

房地产估价报告

估价报告编号：国众联评字（2021）第 HN-10618 号

估价项目名称：海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼 303 房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓 5#楼 1101 房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼 1204 房至 1210 房房地产以及-2B018 房、-2B036 房、-2B120 房三个地下二层车位的市场价值估价

估价委托人：海南天悦拍卖有限公司

房地产估价机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：钟麟芬（注册证号：4620140004）

陈文庄（注册证号：4620200017）

估价报告出具日期：二〇二一年十月二十七日



此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：广东省深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦
10 楼

电话：(0755) 25132325 传真：(0755) 25132275

海南分公司地址：海口市龙华区国贸大道 1 号景瑞大厦 A 座 13B

电话：(0898) 66727679 邮政编码：570125

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

致估价委托人函

海南天悦拍卖有限公司：

承蒙委托，我公司对位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位进行了估价。

估价目的：为委托人拟进行房地产拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：本次估价对象为位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位。其中，1. 估价对象红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房土地用途为城镇混合住宅用地，房屋类型为住宅；2. 估价对象海韵假日·休闲公寓5#楼1101房土地用途为城镇单一住宅用地，房屋类型为住宅；3. 估价对象南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房土地用途为商务金融用地，房屋类型为商业、商务办公；4. 三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼-2B018房、-2B036房、-2B120房现状用途为地下停车位。

价值时点：2021年10月16日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价对象在价值时点满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利下的市场价值为人民币¥12,721,081.00元整（大写人民币壹仟贰佰柒拾贰万壹仟零捌拾壹元整）。详见《估价结果明细表》。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、本报告中的市场价值为含增值税价值；

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

2、本报告中的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。

3、本报告的使用期限为自报告出具之日起一年内有效。

4、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

5、本报告的估价委托人与产权人为不同的主体，本报告仅为本次估价目的下使用，敬请本报告用者合法使用本报告，勿随意泄露产权人隐私。

法定代表人：
国众联资产评估土地房地产估价有限公司
二〇二一年十月二十七日



海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

估价结果明细表

估价委托人：海南天悦拍卖有限公司

价值时点：2021年10月16日

金额：人民币

序号	坐落	产权证号或合同备案号	权利人或被查询人	共有情况/占有份额	现状用途	所在层/总层	朝向	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (元)	备注
1	三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房	琼（2017）三亚市不动产权第0021368号	张丽娟	房屋单独所有/100%	住宅	3/11	南北	105.19	26,100.00	2,745,459.00	
2	三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房	三土房（2011）字第018104号	张丽娟	-/100%	住宅	11/18	东北	81.49	27,700.00	2,257,273.00	
3	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房	琼（2018）三亚市不动产权第0014259号	三亚神龙国际旅行社有限公司	房屋单独所有/100%	商业、商务办公	12/29	西	58.58	20,800.00	1,218,464.00	
4	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1205房	琼（2018）三亚市不动产权第0014344号	三亚神龙国际旅行社有限公司	房屋单独所有/100%	商业、商务办公	12/29	西	54.66	20,800.00	1,136,928.00	
5	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1206房	琼（2018）三亚市不动产权第0014260号	三亚神龙国际旅行社有限公司	房屋单独所有/100%	商业、商务办公	12/29	西	49.3	21,424.00	1,056,203.00	
6	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1207房	琼（2018）三亚市不动产权第0014345号	三亚神龙国际旅行社有限公司	房屋单独所有/100%	商业、商务办公	12/29	西	36.9	21,852.00	806,339.00	
7	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1208房	琼（2018）三亚市不动产权第0014346号	三亚神龙国际旅行社有限公司	房屋单独所有/100%	商业、商务办公	12/29	西	38.04	21,216.00	807,057.00	



海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

8	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1209房	琼(2018)三亚市不动产权第0014347号	三亚神龙国际旅行社有限公司	房屋单独所有/100%	商业、商务办公	12/29	北	53.89	21,216.00	1,143,330.00
9	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1210房	琼(2018)三亚市不动产权第0014348号	三亚神龙国际旅行社有限公司	房屋单独所有/100%	商业、商务办公	12/29	北	53.97	21,216.00	1,145,028.00
	小计							532.02		12,316,081.00
10	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼-2B018房	合同备案编号: 201710218000038	董霞	—	地下车位	-2/29		46.41		135,000.00
11	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼-2B036房	合同备案编号: 201710218000041	董霞	—	地下车位	-2/29		47.92		135,000.00
12	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼-2B120房	合同备案编号: 201710218000042	董霞	—	地下车位	-2/29		40.27		135,000.00
	小计							134.60		405,000.00
	合计							666.62		12,821,081.00



海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

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.....	7
（一） 估价委托人.....	7
（二） 房地产估价机构.....	7
（三） 估价目的.....	8
（四） 估价对象.....	8
2、 区位状况描述与分析.....	8
3、 实物状况描述与分析.....	12
4、 权益状况描述与分析.....	17
（五） 价值时点.....	21
（六） 价值类型.....	21
（七） 估价原则.....	21
（八） 估价依据.....	23
（九） 估价方法.....	24
（十） 估价结果.....	26
（十一） 注册房地产估价师.....	27
（十二） 实地查勘期.....	27
（十三） 估价作业期.....	27
四、 估价技术报告.....	28
（一） 区位状况描述与分析.....	28
（二） 实物状况描述与分析.....	32
（三） 权益状况描述与分析.....	38
（四） 市场背景描述与分析.....	41
（五） 最高最佳利用分析.....	46
（六） 估价方法适用性分析.....	48
（七） 估价测算的过程.....	50
（八） 估价结果.....	74
五、 附件.....	77

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是依照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们在本次估价中严格遵守估价职业道德，勤勉尽责。

6、注册房地产估价师陈文庄和评估专业人员刘聪已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7、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，没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
钟麟芬	4620140004		2021年12月2日
陈文庄	4620200017		2021年10月2日

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》、《土地房屋登记卡》和《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》，我们已经履行了相应的核查验证程序，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。估价委托人应当对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责，如估价委托人提供的资料缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

2、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鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象的建筑面积等数据均以估价委托人提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》、《土地房屋登记卡》和《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》为依据，我们并未进行实地丈量。

4、本次评估估价对象用途按《三亚市房地产权属登记信息查询结果》、《土地房屋登记卡》上记载用途进行评估。

5、估价对象在合法的前提下，按其规划设计用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

6、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；

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

- (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) 不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；
- (6) 房地产交易符合国家法律规定；
- (7) 期间房地产市场基本保持稳定。

7、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

8、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共有设施的使用权。

9、估价对象在其剩余经济寿命期内，能正常出租并获取租金收益。

10、租赁性住宅房地产的报酬率在租赁经营期内不发生重大变化。

11、根据估价委托人提供的资料，未记载估价对象他项权利登记情况，未能查询到估价对象他项权利状况，故本次评估设定注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款为0，提醒报告使用者注意。

12、根据估价委托人提供的《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》，估价对象三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼-2B018房、-2B036房、-2B120房均尚未办理不动产权证书。提醒报告使用者关注此事项。

（二）未定事项假设

估价委托人提供的资料未记载估价对象的建成时间，根据评估专业人员实地查勘及咨询小区物业人员，估价对象红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼、海韵假日·休闲公寓5#楼、南航三亚总部基地综合楼的建成时间分别约为2012年、2008年、2016年，故本次估价假设估价对象红沙海岸（半岛蓝湾）16#

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

楼、海韵假日·休闲公寓5#楼、南航三亚总部基地综合楼建成时间分别约为2012年、2008年、2016年，提醒报告使用者注意。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《三亚市公安局海棠分局查封决定书（副本）》{三公（海棠）封字[2019]1号和2号}和评估专业人员实地勘查，估价对象三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房已被查封。本次评估未考虑查封因素对估价对象的影响，提请报告使用者关注此事项。

（四）不相一致假设

1. 估价对象权利人与估价委托人不一致，提请报告使用者关注此事项。
2. 估价委托人提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》、《土地房屋登记卡》上记载的名称为红沙海岸（半岛蓝湾），领勘人带领评估专业人员实地查勘的物业名称为半岛蓝湾A区，领勘人现场确认实地查勘的物业即为估价对象，本次估价假设实地查勘的物业为估价对象，若与实际不符，需重新评估。本次估价按产权证登记为准对估价对象描述为“红沙海岸（半岛蓝湾）”。提请报告使用者关注此事项。
3. 估价委托人提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》、《土地房屋登记卡》上记载的名称为南航三亚总部基地综合楼，领勘人带领评估专业人员实地查勘的物业名称为中信南航大厦，领勘人现场确认实地查勘的物业即为估价对象，本次估价假设实地查勘的物业为估价对象，若与实际不符，需重新评估。本次估价按产权证登记为准对估价对象描述为“南航三亚总部基地综合楼”。提请报告使用者关注此事项。

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

4. 估价委托人提供的《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》上记载三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房-2B018房、-2B036房、-2B120房的楼盘名称为南航三亚总部基地综合楼，领勘人带领评估专业人员实地查勘的物业名称为中信南航大厦，领勘人现场确认实地查勘的物业即为估价对象，本次估价假设实地查勘的物业为估价对象，若与实际不符，需重新评估。本次估价按产权证登记为准对估价对象描述为“南航三亚总部基地综合楼”。提请报告使用者关注此事项。

5. 评估专业人员对估价对象三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房进行了实地查勘，实地查勘发现，1204房和1205房共墙已被拆除和卫生间已被拆除后为一大开间使用；1208房和1209房在共墙上开了一扇门后成为二室一卫使用；1210房把卫生间门改在通道边；以上房屋户型改动对房屋的使用产生了影响。提醒报告使用者关注此事项。

（五）依据不足假设

1. 估价委托人提供的《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》上未记载三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼-2B018房、-2B036房、-2B120房的用途，评估专业人员实地查勘上述房产的现状用途为地下室停车位，故本次评估设定上述房产用途为停车位进行估价。上述房产准确的用途以政府相关部门批复的用途为准。提请报告使用者关注此事项。

2. 2021年10月16日，领勘人带领评估专业人员实地查勘三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房和三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房，但因无钥匙的原因无法进入室内进行实地查勘，根据估价委托人提供的照片（详见附件照片），设定室内装修为精装修。提醒报告使用者关注此事项。

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为委托人拟进行房地产拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本估价机构确认的单位或个人不能由于得到本估价报告而成为本估价报告的使用者。

3、未经我公司书面同意，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。

4、估价报告和估价结果的使用权属于估价委托人，解释权归国众联资产评估土地房地产估价有限公司所有。

5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

6、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

7、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

8、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

9、本报告使用期限为出具报告之日起一年[自2021年10月27日-2022年10月26日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

10、本估价报告评估结果包含市场地价及增值税，但未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：海南天悦拍卖有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：海口市美兰区国兴大道5号海南大厦主楼3801号房

法定代表人：詹慈泉

注册资本：壹仟万圆整

成立日期：2001年05月29日

营业期限：2001年05月29日至2022年05月29日

经营范围：国家机关、企业、事业单位和公民个人委托的依法可处分的动产、不动产或者其他财产权利的拍卖（涉及专项审批的除外）。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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）。

（二）房地产估价机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦第1008室

资质等级：壹级

统一社会信用代码：91440300674802843P

证书编号：粤房估备字壹0200028

有效期限：2024年04月23日止

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

（三）估价目的

为委托人拟进行资产拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象：

估价对象为位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼 303 房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓 5#楼 1101 房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼 1204 房至 1210 房房地产以及-2B018 房、-2B036 房、-2B120 房三个地下二层车位。

2、区位状况描述与分析

2-1. 三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼 303 房

2-1-1. 位置状况：

- （1）坐落：三亚市吉阳区红沙社区榆亚大道；
- （2）方位：三亚市吉阳区红沙社区榆亚大道；
- （3）与重要场所（设施）的距离：估价对象距红沙中学、海南鲁迅中学约 0.6 公里，距三亚市城郊人民检察院、三亚市城郊人民法院约 1.3 公里，距红沙码头菜市场约 0.75 公里；
- （4）临街（路）状况：估价对象临蓝湾北巷和临蓝湾西巷；
- （5）所在层/总楼层：估价对象所在建筑物层数为 3 层，建筑物总楼层为 11 层；
- （6）朝向：南北向；

2-1-2. 交通状况

- （1）道路状况：有榆亚大道、蓝湾北巷和蓝湾西巷；
- （2）出入可利用交通工具：有公交及出租车通行率便捷，交通便捷度

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

便捷；

（3）交通管制情况：无交通管制；

（4）停车方便程度：较方便。

2-1-3. 外部配套设施状况

（1）基础设施：宗地内已建成红沙海岸（半岛蓝湾），宗地内外已达到六通（即宗地外通路、通电、通讯、通气、供水、排水），基础设施齐全；

（2）公共服务设施：距红沙中学、海南鲁迅中学约 0.6 公里，近；距红沙码头菜市场约 0.75 公里，近；周边有幼儿园、酒店、银行、超市等，公共配套设施较齐全。

2-1-4. 周围环境状况

1）自然环境景观：区域内绿化率较高，小区绿化率较好，自然环境景观较好；

2）人文环境：估价对象位于三亚市吉阳区红沙社区榆亚大道，人文环境较好；

3）景观：无特殊景观。

区位状况分析：目前该区域人文环境较好、自然环境较好，公共配套完善度较齐全、交通便捷度便捷，区域内住宅、商业物业交易投资较活跃、出租率较高。

2-2. 三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓 5#楼 1101 房

2-2-1. 位置状况：

（1）坐落：三亚市河东区凤凰路；

（2）方位：三亚市河东区凤凰路；

（3）与重要场所（设施）的距离：估价对象距三亚市第一中学约 0.85 公里，距海口海事法院三亚法庭约 0.93 公里，距金鸡岭农贸市场约 0.86 公里；

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

(4) 临街（路）状况：估价对象一面临凤凰路；

(5) 所在层/总楼层：估价对象所在建筑物层数为 11 层，建筑物总楼层为 18 层；

(6) 朝向：东北向；

2-2-2. 交通状况

(1) 道路状况：有凤凰路、金鸡岭路和荔枝沟路；

(2) 出入可利用交通工具：有公交及出租车通行率便捷，交通便捷度便捷；

(3) 交通管制情况：无交通管制；

(4) 停车方便程度：较方便。

2-2-3. 外部配套设施状况

(1) 基础设施：宗地内已建成海韵假日，宗地内外已达到六通（即宗地外通路、通电、通讯、通气、供水、排水），基础设施齐全；

(2) 公共服务设施：距三亚市第一中学约 0.85 公里，近；距金鸡岭农贸市场约 0.86 公里，近；周边有幼儿园、酒店、银行、超市等，公共配套设施齐全。

2-2-4. 周围环境状况

1) 自然环境景观：区域内绿化率高，小区绿化率较优，自然环境景观较好；

2) 人文环境：估价对象位于三亚市河东区凤凰路，人文环境较好；

3) 景观：无特殊景观。

区位状况分析：目前该区域人文环境较好、自然环境较好，公共配套完善度齐全、交通便捷度便捷，区域内住宅、商业物业交易投资较活跃、出租率较高。

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

2-3. 三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房

2-3-1. 位置状况:

- (1) 坐落: 三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口;
- (2) 方位: 三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口;
- (3) 与重要场所(设施)的距离: 估价对象距三亚华侨中学约0.64公里, 距三亚公安局约0.1公里, 距金鸡岭农贸市场约0.3公里;
- (4) 临街(路)状况: 估价对象临凤凰路和临迎宾路;
- (5) 所在层/总楼层: 估价对象所在建筑物层数为12层, 建筑物总楼层为29层;
- (6) 朝向: 南航三亚总部基地综合楼1204房至1208房为西向, 南航三亚总部基地综合楼1209房至1210房为北向; 南航三亚总部基地综合楼-2B018房、-2B036房、-2B120房不做朝向描述;

2-3-2. 交通状况

- (1) 道路状况: 有凤凰路、迎宾路;
- (2) 出入可利用交通工具: 有公交及出租车通行率便捷, 交通便捷度便捷;
- (3) 交通管制情况: 无交通管制;
- (4) 停车方便程度: 较方便。

2-3-3. 外部配套设施状况

- (1) 基础设施: 宗地内已建成南航三亚总部基地综合楼, 宗地内外已达到六通(即宗地外通路、通电、通讯、通气、供水、排水), 基础设施齐全;
- (2) 公共服务设施: 距三亚华侨中学约0.64公里, 近; 距金鸡岭农

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

贸市场约 0.3 公里，近；周边有幼儿园、酒店、银行、超市等，公共配套设施齐全。

2-3-4. 周围环境状况

1) 自然环境景观：区域内绿化率高，小区绿化率一般，自然环境景观较好；

2) 人文环境：估价对象位于三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口，人文环境较好；

3) 景观：无特殊景观。

区位状况分析：目前该区域人文环境较好、自然环境较好，公共配套完善度齐全、交通便捷度便捷，区域内住宅、商业物业交易投资较活跃、出租率较高。

3、实物状况描述与分析

3-1. 三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼 303 房

3-1-1. 土地实物状况描述与分析：

(1) 名称：三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房分摊土地使用权。

(2) 面积、用途、使用年限：根据估价委托人提供的相关资料，可知分摊土地使用权面积为12.5m²，土地用途为城镇混合住宅用地，土地终止日期为2078年10月15日，至价值时点剩余使用年限为56.99年。

(3) 形状：根据估价委托人提供的相关资料，分摊土地所在宗地土地形状为较不规则多边形，形状对房地产开发有一定影响。

(4) 地形、地势：地势较好，地形较好，符合建设要求。

(5) 地质：地质情况较好，承载力较好。

(6) 开发程度：宗地内已建成红沙海岸（半岛蓝湾），宗地内外达到

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

六通（即宗地外通路、通电、通讯、通气、供水、排水）。

（7）土壤：土壤未受过污染。

土地实物状况分析：地理位置较好，地势较好，地形较好，土地的承载力较好，基础设施条件完善。

3-1-2. 建筑物实物状况描述与分析：

（1）建筑结构：钢筋混凝土结构；

（2）建筑面积：105.19m²；

（3）所在层/总楼层：估价对象所在层数为3层，建筑物总楼层为11层；

（4）设备设施：供水：暗装；供电：暗装；通讯：宽带；消防设施：消防栓、灭火器；电梯：有电梯；

（5）装饰装修：实地勘查时，估价对象房屋外墙为涂料、入户门为防盗门、内门为套门、室内装修：精装修；具体详见附件照片。

（6）平面布置及层高：估价对象平面布置合理，标准层高。

（7）使用状况：实地勘查时，于价值时点为空置。

（8）新旧程度：估价对象约于2012年建成，约8.5成新；

（9）维护状况：外墙维护状况较好，公共电梯维护状况较好，内装修维护较好。

建筑物实物状况分析：实地勘查时，估价对象公共部分维护较好，室内装修保养程度较好，维护状况较好。

3-2. 三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房

3-2-1. 土地实物状况描述与分析：

（1）名称：三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房分摊土地使用权。

（2）面积、用途、使用年限：根据估价委托人提供的相关资料，可知

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

分摊土地使用权面积为39.02m²，土地用途为城镇单一住宅用地，土地终止日期为2077年02月01日，至价值时点剩余使用年限为55.29年。

（3）形状：根据估价委托人提供的相关资料，分摊土地所在宗地土地形状为较不规则多边形，形状对房地产开发有一定影响。

（4）地形、地势：地势较好，地形较好，符合建设要求。

（5）地质：地质情况较好，承载力较好。

（6）开发程度：宗地内已建成海韵假日·休闲公寓，宗地内外达到六通（即宗地外通路、通电、通讯、通气、供水、排水）。

（7）土壤：土壤未受过污染。

土地实物状况分析：地理位置较好，地势较好，地形较好，土地的承载力较好，基础设施条件完善。

3-2-2. 建筑物实物状况描述与分析：

（1）建筑结构：钢筋混凝土结构；

（2）建筑面积：81.49m²；

（3）所在层/总楼层：估价对象所在层数为11层，建筑物总楼层为18层；

（4）设备设施：供水：暗装；供电：暗装；通讯：宽带；消防设施：消防栓、灭火器；电梯：有电梯；

（5）装饰装修：实地勘查时，估价对象房屋外墙为涂料、入户门为防盗门、内门为套门、室内装修：精装修；具体详见附件照片。

（6）平面布置及层高：估价对象平面布置合理，标准层高。

（7）使用状况：实地勘查时，于价值时点为空置。

（8）新旧程度：估价对象约于2008年建成，约7.8成新；

（9）维护状况：外墙维护状况较好，公共电梯维护状况较好，内装修维护较好。

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

建筑物实物状况分析：实地勘查时，估价对象公共部分维护较好，室内装修保养程度较好，维护状况较好。

3-3. 三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房

3-3-1. 土地实物状况描述与分析：

(1) 名称：三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房分摊土地使用权。

(2) 面积、用途、使用年限：根据估价委托人提供的相关资料，分摊土地使用权信息详见下表：

序号	坐落	土地用途	分摊土地使用权面积 (m ²)	终止日期	剩余使用年限
1	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房	商务金融用地	9.05	2057年01月09日	至价值时点，剩余使用年限为35.23年
2	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1205房		8.45		
3	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1206房		7.62		
4	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1207房		5.7		
5	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1208房		5.88		
6	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1209房		8.33		
7	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1210房		8.35		

(3) 形状：根据估价委托人提供的相关资料，分摊土地所在宗地土地形状为较规则多边形，形状对房地产开发较有利。

(4) 地形、地势：地势较好，地形较好，符合建设要求。

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

(5) 地质：地质情况较好，承载力较好。

(6) 开发程度：宗地内已建成南航三亚总部基地综合楼，宗地内外达到六通（即宗地外通路、通电、通讯、通气、供水、排水）。

(7) 土壤：土壤未受过污染。

土地实物状况分析：地理位置较好，地势较好，地形较好，土地的承载力较好，基础设施条件完善。

3-3-2. 建筑物实物状况描述与分析：

(1) 建筑结构：钢筋混凝土结构；

(2) 建筑面积详见下表；

序号	坐落	建筑面积 (m ²)
1	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼 1204 房	58.58
2	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼 1205 房	54.66
3	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼 1206 房	49.3
4	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼 1207 房	36.9
5	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼 1208 房	38.04
6	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼 1209 房	53.89
7	三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼 1210 房	53.97

(3) 所在层/总楼层：估价对象所在层数为12层，建筑物总楼层为29层；

(4) 设备设施：供水：暗装；供电：暗装；通讯：宽带；消防设施：消防栓、灭火器；电梯：有电梯；

(5) 装饰装修：实地勘查时，估价对象房屋外墙为涂料、入户门为防盗门、室内装修：精装修；具体详见附件照片。

(6) 平面布置及层高：估价对象平面布置合理，标准层高。

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

(7) 使用状况：实地勘查时，于价值时点为空置。

(8) 新旧程度：估价对象约于2016年建成，约9.2成新；

(9) 维护状况：外墙维护状况较好，公共电梯维护状况较好，内装修维护较好。

建筑物实物状况分析：实地勘查时，估价对象公共部分维护较好，室内装修保养程度较好，维护状况较好。

3-4. 三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼-2B018房、-2B036房、-2B120房

3-4-1. 土地实物状况描述与分析：

三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼-2B018房、-2B036房、-2B120房所在宗地土地用途为商务金融用地，终止日期为2057年01月09日，至价值时点剩余使用年限为35.23年；根据估价委托人提供的相关资料，所在宗地土地形状为较规则多边形，形状对房地产开发较有利；地势较好，地形较好，符合建设要求；地质情况较好，承载力较好；宗地内已建成南航三亚总部基地综合楼，宗地内外达到六通（即宗地外通路、通电、通讯、通气、供水、排水）；土壤未受过污染。

3-4-2. 建筑物实物状况描述与分析：

三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼-2B018房、-2B036房、-2B120房所在楼栋建筑结构为钢筋混凝土结构；所在建筑物层数为-2层，建筑物总楼层为29层；所在建筑设备设施齐全；装饰装修：具体详见附件照片；实地勘查时，于价值时点为空置；约于2016年建成，约9.2成新；外墙维护状况较好，公共电梯维护状况较好。

4. 权益状况描述与分析

4-1. 三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

4-1-1、根据估价委托人提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》、《土地房屋登记卡》、《三亚市公安局海棠分局协助查封/解除查封通知书（回执）》{三公（海棠）封通[2019]2号}、《三亚市公安局海棠分局查封决定书（副本）》{三公（海棠）封字[2019]2号}显示，估价对象权益状况如下：

- （1）用途：估价对象土地用途为城镇混合住宅用地，房屋类型为住宅。
- （2）权利人：张丽娟；
- （3）共有情况：房屋单独所有；
- （4）用益物权设立情况：未知；
- （5）担保物权设立情况：未知；
- （6）租赁或占用情况：未设立；
- （7）拖欠税费情况：未知；
- （8）查封等形式限制权利情况：已被查封、本次评估不考虑查封等形式限制权利情况；
- （9）权属清晰情况：权属清晰无纠纷；

权益状况分析：估价对象产权清晰，无产权纠纷，正常使用情况良好，进入市场转让无特殊限定条件。

4-2. 三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓 5#楼 1101 房

4-2-1、根据估价委托人提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》、《土地房屋登记卡》、《三亚市公安局海棠分局协助查封/解除查封通知书（回执）》{三公（海棠）封通[2019]2号}、《三亚市公安局海棠分局查封决定书（副本）》{三公（海棠）封字[2019]2号}显示，估价对象权益状况

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

如下：

（1）用途：估价对象土地用途为城镇单一住宅用地，房屋类型为住宅。

（2）权利人：张丽娟；

（3）占有份额：100%；

（4）用益物权设立情况：未知；

（5）担保物权设立情况：未知；

（6）租赁或占用情况：未设立；

（7）拖欠税费情况：未知；

（8）查封等形式限制权利情况：已被查封、本次评估不考虑查封等形式限制权利情况；

（9）权属清晰情况：权属清晰无纠纷；

权益状况分析：估价对象产权清晰，无产权纠纷，正常使用情况良好，进入市场转让无特殊限定条件。

4-3. 三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房

4-3-1、根据估价委托人提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》、《土地房屋登记卡》和评估专业人员实地勘查显示，估价对象权益状况如下：

（1）用途：估价对象土地用途均为商务金融用地，房屋类型均为商业、商务办公。

（2）权利人：均为三亚神龙国际旅行社有限公司；

（3）共有情况：均为房屋单独所有；

（4）用益物权设立情况：未知；

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

(5) 担保物权设立情况：未知；

(6) 租赁或占用情况：未设立；

(7) 拖欠税费情况：未知；

(8) 查封等形式限制权利情况：已被查封、本次评估不考虑查封等形式限制权利情况；

(9) 权属清晰情况：权属清晰无纠纷；

权益状况分析：估价对象产权清晰，无产权纠纷，正常使用情况良好，进入市场转让无特殊限定条件。

4-4. 三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼-2B018房、-2B036房、-2B120房

4-4-1、根据估价委托人提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》、《土地房屋登记卡》、《三亚市公安局海棠分局协助查封/解除查封通知书（回执）》{三公（海棠）封通[2019]1号}、《三亚市公安局海棠分局查封决定书（副本）》{三公（海棠）封字[2019]1号}显示，估价对象权益状况如下：

(1) 用途：估价对象所在宗地土地用途为商务金融用地，现状用途均为停车位。

(2) 被查询人：均为董霞；

(3) 共有情况：未知；

(4) 用益物权设立情况：未知；

(5) 担保物权设立情况：未知；

(6) 租赁或占用情况：未设立；

(7) 拖欠税费情况：未知；

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

（8）查封等形式限制权利情况：已被查封、本次评估不考虑查封等形式限制权利情况；

（9）权属清晰情况：权属清晰无纠纷；

权益状况分析：估价对象产权清晰，无产权纠纷，正常使用情况良好，进入市场转让无特殊限定条件。

（五）价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，2021年10月16日起在委托人的领勘下，我司派员对估价对象进行了实地查勘，此次价值时点依据实地查勘日定为2021年10月16日。

（六）价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

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。

（七）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

定义：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。

本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

2、合法原则

定义：要求估价结果是在依法判定的估价对象下的价值或价格的原则。

本次估价在合法产权方面，以估价委托人提供的《土地房屋登记卡》、《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》为依据；在合法使用方面，以估价对象合法用途为依据；在合法处分方面，以估价对象容许的处分方式为依据。

3、价值时点原则

定义：要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

本次估价采用的法律、法规均为价值时点正在实施的法律、法规；相关市场交易资料、市场背景分析、取价依据等均以价值时点为基准，严格遵循价值时点原则。

4、替代原则

定义：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。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

5、最高最佳利用原则

定义：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。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。

本次估价中注册房地产估价师对估价对象所处区片进行了规划条件的调查分析，并以此与估价对象的合法用途进行了对比分析，得出估价对象能达到最有效使用的结论，也就是说能实现最有效使用。

（八）估价依据

1、国家有关法律法规、政策文件

(1) 《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，自2016年12月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修订，自2020年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订，本决定自2020年1月1日起施行）；

(4) 《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）；

(5) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，自2016年5月1日起施行）；

(6) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号，自2016年5月1日起施行）；

(7) 《海南经济特区土地管理条例》（根据2018年4月3日海南省第六届

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定》第五次修正）。

2、技术规程

(1) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

(2) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)。

3. 委托评估方提供的资料

(1) 《估价委托书》；

(2) 估价委托人提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》、《土地房屋登记卡》、《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》、《宗地图》、《三亚市公安局海棠分局协助查封/解除查封通知书（回执）》{三公（海棠）封通[2019]1号和2号}、《三亚市公安局海棠分局查封决定书（副本）》{三公（海棠）封字[2019]1号和2号}等资料。

4. 评估专业人员掌握和搜集的估价所需资料

(1) 评估专业人员实地查勘、拍照和记录；

(2) 价值时点海南省及三亚市房地产市场相关价格信息；

(3) 估价委托人提供的估价相关资料；

(4) 评估专业人员掌握和搜集的其他估价相关资料。

（九）估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

有开发或再开发潜力，能够正确判断最佳开发利用方式、能够预测开发完成价值的房地产估价。

1、估价方法适用性分析：

评估专业人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果可知估价对象所处区域类似房地产市场交易较活跃，租赁市场较活跃，因此适用比较法、收益法进行评估。具体分析如下：

1-1、比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象分别为①住宅，②商业、商务办公的房地产，所在区域类似房地产市场交易较活跃，比较实例较易搜集，采用比较法的基础条件充分，故适宜采用比较法对估价对象房地产进行估价。

1-2、收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象分别为①住宅，②商业、商务办公的房地产，估价对象所在区域类似房地产租赁市场较活跃，故适宜采用收益法对估价对象房地产进行估价。

1-3、成本法的适用性分析：成本法所得到的是一种积算价格，即是根据生产费用价值论，通过根据估价对象现有开发程度，估价假设在现有经济条件下，以在同一供需圈内通过重新开发建设，并达到现有估价对象现状，所需发生的成本、费用、税金和利润的现行标准为基础，我们认为该方法有一定的理论基础，可操作性较强，但房地产价格直接取决于效用而非成本，其估价结果可能与其实际价格水平有一定差异，故不适宜采用成本法。

1-4、假设开发法的适用性分析：估价对象所在楼盘已开发完成，维护状况较好，于价值时点不具有开发或再开发潜力（即在价值时点重新开发或再开发不经济），故不适宜采用假设开发法。

2、估价方法介绍

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

比较法原理：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。

$$\text{计算公式： } P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的调整系数。

收益法定义：收益法是预测估价对象的未来收益，利用资本化率或报酬率、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。

基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V——收益价值

A_i —— 未来第 i 年的净收益

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率

n —— 收益期（年）。

（十）估价结果


估价对象为三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼 303 房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓 5#楼 1101 房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼 1204 房至 1210 房房地产以及-2B018 房、-2B036 房、-2B120 房三个地下二层车位，在价值时点 2021 年

海南天悦拍卖有限公司拟进行房地产拍卖所涉及的位于三亚市吉阳区红沙社区红沙海岸（半岛蓝湾）16#楼303房、三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓5#楼1101房和三亚市吉阳区凤凰路和迎宾路交界口南航三亚总部基地综合楼1204房至1210房房地产以及-2B018房、-2B036房、-2B120房三个地下二层车位的市场价值估价

10月16日符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利下的市场价值为人民币¥12,721,081.00元整（大写人民币壹仟贰佰柒拾贰万壹仟零捌拾壹元整）。详见《估价结果明细表》。

（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
钟麟芬	4620140004		2021年10月27日
陈文庄	4620200017		2021年10月27日

（十二）实地查勘期

实地查勘期为2021年10月16日。

（十三）估价作业期

估价作业期为2021年10月16日至2021年10月27日。