

防伪码:20200724557660



# 涉执房地产处置司法评估报告

海南瑞寰房估报字[2020]第 06054 号

鉴定项目：琼海市嘉积镇龙春商业城 9 套房及爱琴·万泉水郡 3 套房（共 12 套住宅房，建筑面积合计为 1292.11 m<sup>2</sup>）  
房地产市场价值评估

估价委托人：琼海市人民法院

估价机构：海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

估价目的：执行案件

价值时点：2020 年 5 月 25 日

注册房地产估价师：陈 海(注册号：4620200021)

王在善(注册号：4620190010)

估价报告出具日期：2020 年 7 月 23 日

地址：海口市国贸路 48 号新达商务大厦 807 室

电话：0898-68536263、68597591

传真：0898-68521239

## 致估价委托人函

琼海市人民法院:

受贵法院委托, 我公司对位于琼海市嘉积镇龙春商业城 9 套房及爱琴·万泉水郡 3 套房(共 12 套住宅房, 建筑面积合计为 1292.11 m<sup>2</sup>) 房地产的市场价值进行司法估价。

受理估价委托之后, 我公司与贵法院确定了本次估价基本事项, 并针对估价项目特点编制了估价作业方案。我公司评估专业人员在委托方的配合下对估价对象进行了实地查勘及估价资料搜集、检查, 同时进行了相应的市场调查。我公司根据房地产估价的有关法律法规、技术规范, 针对估价目的, 遵从估价原则, 按照估价程序要求, 采用科学的估价方法, 在对估价对象资料、房地产市场行情、房地产价值影响因素等详细分析的基础上, 客观合理地测算估价对象价值, 认真撰写并审核报告, 最终形成了本估价项目的房地产估价报告。

现特向贵法院简要说明本报告的主要事项及由此形成的估价结果:

**估价目的:** 为琼海市人民法院执行案件提供价值参考依据。

**估价对象:** 琼海市嘉积镇龙春商业城 9 套房及爱琴·万泉水郡 3 套房(共 12 套房, 建筑面积合计 1292.11 m<sup>2</sup>)。

**价值时点:** 2020 年 5 月 25 日。

**价值类型:** 市场价值。

**估价方法:** 比较法、收益法。

**估价结果:** 评估专业人员按照国家规定的技术标准和程序, 本着独立、客观、公正、合法的估价原则, 在合理的假设下, 对位于琼海市嘉积镇龙春商业城 9 套房及爱琴·万泉水郡 3 套房(共 12 套房, 建筑面积合计 1292.11 m<sup>2</sup>) 房地产, 于鉴定价值时点 2020 年 5 月 25 日的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断, 结果如下:

**市场价值小写金额:** ¥11,466,430.00 元;

**市场价值大写金额:** 人民币壹仟壹佰肆拾陆万陆仟肆佰叁拾元。



评估结果明细表

序号	房产证号	房屋 所有权人	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	海房权证海字第 50117 号	李慧	龙春商业城(第一层)	253.90	10,070.00	2,556,773.00
2	海房权证海字第 50116 号	李慧	龙春商业城(第二层)	276.94	7,970.00	2,207,212.00
3	海房权证海字第 50118 号	李慧	龙春商业城 3-303 房	69.54	8,300.00	577,182.00
4	海房权证海字第 50119 号	李慧	龙春商业城 4-401 房	94.04	8,135.00	765,015.00
5	海房权证海字第 50120 号	李慧	龙春商业城 5-502 房	68.33	8,051.00	550,125.00
6	海房权证海字第 50128 号	刘步瑞	龙春商业城 5-503 房	69.54	8,051.00	559,867.00
7	海房权证海字第 50126 号	李文栋	龙春商业城 6-601 房	68.33	7,491.00	511,860.00
8	海房权证海字第 50121 号	李慧	龙春商业城 6-603 房	69.54	7,885.00	548,323.00
9	海房权证海字第 50125 号	杨树珍	龙春商业城 6-606 房	69.54	7,885.00	548,323.00
10	海房权证海字第 48001 号	李慧	爱琴·万泉水郡 7-503 房	95.52	10,320.00	985,766.00
11	海房权证海字第 48003 号	李慧	爱琴·万泉水郡 7-603 房	95.52	10,372.00	990,733.00
12	海房权证海字第 48052 号	李慧	爱琴·万泉水郡 8-1307 房	61.37	10,840.00	665,251.00
合计	——	——	——	1292.11	——	11,466,430.00

**特别提示（上述估价结果务必结合估价假设与限制条件使用）：**

1、本次估价对象共 12 套房，嘉积镇龙春商业城 9 套房，爱琴·万泉水郡 3 套房，评估专业人员于 2020 年 5 月 25 日进行了现场查勘，现场查勘情况如下：

①评估专业人员对龙春商业城第 1 层及第 6 层 603 房进行了室内查勘，整体装修状况为简单装修，其余 7 套房屋（第 2 层、303 房、401 房、502 房、503 房、601 房及 606 房）均未能入室查勘，但经其窗户观察（由于视线受限，仅能局部观察），获悉 601 房为毛坯，其余房屋室内均为简单装修，故本次评估未能入室查勘的房屋（不含 601 房）装修状况参照 603 房的装修进行评估，即设定 601 房为毛坯，其余 6 套房装修状况设定为简单装修。

②评估专业人员对爱琴·万泉水郡 1307 房进行了室内查勘，整体装修状况为普通装修，由于 503 房及 603 房未能开门，评估专业人员未能入室查勘，经与其邻居了解到其室内已装修（普通装修），且前段时间还回来



居住过，同时三套房都是在李慧名下，当时装修档次应该统一，故本次评估未能入室查勘的房屋装修状况参照 1307 房的装修进行评估，即房间装修设定为普通装修。

如上述假设与实际情况不符，应调整估价结果或重新评估，同时，提请委托方在拍卖处置时，应将上述事项进行披露，以便参与交易的各方在交易时对可能产生的影响情况进行必要的合同约定。

2、关于龙春商业城第一层用途的说明：根据委托方提供的《房屋所有权证》证载规划用途为空白，未明确房屋用途，提供对应的分割《国有土地使用证》证载土地用途为城镇住宅用地，同时现场查勘得知，第一层户型为大开间设计，现对外出租，出租给圆通快递经营中，现场查勘房屋在设计上可以作为临街商铺使用，但根据合法性原则，本次估价依土地证载用途（城镇住宅用地），设定第一层房屋用途为住宅，同时适当考虑到第一层因临路现状出租为商铺使用有特殊收益对房地产价值的影响，特此假设及说明。

如政府相关部门最终核定的用途与上述假设不一致，应以核定用途为准重新进行评估，并提请报告使用人自行考虑其对价值的影响！同时，提请委托方在拍卖处置时，应将上述事项进行披露，以便参与交易的各方在交易时对可能产生的影响情况进行必要的合同约定。

3、关于爱琴·万泉水郡 3 套房屋用途的说明：根据委托方提供的《房屋所有权证》证载规划用途为空白，未明确房屋用途，同时也没有提供对应的分割《国有土地使用证》，无法得知证载土地用途，根据现场查勘得知，估价对象户型设计为住宅，同时整个小区现状为成熟的住宅小区，评估专业人员前往物业管理处及房地产销售中介，得知估价对象用途是住宅，故本次估价设定房屋用途为住宅，特此假设及说明。

如政府相关部门最终核定的用途与上述假设不一致，应以核定用途为准重新进行评估，并提请报告使用人自行考虑其对价值的影响！同时，提请委托方在拍卖处置时，应将上述事项进行披露，以便参与交易的各方在交易时对可能产生的影响情况进行必要的合同约定。

4、关于龙春商业城第一层《合作协议》的说明：经委托方提供龙春商



业城第一层的《合作协议》资料显示，该合作协议签订时间为 2020 年 5 月 18 日，合作时间为 2020 年 6 月 1 日至 2023 年 5 月 30 日止，本次评估价值时点为 2020 年 5 月 25 日（即为现场查勘日），该合作协议的合作方式为未来租赁期间的年纯收入分成，价值时点在合作协议正式履行时间之前，目前还没有收入分成，未来具体收入无法明确。同时又根据委托方介绍，截至价值时点估价对象已查封，被查封期间签订具有房屋出租使用性质的《合作协议》将被视为无效。

综上所述，本次评估不考虑由于估价对象在查封期间签订的《合作协议》对估价对象房地产市场价值的影响，特提请报告使用人及鉴定对象竞买人对此充分关注，并自行考虑该《合作协议》可能对房地产价值产生的影响。

5、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估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。

6、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

7、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

8、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

估价报告应用有效期：自本报告出具之日起 1 年。

估价的测算过程及有关说明，详见《估价结果报告》和《估价技术报告》。附本函后的各项内容均为本报告的重要组成部分，缺少任何一项均会使本报告丧失完整性及合法性。

特此致函！

海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇二〇年七月二十三日



# 目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	7
一、估价委托方.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	15
十一、估价作业日期.....	15
十二、实地查勘期.....	16
十三、注册房地产估价师: .....	16
附 件.....	17



## 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害，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。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

姓名	注册号	签名及个人印章	签名日期
陈 海	4620200021		2020年7月23日
王在善	4620190010		2020年7月23日



## 估价的假设和限制条件

### （一）本估价报告的估价假设条件

房地产估价报告的估价假设条件包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等方面的假设条件。本估价报告的估价假设条件如下：

#### 1、一般假设

（1）本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，因资料失实造成评估结果有误的，估价机构和评估专业人员不承担相应的责任。

（2）本报告的假设是建立在审慎检查估价所依据资料、尽职调查情况及对估价对象状况进行了必要关注的基础之上的。

（3）假设估价对象能按照法定用途持续使用。

（4）假设报告使用期限内房地产、建筑市场价格没有太大波动。

（5）假设报告使用期限内政府有关税率、利率政策是稳定的。

（6）根据估价对象的产权资料，本估价报告假设估价对象拥有合法产权，权属清晰。

（7）注册房地产估价师及参与评估专业人员未对估价对象的建筑面积进行测量，而是以权属证书标明的面积为准。

（8）我们已对估价对象进行了实地查勘，参与实地查勘的注册房地产估价师有陈海、王在善，查勘人员对估价对象进行实地查勘，仅限于估价对象的外观与使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量及被遮盖、未暴露及难于接触到的部位进行检视的责任。

#### 2、未定事项假设

无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设

根据委托方提供的相关资料显示，估价对象已抵押，据委托方介绍，估价对象已查封，根据本次鉴定目的，依房地产估价规范要求，本次评估





不考虑查封、抵押担保对估价对象价值的影响。

#### 4、不相一致假设

无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

本次估价对象共 12 套房，嘉积镇龙春商业城 9 套房，爱琴·万泉水郡 3 套房，评估专业人员于 2020 年 5 月 25 日进行了现场查勘，现场查勘情况如下：

①评估专业人员对龙春商业城第 1 层及第 6 层 603 房进行了室内查勘，整体装修状况为简单装修，其余 7 套房屋（第 2 层、303 房、401 房、502 房、503 房、601 房及 606 房）均未能入室查勘，但经其窗户观察（由于视线受限，仅能局部观察），获悉 601 房为毛坯，其余房屋室内均为简单装修，故本次评估未能入室查勘的房屋（不含 601 房）装修状况参照 603 房的装修进行评估，即设定 601 房为毛坯，其余 6 套房装修状况设定为简单装修。

②评估专业人员对爱琴·万泉水郡 1307 房进行了室内查勘，整体装修状况为普通装修，由于 503 房及 603 房未能开门，评估专业人员未能入室查勘，经与其邻居了解到其室内已装修（普通装修），且前段时间还回来居住过，同时三套房都是在李慧名下，当时装修档次应该统一，故本次评估未能入室查勘的房屋装修状况参照 1307 房的装修进行评估，即房间装修设定为普通装修。

如上述假设与实际情况不符，应调整估价结果或重新评估，同时，提请委托方在拍卖处置时，应将上述事项进行披露，以便参与交易的各方在交易时对可能产生的影响情况进行必要的合同约定。

### （二）其他需要特殊说明的事项

1、报告所涉及的有关法律证明文件及委托估价对象的权属状况等均以鉴定委托方提供资料为准，注册房地产估价师不对估价对象的法律权属提供任何担保。



2、遵守相关法律、法规和房地产估价规范，对估价对象在鉴定价值时点特定目的下的价格进行分析、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，恰当使用估价报告是委托方和相关当事方的责任。注册房地产估价师执行房地产估价业务，应当对估价结论的合理性承担责任，但估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

3、本估价报告的估价结论受评估专业人员的职业判断能力及估价经验的影响。

4、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估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。

5、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

6、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

7、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

8、关于龙春商业城第一层用途的说明：根据委托方提供的《房屋所有权证》证载规划用途为空白，未明确房屋用途，提供对应的分割《国有土地使用证》证载土地用途为城镇住宅用地，同时现场查勘得知，第一层户型为大开间设计，现对外出租，出租给圆通快递经营中，现场查勘房屋在设计上可以作为临街商铺使用，但根据合法性原则，本次估价依土地证载用途（城镇住宅用地），设定第一层房屋用途为住宅，同时适当考虑到第一层因临路现状出租为商铺使用有特殊收益对房地产价值的影响，特此假设及说明。

如政府相关部门最终核定的用途与上述假设不一致，应以核定用途为准重新进行评估，并提请报告使用人自行考虑其对价值的影响！同时，提



请委托方在拍卖处置时，应将上述事项进行披露，以便参与交易的各方在交易时对可能产生的影响情况进行必要的合同约定。

9、关于爱琴·万泉水郡3套房屋用途的说明：根据委托方提供的《房屋所有权证》证载规划用途为空白，未明确房屋用途，同时也没有提供对应的分割《国有土地使用证》，无法得知证载土地用途，根据现场查勘得知，估价对象户型设计为住宅，同时整个小区现状为成熟的住宅小区，评估专业人员前往物业管理处及房地产销售中介，得知估价对象用途是住宅，故本次估价设定房屋用途为住宅，特此假设及说明。

如政府相关部门最终核定的用途与上述假设不一致，应以核定用途为准重新进行评估，并提请报告使用人自行考虑其对价值的影响！同时，提请委托方在拍卖处置时，应将上述事项进行披露，以便参与交易的各方在交易时对可能产生的影响情况进行必要的合同约定。

10、关于龙春商业城第一层《合作协议》的说明：经委托方提供龙春商业城第一层的《合作协议》资料显示，该合作协议签订时间为2020年5月18日，合作时间为2020年6月1日至2023年5月30日止，本次评估价值时点为2020年5月25日（即为现场查勘日），该合作协议的合作方式为未来租赁期间的年纯收入分成，价值时点在合作协议正式履行时间之前，目前还没有收入分成，未来具体收入无法明确。同时又根据委托方介绍，截至价值时点估价对象已查封，被查封期间签订具有房屋出租使用性质的《合作协议》将被视为无效。

综上所述，本次评估不考虑由于估价对象在查封期间签订的《合作协议》对估价对象房地产市场价值的影响，特提请报告使用人及鉴定对象竞买人对此充分关注，并自行考虑该《合作协议》可能对房地产价值产生的影响。

### （三）估价结果和估价报告的使用

1、本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、本报告仅供本次委托及委托确定的估价目的使用，具体目的是为委托方拍卖房地产提供拍卖底价的价格参考，并非为竞拍人确定估价对象状况的保证，对与本报告委托书分离使用的他项利用均属无效，即使对同一标的物也无任何价格说明和参考意义。

3、本报告估价结论为价值时点的客观价值，随时间的推移和市场的变化本估价结果应做相应的调整，甚至重新估价。本报告有效期从出具报告日起为一年。

4、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

5、本报告和估价结论的使用权归委托方所有，评估鉴定单位对报告内容和估价结果有解释权。

6、本假设与限制条件仅适用于本次司法评估鉴定。

**重要提示：对本报告的使用应建立在对本报告的充分阅读与理解的基础上！**



## 估价结果报告

### 一、估价委托方

本估价报告的估价委托方为琼海市人民法院

### 二、房地产估价机构

- (1) 估价方名称：海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司
- (2) 单位地址：海口市龙华区国贸大道 48 号新达商务大厦 807 室
- (3) 法定代表人：王保泰
- (4) 注册资本：人民币壹佰万元
- (5) 企业类型：有限责任公司
- (6) 资格等级：贰级
- (7) 证书编号：[2019]琼建审房估证字第 2008 号
- (8) 经营范围：房地产价格评估及咨询、土地价格评估及咨询、各类资产评估及咨询、基准地价评估、标定地价评估、集约节约用地评估、征收补偿评估、司法鉴定评估、企业价值评估、企业整体资产评估、无形资产评估、森林资源等生物性资产评估、海域使用权评估、债权价值评估及分析咨询、旧机动车鉴定评估、探矿权和采矿权评估、资产量核算、投资及开发项目评估、投资及开发项目方案策划、项目可行性研究分析咨询、财政绩效评价、投资后评价、财务管理咨询、企业管理咨询、评估培训服务、价格信息服务、信用评价管理、社会稳定风险评估、不动产登记代理服务、房地产经纪服务。

### 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。

### 四、估价对象

本报告估价对象为琼海市嘉积镇龙春商业城 9 套房及爱琴·万泉水郡





3 套房（共 12 套房，建筑面积合计 1292.11 m<sup>2</sup>）房地产。

（一）实物状况

I、龙春商业城（9套房）

- 1、座落：琼海市嘉积镇龙春商业城（即振海路东侧，振海公寓南侧）。
- 2、临路状况：整栋楼一面临振海路。
- 3、建筑面积：龙春商业城共9套房，各套房屋具体面积详见下表“房屋状况表”。
- 4、楼层：龙春商业城共9套房，各套房屋具体楼层详见下表“房屋状况表”。
- 5、建筑结构：钢混结构。
- 6、建成时间：约建于2012年。
- 7、装饰装修：龙春商业城共9套房，其中603房室内为简单装修（入户为防盗门；卧室铺瓷砖，天棚为白色涂料；客厅地面铺瓷砖；墙面均刷白色涂料；天棚为白色涂料；卫生间瓷砖至顶，天棚为铝隔扣板；厨房地面铺地砖，墙面瓷砖到顶），601房室内为毛坯，其他套房未能入室查勘，估价设定为简单装修，具体装修状况详见下表“房屋状况表”。
- 8、朝向：整栋楼为东西朝向。
- 9、通风采光状况：较好。
- 10、设备设施：一般。
- 11、工程质量：良好。
- 12、电梯状况：无电梯，步梯。
- 13、证载房屋用途：未记录，空白。
- 14、土地使用权类型：出让。
- 15、土地证载用途：城镇住宅用地。
- 16、土地使用期限：2071年4月10日。
- 17、现状使用：依评估专业人员现场查勘，第一层对外出租，603房有人居住，其他房屋未能入室查勘，现使用状况不明确。





房屋状况表

序号	房号	房屋所有权人	所在层数/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	装修状况
1	第一层	李慧	1/6	253.90	简单装修
2	第二层	李慧	2/6	276.94	未能入室, 设定简单装修
3	3-303房	李慧	3/6	69.54	未能入室, 设定简单装修
4	4-401房	李慧	4/6	94.04	未能入室, 设定简单装修
5	5-502房	李慧	5/6	68.33	未能入室, 设定简单装修
6	5-503房	刘步瑞	5/6	69.54	未能入室, 设定简单装修
7	6-601房	李文栋	6/6	68.33	未能入室, 设定毛坯
8	6-603房	李慧	6/6	69.54	简单装修
9	6-606房	杨树珍	6/6	69.54	未能入室, 设定简单装修

## II、爱琴·万泉水郡（3套房）

1、座落：琼海市嘉积镇红星村委会万泉河路北侧。

2、临路状况：小区一面临万泉河路。

3、建筑面积：爱琴·万泉水郡共3套房，各套房屋具体面积详见下表“房屋状况表”。

4、楼层：爱琴·万泉水郡共3套房，各套房屋具体楼层详见下表“房屋状况表”。

5、建筑结构：钢混结构。

6、建成时间：约建于2011年。

7、装饰装修：爱琴·万泉水郡共3套房，其中1307房室内为普通装修（入户为防盗门；卧室铺瓷砖，天棚为白色涂料；客厅地面铺瓷砖；墙面均刷白色涂料；天棚为白色涂料；卫生间瓷砖至顶，天棚为白色涂料；厨房地面铺地砖，墙面瓷砖到顶），其他套房未能入室查勘，估价设定为普通装修，具体装修状况详见下表“房屋状况表”。

8、朝向：整栋楼为南北朝向。

9、通风采光状况：较好。

10、设备设施：较好。

11、工程质量：良好。

12、电梯状况：电梯。

13、证载房屋用途：未记录，空白，评估设定为住宅。



14、土地使用权类型：评估设定为出让。

15、土地使用期限：委托方未提供资料。

16、现状使用：依评估专业人员现场查勘，1307房有人居住，其他房屋未能入室查勘，现使用状况不明确。

房屋状况表

序号	房号	房屋所有权人	所在层数/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	装修状况
1	爱琴·万泉水郡 7-503 房	李慧	5/18	95.52	未能入室，设定普通装修
2	爱琴·万泉水郡 7-603 房	李慧	6/18	95.52	未能入室，设定普通装修
3	爱琴·万泉水郡 8-1307 房	李慧	13/18	61.37	普通装修

## (二) 权益状况

### 1、产权证状况

截止价值时点，估价对象均已办理《房屋所有权证》，根据委托方提供的产权资料，其基本情况如下表所示：

《房屋所有权证》登记情况

序号	房产证号	房屋所有权人	房屋坐落	所在层数/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地 面积 (m <sup>2</sup> )	房屋 用途	土地 用途	登记时间
1	海房权证海字第 50117 号	李慧	琼海市嘉积镇龙春商业城（第一层）	1/6	253.90	43.50	空白	城镇住宅用地	2013年2月17日
2	海房权证海字第 50116 号	李慧	琼海市嘉积镇龙春商业城（第二层）	2/6	276.94	47.50	空白	城镇住宅用地	2013年2月17日
3	海房权证海字第 50118 号	李慧	琼海市嘉积镇龙春商业城 3-303 房	3/6	69.54	11.90	空白	城镇住宅用地	2013年2月17日
4	海房权证海字第 50119 号	李慧	琼海市嘉积镇龙春商业城 4-401 房	4/6	94.04	16.10	空白	城镇住宅用地	2013年2月17日
5	海房权证海字第 50120 号	李慧	琼海市嘉积镇龙春商业城 5-502 房	5/6	68.33	11.70	空白	城镇住宅用地	2013年2月17日
6	海房权证海字第 50128 号	刘步瑞	琼海市嘉积镇龙春商业城 5-503 房	5/6	69.54	11.90	空白	城镇住宅用地	2013年2月17日
7	海房权证海字第 50126 号	李文栋	琼海市嘉积镇龙春商业城 6-601 房	6/6	68.33	11.70	空白	城镇住宅用地	2013年2月17日
8	海房权证海字第 50121 号	李慧	琼海市嘉积镇龙春商业城 6-603 房	6/6	69.54	11.90	空白	城镇住宅用地	2013年2月17日
9	海房权证海字第 50125 号	杨树珍	琼海市嘉积镇龙春商业城 6-606 房	6/6	69.54	11.90	空白	城镇住宅用地	2013年2月17日
10	海房权证海字第 48001 号	李慧	琼海市嘉积镇红星村委会（爱琴·万泉水郡）7-503 房	5/18	95.52	尚未分割	空白	空白	2012年11月30日
11	海房权证海字第 48003 号	李慧	琼海市嘉积镇红星村委会（爱琴·万泉水郡）7-603 房	6/18	95.52	尚未分割	空白	空白	2012年11月30日
12	海房权证海字第 48052 号	李慧	琼海市嘉积镇红星村委会（爱琴·万泉水郡）8-1307 房	13/18	61.37	尚未分割	空白	空白	2012年11月30日



## 2、他项权利状况

估价对象已抵押、已被查封，涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象已抵押、被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立抵押权及其他优先受偿权的财产进行评估。

## 五、价值时点

本报告的价值时点为 2020 年 5 月 25 日，该日为评估专业人员实地勘察日。

## 六、价值类型

本次估价采用房地产市场价值标准。

房地产市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的平均价格估计数额。

## 七、估价原则

房地产估价原则是指估价活动所依据的法则或标准，应根据估价目的和价值类型来选择应遵循的估价原则。

根据《房地产估价规范》规定，房地产的市场价值评估，应遵循：独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。本报告根据估价目的、价值类型，遵循相应的估价原则。

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果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：要求估价结果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在合理范围内的原则。



5、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的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### 1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1.1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

1.2、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；

1.3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定，自公布之日起施行。2019年8月26日全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，决定进行新的修改）；

1.4、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

1.5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号，自1999年1月1日起施行）；

1.6、《城市房地产开发经营管理条例》（1998年7月20日国务院令 第248号，1998年7月20日起施行）；

1.7、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过并公布，自2008年1月1日起施行）。



1.8、《中华人民共和国契税暂行条例》（1997年7月7日中华人民共和国国务院令第224号发布，1997年10月1日起施行）；

1.9、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号，国务院于1985年2月8日颁布，自颁布之日起施行）；

1.10、《征收教育费附加的暂行规定》（1986年4月28日国务院发布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订）；

1.11、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点）；

1.12、《海南经济特区土地管理条例》（1994年6月24日海南省第一届人民代表大会常务委员会第九次会议通过，根据2018年4月3日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定》第五次修正）；

1.13、《海南省人民政府办公厅转发省财政厅等4部门关于海南省地方教育附加征收使用管理暂行办法的通知》（琼府办[2011]15号）；

1.14、其他法律规定、政策文件等。

## 2、本次估价采用的技术规程

2.1、《房地产估价规范》（国标 GB/T50291-2015）；

2.2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

## 3、估价行为依据

3.1、《海南省琼海市人民法院价格鉴定委托书》（2019）琼9002执1265、1266、1267号。

## 4、委托方提供的有关资料

4.1、《房屋所有权证》（12套房）复印件；

4.2、《国有土地使用证》（9套房）复印件；

4.3、《不动产登记证明》复印件；





4.4、《执行案件房产列表》复印件；

4.5、《居民身份证》复印件。

## 5、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

5.1、评估专业人员进行实地查勘、市场调查所搜集的估价所需资料。

5.2、房地产估价机构、注册房地产估价师积累及掌握的估价所需资料。

5.3、评估专业人员向有关部门咨询、查阅获取的信息资料。

## 九、估价方法

根据鉴定目的及估价对象的具体情况，本次估价分别采用比较法和收益法对委估房地产于鉴定时点的正常市场价值进行估价，然后根据估价对象的具体情况及鉴定目的，对两种方法估价结果进行分析比较，结合市场情况最终确定估价对象在鉴定时点的市场价值。具体采用方法如下：

（一）比较法，是指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的方法。其基本公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C$$

$$= V_B \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

式中：V——估价对象比较价值

$V_B$ ——可比实例成交价格

A——交易情况修正系数

B——市场状况调整系数

C——房地产状况调整系数

（二）收益法，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。收益法的计算公式为：

$$P = R \div (r-s) \times \{1 - [(1+s) / (1+r)]^n\}$$

式中：R——未来第1个收益期的预期收益额；





- r —— 报酬率；  
s —— 每期收益增长率；  
n —— 收益期限。

## 十、估价结果

评估专业人员按照国家规定的技术标准和程序，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，在合理的假设下，对位于琼海市嘉积镇龙春商业城9套房及爱琴·万泉水郡3套房（共12套房，建筑面积合计1292.11m<sup>2</sup>）房地产，于鉴定价值时点 2020年5月25日的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断，结果如下：

市场价值小写金额：¥11,466,430.00 元；

市场价值大写金额：人民币壹仟壹佰肆拾陆万陆仟肆佰叁拾元。

评估结果明细表

序号	房产证号	房屋 所有权人	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	海房权证海字第 50117 号	李慧	龙春商业城(第一层)	253.90	10,070.00	2,556,773.00
2	海房权证海字第 50116 号	李慧	龙春商业城(第二层)	276.94	7,970.00	2,207,212.00
3	海房权证海字第 50118 号	李慧	龙春商业城 3-303 房	69.54	8,300.00	577,182.00
4	海房权证海字第 50119 号	李慧	龙春商业城 4-401 房	94.04	8,135.00	765,015.00
5	海房权证海字第 50120 号	李慧	龙春商业城 5-502 房	68.33	8,051.00	550,125.00
6	海房权证海字第 50128 号	刘步瑞	龙春商业城 5-503 房	69.54	8,051.00	559,867.00
7	海房权证海字第 50126 号	李文栋	龙春商业城 6-601 房	68.33	7,491.00	511,860.00
8	海房权证海字第 50121 号	李慧	龙春商业城 6-603 房	69.54	7,885.00	548,323.00
9	海房权证海字第 50125 号	杨树珍	龙春商业城 6-606 房	69.54	7,885.00	548,323.00
10	海房权证海字第 48001 号	李慧	爱琴·万泉水郡 7-503 房	95.52	10,320.00	985,766.00
11	海房权证海字第 48003 号	李慧	爱琴·万泉水郡 7-603 房	95.52	10,372.00	990,733.00
12	海房权证海字第 48052 号	李慧	爱琴·万泉水郡 8-1307 房	61.37	10,840.00	665,251.00
合计	——	——	——	1292.11	——	11,466,430.00



### 十一、估价作业日期

估价作业日期自 2020 年 5 月 25 日至 2020 年 7 月 23 日。

### 十二、实地查勘期

评估专业人员于 2020 年 5 月 25 日进入现场对估价对象进行实地查勘，并于当日完成实地查勘工作。

### 十三、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名及个人印章	签名日期
陈 海	4620200021		2020 年 7 月 23 日
王在善	4620190010		2020 年 7 月 23 日



## 附 件

- 1、《海南省琼海市人民法院价格鉴定委托书》；
- 2、房产统计表、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件；
- 3、《不动产登记证明》复印件；
- 4、《居民身份证》复印件；
- 5、估价对象位置及图片；
- 6、受托方房地产价格评估机构资格证书复印件；
- 7、评估专业人员资格证书复印件。

