

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4646190003202400089
合同编号:	(2024) 21208号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	海南群安评报字(2024)第21208号
报告名称:	海南省五指山市人民法院审理的申请执行人刘维顺、岑明芬与被申请执行人陈炳光、周荣民间借贷纠纷一案中所涉及的位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄(一期工程)C3-506房地产的市场价值评估项目资产评估报告
评估结论:	411,300.00元
评估报告日:	2024年12月27日
评估机构名称:	海南群安土地房地产资产评估有限公司
签名人员:	陈文文 (资产评估师) 正式会员编号: 46170010 王治平 (资产评估师) 正式会员编号: 31200009



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年12月27日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

海南省五指山市人民法院
审理的申请执行人刘维顺、岑明芬与被申请执行人陈
炳光、周荣民间借贷纠纷一案中所涉及的位于五指山
市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506 房地产
的市场价值评估项目

资产评估报告

海南群安评报字（2024）第 21208 号

（共 1 册第 1 册）

海南群安土地房地产资产评估有限公司

二〇二四年十二月二十七日

目录

(声明、摘要、正文及附件)

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人、原告、被告及司法鉴定委托书约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	18
十四、签名盖章	18
资产评估报告附件	19

声 明

1. 本资产评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5. 评估对象及其所涉及资产、负债清单及未来收益预测资料由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

委托人、产权持有人和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产、负债存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

6. 本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产、负债没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

7. 资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

8. 本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制。资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

9. 本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

10. 本资产评估报告是根据相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

海南省五指山市人民法院
审理的申请执行人刘维顺、岑明芬与被申请执行人陈炳光、周荣民间借贷纠纷一案中所涉及的位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506 房地产的
市场价值评估项目
资产评估报告摘要

海南群安评报字（2024）第21208号

海南群安土地房地产资产评估有限公司接受海南省五指山市人民法院委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对海南省五指山市人民法院审理的申请执行人刘维顺、岑明芬与被申请执行人陈炳光、周荣民间借贷纠纷一案中所涉及的位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506 房地产在评估基准日 2024 年 11 月 29 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

本次评估目的为海南省五指山市人民法院审理的申请执行人刘维顺、岑明芬与被申请执行人陈炳光、周荣民间借贷纠纷一案中所涉及的位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506 房地产的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象

评估对象是资产评估基准日委托人委托评估的位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506 的市场价值。

三、评估范围

评估范围为位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506，建筑面积 77.5m²【房屋所有权证号：琼（2023）五指山市不动产权第 0001155 号】，委估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致根据房屋所有权证，房地产具体内容如下：

房地产证登记状况			
房屋所有权证号	琼（2023）五指山市不动产权第 0001155 号		
房屋所有权人	陈炳光、周荣		
房屋坐落	五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506		
权利性质	出让/市场化商品房	用途	城镇住宅用地/成套住宅
结构	钢混	房屋总层数	6
面积（m ² ）	宗地面积 82177.24 平方米 /房屋面积 77.5 平方米	使用期限	国有建设用地使用权 起至 2077-7-4 止

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2024年11月29日。

六、评估基本方法

本次资产评估采用市场法、收益法。

七、评估结论及其使用有效期

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序,对位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄(一期工程)C3-506房在评估基准日2024年11月29日的市场价值进行了评估。

经市场法评估,位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄(一期工程)C3-506评估价值为人民411,300.00元(大写为:肆拾壹万壹仟叁佰圆整)。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日2024年11月29日起至2025年11月28日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。

八、对评估结论产生影响的特别事项

1、本次评估结论为含税价。

2、评估人员现场勘察时走访五指山市海榆中线南侧避暑山庄物业部门,根据物业部工作人员提供的物业缴费明细得知琼(2023)五指山市不动产权第0001155号,五指山市海榆中线南侧避暑山庄(一期工程)C3-506,欠缴物业费10,850.00元,滞纳金40,322.00元,垃圾处理费320.00元,共合计51,492.00元。

重要事项说明:

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当完整阅读资产评估报告正文。

海南省五指山市人民法院
审理的申请执行人刘维顺、岑明芬与被申请执行人陈炳
光、周荣民间借贷纠纷一案中所涉及的位于五指山市海榆
中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506 房地产的
市场价值评估项目
资产评估报告

海南群安评报字（2024）第 21208 号

海南省五指山市人民法院：

海南群安土地房地产资产评估有限公司接受海南省五指山市人民法院委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对海南省五指山市人民法院审理的申请执行人刘维顺、岑明芬与被申请执行人陈炳光、周荣民间借贷纠纷一案中所涉及的位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506 在评估基准日 2024 年 11 月 29 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、原告、被告及司法鉴定委托书约定的其他资产评估报告
使用人概况

本项目委托人为海南省五指山市人民法院，申请执行人为刘维顺、岑明芬，被申请执行人为陈炳光、周荣，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

名称：海南省五指山市人民法院

（二）申请执行人概况

姓名：刘维顺

身份证号码：430423198502234417

姓名：岑明芬

身份证号码：513023198604182428

（三）被申请执行人概况

姓名：陈炳光

姓名：周荣

(四) 司法鉴定委托书约定的其他资产评估报告使用人

司法鉴定委托书约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的为海南省五指山市人民法院审理的申请执行人刘维顺、岑明芬与被执行人陈炳光、周荣民间借贷纠纷一案中所涉及的位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506房地产的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 评估对象

评估对象是资产评估基准日委托人委托评估的位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506 的市场价值。

(二) 评估范围

评估范围为位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506，建筑面积 77.5m²【房屋所有权证号：琼（2023）五指山市不动产权第 0001155 号】，委估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致根据房屋所有权证，房地产具体内容如下：

房地产证登记状况			
房屋所有权证号	琼（2023）五指山市不动产权第 0001155 号		
房屋所有权人	陈炳光、周荣		
房屋坐落	五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506		
权利性质	出让/市场化商品房	用途	城镇住宅用地/成套住宅
结构	钢混	房屋总层数	6
面积（m ² ）	宗地面积 82177.24 平方米 /房屋面积 77.5 平方米	使用期限	国有建设用地使用权 起至 2077-7-4 止

(三) 评估对象基本情况

1. 房地产基本情况

根据评估人员实地勘察情况，评估对象位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506，总层为6层，评估对象位于5层，室内为毛坯，户型为2房1厅1厨1卫1阳台。

个别因素概况：五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506建筑品质较一般，使用、维护及完损状况一般，楼层高约3米，入户门为防盗门，屋内未安装门，窗户均为铝合金窗户，整屋为毛坯，空间布局合理。

区域因素概况：委估对象位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506，周边主要道路为三月三大道，有两趟公交经过，交通条件较好，商业繁华度一般，周边基础设施一般，公共配套一般，整体环境一般。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的范围是一致的。

1. 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值
本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

市场价值是指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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2024年11月29日。

评估基准日是根据评估目的，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 司法鉴定委托书（2024）琼9001委59号。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号，2017年；2019年财政部令97号修订）；
3. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过；根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正）；
4. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，2016年）；
5. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号，于2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，2011年9月7日最高人民法院予以公布）；
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. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；
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）；
9. 《中华人民共和国民法典》（2021年12月30日最高人民法院审判委员会第1861次会议通过，自2022年3月1日起施行）
10. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三） 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
12. 《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
13. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14号）。

（四） 权属依据

1. 《不动产权证书》琼（2023）五指山市不动产权第 0001155 号。

（五） 取价依据

1. 市场交易信息；
2. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料以及我公司收集的相关产业政策、行业资料、参数资料、询价资料等。

（六） 其他参考依据

1. 市场公开资料等；
2. 其他参考资料等。

七、评估方法

（一） 评估方法选择

根据《资产评估准则-不动产》，房地产评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法等，根据各种方法的适用性和可操作性结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。

纳入本次评估范围内的房地产类型为住宅，成本法主要体现评估对象的重置成本，结合五指山市房地产市场发展情况，成本法难以反映评估对象当下的市场价值，因此，无法采用成本法对房地产进行评估。

纳入本次评估范围内的房地产类型为住宅，根据市场调查，房屋所处地区该类型房地产交易活跃，交易价格透明，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等，市场法能较好体现其市场价值。因此，本次采用市场法对房地产进行评估。

纳入本次评估范围内的房屋建筑物为住宅，根据市场调查，房屋所处地区住宅用房租赁价格透明，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等。因此，本次采用收益法对房地产进行评估。

因此，本次评估根据评估目的、房地产状况、价值类型、资料收集等情况，选择市场法、收益法对纳入评估范围的房地产进行评估。

（二） 具体评估方法介绍

1. 市场法

市场法是依据替代原则，通过对与待估房地产类似的参照物的交易价格进行修正调整，得出待估房地产价值的方法。

房地产评估的市场法也称为比较法。是在评估基准日的近期房地产市场中搜集多个与评估对象在区位、实物、权益状况、交易方式、成交日期、用途等具有可比性的类似房地产交易实例，从中选取不少于 3 个交易类型适合评估目的、成交日期接近评估基准日、成交价格为正常价格或可以修正为正常价格的交易实例为可比实例，建立比较基础，然后采用直接比较调整的方式、按百分比调整的方法，进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整等，最后求取待估房地产于评估基准日的比准价格。计算公式为：

房地产评估值 = 可比实例成交价格（含税价） $\times$ （正常交易情况指数/可比实例交易情况指数） $\times$ （基准日市场价格指数/可比实例交易日市场价格指数） $\times$ （评估对象区位因素条件指数/可比实例区位因素条件指数） $\times$ （待估对象实物因素条件指数/可比实例实物因素条件指数） $\times$ （待估对象权益状况指数/可比实例权益状况指数）

（1）选取可比实例

可比实例是指交易实例中交易方式适合评估目的、成交日期接近评估基准日、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易实例。

根据待估房地产的实际情况，实地走访附近的楼盘租售处及中介公司，了解附近物业的市场价格，并通过网络对该地区类似的楼盘租售价格进行了调查和询价，在评估基准日的近期房地产市场中搜集了多个与待估房地产在区位、实物、权益状况、交易方式、成交日期等具有可比性的类似房地产交易实例，从中选取了 3 个交易类型适合评估目的、成交日期接近评估基准日、成交价格为正常价格的交易实例为可比实例。

选取的 3 个可比实例成交价格均为含税价。

（2）建立比较基础

选取的可比实例成交价格可能存在口径、形式不同，应首先建立比较基础，使可比实例成交价格与待估房地产价值或价格之间、各可比实例成交价格之间口径一致，相互可比。具体包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位。

（3）比较因素选择

根据待估房地产与可比实例的实际情况，选定影响价值的比较因素，主要包括：交易情况、市场状况和房地产状况等，其中房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况等。

(4) 确定比较因素指标

将可比实例与待估房地产进行比较,从交易情况、市场状况和房地产状况等方面进行对比分析,确定比较因素指标。

(5) 确定比较修正调整系数及比准价格

根据确定的比较修正调整系数,对可比实例价格进行综合修正调整,确定比准价格为待估房地产评估值。评估值是根据三个可比实例价格经修正调整后采用简单算数平均计算确定的。

2. 收益法

收益法是预测待估房地产的未来收益,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待估房地产价值的方法。本次评估采用收益法中的报酬资本化法。首先根据建筑物剩余经济寿命和土地使用权剩余期限合理估计房地产未来收益期,然后选择出租型房地产的方式,假设将待估房地产置于市场中出租,通过与市场上类似房地产实际出租情况比较,合理预测待估房地产客观收益水平,考虑空置和收租损失,扣除相关运营费用,取得归属于待估房地产的净收益,再通过适当的方法求取报酬率,最后将未来各年净收益转换到价值时点,求取评估对象的收益价格为评估值。计算公式为:

$$V=A/(r-g) \times [1-(1+g)^n/(1+r)^n]$$

其中:V—房地产评估值

A—年净收益

r—报酬率或资本化率

g—租金增长率

n—收益年期

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查及收集整理评估资料工作、评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等,主要评估工作过程如下:

(一) 接受委托阶段

1. 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况,明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项。

2. 经综合分析专业胜任能力和独立性、评价业务风险,确定接受委托,寄发预缴费通知书。

3. 根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4. 了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1. 指导进行填表与准备相关资料

指导原告在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查原告提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3. 现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

（1）评估对象真实性的核查

根据原告提供的资产申报明细，对资产进行核查，以确定资产的真实准确。通过查阅相关权属证书等，从而确定资产的真实性的。

（2）对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询、分析、计算、复核等核查验证的方式。

（3）资产实际状态的调查

通过原告，以及相关法院工作人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行，在调查的基础上完善重要资产调查表。

4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从相关法院工作人员

获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）评定估算阶段

1. 在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2. 开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

3. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）评估汇总、提交资产评估报告阶段

1. 进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

2. 经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。

3. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。

按照法律、行政法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

（二）特殊假设

- 1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
 - 2. 假设产权持有人是负责的，且有能力担当；
 - 3. 除非另有说明，假设产权持有人完全遵守所有有关的法律和法规；
 - 4. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委估资产造成重大不利影响；
 - 5. 本次评估的资产以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
 - 6. 本次评估假设委托人及原告提供的与本次评估相关的权属证明和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以委托人及原告提供的评估申报表为准，未考虑委托人及原告提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
 - 7. 本次评估不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响；
 - 8. 根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。
- 本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序,对位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506在评估基准日2024年11月29日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）市场法结果

在实施了全部资产评估程序和方法后，在评估基准日2024年11月29日，委估的上述资产按假设条件成立的前提下，经评估，位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506评估价值为411,300.00元（大写为：肆拾壹万壹仟叁佰圆整）。

具体如下表：

序号	资产名称	面积（m²）	评估单价（m²）	总价
1	五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506	77.5	5,307.00	411,300.00
	合计			411,300.00

（二）收益法结果

在实施了全部资产评估程序和方法后，在评估基准日 2024 年 11 月 13 日，委估的上述资产按假设条件成立的前提下，经评估，位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506 评估价值为 358,600.00 元（大写人民币：叁拾伍万捌仟陆佰圆整）。

具体如下表：

序号	资产名称	面积（m ² ）	评估单价（m ² ）	总价
1	五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506	77.5	4,560.28	358,600.00
	合计			358,600.00

（三）评估结果差异及分析

经分析，截至评估基准日，采用市场法评估结果411,300.00元，采用收益法评估结果358,600.00元，差异52,700.00元，差异率12.81%，经分析，收益法受房地产未来盈利能力的影响较大，而房地产未来盈利能力可能具有较大的不确定性，加上市场租售比较低，故不选取收益法结果，市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强，故市场法结果更能反映位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506市场价值，因此，本次评估取市场法结果。

在实施了全部资产评估程序和方法后，在评估基准日 2024 年 11 月 29 日，委估的上述资产按假设条件成立的前提下，经市场法评估，位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506 地产评估价值为 411,300.00 元（大写为：肆拾壹万壹仟叁佰圆整）。

具体如下表：

序号	资产名称	面积（m ² ）	评估单价（m ² ）	总价
1	五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506	77.5	5,307.00	411,300.00
	合计			411,300.00

十一、特别事项说明

由委托人提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托人应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对产权持有人存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资

产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 引用其他机构出具报告结论的情况

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估准则规定，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及其所涉及资产的法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律及其所涉及资产的权属等资料，并对所提供评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性、完整性和合法性承担责任。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》，资产评估师对委托人纳入本次评估范围内资产的权属资料进行了适当的关注。

截止本资产评估报告出具日，未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

3. 评估程序受到限制的情形

截止本资产评估报告出具日，无评估程序受到限制情形。

4. 其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整的情形。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

除本次评估涉及的未决事项外，根据委托人提供资料，尚未发现评估基准日存在其他法律、经济等未决事项。

6. 抵押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估未考虑抵押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项对评估结论的影响。

7. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

8. 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形
本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

9. 其他事项

(1) 检查验证

本次评估根据需要核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，对本次资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性已选择了认为适当的形式进行了核查和验证，但并不对这些资料的真实性、准确性、完整性做出保证。提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论可能产生的影响。

(2) 评估基本事项与评估委托书载明事项存在差异的情形以及相关处理方法

截止本资产评估报告出具日，无上述情形。

(3) 本次评估结论为含税价。

(4) 评估人员现场勘察时走访五指山市海榆中线南侧避暑山庄物业部门，根据物业部工作人员提供的物业缴费明细得知琼（2023）五指山市不动产权第 0001155 号，五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506，欠缴物业费 10,850.00 元，滞纳金 40,322.00 元，垃圾处理费 320.00 元，共合计 51,492.00 元。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 本资产评估报告对截止报告日涉及本评估项目的相关事项, 已经知晓的均进行了披露; 对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

(七) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2024年12月27日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、签名盖章

资产评估机构: 海南群安土地房地产资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

- 一、司法鉴定委托书（2024）琼 9001 委 59 号复印件
- 二、评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件
- 三、申请人异议及回复复印件
- 四、海南群安土地房地产资产评估有限公司资产评估资格证书及备案公告复印件
- 五、海南群安土地房地产资产评估有限公司营业执照副本复印件
- 六、签名资产评估师资格证书（登记卡）复印件

海南省五指山市人民法院

司法鉴定委托书

(2024)琼9001委59号

海南群安土地房地产资产评估有限公司：

五指山市人民法院正在执行刘维顺、岑明芬与被执行人陈炳光、周容民间借贷纠纷一案中，需对被执行人陈炳光、周容名下位于海南省五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506建筑面积为：77.50平方米，不动产权证号为：琼（2023）五指山市不动产权第0001155号的房产进行价格评估。

根据法律法规和最高人民法院及海南省高级人民法院的有关规定，委托你单位予以鉴定。

请你司在收到本委托书后5个工作日内决定是否受理。如受理，请在上述时间内向我院出具预缴费通知书（附收费标准）、鉴定方案、承诺书（附鉴定人资质证书复印件）、补充材料清单（如需要）等；如不受理，请在上述时间内，向我院出具退案函，并退回全部鉴定材料。

受理后，请在30个工作日内完成鉴定工作（勘查现场人员应有委托鉴定事项的鉴定资格，且不得少于2人；如不能按期完成，提前5个工作日向我院提出延期申请），出具书面鉴定意见书，同时加盖你单位公章，一式五份送交我院。

我院移交的有关材料，请一并退还我院。



联系人：王佳景 电话：15501973810、86625242

权利人	陈炳光 周容
共有情况	共同共有
坐落	海南省五指山市海榆中线南侧遐邇山庄（一期工程）C3-506
不动产单元号	469001100021GB000008F00460029
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积：82177.24平方米/房屋建筑面积：77.5平方米
使用期限	国有建设用地使用权起至2077年07月04日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积：15.09平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：65.31平方米 分摊建筑面积：12.19平方米 房屋总层数：6层，所在层数：第5层

1、持证人：陈炳光；2、本宗地内公用部分土地使用权未作分摊。

陈光
2023年4月25日

意见

海南群安土地房地产资产评估有限公司对被执行人陈炳光、周容名下位于海南省五指山市海榆中线南侧避暑山庄(一期工程)C3-506 进行价格评估,出具了鉴定意见书(初稿),我方对于鉴定意见书(初稿)发表如下意见:

我方认为鉴定公司评估计价过高,可能影响拍卖进展。被执行人陈炳光、周容名下的此房产是较为老旧的房产,房屋外观维护极差且房屋是毛坯房,房屋处在马路旁,居住环境吵闹且小区环境很一般。同时此房屋也没有电梯,同小区的带电梯带装修的房子价格也仅在 4500-5000 元,我方认为鉴定公司将涉案房屋估价为 5307 元,价格过高,可能影响拍卖进展。

意见人:



2020年12月16日

关于海南群安土地房地产资产评估有限公司出 具的资产评估报告（勘误稿）意见的回复

刘维顺

对意见的回复如下：

我公司评估专业人员对位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）周边房屋价格进行了市场调查，根据调查结果，五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）周边房屋（含精装修，未安装电梯）的价格大约在6,300.00-6,700.00元/m²，本次评估的从调查结果中选取三个作为比较案例，经修正后得到位于五指山市海榆中线南侧避暑山庄（一期工程）C3-506地产评估价值为5,307.00元m²。

海南群安土地房地产资产评估有限公司



海南省财政厅 备案公告

2023 年第 42 号

海南群安土地房地产资产评估有限公司 变更备案公告

根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号）及《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26 号）的有关规定，现对海南群安土地房地产资产评估有限公司有关情况予以变更。变更备案的相关信息如下：

海南群安土地房地产资产评估有限公司

变更备案情况表

项目	变更前情况		变更后情况		变更时间
合伙人 (股东)	姓名	出资 (股权) 比例 (%)	姓名	出资 (股权) 比例 (%)	2022 年 12 月 29 日
	黄泽斌	39%	黄泽斌	40%	
	王强	1%			

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



2023 年 12 月 12 日

信息公开选项：主动公开



营业执照

统一社会信用代码
91460100MA5T5X2G3Y

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。



(副本) (2-1)

名称	海南群安土地房地产资产评估有限公司	注册资本	壹佰万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2018年08月24日
法定代表人	陈华邱	营业期限	长期
经营范围	资产评估咨询，资产评估，企业价值评估，企业整体资产评估，无形资产评估，城镇项目评估，房地产评估，土地评估，城镇基准地价评估，不动产登记代理服务，房地产信息咨询服务，开发项目方案策划及可行性研究咨询；工程咨询服务。	住所	海南省海口市龙华区国贸北路18号德派斯大厦A座1202房



登记机关

2019

日

琼 00433747



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：46170010

会员姓名：陈文文

证件号码：142602*****0

所在机构：海南群安土地房地产资产评估有限
公司

年检情况：通过（2024-05-08）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

陈文文



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：31200009

会员姓名：王治平

证件号码：460036*****8

所在机构：海南群安土地房地产资产评估有限
公司

年检情况：通过（2024-05-08）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

王治平



(有效期至 2025-04-30 日止)