

房地产司法鉴定估价报告

(海南)正理(2019)房(估)字第房0851号

估价项目名称：琼海市嘉积镇龙头开发区万泉·龙域（伊比亚河畔）24#商业1、商业2两套建筑面积共为338.30平方米商业房地产及26#楼402号房建筑面积为131.75平方米住宅房地产司法鉴定市场价值评估

估价委托人：琼海市人民法院

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：王云松 注册号：4620040035

估价报告出具日期：二〇一九年十二月十八日

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 0851 号

致估价委托人函

琼海市人民法院:

受贵院委托, 我司对位于琼海市嘉积镇龙头开发区万泉·龙域 (伊比亚河畔) 24#商业 1、商业 2 两套建筑面积共为 338.30 平方米商业房地产及 26#楼 402 号房建筑面积为 131.75 平方米住宅房地产市场价值进行了评估。

受理委托后, 由琼海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, 对琼海市人民法院执行建设用地使用权转让纠纷一案之目的, 而委托评估被执行人琼海大兴投资有限公司名下位于琼海市嘉积镇龙头开发区万泉·龙域 (伊比亚河畔) 24#商业 1、商业 2 两套建筑面积共为 338.30 平方米商业房地产及 26#楼 402 号房建筑面积为 131.75 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: 为琼海市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象: 位于琼海市嘉积镇龙头开发区万泉·龙域 (伊比亚河畔) 24#商业 1、商业 2 两套商业房地产及 26#楼 402 号房住宅房地产, 建筑面积分别为 169.15 平方米、169.15 平方米、131.75 平方米, 分摊土地面积分别为 67.46 平方米、67.46 平方米、52.541 平方米, 估价对象设计用途依次为商业、商业、住宅, 现状均为毛坯; 登记权利人均均为琼海大兴投资有限公司。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 12 月 7 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：评估人员根据估价目的，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，对琼海市人民法院委托估价的位于琼海市嘉积镇龙头开发区万泉·龙域（伊比亚河畔）24#商业 1、商业 2 两套商业房地产及 26#楼 402 号房住宅房地产于 2019 年 12 月 7 日的房地价值形成估价意见如下：

序号	栋号	房号	所在层数	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	24	商业1	1	169.15	13343	225.6968	贰佰贰拾伍万陆仟玖佰陆拾捌元整
2	24	商业2	1	169.15	13343	225.6968	贰佰贰拾伍万陆仟玖佰陆拾捌元整
3	26	402	4	131.75	6571	86.5729	捌拾陆万伍仟柒佰贰拾玖元整
合计	——	——	——	470.05	——	537.9665	伍佰叁拾柒万玖仟陆佰陆拾伍元整

备注：1、上述房地产市场价格包含了分摊国有出让土地使用权价格，且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。

2、上述估价对象 24#商业 1、商业 2 两套商业用房房地产市场价格未扣除可能因土地用途变更需要补交的地价款。

3、本次评估结果未扣除评估费、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 0851 号《房地产司法鉴定估价报告》正式报告一式肆份。

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 12 月 18 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	5
(五) 依据不足假设	5
(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	8
(四) 估价对象	8
(五) 案情摘要及估价过程	13
(六) 价值时点	15
(七) 价值类型	15
(八) 估价原则	15
(九) 估价依据	16
(十) 估价方法	18
(十一) 估价结果	19
(十二) 注册房地产估价师	20
(十三) 实地查勘期	20
(十四) 估价作业期	20
(十五) 估价报告应用有效期	21
五、附 件	22
1、《琼海市人民法院价格评估委托书》(2019)琼 9002 执 1263 号	
2、《不动产权证书》证号为琼(2018)琼海市不动产权第 0022374 号、琼(2018)琼海市不动产权第 0022375 号、《房屋所有权证》证号为海房权证海字第 50190 号及《房屋国有土地使用权分割转让证明书》编号为 201634160 (复印件)	
3、《琼海市人民法院执行裁定书》(2019)琼 9002 执 1263 号(复印件)	
4、估价对象照片	
5、估价对象位置示意图	
6、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、准予变更登记通知书(复印件)	
9、评估人员资格证书(复印件)	
10、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测绘有限公司

2019年12月18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）和估价人员周宇于2019年12月7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12月18日
王云松	4620040035		2019年12月18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、估价对象按设计用途保持持续使用。

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12月7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12月7日，本次评估假定琼海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。

13、本次评估结果是以估价对象单套单独进行交易为前提。

（二）未定事项假设

1、根据估价委托人提供的编号为201634160《房屋国有土地使用权分割转让证明书》，证载土地用途为城镇住宅用地，根据海房权证海字第50190号《房屋所有权证》，未记载估价对象26#楼402号房的房屋规划用途，另根据估价人员实地查勘及估价对象的房屋户型设计、平面布局，估价对象26#楼402号房规划设计用途为住宅用房，现状装修为毛坯。根据合法原则，估价对象土地用途与房屋用途应保持一致，并结合最高最佳利用原则，故估价房屋用途设定为住宅用房，存在未定事项假设。

2、根据《不动产权证书》证号为琼（2018）琼海市不动产权第0022374号、琼（2018）琼海市不动产权第0022375号，估价对象24#商业1、商业2两套房屋证载房屋用途均为商铺，证载土地用途均为城镇住宅用地，现状设计用途为商业，本次评估未考虑可能涉及改变用途应补缴地价款的情况。

（三）背离事实假设

本次评估无背离实际假设。

（四）不相一致假设

根据《不动产权证书》证号为琼（2018）琼海市不动产权第0022374号、琼（2018）琼海市不动产权第0022375号，估价对象24#商业1、商业2两套房

屋证载房屋用途均为商铺，证载土地用途均为城镇住宅用地，现状为毛坯，估价对象房屋登记用途与土地登记用途不相一致，本次评估按房屋登记用途进行评估。

（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26#楼402号房尚未办理分割《房屋所有权证》，本次评估估价对象26#楼402号房相关信息均依据估价委托人提供的海房权证海字第50190号《房屋所有权证》及编号为201634160《房屋国有土地使用权分割转让证明书》进行评估，存在依据不足的假设。

（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，用于琼海市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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、本次评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是估价对象处置成交价的保证。

四、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：琼海市人民法院

地址：琼海市银海路 74 号

(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

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：王云松

成立日期：2000 年 03 月 06 日

有效期限：2000年03月06日至2030年03月17日止

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 11 层 B1104、B1106、B1107、B1108、B1109、B1110、B1111

经营范围：房地产估价、土地估价、资产评估，土地交易信息，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，清算服务（含新旧汽车的评估服务），企业资质、信誉评估服务，无形资产、企业价值、各类动产评估及咨询，资产损失或者其他经济权益的评估、咨询，房地产经纪，工程项目投资、咨询服务，工程造价咨询，测绘及相关服务。（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。）

证书编号：**【2017】琼建审房估证字第 1040 号**

资质等级：壹级

联系人：周宇

联系电话：（0898）66116211

传真：（0898）66116212

（三）估价目的

为琼海市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龙头开发区万泉·龙域（伊比亚河畔）24#商业 1、商业 2 两套建筑面积均为 169.15 平方米商业房地产及 26#楼 402 号房建筑面积为 131.75 平方米住宅房地产市场价值进行司法鉴定评估。

（四）估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《琼海市人民法院价格评估委托书》（2019）琼 9002 执 1263 号，估价对象为位于琼海市嘉积镇龙头开发区万泉·龙域（伊比亚河畔）24#商业 1、商业 2 两套建筑面积均为 169.15 平方米商业房地产及 26#楼 402 号房建筑面积为 131.75 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：琼海市嘉积镇龙头开发区万泉·龙域（伊比亚河畔）24#商业 1、商业 2 两套商业用房及 26#楼 402 号房住宅用房；

（2）规模：26#楼 402 号房住宅房地产建筑面积为 131.75 平方米，24#商业 1、商业 2 两套商业房地产建筑面积均为 169.15 平方米；

（3）用途：依据《房屋所有权证》证号为海房权证海字第 50190 号及《房屋国有土地使用权分割转让证明书》编号为 201634160，未记载估价对象 26#楼 402 号房的房屋规划用途，根据估价人员实地查勘，估价对象 26#

楼 402 号房屋设计用途为住宅用房；依据《不动产权证书》证号为琼（2018）琼海市不动产权第 0022374 号、琼（2018）琼海市不动产权第 0022375 号，估价对象 24#商业 1、商业 2 两套房屋证载房屋用途均为商铺。估价对象现状均为毛坯。

（4）权属：登记权利人均均为琼海大兴投资有限公司；

①根据估价委托人提供的《不动产权证书》证号为琼（2018）琼海市不动产权第 0022374 号，估价对象 24#商业 1 登记信息如下表：

《不动产权证书》证号	琼（2018）琼海市不动产权第 0022374 号	权利人	琼海大兴投资有限公司
坐落	琼海市嘉积镇龙头开发区万泉·龙域（伊比亚河畔）24#商业 1		
共有情况	单独所有	不动产单元号	469002100013GB06012F00230002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/商铺	面积	共有宗地面积：112429.7 平方米/房屋建筑面积：169.15 平方米
使用期限	国有建设用地使用权起至 2069 年 11 月 27 日止		
权利其他状况	分摊土地使用权面积：67.46 平方米 房屋结构：钢筋混泥土结构 专有建筑面积：161.14 平方米，分摊建筑面积：8.01 平方米 房屋总层数：16 层，所在层数：第 1+2 层		
附记	本证由海国用（2007）第 0638 号、海国用（2009）第 0767 号及海房权证海字第 50190 号不动产权利商铺共用分摊变更登记。 本不动产权登记为网上行政审批。		
登记机构	琼海市国土资源局	登记时间	2018 年 08 月 31 日

②根据估价委托人提供的《不动产权证书》证号为琼（2018）琼海市不动产权第 0022375 号，估价对象 24#商业 2 登记信息如下表：

《不动产权证书》证号	琼（2018）琼海市不动产权第0022375号	权利人	琼海大兴投资有限公司
坐落	琼海市嘉积镇龙头开发区万泉·龙域（伊比亚河畔）24#商业2		
共有情况	单独所有	不动产单元号	469002100013GB06012F00230003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/商铺	面积	共有宗地面积：112429.7平方米/房屋建筑面积：169.15平方米
使用期限	国有建设用地使用权起至2069年11月27日止		
权利其他状况	分摊土地使用权面积：67.46平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：161.14平方米，分摊建筑面积：8.01平方米 房屋总层数：16层，所在层数：第1+2层		
附记	本证由海国用（2007）第0638号、海国用（2009）第0767号及海房权证海字第50190号不动产权利商铺共用分摊变更登记。 本不动产权登记为网上行政审批。		
登记机构	琼海市国土资源局	登记时间	2018年08月31日

③根据估价委托人提供的《房屋所有权证》证号为海房权证海字第50190号及《房屋国有土地使用权分割转让证明书》编号为201634160等材料，估价对象26#楼402号房住宅用房，估价对象基本信息如下表所示：

《房屋所有权证》证号为海房权证海字第50190号信息摘录表

《房屋所有权证》证号	海房权证海字第50190号	权利人	琼海大兴投资有限公司
坐落	琼海市嘉积镇龙头开发区万泉·龙域（伊比亚河畔）23#、24#、25#、26#楼		
共有情况	空白	登记时间	2013年3月13日
房屋性质	空白	规划用途	空白
总层数	21、16、21、26	建筑面积（m ² ）	36219.56
土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	至2069-11-27止
登记机构	琼海市住房保障与房产管理局	附记	空白

《房屋国有土地使用权分割转让证明书》编号为201634160信息摘录表

分割宗地情况	原土地使用者名称	琼海大兴投资有限公司	宗地座落	琼海市嘉积镇万泉河路
	图号	K06480833(092)	土地证号	(2007)0638、(2009)0767
	地号	1-(1)-1020	土地用途	一城镇住宅用地
	使用权类型	出让	终止日期	2069年11月27日
	用地面积 (m ²)	112429.7	总建筑面积 (m ²)	227596.85
分割单元情况	单元座落	26-402		
	使用权类型	出让	土地用途	一城镇住宅用地
	终止日期	2069年11月27日	建筑面积 (m ²)	131.75
	分割土地使用权面积	52.541	其中	独用面积
			共用分摊面积	52.541
备注	本宗地由海国用(2007)第0638号、(2009)第0767号国有土地使用证国有土地使用权商品房共用分摊登记。			
核发单位	琼海市国土资源局	核发时间	2016年11月18日	
售房单位	琼海大兴投资有限公司	时间	2016年11月18日	

3、实物状况

(1) 土地基本状况

估价对象所在小区坐落于琼海市嘉积镇龙头开发区万泉·龙域（伊比亚河畔），东至嘉浪河西路、南至万泉河路、西至银河路、北至红星南二路，根据《不动产权证书》证号为琼（2018）琼海市不动产权第 0022374 号、琼（2018）琼海市不动产权第 0022375 号及《房屋国有土地使用权分割转让证明书》编号为 201634160，证载土地用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，土地使用权终止日期 2069 年 11 月 27 日，至价值时点土地剩余使用年限为 49.97 年。小区占地面积 112429.7 平方米，估价对象土地形状较规则，地形、地势较为平坦，地基承载力较好，无异常地质水文现象，周边交通便捷度较便捷，环境景观较优，对土地利用较为有利。宗地已建成小区，开发程度高，规划条件较好，宗地实际基础设施开发程度为宗地内外高配置“六通”（通路，通电，通讯，通水，排水，通燃气）及宗地场地内建有房屋。

(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	高层商住楼
外立面装饰	一至二层为瓷砖，二层以上为涂料	建成年代	2012年
电梯及轿厢装饰	每栋楼均有2部广州永立电梯，地面为瓷砖，不锈钢板面		
消防楼道装饰	消防楼梯为水泥踏步、不锈钢扶手，墙面、天棚为涂料刷白		
电梯楼道间装饰	地面为瓷砖铺面，墙面为瓷砖、顶棚为涂料刷白		
层户数量	26#楼住宅用房均为2梯4户，24#楼住宅底商楼第一层为2个铺面	通风空调系统	无
消防系统	消火栓箱，火灾报警器	安保系统	小区大门设有保安门岗
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、电表及燃气表入户

②户内部分

24#商业1与商业2户内状况相同，具体如下表：

估价对象所在楼层	1-2层	户型	大开间
建筑面积	169.15平方米	房间朝向	朝北
通风采光情况	较好	层高	第一层层高约5米，第二层层高约4.5米
现状用途	空置	所在楼栋是否临路	一面临嘉浪河西路
环境景观	较好		
维护保养情况及成新率	成新率为八成八，室内维护保养状况较好，无明显损坏情况。		
室内装修	为毛坯状态，为水泥砂浆找平，预留管道位置。		

26#楼402号房住宅用房

估价对象所在楼层	4层	户型	3房1厅1厨2卫2阳
建筑面积	131.75平方米	房间朝向	朝北
通风采光情况	较好	层高	层高约3米
现状用途	空置	所在楼栋是否临路	一面临嘉浪河西路
环境景观	户内视野受阻		
维护保养情况及成新率	成新率为八成八，室内维护保养状况较好，无明显损坏情况。		
室内装修	为毛坯状态，为水泥砂浆找平，预留管道位置。		

(3) 小区状况

小区楼宇构成	26 栋高层商住楼及商业裙楼	交通组织方式	人车不分流
小区封闭性	封闭	物业管理公司	海南大兴嘉瑞物业服务有限公司住宅
物业管理状况	较规范	景观及绿化	较好
车位状况	地上、地下停车位，停车位较充足	小区临近交通最高道路级别	次干道
小区配套设施	游泳池、凉亭、小区园林	公交状况	500 米内有伊比亚小区公交站，公交线路有 6、10、11 路等

(五) 案情摘要及估价过程

1、案情摘要

(1) 案由

琼海市人民法院受理申请执行人王继宗与被执行人琼海大兴投资有限公司建设用地使用权转让纠纷一案。

(2) 当事人

申请执行人：王继宗

被执行人：琼海大兴投资有限公司

(3) 主要案情

估价对象为被执行人琼海大兴投资有限公司名下房产。根据《琼海市人民法院价格评估委托书》(2019)琼 9002 执 1263 号及《琼海市人民法院执行裁定书》(2019)琼 9002 执 1263 号，申请执行人王继宗与被执行人琼海大兴投资有限公司建设用地使用权转让纠纷涉案。

2、估价过程

2019 年 11 月 20 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评估的房地产估价机构，接受琼海市人民法院的委托，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、王云松担任本案评估人员。

2019年12月7日，由琼海市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龙头开发区万泉·龙域（伊比亚河畔）小区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、申请执行人及被执行人代理人在现场勘查记录上签名确认。

本次评估工作在琼海市人民法院主办人员的指导下，于2019年11月20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，整个评估工作分五个阶段进行：

（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12月18日出具（海南）正理（2019）房（估）字第房0851号《房地产司法鉴定估价报告》正式报告一式肆份。

（六）价值时点

本公司于2019年11月20日接受琼海市人民法院委托，并于2019年12月7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12月7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) 《琼海市人民法院价格评估委托书》（2019）琼9002执1263号（原件）

(2) 《不动产权证书》证号为琼（2018）琼海市不动产权第0022374号、琼（2018）琼海市不动产权第0022375号、《房屋所有权证》证号为海房权证海字第50190号及《房屋国有土地使用权分割转让证明书》编号为201634160（复印件）

(3) 《琼海市人民法院执行裁定书》（2019）琼9002执1263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，估价对象房地产评估采用比较法，再采用收益法作为辅助方法进行评估，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：估价对象作为商业、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。

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

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，琼海市人民法院委托估价的位于琼
 海市嘉积镇龙头开发区万泉·龙域（伊比亚河畔）24#商业 1、商业 2 两套商
 业房地产及 26#楼 402 号房住宅房地产于 2019 年 12 月 7 日的房地产总价为
 人民币大写伍佰叁拾柒万玖仟陆佰陆拾伍元整（¥537.9665 万元），估价结
 果详见如下：

序号	栋号	房号	所在层数	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	24	商业1	1	169.15	13343	225.6968	贰佰贰拾伍万陆仟玖佰陆拾捌元整
2	24	商业2	1	169.15	13343	225.6968	贰佰贰拾伍万陆仟玖佰陆拾捌元整
3	26	402	4	131.75	6571	86.5729	捌拾陆万伍仟柒佰贰拾玖元整
合计	——	——	——	470.05	——	537.9665	伍佰叁拾柒万玖仟陆佰陆拾伍元整

备注：1、上述房地产市场价格包含了分摊国有出让土地使用权价格，且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。

2、上述估价对象 24#商业 1、商业 2 两套商业用房房地产市场价格未扣除可能因土地用途变更需要补交的地价款。

3、本次评估结果未扣除评估费、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！

（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12月18日
王云松	4620040035		2019年12月18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 12 月 7 日进入估价对象现场进行查勘，并于 2019 年 12 月 7 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 11 月 20 日接受估价委托，2019 年 12 月 18 日出

具估价报告正式报告，因此本估价报告的估价作业期为 2019 年 11 月 20 日至 2019 年 12 月 18 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，自出报告之日 2019 年 12 月 18 日起，至 2020 年 12 月 17 日止。

五、附 件

- 1、《琼海市人民法院价格评估委托书》（2019）琼 9002 执 1263 号
- 2、《不动产权证书》证号为琼（2018）琼海市不动产权第 0022374 号、琼（2018）琼海市不动产权第 0022375 号、《房屋所有权证》证号为海房权证海字第 50190 号及《房屋国有土地使用权分割转让证明书》编号为 201634160（复印件）
- 3、《琼海市人民法院执行裁定书》（2019）琼 9002 执 1263 号（复印件）
- 4、估价对象照片
- 5、估价对象位置示意图
- 6、可比实例外观照片及位置图
- 7、准予变更登记通知书（复印件）
- 8、评估人员资格证书（复印件）
- 9、缴费通知单