

# 涉执房地产处置司法评估报告

(海南)正理(2022)房(估)字第房0138号

估价项目名称：位于琼海市嘉积镇赤坡商住区（现为教育路东二街32号）  
357平方米住宅房地产及第4层加建面积为64.86平方米  
建筑物司法处置市场价值评估

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：李 佳 注册号：4620160006

估价报告出具日期：二〇二二年八月五日

# 海南正理房地产资产评估测绘有限公司

(海南)正理(2022)房(估)字第房0138号

## 致估价委托人函

琼海市人民法院：

受贵院委托，我对位于琼海市嘉积镇赤坡商住区（现为教育路东二街32号）357平方米住宅房地产及第4层加建面积为64.86平方米建筑物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申请人琼海大众村镇银行有限责任公司与被执行人黎圣辉、唐金荣因实现担保物权裁定一案，而对被执行人黎圣辉名下位于琼海市嘉积镇赤坡商住区（现为教育路东二街32号）357平方米住宅房地产及第4层加建面积为64.86平方米建筑物进行了核对，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：**位于琼海市嘉积镇赤坡商住区（现为教育路东二街32号）；办理产权登记建筑面积357平方米，未办理产权登记建筑面积为64.86平方米；估价对象房屋登记用途为住宅；办理产权登记房屋总层数为3层，第4层为加建；钢混结构，楼梯房；权利人为黎圣辉。财产范围包括建筑物、分摊的国有出让土地使用权，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：**2022年06月20日，为进入实地查勘期。

**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。

已办产权证房地产价值为市场价格，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。加建部分建筑物价格为成本价值，即建筑物重置成本扣减折旧后的价格。

**估价方法：**本次评估采用成本逼近法和收益法。

**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评估的位于琼海市嘉积镇赤坡商住区 357 平方米住宅房地产及第 4 层加建面积为 64.86 平方米建筑物于 2022 年 06 月 20 日的房地价值形成估价意见如下：

1、已办产权证房地产价值

建筑面积：357 平方米

房地产单价：7943 元/平方米

房地产总价：283.5651 万元

人民币大写：贰佰捌拾叁万伍仟陆佰伍拾壹元整

2、第 4 层加建部分建筑物成本价值

建筑面积：64.86 平方米

建筑物单价：2487 元/平方米

建筑物总价：16.1307 万元

人民币大写：壹拾陆万壹仟叁佰零柒元整

3、房地价值合计

评估总价合计：299.6958 万元

人民币大写：贰佰玖拾玖万陆仟玖佰伍拾捌元整

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

和受让方各自承担情况下的价格。

②上述评估价格未扣除评估费、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（2022）房（估）字第房 0138 号《涉执房地产处置司法评估报告》一式四份。

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

2022 年 8 月 5 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 .....	6
四、房地产估价结果报告 .....	8
(一) 估价委托人 .....	8
(二) 房地产估价机构 .....	8
(三) 估价目的 .....	9
(四) 估价对象 .....	9
(五) 案情摘要及估价过程 .....	12
(六) 价值时点 .....	13
(七) 价值类型 .....	14
(八) 估价原则 .....	14
(九) 估价依据 .....	15
(十) 估价方法 .....	17
(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 .....	20
五、附件（均为复印件） .....	21
1、《琼海市人民法院委托书》（2022）琼 9002 执 908 号	
2、《不动产权证书》（证号：琼（2018）琼海市不动产权第 0000968 号）	
3、《不动产登记证明》（琼（2019）琼海市不动产证明第 0002179 号）	
4、《海南省琼海市人民法院执行笔录》	
5、估价对象照片	
6、估价对象位置示意图	
7、房地产估价机构营业执照和备案证书	
8、估价人员资格证书	
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

2022年8月5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）注册房地产估价师苏世玲（注册号：4620160007）和评估专业人员张裴俊于 2022 年 06 月 20 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		2022 年 8 月 5 日
李 佳	4620160006		2022 年 8 月 5 日

### 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、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，交易双方自愿进行交易，具有完全的市场信息和对交易对象具有必要的专业知识，且有充分的交易时间，同时不考虑特殊买家的附加出价。

5、本次估价以估价对象能够享有公共部位的通行权及共用设施的使用权为前提。

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、估价对象按住宅用途保持持续使用。

11、本次评估结果是以估价委托人提供的现有资料为前提进行评估。

12、估价人员于2022年06月20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2022年06月20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

未定事项假设指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

根据估价委托人提供的《不动产权证书》（证号：琼（2018）琼海市不动产权第0000968号），估价对象证载房屋建筑面积为357平方米，证载土地使用权面积为127.5平方米；未能提供估价对象《国有建设用地出让合同》、规划建设指标等资料。本次评估按证载建筑面积和土地面积计算容积率，另第4层加建部分未报建、未办理产权登记，故不考虑作为计容面积，则估价对象容积率 $=357\div 127.5=2.80$ ，本次评估设定估价对象容积率为2.80，但不作为界定估价对象容积率依据，若设定容积率与实际不符，本次评估结果应相应调整或重新评估。

## （三）背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》（琼（2019）琼海市不动产证明第0002179号），估价对象现房已抵押，经了解，估价对象已查封；另根据估价人员实地查勘了解，估价对象已出租，但未能提供租赁合同，经咨询估价委托人，本次评估不考虑该租赁权对评估结果的影响，但法院未提供书面资料说明。另结

合估价目的，本次评估不考虑抵押担保债权、查封情况对估价对象价值的影响。

#### （四）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价对象所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

根据提供的《不动产权证书》（证号：琼（2018）琼海市不动产权第0000968号），估价对象登记坐落为琼海市嘉积镇赤坡商住区，经估价人员实地查勘，现地址为琼海市嘉积镇教育路东二街32号，存在估价对象的地址不一致情况。

#### （五）依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

1、根据估价委托人提供的《不动产权证书》（证号：琼（2018）琼海市不动产权第0000968号），估价对象证载房屋建筑面积为357平方米，证载房屋总层数为3层，经实地查勘，房屋实际层数为3层半，经被执行人介绍，第4层约半层为加盖部分，未办理报建手续、未办理产权登记，亦未做房屋面积测绘。另根据估价委托人提供的《海南省琼海市人民法院执行笔录》，双方当事人、估价委托人同意加盖部分房屋进行评估，加盖部分房屋建筑面积为64.86平方米，该面积为双方当事人测量面积，未经专业测绘机构测绘，本次评估加建部分房屋面积按64.86进行评估测算，但该面积不作为界定权属面积依据，提请报告使用这注意！本次评估范围包含证载部分房屋面积和加建部分房屋面积。

2、经被执行人介绍，估价对象为2018年购买，房屋建成年限不详。经估价人员向周边邻居咨询，估价对象建成年限约为2015年，以及经估价人员实地查勘，本次评估估价对象房屋按2015年进行评估测算。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，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，最终评估结论以总价为准。

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承担方式按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

8、上述评估结果中扣除评估费、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！

9、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。

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(2022)房(估)字第房0138号

### (一) 估价委托人

名称：琼海市人民法院

地址：琼海市嘉积镇银海路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：房地产评估、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，物业服务评估，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，社会经纪咨询服务，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。）

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：2023年09月29日止

联系人：苏世玲

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赤坡商住区（现为教育路东二街 32 号）357 平方米住宅房地产及第 4 层加建面积为 64.86 平方米建筑物市场价值进行评估。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《琼海市人民法院委托书》（2022）琼 9002 执 908 号、《不动产权证书》（证号：琼（2018）琼海市不动产权第 0000968 号）、《海南省琼海市人民法院执行笔录》等资料，估价对象为位于琼海市嘉积镇赤坡商住区（现为教育路东二街 32 号）357 平方米住宅房地产及第 4 层加建面积为 64.86 平方米建筑物，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：琼海市嘉积镇赤坡商住区（现为教育路东二街 32 号）；

（2）规模：一栋自建房 3 层，加建第 4 层，办理产权登记建筑面积为 357 平方米，未办理产权登记建筑面积为 64.86 平方米，建筑面积合计为 421.86 平方米；

（3）用途：房屋登记用途为住宅，现状作为住宅用房使用；

（4）权属：不动产权利人为黎圣辉。

（5）抵押、查封情况：估价对象现房已抵押、已查封。

根据估价委托人提供的《不动产权证书》（证号：琼（2018）琼海市不动产

权第 0000968 号），估价对象不动产登记基本情况如下：

《不动产权证书》证号	琼（2018）琼海市不动产权第 0000968 号
权利人	黎圣辉
共有情况	单独所有
坐落	琼海市嘉积镇赤坡商住区
不动产单元号	469002100025GB05289F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其他
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积：127.5m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：357 平方米
使用期限	国有建设用地使用权起至 2063 年 06 月 23 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 层 自建房
附记	本证由海国用（96）字第 535 号及海房权证海字第 3998 号不动产权利转移登记。 本不动产权登记为网上行政审批。 本证明（2019）琼海市不动产证明第 0002179 号 2019 年年 4 月 9 日至 2029 年 4 月 8 日至 2019 年 4 月 18 日办理抵押
发证机关	琼海市国土资源局
发证日期	2018 年 01 月 12 日

### 3、实物状况

#### （1）土地基本状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》（证号：琼（2018）琼海市不动产权第 0000968 号），土地使用权人为黎圣辉，估价对象土地权利性质为出让，利用类型为国有建设用地使用权，土地用途为城镇住宅用地，土地期限至 2063 年 6 月 23 日止，自本次价值时点起算，土地剩余使用年限为 41.01 年，土地面积为 127.5 平方米。估价对象所在小区四至为东至他人用地、南至教育路东二街、西至他人用地、北至小巷，宗地形状为长方形，宗地上已开发建成房屋，开发程度高，规划条件好，所在区域实际基础设施开发程度达到宗地外高配置“六通”（通路，通电，通讯，通水，排水，通燃气）及宗地内建有房屋，土壤未明显受过污染，地形、地势较平坦，地基承载力较好，无异常水文地质现象，所在区域自然环境较优，人文环境较优。

(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	多层
外立面装饰	条形瓷砖	建成年代	约 2015 年
楼道装饰	大理瓷砖踏步, 实木扶手, 内墙为面漆刷白	通风空调系统	分体式空调
电梯间及轿厢装饰	无		
消防系统	无	安保系统	无
通讯系统	电话线、网线、有线电视入户	水电系统	水、电表入户

②户内部分:

所在楼层	1-4 层 (4 层为加建)	户型	1 层: 2 房 1 厅 1 卫; 2 层: 3 房 1 厅 1 厨 2 卫; 3 层: 2 房 1 厅 1 厨 2 卫; 4 层: 1 厨 1 淋浴间 1 卫 1 露台。
朝向	南北	通风采光情况	较好
现状用途	住宅用房使用	使用情况	住宅用房使用
维护保养情况	较好	成新率	八成八
环境景观	街景, 无特殊环境景观		
室内装修	1 层	厅	入户门为不锈钢门, 地面为抛光瓷砖, 墙面为涂料, 顶棚为石膏板、菠萝格板吊顶, 实木艺术背景墙;
		卧室	木门, 地面为抛光瓷砖, 内墙为涂料, 天棚为涂料刷白, 窗为铝合金窗;
		卫生间	铝扣框板玻璃门, 地面为瓷砖, 内墙为瓷砖至顶, 配有洗手台、坐便器;
	2 层	厅	地面为抛光瓷砖, 墙面为涂料, 顶棚为石膏板吊顶, 有背景墙;
		卧室	木门, 地面为抛光瓷砖, 内墙为涂料, 天棚为石膏板吊顶, 窗为铝合金窗外设防盗网;
		厨房	地面为瓷砖, 内墙为瓷砖至顶, 天棚为石膏板吊顶, 窗为铝合金窗外设防盗网, 设配有操作台、橱柜;
		卫生间	铝扣框板玻璃门, 地面为瓷砖, 内墙为瓷砖至顶, 天棚为铝扣板吊顶, 干湿分离, 配有洗手台、坐便器;
	3 层	厅	地面为抛光瓷砖, 墙面为涂料, 顶棚为石膏板吊顶, 木质背景墙;
		卧室	木门, 地面为抛光瓷砖, 内墙为涂料, 天棚为石膏板吊顶, 窗为铝合金窗外设防盗网;
		厨房	地面为瓷砖, 内墙为瓷砖至顶, 天棚为石膏板吊顶, 窗为铝合金窗外设防盗网, 设配有操作台、橱柜;
		卫生间	铝扣框板玻璃门, 地面为瓷砖, 内墙为瓷砖至顶, 天棚为铝扣板吊顶, 干湿分离, 配有洗手台、坐便器;
	4 层	厨房	地面为瓷砖, 内墙为瓷砖至顶, 天棚为石膏板吊顶, 窗为铝合金窗外设防盗网, 设配有操作台、橱柜、燃气灶、抽油烟机;
		淋浴间	铝扣框板玻璃门, 地面为瓷砖, 内墙为瓷砖至顶, 天棚为铝扣板吊顶, 配有洗手台、热水器;
		卫生间	铝扣框板玻璃门, 地面为瓷砖, 内墙为瓷砖至顶, 天棚为铝扣板吊顶, 配有淋浴器、蹲便器;
		露台	地面砖, 砖砌体女儿墙。



## （五）案情摘要及估价过程

### 1、案情摘要

#### （1）案由

申请执行人琼海大众村镇银行有限责任公司与被执行人黎圣辉、唐金荣实现担保物权裁定一案。

#### （2）当事人

申请执行人：琼海大众村镇银行有限责任公司

被执行人：黎圣辉、唐金荣

#### （3）主要案情

根据《琼海市人民法院委托书》（2022）琼 9002 执 908 号，估价对象为被执行人黎圣辉名下房地产。申请人琼海大众村镇银行有限责任公司与被执行人黎圣辉、唐金荣因实现担保物权裁定涉案。

### 2、估价过程

2022年06月02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2022年06月07日接到琼海市人民法院的委托，指派苏世玲、李佳担任本案估价人员。

2022年06月20日，经法院协办人组织当事人、估价人员前往琼海市嘉积镇赤坡商住区对标的物进行实地查勘，估价人员在现场勘察笔录上作好记录。估价人员、法院协办人、申请执行人、被执行人均在实地查勘笔录上签名确认。

我司于2022年7月25日接到估价委托人补充提供的《海南省琼海市人民法院执行笔录》。

本次估价工作在琼海市人民法院主办人员的指导下，正式于2022年06月07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）提交估价报告阶段

2022年8月5日出具（海南）正理（2022）房（估）字第房0138号《涉执房地产处置司法评估报告》一式四份。

（六）价值时点

本公司于2022年06月07日接受琼海市人民法院委托，于2022年06月20日对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，本次估价的价值时点确定为2022年06月20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。

已办产权证房地产价值为市场价格，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。加建部分建筑物价格为成本价值，即建筑物重置成本扣减折旧后的价格。

## （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》（中华人民共和国主席令第四十五号，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10日发布)

(13)《琼海市城镇土地定级及基准地价更新评估成果报告》(《海南省自然资源和规划厅关于发布16个市县及海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区城乡一体建设用地土地定级及基准地价成果的公告》公告[2021]2号,于2021年7月2日公布实施。)

(14)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》(2022)琼9002执908号

- (2) 《不动产权证书》（证号：琼（2018）琼海市不动产权第 0000968 号）
- (3) 《不动产登记证明》（琼（2019）琼海市不动产证明第 0002179 号）
- (4) 《海南省琼海市人民法院执行笔录》

#### 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

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），测算估价对象价值或价格所采用的方法，包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易，应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力的且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

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，估价人员对该项目进行了分析，确定采用成本法和收益法进行评估。理由如下：

#### 1、已办产权证房地产选用的估价方法：

##### （1）选用的估价方法

①估价对象证载房屋用途为自建住宅用房，房地产价值是取决于它的效用，并非是它所花的成本，开发建设成本的增加并不一定会增加它的价值，尤其是房地产实际开发成本的增加，不一定带来高的房地产价格，但对于同类型的房地产社会客观平均开发成本而言，成本已为社会接受，应在价格中得到相应的体现。

所以，可以采用成本法求取房产在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象客观合理价值的方法。

公式：成本价值=房地产重置成本-建筑物折旧

房地产重置成本=土地成本+建设成本+管理费+投资利息+销售税费+开发利润+销售费用

其中，土地价格采用市场比较法进行测算

②估价对象所在区域房地产租赁市场较活跃，估价对象为住宅收益型物业，与估价对象所在区域类似的租赁实例较多，租金较易获得，故可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：

$$V = \frac{a_1}{r-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+r} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+r)^t}$$

其中：V—收益价值

a<sub>1</sub>—房地产未来第一年期间净收益

r—报酬率

g—净收益逐年递增的比率

V<sub>t</sub>—期末转售收益

t—持有期（年）

（2）理论上适用而客观条件不具备而不选用的

估价对象所在区域房地产交易市场较活跃，但估价对象作为自建房，周边同

类型的房地产未调查到交易案例，满足不了比较法运用要求，故不采用比较法进行评估。

### （3）理论上不适用而不选用的

估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。估价对象已取得房屋所有权证为已建成物业，属于无需更新改造、拆除重建或改变用途的房地产，房屋保持现状为其最高最佳利用，故不选用假设开发法。

### 2、加建建筑物选用的估价方法：

估价对象第4层加建部分房屋未进行报建，亦未办理权属登记，本次仅考虑评估建筑物成本价值。根据估价人员对所在区域房地产调查，无同类型房屋交易案例，故无法采用比较法；而同类房屋租金中难以剥离出建筑物收益和土地收益，故不适用收益法和假设开发法；而成本法可从建筑物的开发建设成本出发，测算建筑物在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值，故可选用成本法评估第4层加建建筑物价值。

## （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，采用成本逼近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评估的位于琼海市嘉积镇赤坡商住区（现为教育路东二街32号）357平方米住宅房地产及第4层加建面积为64.86平方米建筑物于2022年06月20日的房地产总价为人民币贰佰玖拾玖万陆仟玖佰伍拾捌元整（¥2996958.00），房地价值形成估价意见如下：



估价结果汇总表

(币种：人民币)

估价结果		估价方法		已办产权证房地产		加建建筑物
		成本法	收益法	成本法		
测算结果	单价 (元/m <sup>2</sup> )	8280	7606	—		
	总价 (万元)	295.5941	271.5375	—		
评估价值	单价 (元/m <sup>2</sup> )	7943		2487		
	总价 (万元)	283.5651		16.1307		
总价合计 (万元)		299.6958				

(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		2022年8月5日
李 佳	4620160006		2022年8月5日

(十三) 实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师于 2022 年 06 月 20 日进入估价对象现场进行查勘，并于 2022 年 06 月 20 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 2022 年 06 月 07 日接受估价委托，并于 2022 年 8 月 5 日出具估价报告，因此本估价报告的估价作业期为 2022 年 06 月 07 日至 2022 年 8 月 5 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 2022 年 8 月 5 日起，至 2023 年 8 月 4 日止。

## 五、附件（均为复印件）

- 1、《琼海市人民法院委托书》（2022）琼9002执908号
- 2、《不动产权证书》（证号：琼（2018）琼海市不动产权第0000968号）
- 3、《不动产登记证明》（琼（2019）琼海市不动产证明第0002179号）
- 4、《海南省琼海市人民法院执行笔录》
- 5、估价对象照片
- 6、估价对象位置示意图
- 7、房地产估价机构营业执照和备案证书
- 8、估价人员资格证书
- 9、缴费通知书