

防伪码:20210208662250



# 涉执房地产司法处置评估报告

(海南)正理(2021)房(估)字第房0005号

估价项目：位于三亚市吉阳区迎宾路三亚中铁月川项目（子悦臺）悦公馆2栋3A02房建筑面积为74.39平方米住宅房地产市场价值评估

估价委托人：海南省三亚市城郊人民法院

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：张美红 注册号：4620170005

估价报告出具日期：二〇二一年二月七日

# 海南正理房地产资产评估测绘有限公司

(海南)正理(2021)房(估)字第房0005号

## 致估价委托人函

海南省三亚市城郊人民法院：

受贵院委托，我司对位于三亚市吉阳区迎宾路三亚中铁月川项目（子悦臺）悦公馆2栋3A02房建筑面积为74.39平方米住宅房地产市场价值进行了评估。

受理委托后，由海南省三亚市城郊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，对海南省三亚市城郊人民法院审理的申请执行人海南财宝通投资咨询有限公司与被执行人张保平、刘霞合同纠纷一案之目的，而对位于三亚市吉阳区迎宾路三亚中铁月川项目（子悦臺）悦公馆2栋3A02房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：**为海南省三亚市城郊人民法院确定财产处置参考价提供依据。

**估价对象：**位于三亚市吉阳区迎宾路三亚中铁月川项目（子悦臺）悦公馆2栋3A02房住宅房地产；建筑面积为74.39平方米；估价对象规划用途为住宅，现状空置；位于4层（地上总层数30层、地下1层）；钢混结构，电梯房；权利人为张保平。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11月26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市场价格（价、税合计），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，对海南省三亚市城郊人民法院委托估价的位于三亚市吉阳区迎宾路三亚中铁月川项目（子悦臺）悦公馆2栋3A02房建筑面积为74.39平方米住宅房地产于2020年11月26日的房地价值形成估价意见如下：

建筑面积：74.39平方米

房地产单价：30688元/平方米

房地产总价：2282880元

人民币大写：贰佰贰拾捌万贰仟捌佰捌拾元整

**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支付情况下的价格。

②根据估价对象所在小区物业提供的《三亚子悦臺物业服务中心付款通知（业主联）》，截至2020年11月26日，产权人欠缴物业管理费2767.32元、共用水电分摊费241.08元，总计人民币3008.40元。上述结果未扣除欠缴物业管理费、共用水电分摊费等相关费用，亦未扣除评估费、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（2021）房（估）字第房0005号《涉执房地产司法处置评估报告》正式报告一式六份。

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

2021年2月7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.....	11
(六) 价值时点.....	13
(七) 价值类型.....	13
(八) 估价原则.....	13
(九) 估价依据.....	14
(十) 估价方法.....	17
(十一) 估价结果.....	18
(十二) 注册房地产估价师.....	18
(十三) 实地查勘期.....	19
(十四) 估价作业期.....	19
(十五) 估价报告应用有效期.....	19
五、附件(均为复印件).....	20
1、《海南省三亚市城郊人民法院司法鉴定委托书》(2020)琼0271执1625号	
2、《海南省三亚市城郊人民法院执行裁定书》(2020)琼0271执1625号之一	
3、《海南省三亚市城郊人民法院协助执行通知书》(2020)琼0271执1625号	
4、《土地房屋登记卡》(业务编号:20170620221010225)	
5、《不动产登记证明》[证号:琼(2017)三亚市不动产证明第0011310号]	
6、《宗地图资料》	
7、《三亚子悦麓物业服务中心付款通知(业主联)》	
8、《海南省地方税务局房地产过户税收证明书》(税收证明编号:10024617000002983971)	
9、《商品房买卖合同(预售)》(合同编号:201609248000009)(包含1页、4页、5页、6页、7页、8页、20页)	
10、《张保平身份证》	
11、《房屋产权办理授权委托书》	
12、《三亚市城郊人民法院民事裁定书》(2019)琼0271民初3371号	
13、《三亚市城郊人民法院协助执行通知书》(2019)琼0271民初3371号	
14、估价对象照片	
15、估价对象位置图	
16、可比实例照片及位置图	
17、房地产估价机构营业执照和备案证书	
18、估价人员资格证书	
19、准予变更登记通知书	
20、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

2021年2月7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）注册房地产估价师李佳（注册号：4620160006）和评估专业人员李妹宾于 2020 年 11 月 26 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		2021 年 2 月 7 日
张美红	4620170005		2021 年 2 月 7 日

参与本次估价的评估专业人员 李妹宾



### 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、估价对象按现状用途保持持续使用。

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11月26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11月26日，本次评估假定海南省三亚市城郊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似。

### （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《海南省三亚市城郊人民法院执行裁定书》（2020）琼0271执1625号之一，估价对象现房已查封。根据《不动产登记证明》[证号：琼（2017）三亚市不动产证明第0011310号]，估价对象现房已抵押。结合估价目的，本次评估不考虑查封、抵押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

本次评估无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

1、根据《不动产登记证明》[证号：琼（2017）三亚市不动产证明第0011310号]，估价对象尚未办理不动产权证书，本次评估估价对象相关信息主要依据《土地房屋登记卡》（业务编号：20170620221010225）及《不动产登记证明》[证号：琼（2017）三亚市不动产证明第0011310号]，存在依据不足假设。

2、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。



## （六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于海南省三亚市城郊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支付。

9、根据估价对象所在小区物业提供的《三亚子悦麓物业服务中心付款通知（业主联）》，截至2020年11月26日，产权人欠缴物业管理费2767.32元、共用水电分摊费241.08元，总计人民币3008.40元。上述结果未扣除欠缴物业管理费、共用水电分摊费等相关费用，亦未扣除评估费、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。

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(2021)房(估)字第房0005号

### (一) 估价委托人

名称: 海南省三亚市城郊人民法院

地址: 三亚市吉阳区榆亚路669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

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

证书编号: [2017]琼建审房估证字第1040号

资质等级: 壹级

法定代表人: 王云松

有效期限: 2023年9月29日

经营范围: 房地产估价, 土地调查评估服务, 资产评估, 破产清算服务, 社会稳定风险评估, 不动产登记代理服务, 二手车鉴定评估, 物业服务, 工程造价业务, 测绘服务, 房地产经纪, 房地产咨询, 信息咨询服务, 市场营销策划, 社会经济咨询服务, 土地整治服务, 国土空间规划编制, 企业征信服务。(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。)

联系人: 李妹宾

联系电话: (0898) 66116211

传真: (0898) 66116212

### （三）估价目的

为海南省三亚市城郊人民法院确定财产处置参考价提供依据，对位于三亚市吉阳区迎宾路三亚中铁月川项目（子悦臺）悦公馆 2 栋 3A02 房建筑面积为 74.39 平方米住宅房地产市场价值进行评估。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《海南省三亚市城郊人民法院司法鉴定委托书》（2020）琼 0271 执 1625 号，估价对象为位于三亚市吉阳区迎宾路三亚中铁月川项目（子悦臺）悦公馆 2 栋 3A02 房住宅房地产，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：三亚市吉阳区迎宾路三亚中铁月川项目（子悦臺）悦公馆 2 栋 3A02 房；

（2）规模：建筑面积为 74.39 平方米；

（3）用途：规划用途为住宅，现状用途为住宅；

（4）权属：房屋所有权人为张保平。

根据估价委托人提供的《海南省三亚市城郊人民法院司法鉴定委托书》（2020）琼 0271 执 1625 号，估价对象为三亚市吉阳区迎宾路三亚中铁月川项目（子悦臺）悦公馆 2 栋 3A02 房，根据《土地房屋登记卡》（业务编号：20170620221010225），估价对象部分信息摘录如下表：

不动产及登记权利情况			
所在不动产单元	460201019002GB00012F00080055		
权利人	张保平	证件号	610622197601080138
共有情况	房屋单独所有	占有份额	100%
土地基本信息			
座落	三亚市吉阳区迎宾路	宗地号	03-08-130
宗地统一编码	460201019002GB00012	土地用途	城镇住宅用地
权利性质	出让	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

使用权面积	14.64 平方米	其中分摊面积	14.64 平方米	
土地等级	/	终止日期	2082 年 07 月 29 日	
房屋基本信息				
房号、部位	三亚中铁月川项目（子悦臺） 悦公馆 2 栋 3A02 房	幢号	悦公馆 2 栋	
四墙归属	东	南	西	北
	共墙	共墙	共墙	共墙
建筑面积	74.39 平方米	其中套内面积	57.8 平方米	
		其中分摊面积	16.59 平方米	
结构类型	钢筋混凝土结构	产权来源	购买	
房屋性质	/	房屋类型	住宅	
结构	钢筋混泥土结构	产权来源	购买	
建筑总层数	30	所在层数	4	
土地权属来源证明文件 类型、编号、日期	由琼（2016）三亚市不动产权第 0011718 号转让变更			
他项权利种类及范围	/			
权利登记	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权			
备注	2017 年 06 月 22 日			

### 3、实物状况

#### （1）土地基本状况

根据估价委托人提供的《宗地图资料》，宗地号为 03-08-130，估价对象所在宗地土地面积为 14422.5 平方米。根据《土地房屋登记卡》（业务编号：20170620221010225），宗地坐落于三亚市吉阳区迎宾路，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权类型为出让，宗地坐落于三亚市吉阳区迎宾路，土地分摊面积为 14.64 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为 2082 年 07 月 29 日，至价值时点，土地使用权剩余年限为 61.67 年。

估价对象坐落于三亚市吉阳区迎宾路三亚中铁月川项目（子悦臺）悦公馆 2 栋 3A02 房，所在小区东至中环广场、南至迎宾路、西至金鸡岭公园、北至中铁子悦臺金悦府。估价对象所在宗地形状一般，地形地势较为平坦，地基承载力好，地质水文条件良好，无异常地质现象，交通便捷度高，环境好，对土地利用无不良影响。宗地上已建成房地产，开发程度高，规划条件较好，土地实际基础设施开发程度为宗地内外高配置“六通”即通路、通电、通讯、通水、排水、通燃气及宗地内建有房屋。

## (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	涂料	建成年代	2012年建成、2016年交房
楼道装饰	瓷砖踏步, 不锈钢扶手, 装有照明灯、墙面及顶棚为涂料刷白		
电梯间及轿厢装饰	2部日立电梯, 电梯轿厢地面为瓷砖; 不锈钢箱体		
层户均数量	一层6户	通风空调系统	无
消防系统	消防栓、烟感喷淋系统	安保系统	24小时保安门岗、门禁管理系统
通讯系统	电话线、有线电视天线入户、宽带	水电气计量系统	电表出户、水表出户、管道煤气表入户

## ②户内部分:

所在楼层	4层	户型	2房2厅1厨1卫1阳台
朝向	东南	通风采光情况	较好
现状用途	住宅	使用情况	空置
维护保养及成新状况	维护保养较好, 成新率为八成七	所在楼栋是否临路	不临街
环境景观	小区景观		
室内装修	卧室	卧室门为木门, 木质地板, 墙面及顶棚为乳胶漆涂面, 窗户为双层中空铝合金窗;	
	客厅及餐厅	入户门为木门, 地面为瓷砖, 墙面及顶棚为乳胶漆涂面, 顶棚四周装有木质吊顶、灯带;	
	卫生间	卫生间门为木门, 地面为瓷砖, 墙面为瓷砖贴面至顶, 顶棚为木质吊顶, 内有坐便器、淋浴房、洗手台面等;	
	厨房	厨房门为木门, 地面为瓷砖, 墙面为瓷砖贴面至顶, 顶棚为木质吊顶, 装有抽油烟机、洗菜池。	
	阳台	地面为木质地板, 内墙及顶棚为乳胶漆涂面, 护栏为不锈钢护栏。	

## (3) 小区状况

小区楼宇构成	5栋住宅楼	交通组织方式	人车分流
小区封闭性	封闭	是否有物业管理公司	北京中铁第一太平物业服务有限公司三亚分公司
物业管理状况	较规范	景观及绿化	较好
总层数	31层(地上30层、地下1层)	物业费	3.1元/平方米·月
车位状况	较充足, 地上地下停车场	小区临近交通最高道路级别	主干道
小区配套设施	泳池、地下停车场、凉亭	公交状况	附近有财政大厦公交站, 经过的公交线路有1路、6路、7路、23路、27路、49路; 距离有轨电车三亚河东路站约1.2公里



## （五）案情摘要及估价过程

### 1、案情摘要

#### （1）案由

申请执行人海南财宝通投资咨询有限公司与被执行人张保平、刘霞合同纠纷一案。

#### （2）当事人

申请执行人：海南财宝通投资咨询有限公司

被执行人：张保平、刘霞

#### （3）主要案情

根据《海南省三亚市城郊人民法院司法鉴定委托书》（2020）琼 0271 执 1625 号，估价对象为三亚市吉阳区迎宾路三亚中铁月川项目（子悦臺）悦公馆 2 栋 3A02 房，根据《海南省三亚市城郊人民法院执行裁定书》（2020）琼 0271 执 1625 号之一，海南省三亚市城郊人民法院立案执行的申请执行人海南财宝通投资咨询有限公司与被执行人张保平、刘霞合同纠纷一案中，查封登记在被执行人张保平名下房地产。

### 2、估价过程

2020 年 10 月 29 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，我司于 2020 年 10 月 29 日接受海南省三亚市城郊人民法院的委托，指派李佳、张美红担任本案估价人员。

本机构于 2020 年 10 月 30 日出具《补充材料函》向海南省三亚市城郊人民法院申请补充估价对象的《不动产权证》[证号：（2017）三亚不动产权证字第 0013195 号]及估价对象最新的房屋产权权属登记信息查询结果。

2020 年 11 月 26 日，由海南省三亚市城郊人民法院主办人员召集估价人员、当事人前往三亚市吉阳区迎宾路三亚中铁月川项目（子悦臺）悦公馆 2 栋 3A02 房对

标的物进行实地查勘，并在现场勘察笔录上作好记录，估价人员、主办人、协办人、第三方见证人均在现场勘查笔录上签名确认，申请执行人及被执行人未到场。

本机构于2021年1月7日收到海南省三亚市城郊人民法院补充的《土地房屋登记卡》（业务编号：20170620221010225）、《不动产登记证明》[证号：琼（2017）三亚市不动产证明第0011310号]、《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：201609248000009）（包含1页、4页、5页、6页、7页、8页、20页）、《海南省三亚市城郊人民法院执行裁定书》（2020）琼0271执1625号之一等相关材料。

截至出报告之日2021年2月7日尚未收到其他相关材料，经向海南省三亚市城郊人民法院主办人员确定，按现有材料进行评估。

本机构于2020年10月29日收到《海南省三亚市城郊人民法院司法鉴定委托书》（2020）琼0271执1625号，在海南省三亚市城郊人民法院主办人员的指导下开始进行工作，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) 提交征求意见稿阶段

2021年1月18日出具（海南）正理（2021）房（估）字第房0005号《涉执房地产司法处置评估报告》征求意见稿一式三份。

(5) 提交正式报告阶段

自出具征求意见稿日2021年1月18日至2021年2月7日共20日，申请执行人及被执行人均未对征求意见稿提出异议。本机构于2021年2月7日出具（海南）正理（2021）房（估）字第房0005号《涉执房地产司法处置评估报告》正式报告一式六份。

(六) 价值时点

本估价机构于2020年10月29日收到海南省三亚市城郊人民法院的《海南省三亚市城郊人民法院司法鉴定委托书》（2020）琼0271执1625号，并于2020年11月26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11月26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市场价格（价、税合计），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)《中华人民共和国民法典》(自2021年1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》(《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。)

(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11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

(1)《海南省三亚市城郊人民法院司法鉴定委托书》(2020)琼0271执1625号

(2)《海南省三亚市城郊人民法院执行裁定书》(2020)琼0271执1625号之一

(3)《海南省三亚市城郊人民法院协助执行通知书》(2020)琼0271执1625号

(4)《土地房屋登记卡》(业务编号:20170620221010225)

(5)《不动产登记证明》[证号:琼(2017)三亚市不动产证明第0011310号]

(6)《宗地图资料》

(7)《三亚子悦臺物业服务中心付款通知(业主联)》

(8)《海南省地方税务局房地产过户税收证明书》(税收证明编号:10024617000002983971)

(9)《商品房买卖合同(预售)》(合同编号:201609248000009)(包含1页、4页、5页、6页、7页、8页、20页)

(10)《张保平身份证》

(11)《房屋产权办理授权委托书》

(12)《三亚市城郊人民法院民事裁定书》(2019)琼0271民初3371号



(13)《三亚市城郊人民法院协助执行通知书》(2019)琼0271民初3371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、方法和三亚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：估价对象作为住宅收益性房地产，具有实际收益，且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。经过评估，海南省三亚市城郊人民法院委托估价的位于三亚市吉阳区迎宾路三亚中铁月川项目（子悦臺）悦公馆2栋3A02房建筑面积为74.39平方米住宅房地产于2020年11月26日的房地产总价为人民币贰佰贰拾捌万贰仟捌佰捌拾元整（¥2282880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
估价结果	单价（元/m <sup>2</sup> ）	32503	26452
	总价（元）	2417898	1967764
评估价值	单价（元/m <sup>2</sup> ）	30688	
	总价（元）	2282880	

### （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
李 佳	4620160006		2021年2月7日
张美红	4620170005		2021年2月7日

参与本次估价的评估专业人员：李妹真

### （十三）实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师自 2020 年 11 月 26 日进入估价对象现场进行查勘，并于 2020 年 11 月 26 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 10 月 29 日收到《海南省三亚市城郊人民法院司法鉴定委托书》（2020）琼 0271 执 1625 号，并于 2021 年 2 月 7 日出具估价报告，因此本估价报告的估价作业期为 2020 年 10 月 29 日至 2021 年 2 月 7 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 2021 年 2 月 7 日起，至 2022 年 2 月 6 日止。

## 五、附件（均为复印件）

- 1、《海南省三亚市城郊人民法院司法鉴定委托书》（2020）琼0271执1625号
- 2、《海南省三亚市城郊人民法院执行裁定书》（2020）琼0271执1625号之一
- 3、《海南省三亚市城郊人民法院协助执行通知书》（2020）琼0271执1625号
- 4、《土地房屋登记卡》（业务编号：20170620221010225）
- 5、《不动产登记证明》[证号：琼（2017）三亚市不动产证明第0011310号]
- 6、《宗地图资料》
- 7、《三亚子悦臺物业服务中心付款通知（业主联）》
- 8、《海南省地方税务局房地产过户税收证明书》（税收证明编号：10024617000002983971）
- 9、《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：201609248000009）（包含1页、4页、5页、6页、7页、8页、20页）
- 10、《张保平身份证》
- 11、《房屋产权办理授权委托书》
- 12、《三亚市城郊人民法院民事裁定书》（2019）琼0271民初3371号
- 13、《三亚市城郊人民法院协助执行通知书》（2019）琼0271民初3371号
- 14、估价对象照片
- 15、估价对象位置图
- 16、可比实例照片及位置图
- 17、房地产估价机构营业执照和备案证书
- 18、估价人员资格证书
- 19、准予变更登记通知书
- 20、缴费通知单