

防伪码:20190416358150



# 房地产司法鉴定报告

汇房估字（2019）第005号

估价项目名称：海口市中级人民法院因办理海口海交担保有限公司、庄勤辉、郑友飞、王星与海南博海投资咨询有限公司、郭忠、雷江借款合同纠纷执行案所涉及的位于澄迈县金江镇文化北路地坡岭东侧“逸海华庭”项目中的20套房的房地产价值评估

估价委托人：海口市中级人民法院

房地产估价机构：海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：姓名：周志民 注册号：4619960003

姓名：曾德付 注册号：4620040022

估价报告出具日期：二〇一九年四月十六日

# 致估价委托人函

汇房估字（2019）第 005 号

海口市中级人民法院：

受贵院委托，我对海南博海投资咨询有限公司名下位于澄迈县金江镇文化北路地坡岭东侧“逸海华庭”项目中的 20 套房产的房地产价值进行评估，为贵院办理海口海交担保有限公司、庄勤辉、郑友飞、王星与海南博海投资咨询有限公司、郭忠、雷江借款合同纠纷执行案件提供价值参考依据。

经过采用比较法和假设开发法进行评估，确定估价对象在价值时点为 2018 年 12 月 20 日的房地产市场价值为人民币 10374297 元，大写人民币壹仟零叁拾柒万肆仟贰佰玖拾柒元整，平均单价为 6286 元/平方米。具体估价结果详见下表。

估价结果表

序号	楼号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	1 <sup>#</sup>	1 单元 703 房	63.27	6048	382657
2	13 <sup>#</sup>	601 房	84.77	6297	533797
3		1203 房	117.05	6360	744438
4		1503 房	117.05	6453	755324
5	14 <sup>#</sup>	102 房	77.66	6017	467280
6		204 房	63.72	5923	377414
7		505 房	60.06	6141	368828
8	18 <sup>#</sup>	1301 房	86.67	5438	471311
9	22 <sup>#</sup>	303 房	79.82	6110	487700
10	23 <sup>#</sup>	501 房	75.24	6204	466789
11		502 房	75.36	6266	472206
12	24 <sup>#</sup>	1302 房	118.31	6391	756119
13		1501 房	85.23	6640	565927
14		1504 房	81.49	6578	536041
15		1702 房	118.31	6391	756119
16	25 <sup>#</sup>	806 房	63.72	6235	397294
17		904 房	63.72	6329	403284
18		1004 房	63.72	6360	405259
19		1202 房	77.66	6547	508440
20		1602 房	77.66	6671	518070
总计			1650.49	—	10374297

**特别提示:**

1、本估价报告只对估价对象在价值时点的正常房地产价值进行评估,不考虑办理产权证产生的费用以及其他可能发生的额外税费,也不考虑估价对象抵押权等他项权及司法查封等因素对估价对象价值的影响。

2、估价委托人未能提供估价对象所在建筑的《建筑工程竣工验收备案证》等相关规划、建设部门核发的竣工验收资料等,本估价报告只对估价对象在价值时点的正常房地产价值进行评估,不考虑此项因素对估价对象价值的影响。提请报告使用者关注此事项的影响。

评估的结果、计算过程,详见《估价结果报告》和《估价技术报告》。

此致!

法定代表人(签字):



海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇一九年四月十六日



# 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	5
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 注册房地产估价师	
(十二) 实地查勘期	
(十三) 估价作业期	
四、估价技术报告	14
第一部分	估价对象描述与分析
第二部分	市场背景描述与分析
第三部分	估价对象最高最佳利用分析
第四部分	估价方法适用性分析
第五部分	估价测算过程
第六部分	估价结果确定
五、附件	41

## 估价师声明

我们郑重声明:

1、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。

3、注册房地产估价师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、估价委托人及与估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5、本公司估价人员已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘,但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

6、注册房地产估价师:

周志民 注册号: 4619960003



曾德付 注册号: 4620040022



## 估价假设和限制条件

### 一、本估价报告结果基于以下假设

#### 1、一般假设

1.1、估价对象产权人合法取得土地使用权，可按一般普通商品房办理房屋所有权证，并按房地产开发、销售等相关程序缴纳各种相关费用；

1.2、估价对象工程质量合格，在设定用途条件下得到或将得到最有效利用；

1.3、估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的；

1.4、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

1.5、估价对象的使用方式和程序符合价值时点执行的国家法律、法规和相应的技术规范的规定。

#### 2、未定事项假设

2.1、估价对象尚未办理《房屋所有权证》，本次估价采用的建筑面积来源于估价委托人提供的由澄迈金盛房产测绘有限公司分别于 2012 年 5 月 16 日、2012 年 11 月 2 日出具的《房屋面积测绘报告（预测）》和海南利保测绘有限公司分别于 2013 年 03 月 17 日、2013 年 03 月 19 日出具的《澄迈县房屋建筑面积测绘报告（预测报告）》以及海南省海口市中级人民法院《查封（扣押）财产清单〔（2014）海中法保字第 34 号〕》中载明的建筑面积，本估价报告假设其面积是真实可靠和准确的，最终应以不动产管理部门核定的数据为准。

2.2、估价对象 18<sup>#</sup>-1301 房所在的第 18 栋建筑物为在建中的住宅楼，目前处于停建未完工状态。根据本次估价目的以及估价对象目前所处的开发建设状态等情况分析，本次估价在采用假设开发法进行评估时，假设估价对象第 18 栋楼可按开发商自行续建开发模式为前提，即，由产权人继续投资开发直至可对外销售状态（按毛坯房标准）。

#### 3、背离事实假设

3.1、根据估价委托人提供的《土地他项权证》〔澄他项（2013）第 0648 号〕、《关于土地抵押面积的说明》及现场勘察了解，估价对象所在建筑占用的

土地使用权已设定抵押权。土地他项权利人为海口海交担保有限公司，义务人为海南博海投资咨询有限公司，抵押土地面积为 55851.365 平方米（上述三宗地共 71888.02 平方米，扣除已办预售证应分割的 16036.655 平方米），抵押贷款期限为壹年（2013 年 1 月 25 日至 2014 年 1 月 24 日止），权利顺序为第壹号。

本次估价未考虑抵押情况对估价对象市场价值的影响。敬请本报告使用者注意。

3.2、根据估价委托人提供的《海南省海口市中级人民法院查封（扣押）财产清单》[(2014)海中法保字第 34 号]的内容，估价对象已被海口市中级人民法院查封。

本次估价未考虑司法查封情况对估价对象市场价值造成的影响。敬请本报告使用者注意。

#### 4、不相一致假设

估价对象的实际用途、权利人、地址等与估价对象的相关产权资料记载的状况基本一致，无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

本估价报告无此事项假设。

## 二、需要特别说明的事项

1、估价对象的建筑面积是根据估价委托人提供的由澄迈金盛房产测绘有限公司分别于 2012 年 5 月 16 日、2012 年 11 月 2 日出具的《房屋面积测绘报告（预测）》和海南利保测绘有限公司分别于 2013 年 03 月 17 日、2013 年 03 月 19 日出具的《澄迈县房屋建筑面积测绘报告（预测报告）》以及海南省海口市中级人民法院《查封（扣押）财产清单[(2014)海中法保字第 34 号]》中载明的建筑面积，若与房产管理部门核定的最终数据不符，必要时应对估价结果进行调整或重估；

2、本估价报告结果中单价的计价面积为建筑面积，估价结果包含房产及相应分摊的土地使用权价值；

3、估价人员对估价对象的现场勘查仅限于可观察和接触到的部分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分无法实地确认，若实际情况与报告陈述不同，则估价结论应作相应调整；

4、本估价报告的估价结果是基于上述估价假设，若估价假设与实际情况

不符，并对估价结果产生影响时，应对估价结果进行相应调整或重估。

### 三、本估价报告未考虑以下因素对估价结果的影响

1、本估价报告假设转让方和受让方均按规定的税收缴纳义务分别纳税，税费均为价外另行缴纳，本估价报告结果不考虑税费转嫁因素对估价对象价值的影响；

2、本估价报告不考虑产权人存在的其他债权债务关系对估价对象价值的影响；

3、本估价报告只对估价对象在价值时点的正常房地产价值进行评估，不考虑办理产权证等其他可能发生的额外税费以及抵押权、租赁权、司法查封、房地产代为处置等其他因素对估价对象价值的影响；

4、估价委托人未能提供估价对象所在建筑的《建筑工程竣工验收备案证》等相关规划、建设部门核发的竣工验收资料等，本估价报告只对估价对象在价值时点的正常房地产价值进行评估，不考虑此项因素对估价对象价值的影响。提请报告使用者关注此事项的影响。

### 四、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告的价值时点为 2018 年 12 月 20 日，自本估价报告出具之日起，有效期为壹年，随着时间的推移、政策或市场的变化，估价结果应作相应调整；

2、在报告有效期内如果估价对象的产权登记状况和实体状况等相关情况、数据发生变化，并对估价对象价值产生影响时，估价结果应做相应调整；

3、本估价报告专为海口市中级人民法院办理借款合同纠纷执行案件提供价值参考依据，评估结果并不能等于是必然的交易价格，不能作为其他目的使用；

4、本估价报告必须完整使用，任何违规使用本估价报告造成不良后果的，责任自负；给估价机构造成不良影响的，估价机构保留依法追究其法律责任的权利；

5、本估价报告的使用权归估价委托人所有，估价机构对估价结果有解释权，未经估价单位许可，不得提供给其他单位和个人，不得公布于公开媒体。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人：海口市中级人民法院

地址：海口市正义路 8 号

邮编：570206

### 二、房地产估价机构：海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

机构地址：海口滨海大道南侧宝华酒店二期 1 号商住楼 A 座 1907 房

估价机构资质：

#### 1、房地产估价备案等级：贰级

备案证书编号：(2018)琼建审房估证字第 2018 号

资格证书获得时间：2006 年 9 月 26 日

备案时间：2018 年 5 月 3 日

备案证书有效期：2021 年 5 月 3 日

#### 2、土地估价资质：A 级（在全国范围内从事土地评估业务）

机构注册证书号：A 201146008

机构备案编号：2017460021

备案日期：2017 年 11 月 9 日

法定代表人：韩坚

联系电话：(0898) - 68512669、68520909、13907692769

传真：0898 - 68520909

邮政编码：570125

电子信箱：hnhuili@sohu.com

三、估价目的：为海口市中级人民法院办理借款合同纠纷执行案件提供价值参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象所处的地理位置

估价对象所在的逸海华庭小区位于澄迈县金江镇文化北路地坡岭东侧，西临文化北路，西距文明北路约 100 米。小区具体四至为：东至其他建设用地，

南至其他单位建设用地，西至文化北路，北至半山花苑小区等用地。处于进出澄迈县金江镇主要交通要道区域，地理位置优越，交通较便利。

## 2、估价对象的用途及规模状况

估价对象所在的逸海华庭小区由 1 栋会所、3 栋 8 层商住楼、6 栋 11 层住宅楼、14 栋 17~18 层住宅楼和 4 栋待建住宅楼组成。小区占地面积为 71888.02 平方米，总建筑面积约 160000 平方米。小区地势东北高西南低，依据地形地势的起伏变化，配套园林绿化、会所、泳池、篮球场等。估价对象分别位于第 1 栋、13 栋、14 栋、18 栋、22 栋、23 栋、24 栋和 25 栋。根据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》[(2011)澄建规建证第 071 号]，估价对象所在楼房具体建设规模如下表：

估价对象所在楼房建设规模状况表

表-1

序号	项目名称	楼层	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	地下建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	平面布局	规划用途
1	1 <sup>#</sup> 、3 <sup>#</sup> 栋	地上 8 层	11199.4	0	11199.4	第 1-2 层大开间；2 个单元，每单元标准层 1 梯 6 户	第 1-2 层商铺；第 3-8 层公寓
2	4 <sup>#</sup> ~9 <sup>#</sup> 栋	地上 11 层 地下 1 层	27939.6	2793.96	30733.56	3 个单元，每单元标准层 1 梯 2 户	住宅
3	11 <sup>#</sup> ~13 <sup>#</sup> 、 22 <sup>#</sup> 、24 <sup>#</sup> 栋	地上 17 层 地下 1 层	30863.5	1815.5	32679.00	标准层 2 梯 4 户	住宅
4	14 <sup>#</sup> ~17 <sup>#</sup> 、 23 <sup>#</sup> 、25 <sup>#</sup> 栋	地上 18 层 地下 1 层	40203.3	2364.9	42568.20	标准层 2 梯 6 户	住宅
5	18 <sup>#</sup> ~21 <sup>#</sup> 栋	地上 17 层 半地下 1 层	23249.88	1367.64	24617.52	标准层 2 梯 4 户	住宅

估价对象的具体状况如下表：

估价对象基本状况表

表-2

序号	楼号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层 / 总楼层	平面布局	装修标准	朝向
1	1 <sup>#</sup>	1 单元 703 房	63.27	7/8	1 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台	毛坯	朝东
2		601 房	84.77	6/17	2 房 1 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	毛坯	西南
3	13 <sup>#</sup>	1203 房	117.05	12/17	3 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台	毛坯	东北
4		1503 房	117.05	15/17	3 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台	毛坯	东北

5	14 <sup>#</sup>	102 房	77.66	1/18	2 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台	毛坯	东南
6		204 房	63.72	2/18	1 房 1 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	毛坯	东北
7		505 房	60.06	5/18	1 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台	毛坯	朝南
8	18 <sup>#</sup>	1301 房	86.67	13/17	2 房 2 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	停建未完工	西南
9	22 <sup>#</sup>	303 房	79.82	3/17	2 房 2 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	毛坯	西北
10	23 <sup>#</sup>	501 房	75.24	5/18	2 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台	毛坯	西南
11		502 房	75.36	5/18	2 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台	毛坯	东南
12	24 <sup>#</sup>	1302 房	118.31	13/17	3 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台	毛坯	东北
13		1501 房	85.23	15/17	2 房 2 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	毛坯	东南
14		1504 房	81.49	15/17	2 房 2 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	毛坯	西南
15		1702 房	118.31	17/17	3 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台	毛坯	东北
16	25 <sup>#</sup>	806 房	63.72	8/18	1 房 1 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	毛坯	西北
17		904 房	63.72	9/18	1 房 1 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	毛坯	东北
18		1004 房	63.72	10/18	1 房 1 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	毛坯	东北
19		1202 房	77.66	12/18	2 房 1 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	毛坯	东南
20		1602 房	77.66	16/18	2 房 1 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	毛坯	东南
总计			1650.49	—	—	—	—

### 3、估价对象的产权状况

#### 3.1、房屋所有权状况

根据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》[(2011)澄建规建证第 071 号]、《建筑工程施工许可证》[编号(2012)-027 号、469023/20130603/01/01 号]和《澄迈县房产预售许可证》[(2012)澄房预字 011 号、(2012)澄房预字 019 号、(2013)澄房预字 012 号、(2013)澄房预字 026 号]等相关资料的内容,估价对象的房屋所有权属于海南博海投资咨询有限公司,但尚未办理分户的《房屋所有权证》。

#### 3.2、土地使用权状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用权证》[金江国用(2011)第 4605 号、金江国用(2011)第 4606 号、金江国用(2011)第 4593 号]中记载,估价对象所在的“逸海华庭”项目建设用地由相连的三宗土地组成,土地使用权人为海南博海投资咨询有限公司,使用权类型为出让,用地总面积为 71888.02 平方米,土地尚可使用年限约 62 年。项目建设的土地使用具体情况如下:

项目用地情况表

表-3

地块 项目	地块一	地块二	地块二
土地证号	金江国用(2011)第 4605 号	金江国用(2011)第 4606 号	金江国用(2011)第 4593 号
土地使用权人	海南博海投资咨询有限公司	海南博海投资咨询有限公司	海南博海投资咨询有限公司

土地登记用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
地籍图号	G047033	G047033	G047033
宗地号	102020052	102020053	102020051
终止日期	2080 年 12 月 22 日	2080 年 12 月 22 日	2081 年 1 月 1 日
土地登记面积	28618.00M <sup>2</sup>	30096.66M <sup>2</sup>	13173.36M <sup>2</sup>

根据房地合一原则，估价对象所分摊的土地使用权与房屋所有权同属于海南博海投资咨询有限公司，但尚未办理分户的土地使用权证。

### 3.3、他项权状况

#### 3.3.1、抵押权

根据估价委托人提供的《土地他项权证》[澄他项(2013)第 0648 号]、《关于土地抵押面积的说明》及现场勘察了解，估价对象所在建筑占用的土地使用权已设定抵押权。土地他项权利人为海口海交担保有限公司，义务人为海南博海投资咨询有限公司，抵押土地面积为 55851.365 平方米（上述三宗地共 71888.02 平方米，扣除已办预售证应分割的 16036.655 平方米），抵押贷款期限为壹年（2013 年 1 月 25 日至 2014 年 1 月 24 日止），权利顺序为第壹号。

#### 3.3.2、租赁权

根据估价委托人提供的资料及现场勘察了解，估价对象未设定租赁权。

## 4、估价对象的建筑结构及装修标准

根据估价人员现场查勘和调查，估价对象的建筑结构均为框架结构，除估价对象 18<sup>#</sup>-1301 房所在的第 18 栋建筑物为停建未完工项目外，其他估价对象所在的楼栋已建成，户内均为毛坯房。具体装修状况如下：

估价对象装修标准状况表

表-4

项 目		装修状况
估价对象自用部分	第 18 栋 1301 房	第 18 栋楼处于停建未完工状态： 外墙：素水泥砂浆，普通扫白； 除入户门已安装套装防盗门外，其他门窗尚未安装。户内为毛坯房状态，地面、内墙面、天棚均为水泥砂浆；水电、电视、煤气管道等入户预留接口，尚未安装到户。
	其他 19 套房	其他 19 套房所在的建筑均为完工可售状态，户内均为毛坯房，内部装修情况基本一致： 外墙：防水涂料； 户内：地面、内墙面、天棚均为水泥砂浆；未配备水电设施，预留水电、电视、煤气管道等入户接口； 阳台：铁质栏杆，地面、内墙面、天棚均为水泥砂浆。 窗：铝合金框玻璃窗； 门：入户门为套装防盗门，阳台为落地玻璃门，其他预留门洞。

所在建筑物公共部分	第 18 栋	电梯、消防设施等尚未安装；供排水管网等已预埋安装；建筑内公共区域尚未装修，处于停建未完工状态。
	其他各栋	公共走道、电梯间：地面为地砖；墙面、天棚均为涂料；铁质栏杆扶手； 电梯：第 1 栋每单元设一部电梯，其他楼栋各设两部电梯； 楼梯：设一个安全疏散楼梯；地面为水泥砂浆；墙面、天棚均为乳胶漆； 铁质栏杆扶手； 供水：二次供水设施； 供电：备有应急发电设施； 消防：每层均设有消火栓箱。

### 5、估价对象工程质量及使用维护状况

根据估价人员现场勘查和调查，表象未发现估价对象存在明显工程质量问题，处于闲置状态，整体维护保养状况一般，具体状况描述如下：

估价对象维护状况表

表-5

结构和楼地面部分	装饰部分	设备部分
地基基础：具备承载能力，未发现不均匀沉降 承重构件：表象完好坚固 非承重墙：表象墙体完好 屋面：未发现不渗漏，排水设施畅通，表象面层基本完好 楼地面：表象面层完好	第 18 栋的内外装饰尚未完工。其他各栋楼状况如下： 门窗：门整体基本完好，部分有锈斑、腐蚀现象；窗整体开关基本灵活 外墙：漆面基本完好无脱落 内墙：面层材料完好，装饰材料均完整牢固 天棚：面层涂料基本完好，无脱落，无变形 地面：面层基本完整	第 18 栋的设备部分尚未安装。其他各栋楼状况如下： 水卫：公共上下水管道畅通；已装修的套房卫生器具完好，开关灵活，无缺损；其他毛坯房户内尚未安装，接口完好 电照：公共照明装置基本完好，户内尚未安装 供水供电设施：可正常使用 消防设施：可正常使用 电梯：可正常使用

**五、价值时点：**2018 年 12 月 20 日。

**六、价值类型：**价值标准采用公开市场标准，价值内涵为在不考虑抵押权等他项权及司法查封、房地产代为处置等因素影响下的估价对象的房地产市场价值(包含建筑物及相应分摊的土地使用权价值)，单价的计价面积为建筑面积。

**七、估价原则：**本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

**1、独立、客观、公正原则：**指在中立的立场上，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；

**2、合法原则：**指估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则；

**3、价值时点原则：**指估价结果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：**指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；

**5、最高最佳利用原则：**指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。

## 八、估价依据：

### 1、法律法规及规范性资料

#### 1.1、法律、法规及政策文件

1.1.1、《中华人民共和国土地管理法》（1998年中华人民共和国主席令第8号发布，自1999年1月1日起施行，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通过第二次修正，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行）；

1.1.2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日开始施行，并于2009年8月修改）；

1.1.3、《中华人民共和国物权法》（2007年中华人民共和国主席令第62号发布，自2007年10月1日起施行）；

1.1.4、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年中华人民共和国主席令第74号公布，自2008年1月1日起施行）；

1.1.5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号发布，自2016年12月1日起施行）；

1.1.6、《海南经济特区土地管理条例》（1994年6月24日海南省第一届人民代表大会常务委员会第九次会议通过；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第五次修正，自2018年4月3日起施行）；

1.1.7、其他相关法规及政策文件。

#### 1.2、技术资料及规范

1.2.1、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

1.2.2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

## 2、由估价委托人提供的资料

- 2.1、《海口市中级人民法院司法鉴定委托书》[(2018)琼 01 鉴委 121 号];
- 2.2、海口市中级人民法院执行局 2019 年 3 月 21 日出具的《函》[(2016)琼 01 执 441 号之二]复印件;
- 2.3、三份《建设用地规划许可证》[地字第 031 号、第 032 号、第 081 号]复印件;
- 2.4、澄迈县住房和城乡建设局核发的三份《海南博海投资咨询有限公司用地地块的规划设计要点》复印件;
- 2.5、三份《国有土地使用权证》[金江国用(2011)第 4605 号、第 4606 号、第 4593 号]复印件;
- 2.6、《建设工程规划许可证》[(2011)澄建规建证第 071 号]复印件;
- 2.7、《建筑工程施工许可证》[编号(2012)-27 号、469023/20130603/01/01 号]复印件;
- 2.8、四份《澄迈县房产预售许可证》[(2012)澄房预字 011 号、(2012)澄房预字 019 号、(2013)澄房预字 012 号、(2013)澄房预字 026 号]复印件;
- 2.9、《土地他项权证》[澄他项(2013)第 0648 号]复印件;
- 2.10、《关于土地抵押面积的说明》复印件;
- 2.11、澄迈金盛房产测绘有限公司分别于 2012 年 5 月 16 日、2012 年 11 月 2 日出具的《房屋面积测绘报告(预测)》复印件;
- 2.12、海南利保测绘有限公司分别于 2013 年 03 月 17 日、2013 年 03 月 19 日出具的《澄迈县房屋建筑面积测绘报告(预测报告)》复印件;
- 2.13、海南省海口市中级人民法院出具的《查封(扣押)财产清单[(2014)海中法保字第 34 号]》复印件;
- 2.14、海南省海口市中级人民法院于 2017 年 1 月 9 日出具的《执行裁定书》[(2016)琼 01 执 441 号]复印件;
- 2.15、申请人海口海交担保有限公司于 2018 年 11 月 9 日出具的《关于要求对首封无提异议和驳回且无起诉的房屋进行评估拍卖执行申请书》复印件。

## 3、由估价人员调查取得的资料

- 3.1、估价人员现场查勘记录、照片;
- 3.2、估价人员市场调查得到的当地房屋交易资料;

## 3.3、当地建筑工程造价和房地产开发成本构成及标准资料。

**九、估价方法**

本次估价采用比较法和假设开发法对估价对象进行评估。

1、比较法 —— 选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、假设开发法 —— 将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发费用、销售费用、销售税金及开发利润，根据剩余之数来确定估价对象房地产价值的方法。

估价对象所在的逸海华庭小区第 18 栋楼为在建项目，于价值时点尚未完工，具有续建开发价值，适宜采用假设开发法进行评估。本次估价按开发商自行续建开发模式为前提，对续建完成后的房地产价值采用上述比较法进行估算，然后扣除续建的开发成本、税费、利息等相关费用得到估价对象价值。

**十、估价结果**

根据估价目的，遵循估价原则，在充分了解、认真分析有关资料的基础上，结合目前的市场状况和估价对象的实际情况，采用科学的估价方法，经过分析测算，确定估价对象在价值时点为 2018 年 12 月 20 日的房地产总价值为人民币 10374297 元，大写人民币壹仟零叁拾柒万肆仟贰佰玖拾柒元整，平均单价为 6286 元/平方米。具体的估价结果详见下表。

**估价结果表**

表-6

序号	楼号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	1 <sup>#</sup>	1 单元 703 房	63.27	6048	382657
2	13 <sup>#</sup>	601 房	84.77	6297	533797
3		1203 房	117.05	6360	744438
4		1503 房	117.05	6453	755324
5	14 <sup>#</sup>	102 房	77.66	6017	467280
6		204 房	63.72	5923	377414
7		505 房	60.06	6141	368828
8	18 <sup>#</sup>	1301 房	86.67	5438	471311
9	22 <sup>#</sup>	303 房	79.82	6110	487700
10	23 <sup>#</sup>	501 房	75.24	6204	466789
11		502 房	75.36	6266	472206

12	24 <sup>±</sup>	1302 房	118.31	6391	756119
13		1501 房	85.23	6640	565927
14		1504 房	81.49	6578	536041
15		1702 房	118.31	6391	756119
16	25 <sup>±</sup>	806 房	63.72	6235	397294
17		904 房	63.72	6329	403284
18		1004 房	63.72	6360	405259
19		1202 房	77.66	6547	508440
20		1602 房	77.66	6671	518070
总计			1650.49	—	10374297

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	签名日期
周志民	4619960003	2019 年 4 月 16 日
曾德付	4620040022	2019 年 4 月 16 日

十二、实地查勘期：2018 年 12 月 20 日至 2018 年 12 月 20 日。

十三、估价作业期：2017 年 12 月 20 日至 2019 年 4 月 16 日。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇一九年四月十六日



估价对象地理位置示意图



估价对象小区临的文化北路



估价对象部分建筑外观



估价对象 18 栋建筑外观



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



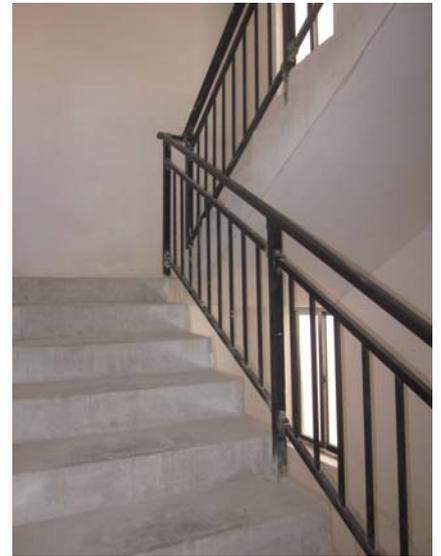
估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象在建筑架空层



估价对象在建筑公共楼梯



估价对象内部状况



估价对象所在小区花园



估价对象部分建筑外观