

防伪码:20190403353790



# 房地产司法鉴定估价报告

(海南)正理(2019)房(估)字第房0131号

估价项目名称:朱允彦位于琼海市嘉积镇银海高级住宅区1幢301  
房建筑面积为116.53平方米住宅房地产司法鉴定  
市场价值评估

估价委托人:海南省第一中级人民法院

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:王明珠 注册号:4620180008

估价报告出具日期:二〇一九年四月三日

# 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 0131 号

## 致估价委托人函

海南省第一中级人民法院：

受贵院委托，我司对位于琼海市嘉积镇银海高级住宅区 1 幢 301 房建筑面积为 116.53 平方米住宅房地产市场价值进行了评估。

受理委托后，由海南省第一中级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，对海南省第一中级人民法院执行的被执行人朱允彦罚金一案之目的，而对被执行人朱允彦拥有的位于琼海市嘉积镇银海高级住宅区 1 幢 301 房建筑面积为 116.53 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：**为海南省第一中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**位于琼海市嘉积镇银海高级住宅区 1 幢 301 房住宅房地产；建筑面积为 116.53 平方米；设计用途为住宅用房，现状为自住；位于 1 幢第 3 层（地上总层数 6 层）；混合结构，楼梯房；权利人为朱允彦。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：**2019 年 1 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，对海南省第一中级人民法院委托估价的位于琼海市嘉积镇银海高级住宅区 1 幢 301 房建筑面积为 116.53 平方米住宅房地产于 2019 年 1 月 19 日的房地价值形成估价意见如下：

房地产单价：6830元/平方米

建筑面积：116.53平方米

房地产总价：79.59万元

人民币大写：柒拾玖万伍仟玖佰元整

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 0131 号《房地产司法鉴定估价报告》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

二〇一九年四月三日



## 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.....	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.....	16
(十一) 估价结果.....	17
(十二) 注册房地产估价师.....	18
(十三) 实地查勘期.....	18
(十四) 估价作业期.....	18
(十五) 估价报告应用有效期.....	18
五、 附 件.....	19
1、《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》[(2018)海南一中法鉴字第 363-1 号](复印件)	
《移送评估函》[(2018)琼 96 执恢 101 号](复印件)	
3、《房屋所有权证》(证号:海房权证海字第 2356 号)(复印件)	
4、《海南省第一中级人民法院执行裁定书》[(2018)琼 96 执恢 101 号](复印件)	
5《关于海南省第一中级人民法院查询朱允彦名下不动产登记记录的复函》(海国土资函[2018]2433 号)(复印件)	
6、《关于海国用(95)字第 1516 号国有土地使用证相关情况的复函》(海国土资函[2019]312 号)(复印件)	
7、估价对象照片	
8、估价对象位置示意图	
9、售价、租金可比实例外观照片及位置图	
10、房地产估价机构营业执照和资质证书(复印件)	
11、准予变更登记通知书(复印件)	
12、评估人员资格证书(复印件)	
13、《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、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4月3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王明珠（注册号：4620180008）于2019年1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		2019年4月3日
王明珠	4620180008		2019年4月3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、估价对象按设定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

本次评估无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

本次评估无未背离事实假设。

### （四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（证号：海房权证海字第2356号），估价对象房屋坐落为琼海市加积银海高级住宅区，现地址为琼海市嘉积镇振海路东五横街。存在不相一致假设。

### （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未缴税、费，则应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。若本次评估土地相关信息与实际不符，则本评估结果应适当调整或重新评估。

2、根据估价人员实地查勘，估价对象室内主卧门紧锁，无法进入主卧室内查勘。本次评估假设主卧室装修状况、使用状况与次卧无异，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：海南省第一中级人民法院

地址：海口市美兰区白驹大道 8 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

证书编号：[2017]琼建审房估证字第 1014 号

资质等级：壹级

法定代表人：王云松

有效期限：2020年12月04日止

联系人：苏世玲

联系电话：（0898）66116211

传真：（0898）66116212

### （三）估价目的

为海南省第一中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，对位于琼海市嘉积镇银海高级住宅区 1 幢 301 房建筑面积为 116.53 平方米住宅房地产市场价值进行评估鉴定。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托

书》（2018）海南一中法鉴字第 363-1 号，估价对象为位于琼海市嘉积镇银海高级住宅区 1 幢 301 房建筑面积为 116.53 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

- （1）名称、座落：琼海市嘉积镇银海高级住宅区 1 幢 301 房；
- （2）规模：建筑面积为 116.53 平方米；
- （3）用途：根据估价委托人提供的材料，证载房屋用途空白，证载土地用途为城镇住宅用地，实际用途为住宅；
- （4）权属：权利人为朱允彦。

根据估价委托人提供的《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》[（2018）海南一中法鉴字第 363-1 号]和《房屋所有权证》（证号：海房权证海字第 2356 号），估价对象位于琼海市嘉积镇银海高级住宅区 1 幢 301 房建筑面积为 116.53 平方米住宅房地产，根据《房屋所有权证》摘录，基本信息如下表：

房屋所有权人	朱允彦		证号	海房权证海字第 2356 号			
房屋坐落	琼海市加积银海高级住宅区						
丘（地）号			产别	私有房产			
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途
	1	301	混合	六	三	116.53	
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积（平方米）	空白		
权属性质				使用年限	年 月 日至 年 月 日		
附记							
填发单位	琼海市房地产管理办公室			填发日期	1999 年 7 月 27 日		

## 3、实物状况

### （1）土地基本状况

根据估价委托人提供的《关于海南省第一中级法院查询朱允彦名下不动产登记记录的复函》（海国土资函[2018]2433号），估价对象房屋所占用的土地登记在琼海市规划局名下，证号为海国用（95）字第1516号，截止2018年12月14日尚未办理土地分割。另外根据估价委托人提供的《关于海国用（95）字第1516号国有土地使用证相关情况的复函》（海国土资函[2019]312号）及其附件，2018年12月4日琼海市建设局向琼海市国土资源局申请海国用（95）字第1516号国有土地使用证遗失补办，并提供相关材料证实原琼海市规划局由于机构改革等原因身份变更为琼海市建设局。琼海市国土资源局于2018年12月7日为琼海市建设局颁发新证，证号为琼（2018）琼海市不动产权第0033039号不动产权证。估价对象所分摊的土地尚未办理土地分割，还未取得分割的土地使用权证。根据《不动产权证书》（琼（2018）琼海市不动产权第0033039号），证载坐落为加积经济开发区银海高级住宅区，为国有建设用地，权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地面积为3508.5平方米，土地使用期限至2063年6月20日止，则至价值时点起算，土地剩余使用年限为44.42年。所在小区四至为东至道路、南至振海东五横街、西至振海路、北至人行道，形状规则，宗地上已开发建成房屋，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外高配置“六通”（通路，通电，通讯，通水，排水，通燃气）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	混合结构	建筑类型	多层住宅楼
外立面装饰	条形瓷砖	建成年代	1996年
楼道装饰	瓷砖踏步、不锈钢扶手、瓷砖墙裙，天棚为涂料刷白		
电梯装饰	无		
层户数	1梯2户	通风空调系统	分体空调
消防系统	消火栓箱	安保系统	保安门岗
通讯系统	有线电视网、电话线、宽带网线	水电气计量系统	水表和电表出户，无燃气

② 户内部分

所在楼层	3层	户型	3房2厅1厨2卫1阳
朝向	南	通风采光情况	较好
现状用途	住宅	使用情况	自住
维护保养及成新状况	维护保养较好，主体结构成新率为55%	临街状况	直接临街
环境景观	小区内绿化		
室内装修	客厅	入户门：外门为不锈钢为防盗门，内门为普通木门；窗为铝合金玻璃窗外设防盗网，地面为45×45瓷砖，内墙为墙裙、乳胶漆，天棚为乳胶漆，有石膏角线，饰有简单灯具；	
	餐厅	地面为45×45瓷砖，内墙为墙裙、乳胶漆，天棚为乳胶漆，有石膏角线，饰有简单灯具；	
	卧室	卧室门为普通木门，地面为45×45瓷砖，内墙为墙裙、乳胶漆，局部墙面涂料发黑脱落，天棚为乳胶漆，有石膏角线；	
	厨房	窗户为铝合金窗外设防盗网，地面为25×25瓷砖，内墙瓷砖至顶，天棚为PVC吊顶，内设有大理石贴面操作台、橱柜、抽油烟机；	
	卫生间	卫生间门为铝制们，地面为25×25瓷砖，内墙为瓷砖至顶，天棚为乳胶漆，内设有热水器、蹲厕；	

(3) 小区状况

小区楼宇构成	2栋住宅楼	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	单位自管
物业管理状况	较规范	景观及绿化	一般
车位状况	一般充足	小区临近交通最高道路级别	次干道
小区配套设施	篮球场	公交状况	离公交站远

## （五）案情摘要及估价过程

### 1、案情摘要

#### （1）案由

海南省第一中级人民法院执行的被执行人朱允彦罚金一案。

#### （2）当事人

被执行人：朱允彦

#### （3）主要案情

估价对象是被执行人朱允彦名下房产。根据《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》（2018）海南一中法鉴字第363-1号、《海南省第一中级人民法院执行裁定书》〔（2018）琼96执恢101号〕，被执行人朱允彦犯受贿罪涉案。

### 2、估价过程

2018年12月12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，接受海南省第一中级人民法院的委托，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、王明珠担任本案评估人员。

2019年1月19日，由海南省第一中级人民法院主办人员召集评估人员、当事人前往琼海市嘉积镇银海高级住宅区1幢301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、海南省第一中级人民法院主办人员均在现场勘查笔录上签名确认，被执行人代理人拒签。

2019年4月1日海南省第一中级人民法院补充提供《关于海南省第一中级人民法院查询朱允彦名下不动产登记记录的复函》海国土资函〔2018〕2433号复印件、《关于海国用（95）字第1516号国有土地使用

证相关情况的复函》海国土资函[2019]312号（含附件海国用（95）字第1516号土地证及琼（2018）琼海市不动产权第0033039号不动产权证书）复印件评估材料。

本次评估工作在海南省第一中级人民法院主办人员的指导下，于2018年12月12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4月3日出具(海南)正理(2019)房(估)字第房 0131号《房地产司法鉴定估价报告》一式四份。

### (六) 价值时点

本公司于2018年12月12日接受海南省第一中级人民法院委托,并于2019年1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2019年1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》（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，中华人民共和国国务院令第六百五十三号公布。）

（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。)

(8) 《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。}

(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。)

(10) 《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}

(11) 《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)

(12) 《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)

(13) 《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》已由海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议于2018年4月3日通过, 现予公布, 自公布之日起施行。

(14) 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) 《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》[（2018）海南一中法鉴字第363-1号]（复印件）
- (2) 《移送评估函》[（2018）琼96执恢101号]（复印件）
- (3) 《房屋所有权证》（证号：海房权证海字第2356号）（复印件）
- (4) 《海南省第一中级人民法院执行裁定书》[（2018）琼96执恢101号]（复印件）
- (5) 《关于海南省第一中级法院查询朱允彦名下不动产登记记录的复函》（海国土资函[2018]2433号）（复印件）
- (6) 《关于海国用（95）字第1516号国有土地使用证相关情况的复函》（海国土资函[2019]312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、方法和琼海市房地产市场的实际情况，采用比较法、收益法进行评估，理由如下：

比较法：估价对象所在区域房地产市场比较活跃，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，故宜选用比较法进行评估。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。

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

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）

### （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，海南省第一中级人民法院委托估价的位于琼海市嘉积镇银海高级住宅区1幢301房建筑面积为116.53平方米住宅房地产于2019年1月19日的房地产总价为

人民币大写柒拾玖万伍仟玖佰元整 (¥795900.00)，估价结果详见如下：

估价结果汇总表

(币种：人民币)

结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价 (元/m <sup>2</sup> )	7256	6403
	总价 (元)	845542	746142
评估价值	单价 (元/m <sup>2</sup> )	6830	
	总价 (元)	795900	

### (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	签名日期
苏世玲	4620160007	 4620160007 2019.06.09	2019年4月3日
王明珠	4620180008	 4620180008 2021.07.18	2019年4月3日

### (十三) 实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师自2019年1月19日进入估价对象现场进行查勘，并于2019年1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12月12日接受估价委托，2019年4月3日出具估价报告，因此本估价报告的估价作业期为2018年12月12日至2019年4月3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4月3日起，至2020年4月2日止。

## 五、附 件

- 1、《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》（2018）海南一中法鉴字第 363-1 号（复印件）
- 2、《房屋所有权证》（证号：海房权证海字第 2356 号）（复印件）
- 4、《海南省第一中级人民法院执行裁定书》[（2018）琼 96 执恢 101 号]（复印件）
- 5《关于海南省第一中级法院查询朱允彦名下不动产登记记录的复函》（海国土资函[2018]2433 号）（复印件）
- 6、《关于海国用（95）字第 1516 号国有土地使用证相关情况的复函》（海国土资函[2019]312 号）（复印件）
- 7、估价对象照片
- 8、估价对象位置示意图
- 9、售价、租金可比实例外观照片及位置图
- 10、房地产估价机构营业执照和资质证书（复印件）
- 11、准予变更登记通知书（复印件）
- 12、评估人员资格证书（复印件）
- 13、《缴费通知单》