

防伪码:20180528248670



# 房地产司法鉴定估价报告

(海南) 正理 (2018) 房 (估) 字第 0296 号

估价项目：海南省澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区 5 号地块（现四季春城-温泉谷）1 号楼 15 层 1-A-1503 房建筑面积为 56.01 平方米住宅房地产市场价值司法鉴定

估价委托人：三亚市城郊人民法院

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：张美红 注册号：4620170005

姓名：苏世玲 注册号：4620160007

估价报告出具日期：2018 年 5 月 25 日



# 海南正理房地产资产评估咨询有限公司

(海南)正理(2018)房(估)字第0296号

## 致估价委托人函

三亚市城郊人民法院：

受贵院委托，我司对位于海南省澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区 5 号地块（现四季春城-温泉谷）1 号楼 15 层 1-A-1503 房建筑面积为 56.01 平方米住宅房地产市场价值进行了评估。

受理委托后，由三亚市城郊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，对三亚市城郊人民法院办理申请执行人郭玉华与被执行人李宝福民间借贷纠纷一案，而委托评估李宝福所拥有的位于海南省澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区 5 号地块（现四季春城-温泉谷）1 号楼 15 层 1-A-1503 房建筑面积为 56.01 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：**为三亚市城郊人民法院办理案件提供房地价值参考依据。

**估价对象：**位于海南省澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区 5 号地块（现四季春城-温泉谷）1 号楼 15 层 1-A-1503 房住宅房地产，建筑面积 56.01 平方米，估价对象实际用途为住宅；位于楼幢地上第 15 层；钢混结构，带电梯；房屋所有权人为李宝福。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 5 月 10 日，为进入室内实地查勘期。

**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价格，包括建筑物及其所占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：**本次评估采用比较法和收益法。

**估价结果：**估价人员根据估价目的，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，对三亚市城郊人民法院委托估价的位于海南省澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区 5 号地块（现四季春城-温泉谷）1 号楼 15 层 1-A-1503 房建筑面积为 56.01 平方米住宅房地产于 2018 年 5 月 10 日的房地价值形成估价意见如下：

房地产单价：9341 元/平方米

建筑面积：56.01 平方米

房地产总价：523189 元

人民币大写：伍拾贰万叁仟壹佰捌拾玖元整

注：由于产权人未办理《不动产权证书》，只进行了房屋登记备案。故估价对象处置时需办理相关的产权登记手续，本次评估结果未扣除相关税、费，提醒报告使用者注意。

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（2018）房（估）字第 0296 号《房地产司法鉴定估价报告》正式报告一式四份。

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

2018 年 5 月 25 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 .....	4
	(六) 估价报告使用限制 .....	5
四、	房地产估价结果报告 .....	7
	(一) 估价委托人 .....	7
	(二) 房地产估价机构 .....	7
	(三) 估价目的 .....	7
	(四) 估价对象 .....	7
	(五) 案情摘要及估价过程 .....	10
	(六) 价值时点 .....	12
	(七) 价值类型 .....	13
	(八) 估价原则 .....	13
	(九) 估价依据 .....	14
	(十) 估价方法 .....	15
	(十一) 估价结果 .....	16
	(十二) 注册房地产估价师 .....	17
	(十三) 实地查勘期 .....	17
	(十四) 估价作业期 .....	17
	(十五) 估价报告应用有效期 .....	18
五、	房地产估价技术报告 .....	19
	(一) 估价对象描述与分析 .....	19
	(二) 市场背景描述与分析 .....	22
	(三) 最高最佳利用分析 .....	32
	(四) 估价方法适用性分析 .....	34
	(五) 估价测算过程 .....	36
	(六) 估价结果确定 .....	56
六、	附 件 .....	58
	1、《海南省三亚市城郊人民法院司法鉴定委托书》(2018)三亚城郊法鉴字第 106 号(复印件)	
	2、《海南省三亚市城郊人民法院执行裁定书》(2018)琼 0271 执 927 号(复印件)	
	3、《澄迈县不动产登记中心情况说明》澄不动产说明函(2017)33440 号(复印件)	
	4、估价对象照片	
	5、估价对象位置图	
	6、售价、租金可比实例外观照片及位置图	
	7、房地产估价机构营业执照和资质证书(复印件)	
	8、估价人员资格证书(复印件)	
	9、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 房地估价机构资质、估价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

2018年5月25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）注册房地产估价师张美红（注册号：4620170005）和注册房地产估价师苏世玲（注册号：4620160007）于2018年5月10日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价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，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
张美红	4620170005		2018年5月25日
苏世玲	4620160007		2018年5月25日

参与本次估价的人员：沈

### 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、估价对象按现状用途保持持续使用。

11、本次评估以被执行人为小规模纳税人，并采用简易计税方式为前提估价。

## （二）未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《海南省三亚市城郊人民法院执行裁定书》（2018）琼0271执927号，估价对象现房已查封，结合估价目的不考虑查封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

根据估价委托人提供的《海南省三亚市城郊人民法院司法鉴定委托书》（2018）三亚城郊法鉴字第106号，委托估价的小区名称为宝信小区5号地块，根据估价人员的实地查勘，估价对象小区名称为四季春城-温泉谷小区。

## （五）依据不足假设

1、由于估价委托人未办理《不动产权证书》，根据估价人员调查了解和《澄迈县不动产登记中心情况说明》（澄不动产说明函〔2017〕33440号），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，原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、根据《澄迈县不动产登记中心情况说明》（澄不动产说明函〔2017〕33440号），估价对象尚未办理产权证书，合同备案号为CML000047188，



产权人为李宝福，房屋建筑面积为56.01平方米。本次估价以《澄迈县不动产登记中心情况说明》（澄不动产说明函〔2017〕33440号）记载房屋所有权人、建筑面积为准，估价对象存在依据不足假设。

3、由于估价委托人未能提供估价对象土地相关信息材料，无法确定估价对象分摊的土地使用年限，故本次评估收益期按建筑物剩余经济寿命设定，不考虑土地剩余使用年限长于或短于房屋剩余经济寿命对估价对象房地价值的影响。

4、由于估价委托人提供的材料中尚未明确估价对象是否存在抵押的情况，故本次评估不考虑抵押权对评估价值的影响，存在依据不足假设。

5、由于估价委托人未办理《不动产权证书》，证载房屋和土地用途不明确，根据实地查勘，估价对象现状用途为住宅，结合本次估价目的，本次估价按现状用途设定为住宅进行评估，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，用于估价房地产市场价格提供参考依据，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。

5、本报告附件是报告的重要组成部分，使用本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。

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

(海南)正理(2018)房(估)字第0296号

### (一) 估价委托人

名称：三亚市城郊人民法院

地址：海南省三亚市吉阳区榆亚路 669 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：海口市滨海新村588号海景湾大厦主楼17层

法人代表：王云松

资质等级：壹级

证书编号：[2017]琼建审房估证字第1014号

有效期限：2020年12月04日止

联系人：冼啟宇

联系电话：(0898) 36326211 (0898) 36326212

传真：(0898) 36326212

### (三) 估价目的

为三亚市城郊人民法院办理案件提供参考依据，对位于海南省澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区 5 号地块（现四季春城-温泉谷）1 号楼 15 层 1-A-1503 房建筑面积为 56.01 平方米住宅房地产市场价格价值进行评估鉴定。

### (四) 估价对象

#### 1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《海南省三亚市城郊人民法院司法鉴定委托书》

(2018) 三亚城郊法鉴字第 106 号，估价对象位于海南省澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区 5 号地块(现四季春城-温泉谷)1 号楼 15 层 1-A-1503 房建筑面积为 56.01 平方米住宅房地产市场价值，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

由于估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》，本次评估估价对象基本状况均依据估价人员实地查勘及估价委托人提供的《澄迈县不动产登记中心情况说明》（澄不动产说明函〔2017〕33440 号）为准。

(1) 名称、座落：海南省澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区 5 号地块（现四季春城-温泉谷）1 号楼 15 层 1-A-1503 房；

(2) 规模：建筑面积 56.01 平方米；

(3) 用途：实际用途为住宅；

(4) 权属：房屋所有权人为李宝福，土地所有权归国家所有。

根据估价委托人提供的《海南省三亚市城郊人民法院司法鉴定委托书》(2018) 三亚城郊法鉴字第 106 号，估价对象位于海南省澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区 5 号地块(现四季春城-温泉谷)1 号楼 15 层 1-A-1503 房，根据估价委托人提供的《澄迈县不动产登记中心情况说明》（澄不动产说明函〔2017〕33440 号），估价对象信息如下：

经查，截至 2017 年 06 月 23 日，李宝福（身份证号码：372323196809023316）名下登记一处位于金江镇金马大道西侧宝信小区 5 号地块 1 号楼（幢）15 层（层）1-A-1503（房号）的商品房，面积 56.01 平方米，于 2015 年 06 月 08 日登记备案，备案号 CML000047188。

## 3、实物状况

(1) 土地基本状况

估价对象分摊土地位于海南省澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区 5 号地块（现四季春城-温泉谷），东至金马大道、南至四季春城-东海轩、西至金马西路、北至海榆（西）线，形状一般规则，小区开发程度较高，所在区域实际基础设施开发程度达到高配置“六通一平”即通路、通电、通讯、通水、排水、通燃气及宗地内建有房屋，土壤未受过污染，地形、地势较平坦，无异常水文地质现象，无特殊城市规划限制条件，所在区域自然环境较好，人文环境较好。

(2) 建筑物基本状况

①公共部分

结构形式	钢混结构	建筑类型	高层
外立面装饰	防水涂料	建成年代	2012 年
电梯及轿厢装饰	2 部电梯，地面为瓷砖，不锈钢板面		
楼道装饰	公共楼梯为水泥踏步，内墙面涂料，不锈钢扶手		
走道装饰	地面为瓷砖，内墙为涂料并带有瓷砖踢线，顶棚为涂料		
层户均数量	一层 6 户	通风空调系统	无
消防系统	消防栓	安保系统	24 小时保安执勤
通讯系统	有线电视网、电话线、宽带网线	水电气计量系统	水表和表电出户，燃气表入户

②户内部分

所在楼层	第 15 层		户型	2 房 1 厅 1 卫 1 厨 1 阳台
朝向	南		通风采光情况	较优
现状用途	住宅		使用情况	现状为产权人家属作居住用房。
维护保养及成新状况	维护保养情况较好，房屋结构成新率为九成		所在楼栋是否临路	一面临金马大道
环境景观	街景			
室内装修	客厅	入户门为普通防盗门，地面为 80cm×80cm 瓷砖铺地；内墙为乳胶漆；天棚为石膏板吊顶。		
	卧室	室内门有实木门、木框玻璃推拉门，窗均为铝合金玻璃窗，地面均为瓷砖；内墙部分为乳胶漆、部分贴有墙纸；天棚均为乳胶漆。		
	厨房	厨房门为塑钢玻璃门，地面为瓷砖，内墙为瓷砖至顶，顶棚为铝扣板吊顶，内设有抽油烟机、煤气灶、整体橱柜。		
	卫生间	卫生间门为塑钢玻璃门，地面为瓷砖，内墙为墙砖到顶，天棚为铝扣板吊顶，内设有坐厕、洗手台、电热水器、淋浴喷头、普通水龙头。		
	阳台	地面为瓷砖，内墙为乳胶漆，顶棚为乳胶漆，设有铁艺护栏加不锈钢防盗窗。		

(3) 小区状况

小区楼宇构成	14 栋住宅楼	交通组织方式	小区内人车不分流
小区封闭性	封闭	物业管理公司	海南畅达来物业管理有限公司
物业管理状况	较规范	景观及绿化	较好
车位状况	地上停车位	小区临近交通最高道路级别	主干道
小区配套设施	儿童游乐设施、健身器材、羽毛球场、游泳池等	公交状况	附近经过的公交线路有 1 路、2 路、3 路。

(五) 案情摘要及估价过程

1、案情摘要

(1) 案由

申请执行人郭玉华与被执行人李宝福民间借贷纠纷一案。

(2) 当事人

申请执行人：郭玉华

被执行人：李宝福

### (3) 主要案情

估价对象是被执行人李宝福名下房产。根据《海南省三亚市城郊人民法院司法鉴定委托书》（2018）三亚城郊法鉴字第 106 号，申请执行人郭玉华与被执行人李宝福民间借贷纠纷一案。三亚市城郊人民法院于 2017 年 7 月 10 日作出（2017）琼 0271 民初 5008 号民事裁定书，查封了被执行人李宝福名下位于海南省澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区 5 号地块（现四季春城-温泉谷）1 号楼 15 层 1-A-1503 房（合同备案号：CML000047188）。

## 2、估价过程

2018 年 4 月 19 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估价的房地产估价机构，接受三亚市城郊人民法院的委托，估价单位海南正理房地产资产评估咨询有限公司指派张美红、苏世玲担任本案估价人员。

2018年5月10日上午，由三亚市城郊人民法院主办人员召集估价人员、当事人前往海南省澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区5号地块（现四季春城-温泉谷）1号楼15层1-A-1503房对标的物进行实地查勘，并在现场勘察笔录上作好记录，估价人员、申请执行人、主办法官均在现场勘查笔录上签名确认，被执行人缺席。

本次估价工作在三亚市城郊人民法院主办人员的指导下，于2018年4月19日开始进行工作，估价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）提交勘误稿阶段

2018年5月14日出具（海南）正理（2018）房（估）字第0296号《房地产司法鉴定估价报告》勘误稿一式三份。

#### （5）提交正式报告阶段

2018年5月25日经三亚市城郊人民法院确认双方当事人对《房地产司法鉴定估价报告》勘误稿无异议，本次估价于2018年5月25日出具（海南）正理（2018）房（估）字第0296号《房地产司法鉴定估价报告》正式报告一式四份。

#### （六）价值时点

本公司于2018年4月19日接受三亚市城郊人民法院委托，并于2018年5月10日上午对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，确定本次估



价的价值时点为 2018 年 5 月 10 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市场含增值税价格，包括建筑物及其所占有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。

### （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62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》（中华人民共和国国务院令第256号，自1999年1月1日起施行。）

（5）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8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关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定，自公布之日起施行。）

（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）《海南经济特区土地管理条例》（根据2018年4月3日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议《海南省人民代表大会常务委员会关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定》第五次修正，自2018年4月3日起施行。）

（11）其他法律规定、政策文件等

## 2、本次估价采用的技术规程

（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）《海南省三亚市城郊人民法院司法鉴定委托书》（2018）三亚城郊法鉴字第106号

（2）《海南省三亚市城郊人民法院执行裁定书》（2018）琼0271执927号（复印件）

（3）《澄迈县不动产登记中心情况说明》澄不动产说明函（2017）33440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、方法和澄迈县房地产市场的实际情况，本次评估采用比较法进

行评估，再采用收益法作为本次评估的辅助方法。理由如下：

1、比较法：比较法是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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。估价对象所在区域房地产市场活跃，无论一手市场还是二手市场，与估价对象类似的房地产交易大量存在，可比性较好，适用性强，故可采用比较法进行估价。

计算公式：比较价值=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

2、收益法：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。估价对象为住宅收益型物业，估价对象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。

计算公式：

$$V = \frac{a}{r-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+r} \right)^m \right] + \frac{a \times (1+g)^m}{r} \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+r} \right)^n \right] \times \frac{1}{(1+r)^m}$$

其中：v—收益价值

a—年净收益

r—报酬率

g—净收益逐年递增的比率

m—净收益逐年递增的收益期

n—净收益固定不变的收益期

### （十一）估价结果

估价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，采用比较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，三亚市城郊人民法院委托估价的位

于海南省澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区5号地块（现四季春城-温泉谷）1号楼15层1-A-1503房建筑面积为56.01平方米住宅房地产于2018年5月10日的房地产总价为人民币大写伍拾贰万叁仟壹佰捌拾玖元整（¥523189元），房地价值形成估价意见如下：

估价结果汇总表

（币种：人民币）

估价方法		比较法	收益法
结果			
测算结果	单价（元/m <sup>2</sup> ）	9874	4543
评估价值	单价（元/m <sup>2</sup> ）	9341	
	总价（元）	523189	

（十二）注册房地产估价师

姓名	注册号	注册房地产估价师	签名日期
张美红	4620170005		2018年5月25日
苏世玲	4620160007		2018年5月25日

参与本次估价的人员：沈啟宇

（十三）实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师自2018年5月10日进入估价对象现场进行查勘，并于2018年5月10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4月19日接受估价委托，于2018年5月25日出具正式报告，因此本估价报告的估价作业期为2018年4月19日至2018年5月25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 2018 年 5 月 25 日起，至 2019 年 5 月 24 日止。

# 三亚市城郊人民法院

## 海南省三亚市城郊人民法院 司法鉴定委托书

(2018) 三亚城郊法鉴字第 106 号

海南正理房地产估价有限公司：

我院审理的 (2018) 琼 0271 执 927 号申请执行人郭玉华与被执行人李宝福民间借贷纠纷一案，现对被执行人李宝福名下的位于海南省澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区 5 号地块 1 号楼 15 层 1-A-1503 房 (合同备案号：CML000047188) 进行价格评估。

根据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条等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，现委托你单位予以鉴定。请你单位指派专业技术人员进行鉴定，鉴定工作请在 30 个工作日内完成，出具书面和电子版的鉴定结论并签名，同时加盖你单位公章，一式四份送交我院。

特此委托。



附件：1. 本院 (2018) 琼0271执927号裁定书一份；2. 澄迈县不动产登记中心情况说明一份。

申请执行人：郭玉华 13976946156

本院承办人：陈诗理，王坚 电话：88866391

承办法官：王大宝 88866025



# 海南省三亚市城郊人民法院

## 执行裁定书

(2018)琼 0271 执 927 号

申请执行人：郭玉华，男，1965 年 10 月 7 日出生（公民身份号码 220225196510070815），汉族，现住三亚市凤凰路鹿港溪山 4 栋 2206 房。

被执行人：李宝福，男，1968 年 9 月 2 日出生（公民身份号码 372323196809023316），汉族，住山东省阳信县洋湖乡李先生村 039 号。

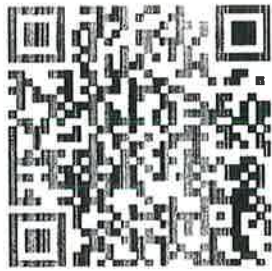
关于申请执行人郭玉华与被执行人李宝福民间借贷纠纷一案，本院作出的（2017）琼 0271 民初 5008 号民事判决书，已发生法律效力。因被执行人未履行生效判决书确定的义务，权利人郭玉华向本院申请强制执行，本院于 2018 年 3 月 20 日立案执行。

在执行过程中，本院依法向被执行人发出执行通知书，责令被执行人向申请执行人偿还借款本金 600000 元及利息，但被执行人至今未履行义务。诉讼中，本院于 2017 年 7 月 10 日作出（2017）琼 0271 民初 5008 号民事裁定书，查封了被执行人李宝福名下的位于海南省澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区 5 号地块 1 号楼 15 层 1-A-1503 房（合同备案号：CML000047188）。现被执行人逾期履行义务，本院决定

对上述查封的房屋进行评估、拍卖。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条的规定,裁定如下:

评估、拍卖被执行人李宝福名下的位于海南省澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区5号地块1号楼15层1-A-1503房(合同备案号:CML000047188)。

本裁定送达后即发生法律效力。



eo7ncgezoknb6xc23r

**本件与原本核对无异**

审 判 长 王大宝

审 判 员 符秀柏

审 判 员 汪传喜

二〇一八年四月二日

书 记 员 张 莉

附适用法律条文：

《中华人民共和国民事诉讼法》

第二百四十四条 被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权查封、扣押、冻结、拍卖、变卖被执行人应当履行义务部分的财产。但应当保留被执行人及其所扶养家属的生活必需品。

第二百四十七条 财产被查封、扣押后，执行员应当责令被执行人在指定期间履行法律文书确定的义务。被执行人逾期不履行的，人民法院应当拍卖被查封、扣押的财产；不适于拍卖或者当事人双方同意不进行拍卖的，人民法院可以委托有关单位变卖或者自行变卖。国家禁止自由买卖的物品，交有关单位按照国家规定的价格收购。

# 澄迈县不动产登记中心

澄不动产说明函（2017）33440号

## 情况说明

海南云帆律师事务所：

《介绍信》（琼云律查字[2017]第23号）收悉。经核查，现将相关情况函复如下：

经查，截至2017年06月23日，李宝福（身份证号码：372323196809023316）名下登记一处位于金江镇金马大道西侧宝信小区5号地块1号楼（幢）15层（层）1-A-1503（房号）的商品房，面积56.01平方米，于2015年06月08日登记备案，备案号CML000047188。

赵双琴因未提供身份证号码无法查询。

由于我县未与海口市及各省、市、县联网，无法查询上述同志及公司在各地购房的登记情况。

仅供参考



估价对象照片



小区大门



楼栋外观



入户门



客厅



卧室



厨房

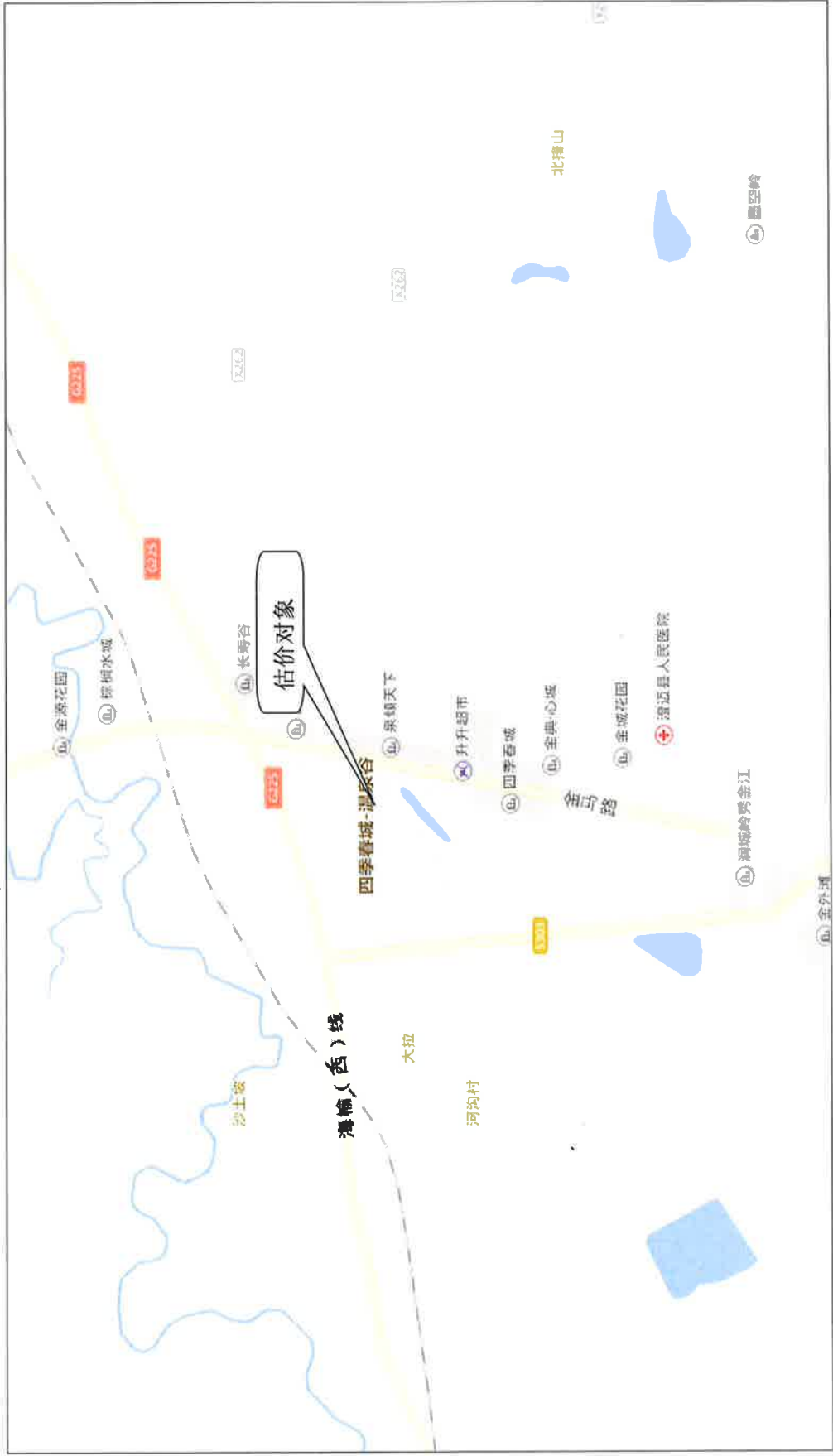


卫生间



小区环境

# 估价对象位置图





## 租金可比实例位照片、置示意图



可比实例 A



可比实例 B



可比实例 C







# 营业执照

(副本) <sup>2-1</sup>

统一社会信用代码 91460000713855543L

名称	海南正理房地产资产评估咨询有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	海口市滨海新村588号海景湾大厦主楼17层
法定代表人	王云松
注册资本	贰佰零贰万圆整
成立日期	2000年03月06日
营业期限	2000年03月06日至2030年03月17日
经营范围	房地产估价、土地估价、资产评估, 房地产、土地、资产信息咨询服务, 房地产、土地开发项目经营策划及可行性研究服务, 房地产经纪。(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。)



登记机关

2018 04 26  
年 月 日

<http://hi.gsxt.gov.cn>

# 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: 海南正理房地产估价有限公司

法定代表人:  
(执行事务合伙人) 王云松

住所: 海口市滨海新村 588 号海景湾大厦主楼 17 层

统一社会信用代码: 91460000713855543L

备案等级: 壹级

证书编号: 【2017】琼建审房估证字第 1014 号

有效期至: 2020 年 12 月 04 日止



发证机关(公章)

2017 年 12 月 06 日

# 准予变更登记通知书

(琼工商)登记企变字[2018]第110号

海南正理房地产估价有限公司:

经审查,提交的名称变更(原名称海南正理房地产估价有限公司,变更后名称海南正理房地产资产评估咨询有限公司)登记申请,申请材料齐全,符合法定形式,我局决定准予变更登记。我局将于5个工作日内通知你单位换领营业执照。

(印章)

2018年4月26日

(本通知适用于公司、非公司企业、分公司、非公司企业分支机构、其他营业单位的名称变更登记,企业凭此通知书办理有关手续,登记机关不再出具企业名称变更登记证明)



姓名 / Full name  
张美红

性别 / Sex  
女

身份证件号码 / ID No.  
412825199002287325

注册号 / Registration No.  
4620170005

执业机构 / Employer  
海南正理房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2020-8-14

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. 00137570

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.



No. 00111459



姓名 / Full name

苏世玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

460034198505280446

注册号 / Registration No.

4620160007

执业机构 / Employer

海南正理房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-6-6

持证人签名 / Bearer's signature

# 缴费通知书

郭玉华先生：

我司受三亚市城郊人民法院于 2018 年 4 月 19 日发出《海南省三亚市城郊人民法院司法鉴定委托书》（2018）三亚城郊法鉴字第 106 号的委托，对位于海南省澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区 5 号地块 1 号楼 15 层 1-A-1503 房建筑面积为 56.01 平方米住宅房产价值进行评估鉴定，已出具《房地产司法鉴定估价报告》（海南）正理（2018）房（估）字第 0296 号，评估总额为 52.3189 万元。

根据《海南省房地产估价与经纪业协会关于贯彻和规范特区房地产价格评估服务收费标准的通知》（琼估协[2016]7 号）的收费标准文件，评估费用为人民币大写：叁仟肆佰零壹元整（¥3401 元）。

房地产价格总额（万元）	累计计费率‰
100 以下（含 100）	6.5
101 以上至 1000	3.25
1001 以上至 2000	1.95
2001 以上至 5000	1.04
5001 以上至 8000	0.52
8001 以上至 10000	0.26
10000 以上	0.13

评估费用计算过程： $52.3189 \times 6.5\% = 0.3401$ （万元）

开户名称：海南正理房地产资产评估咨询有限公司

开户行：农行海口龙昆支行

账号：21139001040001838

海南正理房地产资产评估咨询有限公司

二〇一八年五月二十五日

