

防伪码:20190129337041



房地产司法鉴定估价报告

(海南) 正理 (2019) 房 (估) 字第房 0010 号

估价项目名称: 文昌市会文镇会文圩南侧新市坡集贸市场佳霖佳商住楼
项目第 A 幢 1 单元 402 号房建筑面积为 122.83 平方米住
宅房地产司法鉴定市场价值评估

估价委托人: 文昌市人民法院

房地产估价机构: 海南正理房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 姓名: 苏世玲 注册号: 4620160007

姓名: 吴映如 注册号: 4620170006

估价报告出具日期: 二〇一九年一月十七日



海南正理房地产资产评估咨询有限公司

(海南)正理(2019)房(估)字第房0010号

致估价委托人函

文昌市人民法院：

受贵院委托，我司对文昌市会文圩南侧新市坡集贸市场佳霖佳商住楼项目第A幢1单元402号房建筑面积为122.83平方米住宅房地产市场价值进行了评估。

受理委托后，由文昌市人民法院主办人员主持，注册房地产估价师遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，对文昌市人民法院执行借款合同纠纷一案之目的，而委托评估位于文昌市会文圩南侧新市坡集贸市场佳霖佳商住楼项目第A幢1单元402号房建筑面积为122.83平方米住宅房地产进行了核对，并做了必要的市场调查与征询。在此基础上，遵循房地产估价的有关规范，对估价对象房地产市场价值进行了评估测算。

估价目的：为文昌市人民法院执行案件提供房地价值参考依据。

估价对象：位于文昌市会文圩南侧新市坡集贸市场佳霖佳商住楼项目第A幢1单元402号房建筑面积为122.83平方米住宅房地产，估价对象规划用途为住宅，室内为毛坯；位于A幢1单元第4层（地上6层）；钢混结构，电梯房；权利人为杨志敏。财产范围包括建筑物、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：2018年12月19日，为实地查勘之日。

价值类型：估价对象房地产在估价价值时点在公开市场上最可能形成

的含增值税价格，包括建筑物及其分摊国有出让土地使用权价值。

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。

估价方法：本次评估采用成本法和收益法。

估价结果：评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经过认真的分析和严密、细致的测算，对文昌市人民法院委托估价的位于文昌市会文圩南侧新市坡集贸市场佳霖佳商住楼项目第 A 幢 1 单元 402 号房建筑面积为 122.83 平方米住宅房地产于 2018 年 12 月 19 日的房地价值形成估价意见如下：

房地产单价：4572元/平方米

建筑面积：122.83平方米

房地产总价：561579元

人民币大写：伍拾陆万壹仟伍佰柒拾玖元整

估价的结果及有关说明，请见后附的《房地产估价结果报告》。

估价的分析计算过程和有关技术依据请查阅《房地产估价技术报告》。

随函附送（海南）正理（2019）房（估）字第房 0010 号《房地产司法鉴定估价报告》一式六份。

此 致

法定代表人签章：

海南正理房地产资产评估咨询有限公司

二〇一九年一月十七日



目 录

一、房地产估价机构承诺.....	1
二、注册房地产估价师声明.....	2
三、估价假设与限制条件.....	3
(一) 一般假设.....	3
(二) 未定事项假设.....	4
(三) 背离事实假设.....	4
(四) 不相一致假设.....	4
(五) 依据不足假设.....	5
(六) 估价报告使用限制.....	5
四、房地产估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 案情摘要及估价过程.....	11
(六) 价值时点.....	13
(七) 价值类型.....	13
(八) 估价原则.....	13
(九) 估价依据.....	14
(十) 估价方法.....	17
(十一) 估价结果.....	19
(十二) 注册房地产估价师.....	19
(十三) 实地查勘期.....	20
(十四) 估价作业期.....	20
(十五) 估价报告应用有效期.....	20
五、房地产估价技术报告.....	21
(一) 估价对象描述与分析.....	21
(二) 市场背景描述与分析.....	23
(三) 最高最佳利用分析.....	34
(四) 估价方法适用性分析.....	36
(五) 估价测算过程.....	40
(六) 估价结果确定.....	63
六、附 件.....	65
1、《海南省文昌市人民法院司法鉴定委托书》(2018)文法评字第 29 号(复印件)	
2、《期房抵押申请备案登记表》(复印件)	
3、《房产抵押合同》(复印件)	
4、《强制执行申请书》(复印件)	
5、《房屋所有权证》文昌市房权证文房证字第 50851 号(复印件)	
6、《国有土地使用证》文国用(2012)第 W0402414 号(复印件)	
7、《商品房买卖合同》编号:GF-2000-0171(复印件)	
8、《公用建筑面积分层汇总表》(复印件)	
9、《建筑工程施工许可证》编号:460022201001150201(复印件)	
10、《文昌市建设工程规划许可临时证》文建规管字 2009 第 282 号(复印件)	
10、估价对象照片	
11、估价对象位置示意图	
12、房地产估价机构营业执照和资质证书(复印件)	
13、准予变更登记通知书(复印件)	
14、评估人员资格证书(复印件)	
15、缴费通知单	

一、房地产估价机构承诺

本公司具有从事本次评估项目合法的资质和营业许可，并具有完成该估价行为的专业技术能力，同时，对评估的行为后果负责。本公司郑重承诺：

1 实行司法鉴定估价公开制度。公开的内容包括：

1.1 房地产估价机构资质、评估人员的姓名和执业资格；

1.2 估价日程；

1.3 估价方法，估价标准及所依据的法律、法规和技术规范；

1.4 估价证据资料（应当保密的除外）；

1.5 应听证勘误的初步估价结果，估价结论；

1.6 其他需公开的估价内容。

2 严格按照《民事诉讼法》及有关诉讼证据估价程序进行估价活动。遵循有关专业技术规范、技术路线进行专业技术工作，不违反已形成行业标准和公允的惯例。

3 不以估价的方式肯定或否定当事人须向法庭陈述并由法庭质证、认证的事实。

4 本估价报告除向估价委托人提供正本，并按估价管理规范向有关管理机构报备、送审外，本估价机构承诺不制作本估价报告副本、复印件交付估价委托人以外的第三人，并对估价委托人、当事人提供的估价证据资料及在估价过程中所了解的估价对象有关资料保密。

海南正理房地产资产评估咨询有限公司

2019年1月17日

二、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）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。

（二）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估价假设和限制条件的限制。

（三）我们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。

（四）我们是依照《中华人民共和国资产评估法》及中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）注册房地产估价师苏世玲（注册号：4620160007）和注册房地产估价师吴映如（注册号：4620170006）于2018年12月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，评估人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，评估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勘查的责任。

（六）没有其他单位和个人对本估价报告提供专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
苏世玲	4620160007	 苏世玲 4620160007 2019.01.17	2019年1月17日
吴映如	4620170006	 吴映如 4620170006 2020.08.14	2019年1月17日

三、估价假设与限制条件

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定房屋结构等是安全的。

3、房地产市场供求关系、市场结构保持相对稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，且有合理的时间达成交易。

5、不考虑特殊买家的附加出价。

6、报告有效期内房地产、建筑市场价格没有太大的波动。

7、报告有效期内政府有关税率、利率政策是相对稳定的，并没有发生重大变化。

8、遵守相关法律、法规和《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，对估价对象在价值时点特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册房地产估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是估价委托人和相关当事方的责任。注册房地产估价师执行评估业务，应当对评估结论的合理性承担责任，但评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

9、本估价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。本估价报告仅供本次目的使用，他项利用无效。

10、估价对象按规划用途作为住宅持续使用。

11、本次评估结果是以估价委托人提供的现有资料为前提。

（二）未定事项假设

1、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》文昌市房权证文房证字第50851号、《国有土地使用证》文国用（2012）第W0402414号、《建筑工程施工许可证》编号：460022201001150201和《文昌市建设工程规划许可临时证》文建规管字2009第282号，估价对象所在小区建筑面积为8072平方米、土地面积为19534.18平方米，估价对象所在小区实际容积率= $8072 \div 19534.18 \approx 0.41$ ，本次评估根据估价对象所在小区整体实际容积率设定估价对象容积率为0.41，存在未定事项假设。

2、根据估价委托人提供的《国有土地使用证》文国用（2012）第W0402414号，估价对象所在小区土地用途为商住用地，又根据估价委托人提供的《期房抵押申请备案登记表》和《商品房买卖合同》编号：GF-2000-0171，估价对象房屋用途为住宅，本次评估估价对象分摊土地用途按房屋用途设定为住宅用地，存在未定事项假设。

（三）背离事实假设

依据估价委托人提供《期房抵押申请备案登记表》及实地查勘咨询了解，估价对象存在抵押权，结合估价目的，本次评估不考虑抵押权对估价对象价值的影响，存在背离事实假设。

（四）不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《国有土地使用证》文国用（2012）

第W0402414号，估价对象所在小区土地用途为商住用地，又根据估价委托人提供的《期房抵押申请备案登记表》和《商品房买卖合同》编号：GF-2000-0171，估价对象房屋用途为住宅，本次评估估价对象分摊土地用途按房屋用途设定为住宅用地，存在不相一致假设。

2、根据《期房抵押申请备案登记表》，估价对象登记地址为文昌市会文圩南侧新市坡集贸市场佳霖佳商住楼项目第A幢1单元402号房，经估价人员的实地查勘，估价对象位于文昌市会文镇南侧会文镇市场佳霖佳商住楼项目名雅居A幢402号房，与证载房屋坐落信息存在不相一致，本次评估以法院执行人员及涉案相关当事人指认的估价对象为准，报告中地址以证载坐落为准。

（五）依据不足假设

1、本次评估是以估价对象拥有合法分摊的国有出让土地使用权条件下进行评估的，故本估价报告提供的估价结果是指房地产公开市场价值，包含了所占国有出让土地使用权价格。至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴而实际未缴税、费，则应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、因估价对象未办理单独的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，估价对象所在小区整体办理了《房屋所有权证》文昌市房权证文房证字第50851号和《国有土地使用证》文国用（2012）第W0402414号，本次评估依据《期房抵押申请备案登记表》和《商品房买卖合同》设定估价对象房屋用途为住宅，建筑面积为122.83平方米，存在依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅供估价委托人、估价利害关系人和报告审查人

在报告应用有效期内，用于司法鉴定评估房地产市场价值提供参考依据，他项利用无效。且本估价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。

2、本估价报告没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响，因此本估价报告建议应用的有效期为一年（自出具报告日期起算），当以上影响房地产价格的因素发生较大变化时，应及时根据市场状况进行重新评估。

3、未经本公司书面同意和注册房地产估价师许可，本估价报告不得向估价委托人、估价利害关系人和估价报告审查人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或进行技术交流等。任何违规使用房地产估价报告和估价结果造成的损失及后果等法律责任，房地产估价机构和注册房地产估价师概不负责。

4、本估价报告附件是报告的重要组成部分，使用本估价报告时请仔细阅读附件。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使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

5、本次估价报告计算过程采用设置的EXCEL表格计算，可能存在按照报告中列示的数据计算造成的结果差异，评估结果以总价为准。

6、使用本报告前请扫描报告扉页右上角二维码，核实报告内容是否与防伪信息一致。如有信息差异，请及时与我公司联系。若报告

使用人发现报告内容与防伪信息不一致仍使用报告造成的任何法律风险与我公司无关。特此说明！

四、房地产估价结果报告

（一）估价委托人

名称：文昌市人民法院

地址：文昌市文城镇文清大道 305 号

（二）房地产估价机构

名称：海南正理房地产资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91460000713855543L

地址：海南省海口市龙华区椰海大道 321 号海南现代美居生活物流园（二期）A 区 B1104、B1109、B1110、B1111

法人代表：王云松

证书编号：[2017]琼建审房估证字第 1014 号

资质等级：壹级

有效期限：2020年12月04日止

联系人：李舒

联系电话：（0898）66116211

传真：（0898）66116212

（三）估价目的

为文昌市人民法院执行案件提供参考依据，对位于文昌市会文圩南侧新市坡集贸市场佳霖佳商住楼项目第 A 幢 1 单元 402 号房建筑面积为 122.83 平方米住宅房地产市场价值进行司法鉴定评估。

（四）估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《海南省文昌市人民法院司法鉴定委托

书》（2018）文法评字第 29 号，估价对象为位于文昌市会文圩南侧新市坡集贸市场佳霖佳商住楼项目第 A 幢 1 单元 402 号房建筑面积为 122.83 平方米住宅房地产价值，包含建筑物及其分摊的国有出让土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

（1）名称、座落：文昌市会文圩南侧新市坡集贸市场佳霖佳商住楼项目第 A 幢 1 单元 402 号房；

（2）规模：建筑面积为 122.83 平方米；

（3）用途：依据《期房抵押申请备案登记表》和《商品房买卖合同》，记载估价对象规划设计用途为住宅；室内为毛坯；

（4）权属：权利人为杨志敏。

根据估价委托人提供的《海南省文昌市人民法院司法鉴定委托书》[（2018）文法评字第 29 号]和《期房抵押申请备案登记表》，估价对象为位于文昌市会文圩南侧新市坡集贸市场佳霖佳商住楼项目第 A 幢 1 单元 402 号房建筑面积为 122.83 平方米的住宅房地产，估价对象基本信息如下表所示：

《期房抵押申请备案登记表》（抵押期房的基本情况说明）

权利人（甲）	名称	中国工商银行股份有限公司文昌支行		电话	63222553				
	地址	文昌市文城镇和平北路 2 号		经办人	符和俊				
抵押人（乙）	名称	杨志敏		电话	18889799983				
	地址	海口市海甸岛五西路		工作单位	海南诚工建设开发有限公司				
担保人（丙）	名称	文昌佳霖佳房地产开发有限公司		电话	18789393168				
	地址	文昌市会文镇企业街 A-2 号		经办人	陈秀玲				
房屋座落		文昌市会文圩南侧新市坡集贸市场佳霖佳商住楼项目第 A 幢 1 单元		房号	402 号				
房屋建筑面积 M ²	122.83	其中含共摊面积 M ²		房屋结构	框架	总层数		使用性质	住宅
						所在层数	4		

3、实物状况

(1) 土地基本状况

根据估价委托人的相关资料，估价对象未单独办理分割的《国有土地使用证》，又根据估价委托人提供的《国有土地使用证》文国用(2012)第W0402414号及估价人员的实地查勘，估价对象分摊土地位于文昌市会文圩南侧新市坡集贸市场佳霖佳商住楼，估价对象所在小区土地总面积为19534.18平方米，地号为04-08-001，图号为G039018，证载土地用途为商住，土地使用权类型为出让，土地终止日期为2054年3月2日，土地剩余使用年限为35.2年（自价值时点起算）。所在楼栋四至为东至新市坡集贸市场、南至佳霖佳商住楼第B幢、西至街巷、北至支路，形状较规则，宗地上已建成房屋，开发程度高，规划条件较好，所在区域实际基础设施开发程度达到宗地内外高配置“五通”（通路，通电，通讯，通水，排水）及宗地内建有房屋，土壤未明显受过污染，地形、地势较平坦，地基承载力较好，无异常水文地质现象，所在区域自然环境一般，人文环境一般。

(2) 建筑物基本状况

①公共部分

建筑类型	多层商住综合楼	结构形式	框架结构
外立面装饰	涂料	建成年代	2010年
楼道装饰	一座公共楼梯，水泥踏步、铁艺扶手及护栏，墙面、天棚为涂料刷白		
电梯装饰	一部普通载客梯，瓷砖地面及不锈钢面板		
层户数量	一层四户	通风空调系统	无
消防系统	消防栓箱	安保系统	无
通讯系统	有线电视网、电话线、宽带网线	水电计量系统	水表和电表出户

②户内部分

所在楼层	4层	户型	3房1厅1厨2卫1阳
朝向	南	通风采光情况	较好
现状用途	空置	使用情况	空置
维护保养及成新状况	维护保养较优，成新率为八成七	临街状况	临市场内道路
环境景观	街景		
室内装修	入户门为不锈钢防盗门，室内为混凝土批档，卫生间、厨房已预留接口		

(3) 小区状况

小区楼宇构成	2栋多层商住综合楼	交通组织方式	人车不分流
小区封闭性	封闭	有无物业管理公司	无
物业管理状况	不规范	景观及绿化	一般
车位状况	较不充足	小区临近交通最高道路级别	支路
小区配套设施	无	公交状况	无公交

(五) 案情摘要及估价过程

1、案情摘要

(1) 案由

文昌市人民法院执行申请执行人中国工商银行股份有限公司文昌支行与被执行人杨志敏、文昌佳霖佳房地产开发有限公司借款合同纠纷一案。

(2) 当事人

申请执行人：中国工商银行股份有限公司文昌支行

被执行人：杨志敏、文昌佳霖佳房地产开发有限公司

(3) 主要案情

估价对象是被执行人杨志敏名下房产。根据《海南省文昌市人民法院司法鉴定委托书》（2018）文法评字第29号，申请执行人中国工商银行股份有限公司文昌支行与被执行人杨志敏、文昌佳霖佳房地产开发有限公司借款合同纠纷涉案。

2、估价过程

2018年11月6日经随机选定海南正理房地产资产评估咨询有限公司为本次评估的房地产估价机构，接受文昌市人民法院的委托，估价单位海南正理房地产资产评估咨询有限公司指派苏世玲、吴映如担任本案评估人员。

2018年12月19日，由文昌市人民法院主办人员召集评估人员、当事人前往文昌市会文圩南侧新市坡集贸市场佳霖佳商住楼项目第A幢1单元402号房对标的物进行实地查勘，并在现场勘察笔录上作好记录，评估人员、申请执行人代理人均在现场勘查笔录上签名确认，被执行人缺席。

本次评估工作在文昌市人民法院主办人员的指导下，于2018年11月6日开始进行工作，评估人员在实地勘查的基础上，对委托估价对象进行了必要的市场调查，根据委托估价目的及估价委托人提供的有关资料，我们根据房地产估价的有关原则和规定，对评估范围内的房地产进行了评估和产权界定，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和产权查询，具体步骤如下：

- ①查阅估价委托人提供的相关资料等；
- ②到现场进行实地查勘；
- 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

评估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）提交正式报告阶段

于2019年1月17日出具（海南）正理（2019）房（估）字第0010号《房地产司法鉴定估价报告》一式六份。

（六）价值时点

本公司于2018年11月6日接受文昌市人民法院委托，并于2018年12月19日对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，确定本次评估的价值时点为2018年12月19日。

（七）价值类型

估价对象在价值时点的房地产公开市场价格为房地产现状条件下的公开含增值税价格，包括建筑物及其分摊国有出让土地使用权价值。

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額。

（八）估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求注册房地产估价师和房地产估价机构应站在中立的立场上，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。

2、合法原则

遵循合法原则，指估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、价值时点原则

遵循价值时点原则，指估价结果应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

遵循替代原则，指估价结果应与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用，指估价结果应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、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日通过并公布，自2016年12月1日起施行）

（2）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自2007年10月1日起施行。）

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28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》第二次修正，自2004年8月28日起施行。）

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布。根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订，2014年7月29日中华人民共和国国务院令第653号公布）

(5) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正）

(6) 《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》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日起施行。）

(7) 《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。）

(8) 《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。）

(9) 《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）

(10) 《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，自2005年1月1日起施行。）

(11) 《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，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）

(12) 《海南经济特区土地管理条例》（2018年4月3日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议通过关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定），自2018年4月3日起施行。）

(13) 《文昌市土地定级及基准地价评估成果报告》（海南省国土资源厅于2017年12月18日以公告〔2017〕12号《关于发布文昌市土地定级及基准地价成果的公告》予以实施。）

(14) 《海南省物价局、省财政厅、省住房和城乡建设厅关于调整城市基础设施配套费征收标准的通知》（琼价费管〔2010〕99号）

(15) 《海南省物价局、海南省财政厅、海南省人民防空办公室关于调整防空地下室易地建设费收费标准的通知》（琼价费管〔2010〕329号）

(16) 其他法律规定、政策文件等

2、本次评估采用的技术规程

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

3、估价委托人提供的估价所需资料

(1) 《海南省文昌市人民法院司法鉴定委托书》（2018）文法评字第29号（复印件）

(2) 《期房抵押申请备案登记表》（复印件）

(3) 《房产抵押合同》（复印件）

(4) 《强制执行申请书》（复印件）

(5) 《房屋所有权证》文昌市房权证文房证字第50851号（复印件）

(6) 《国有土地使用证》文国用（2012）第W0402414号（复印件）

(7) 《商品房买卖合同》编号：GF-2000-0171（复印件）

(8) 《公用建筑面积分层汇总表》（复印件）

(9) 《建筑工程施工许可证》编号：460022201001150201（复印件）

(10) 《文昌市建设工程规划许可临时证》文建规管字2009第282号（复印件）

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

注册房地产估价师现场核实、勘查、估价的数据资料及收集掌握的其他估价资料和本估价机构积累的相关估价信息。

（十）估价方法

房地产价格评估的主要有成本法、收益法、比较法、假设开发法以及用这些方法派生的其他方法等。根据估价对象的特点和估价目的及房地产估价理论、方法和文昌市房地产市场的实际情况，采用收益法，再采用成本法作为辅助方法进行评估，理由如下：

收益法：估价对象作为住宅收益性房地产，所在区域存在类似租赁实例，租金较易获得，宜采用收益法进行评估住宅房地产。收益法是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。

计算公式：

$$V = \frac{a_1}{r-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+r)^t}$$

其中：V—收益价值

a_1 —房地产未来第一年期间净收益

r—报酬率

g—净收益逐年递增的比率

V_t —期末转售收益

t—持有期（年）

成本法：房地产价值是取决于它的效用，并非它是所花的成本，开发建设成本的增加并不一定会增加它的价值，尤其是房地产实际开发成本的增加，不一定带来高的房地产价格，但对于社会客观平均开发成本而言，成本已为社会接受，应在价格中得到相应的体现。成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。所以，估价对象可以采用成本法求取估价对象房地产在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

计算公式：成本价值=房地产重置成本—建筑物折旧

其中土地价值采用基准地价系数修正法进行评估。

计算公式：

$$P_i = P \times P_y \times P_q \times (1 + K) \times IIS + D$$

式中：P_i—待估宗地地价

P—待估宗地对应的基准地价

P_y—土地用途修正系数

P_q—期日修正系数

K—待估宗地区域影响因素总修正值

IIS—待估宗地个别因素修正系数的乘积

D—土地基础设施开发程度修正值

其中：

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

K_i—第 i 个待估宗地区域因素修正系数

注：土地基础设施开发程度修正值=待估宗地所在区域实际土地基础设施开发程度对应开发费—基准地价对应的土地基础设施开发程度

(十一) 估价结果

评估人员根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，在合理的假设下，采用成本法和收益法对估价对象进行了专业分析、测算和判断。经过评估，文昌市人民法院委托估价的位于文昌市会文圩南侧新市坡集贸市场佳霖佳商住楼项目第A幢1单元402号房建筑面积为122.83平方米住宅房地产于2018年12月19日的房地产总价为人民币大写伍拾陆万壹仟伍佰柒拾玖元整（¥561579.00元），估价结果详见如下：

估价结果汇总表 (币种：人民币)

估价方法		成本法	收益法
结果	单价 (元/m ²)	6595	3224
	总价 (元)	810064	396004
评估价值	单价 (元/m ²)	4572	
	总价 (元)	561579	

(十二) 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名日期
苏世玲	4620160007	2019年1月17日
吴映如	4620170006	2019年1月17日

（十三）实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师自 2018 年 12 月 19 日进入估价对象现场进行查勘，并于 2018 年 12 月 19 日完成对估价对象的实地查勘。

（十四）估价作业期

本估价机构于 2018 年 11 月 6 日接受估价委托，2019 年 1 月 17 日出具估价报告，因此本估价报告的估价作业期为 2018 年 11 月 6 日至 2019 年 1 月 17 日。

（十五）估价报告应用有效期

本估价报告应用的有效期为壹年，自 2019 年 1 月 17 日起，至 2020 年 1 月 16 日止。