

房地产司法鉴定估价报告

(海南) 正理 (2020) 房 (估) 字第房 0175 号

估价项目：海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡 (一期) 8、
9#楼 13 层 9-1302 房建筑面积为 85.37 平方米住宅房地
产市场价值司法鉴定

估价委托人：海口市秀英区人民法院

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：二〇二〇年四月十七日

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

(海南) 正理 (2020) 房 (估) 字第房 0175 号

致估价委托人函

海口市秀英区人民法院:

受贵院委托, 我司对位于海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡 (一期) 8、9#楼 13 层 9-1302 房建筑面积为 85.37 平方米住宅房地产市场价值进行了评估。

受理委托后, 由海口市秀英区人民法院主办方主持, 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, 对海口市秀英区人民法院受理的申请执行人中国建设银行股份有限公司海口丽晶支行与被执行人海南省六方装饰材料有限公司、吴崇光、阮妙梅金融借款合同纠纷案件之目的, 而对被执行人吴崇光位于海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡 (一期) 8、9#楼 13 层 9-1302 房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: 为海口市秀英区人民法院确定财产处置参考价提供依据。

估价对象: 位于海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡 (一期) 8、9#楼 13 层 9-1302 房住宅房地产; 建筑面积为 85.37 平方米; 估价对象合法用途为住宅, 现状空置; 位于云龙水郡 (一期) 8、9#楼 (地上总层数 27 层) 的第 13 层; 钢筋混凝土结构; 有电梯; 权利人为吴崇光。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：2020年4月9日，为对估价对象进行实地查勘期。

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市场价格，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，对海口市琼山区云龙镇云定路104号云龙水郡（一期）8、9#楼13层9-1302房建筑面积为85.37平方米住宅房地产于2020年4月9日的房地价值形成估价意见如下：

房地产单价：10010元/平方米

建筑面积：85.37平方米

房地产总价：85.4554万元

大写人民币：捌拾伍万肆仟伍佰伍拾肆元整

备注：1、经咨询估价对象所在小区物业工作人员，截止价值时点，估价对象尚欠物业费、燃气开通费（入户费），金额分别为5122.2元、3400元。具体数额应以业主与物业管理双方核实为准，本次评估结果未扣除该项费用。

2、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。

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（2020）房（估）字第房 0175 号《房地产司法鉴定估价报告》正式报告一式五份。

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

2020 年 4 月 17 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	8
(四) 估价对象	8
(五) 案情摘要及估价过程	10
(六) 价值时点	12
(七) 价值类型	12
(八) 估价原则	12
(九) 估价依据	13
(十) 估价方法	15
(十一) 估价结果	16
(十二) 注册房地产估价师	17
(十三) 实地查勘期	17
(十四) 估价作业期	18
(十五) 估价报告应用有效期	18
五、附件（均为复印件）	19
1、《海口市秀英区人民法院司法鉴定委托书》（2019）琼 0105 委 110 号	
2、《不动产登记信息查询情况说明》	
3、《不动产抵押信息查询情况说明》	
4、《海南省海口市秀英区人民法院执行裁定书》（2019）琼 0105 执 2128 号	
5、估价对象照片	
6、估价对象位置图	
7、可比实例外观照片及位置图	
8、房地产估价机构营业执照和备案证书	
9、估价人员资格证书	
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、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

2020年4月17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）和注册房地产估价师张美红（注册号：4620170005）于2020年4月9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		2020年4月17日
张美红	4620170005		2020年4月17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、估价对象按规划用途保持持续使用。

11、本次评估结果是以估价委托人提供的现有资料为前提。

（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

根据估价委托人提供的《不动产抵押信息查询情况说明》，估价对象存在抵押情况；另根据估价人员实地查勘，估价对象入户门贴有查封公告，海口市秀英区人民法院现已查封估价对象。结合估价目的，本次评估不考虑抵押、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

根据《不动产登记信息查询情况说明》，登记房屋坐落为海口市琼山区云龙镇云定路104号云龙水郡（一期），根据估价人员实地查勘，估价对象小区名称现为“山湖海”，与登记房屋坐落信息存在不相一致，本次评估以法院执行人员及涉案相关当事人指认的估价对象为准，报告中地址以证载坐落为准。

（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、2020年4月9日，估价人员对标的物进行实地查勘，由于被执行人未到现场，没有房屋的钥匙，无法进入鉴定对象室内进行查勘，经咨询所在

小区物业工作人员，该房屋按毛坯交房，且经申请执行人及主办法官同意，本次评估装修情况按毛坯进行。

（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，用于海口市秀英区人民法院确定财产处置参考价提供依据，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、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。

8、经咨询估价对象所在小区物业工作人员，截止价值时点，估价对象尚欠物业费、燃气开通费（入户费），金额分别为5122.2元、3400元。具体数额应以业主与物业管理双方核实为准，本次评估结果未扣除该项费用，在此特别提示。

四、房地产估价结果报告

(海南)正理(2020)房(估)字第房0175号

(一) 估价委托人

名称: 海口市秀英区人民法院

地址: 海口市秀英区海盛路68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

为海口市秀英区人民法院司法处置提供参考依据，对位于海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡（一期）8、9#楼 13 层 9-1302 房建筑面积为 85.37 平方米住宅房地产市场价格价值进行评估鉴定。

（四）估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《海口市秀英区人民法院司法鉴定委托书》（2019）琼 0105 委 110 号，估价对象为位于海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡（一期）8、9#楼 13 层 9-1302 房建筑面积为 85.37 平方米住宅房地产市场价格价值，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：海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡（一期）8、9#楼 13 层 9-1302 房；
- （2）规模：建筑面积为 85.37 平方米；
- （3）用途：规划用途为住宅；现状为空置；
- （4）权属：登记权利人为吴崇光。

根据估价委托人提供的《海口市秀英区人民法院司法鉴定委托书》（2019）琼 0105 委 110 号，估价对象位于海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡（一期）8、9#楼 13 层 9-1302 房，根据《不动产登记信息查询情况说明》摘录，摘录信息如下表：

权利人		吴崇光		共有方式		单独所有			
证件类型		身份证		证件号码		352202197602084537			
不动产权证号		YG066498		登记时间		2016-01-15			
产别		空白		房屋性质		空白			
房屋坐落		海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡（一期）8、9#楼 13 层 9-1302 房							
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	套内面积	分摊土地面积	规划用途	房屋状态
空白	9-1302	空白	13	27	85.37	68.28	—	住宅	查询到期房已抵押，期房未查封，期房无异议，未限制 未关联现房等记录

根据《不动产抵押信息查询情况说明》，估价对象房屋所有权人吴崇光向抵押权人中国建设银行股份有限公司海南省分行借款，债权数额 41.7 万元整，债权履行起止日期为 2016-03-15 至 2041-03-15。

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》及其他土地相关材料，无法获知估价对象土地用途、分摊的土地面积及土地使用年限等基本信息。本次评估是以估价对象已合法办理其权属登记的前提下进行评估的，且估价对象拥有合法分摊的国有出让土地使用权。

估价对象坐落于海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡（一期），小区东北至海口市云龙中学，南至空地，西北至云定路，东至空地。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“六通一平”即通路、通电、通讯、通水、通燃气、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

结构形式	钢筋混凝土结构	建筑类型	高层
外立面装饰	涂料	建成年代	2015 年
电梯及轿厢装饰	3 部电梯、不锈钢面板		
楼道装饰	公共走廊地面为瓷砖，墙为瓷砖置顶，顶为石膏吊顶； 公共楼梯地面为水泥，墙、顶均为刷白		
层户数数量	8 户	通风空调系统	无
消防系统	消火栓箱	安保系统	24 小时保安，有门禁
通讯	有线电视网、电话线、宽带网线	水电气计量系统	水表、电表、燃气入户

②户内部分：

所在楼层	13 层	户型	未能入户，不详
朝向	西南	通风采光情况	较好
设计用途	住宅	使用情况	空置
维护保养及成新状况	维护保养较好，成新率为九成二	临街状况	不直接临街
环境景观	小区内有凉亭、泳池等		
室内装修	未能入户，经咨询所在小区物业工作人员，该房屋按毛坯交房，且经申请执行人及主办法官同意，本次评估装修情况按毛坯进行		

(3) 小区状况

小区楼宇构成	9 栋高层住宅楼及多栋别墅	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	海南珠江格瑞物业管理有限公司
物业管理状况	较规范	景观及绿化	较好
车位状况	设有地上、地下停车位，停车位较充足	小区临近交通最高道路级别	主干道
小区配套设施	凉亭、游泳池等	公交状况	有 K1 路通达

(五) 案情摘要及估价过程

1、案情摘要

(1) 案由

申请执行人中国建设银行股份有限公司海口丽晶支行与被执行人海南省六方装饰材料有限公司、吴崇光、阮妙梅金融借款合同纠纷一案。

(2) 主要案情

估价对象为吴崇光名下房地产。根据《海口市秀英区人民法院司法鉴定委托

书》（2019）琼 0105 委 110 号，估价对象是被申请人吴崇光名下房地产，申请执行人中国建设银行股份有限公司海口丽晶支行与被执行人海南省六方装饰材料有限公司、吴崇光、阮妙梅因金融借款合同纠纷涉案。

2、估价过程

2019年12月4日估价委托人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，接受海口市秀英区人民法院的委托，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。

2020年4月9日，由海口市秀英区人民法院主办方召集估价人员、当事人前往估价对象海口市琼山区云龙镇云定路104号云龙水郡（一期）8、9#楼13层9-1302房进行实地查勘，并在现场勘察笔录上作好记录，估价人员、申请执行代理人员均在现场勘查笔录上签名确认，被执行人缺席。

本次估价工作在海口市秀英区人民法院主办人员的指导下，于2020年4月9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

2020年4月17日出具（海南）正理（2020）房（估）字第房0175号《房地产司法鉴定估价报告》正式报告一式五份。

（六）价值时点

本公司于2019年12月4日接受海口市秀英区人民法院委托，并于2020年4月9日对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，确定本次估价的价值时点为2020年4月9日。

（七）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市场价格，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。

（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) 《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）

(11) 《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。

(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) 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（以下均为复印件）

(1) 《海口市秀英区人民法院司法鉴定委托书》（2019）琼0105委110号

(2) 《不动产登记信息查询情况说明》

(3) 《不动产抵押信息查询情况说明》

(4) 《海南省海口市秀英区人民法院执行裁定书》（2019）琼0105执2128号

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、方法和海口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，在确定最终评估结果时采用简单算术平均法测算估价对象的房地价值。经过评估，海口市秀英区人民法院委托估价的位于海口市琼山区云龙镇云定路104号云龙水郡（一期）8、9#楼13层9-1302房建筑面积为85.37平方米住宅房地产于2020年4月9日的房地产总价为人民币

捌拾伍万肆仟伍佰伍拾肆元整 (¥85.4554万元)，房地价值形成估价意见如下：

估价结果		估价方法	估价对象	
			比较法	收益法
测算结果	单价 (元/m ²)		11016	8502
	总价 (万元)		94.0436	72.5816
评估价值	单价 (元/m ²)		10010	
	总价 (万元)		85.4554	

(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		2020年4月17日
张美红	4620170005		2020年4月17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 2020 年 4 月 9 日进入估价对象现场进行查勘，并于 2020 年 4 月 9 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 12 月 4 日接受估价委托，并于 2020 年 4 月 17 日出具正式报告，因此本估价报告的估价作业期为 2019 年 12 月 4 日至 2020 年 4 月 17 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 2020 年 4 月 17 日起，至 2021 年 4 月 16 日止。

五、附件（均为复印件）

- 1、《海口市秀英区人民法院司法鉴定委托书》（2019）琼 0105 委 110 号
- 2、《不动产登记信息查询情况说明》
- 3、《不动产抵押信息查询情况说明》
- 4、《海南省海口市秀英区人民法院执行裁定书》（2019）琼 0105 执 2128 号
- 5、估价对象照片
- 6、估价对象位置图
- 7、可比实例外观照片及位置图
- 8、房地产估价机构营业执照和备案证书
- 9、估价人员资格证书
- 10、缴费通知单