

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：海南省海口市秀英区丘海大道 70 号紫泉花坊小区 1,665.07 m² 共计 32 套涉执住宅房地产处置司法鉴定评估

估价报告编号：海南方正【2020】房（估）字第 029 号

估价委托人：海南省海口市中级人民法院

估价机构名称：海南方正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李洪江（注册号：4620090008）

张耀海（注册号：4620150001）

估价报告出具日期：2020 年 08 月 10 日

目 录

| | |
|-----------------------|----|
| 一、致估价委托人函..... | 2 |
| 二、注册房地产估价师声明..... | 5 |
| 三、估价的假设与限制条件..... | 7 |
| 四、估价结果报告..... | 10 |
| (一) 估价委托人..... | 10 |
| (二) 估价机构..... | 10 |
| (三) 估价目的..... | 10 |
| (四) 估价对象..... | 10 |
| (五) 价值时点..... | 10 |
| (六) 价值类型..... | 14 |
| (七) 估价原则..... | 14 |
| (八) 估价依据..... | 15 |
| (九) 估价方法..... | 16 |
| (十) 估价结果..... | 18 |
| (十一) 注册房地产估价师..... | 18 |
| (十二) 实地查勘期..... | 19 |
| (十三) 估价作业期..... | 19 |
| 五、估价技术报告..... | 20 |
| (一) 估价对象描述与分析..... | 20 |
| (二) 市场背景描述与分析..... | 23 |
| (三) 估价对象最高最佳利用分析..... | 31 |
| (四) 估价方法适用性分析..... | 32 |
| (五) 估价测算过程..... | 34 |
| (六) 估价结果确定..... | 46 |
| 六、附 件..... | 50 |

一、致估价委托人函

海南省海口市中级人民法院：

受贵单位的委托，我们对海南省海口市秀英区丘海大道 70 号“紫泉花坊”小区 1,665.07 m² 共计 32 套涉执住宅房地产处置进行了司法评估鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），在进行现场查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，按照房地产估价程序，运用市场比较法和收益法对估价对象中的 B-4-803 号住宅的市场价值进行了评估测算，确定估价对象截止于本次价值时点 2020 年 07 月 16 日的市场价值总价小写为人民币 **20,923,153.00** 元，大写为人民币 **贰仟零玖拾贰万叁仟壹佰伍拾叁元整**，平均单价为 12,566.00 元/m²，估价对象评估的估价结果的单价和总价如下表：

估价结果明细汇总表

| 序号 | 楼栋 | 单元名 | 单元号 | 房号 | 建筑面积 (m ²) | 估价结果(元/m ²) | 估价结果(元) |
|----|-----|-----|------|------|------------------------|-------------------------|------------|
| 1 | A | 紫萱阁 | 1 单元 | 101 | 68.79 | 11,772.00 | 809,796.00 |
| 2 | B | 春华阁 | 4 单元 | 803 | 77.62 | 12,422.00 | 964,196.00 |
| 3 | | 春华阁 | 4 单元 | 1503 | 77.62 | 12,272.00 | 952,553.00 |
| 4 | | 春华阁 | 4 单元 | 1508 | 77.62 | 12,272.00 | 952,553.00 |
| 5 | | 夏荷阁 | 5 单元 | 1508 | 77.63 | 12,272.00 | 952,675.00 |
| 6 | | 夏荷阁 | 5 单元 | 301 | 70.19 | 12,572.00 | 882,429.00 |
| 7 | | 夏荷阁 | 5 单元 | 302 | 70.19 | 12,572.00 | 882,429.00 |
| 8 | | 秋实阁 | 6 单元 | 1108 | 77.63 | 12,572.00 | 975,964.00 |
| 9 | | 秋实阁 | 6 单元 | 1702 | 70.19 | 13,272.00 | 931,562.00 |
| 10 | | C | 冬青阁 | 7 单元 | 1802 | 70.13 | 10,822.00 |
| 11 | 冬青阁 | | 7 单元 | 1803 | 77.56 | 10,422.00 | 808,330.00 |
| 12 | D | 泉单阁 | 8 单元 | 601 | 39.04 | 12,722.00 | 496,667.00 |
| 13 | | 泉单阁 | 8 单元 | 708 | 46.90 | 12,672.00 | 594,317.00 |
| 14 | | 泉单阁 | 8 单元 | 701 | 39.04 | 12,772.00 | 498,619.00 |
| 15 | | 泉单阁 | 8 单元 | 801 | 39.04 | 12,822.00 | 500,571.00 |
| 16 | | 泉单阁 | 8 单元 | 901 | 39.04 | 12,872.00 | 502,523.00 |
| 17 | | 泉单阁 | 8 单元 | 1001 | 39.04 | 12,922.00 | 504,475.00 |
| 18 | | 泉单阁 | 8 单元 | 1101 | 39.04 | 12,972.00 | 506,427.00 |
| 19 | | 泉单阁 | 8 单元 | 1208 | 46.90 | 12,922.00 | 606,042.00 |

| | | | | | | | |
|----|---|-----|-------|-------|-------|-----------|------------|
| 20 | | 泉单阁 | 8 单元 | 1601 | 39.04 | 13,322.00 | 520,091.00 |
| 21 | E | 泉语阁 | 9 单元 | 1201 | 38.95 | 13,022.00 | 507,207.00 |
| 22 | | 泉语阁 | 9 单元 | 1501 | 38.95 | 13,172.00 | 513,049.00 |
| 23 | | 泉语阁 | 9 单元 | 1601 | 38.95 | 13,222.00 | 514,997.00 |
| 24 | | 泉语阁 | 9 单元 | 1602 | 38.95 | 13,222.00 | 514,997.00 |
| 25 | | 泉紫阁 | 10 单元 | 1008 | 46.63 | 12,822.00 | 597,890.00 |
| 26 | | 泉紫阁 | 10 单元 | 1202 | 38.96 | 13,022.00 | 507,337.00 |
| 27 | | 泉紫阁 | 10 单元 | 1208 | 46.63 | 12,922.00 | 602,553.00 |
| 28 | | 泉紫阁 | 10 单元 | 1301 | 38.96 | 13,072.00 | 509,285.00 |
| 29 | | 泉紫阁 | 10 单元 | 1501 | 38.96 | 13,172.00 | 513,181.00 |
| 30 | | 泉紫阁 | 10 单元 | 1601 | 38.96 | 13,222.00 | 515,129.00 |
| 31 | | 泉紫阁 | 10 单元 | 1602 | 38.96 | 13,222.00 | 515,129.00 |
| 32 | | 泉紫阁 | 10 单元 | 13A02 | 38.96 | 13,122.00 | 511,233.00 |
| 33 | | 合计数 | | | | 1,665.07 | — |

特别提示:

1、根据调查，估价对象所签订的《海口市商品房买卖合同》均已于 2011 年获得备案确认，但截止本次估价时点尚未取得《不动产权证书》，请相关方充分估计和认识办理产权登记及可能因此而引发的风险。

2、本次司法评估中，估价对象的建筑面积依据“尚未处置财产清单”和《海口市商品房买卖合同备案确认表》确定，可能与产权登记面积存在差异，最终建筑面积应当以产权登记的为准。

3、由于客观原因，现场查勘时未能进入到估价对象室内进行勘查，估价对象室内装饰装修状况是根据现场查勘时外围观察情况设定为毛坯或者简单装修，且简单装修成新率设定为一般，朝向、户型依据调查取得的图纸确定，可能与实际情况不符，进而会影响到估价结果的准确性，请相关方注意并恰当使用估价结果，由此引发的后果估价机构和注册房地产估价师不承担任何责任。

4、本估价结果不能被视为处置估价对象时可实现价格的保证以及处置估价对象时的交易定价，请正确理解估价结果的内涵，恰当使用估价报告和估价结果以实现本次估价目的。

5、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。

6、使用本估价报告实现估价目的需阅看报告第三章“估价的假设与限制条件”，并充分理解其内容含义。

7、现场查勘时，由于“紫泉花坊”小区物业管理公司拒绝提供估价对象的物业管理费缴费情况清单，无法确定估价对象是否拖欠物业管理费以及拖欠物业管理费的具体金额，请相关方自行核实。

估价结果及简要说明，请阅看《估价结果报告》。

估价的分析计算过程、估价依据及详细说明请阅看《估价技术报告》。

此 致

海南方正房地产评估有限公司

法定代表人：周运考

二〇二〇年八月十日

二、注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

(1) 我们在本估价报告中陈述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) 我们是按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）进行估价工作，撰写估价报告。

(5) 注册房地产估价师李洪江、张耀海已对本估价报告中的估价对象的四至、区位状况、实物状况进行了实地查勘并进行了记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、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检视的责任。我们对建筑物结构质量进行了必要的关注。

(6) 我们没有承接超出自己专业胜任能力和本估价机构业务范围的估价业务，若在估价业务中遇到部分超出自己专业胜任能力的工作，则会聘请具有相应专业胜任能力的专家或单位提供专业帮助。

(7) 本估价报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权属等资料由估价委托人提供，我们进行了审慎检查，但估价委托人应对其所提供的全部资料的合法性、准确性、真实性和完整性负责。

(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价值进行的合理估算，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。

(9) 我们根据相关规定及约定严格保守在执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密以及个人隐私，并妥善保管估价委托人提供的资料，未经估价委托人同意，不得擅自将其提供给其他个人和单位。

(10) 为了维护注册房地产估价师的良好社会形象及房地产估价行业声誉，我们恪守职业道德，勤勉尽责，没有迎合估价委托人或估价利害关系人的不当要求，也没有索贿、受贿或利用开展估价业务之便谋取不正当利益。

参加估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------------|
| 李洪江 | 4620090008 | | 2020年08月10日 |
| 张耀海 | 4620150001 | | 2020年08月10日 |

三、估价的假设与限制条件

1、一般假设

(1) 在价值时点不受任何权利限制，在公开市场上可以合法的进行转让、抵押、出租、投资入股等行为。

(2) 估价对象的权属、面积、用途等资料经检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假设该资料合法、真实、准确和完整。

(3) 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，交易双方都掌握完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

(4) 假设无抵押担保、租赁、查封、权属纠纷等事项。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

无背离事实的情况。

4、不相一致假设

无不相一致的情况。

5、依据不足假设

由于客观原因，现场查勘时未能进入到估价对象室内进行勘查，估价对象室内装饰装修状况是根据现场查勘时外围观察情况设定为毛坯或者简单装修，且简单装修成新率设定为一般，朝向、户型依据调查取得的图纸确定，出现了依据不足的情况，故假设估价对象室内装饰装修状况与设定相符，朝向、户型与图纸相符。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作其他任何用途，如果改变估价目的或若用于其他用途对使

用者造成损失，本公司及注册房地产估价师不承担任何责任。

(2) 本估价报告的使用期限为一年，自本估价报告出具之日起计算，在使用期限内使用本估价报告和估价结果，本估价报告和估价结果方可作为本次估价目的的参考，超过一年，需重新进行估价，但在使用本报告估价结果时应注意市场行情的变化，如若市场状况发生较大变化时应相应调整估价结果再使用或重新进行估价。

(3) 本估价报告的使用权归估价委托人所有，未经本公司允许，不得向人民法院和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(4) 任何单位和个人不能因取得本估价报告而成为估价报告的使用人。

(5) 估价报告需整体使用，不得采取摘录、引用等方式部分使用，不恰当的使用所造成的后果由使用者承担。

7、需要特别说明的事项

(1) 报告中数据运算全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算有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。

(2) 本估价结果不能被视为处置估价对象时可实现价格的保证以及处置估价对象时的交易定价，请正确理解估价结果的内涵，恰当使用估价报告和估价结果以实现本次估价目的。

(3) 因本次估价目的是为人民法院处置涉执财产提供价值参考，评估中不考虑抵押权、租赁等事项对估价结果的影响。

(4) 根据调查，估价对象所签订的《海口市商品房买卖合同》均已于 2011 年获得备案确认，但截止本次估价时点尚未取得《不动产权证书》，请相关方充分估计和认识办理产权登记及可能因此而引发的风险。

(5) 本次司法评估中，估价对象的建筑面积依据“尚未处置财产清单”和《海口市商品房买卖合同备案确认表》确定，可能与产权登记面积存在差异，最终建筑面积应当以产权登记的为准。

(6) 由于客观原因，现场查勘时未能进入到估价对象室内进行勘查，估价对象室内装饰装修状况是根据现场查勘时外围观察情况设定为毛坯或者简单装修，且简单装修成新率设定为一般，朝向、户型依据调查取得的图纸确定，可能与实际情况不符，进而会影响到估价结果的准确性，请相关方注意并恰当使用估价结果，由此引发的后果估价机构和注册房地产估价师不承担任何责任。

(7) 现场查勘时，由于“紫泉花坊”小区物业管理公司拒绝提供估价对象的物业管理费缴费情况清单，无法确定估价对象是否拖欠物业管理费以及拖欠物业管理费的具体金额，请相关方自行核实。

四、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：海南省海口市中级人民法院

(二) 估价机构

名称：海南方正房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91460000984088569W

法定代表人：周运考

单位地址：海口市龙华区国贸大道48号新达商务大厦2403室

房地产估价机构备案证书编号：[2019]琼(海口)房估证字第2003

号

备案等级：贰级

有效期限：2022年10月15日

成立日期：1996年02月14日

营业期限：1996年02月14日至2026年02月14日

经营范围：土地评估、房产评估、国有资产评估、工程预算、价格咨询服务；财物价格鉴证；企业信用等级评估；项目评估；经济案件价格鉴证。

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、区位状况

估价对象位于海南省海口市秀英区丘海大道70号紫泉花坊小区。影响住宅房地产价值的主要区位因素有商服繁华程度、交通条件、基础设施配套完善程度、公共服务配套设施完善程度、环境和景观、人口状况，具体区位状况如下：

(1) 紫泉花坊小区处于海口市秀英区中心城区，东至海口安妥

快机动车检测中心，南至万海口熹熹花园别墅，西至万花坊小区，北至铂金华府小区。小区出入口设置在东面，由一条80-90米长的水泥支路与海口市交通型主干道丘海大道相接通，区域内有丘海大道、南海大道、秀英大道三条主干道，主、次干道及支路纵横交错，距海秀快速路（海秀立交桥互通）约1.4公里，小区出口北面临近美俗路、滨涯路与丘海大道的交汇处，周边零售商业、娱乐、餐饮等服务业集聚度较高，商服繁华程度较高，但距海口市秀英区海玻市场、鹏泰兴购物广场、吉玛隆购物广场等传统商服繁华中心尚有约1.8公里距离。

（2）估价对象所在区域属于海口市秀英区主城区内，东面临近海口市交通型主干道丘海大道，丘海大道南连接南海大道，北通海秀快速路、滨海大道等主通主干道，区域内已形成由主、次干道及支路纵横交错的密集路网，四通八达，道路绿化、路灯、通讯、排水等设施设置较完善，东临近有线海南基地公交站，北距美俗路的万花坊公交站约280米，有23、82、93、17、31、36、54等共计11路公交车经过，城市内的公共交通方便快捷，距海口汽车西站约1.9公里，距高铁秀英站约2.4公里，距海口港（原秀英港）及港口汽车站约3.4公里，对外交通较方便。

（3）经现场调查，估价对象已燃气入户，区域内的基础设施配套达到“六通”（即：通路、通电、通讯、供水、供气、排水），配置水平高，道路已形成网络，路灯、绿化等设置较完善，电力供应充分，保障率较高，通讯方便快捷，移动电话通信信号稳定，装机容量充足，生活用自来水供应保障高，基本能满足日常生活用水，排水管网设置较完善，雨污分流，暗沟排污，排水条件正在进一步逐步提高和完善，基本设施配套完善。

（4）海口市秀英区主城区南北跨度短，东西跨度长，北沿线为西秀海滩公园、假日海滩等滨海旅游区，紫泉花坊小区距西秀海滩公园约5公里，距假日海滩海滨浴场约8.5公里，但紫泉花坊小区周边的

2000米以内，有海南省人民医院、海玻市场、鹏泰兴购物广场、秀英农贸市场、海口市第十四中学、海口市海瑞学校、海口市滨涯幼儿园、海南省农垦直属第三小学、海南省农垦中学、苏南村镇银行秀英支行、中国民生银行滨涯路社区支行、中国邮政储蓄银行美华路支行、中国银行海口秀华路支行等，公共服务设施配套较完善。

(5) 紫泉花坊小区周围有万花坊、水云天、海口熹熹花园别墅、蓝海佳园等较多居住小区，区域内居住人口密集，不临河、水库、山、广场等，丘海大道为海口市交通型主干道，有较多的大型货运车辆通行，有一定口噪音、灰尘等污染，环境一般，景观一般。

具体区位状况可参见本报告附件：估价对象位置示意图。

2、实物状况

紫泉花坊小区共分 A、B、C、D、E 栋楼，南北排列布局，钢混结构 18 层，有地下室，小区用地面积为 11,569.66 m²，规划容积率为 3.0，绿化率 35.65%，小区以一居室和二居室户型为主，建成于 2011 年左右，小区配套有休闲、景观设施及泳池，外墙主要刷墙漆，墙面色泽较鲜明，外观较新。

根据海南省海口市中级人民法院“(2018)琼 01 执恢 195 号”《委托书》，估价对象为紫泉花坊小区内 A 栋紫萱阁 1 单元 101 房等共计 32 套住宅房地产，建筑面积合计为 1,665.07 m²，估价对象的明细清单如下表：

估价对象明细清单

| 序号 | 楼栋 | 单元名 | 单元号 | 房号 | 建筑面积 (m ²) | 朝向 | 室内装饰装修状况 |
|----|----|-----|------|------|------------------------|----|----------|
| 1 | A | 紫萱阁 | 1 单元 | 101 | 68.79 | 南 | 毛坯 |
| 2 | B | 春华阁 | 4 单元 | 803 | 77.62 | 北 | 简单装修 |
| 3 | | 春华阁 | 4 单元 | 1503 | 77.62 | 北 | 毛坯 |
| 4 | | 春华阁 | 4 单元 | 1508 | 77.62 | 北 | 毛坯 |
| 5 | | 夏荷阁 | 5 单元 | 1508 | 77.63 | 北 | 毛坯 |
| 6 | | 夏荷阁 | 5 单元 | 301 | 70.19 | 南 | 简单装修 |
| 7 | | 夏荷阁 | 5 单元 | 302 | 70.19 | 南 | 简单装修 |
| 8 | | 秋实阁 | 6 单元 | 1108 | 77.63 | 北 | 简单装修 |
| 9 | | 秋实阁 | 6 单元 | 1702 | 70.19 | 南 | 简单装修 |

| | | | | | | | |
|----|-----|-----|-------|-------|-----------------|-------|------|
| 10 | C | 冬青阁 | 7 单元 | 1802 | 70.13 | 南 | 简单装修 |
| 11 | | 冬青阁 | 7 单元 | 1803 | 77.56 | 北 | 简单装修 |
| 12 | D | 泉单阁 | 8 单元 | 601 | 39.04 | 南 | 简单装修 |
| 13 | | 泉单阁 | 8 单元 | 708 | 46.90 | 北 | 简单装修 |
| 14 | | 泉单阁 | 8 单元 | 701 | 39.04 | 南 | 简单装修 |
| 15 | | 泉单阁 | 8 单元 | 801 | 39.04 | 南 | 简单装修 |
| 16 | | 泉单阁 | 8 单元 | 901 | 39.04 | 南 | 简单装修 |
| 17 | | 泉单阁 | 8 单元 | 1001 | 39.04 | 南 | 简单装修 |
| 18 | | 泉单阁 | 8 单元 | 1101 | 39.04 | 南 | 简单装修 |
| 19 | | 泉单阁 | 8 单元 | 1208 | 46.90 | 北 | 简单装修 |
| 20 | | 泉单阁 | 8 单元 | 1601 | 39.04 | 南 | 简单装修 |
| 21 | | E | 泉语阁 | 9 单元 | 1201 | 38.95 | 南 |
| 22 | 泉语阁 | | 9 单元 | 1501 | 38.95 | 南 | 简单装修 |
| 23 | 泉语阁 | | 9 单元 | 1601 | 38.95 | 南 | 简单装修 |
| 24 | 泉语阁 | | 9 单元 | 1602 | 38.95 | 南 | 简单装修 |
| 25 | 泉紫阁 | | 10 单元 | 1008 | 46.63 | 北 | 简单装修 |
| 26 | 泉紫阁 | | 10 单元 | 1202 | 38.96 | 南 | 简单装修 |
| 27 | 泉紫阁 | | 10 单元 | 1208 | 46.63 | 北 | 简单装修 |
| 28 | 泉紫阁 | | 10 单元 | 1301 | 38.96 | 南 | 简单装修 |
| 29 | 泉紫阁 | | 10 单元 | 1501 | 38.96 | 南 | 简单装修 |
| 30 | 泉紫阁 | | 10 单元 | 1601 | 38.96 | 南 | 简单装修 |
| 31 | 泉紫阁 | | 10 单元 | 1602 | 38.96 | 南 | 简单装修 |
| 32 | 泉紫阁 | | 10 单元 | 13A02 | 38.96 | 南 | 简单装修 |
| 33 | 合计 | —— | —— | —— | 1,665.07 | —— | —— |

由于未能进入到各套住宅室内进行查勘，根据调查取得的户型图显示，上表中第 1 项为 3 房 2 厅复式住宅，第 2-11 项为 2 房 2 厅平层住宅，其余项为 1 房 1 厅平层住宅，室内装饰装修是根据现场查勘时的外围观察综合判断进行设定，设定为毛坯和简单装修，简单装修设定为成新率一般，可能存在与估价对象室内实际状况不符。

具体实物状况可参见本报告附件：估价对象照片。

3、权益状况

根据估价委托人移交的相关材料显示，紫泉花坊小区具有“海口市国用（2007）第 009176 号”《国有土地使用证》，载明的土地总面积为 13,456.09 m²，使用权类型为出让，土地用途为城镇单一住宅用地，为按份共有宗地，其中：海南秦江房地产开发有限公司分摊的面积为 11,569.66 m²（包括已取消的原规划路面积），郑美娜分摊面

积为 1,886.43 m²。紫泉花坊小区的总占地面积为海南秦江房地产开发有限公司分摊的面积为 11,569.66 m²，土地使用权的终止日期为 2059 年 01 月 23 日，截止本次估价的价值时点的土地使用权剩余使用年限为 38.5 年。

估价对象已签订了《海口商品房买卖合同》，并已于 2011 年经备案确认，买受人均为西安市长安区华龙实业有限公司，同时具备有“建字第 2008A0080 号”《建设工程规划许可证》和 20090010 号《商品房预售许可证》，但估价对象不具有《房屋所有权证》和国有土地使用权分割证，目前也未取得《不动产权证书》，权属欠清晰。

另外，估价对象部分已入住和使用，由于被申请方未到场，委托法院移交的材料中也没有关于房屋租赁的资料，无法确定是否为租赁关系，现场查勘时，到场的申请方介绍无抵押担保等他项权利，故本次评估不考虑租赁权的影响。

具体权益状况可参见本报告的相关附件资料。

（五）价值时点

房地产估价是对某一时点的房地产状况提出价值结论，选择现场查勘日作为价值时点可以与估价对象的现时状况保持一致，能更好的服务于本次估价目的，所以，选择现场查勘日 2020 年 07 月 16 日作为本次估价的价值时点。

（六）价值类型

本次估价所评估的是估价对象的市场价值。

市场价值是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价值。

（七）估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

（1）独立、客观、公正原则：注册房地产估价师应当站在中立

的立场上，不受任何单位和个人的非法干预，从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，不偏袒相关当事人中的任何一方。

(2) 合法原则：房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提。

(3) 最高最佳利用原则：根据估价对象所在的区位和当地的法规和政策，在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，经过充分合理的分析，能给估价对象带来最高收益的使用。

(4) 替代原则：房地产价值遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。

(5) 估价时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同估价时点，同一宗房地产往往具有不同的价值水平，对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在估价时点已知或假设状况为准。

(八) 估价依据

1、法律、法规、规范性文件及国家标准

(1) 《中华人民共和国物权法》（第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年08月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

(3) 《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，现予公布，自2016年12月1日起施行）；

(4) 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》（财税〔2016〕36号）；

(5) 《海南经济特区城市房地产价值评估管理规定》(2005年3月31日海南省第三届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过)；

(6) 中华人民共和国住房和城乡建设部于2015年04月08日发

布,2015年12月01日实施的《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(7)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2003)。

2、行为依据

(1)海南省海口市中级人民法院“(2018)琼01执恢195号”《委托书》。

3、权属依据

(1)“海口市国用(2007)第009176号”《国有土地使用证》;

(2)海口市商品房买卖合同备案确认表。

4、取价依据及相关参数资料

(1)估价人员走访调查取得的海口市秀英区主城区范围内的二手住宅交易案例资料;

(2)海口市秀英区主城区范围内二手住宅的租金资料;

(3)估价对象周边类似二手住宅成交价格等参考资料;

(4)紫泉花坊小区的户型图、平面布置图;

(5)海口市商品房买卖合同备案确认表和委托人移交的“尚未处置房产清单”等资料;

(6)估价机构所掌握的相关参数书籍等参数资料。

(九)估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),常用的房地产估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法等,根据估价对象的实际情况、估价目的、估价所需资料的齐全度等因素对可能适用的估价方法进行适宜性、应用的科学性分析后,最终决定选取市场比较法和收益法两种估价方法对估价对象进行评估。在选取可能适用的估价方法时有以下考虑:

(1)本次评估的是估价对象为房地合一的价格,包括房屋建筑物和相应土地使用权的价格,而基准地价系数修正法只能求取土地使用权价格,故基准地价系数修正法不能采用。

(2) 估价对象部分已入住和使用，未入住的也存在潜在收益，未来收益额、收益年限、报酬率也可以合理确定，收益法也适宜采用，故本次评估选取收益法作为一种估价方法。

(3) “紫泉花坊”小区已建成并入住多年，外观较新，户数较多，从当前住宅房地产价格水平和经济可行性角度考量，明显已不具有开发潜力和再开发潜力，故不能采用假设开发法进行评估。

(4) 成本法是指求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧或者将重新购建价格乘以估价对象成新率来求取估价对象价格的方法。成本法求取的估价结果是一种积算价格，比较平均化，而本次估价对象是“紫泉花坊”小区全部住宅中的 32 套不同户型、不同楼层、不同朝向的住宅，并且还要受历史资料齐全度的影响，故不能采用成本法评估。

(5) 市场比较法本质是以房地产的实际成交价值为导向来求取估价对象的价格。估价对象为“紫泉花坊”小区中的不同户型的 32 套住宅，市场上类似住宅的交易较为活跃，市场比较发达，类似住宅的交易实例较多，故本次评估选取市场比较法作为一种估价方法。

综上描述和分析，本次评估选用市场比较法和收益法进行评估。所选取的估价方法的含义和基本表达公式如下：

① 市场比较法是指选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价值进行适当的处理来求取估价对象价值的方法，市场比较法的基本表达公式如下：

比准价格 = 可比实例成交价值 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 个别状况调整系数

② 收益法是指预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率（折现率）将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法，具体收益模型公式如下：

$$V=A \div (Y-g) \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\}$$

式中：V——房地产在估价时点的收益价值

A——房地产的未来年净收益，通常简称年净收益

Y——房地产的报酬率（折现率）

g——房地产净收益的年增长率

n——房地产的收益期限，通常为收益年限

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过实地查勘与市场调查，采用选取的估价方法，全面分析了影响估价对象的有利和不利因素，经过认真仔细的分析、测算和判断，确定估价对象截止于价值时点 2020 年 07 月 16 日的市场价值总价小写为人民币 20,923,153.00 元，大写为人民币贰仟零玖拾贰万叁仟壹佰伍拾叁元整，平均单价为 12,566.00 元/m²，估价对象评估的估价结果的单价和总价如下表：

估价结果明细汇总表

| 序号 | 楼栋 | 单元名 | 单元号 | 房号 | 建筑面积 (m ²) | 估价结果(元/m ²) | 估价结果(元) |
|----|-----|-----|------|------|------------------------|-------------------------|------------|
| 1 | A | 紫萱阁 | 1 单元 | 101 | 68.79 | 11,772.00 | 809,796.00 |
| 2 | B | 春华阁 | 4 单元 | 803 | 77.62 | 12,422.00 | 964,196.00 |
| 3 | | 春华阁 | 4 单元 | 1503 | 77.62 | 12,272.00 | 952,553.00 |
| 4 | | 春华阁 | 4 单元 | 1508 | 77.62 | 12,272.00 | 952,553.00 |
| 5 | | 夏荷阁 | 5 单元 | 1508 | 77.63 | 12,272.00 | 952,675.00 |
| 6 | | 夏荷阁 | 5 单元 | 301 | 70.19 | 12,572.00 | 882,429.00 |
| 7 | | 夏荷阁 | 5 单元 | 302 | 70.19 | 12,572.00 | 882,429.00 |
| 8 | | 秋实阁 | 6 单元 | 1108 | 77.63 | 12,572.00 | 975,964.00 |
| 9 | | 秋实阁 | 6 单元 | 1702 | 70.19 | 13,272.00 | 931,562.00 |
| 10 | | C | 冬青阁 | 7 单元 | 1802 | 70.13 | 10,822.00 |
| 11 | 冬青阁 | | 7 单元 | 1803 | 77.56 | 10,422.00 | 808,330.00 |
| 12 | D | 泉单阁 | 8 单元 | 601 | 39.04 | 12,722.00 | 496,667.00 |
| 13 | | 泉单阁 | 8 单元 | 708 | 46.90 | 12,672.00 | 594,317.00 |
| 14 | | 泉单阁 | 8 单元 | 701 | 39.04 | 12,772.00 | 498,619.00 |
| 15 | | 泉单阁 | 8 单元 | 801 | 39.04 | 12,822.00 | 500,571.00 |
| 16 | | 泉单阁 | 8 单元 | 901 | 39.04 | 12,872.00 | 502,523.00 |
| 17 | | 泉单阁 | 8 单元 | 1001 | 39.04 | 12,922.00 | 504,475.00 |
| 18 | | 泉单阁 | 8 单元 | 1101 | 39.04 | 12,972.00 | 506,427.00 |

| | | | | | | | | |
|----|---|-----|-------|-------|-------|-----------|------------|---------------|
| 19 | | 泉单阁 | 8 单元 | 1208 | 46.90 | 12,922.00 | 606,042.00 | |
| 20 | | 泉单阁 | 8 单元 | 1601 | 39.04 | 13,322.00 | 520,091.00 | |
| 21 | E | 泉语阁 | 9 单元 | 1201 | 38.95 | 13,022.00 | 507,207.00 | |
| 22 | | 泉语阁 | 9 单元 | 1501 | 38.95 | 13,172.00 | 513,049.00 | |
| 23 | | 泉语阁 | 9 单元 | 1601 | 38.95 | 13,222.00 | 514,997.00 | |
| 24 | | 泉语阁 | 9 单元 | 1602 | 38.95 | 13,222.00 | 514,997.00 | |
| 25 | | 泉紫阁 | 10 单元 | 1008 | 46.63 | 12,822.00 | 597,890.00 | |
| 26 | | 泉紫阁 | 10 单元 | 1202 | 38.96 | 13,022.00 | 507,337.00 | |
| 27 | | 泉紫阁 | 10 单元 | 1208 | 46.63 | 12,922.00 | 602,553.00 | |
| 28 | | 泉紫阁 | 10 单元 | 1301 | 38.96 | 13,072.00 | 509,285.00 | |
| 29 | | 泉紫阁 | 10 单元 | 1501 | 38.96 | 13,172.00 | 513,181.00 | |
| 30 | | 泉紫阁 | 10 单元 | 1601 | 38.96 | 13,222.00 | 515,129.00 | |
| 31 | | 泉紫阁 | 10 单元 | 1602 | 38.96 | 13,222.00 | 515,129.00 | |
| 32 | | 泉紫阁 | 10 单元 | 13A02 | 38.96 | 13,122.00 | 511,233.00 | |
| 33 | | 合计数 | | | | 1,665.07 | — | 20,923,153.00 |

(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 |
|-----|------------|----|------------------|
| 李洪江 | 4620090008 | | 2020 年 08 月 10 日 |
| 张耀海 | 4620150001 | | 2020 年 08 月 10 日 |

(十二) 实地查勘期

2020 年 07 月 16 日。

(十三) 估价作业期

2020 年 07 月 16 日至 2020 年 08 月 10 日。