

防伪码:20200819572710



# 涉执房地产处置司法评估报告

(海南) 正理 (2020) 房 (估) 字第房 0359 号

估价项目名称: 位于琼海市嘉积镇嘉积经济开发区新潮综合区椰林美景小区 (现为白鹭洲小区) 3 幢 2 层 203 房建筑面积为 82.05 平方米住宅房地产市场价值司法鉴定

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: 李佳      注册号: 4620160006

姓名: 肖斌      注册号: 4619970042

估价报告出具日期: 二〇二〇年八月十九日

# 海南正理房地产资产评估测绘有限公司

(海南) 正理 (2020) 房 (估) 字第房 0359 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嘉积经济开发区新潮综合区椰林美景小区 (现为白鹭洲小区) 3 幢 2 层 203 房建筑面积为 82.05 平方米住宅房地产市场价格进行了评估。

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, 对琼海市人民法院办理的申请执行人中国银行股份有限公司琼海支行与被执行人海南冠中房地产开发有限公司、马爱梅、邹花祥金融借款合同纠纷一案之目的, 而对被执行人马爱梅、邹花祥所拥有的位于琼海市嘉积镇嘉积经济开发区新潮综合区椰林美景小区 (现为白鹭洲小区) 3 幢 2 层 203 房建筑面积为 82.05 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格进行了评估测算。

**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:** 位于琼海市嘉积镇嘉积经济开发区新潮综合区椰林美景小区 (现为白鹭洲小区) 3 幢 2 层 203 房; 建筑面积为 82.05 平方米; 估价对象房屋规划用途为住宅-成套, 现状用途为住宅, 使用情况为自用; 位于第 2 层 (地上总层数 15 层, 无地下室); 钢混结构, 电梯房; 房屋买受人为马爱梅、邹花祥。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 7 月 22 日, 为进入实地查勘期。

**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。

市场价格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，对琼海市人民法院委托估价的位于琼海市嘉积镇嘉积经济开发区新潮综合区椰林美景小区（现为白鹭洲小区）3幢2层203房建筑面积为82.05平方米住宅房地产于2020年7月22日的房地价值形成估价意见如下：

建筑面积：82.05平方米

房地产单价：8184元/平方米

房地产总价：671497元

人民币大写：陆拾柒万壹仟肆佰玖拾柒元整

备注：①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。

②根据《未缴纳物业费明细单》，截至2020年7月，拖欠物业管理费及水电公摊费共计5696.28元，该小区水、电、燃气均采用储值卡式，不存在欠费。本次评估估价结果未扣除上述拖欠物业费用、办理权属证书的相关费用、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（2020）房（估）字第房0359号《涉执房地产处置司法评估报告》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.....	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.....	17
(十五) 估价报告应用有效期.....	17
五、附 件 (均为复印件) .....	18
1、《琼海市人民法院委托书》(2020)琼 9002 执 1401 号	
2、《琼海市商品房买卖合同》(合同编号: QHL000013689)	
3、《未缴纳物业费明细单》	
4、估价对象照片	
5、估价对象位置图	
6、房地产估价机构营业执照和资质证书	
7、估价人员资格证书	
8、准予变更登记通知书	
9、缴费通知书	

## 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能能力，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

2020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/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）注册房地产估价师李佳（注册号：4620160006）和评估专业人员罗晓雪于 2020 年 7 月 22 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
李佳	4620160006		2020 年 8 月 19 日
肖斌	4619970042		2020 年 8 月 19 日

参与本次估价的评估专业人员：罗晓雪

### 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。

12、估价人员于2020年7月22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7月22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完成之日的状况相同。

## （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

1、根据估价人员实地查勘，估价对象现房已查封，结合估价目的，本次评估不考虑查封因素对估价对象价值的影响，存在背离事实假设。

2、根据估价委托人提供的材料及现场了解，估价对象买受人尚未办理《不动产权证书》，结合本次估价目的，本次评估不考虑该瑕疵对估价对象价值的影响，存在背离事实假设。

3、根据估价委托人现场了解，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国银行股份有限公司琼海支行。估价委托人未能提供截至价值时点产权人未偿还的债权数额。结合本次估价目的，本次评估不考虑抵押权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

根据估价委托人提供的《琼海市商品房买卖合同》（合同编号：QHL000013689），估价对象项目地址为琼海市嘉积镇嘉积经济开发区新潮综合区椰林美景小区。根据估价人员实地查勘，估价对象现状小区名为白鹭洲小区。与合同记载小区名不一致，本次估价以估价对象现状小区名描述。

## （五）依据不足假设

1、房屋买受人尚未办理估价对象相关权属证书，本次评估估价对象房屋信息主要依据估价委托人提供的《琼海市商品房买卖合同》（合同编号：



QHL000013689），存在依据不足假设。

2、根据估价委托人提供的《琼海市商品房买卖合同》（合同编号：QHL000013689），估价对象交付期限为2012年12月31日前。另根据估价人员现场了解，估价对象所在楼栋建成年份为2012年，故本次评估估价对象所在楼栋建成年限设定为2012年，存在依据不足假设。

3、本估价报告提供的估价结果是指房地产公开市场价值，包含了所占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。

#### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅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发生实际状况明显改变，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，应及时根据实际情况进行重新评估。

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、估价对象买受人尚未办理估价对象相关权属证书，本次评估估价结果未扣除上述拖欠物业费用、办理权属证书的相关费用、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(2020)房(估)字第房0359号

### (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

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：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、B1106、B1107、B1108、B1109、B1110、B1111

法定代表人：王云松

注册资本：肆佰零贰万圆整

成立日期：2000年03月06日

营业日期：2000年03月06日至2030年03月17日

统一社会信用代码：91460000713855543L

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。)

备案等级：壹级

证书编号：【2017】琼建审房估证字第1040号

有效期限：2020年12月04日止

联系人：罗晓雪

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嘉积经济开发区新潮综合区椰林美景小区（现为白鹭洲小区）3幢2层203房建筑面积为82.05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《琼海市人民法院委托书》（2020）琼9002执1401号，估价对象为位于琼海市嘉积镇嘉积经济开发区新潮综合区椰林美景小区（现为白鹭洲小区）3幢2层203房建筑面积为82.05平方米住宅房地产，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：琼海市嘉积镇嘉积经济开发区新潮综合区椰林美景小区（现为白鹭洲小区）3幢2层203房；

（2）规模：建筑面积为82.05平方米；其中套内面积为65.95平方米，公摊面积为16.10平方米；

（3）用途：房屋规划用途为住宅-成套，现状用途为住宅；

（4）权属：根据《琼海市商品房买卖合同》（合同编号：QHL000013689），房屋买受人为马爱梅、邹花祥，土地所有权为国家所有；

（5）查封情况：根据估价人员实地查勘，估价对象现房已查封。

房屋买受人尚未办理《不动产权证书》，根据估价委托人提供的《琼海市商品房买卖合同》（合同编号：QHL000013689），估价对象房屋信息摘录如下：

出卖人	海南冠中房地产开发有限公司
买受人	马爱梅、邹花祥
买受人身份证或护照号	442528196610103045、362501195005090210
项目地址	琼海市嘉积经济开发区新潮综合区椰林美景小区
房号	3#（幢）2（层）203（房号）
主体结构	框剪
用途	住宅-成套
建筑面积	合同约定建筑面积共 82.05 平方米，套内建筑面积：65.95 平方米， 公摊建筑面积：16.10 平方米
总层数	地上层数为 15 层，地下层数为 0 层

### 3、实物状况

#### （1）土地基本状况

根据估价委托人提供的《琼海市商品房买卖合同》（合同编号：QHL000013689），估价对象所在宗地位于琼海市嘉积镇嘉积经济开发区新潮综合区，地号为海国用（2010）第 1386 号地块的土地使用权，面积 9469 平方米，土地用途为商住，土地使用权年限 2010 年 10 月 19 日—2054 年 06 月 04 日。至价值时点，土地剩余使用年限为 33.87 年。土地四至为北至天和丽景、南至支路、西至海胜路、东至椰海雅苑，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，周边交通便捷度一般，环境景观较优，对土地利用较为有利。小区开发程度高，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，供水，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
外立面装饰	防水涂料	建成年代	2012 年
楼道装饰	水泥踏步，铁质扶手，墙面为涂料刷面		
电梯间及轿厢装饰	电梯间地面为瓷砖，内墙及顶棚为涂料；1 部西门子牌电梯，不锈钢面板		
层户均数量	一层 5 户	通风空调系统	无
消防系统	消防栓箱、烟感探测系统	安保系统	电子门禁、24 小时保安执勤
通讯系统	有线电视网、电话线入户	水电气计量系统	水表、电表出户，燃气表入户

## ②户内部分：

所在楼层	2层	户型	3房1厅1卫1厨1阳台 1露台
朝向	南北通透	通风采光情况	较优
现状用途	住宅	使用情况	自用
维护保养及成新状况	维护保养情况较优，房屋成新率为八成七	所在楼栋是否临路	临支路
环境景观	小区绿化		
室内装修	<p>客厅、阳台：客厅及阳台打通使用，地面为瓷砖，内墙贴有墙纸、一面装饰为电视背景墙，顶棚为石膏装饰吊顶，窗为铝合金玻璃窗，外设不锈钢防盗网；</p> <p>卧室：水泥地面铺设榻榻米柜，内墙贴有墙纸，顶棚为乳胶漆；</p> <p>厨房：地面为瓷砖，内墙为瓷砖至顶，顶棚为铝扣板吊顶，内设有燃气灶、抽油烟机、水池等；</p> <p>卫生间：地面为瓷砖，内墙为瓷砖至顶，顶棚为铝扣板吊顶，内设有浴室柜、马桶、蹲厕、淋浴器等；</p> <p>露台：地面为瓷砖，护栏为不锈钢护栏。</p>		

## (3) 小区状况

小区楼宇构成	5栋住宅楼	交通组织方式	人车不分流
小区封闭性	封闭	物业管理公司	琼海长宇物业服务有限公司
物业管理状况	较好	景观及绿化	较优
车位状况	地上停车场，停车状况较充足	小区临近交通最高道路级别	支路
小区配套设施	小区绿化、凉亭	公交状况	附近有8路1条公交线路经过

## (五) 案情摘要及估价过程

## 1、案情摘要

## (1) 案由

申请执行人中国银行股份有限公司琼海支行与被执行人海南冠中房地产开发有限公司、马爱梅、邹花祥金融借款合同纠纷一案。

## (2) 当事人

申请执行人：中国银行股份有限公司琼海支行

被执行人：海南冠中房地产开发有限公司、马爱梅、邹花祥

## (3) 主要案情

根据《琼海市人民法院委托书》（2020）琼9002执1401号，估价对象为被执行人马爱梅、邹花祥名下房地产，琼海市人民法院立案执行申请执行人中国银

行股份有限公司琼海支行与被执行人海南冠中房地产开发有限公司、马爱梅、邹花祥金融借款合同纠纷一案。

## 2、估价过程

2020年7月21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李佳、肖斌担任本案估价人员。

2020年7月22日，估价人员前往琼海市嘉积镇嘉积经济开发区新潮综合区椰林美景小区（现为白鹭洲小区）3幢2层203房对标的物进行实地查勘，并在现场勘察笔录上作好记录。申请执行人代理人、被执行人马爱梅、估价人员、主办法官在现场勘查笔录上签名确认。

本次估价工作在琼海市人民法院主办人员的指导下，于2020年7月21日开始进行工作，估价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

估价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）提交勘误稿阶段

2020年8月10日出具（海南）正理（2020）房（估）字第房0359号《涉执房地产处置司法评估报告》勘误稿一式三份。

### （5）提交正式报告阶段

自出具勘误稿日2020年8月10日至2020年8月19日共9日，申请执行人及被执行人均未对勘误稿提出异议。本机构于2020年8月19日出具（海南）正理（2020）房（估）字第房0359号《涉执房地产处置司法评估报告》正式报告一式五份。

### （六）价值时点

本公司于2020年7月21日接受琼海市人民法院委托，并于2020年7月22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2020年7月22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。

市场价格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》（《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，现予公布，自2020年1月1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) 《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/T 50899-2013）

## 3、估价委托人提供的估价所需资料

(1) 《琼海市人民法院委托书》（2020）琼9002执1401号

(2) 《琼海市商品房买卖合同》（合同编号：QHL000013689）

(3) 《未缴纳物业费明细单》

## 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，本次评估采用比较法和收益法进行评估。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：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。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。

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

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，琼海市人民法院委托估价的位于琼海市嘉积镇嘉积经济开发区新潮综合区椰林美景小区（现为白鹭洲小区）3幢2层203房建筑面积为82.05平方米住宅房地产于2020年7月22日的房地产总价为人民币陆拾柒万壹仟肆佰玖拾柒元整（¥671497.00元），房地价值形成估价意见如下：

估价结果汇总表

（币种：人民币）

估价方法		比较法	收益法
测算结果	单价（元/m <sup>2</sup> ）	8668	6248
	总价（元）	711209	512608
评估价值	单价（元/m <sup>2</sup> ）	8184	
	总价（元）	671497	

**(十二) 注册房地产估价师**

## 注册房地产估价师

姓名	注册号		签名日期
李佳	4620160006		2020年8月19日
肖斌	4619970042		2020年8月19日

参与本次估价的评估专业人员：罗晓雪

**(十三) 实地查勘期**

本估价机构的注册房地产估价师自2020年7月22日进入估价对象现场进行查勘，并于2020年7月22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2020年7月21日接受估价委托，并于2020年8月19日出具估价报告，因此本估价报告的估价作业期为2020年7月21日至2020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2020年8月19日起，至2021年8月18日止。

## 五、附 件（均为复印件）

- 1、《琼海市人民法院委托书》（2020）琼9002执1401号
- 2、《琼海市商品房买卖合同》（合同编号：QHL000013689）
- 3、《未缴纳物业费明细单》
- 4、估价对象照片
- 5、估价对象位置图
- 6、房地产估价机构营业执照和资质证书
- 7、估价人员资格证书
- 8、准予变更登记通知书
- 9、缴费通知书