



# 房地产估价报告

估价项目名称：成都市温江区人民法院因案件执行需要涉及的位于海南省澄迈县老城区盈滨半岛大洋公馆1#楼2单元M224号房地产和澄迈县老城区美桃岭地段（天赐、海尚居）第A2幢13A03号房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：成都市温江区人民法院

房地产估价机构：四川海林房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：肖 琴(注册号：5120000120)

杨秀容(注册号：5120070061)

估价报告出具日期：二〇一九年三月二十五日

估价作业日期：二〇一八年十二月二十日至二〇一九年三月二十五日

估价报告编号：川海房价[2019]021号



## 致估价委托人函

成都市温江区人民法院：

承蒙委托，我公司依据我国现行有关法律、法规政策的规定，利用贵方提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象于价值时点的市场价值进行分析、估算和判定，完成了估价工作。

### （一）估价对象：

冉彬所有的位于海南省澄迈县老城区盈滨半岛大洋公馆1#楼2单元M224号（产证号：海-澄-20160507525）酒店用房房地产和澄迈县老城区美桃岭地段（天赐、海尚居）第A2幢13A03号（产证号：澄房权证老城私字第09080号）住宅用房房地产（包含应分摊的国有土地使用权）。

（二）估价目的：为估价委托人因案件执行需要涉及的房地产提供市场价值参考。

（三）价值时点：2019年3月19日

（四）价值类型：市场价值

（五）估价方法：比较法

（六）估价结果：估价对象在价值时点并满足本报告所述价值定义及“估价假设和限制条件”的市场价值为：

评估总价：人民币（小写）161.95万元（佰元以下四舍五入）；

人民币（大写）壹佰陆拾壹万玖仟伍佰元整。

（详见估价对象评估结果一览表）

估价对象评估结果一览表

估价对象	房屋所有权人	产证号	房屋坐落	房屋实际用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元, 佰位取整)
1	冉彬	海-澄-20160507525	老城开发区盈滨半岛大洋公馆1#楼2单元M224号	酒店用房	83.92	11255	94.45
2	冉彬	澄房权证老城私字第09080号	老城开发区美桃岭地段（天赐、海尚居）第A2幢13A03号	住宅	57.78	11683	67.50
<b>合计</b>					<b>141.7</b>		<b>161.95</b>



## （七）特别事项提醒

1、估价委托人提供的《情况说明》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象 1 房屋建成年份约为 2015 年，估价对象 2 房屋建成年份约为 2016 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2、估价委托人提供的《情况说明》未记载估价对象的合法用途，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象 1 的实际用途为酒店用房，估价对象 2 的实际用途为住宅用房。本次估价设定估价对象的实际用途与合法用途相协调为假设前提。

3、根据估价委托人提供的《情况说明》记载，估价对象 1 和估价对象 2 均已被成都市温江区人民法院查封，本次估价未考虑查封对估价对象价值的影响。

4、根据估价委托人提供的澄迈怡佳物业服务有限公司出具的相关资料记载，截止价值时点，估价对象 1 的预售面积与实际测绘面积有差异，其相差面积的房屋价款、需补缴的维修基金、物业管理费、有线电视组装费等相关费用还未缴纳，本次估价未考虑该部分相关费用对估价对象价值的影响。

5、根据注册房地产估价师实地查勘和相关物业的介绍，估价对象 2 的物业管理费自 2018 年 4 月 1 日起至价值时点还未缴纳，本次估价未考虑该部分费用对估价对象价值的影响。

6、根据估价委托人提供的《情况说明》记载，估价对象 1 的地址位于老城开发区盈滨半岛大洋公馆 1#楼 2 单元 M224 号。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象 1 的地址为老城开发区盈滨半岛（景廷海景酒店）东 1 栋 545 号。本次评估根据估价委托人现场指认设定估价对象 1 的实际查勘地址与证载地址为同一房产。

7、根据估价委托人提供的《情况说明》记载，估价对象 2 的地址位于老城开发区美桃岭地段（天赐·海尚居）第 A2 幢 13A03 号。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象 2 的地址为老城开发区美桃岭地段（天赐·上湾）第 A2 栋 14 楼 13A03 号。本次评估根据估价委托人现场指认设定估价对象 2 的实际查勘地址与证载地址为同一房产。

8、根据估价委托人提供的澄迈县不动产登记中心出具的《情况说明》记载，估价对象 1 的建筑面积为 83.92 平方米。根据估价委托人提供的澄迈怡佳物业服务有限公司出具的相关资料记载，估价对象 1 的实测建筑面积为 84.89 平方米。由于估价对象 1 的房屋所有权人未缴纳相差面积的房屋价款，本次评估所采用的建筑面积以澄迈县不动



登记中心出具的《情况说明》记载面积为准。

9、根据估价委托人提供的《情况说明》，未记载估价对象 1 的房屋用途、土地用途、使用权类型和土地终止日期。经估价委托人和注册房地产估价师向不动产登记中心了解估价对象所在楼盘的原土地使用权证相关信息，估价对象 1 所在楼盘的土地证号为：老城国用(2006)第 0927 号，使用权类型为出让，土地用途为综合用地，终止日期为 2063 年 12 月 11 日。本次评估设定估价对象 1 的土地使用权类型为出让，土地用途及规划指标与房屋实际用途相协调。

10、根据估价委托人提供的《情况说明》，未记载估价对象 2 的房屋用途、土地用途、使用权类型和土地终止日期。经估价委托人和注册房地产估价师向不动产登记中心了解估价对象所在楼盘的原土地使用权证相关信息，估价对象 2 所在楼盘的土地使用权证有 2 份，不动产登记中心相关人员也无法确认估价对象 2 所在宗地属于那一份国有土地使用权证。其中一份土地证号为：老城国用(2007)第 1019 号，使用权类型为出让，土地用途为商住用地，终止日期为 2068 年 7 月 29 日；另外一份土地证号为：老城国用(2007)第 1020 号，使用权类型为出让，土地用途为住宅用地，终止日期为 2068 年 7 月 29 日。本次评估设定估价对象 2 的土地使用权类型为出让，土地用途及规划指标与房屋实际用途相协调。

11、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

12、本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日 2019 年 3 月 25 日至 2020 年 3 月 24 日止。

四川海林房地产评估有限责任公司

法定代表人：余波

二〇一九年三月二十五日



## 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件及使用报告说明.....	2
三、房地产估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人、案件当事人及房屋所有权人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	15
(十一) 注册房地产估价师.....	16
(十二) 实地查勘期.....	16
(十三) 估价作业期.....	16
四、附 件.....	17
1、《成都市温江区人民法院司法鉴定评估委托书》复印件；	
2、《情况说明》复印件；	
3、《国有土地土地使用权证》复印件；	
4、估价对象所在区域位置示意图；	
5、估价对象相关照片；	
6、可比实例的照片及位置图；	
7、房地产评估机构营业执照和估价资质证书复印件；	
8、注册房地产估价师估价资格证书复印。	



## 一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师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人没有偏见；

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师肖琴、杨秀容于 2019 年 3 月 19 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

注册房地产估价师：肖 琴（中国注册房地产估价师）

注册号：5120000120 \_\_\_\_\_ 签字日期 \_\_\_\_\_

注册房地产估价师：杨秀容（中国注册房地产估价师）

注册号：5120070061 \_\_\_\_\_ 签字日期 \_\_\_\_\_



## 二、估价假设和限制条件及使用报告说明

### （一）本报告假设条件

#### 1、一般假设

（1）估价对象应以保持价值时点时相关权属证明文件载明的用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳利用用途。

（2）价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。

（3）房屋所有权人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权，估价对象在价值时点未发生任何形式的产权转移。

（4）本次评估过程中，估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用权证》原件，故注册房地产估价师无法将估价委托人提供的资料复印件与原件进行核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的复印件与原件一致且是合法、真实、准确、完整的。

（5）估价对象能合理正常使用公共附属设施设备。

（6）估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象在价值时点的外观和使用状况，无法对估价对象的隐蔽工程（地基、电气管线、供水管线等需要覆盖、掩盖的工程）、建筑结构质量等进行专业检测。估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象不存在房屋安全隐患及重大环境污染的情形。

（7）估价人员现场拍摄的估价对象实物照片内容系由估价委托人现场确定之评估范围的实物状况，在本报告中假定其无遗漏和偏离。

#### 2、未定事项假设

（1）估价委托人提供的《情况说明》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象 1 房屋建成年份约为 2015 年，估价对象 2 房屋建成年份约为 2016 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（2）估价委托人提供的《情况说明》未记载估价对象的合法用途，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象 1 的实际用途为酒店用房，估价对象 2 的实际用途为住宅用房。本次估价设定估价对象的实际用途与合法用途相协调为假设前提。





### 3、背离事实假设

(1) 根据估价委托人提供的《情况说明》记载，估价对象 1 和估价对象 2 均已被成都市温江区人民法院查封，本次估价未考虑查封对估价对象价值的影响。

(2) 根据估价委托人提供的澄迈怡佳物业服务有限公司出具的相关资料记载，截止价值时点，估价对象 1 的预售面积与实际测绘面积有差异，其相差面积的房屋价款、需补缴的维修基金、物业管理费、有线电视组装费等相关费用还未缴纳，本次估价未考虑该部分相关费用对估价对象价值的影响。

(3) 根据注册房地产估价师实地查勘和相关物业的介绍，估价对象 2 的物业管理费自 2018 年 4 月 1 日起至价值时点还未缴纳，本次估价未考虑该部分费用对估价对象价值的影响。

(4) 本次估价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产价值的影响，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估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

### 4、不相一致假设

(1) 根据估价委托人提供的《情况说明》记载，估价对象 1 的地址位于老城开发区盈滨半岛大洋公馆 1#楼 2 单元 M224 号。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象 1 的地址为老城开发区盈滨半岛（景廷海景酒店）东 1 栋 545 号。本次评估根据估价委托人现场指认设定估价对象 1 的实际查勘地址与证载地址为同一房产。

(2) 根据估价委托人提供的《情况说明》记载，估价对象 2 的地址位于老城开发区美桃岭地段（天赐·海尚居）第 A2 幢 13A03 号。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象 2 的地址为老城开发区美桃岭地段（天赐·上湾）第 A2 栋 14 楼 13A03 号。本次评估根据估价委托人现场指认设定估价对象 2 的实际查勘地址与证载地址为同一房产。

(3) 根据估价委托人提供的澄迈县不动产登记中心出具的《情况说明》记载，估价对象 1 的建筑面积为 83.92 平方米。根据估价委托人提供的澄迈怡佳物业服务有限公司出具的相关资料记载，估价对象 1 的实测建筑面积为 84.89 平方米。由于估价对象 1 的房屋所有权人未缴纳相差面积的房屋价款，本次评估所采用的建筑面积以澄迈县不动产登记中心出具的《情况说明》记载面积为准。





## 5、依据不足假设

(1) 根据估价委托人提供的《情况说明》，未记载估价对象 1 的房屋用途、土地用途、使用权类型和土地终止日期。经估价委托人和注册房地产估价师向不动产登记中心了解估价对象所在楼盘的原土地使用权证相关信息，估价对象 1 所在楼盘的土地证号为：老城国用(2006)第 0927 号，使用权类型为出让，土地用途为综合用地，终止日期为 2063 年 12 月 11 日。本次评估设定估价对象 1 的土地使用权类型为出让，土地用途及规划指标与房屋实际用途相协调。

(2) 根据估价委托人提供的《情况说明》，未记载估价对象 2 的房屋用途、土地用途、使用权类型和土地终止日期。经估价委托人和注册房地产估价师向不动产登记中心了解估价对象所在楼盘的原土地使用权证相关信息，估价对象 2 所在楼盘的土地使用权证有 2 份，不动产登记中心相关人员也无法确认估价对象 2 所在宗地属于那一份国有土地使用权证。其中一份土地证号为：老城国用(2007)第 1019 号，使用权类型为出让，土地用途为商住用地，终止日期为 2068 年 7 月 29 日；另外一份土地证号为：老城国用(2007)第 1020 号，使用权类型为出让，土地用途为住宅用地，终止日期为 2068 年 7 月 29 日。本次评估设定估价对象 2 的土地使用权类型为出让，土地用途及规划指标与房屋实际用途相协调。

(3) 本报告出具的价格包含了国有建设用地使用权出让金。至价值时点止，如果产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或者从评估价值中相应扣减。

### (二) 估价报告使用限制

1、估价对象的房屋建筑面积和房地产权属状况是根据估价委托人提供的《情况说明》登记情况为依据，我们无法确保本报告估价对象的建筑面积和房地产权属状况与房地产权属登记部门“房地产登记簿”中所记载的上述内容有无差异，故本报告不能作为确定估价对象权属和面积的依据。

2、估价委托人提供的资料 and 陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此估价委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；注册房地产估价师对所收集资料的真实性、准确性负责。评估机构对评估结果的公正性、准确性负责。因估价委托人提供的资料和陈述的情况失实造成评估结果有误的，评估机



构和注册房地产估价师不承担相应责任。

3、故本估价结果包括房屋（含附属设备设施）及其占用的建设用地使用权的价值。该建设用地使用权和附属的设施设备若与房屋剥离处置，本估价结果无效。

4、本报告使用期限为一年（2019 年 3 月 25 日至 2020 年 3 月 24 日）。

5、本报告使用期限内，为确定之评估目的服务，不得用于其他目的。未经评估机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

本报告使用期限内，若国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设前提条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，应重新委托估价。

6、如发现本报告内的文字或数字因打印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

7、本报告书应与估价对象的合法权证一并使用方才有效，评估机构仅对正确使用本报告者负责。

8、本报告书由“致估价委托人函”、“房地产估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的应用行为负责。否则由此引起的后果与本公司和注册房地产估价师无关。本报告经法定代表人签章，注册房地产估价师签字，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

### （三）使用报告说明（对估价报告使用者的提示）

1、恰当使用估价报告是委托人和相关当事方的责任，本估价结果是在公开市场条件下求取的房地产市场价格，估价结果不应被认为是对估价对象可实现价格的保证。估价结果不是估价对象在价值时点的变现价格。

2、本报告所采用的建筑面积以估价委托人提供的《情况说明》记载为依据，受资格限制我们对以上数据未实测。



### 三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人、案件当事人及房屋所有权人

1、估价委托人：

单位名称：成都市温江区人民法院

2、案件当事人：

(1) 申请执行人：苏勇

(2) 被执行人：冉彬

3、房屋所有权人：冉彬

(二) 房地产估价机构

单位名称：四川海林房地产评估有限责任公司

住 所：成都市洗面桥街 33 号艺墅花乡 14 楼 1404 号

法定代表人：余波

资质等级：壹级

统一社会信用代码：915100007400036537

估价资格证书：川建房估备字[2018]0166 号

有效期限：2018 年 08 月 07 日至 2021 年 08 月 07 日

联系电话：85561546 85561400

联系人：李海惠

(三) 估价目的

为估价委托人因案件执行需要涉及的房地产提供市场价值参考。

(四) 估价对象

1、估价对象基本情况

本报告的估价对象和范围为冉彬所有的位于海南省澄迈县老城区盈滨半岛大洋公馆 1#楼 2 单元 M224 号（建筑面积 83.92 m<sup>2</sup>）酒店用房房地产和澄迈县老城区美桃岭地段（天赐、海尚居）第 A2 幢 13A03 号（建筑面积 57.78 m<sup>2</sup>）住宅用房房地产（包含应分摊的国有土地使用权）。详见下表：

估价对象	估价对象 1	估价对象 2
------	--------	--------



产权坐落	老城开发区盈滨半岛大洋公馆 1#楼 2 单元 M224 号	老城开发区美桃岭地段（天赐·海尚居）第 A2 幢 13A03 号
实际坐落	老城开发区盈滨半岛（景廷海景酒店）东 1 栋 545 号	老城开发区美桃岭地段（天赐·上湾）第 A2 栋 14 楼 13A03 号
范围	冉彬所有的位于海南省澄迈县老城区盈滨半岛大洋公馆 1#楼 2 单元 M224 号（建筑面积 83.92 m <sup>2</sup> ）酒店用房房地产和澄迈县老城区美桃岭地段（天赐·海尚居）第 A2 幢 13A03 号（建筑面积 57.78 m <sup>2</sup> ）住宅用房房地产（包含应分摊的国有土地使用权）。	
规模	土地面积(m <sup>2</sup> )	/
	建筑面积(m <sup>2</sup> )	83.92
用途	证载用途	/
	实际用途	酒店用房
土地所有权	国有土地	国有土地
土地使用权类型	出让	出让
房屋所有权人	冉彬	冉彬

## 2、估价对象实物状况

### (1) 土地实物状况

估价对象	估价对象 1	估价对象 2
座落	老城开发区盈滨半岛大洋公馆 1#楼 2 单元 M224 号	老城开发区美桃岭地段（天赐·海尚居）第 A2 幢 13A03 号
四至	根据估价委托人提供的估价对象所在楼盘国有土地使用权证，估价对象所在宗地东临双菱房地产开发公司，西临浙江尖峰药业有限公司，南临海南博电公司，北临海滩。	根据估价委托人提供的估价对象所在楼盘国有土地使用权证，估价对象所在宗地东临原海榆西线公路、中联，西临海南海瑞置业有限公司，南临快速干道，北临海南怡康置业有限公司。
土地使用权面积	/	/
地类用途	综合用地	商住用地、住宅用地
形状	形状为规则多边形	形状为不规则多边形
地形、地势及工程地质	宗地地形平坦，无影响建筑修建的不良地势、地质和水文状况。	宗地地形平坦，无影响建筑修建的不良地势、地质和水文状况。
开发程度	宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内开发程度达“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）。	宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内开发程度达“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）。
土地使用权期限	2063 年 12 月 11 日	2068 年 7 月 29 日
规划限制条件	无	无

### (2) 建筑物实物状况

估价对象	估价对象 1	估价对象 2
房屋坐落	老城开发区盈滨半岛大洋公馆 1#楼 2 单元 M224 号	老城开发区美桃岭地段（天赐·海尚居）第 A2 幢 13A03 号
小区名称	景廷海景酒店	天赐·上湾
建筑结构	钢混结构	钢混结构
总层数	地上 9 层，地下 2 层	18 层
所在层数	5 层	14 层
层 高	约 3 米	约 3 米



建筑面积 (m <sup>2</sup> )	83.92	57.78
规划用途	/	/
实际用途	酒店用房	住宅用房
房屋使用状况	空置	空置
装修	估价对象外墙为装饰性外墙，部分贴有墙砖，部分贴有石材；入户实木门，塑钢窗；室内地面贴有地砖，部分已经损坏；内墙部分贴墙砖、部分刷乳胶漆、部分石材造型；天棚部分刷乳胶漆，部分石膏板吊顶。	估价对象外墙为装饰性外墙，部分贴有墙砖，部分刷乳胶漆；入户防盗门，塑钢窗；室内客厅及卧室地面贴有地砖，内墙刷乳胶漆，天棚部分刷乳胶漆，部分石膏板和实木吊顶；厨房及卫生间地面贴地砖，墙面贴墙砖，天棚铝扣板吊顶。
梯户比	/	2 梯 6 户
配套设施状况	电梯、监控和消防设施	电梯、监控和消防设施
物业管理	专业物管	专业物管
基础设施状况	通水、电、气、视、讯、路	通水、电、气、视、讯、路
平面布局	1 厅 1 卫，开放式厨房，户型较方正	1 室 1 厅 1 厨 1 卫，户型较方正
工程质量	合格	合格
建成年代	约 2015 年	约 2016 年
维护、保养情况	至价值时点，估价对象工程质量及维护、保养、使用情况一般，除室内地面部分地砖已经损坏以外，估价对象未出现其他影响正常使用的工程质量问题。	至价值时点，估价对象工程质量及维护、保养、使用情况均较好，从外观来看，整体建筑成新度高，约 8.8 成新，估价对象房屋未出现影响正常使用的工程质量问题。

### 3、估价对象权益状况

#### (1) 房屋所有权状况

根据估价委托人提供的《情况说明》，估价对象建筑物权属登记状况如下：

估价对象	房屋所有权人	产证号	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	冉彬	海-澄-20160507525	老城开发区盈滨半岛大洋公馆 1# 楼 2 单元 M224 号	83.92
2	冉彬	澄房权证老城私字第 09080 号	老城开发区美桃岭地段(天赐·海尚居)第 A2 幢 13A03 号	57.78

#### (2) 土地使用权状况

①根据估价委托人和注册房地产估价师向不动产登记中心了解估价对象所在楼盘的原土地使用权证相关信息，估价对象 1 所在楼盘的土地证号为：老城国用(2006)第 0927 号，使用权类型为出让，土地用途为综合用地，终止日期为 2063 年 12 月 11 日。

②根据估价委托人和注册房地产估价师向不动产登记中心了解估价对象所在楼盘的原土地使用权证相关信息，估价对象 2 所在楼盘的土地使用权证有 2 份，不动产登记中心相关人员也无法确认估价对象 2 所在宗地属于那一份国有土地使用权证。其中一份土地证号为：老城国用(2007)第 1019 号，使用权类型为出让，土地用途为商住用地，终止日期为 2068 年 7 月 29 日；另外一份土地证号为：老城国用(2007)第 1020 号，使用

权类型为出让，土地用途为住宅用地，终止日期为 2068 年 7 月 29 日。

(3) 他项权状况

根据估价委托人提供的《情况说明》记载，估价对象均未设定有抵押权。

(4) 物业管理状况

根据估价人员现场查勘了解，估价对象所在楼盘均由专业物管进行管理。估价对象1所在楼盘的物业管理公司为：澄迈怡佳物业服务有限公司，物业管理费为3.5元/m<sup>2</sup>.月；估价对象2所在楼盘的物业管理公司为：郑州奥园物业管理有限公司，物业管理费为1.8元/m<sup>2</sup>.月。

(5) 其他权益状况

根据估价委托人提供的《情况说明》，估价对象1和估价对象2于2016年9月23日被成都市温江区人民法院执行查封，执行号：（2016）川0115执保253号。

4、区位状况

估价对象	估价对象 1	估价对象 2
坐落	老城开发区盈滨半岛大洋公馆 1#楼 2 单元 M224 号	老城开发区美桃岭地段（天赐·海尚居）第 A2 幢 13A03 号
方位	地处澄迈县老城镇盈滨半岛片区	地处澄迈县老城镇盈滨路片区
城市规划	商住	商住
所在楼层	5 层	14 层
朝向	西北朝向	东北朝向
临街状况	临盈滨路	临盈滨路
与相关场所距离	估价对象位于老城开发区盈滨路，地处澄迈县老城镇盈滨半岛片区，距澄迈县老城镇人民政府约 4 公里，距海边约 200 米，距老城镇火车站约 6 公里，距海口火车站约 6 公里，距海南绕城高速入口约 6 公里，位置状况较优。	估价对象位于老城开发区盈滨路，地处澄迈县老城镇盈滨路片区，距澄迈县老城镇人民政府约 3 公里，距海边约 3 公里，距老城镇火车站约 6 公里，距海口火车站约 7 公里，距海南绕城高速入口约 5 公里，位置状况较优。
距商业中心	地处澄迈县老城镇盈滨半岛片区，距离商服中心约 4 公里。	地处澄迈县老城镇盈滨路片区，距离商服中心约 3 公里。
经营业态	酒店用房	住宅底商
商业设施	周边以底商配套为主，无大型商业配套设施，商业繁华度较差	周边以底商配套为主，无大型商业配套设施，商业繁华度一般
人流量	较少	一般
道路等级及路网条件	区域内分布有盈滨路、桃源路、永庆大道西路等城市主干道通过，其中盈滨路是区域内重要的交通干线，道路通达度一般。	区域内分布有盈滨路、南海大道、海榆西线等城市主干道通过，其中南海大道、海榆西线是区域内重要的交通干线，道路通达度一般。
公共交通及对内交通状况	1 公里范围内仅有一趟公交线路—澄迈 35 路通过，距该公交站约 500 米，公共交通便捷度较差	附近有 55 路、57 路、59 路、澄迈 55 路、澄迈 57 路、57 路快线等公交线路，距最近公交站约 500 米，公共交通便捷度一般。
对外交通状况	估价对象距老城镇火车站约 6 公里，距海口火车站约 6 公里，距海南绕城高速入口约 6 公里，对外交通便捷度较好。	估价对象距老城镇火车站约 6 公里，距海口火车站约 7 公里，距海南绕城高速入口约 5 公里，对外交通便捷度较好。





交通管制情况	无	无
停车方便程度	估价对象所在区域内设有地面和地下停车场，停车方便程度较好。	估价对象所在区域内设有地面和地下停车场，停车方便程度较好。
城市基础设施状况	所在区域内水、电、气、视、讯、路、宽带网等城市基础设施配套完善。	所在区域内水、电、气、视、讯、路、宽带网等城市基础设施配套完善。
公共服务设施	银行	澄迈农商银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、中国工商银行、中国银行等在该区域内设立有营业网点。
	教育文化	所在区域有景童幼儿园、澄迈老城宝娃幼稚园、道辅小学、澄迈老城中心小学、盈滨小学、海口市拔南小学、老城中学校、北京力迈中美(国际)学校(海南老城校区)等教育机构。
	医疗卫生	有老城卫生院、海南康华妇儿医院等医疗机构。
自然环境	估价对象所在区域靠近海边，空气质量较好。	估价对象所在区域靠近海边，空气质量较好。
人文环境	周边人流量较少，人口密度较小；区域内治安状况较好。	周边人流量一般，人口密度较小；区域内治安状况较好。
景观	无特殊自然景观。	无特殊自然景观。

### （五）价值时点

价值时点：2019年3月19日。

此次估价的现场查勘日为2019年3月19日，本次价值时点根据注册房地产估价师现场查勘日来确立，能使估价结果有效地服务于估价目的。

### （六）价值类型

价值类型：市场价值

价值内涵：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。

- 1、用途：法定用途；
- 2、本次估价范围包括估价对象实物、权益及其占用土地使用权，但不含可移动财产；
- 3、本报告确定的价格为交易双方按相关法规的规定负担各自应负担税费下的价格；
- 4、币种为人民币。

### （七）估价原则

#### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。独立就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事





物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

## 2、合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）；本次估价按估价对象《土地使用权证》和房屋用途一致为假设前提进行估价。

## 3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。随着时间的推移，影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，因此，不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值，通常根据估价目的确定。

## 4、替代原则

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或价格偏差应在合理范围内。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。

## 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的



利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用。本次估价依据合法原则确定按《土地使用权证》和房屋用途一致为最高最佳利用。

#### （八）估价依据

##### 1、国家及地方相关法律、法规、文件

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

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日修订）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2008年1月1日起实施）；

（5）《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，2016年12月1日起实施）；

（6）《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》（财税[2016]23号）；

（7）《最高人民法院关于人民法院司法评估委托书拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；

（8）《最高人民法院关于人民法院司法评估委托书、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

（9）《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》（以下简称参考价规定）（法释〔2018〕15号）；

（10）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；



(11) 《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》、《四川省高级人民法院司法评估委托书拍卖和变卖管理办法》（川高法〔2011〕177号）；

(12) 《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发【2011】89号）；

(13) 本次估价中涉及的国家其他相关法律法规。

## 2、房地产估价相关技术规程

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语》（GB/T50899-2013）。

## 3、估价委托人和案件当事方提供的估价对象权属证明文件和其他有关资料

(1) 《成都市温江区人民法院司法鉴定评估委托书》；

(2) 《情况说明》、《国有土地使用权证》等。

## 4、估价对象实地查勘记录

## 5、本公司掌握和搜集的有关资料

### （九）估价方法

#### 1、估价技术路线

本次估价目的系为确定房地产市场价值提供参考依据而评估，其测算路径为：采用比较法对住宅用房和酒店用房进行价值测算得相关评估价格。

#### 2、估价方法适用性分析

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选用应符合《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关规定。

##### （1）估价方法的定义

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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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。

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计对象价值或价格的方法。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价



值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

### （2）估价方法的选择要求

估价方法选用应按照《房地产估价技术规范》（GB/T50291-2015）要求，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对各种估价方法进行适用性分析，并符合以下规定：

A、估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

B、估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

C、估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

D、估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

### （3）估价方法的选用

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选用应符合《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关规定。

#### 估价对象 1：酒店用房

1) 估价对象属于酒店用房，根据估价人员现场勘查，估价对象所在区域内与其用途相同或相似的房地产交易案例较多，交易资料较易收集，故本次估价宜采用比较法对其进行评估。

2) 据估价人员调查，估价对象所在区域内与其用途相同或相似的房地产主要以交易为主，对外租赁情况较少，租金难以调查，故本次估价不宜采用收益法对其进行评估。

3) 估价对象作为已建成并已投入使用的房地产，经规划、房地产等管理部门的验收，房地产在合法原则下能够得到最高最佳使用，故不宜采用假设开发法进行评估。

4) 估价对象作为酒店用房，影响价格高低主要的因素是房地产市场供求关系，而不是房地产开发建设成本高低，运用成本法计算出来结果不能反应其市场接受程度，故不宜采用成本法进行评估。

因此估价人员根据本次评估的目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用专业知识



和经验，并对影响房地产价格的因素进行综合分析后，最终决定采用比较法对估价对象 1 进行评估。

#### 估价对象 2：住宅用房

1) 估价对象属于住宅用房，实际用途也用作住宅，根据估价人员现场勘查，估价对象所在区域内与其用途相同或相似的房地产交易案例较多，交易资料较易收集，故本次估价宜采用比较法对其进行评估。

2) 据估价人员调查，虽然与估价对象类似的住宅对外租赁情况较多，但是该区域的住宅租赁价格受季节和气候的影响波动幅度较大，且当前住宅房地产市场的租赁价格不能正常反应该类型房屋的市场价格，故本次估价不宜采用收益法对其进行评估。

3) 估价对象作为已建成并已投入使用的房地产，经规划、房地产等管理部门的验收，房地产在合法原则下能够得到最高最佳使用，故不宜采用假设开发法进行评估。

4) 估价对象作为住宅用房，影响价格高低主要的因素是房地产市场供求关系，而不是房地产开发建设成本高低，运用成本法计算出来结果不能反应其市场接受程度，故不宜采用成本法进行评估。

因此估价人员根据本次评估的目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用专业知识和经验，并对影响房地产价格的因素进行综合分析后，最终决定采用比较法对估价对象 2 进行评估。

综上所述，结合估价背景资料及《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）有关要求，此次采用比较法对估价对象进行评估。

#### （4）估价测算过程

步骤：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行交易日期修正；⑥进行权益状况因素修正；⑦进行区位状况因素修正；⑧进行实物状况因素修正；⑨求出比准价格。

基本公式：估价对象比准价格=可比实例房地产的交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×权益状况因素修正系数×区位状况因素修正系数×实物状况因素修正系数

#### （十）估价结果

历经上述评估程序和评估方法后，最后确定估价对象在价值时点 2019 年 3 月 19



日的评估价值为：

评估总价：人民币（小写）161.95 万元（佰元以下四舍五入）；

人民币（大写）壹佰陆拾壹万玖仟伍佰元整。

（详见估价对象评估结果一览表）

**估价对象评估结果一览表**

估价对象	房屋所有权人	产证号	房屋坐落	房屋实际用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元, 佰位取整)
1	冉彬	海-澄-20160507525	老城开发区盈滨半岛大洋公馆 1#楼 2 单元 M224 号	酒店用房	83.92	11255	94.45
2	冉彬	澄房权证老城私字第 09080 号	老城开发区美桃岭地段 (天赐·海尚居) 第 A2 幢 13A03 号	住宅	57.78	11683	67.50
<b>合计</b>					<b>141.7</b>		<b>161.95</b>

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
肖 琴	5120000120		年 月 日
杨秀容	5120070061		年 月 日

(十二) 实地查勘期

于 2019 年 3 月 19 日进入现场，并于当日完成实地查勘。

(十三) 估价作业期

2018 年 12 月 20 日至 2019 年 3 月 25 日。

四川海林房地产评估有限责任公司

二〇一九年三月二十五日



## 四、附 件

- 1、《成都市温江区人民法院司法鉴定评估委托书》复印件；
- 2、《情况说明》复印件；
- 3、《国有土地使用权证》复印件；
- 4、估价对象所在区域位置示意图；
- 5、估价对象相关照片；
- 6、可比实例的照片及位置图；
- 7、房地产评估机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 8、注册房地产估价师估价资格证书复印。