (1) 房屋结构及建成年份

估价对象所在楼宇为钢筋混凝土结构，建筑形式为板楼，共15层电梯房。经估价人员现场勘察及向估价对象所在小区物业了解，估价对象房地产建成时间为2000年。

#### (2) 房屋建筑面积及户型

估价对象房屋用途为住宅，建筑面积为270.30m<sup>2</sup>。房屋为第13-14层的跃层住宅，第13层户型设计为：1房3厅1厨2卫1阳台1平台；第14层户型设计为：2房2卫1阳台1平台，功能分区明确，布局较好。

#### (3) 房屋通风和采光状况

估价对象楼层较高，南北朝向，通风及采光状况好。

#### (4) 物业管理状况

估价对象有专门的物业管理公司，物业管理费标准为1.96元/m<sup>2</sup>，有保安服务管理，保安岗设有外来访客登记，小区大门有电子门禁，保安24小时值班和巡逻，物业管理现状较优。

#### (5) 设施设备情况

估价对象水、电、电讯、供气、有线电视、消防、电梯（楼宇配备2部电梯）等设施设备较齐全。

#### (6) 房屋观光

估价对象楼层较高，周边楼宇间隔大，视野无遮挡，可观小区景观、远眺大海，房屋观光效果好。

#### (7) 小区景观

估价对象小区内部绿化率较高，配套有一个游泳池，花园景观，篮球场等，小区布局合理，小区内部景观较好。

#### (8) 停车便利度

估价对象所在小区有地上、地下停车场，但停车位数量少且周边无公共停车位，停车便利度较劣。

#### (9) 装修状况

经现场勘察，估价对象整体为中档装修，主要装修如下表：

楼层	项目	装修状况
13 层	客厅及走廊	地面为 1m×1m 地砖，内墙及顶为涂料，顶部有石膏边饰，客厅顶面做木幅饰，北面墙为铝合金玻璃采光窗。
	卧室	地面为 1m×1m 地砖，内墙及顶为涂料，顶部有石膏边饰。
	厨房	木框玻璃推拉门，地面为 45cm×45cm 地砖，内墙瓷片齐顶，顶部为铝扣板吊顶，大理石台面，木制橱柜。
	卫生间	地面为 45cm×45cm 地砖，内墙瓷片齐顶，木制吊顶，坐厕。
	平台	地面为 45cm×45cm 地砖，水泥护墙，简易铁丝网防护。
跃 14 层	主卧	地面为 1m×1m 地砖，内墙及顶为涂料，顶部有石膏边饰，有内嵌式壁柜。
	次卧	地面为 1m×1m 地砖，内墙及顶为涂料，顶部有石膏边饰，有一间储物间。
	卫生间	地面为 45cm×45cm 地砖，内墙瓷片齐顶，木制吊顶，坐厕。
	平台	地面为 45cm×45cm 地砖，水泥护墙，简易铁丝网防护，顶部为玻璃采光顶。
其他	楼梯	木制扶手梯。
	水电气	暗敷
	外墙	涂料

#### (10) 维护状况

估价对象房屋现状由产权人自用，整体维护状况较好。

### 七、价值时点

根据《现场勘察笔录》及法院执行案件的需要，确定本次价值时点为现场勘察日，2022 年 3 月 24 日。

### 八、价值类型与定义

本次估价采用市场价值类型，本报告所指估价结果系指估价对象市场价值，包括房屋及分摊土地使用权价值。计价货币为人民币。

市场价值是指在公开市场，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象进行正常公平交易的价值估计数额。

## 九、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

1、《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,2016年12月1日起实施）；

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》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，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日第三次修正，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》（中华人民共和国国务院令256号,2021年4月21日国务院第132次常务会议通过第三次修订，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》（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）；

7、《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，2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）；

8、《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，2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，自2005年1月1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》（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，自2005年1月1日起施行）；

10、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，经2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年5月1日起施行）；

11、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

12、《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日全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第五次修正）；

13、《海南省国土资源厅关于不动产登记工作有关问题处理意见的通知》（琼国土资籍〔2018〕6号）。

14、其他法律规定、政策文件等。

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）。

（三）委托人提供的有关资料

1、经济行为资料

（1）《海口市美兰区人民法院委托书》〔（2021）琼0108执1432号〕；

2、估价对象产权资料

（1）《不动产登记信息查询情况说明》；

（2）《房屋所有权证》〔海口市房权证海房字第HK034688号〕；

（3）《不动产抵押信息查询情况说明》；

（4）《土地登记信息查询情况说明》；

（5）土地分割资料（部分表）；

(6) 其他估价对象权属相关资料。

(四) 估价师收集的估价取价资料

- 1、估价师对估价对象的《现场勘察笔录》；
- 2、估价师对估价对象的市场调查记录；
- 3、估价师收集的其他与本次估价取价相关的资料。

## 十、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法的原则、价值时点原则、替代原则和最高最佳使用原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二) 合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三) 价值时点原则

评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(四) 替代原则

评估价值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应在合理范围内。

(五) 最高最佳使用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 十一、估价方法

估价方法选用一般取决于估价对象的用途、估价技术标准、当地房地产市场条件和估价目的。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等四种。

本次对成套住宅类用途房地产价值进行估价。从估价理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，由于估价对象为建成竣工、



投入正常使用的房地产，因此不适合选用假设开发法。成本法主要用于很少发生交易及没有经济效益或没有潜在经济收益而限制了比较法及收益法运用的房地产估价，例如学校、医院、在建工程等，估价对象为成套住宅，所在区域与估价对象相近似的房地产交易和租赁案例较多，具备了运用收益法和比较法的条件，因此本次估价亦不宜采用成本法。

由于在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，房地产市场上类似交易实例较多，且修正、调整体系完善，故首选比较法。估价对象为成套住宅，存在客观或潜在经济收益，故可采用收益法。

故本次估价，运用比较法、收益法测算房地产价值。

估价方法技术路线和计算公式如下：

### （一）比较法技术路线

将估价对象与在价值时点近期已成交的类似房产（比较实例）进行比较，对比较实例的已知价格进行必要的交易情况修正、市场状况修正、付款方式修正、权益状况修正、区位状况修正和实物状况修正，以此估算出估价对象的客观合理价格或价值。其计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{估价对象房产价值} = & \text{比较实例房地产价格} \times \text{交易情况修正系数} \\ & \times \text{市场状况修正系数} \times \text{付款方式修正系数} \\ & \times \text{权益状况修正系数} \times \text{区位状况修正系数} \\ & \times \text{实物状况修正系数} \end{aligned}$$

### （二）收益法技术路线

运用适当的资本化率，将估价对象未来每年的正常纯收益折现到价值时点上，将得出的现值求和，即可得出估价对象的估价值。其基本计算公式为：

$$V = [a \div (r-s)] \times \{1 - [(1+s) \div (1+r)]^n\}$$

其中：V----房地产估价值

a----年正常纯收益

r----资本化率

s----年收益递增率

n----房地产尚可使用或收益年限

## 十二、估价结果

估价师经实地勘察、市场调查，根据委托方提供的有关资料及我国有关法规和制度，遵循一定的评估工作程序和独立、客观、公正、合法、科学、合理的原则，在假设限制条件下，对委估房地产的市场价值做出评定估算。确定估价对象海口市滨海西路长怡路长信海景花园雅景居（J1）13D号房（建筑面积 270.30 m<sup>2</sup>）住宅房地产的估价结果：

于价值时点 2022 年 3 月 24 日，估价对象房地产价值为：**RMB653.61 万元**，大写人民币：**陆佰伍拾叁万陆仟壹佰元整**，估价单价：**24,181.00 元/m<sup>2</sup>**。

结果汇总表

估价方法及结果		测算结果		估价结果 (万元)
		市场法	收益法	
估价对象：海口市滨海西路 长怡路长信海景花园雅景居 (J1) 13D号房	总价(万元)	653.61	140.75	653.61
	单价(元/m <sup>2</sup> )	24,181	6,660	24,181

### 十三、注册房地产估价师

撰写本报告的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张静	4620210043		2022年5月8日
陈艳	4620120012		2022年5月8日

### 十四、实地查勘期

2022年3月24日。

### 十五、估价作业期

2022年3月24日至2022年5月8日。

### 十六、估价报告使用期限

自估价报告出具日起一年内有效，即自2022年5月8日至2023年5月7日。

海南中兴华土地房地产估价有限公司

二〇二二年五月八日

## 附件

- 1、 估价对象现场照片及位置图；
- 2、 《海口市美兰区人民法院司法鉴定委托书》 [（2021）琼0108执1432号]；
- 3、 《不动产登记信息查询情况说明》；
- 4、 《房屋所有权证》 [海口市房权证海房字第HK034688号]；
- 5、 《不动产抵押信息查询情况说明》；
- 6、 《土地登记信息查询情况说明》；
- 7、 《土地分割表》
- 8、 《现场勘察笔录》；
- 9、 估价机构《营业执照》复印件；
- 10、 《房地产价格评估机构资质证书》 复印件；
- 11、 《房地产估价师注册证》复印件。

## 估价对象照片

### 估价对象外部

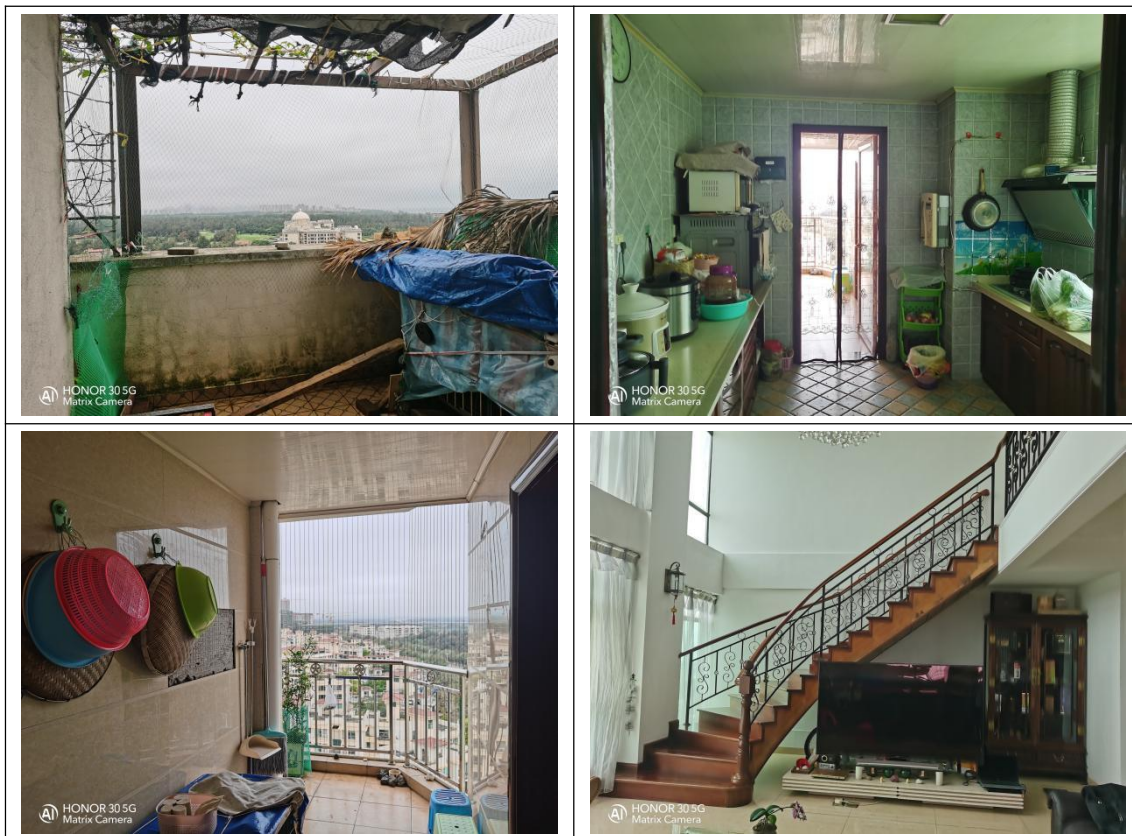


楼道

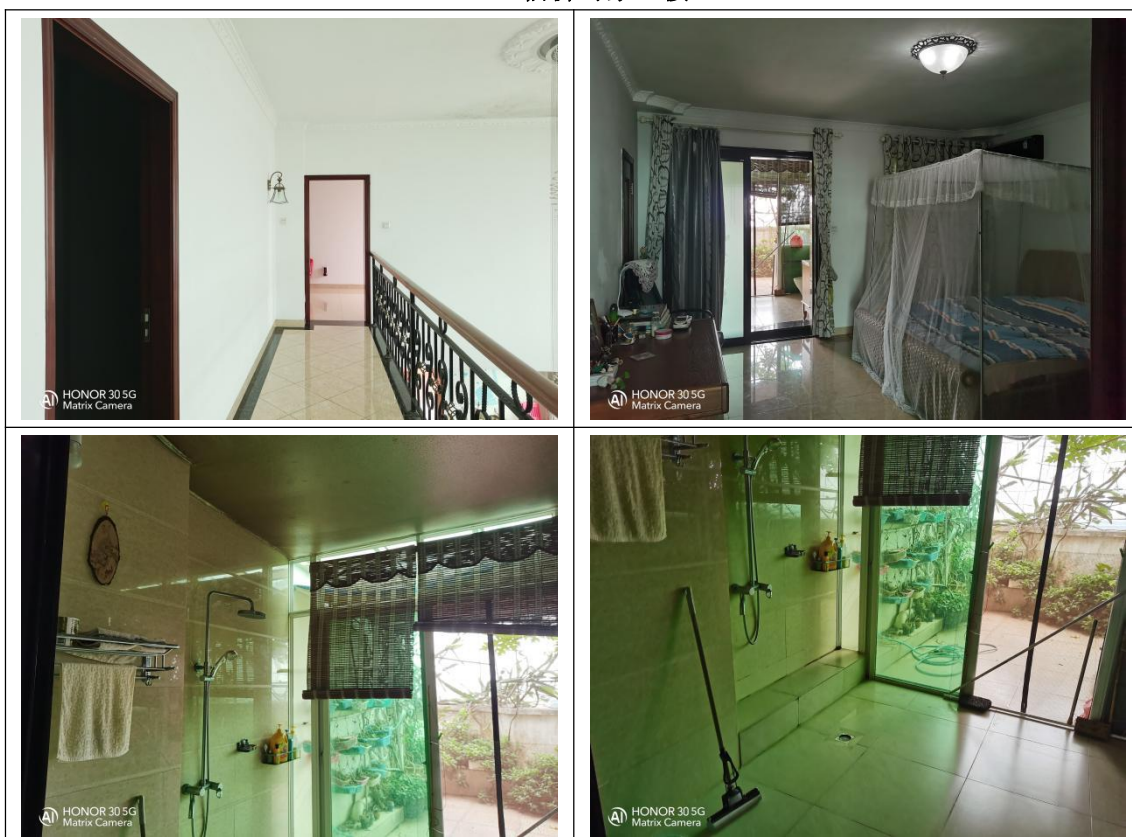


估价对象一楼





估价对象一楼







### 位置图

