

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：五指山市三月三大道 8 号瑞景山庄（丽园）
第 C 幢 1-101 房、1-102 房建筑面积共计
为 167.42 m²住宅房地产（含应分摊的土地
使用权）司法处置价值估价

估价委托人：海南省五指山市人民法院

房地产估价机构：海南政和资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：刘燕玲（注册号：4619970030）

张向阳（注册号：4620110007）

估价报告出具日期：2025 年 2 月 25 日

估价报告编号：（海南）政和房评估字[2024]第 008 号

目 录

一、估价师声明..... 1

二、估价的假设和限制条件..... 2

三、估价结果报告..... 6

 1、估价委托人..... 6

 2、估价机构..... 6

 3、案情摘要..... 6

 4、估价鉴定过程..... 6

 5、估价目的..... 8

 6、估价对象..... 8

 7、价值时点..... 13

 8、价值类型..... 13

 9、估价原则..... 14

 10、估价依据..... 14

 11、估价方法..... 16

 12、估价结果..... 18

 13、注册房地产估价师..... 18

 14、实地查勘期..... 18

 15、估价作业期..... 18

附件..... 19

致委托估价人函

海南省五指山市人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于五指山市三月三大道 8 号瑞景山庄（丽园）第 C 幢 1-101 房、1-102 房建筑面积共计为 167.42 m²住宅房地产（含应分摊的土地使用权）在估价时点 2024 年 12 月 16 日进行了价值评估，为海南省五指山市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

1. 估价目的：为海南省五指山市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象：根据估价委托人提供的（2024）琼 9001 委 57 号《海南省五指山市人民法院司法鉴定委托书》，估价对象位于五指山市三月三大道 8 号瑞景山庄（丽园）第 C 幢 1-101 房、1-102 房建筑面积共计为 167.42 m²（含应分摊的土地使用权）住宅房地产价值，权利人为郭强，财产范围包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修，但不包含动产、债权债务等其他财产或权益。

3. 价值时点：2024 年 12 月 16 日

4. 价值类型：本报告评估价格类型为房地产市场价值。房地产市场价值为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，是在满足全部假设和限制条件下估价对象在价值时点现有状况下的房地产公开市场价值。

5. 估价方法：比较法、收益法

6. 估价结果：估价人员根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法、谨慎的估价原则，按照《房地产估价规范》GB/T50291-2015 确定的估价程序和技术标准，分别采用了市场法和收益法估价方法，经过实地查勘和认真分析现有资料，经测算，在满足估价假设和限制条件下的各项因素下，确定委估对象房地产于价值时点的市场价值为 136.78 万元，大写人民币壹佰叁拾陆万柒仟捌佰元整，评估单价为 8,170.00 元/平方米。

7. 特别提示：

（1）根据委托方提供的“琼（2021）五指山市不动产证明第 0000369 号”《不动产登记证明》，估价对象于价值时点 2024 年 12 月 16 日已存在抵押权利登记，担保债权数额为 80 万元，债权履行起止日期为 2021 年 6 月 9 日至 2026 年 6 月 9 日。委托法院提供的资料未显示剩余的债权数额。根据本次评估目的，本次评估仅是对评估对象截止估价期日的市场价值，提请报告使用方高度关注该房地产他项权利限制（资产在押）的影响。

（2）本次的估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

（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）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。

（5）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

（6）本报告的估价结果，基于估价的假设条件而成立，且受到报告使用限制内容的制约。

（7）估价报告使用期限：自本报告出具之日起1年，即2025年2月25日起至2026年2月24日止。

（8）估价的测算过程及有关说明，详见《估价结果报告》和《估价技术报告》。附本函后的各项内容均为本报告的重要组成部分，缺少任何一项均会使本报告丧失完整性及合法性。

综上所述，在此提醒报告使用人关注，并注意报告的使用方式。

评估的结果及有关说明，详见后附的《估价结果报告》。

评估的分析计算过程和有关技术依据请查阅《估价技术报告》。

特此致函！

海南政和资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二五年二月二十五日

一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害，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、我们是按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》及中国房地产估价师与房地产经纪人协会关于印发“中房学[2021]37号”《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 6、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。
- 7、本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性、完整性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

姓名	注册号	签名	签名日期
刘燕玲	4619970030		2025 年 2 月 25 日
张向阳	4620110007		2025 年 2 月 25 日

二、估价假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、一般假设

（1）本次鉴定估价范围为五指山市三月三大道8号瑞景山庄（丽园）第C幢1-101房、1-102房建筑面积共计为167.42 m²住宅房地产（含应分摊的土地使用权）进行市场价值评估，本报告假设其产权合法且可以在公开市场上自由转让，买卖双方各自承担房产交易税费。

（2）估价委托人提供“琼(2018)五指山市不动产权第0004806号、第0004807号”《不动产权证书》、《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》和“琼(2021)五指山市不动产证明第0000369号”《不动产登记证明》，等资料，注册房地产估价师对记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎核查，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，假定其是合法、真实、准确和完整的。

（3）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不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（4）估价人员已对房屋安全、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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

（5）我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估

标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

(6) 估价对象按住宅用途保持持续使用。

(7) 本次估价结果未考虑估价对象可能欠付的水电费、物业费及其他相关费用，也未考虑处置时所产生的税费及相关变现费用。

2、未定事项假设说明

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。本次估价的估价对象不存在未确定事项假设。

3、背离事实假设说明

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。

1、根据估价委托人提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》，截止价值时点2024年12月16日，估价对象已被查封。本次估价目的是为法院确定财产处置参考价提供参考，本次估价未考虑查封对估价结果的影响，该事项存在背离实际假设。

2、根据估价委托人提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》及，“琼（2018）五指山市不动产权第0004806号、第0004807号”《不动产权证书》截止价值时点2024年12月16日，估价对象已抵押。本次估价不考虑抵押对估价结果的影响，存在背离实际假设。

4、不相一致假设说明

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况，对估价对象所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。本次估价的估价对象不存在不相一致事项假设。

5、依据不足假设说明

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，对缺少该资料以及对相应的估价对象状况的合理假设。本次估价的估价对象不存在不相一致事项假设。

（二）本估价报告的使用限制条件

1、本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性、完整性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2、本估价报告仅为估价委托人海南省五指山市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。对任何违规使用本估价报告造成的不良后果及引起的法律责任，本估价机构概不负责。

3、本估价报告包括致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共六部分，估价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，估价报告使用者为估价委托人，估价委托人在使用本报告书时，不应断章取义。

4、本估价报告使用者：本估价报告仅供估价委托人、本次估价目的下涉及的善意使用本估价报告的相关当事方及房地产主管部门使用。未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

5、本估价报告使用期限：自估价报告出具日起原则上为一年，即自 2025 年 2 月 25 日起至 2026 年 2 月 24 日止。当市场变化很大时，估价报告使用期限一般不超过半年。超过本估价报告使用期限使用本估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告使用期限内，如因市场价格发生较大变化，导致估价对象于价值时点的估价结果已失去参考使用价值，则本估价结果随之失效，应重新进行估价。

6、本估价报告的评估价值是指估价对象于价值时点、对应本报告价值类型、基于估价假设和限制条件下所形成的价值结论。若前述条件发生变化，评估价值应做相应调整或重新估价。

7、估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务，或有债务及经营决策失误或市场动作失当对其价值的影响，以及如果估价对象处分时应负担的费用和税项等可能影响其价值的因素。

8、本估价报告所列结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的现行市价，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇不可抗力对房地产价格的影响，若前述条件以及估价中遵循的估价原则发生变化时，估价结果会失效。

对本估价报告的使用应建立在对本报告的充分阅读与理解的基础上。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人:海南省五指山市人民法院

(二) 房地产估价机构:海南政和资产评估土地房地产估价有限公司

地 址: 海南省海口市龙华区大同街道龙华路财盛大厦 7 层

法定代表人: 张向阳

统一社会信用代码: 914600007088565840

房地产估价资质: 贰级

资质证书编号: 【2021】琼海口房估证字第 2007 号

有效期限: 2029 年 9 月 23 日

电 话: 0898-65329139、66280739 (传真)

(三) 案情摘要:

1、案由: 金融借款合同纠纷。

2、当事人

申请人: 五指山市农村信用合作联社毛阳信用社

被执行人: 郭强、江丽云

3、主要案情

郭强与五指山市农村信用合作联社毛阳信用社因金融借款合同纠纷一案, 涉及被执行人郭强名下位于五指山市三月三大道 8 号瑞景山庄(丽园)第 C 幢 1-101 房、1-102 房建筑面积共计为 167.42 m² (含应分摊的土地使用权) 住宅房地产价值估价。

(四) 估价鉴定过程

2024 年 10 月 8 日, 接受海南省五指山市人民法院的委托, 评估机构海南政和资产评估土地房地产估价有限公司指派刘燕玲、张向阳担任本案估价人员。

2024年12月16日，估价人员及海南省五指山市人民法院工作人员一同对估价对象进行了实地查勘。其中申请人五指山市农村信用合作联社毛阳信用社未到达现场。

估价人员在现场勘察的基础上，对委托估价估价对象进行了必要的市场调查，根据委托估价鉴定目的及委托估价鉴定方提供的有关资料，我们根据房地产估价的有关原则和规定，对估价鉴定范围内的房地产进行了评估，整个评估工作分四个阶段进行：

1、评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据我公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，具体步骤如下：

- ①查阅委托方提供的相关资料等；
- ②到现场进行现场勘察；
- 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、提交报告阶段

根据司法评估流程，2024年12月26日，评估机构向委托法院出具“（海南）政和房评[2024]第008号”《涉执房地产处置司法估价报告》（勘误稿）。

2025年2月12日，当事人郭强提交异议书给法院，委托法院转至我司，我司于2025年2月17日就异议内容进行回复并转至法院，2025年2月24日，委托法院通知由于当事人在规定期限内未再提交异议或相应资料，视同无异议，可以出具正式报告。

（五）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（六）估价对象

1、估价对象：根据估价委托人提供的（2024）琼9001委57号《海南省五指山市人民法院司法鉴定委托书》，估价对象位于五指山市三月三大道8号瑞景山庄（丽园）第C幢1-101房、1-102房建筑面积共计为167.42 m²（含应分摊的土地使用权）住宅房地产价值，权利人为郭强，财产范围包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修，但不包含动产、债权债务等其他财产或权益。

2、估价对象区位状况分析

估价对象位于五指山市三月三大道8号瑞景山庄（丽园）第C幢1-101房、1-102房。

（1）位置状况描述与分析

①坐落：瑞景山庄（丽园）住宅小区位于五指山市三月三大道8号。

②方位：瑞景山庄（丽园）住宅小区地处城市市区地带，位于五指山市市区，瑞景山庄小区四至范围为北至山水绿世界小区、南至五指山市中医院、西面临其他空地，东临224国道。附近有山水绿世界、御景山庄、翡翠花园、水墨雨林等住宅小区等，为五指山市居住小区较为集中区域。

③与重要场所（设施）的距离：瑞景山庄（丽园）住宅小区距五指山汽车站约1000米，距五指山市中医院约100米，距五指山市人民政府约2.2公里，距离翡翠公园约700米，与所在地市一级的（医院、中学、电影院、行政服务中心等）重要设施距离多数在3KM以内，服务半径短。

④临街（路）状况：瑞景山庄（丽园）住宅小区临 224 国道，主干道。

⑤楼层：委估对象两套房位于瑞景山庄（丽园）住宅小区 C 栋，该住宅楼总层数为 12 层，估价对象位于第 1 层。

⑥朝向：委估对象两套房均朝南。

（2）交通状况描述与分析

①道路状况：瑞景山庄（丽园）住宅小区所在区域内有交通干道 224 国道（三月三大道）主干道，道路等级高，路面质量高，交通通达度高。

②出入可利用的交通工具：瑞景山庄（丽园）住宅小区附近设有五指山汽车站，距离最近公交车站——中医院公交站有 1 路公交线路途经，公交车车次到达频率一般，公交便捷度一般；出门还可搭乘出租车或网约车、驾驶私家车等，交通较为便捷。

③交通管制情况：无交通管制

④停车方便程度：瑞景山庄（丽园）住宅小区小区设有停车位，停车较方便。

（3）外部配套设施状况描述与分析

①基础设施：区域内基础设施配套完善，电力具备一般民用供给条件，给水、有线电视、燃气管道等均可到户接入利用，覆盖移动通讯网，排水设施为暗沟排污，即区域内已达到“六通”（即通路、通电、通电、供水、排水、通讯、通气）。

②外部公共设施配套情况：估价对象所在区域分布的教育资源有五指山中学、海南五指山思源实验学校、五指山市第一小学、海南热带海洋学院（五指山校区）；医疗机构有五指山市中医院、海南省第二人民医院、海南省平山医院等；农贸市场有第三农贸市场、鸿鑫农贸市场等；区域内银行分设网点有中国工商银行（五指山市支行）、中国邮政储蓄银行（五指山市支行）等、酒店有五指山红叶大酒店、五指山珠江水晶酒店等公共配套设施，公共配套设施完备度较好。

（4）环境状况：估价对象所在的瑞景山庄（丽园）住宅小区周边接到干净

整洁，绿化率较高，估价周边无大气、水、固体废弃物、辐射等污染，空气质量及自然环境好；周边物业类型主要以住宅为主，居住人口素质较高，社会治安状况较好，人文环境较好。

2、估价对象实物状况

委估对象仅是位于瑞景山庄（丽园）两套商品（住宅）房，享有小区分摊的土地使用权及小区用地共有权。享有小区配套设施和配套服务使用权利。瑞景山庄（丽园）占地及建筑物情况的说明：

(1) 占地实物状况

土地实物状况部分包括土地面积、土地形状、地形、地势、土壤、土地开发程度等。具体详见下表：

土地面积	根据估价委托人提供的“琼（2018）五指山市不动产权第 0004806 号、第 0004807 号”《不动产权证书》复印件，其所载，共有宗地面积为 12000.12 m ² 。
土地形状	根据估价委托人提供的“琼（2018）五指山市不动产权第 0004806 号、第 0004807 号”《不动产权证书》复印件后附宗地图，委估房地产（所在小区）呈较规则的四边形。
地形地貌、地质、土壤	委估宗地为平地，地势平坦，排水状况较好；地基承载力和稳定性良好，无不良地质现象；土壤未受污染。
土地开发程度	红线外“六通”即供水、排水、通电、通讯、通路、通燃气，红线内场地平整。
土地定着物状况	委估房地产（所在小区）地上有建筑物、构筑物、绿化树木等定着物。

(2) 建筑物实物状况

估价对象所在小区名为瑞景山庄，临 224 国道，小区入口设有保安室，设有停车位。小区建成于 2012 年，小区内少量绿化，有物业管理。估价对象位于瑞景山庄（丽园）第 C 幢 1-101 房、1-102 房。

现场勘察，估价对象 C 幢 1-101 房、1-102 房已打通连成一个整体作为住宅使用，目前是被申请人自住使用，建筑面积共计为 167.42 m²（其中 1-101 房建筑面积为 83.71 m²、1-102 房建筑面积为 83.71 m²），委估对象的基本装修情况介绍如下表所示：

估价对象的基本状况

产权证及编号		“琼（2018）五指山市不动产权第 0004806 号、第 0004807 号”《不动产权证书》
产权人		郭强
位置		五指山三月三大道 8 号瑞景山庄（丽园）第 C 幢 1-101 房、1-102 房
空间布局		原两套房打通后形成大平层住宅，布局为五房两厅两卫一厨
结构		钢筋混凝土
所在楼层		1
总高楼层数		12
朝向		朝南
房屋性质/现状用途		市场化商品房/住宅
有无电梯		有电梯
房屋面积		根据估价委托人提供的“琼（2018）五指山市不动产权第 0004806 号、第 0004807 号”《不动产权证书》，1-101 房建筑面积 83.71 m ² ，1-102 房建筑面积 83.71 m ² 。
分摊土地使用权		根据估价委托人提供的“琼（2018）五指山市不动产权第 0004806 号、第 0004807 号”《不动产权证书》，1-101 房分摊土地使用权面积 12.51 m ² ，1-102 分摊土地使用权面积 12.51 m ² 。
装修状况	外装修（楼宇外墙）	涂料，委估房地产所在 1 层外立面贴砖+涂料
	内部装修	客厅地面铺地砖，内墙装饰涂料，天花涂料（造型天花）涂料），瓷砖踢脚线；卧室地面铺地砖，内墙涂料，天花涂料，瓷砖踢脚线；卫生间、厨房地面瓷砖，内墙贴瓷砖到顶；室内安装有防盗网、普通防盗门、窗为铝合金窗。
设施	水电	水电到户，暗装水电管线
	电话、电视、宽带	已安装接口

3、估价对象权益状况

（1）产权状况

根据估价委托人提供的“琼（2018）五指山市不动产权第 0004806 号、第 0004807 号”《不动产权证书》，《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》，房地产权利人为郭强，具体房地产权利状况见下表：

①《不动产权证书》

证号	琼(2018)五指山市不动产权第 0004806 号	琼(2018)五指山市不动产权第 0004807 号
共有情况	单独所有	单独所有
坐落	五指山市三月三大道 8 号瑞景山庄(丽园)第 C 幢 1-101 房	五指山市三月三大道 8 号瑞景山庄(丽园)第 C 幢 1-102 房
不动产单元号	469001100018GB00012F00070025	469001100018GB00012F00070026
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权力性质	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积: 12000.12 平方米/房屋建筑面积: 83.71 平方米	共有宗地面积: 12000.12 平方米/房屋建筑面积: 83.71 平方米
使用期限	国有建设用地使用权起至 2081 年 5 月 26 日止	国有建设用地使用权起至 2081 年 5 月 26 日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 12.5 平方米; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 69.96 平方米; 分摊建筑面积: 13.75 平方米; 房屋总层数 12 层, 所在层数为第一层; 房屋竣工时间: 2012 年 12 月 10 日	分摊土地使用权面积: 12.5 平方米; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 69.96 平方米; 分摊建筑面积: 13.75 平方米; 房屋总层数 12 层, 所在层数为第一层; 房屋竣工时间: 2012 年 12 月 10 日
附记	本宗地内未作分摊的公用部分土地使用权属全体业主所有; 权利人: 海南五指山市长江村镇银行股份有限公司; 担保债权的数额: 45 万元; 债务履行期限: 2019 年 03 月 14 日至 2022 年 03 月 13 日; 权利人: 五指山市农村信用合作联社毛阳信用社; 担保债权的数额: 80 万元; 债务履行期限: 2021 年 06 月 09 日至 2026 年 06 月 09 日;	本宗地内未作分摊的公用部分土地使用权属全体业主所有; 权利人: 海南五指山市长江村镇银行股份有限公司; 担保债权的数额: 50 万元; 债务履行期限: 2019 年 03 月 14 日至 2022 年 03 月 13 日; 权利人: 五指山市农村信用合作联社毛阳信用社; 担保债权的数额: 80 万元; 债务履行期限: 2021 年 06 月 09 日至 2026 年 06 月 09 日;

(2) 他项权利状况——抵押、查封、租赁等情况

根据估价委托方提供的《海南省不动产(房屋)登记信息查询证明》及“琼(2021)五指山市不动产证明第 0000369 号”《不动产登记证明》, 委估房地产已被抵押、查封具体他项权益状况详见下表:

①《海南省不动产(房屋)登记信息查询证明》

权利人姓名	郭强	
身份证号码	511122198011166198	
不动产权证明/证明号	琼(2018)五指山市不动产权第 0004806 号	琼(2018)五指山市不动产权第 0004807 号
不动产坐落	五指山市三月三大道 8 号瑞景山庄(丽园)第 C 幢 1-101 房	五指山市三月三大道 8 号瑞景山庄(丽园)第 C 幢 1-102 房
登记时间	2018 年 8 月 31 日	

用途	城镇住宅用途/成套住宅	
面积	83.71 m ²	83.71 m ²
抵押情况	已抵押	已抵押
查封情况	已查封	已查封
现房/期房	现房	现房
所在市县	五指山市	五指山市

② “琼（2021）五指山市不动产证明第 0000369 号” 《不动产登记证明》

产权编号	琼（2021）五指山不动产证明第 0000369 号
证明权利或事项	抵押权
权利人（申请人）	五指山市农村信用合作联社毛阳信用社
义务人	郭强
坐落	五指山市三月三大道 8 号瑞景山庄（丽园）第 C 幢 1-102 房等 2 个
不动产单元号	469001100013GB00012F11170026 等 2 个
其他	抵押方式：最高额抵押，担保债权的数额：80 万元，债务履行期限：2021 年 6 月 9 日至 2026 年 6 月 9 日，不动产权证书：琼（2018）五指山市不动产权第 0004807 号
附表（附记）	1. 借款人：郭强，2. 琼（2018）五指山市不动产权第 0004806 号、琼（2018）五指山市不动产权第 0004807 号共同捆绑为 80 万元债权数额提供抵押担保；3. 根据抵押人和抵押权人的约定，抵押期间，未经抵押权人同意不得转让该不动产。

除上述查询的他项权利之外，估价人员现场勘查时，目前委估房地产现状为自住，未发现存在租赁权状况。

（七）价值时点

委托法院在 “（2024）琼 9001 委 57 号” 《司法鉴定委托书》 上未明确本次估价的价值时点。根据中国房地产估价师与房地产经纪学会发布的《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》（中房学[2021]31 号）第十条规定：“人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”。本次的现场查勘完成之日为 2024 年 12 月 16 日，即本次的价值时点为 2024 年 12 月 16 日。

（八）价值类型

本估价报告的价值类型为市场价值。

价值定义内涵：市场价值是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。

（九）估价原则

房地产估价原则是指估价活动所依据的法则或标准。根据估价目的、价值类型，本估价报告主要遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：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。

2、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。

3、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。

4、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范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：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。

6、谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

（十）估价依据

估价依据是指作为估价的前提或基础的文件、标准和资料，本估价报告的估价依据如下：

1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

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

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修改通过，自2020年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（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修改通过，2020年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（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）；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 根据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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

(6) 《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，自2016年12月1日起施行）；

(7) 《海南自由贸易港土地管理条例》（2023年4月16日海南省第七届人民代表大会常务委员会第三次会议通过）

(8) 本次估价涉及的国家及地方其他相关法律、法规。

2、本次估价采用的技术规范及技术依据文件

(1) 国家标准《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）。

(2) 国家标准《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）。

(3) 中国房地产估价师与房地产经纪人学会《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），本意见自2021年9月1日起施行；

(4) “法释〔2018〕15号”《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》（2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，现予公布，自2018年9月1日起施行）。

4、估价委托人提供的有关资料

(1) “(2024)琼9001委57号”《司法鉴定委托书》；

(2) “琼(2018)五指山市不动产权第0004806号、第0004807号”《不动产权证书》，《海南省不动产(房屋)登记信息查询证明》复印件；

5、估价方掌握和搜集的有关资料

估价人员进行现场查勘、市场调查所掌握和搜集的相关估价资料，本估价机构和估价人员所积累的相关估价信息。

(十一) 估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的房地产评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价对象及其所在地的房地产状况等客观条件，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、不选用其他常用方法的理由

根据相关估价理论，当估价对象同类房地产交易或交易很少，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。估价对象位于五指山建成区，周边配套设施较为齐全，采用成本法不能真实反映估价对象房地产市场价值，故不适宜成本法。

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

2、选用的估价方法及理由

估价对象是交易活跃的住宅房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

由于估价对象具有出租取得收益的特性，且区域内有与估价对象类似房地产租赁可比实例，故以收益法作为另一种估价方法。

3、选取的估价方法介绍

(1) 比较法

定义：将估价对象与价值时点近期有过交易或预售的类似房地产进行比较，对其中的交易情况、交易日期及区域因素、个别因素分析比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

设以 100 为基准，可简写成为：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

(2) 收益法

收益法：求取估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化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。根据房地产市场行情，海口的房地产租金未来一般是呈上涨趋势，应此需适当保守的预测房地产租金增长期及增长率。

计算公式为： $V = V_1 + V_2 + V_3$

$$V_1 = A_1 / R \times [1 - 1 / (1 + R)^{N_1}]$$

$$V_2 = A_1 \times (1 + s) / (R - s) \times \{1 - [(1 + s) / (1 + R)]^{N_2}\} / (1 + R)^{N_1}$$

$$V_3 = A_1 \times (1 + s)^{N_2} / R \times (1 - 1 / (1 + R)^{N_3}) / (1 + R)^{N_1 + N_2}$$

其中：V —— 收益价格 A1 —— 年净收益
R —— 报酬率 s —— 净收益增长率
N —— 收益年限 N1 —— 固定收益年限
N2 —— 收益增长年限 N3 = N - N1 - N2

（十二）估价结果

估价人员根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法、谨慎的估价原则，按照《房地产估价规范》GB/T50291-2015 确定的估价程序和技术标准，分别采用了市场法和收益法估价方法，经过实地查勘和认真分析现有资料，经测算，在满足估价假设和限制条件下的各项因素下，确定委估对象房地产于价值时点的市场价值为 136.78 万元，大写人民币壹佰叁拾陆万柒仟捌佰元整，评估单价为 8,170.00 元/平方米。具体见表：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		测算结果				估价结果
		比较法	权重	收益法	权重	
估价对象 101 房	总价（万元）	68.39	100%	14.43	0%	68.39
	单价(元/m²)	8,170.00	100%	1,724.00	0%	8,170.00
估价对象 102 房	总价（万元）	68.39	100%	14.43	0%	68.39
	单价(元/m²)	8,170.00	100%	1,724.00	0%	8,170.00
汇总评估价值	总价（万元）	136.78				
	平均单价(元/m²)	8,170.00				

（十三）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘燕玲	4619970030		2025 年 2 月 25 日
张向阳	4620110007		2025 年 2 月 25 日

（十四）实地查勘期

2024 年 12 月 16 日至 2024 年 12 月 16 日。

（十五）估价作业期

2024 年 12 月 16 日起至 2025 年 2 月 25 日。

附 件

- 1、“（2024）琼 9001 委 57 号”《司法鉴定委托书》（复印件）；
- 2、“琼（2018）五指山市不动产权第 0004806 号、第 0004807 号”《不动产权证书》复印件；
- 3、“琼（2021）五指山市不动产证明第 0000369 号”《不动产登记证明》复印件；
- 4、异议书及异议回复复印件；
- 5、估价对象现状图及位置图
- 6、房地产估价机构《营业执照》（复印件）；
- 7、房地产估价机构资格证书（复印件）；
- 8、注册房地产估价师资格证书（复印件）。