

房地产司法鉴定估价报告

(海南)正理(2019)房(估)字第房0556号

估价项目：五指山市海榆中线南侧(惠安小区对面)避暑山庄(二期工程)

A3幢11层1105、1106房及C3幢2层201房3套建筑面积共
为287.45平方米住宅房地产市场价值司法鉴定

估价委托人：五指山市人民法院

房地产估价机构：海南正理房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：姓名：苏世玲 注册号：4620160007

姓名：张美红 注册号：4620170005

估价报告出具日期：二〇一九年八月十九日

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

(海南) 正理 (2019) 房 (估) 字第房 0556 号

致估价委托人函

五指山市人民法院：

受贵院委托，我司对位于五指山市海榆中线南侧(惠安小区对面)避暑山庄(二期工程) A3 幢 11 层 1105、1106 房及 C3 幢 2 层 201 房 3 套建筑面积共为 287.45 平方米住宅房地产市场价值进行了评估。

受理委托后，由五指山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，对五指山市人民法院执行的申请执行人林镇国与被申请执行人贾庭林买卖合同纠纷一案之目的，而对贾庭林所拥有的位于五指山市海榆中线南侧(惠安小区对面)避暑山庄(二期工程) A3 幢 11 层 1105、1106 房及 C3 幢 2 层 201 房 3 套住宅房地产进行了实地查勘，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：为五指山市人民法院财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于五指山市海榆中线南侧(惠安小区对面)避暑山庄(二期工程) A3 幢 11 层 1105、1106 房及 C3 幢 2 层 201 房 3 套住宅房地产；建筑面积分别为 71.95 平方米、71.95 平方米、143.55 平方米，三套房总建筑面积为 287.45 平方米；估价对象规划用途为成套住宅，现状用途不详；位于避暑山庄 A3 幢的第 11 层及 C3 幢的第 2 层；钢混结构；有电梯；权利人为贾庭

林。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7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含增值税价格，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，对五指山市人民法院委托估价的位于海南省五指山市海榆中线南侧(惠安小区对面)避暑山庄（二期工程）A3幢11层1105、1106房及C3幢2层201房3套建筑面积共为287.45平方米住宅房地产于2019年7月10日的房地价值形成估价意见如下表：

序号	栋号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	人民币大写
1	A3	1105	71.95	6998	50.3506	伍拾万叁仟伍佰零陆元整
2	A3	1106	71.95	6858	49.3433	肆拾玖万叁仟肆佰叁拾叁元整
3	C3	201	143.55	6544	93.9391	玖拾叁万玖仟叁佰玖拾壹元整
合计	——	——	287.45	——	193.6330	壹佰玖拾叁万陆仟叁佰叁拾元整

备注：1、本次评估以估价对象已缴清新房相关交易税、费，并已登记于权利人贾庭林名下的完整产权为前提进行评估，未扣除可能存在应缴而实际未缴的税、费。

2、上述房地产市场价格是交易税费按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担情况下的价格。

3、经咨询估价对象所在小区物业工作人员，截止价值时点，估价对象A3幢11层1105、1106房所欠水电费及物业费共计2014.5元，本次评

估结果未扣除该项费用。亦未从评估结果中扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，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（2019）房（估）字第房 0556 号《房地产司法鉴定估价报告》正式报告一式三份。

此 致

法定代表人签章：

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

2019 年 8 月 19 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	12
(六) 价值时点	14
(七) 价值类型	14
(八) 估价原则	14
(九) 估价依据	15
(十) 估价方法	17
(十一) 估价结果	18
(十二) 注册房地产估价师	19
(十三) 实地查勘期	19
(十四) 估价作业期	19
(十五) 估价报告应用有效期	19
五、附 件（均为复印件）	55
1、《五指山市人民法院司法鉴定委托书》（2019）琼 9001 估字 11 号	
2、《五指山市商品房买卖合同备案表》合同备案号：（A00009013）、（A00009012）、（A00009239）	
3、《房屋所有权证》证号为五指山市房权证五字第 WZSSC130019 号、第 WZSSC130003 号	
4、《建设用地使用权、宅基地使用权登记信息》	
5、《海南省五指山市人民法院执行裁定书》[（2019）琼 9001 执 91 号]	
6、估价对象照片	
7、估价对象位置图	
8、可比实例外观照片及位置图	
9、房地产估价机构营业执照和资质证书	
10、《准予变更登记通知书》	
11、估价人员资格证书	
12、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、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测绘有限公司

2019年8月19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》（中华人民共和国主席令 第 46 号）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）和张美红（注册号：4620170005）于 2019 年 7 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
苏世玲	4620160007		2019 年 8 月 19 日
张美红	4620170005		2019 年 8 月 19 日

参与本次估价的人员：周宇

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、估价对象按证载用途保持持续使用。

11、本次评估结果是以估价委托人提供的现有资料为前提。

12、估价人员于2019年7月10日对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，确定本次估价的时点为2019年7月10日，本次评估假定五指山市人民法院拍卖之日的估价对象状况及房地产市场状况与实地查勘之日的状况相同。

（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

根据估价人员实地查勘，估价对象入户门旁贴有查封公告，五指山市人民法院现已查封估价对象。结合估价目的，本次评估不考虑法院查封因素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

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、本估价报告提供的估价结果是指房地产公开市场价值，包含了分摊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、估价对象所在楼栋已办理整体产权证，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》证号为五指山市房权证五字第WZSSC130019号、第WZSSC130003号，估价对象登记权利人均为五指山福安房地产开发有限公司，尚未办理估价对象分户不动产权证，估价委托人未能提供估价对象完成购房交易的相关税、费凭证，无法核实估价对象是否存在欠缴税、费的相关情况，至价值时点止，如产权人尚有任何有关估价对象应缴的相关交易税、费而实际未缴税、费，则应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

3、估价人员实地查勘时，被申请执行人代理人称无估价对象房间钥匙，无法进入估价对象内部进行房屋状况查勘，估价对象现状使用及室内装修状况均不详，经征询估价委托人承办人员意见，本次按普通装修进行评估，存在依据不足假设。

4、估价人员实地查勘时，经申请执行人代理人介绍，估价对象C3幢2层201房原用于出租，估价委托人未提供租赁合同，现状是否存在租赁权不详，本次评估按无租约限制进行评估，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、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！

6、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。

7、因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

8、本次评估对应的交易税费负担方式按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

9、经咨询估价对象所在小区物业工作人员，截止价值时点，估价对象C3幢2层201房未欠水电费及物业费，估价对象A3幢11层1105、1106房所欠水电费及物业费共计2014.5元，本次评估结果未扣除该项费用。本次评估亦未从评估结果中扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，提醒报告使用者注意！

10、本次评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

四、房地产估价结果报告

(海南)正理(2019)房(估)字第房0556号

(一) 估价委托人

名称:五指山市人民法院

地址:五指山市正义路

(二) 房地产估价机构

名称:海南正理房地产资产评估测绘有限公司

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:周宇

联系电话:(0898)66116211

传真:(0898)66116212

(三) 估价目的

为五指山市人民法院财产处置参考价提供参考依据,对位于五指山市海榆中线南侧(惠安小区对面)避暑山庄(二期工程)A3幢11层1105、1106房及C3幢2层201房3套建筑面积共为287.45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《五指山市人民法院司法鉴定委托书》(2019)琼 9001 估字 11 号,估价对象为位于五指山市海榆中线南侧(惠安小区对面)避暑山庄(二期工程)A3 幢 11 层 1105、1106 房及 C3 幢 2 层 201 房 3 套建筑面积共为 287.45 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

a、A3 幢 11 层 1105 房:

(1) 名称、座落:五指山市海榆中线南侧(惠安小区对面)避暑山庄(二期工程)A3 幢 11 层 1105 房;

(2) 规模:建筑面积为 71.95 平方米;

(3) 用途:规划用途为住宅;现状不详;

(4) 权属:房屋所有权人为贾庭林。

b、A3 幢 11 层 1106 房:

(1) 名称、座落:五指山市海榆中线南侧(惠安小区对面)避暑山庄(二期工程)A3 幢 11 层 1106 房;

(2) 规模:建筑面积为 71.95 平方米;

(3) 用途:规划用途为住宅;现状不详;

(4) 权属:房屋所有权人为贾庭林。

根据《房屋所有权证》证号为五指山市房权证五字第 WZSSC130019 号摘录,估价对象 A3 幢 11 层 1105、1106 房所在楼幢登记信息如下表:

房屋所有权证号	五指山市房权证五字第 WZSSC130019 号		
房屋坐落	五指山市海榆中线南侧(惠安小区对面)避暑山庄（二期工程）A3		
房屋所有权人	五指山福安房地产开发有限公司	共有情况	单独所有
登记时间	2013-07-08	房屋性质	商品房
规划用途	住宅-成套	总层数	11
建筑面积(m ²)	6331.73	套内建筑面积(m ²)	5086.4

c、C3 幢 2 层 201 房：

(1) 名称、座落：五指山市海榆中线南侧(惠安小区对面)避暑山庄（二期工程）C3 幢 2 层 201 房；

(2) 规模：建筑面积为 143.55 平方米；

(3) 用途：规划用途为住宅；现状不详；

(4) 权属：房屋所有权人为贾庭林。

根据《房屋所有权证》证号为五指山市房权证五字第 WZSSC130003 号摘录，估价对象 C3 幢 2 层 201 房所在楼幢登记信息如下表：

房屋所有权证号	五指山市房权证五字第 WZSSC130003 号		
房屋坐落	五指山市海榆中线南侧(惠安小区对面)避暑山庄（二期工程）C3		
房屋所有权人	五指山福安房地产开发有限公司	共有情况	单独所有
登记时间	2013-01-21	房屋性质	商品房
规划用途	住宅-成套	总层数	6
建筑面积(m ²)	1722.55	套内建筑面积(m ²)	1433.52

根据估价人员实地查勘，估价对象门口贴有查封公告，五指山市人民法院现已查封估价对象。

3、实物状况

(1) 土地基本状况

因估价委托人未提供《国有土地使用证》，本次评估是以估价委托人提供的《建设用地使用权、宅基地使用权登记信息》登记权属情况进行评估的。

估价对象坐落于五指山市海榆中线南侧(惠安小区对面)避暑山庄二期工程，小区东至兵婷路，南至空地，西至空地，北至空地。估价对象所在小区占地面积为 91486.58 平方米，证载终止日期为 2077 年 07 月 04 日止，自价值时点起算，土地剩余使用年限为 57.98 年。估价对象所在宗地土地形状较规则，宗地上已建成房地产，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高配置“五通一平”即通路、通电、通讯、通水、排水及宗地内建有房屋，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

a、A3 幢 11 层 1105 房、1106 房

结构形式	钢混结构	建筑类型	高层
外立面装饰	涂料	建成年代	2011 年
电梯及轿厢装饰	2 部希姆斯电梯，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		
层户均数量	5 户	通风空调系统	分体式
消防系统	消火栓箱	安保系统	24 小时保安
通讯系统	室外有线电视网、电话线、宽带网线	水电气计量系统	室外电表，无燃气入户

b、C3幢2层201房

结构形式	钢混结构	建筑类型	多层
外立面装饰	涂料	建成年代	2011年
电梯及轿厢装饰	1部希姆斯电梯，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		
层户均数量	2户	通风空调系统	分体式
消防系统	消火栓箱	安保系统	24小时保安
通讯系统	室外有线电视网、电话线、宽带网线	水电气计量系统	室外电表，无燃气入户

②户内部分：

a、A3幢11层1105房

所在楼层	11层	户型	未进入室内查勘，不详
朝向	北	通风采光情况	较好
设计用途	住宅	使用情况	不详
维护保养及成新状况	维护保养较好，成新率为八成七	临街状况	不直接临街
环境景观	小区内凉亭等		
室内装修	被申请执行人代理人无房门钥匙，未进入室内查勘，估价对象室内装修不详。		

b、A3幢11层1106房

所在楼层	11层	户型	未进入室内查勘，不详
朝向	西北	通风采光情况	较好
设计用途	住宅	使用情况	不详
维护保养及成新状况	维护保养较好，成新率为八成七	临街状况	不直接临街
环境景观	小区内凉亭等		
室内装修	被申请执行人代理人无房门钥匙，未进入室内查勘，估价对象室内装修不详。		

c、C3幢2层201房

所在楼层	2层	户型	未进入室内查勘，不详
朝向	南	通风采光情况	较好
设计用途	住宅	使用情况	不详
维护保养及成新状况	维护保养较好，成新率为八成七	临街状况	不直接临街
环境景观	小区内凉亭等		
室内装修	被申请执行人代理人无房门钥匙，未进入室内查勘，估价对象室内装修不详。		

(3) 小区状况

小区楼宇构成	41 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	五指山避暑山庄物业管理服务有限公司
物业管理状况	一般规范	景观及绿化	较好
车位状况	设有地上停车位, 停车状况一般充足。	小区临近交通最高道路级别	主干道
小区配套设施	凉亭	公交状况	附近无公交站

（五）案情摘要及估价过程

1、案情摘要

（1）案由

五指山市人民法院执行申请执行人林镇国与被申请执行人贾庭林买卖合同纠纷一案。

（2）当事人

申请执行人：林镇国

被申请执行人：贾庭林

（3）主要案情

估价对象均为贾庭林名下房地产。根据《五指山市人民法院司法鉴定委托书》（2019）琼 9001 估字 11 号，五指山市人民法院执行申请执行人林镇国与被申请执行人贾庭林买卖合同纠纷一案。

2、估价过程

2019 年 6 月 13 日经随机选定海南正理房地产资产评估测绘有限公司为本次估价的房地产估价机构，接受五指山市人民法院的委托，估价单位海南正理房地产资产评估测绘有限公司指派苏世玲、张美红担任本案估价人员。

2019年7月10日，由五指山市人民法院主办人员召集估价人员、当事人、利害关系人前往估价对象五指山市海榆中线南侧(惠安小区对面)避暑山庄（二期工程）A3幢11层1105、1106房及C3幢2层201房3套进行实地查勘，并在现场勘察笔录上作好记录，估价人员、主办人员均在现场勘查笔录上签名确认，申请执行人

代理人到场但拒绝在现场勘查笔录上签名，申请执行人与被申请执行人均未到场。

本次估价工作在五指山市人民法院主办人员的指导下，于2019年6月13日开始进行工作，估价人员在实地查勘的基础上，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

2019年8月19日出具（海南）正理（2019）房（估）字第房0556号《房地产司法鉴定估价报告》正式报告一式三份。

（六）价值时点

本公司于 2019 年 6 月 13 日接受五指山市人民法院委托，并于 2019 年 7 月 10 日对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，确定本次估价的时点为 2019 年 7 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含增值税市场价格，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）《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}

（3）《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。）

（4）《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。）

（5）《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653号公布。）

（6）《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。）

（7）《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。）

(8) 《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。)

(9) 《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。)

(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,现予公布,自2005年1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) 《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。

(13) 《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)

(14) 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) 《五指山市人民法院司法鉴定委托书》(2019)琼9001估字11号

(2) 《五指山市商品房买卖合同备案表》合同备案号：（A00009013）、（A00009012）、（A00009239）（复印件）

(3) 《房屋所有权证》证号为五指山市房权证五字第WZSSC130019号、第WZSSC130003号（复印件）

(4) 《建设用地使用权、宅基地使用权登记信息》（复印件）

(5) 《海南省五指山市人民法院执行裁定书》[（2019）琼9001执91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、方法和五指山市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，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：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。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。

$$\text{计算公式: } V = \frac{a_1}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+r)^t}$$

其中：V—收益价值

a_1 —房地产未来第一年期间净收益

g—递增比例

r—报酬率

V_t —期末转售收益

t—持有期（年）

（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，五指山市人民法院委托估价的位于五指山市海榆中线南侧(惠安小区对面)避暑山庄（二期工程）A3幢11层1105、1106房及C3幢2层201房3套建筑面积共为287.45平方米住宅房地产于2019年7月10日的房地产总价为人民币壹佰玖拾叁万陆仟叁佰叁拾元整（¥193.6330万元），房地价值形成估价意见如下：

序号	栋号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	人民币大写
1	A3	1105	71.95	6998	50.3506	伍拾万叁仟伍佰零陆元整
2	A3	1106	71.95	6858	49.3433	肆拾玖万叁仟肆佰叁拾叁元整
3	C3	201	143.55	6544	93.9391	玖拾叁万玖仟叁佰玖拾壹元整
合计	——	——	287.45	——	193.6330	壹佰玖拾叁万陆仟叁佰叁拾元整

(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		2019年8月19日
张美红	4620170005		2019年8月19日

参与本次估价的人员：周宇

(十三) 实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师自2019年7月10日进入估价对象现场进行查勘，并于2019年7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2019年6月13日接受估价委托，并于2019年8月19日出具正式报告，因此本估价报告的估价作业期为2019年6月13日至2019年8月19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8月19日起，至2020年8月18日止。