

防伪码:202506051163740



涉执房地产处置司法评估 报告

中天[2025]房（鉴）字第202500000341号

估价项目名称：海南省五指山市三月三大道南侧（原电池厂内）
天元花园12号楼1单元301号房的房地产市场价格价值
评估

估 价 委 托 人：海南省五指山市人民法院

房地产估价机构：三亚中天土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：姓名：李王勇 注册号：4620000017

姓名：邓家富 注册号：5120060039

估价报告出具日期：二〇二五年五月三十日



致估价委托人函

中天[2025]房（鉴）字第 202500000341 号

海南省五指山市人民法院：

受贵院委托，我公司根据估价目的对估价对象于价值时点的房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为委托法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：海南省五指山市三月三大道南侧（原电池厂内）天元花园 12 号楼 1 单元 301 号房（建筑面积为 98.10 m²），规划用途及评估设定用途皆为住宅。财产范围包括建筑物所有权及其分摊的土地使用权，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：根据委托书价值时点为二〇二五年五月二十三日。

价值类型：本次估价所评估的是估价对象的市场价值，即公开市场上最可能形成的价值。

估价方法：比较法及收益法。

估价结果：经过实地查看和市场调查，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用科学的估价方法进行了严密的分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点的评估价值为 550,537 元，大写人民币伍拾伍万零伍佰叁拾柒元整，建筑面积单价为 5,612 元/m²。详见下表：

房地产市场价格评估结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价（元）		550, 537	414, 178
	单价（元/m²）		5, 612	4, 222
评估价值	总价（元）		550, 537	
	单价（元/m²）		5, 612	
市场价值为大写人民币：伍拾伍万零伍佰叁拾柒元整				

特别提示：

- 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、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；

2. 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. 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估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

4. 估价报告使用的有效期自出具报告之日起计不超过一年。在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

5. 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托估价行业组织进行专业技术评审。

此致！

三亚中天土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二五年五月三十日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、案情摘要及估价过程	9
六、价值时点	10
七、价值类型	10
八、估价原则	10
九、估价依据	11
十、估价方法	13
十一、估价结果	14
十二、注册房地产估价师	14
十三、实地查勘期	15
十四、估价作业期	15
附 件	16

估价师声明

1. 注册房地产估价师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估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师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。

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/T 50291—2015、《房地产估价术语标准》GB/T 50899—2013 的规定进行评估工作，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师已于二〇二五年五月二十三日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，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查勘的责任。

6. 本次估价项目在注册房地产估价师的专业能力胜任范围内，没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师

注册号

李干勇

4620000017



2025 年 5 月 30 日

邓家富

5120060039



2025 年 5 月 30 日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1. 一般假设

(1) 本次估价以估价对象在价值时点拥有合法产权、可按规划用途正常持续使用为基本前提。

(2) 估价委托人提供的(2025)琼 9001 委 23 号《海南省五指山市人民法院司法鉴定委托书》、《房地产权登记信息》(复印件)等资料,注册房地产估价师对记载的权属、面积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。

(3) 本次评估对涉及估价对象房屋安全、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鉴定、检测的情况下,本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(4) 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,期间市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变,房地产市场基本保持稳定。

(5) 估价对象在其剩余经济寿命期内,能正常使用,应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(6) 估价委托人提供的现有估价资料未明确评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用等情况,注册房地产估价师经现场查勘及调查了解也未发现、掌握相关情况,本次评估假设评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。因条件所限,注册房地产估价师的调查不能替代相关利害关系人对估价对象权利状况的核查,提请相关利害关系人在决策时,对评估对象的权利状况作相应的核查确认。

2. 未定事项假设

未定事项是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

3. 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件的设定或约定、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。本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

4. 不相一致假设

不相一致假设是指估价对象存在实际用途、证载用途、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下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址的合理假定。本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

5. 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，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足事项假设。

二、估价报告使用限制

1. 估价报告使用者为估价委托人，或为估价合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者，任何未经估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

2. 本估价报告专为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估

结果并不能等同于是必然的交易价格,不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

3. 本报告仅对价值进行评估鉴定,并在估价报告中对估价对象法律权属及其证明资料来源予以必要说明,对其产权不做任何佐证。

4. 本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。本报告仅供本次估价目的使用,如果改变估价目的或若用于其他用途对使用者造成损失,本公司不承担任何责任。

5. 未经本公司允许,本估价报告不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供,任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他任何方式公开发表。

5. 本报告有效期从报告完成之日起一年,即有效期从 2025 年 5 月 30 日起至 2026 年 5 月 29 日止。但价值时点后,在报告有效期内评估对象的质量及价格标准发生变化,并对评估对象价值产生明显影响时,不能直接使用本估价结果;超过一年,需重新进行估价。

7. 本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用,估价机构仅对本报告的原件承担责任,对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

三、其他事项说明

1. 根据估价委托人提供的现有估价资料,截止价值时点,估价对象的抵押及查封信息不详;因条件所限,注册房地产估价师的调查不能替代相关利害关系人对评估对象权利状况的核查,提请相关利害关系人在确定市场价值时,对评估对象的权利状况及是否还存在其他法定优先受偿款作相应的核查。

2. 根据评估人员到小区物业进行调查,截止价值时点房产于物业处尚有 647 元物业费及 348 元水费未结清;本报告的价值类型为市场价值,不考虑估价对象可能存在他项权利情况对评估对象房屋建筑物市场价值

的影响，故估价结果未扣除已知欠款及其他应缴未缴费用。提请法院在拍卖成交后，明确评估对象所需缴纳的税、费该由谁承担后再进行价款分配。

3. 估价分析、计算过程和有关技术依据详述于《估价技术报告》中，《估价技术报告》备案于海南省房地产估价与经纪业协会，仅在须要技术仲裁时提供。

4. 报告中数据运算全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式不完全相等的情况，但不影响运算结果和最终估价结果的准确性和普适指导性。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：海南省五指山市人民法院

地址：海南省五指山市通什镇翡翠大道正义路 1 号

二、房地产估价机构

名称：三亚中天土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：李干勇

住所：三亚市吉阳区河东路 180 号国土局门口首层

资格证书号：[2020]三建审房估证字第 2002 号

房地产估价资质等级：贰级

联系电话：(0898) 38280086、38280087

三、估价目的

为委托法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围

天元花园12号楼1单元301号房的房地产价值（建筑面积为98.10m²），财产范围包括建筑物所有权及其分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 名称：天元花园 12 号楼 1 单元 301 号房。

(2) 坐落：估价对象位于海南省五指山市三月三大道南侧（原电池厂内），地处三月三大道南侧约 300 米，北面临天元路。

(3) 范围：估价范围是房屋及其分摊土地使用权和附属设施所有权价格，不包含其它可与房地产价值分离、可移动的设备及低值易耗品价格。

(4) 规模：根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》，记载：领有琼（2018）五指山市不动产权第 0004756 号记载：天元花园 12 号楼 1 单元 301 号房的建筑面积为 98.10 m²，分摊土地使用权面积为 15.23 m²。

(5) 用途：规划用途为住宅，实际用途为住宅。

(6) 权属：权利人为林良飞，土地为出让国有建设用地。

3. 估价对象实物状况

(1) 土地实物状况：根据评估人员现场查勘，评估对象所在小区东至番香一队村民小组用地，南至番香一队村民小组用地，西临天元路，北临天元路，土地形状不太规则。红线外土地已到达“六通”（即红线外通路、通电、供水、供气、通讯、排水），宗地地势平坦，宗地红线内土地已平整，土地开发程度高。地上已建有多栋多层及高层建筑物，有较优的小区管理，现状使用良好。

(2) 建筑物实物状况：据现场勘查，评估对象建筑物实物状况如下：

建筑物基本状况表

名称	结构	所在层/ 总层数	房屋 朝向	建成时间	维护 保养	规划 用途	工程质量	备注
天元花园 12 号楼 1 单元 301 号房	钢混	3/7	南北	2008 年	良好	住宅	评估对象总体建筑物墙体及天棚无明显裂缝、受潮现象，建筑物无明显倾斜。	

评估对象装修状况表

外墙	防水涂料		
户型	现状户型为 2 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台。	配套	楼梯，所处楼层 2 户
门	入户门为防盗门，内为密度板门、合金蓝玻推拉门。	窗	合金玻璃门窗
客厅	地面铺耐磨地砖，墙面白色涂料，天棚白色涂料。		
房间	地面铺仿木地板砖，墙面白色涂料，天棚白色涂料。		
厨房	地面铺防滑地砖，瓷片到顶，扣板吊顶，案柜一体化。		
卫生间	地面铺防滑地砖，墙面贴瓷片，铝扣板吊顶，普通洁卫用具。		
设施设备	水电、消防等设施设备齐全。		

(3) 估价对象小区状况

小区内园林绿化较优，配有休闲健身场、泳池。供水、排水、电力、网络等设施设备，已接入到户，利用方便。排水系统可接市政管网，消防配套完善，设有保安亭及监控系统，安保程度优，小区管理较优。常住人口一般，人口素质较高，人文环境较好，小区由物业公司统一管理，配有地下停车场。

4. 估价对象权属状况

(1) 土地权益状况

1) 土地所有权状况：评估对象涉及土地所有权性质为国家所有。

2) 土地使用权状况：套房分摊土地使用权面积为 15.23 m²，权利人为林良飞。

3) 土地使用年期：土地使用期限至 2077 年 07 月 20 日止，至价值时点评估对象土地剩余使用年限为 52.16 年。

4) 土地他项权状况：根据估价委托人提供的现有估价资料，评估人员未发现他项权益状况。

5) 土地使用管制：评估对象所在宗地上已建有建筑物进行使用中，未发现土地使用管制的限制。

6) 其他特殊情况：无。

(2) 房屋权益状况

房屋所有权状况：权利人林良飞领有琼（2018）五指山市不动产权第 0004756 号，占有份额为 100%。

使用现状：截止价值时点，评估对象现状用途为住宅，现状正常使用中，维护良好。

房屋他项权状况：根据估价委托人提供的现有估价资料，截止价值时点，评估对象的抵押及查封信息不详。现场查勘，评估人员未发现其他评

估对象的他项权益状况。

其他特殊情况：根据现场查勘，未发现其他特殊情况。

五、案情摘要及估价过程

1. 案由

申请执行人崔凌云与被执行人五指山三元置业有限公司、林良飞、石少军离婚后财产纠纷一案。

2. 当事人

申请执行人：崔凌云。

被执行人：林良飞。

3. 主要案情

申请执行人崔凌云与被执行人五指山三元置业有限公司、林良飞、石少军离婚后财产纠纷一案，需对位于海南省五指山市三月三大道南侧（原电池厂内）天元花园 12 号楼 1 单元 301 号房（价值时点为二〇二五年五月二十三日）房地产市场价格价值进行评估鉴定。

4. 估价过程

二〇二五年四月二十五日，我公司接受海南省五指山市人民法院的委托，估价单位三亚中天土地房地产资产评估有限公司指派李干勇（房地产估价师）、邓家富（房地产估价师）担任本案估价人。

二〇二五年五月二十三日估价师对本次估价对象进行了现场查勘（被执行人未到场）。据悉委估法院已向当事人公开了技术评估单位、评估人员相关情况，告知了当事人在评估过程中的权利和义务，当事人对评估单位、评估人员的资格均无异议，对评估单位、评估人员亦不申请回避。随后法院组织了共同对评估对象进行了现场查勘。

二〇二五年四月二十五日至二〇二五年五月三十日，估价人员根据委托估价目的及估价委托人提供的有关资料及房地产估价的有关原则和规

定，按照房地产估价程序和估价方法，对估价对象进行评估。

二〇二五年五月三十日出具了中天[2025]房（鉴）字第202500000341号《涉执房地产处置司法评估报告》，提请法院送达当事人征询意见，对评估报告具体内容持有异议的，应以书面形式提出。

六、价值时点

本次估价价值时点为二〇二五年五月二十三日。

价值时点确定的理由：鉴于法院鉴定委托书未明确价值时点，根据涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）第十条，本次评估以实地查勘完成之日为价值时点。

七、价值类型

本次估价所评估的价值类型为房地产市场价格。

其市场价值内涵为估价对象于价值时点，现状产权及装修条件下，按设计用途持续使用前提下的较可能交易的公开市场价值，包含分摊的土地使用权价值，不包含假设交易成交后的过户税费及相关手续费。

市场价值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

本报告在估价时遵循了以下原则：

1. 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

要求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。

九、估价依据

1. 法律、法规、规范性文件及国家标准

1.1 《中华人民共和国资产评估法》（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）

1.2 《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，1999 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 1999 年 9 月 1 日起施行）

1.3 《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）

1.4 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起生效）

1.5 《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，自 1999 年 1 月 1 日起施行；2014 年 07 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）

1.6 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈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 1 月 1 日起生效）

1.7 《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》
(1990 年 10 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布施行)

1.8 《海南自由贸易港土地管理条例》(2023 年 4 月 16 日海南省第七届人大常委会第三次会议通过)。

1.9 《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)

1.10 《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)

1.11 《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)

1.12 《中华人民共和国民事诉讼法》(2012 年 8 月 31 日第十一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〉的决定》第二次修正)

1.13 《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)

2. 行为依据

2.1 估价委托人提供的(2025)琼 9001 委 23 号《海南省五指山市人民法院司法鉴定委托书》;

2.2 其他相关资料。

3. 重大合同协议、产权证明文件

3.1 不动产登记、房地产权登记信息复印件(复印件);

4. 估价标准

4.1 《房地产估价规范》GB/T50291—2015；

4.2 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；

4.3 《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）。

5. 估价机构及鉴定人员调查取得的资料

5.1 估价鉴定人员现场勘察笔录、照片；

5.2 估价鉴定人员市场调查资料；

5.3 所在区域近期房地产市场及房产租金市场行情。

十、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和其他估价方法等，估价过程中根据估价对象的特点和收集资料的情况选择适宜的估价方法。

估价对象所属区域的房地产售价、租金水平均较高，成本法测算值与实际市场价值有较大偏离，故不适合采用成本法进行评估。同时估价对象为已建成房产且使用良好，估价仅为整体项目中的一套房产，在保持现状用途条件下，不宜采用假设开发法进行评估。考虑到估价对象所在区域同类房地产有较多交易，并且同类房地产有较稳定的租金收入，故本次估价采用比较法和收益法进行评估。

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。

计算公式如下：

评估对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系

数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

设以 100 为基准，可简写成为：

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

收益法：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。

根据评估对象所处区域类似房地产的租赁市场状况，本次评估采用净收益按一定比率递增的收益法计算公式，其公式为：

$$V = [A / (Y - S)] \times \{1 - [(1 + S) / (1 + Y)]^N\}$$

式中：V 代表房地产的价格；A 表示房地产第一年的年净收益，此后按比率 S 逐年递增；Y 为报酬率；N 表示房地产的收益年限。

十一、估价结果

估价过程中，注册房地产估价师本着公平、公正、客观的原则，根据估价对象信息，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，运用科学的估价方法对估价对象市场价值进行了评估、测算，确定估价对象于价值时点的评估价值为 550,537 元，大写人民币伍拾伍万零伍佰叁拾柒元整，建筑面积单价为 5,612 元/m²。测算结果详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价（元）		550,537	414,178
	单价（元/m²）		5,612	4,222
评估价值	总价（元）		550,537	
	单价（元/m²）		5,612	
市场价值为大写人民币：伍拾伍万零伍佰叁拾柒元整				

十二、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
----	-----	----	------

李干勇	4620000017		2025 年 5 月 30 日
-----	------------	--	-----------------

邓家富	5120060039		2025 年 5 月 30 日
-----	------------	--	-----------------

十三、实地查勘期

本次估价的现场勘察日为二〇二五年五月二十三日。

十四、估价作业期

二〇二五年四月二十五日至二〇二五年五月三十日。

三亚中天土地房地产资产评估有限公司

二〇二五年五月三十日

附 件

1. (2025)琼 9001 委 23 号《海南省五指山市人民法院司法鉴定委托书》复印件；
2. 估价对象照片及位置图；
3. 可比实例外观照片和位置图；
4. 不动产登记、房地产权登记信息复印件；
5. 现场勘查笔录（复印件）；
6. 房地产估价机构营业执照复印件；
7. 房地产估价机构估价资质证书复印件；
8. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

海南省五指山市人民法院 司法鉴定委托书

(2025)琼9001委23号

三亚中天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申请执行人崔凌云与被执行人五指山三元置业有限公司、林良飞、石少军离婚后财产纠纷一案，经申请执行人崔凌云申请，执行局向审管办申请对外委托评估鉴定，对被执行人林良飞（身份证号码330321195905158417）名下位于海南省五指山市三月三大道南侧（原电池厂内）天元花园12号楼1单元301号房的房产（不动产权证号：琼（2018）五指山市不动产权第0004756号）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）等一式三份；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，一式六份送交我院。

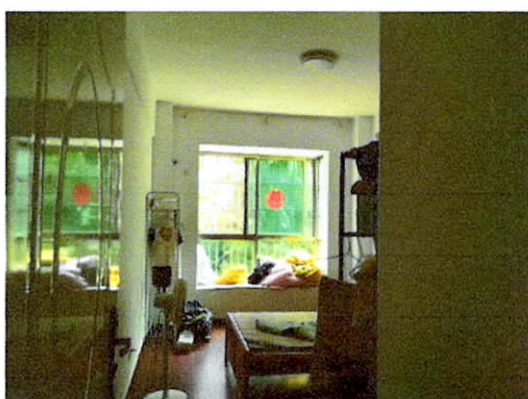
我院移交的有关材料，请一并退还我院。

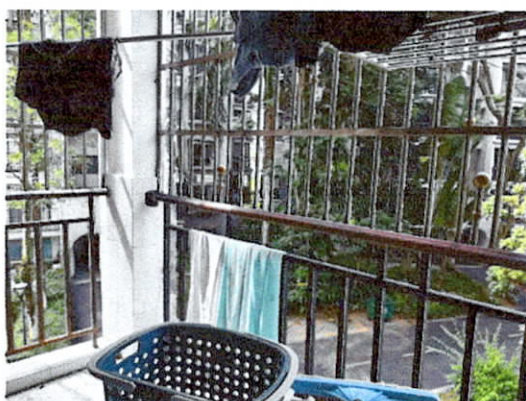


联系人：王佳景 电话：15501973810、86625242

地址：海南省五指山市通什镇翡翠大道正义路1号五指山市人民法院
审管办411

估价对象现状照片





估价对象所在位置

可比实例外观照片



天元花园



二期电梯楼



一期步梯楼



一期步梯楼



一期步梯楼

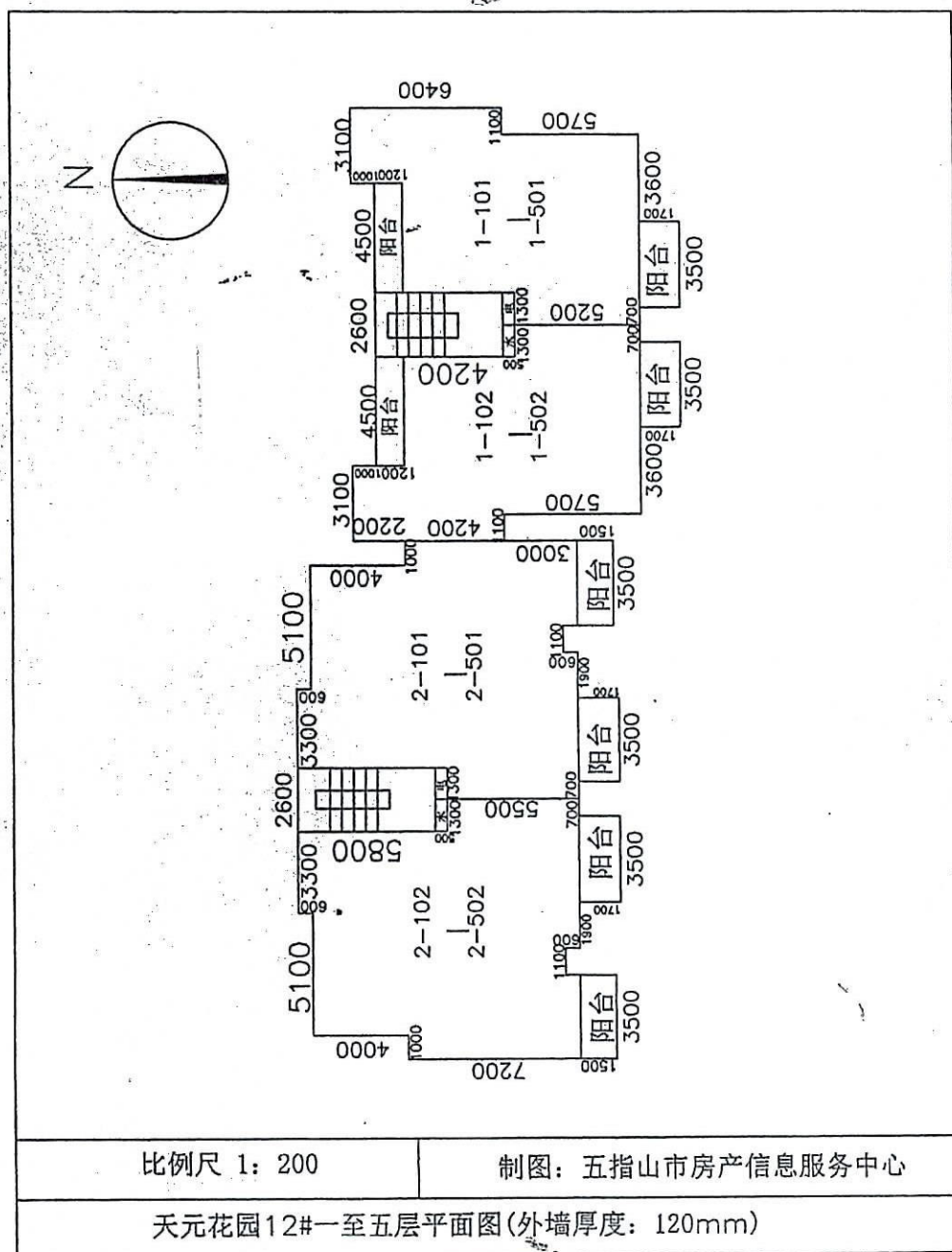
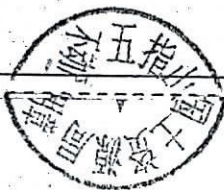


一期步梯楼

可比实例位置图



房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）				
不动产单元号：	469001100020GB00009F00030009	房地坐落：	五指山市三月三大道南侧（原电池厂内）天元花园12号楼1单元301号	
业务号	46900100020170004449	46900100020180008568		
权属状态	历史	现势		
房屋所有权人	崔凌云	林良飞		
证件种类	身份证	身份证		
证件号	230819196212241820	330321195905158417		
房屋共有情况	单独所有	单独所有		
权利人类型	个人	个人		
登记类型	转移登记	转移登记		
登记原因		人民法院的生效法律文书		
土地使用权人		全体业主		
独用土地面积（m ² ）				
分摊土地面积（m ² ）		15.23		
土地使用期限	起 2077年07月20日止	起 2077年07月20日止		
分摊土地权利性质				
房地产交易价格（万元）				
规划用途	成套住宅	成套住宅		
房屋性质	市场化商品房	市场化商品房		
房屋结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构		
所在层/总层数	3/ 7	3/ 7		
建筑面积（m ² ）	98.1	98.1		
专有建筑面积（m ² ）	88.23	88.23		
分摊建筑面积（m ² ）	9.87	9.87		
竣工时间		2008年12月30日		
不动产权证书号	五指山市房权证五字第WZS0900667号	琼（2018）五指山市不动产权第0004756号		
登记时间	2009年09月14日	2018年08月28日		
登簿人		柳锡波		
附记		注：1、本宗地内未作分摊的公用部分土地使用权属全体业主共有。2、法院裁定所得。		



现场查勘记录表

项目名称: 五指山市三月三大道南侧天元花园12号楼

查勘日: 2025年5月23日

估价范围: 土地、建然物。房地产。1单元301号房

位置: 临路: 主、次、支、不临路; 特殊: 临、海、河、湖、绿、广场、山等。

土地: 六通、五通; 有、无小区 优。城镇外私宅: 通电、通讯、给水、排水、通气、通路 %;

小区规模: 多栋高层 多栋多层 独别墅; 园林绿化: 优、较优、一般、较差、差;

泳池、休闲健身场及器具, 篮球场。

建筑物层数 3、单元配电梯 无 部, 每层 2 户, 所处第 3 层; 2 厅 2 房 2 卫 2 阳 1 厨; 采光取景朝向 南北, 楼梯

视野景观: 海、河、绿地、(正面、侧面、无)、视线: (优、较优、一般、较差、差)

实际用途 住宅; 特殊状况 无

6. 装修: 外墙: 涂料、墙砖、其他。入户门: 一体式防盗门、钢管、实木、夹板, 其他;

内门: 一体式防盗门、实木、高密度板、夹板、合金玻璃、其他。窗: 合金玻璃窗、塑钢、木窗、特殊:

室内: 厅: 地面铺: 大理石、高级地砖、耐磨地砖、水泥地面; 墙: 乳胶漆、涂料、墙纸、墙砖、水泥抹面;

天棚: 花式、造型吊、全吊、回型; (材料: 实木、人造板材、防火板、铝扣、塑板)。

房间: 地面铺: 大理石、高级地砖、耐磨地砖、水泥地面; 墙: 乳胶漆、涂料、墙纸、墙砖、水泥抹面;

天棚: 花式、造型吊、全吊、回型; (材料: 实木、人造板材、防火板、铝扣、塑板)。

厨房: 地面铺: 大理石、高级地砖、防滑地砖、水泥地面; 墙: 乳胶漆、涂料、墙纸、墙砖、水泥抹面;

天棚: 无、有吊项; (材料: 防火板、铝扣、塑板)。橱柜一体化:

卫生间: 地面铺: 大理石、高级地砖、防滑地砖、水泥地面; 墙: 乳胶漆、涂料、墙纸、墙砖、水泥抹面;

天棚: 无、有吊项; (材料: 防火板、铝扣、塑板)。洁具: 小、大三套, 普通、高级、豪华、

浴缸 整体浴室 其他特殊状况:

公共部分: 地面: 地砖、水泥; 墙面: 涂料、墙砖; 吊顶: 无。中央空调、消防系统、智台安保巡更系统。

权利状况: 有否上市场交易的限制条件 无。有否长期租约 长期。

小区物业调查: 拖欠物业费 647 元、垃圾处理费 元, 滞纳金 元, 其他 元。

水费 348 元。

临近售卖信息:

法院代表:
罗徐柳

申请执行人:
黄氏方

被执行人:

评估公司:
李开强

邓长富

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 三亚中天土地房地产资产评估有限公司
法定代表人: 李干勇
(执行事务合伙人)
住所: 海南省三亚市吉阳区河东路180号国土局门口首层
统一社会信用代码: 91460200760381643R
备案等级: 贰级
证书编号: 【2020】三建审房估证字第2002号
有效期限: 二〇二六年五月三十日止



发证机关: 自然资源部
2023年10月13日 (核发)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00286235

姓名 / Full name

李干勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

460200197305260013

注册号 / Registration No.

46200000017

执业机构 / Employer

三亚中天土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-02-23

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00319748

姓名 / Full name

邓家富

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

510821196609154812

注册号 / Registration No.

5120060039

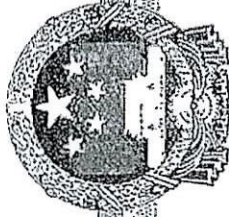
执业机构 / Employer

三业中天土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-05-22

持证人签名 / Bearer's signature



营业执照

(副本)

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
管信息。



统一社会信用代码
91460200760381643R

名称 三亚中天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 2004年06月15日

法定代表人 李干勇

住所 海南省三亚市吉阳区河东路180号国
土局门口首层

经营范围 许可项目：工程造价咨询业务；地质灾害危险性
评估（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）
一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评
估服务；社会稳定性风险评估；矿业权评估服务；
二手车鉴定评估；房地产经纪；房地产咨询；房
屋拆迁服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居
住房地产租赁；企业信用调查和评估；物业服务
评估；艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务；运
行效能评估服务；社会经济咨询（除许可业
务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的
项目）

琼 03473323



登记机关

2023

日