

防伪码:20220412854240



房地产司法评估报告

汇房估字(2022)第009号

估价项目名称:海口市龙华区人民法院因办理钱光明与赵秀花、李勤、王靖元其他案由执行案件所涉及的李勤名下位于海口市世贸东路2号世贸雅苑G座19A1、19A2房(现状为19A房)及地下一层066、067、069号三个车位的房地产价值评估

估价委托人:海口市龙华区人民法院

房地产估价机构:海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师:姓名:龙影 注册号:4620030008

姓名:曾德付 注册号:4620040022

估价报告出具日期:二〇二二年四月十一日

致估价委托人函

汇房估字(2022)第009号

海口市龙华区人民法院:

受贵院委托,我对李勤名下位于海口市世贸东路2号世贸雅苑G座19A1、19A2房(现状为19A房)及地下一层066、067、069号车位的房地产价值进行评估,为贵院办理钱光明与赵秀花、李勤、王靖元其他案由执行案件确定财产处置参考价提供参考依据。

经过采用比较法进行评估,确定估价对象房地产在价值时点为2022年3月22日的房地产总价值为人民币5560628元,大写人民币伍佰伍拾陆万零陆佰贰拾捌元整。具体估价结果详见下表:

估价结果表

序号	估价对象		建筑面积(m ²)		单价(元/m ²)	评估总价值(元)
1	G座19A房	19A1	151.28	317.28	15622	4956548
		19A2	166			
2	066号车位		14.98		—	204081
3	067号车位		14.98		—	197959
4	069号车位		14.98		—	202040
合计	—		—		—	5560628

特别提示:

1、估价对象G座19A房分为19A1、19A2两部分办理了两个不动产权证,证号分别为HK055567、HK055568。经估价人员现场查勘,19A1、19A2房现状已做为一整套房来装修布局,故根据最高最佳使用原则,本估价报告将估价对象19A房按一套房进行评估,建筑面积为19A1、19A2两部分合计的建筑面积;提请报告使用者注意此事项。

2、本估价报告只对估价对象在价值时点的正常房地产价值进行评估,不考虑租赁权、抵押权等他项权及司法查封、房地产代为处置、产权交易等事项可能发生的其他额外应支付的税费等因素对估价对象价值的影响,也不考虑产权人可能存在的其他债权债务关系对估价对象价值的影响。

评估的结果、计算过程,详见《估价结果报告》和《估价技术报告》。

此致!

法定代表人(签字):



海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇二二年四月廿一日



目 录

一、估价师声明-----	1
二、估价假设和限制条件-----	2
三、估价结果报告 -----	5
(一) 估价委托人	(二) 房地产估价机构
(三) 估价目的	(四) 估价对象
(五) 价值时点	(六) 价值类型
(七) 估价原则	(八) 估价依据
(九) 估价方法	(十) 估价结果
(十一) 注册房地产估价师	(十二) 实地查勘期
(十三) 估价作业期	
四、附件 -----	14

估价师声明

我们郑重声明:

1、注册房地产估价师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;

2、本估价报告中的分析、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,但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本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、估价委托人及与估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5、本公司估价人员已于2022年3月22日对本估价报告的估价对象进行了实地查勘,但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

6、注册房地产估价师:

曾德付 注册号: 4620040022

龙影 注册号: 4620030008



估价假设和限制条件

一、本估价报告结果基于以下假设

1、一般假设

1.1、估价对象产权人合法取得房屋及车库所有权及相应分摊的土地使用权，已缴纳完约定的房款及相关费用；

1.2、估价对象工程质量合格，在设定用途条件下得到或将得到最有效利用；

1.3、估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的；

1.4、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

1.5、估价对象的使用方式和程序符合价值时点执行的国家法律、法规和相应的技术规范的规定；

1.6、估价人员现场查勘时间为2022年3月22日，本估价报告假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与现场查勘日的状况相同。

2、未定事项假设

根据估价委托人提供的五份《不动产登记信息查询情况说明》的内容，估价对象G座19A房（19A1、19A2）的产权证号为HK055567、HK055568；估价对象地下一层066、067、069号车位的产权证号为HK141236、HK141235、HK141233，但估价委托人未能提供上述不动产权证书；

本估价报告中估价对象的建筑面积及套内面积均来源于估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》中标明的面积，本估价报告假设估价对象的建筑面积及套内面积与不动产权证中登记的数据一致。

3、背离事实假设

3.1、根据估价委托人提供的海口市龙华区人民法院《民事裁定书》[(2020)琼0106民初4047号]及五份《不动产查封信息查询情况说明》的内容，估价对象房屋及车位均已被海口市龙华区人民法院查封，查封起始时间为2020年4月21日，查封期限为三年。根据估价目的，本次估价未考虑司法查封对估价对象市场价值造成的影响，敬请本报告使用者关注此事项。

3.2、根据估价委托人提供的两份《不动产抵押信息查询情况说明》的内容，估价对象 19A1、19A2 合并办理了抵押登记，抵押权人为海南兆南小额贷款股份有限公司，抵押方式为一般抵押，担保债权数额为人民币 400 万元，顺序为第壹号，债权履行起止日期为 2019 年 7 月 25 日至 2020 年 1 月 25 日。根据估价目的，本次估价未考虑该抵押权的存在对估价对象市场价值造成的影响，敬请本报告使用者关注此事项。

4、不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

由于估价委托人未能提供估价对象的不动产权证及相应分摊的土地使用权的相关资料，因此，根据房地合一原则，本估价报告假设估价对象房屋及车库所应分摊的土地使用权与房屋所有权同属于李勤。

二、需要特别说明的事项

1、估价对象 G 座 19A 房分为 19A1、19A2 两部分办理了两个不动产权证，证号分别为 HK055567、HK055568。经估价人员现场查勘，估价对象 19A1、19A2 房现状已合并做为一整套房来装修布局，故根据最高最佳使用原则，本估价报告将估价对象 19A 房按一套房进行评估，建筑面积为 19A1、19A2 两部分合计的建筑面积；提请本报告使用者注意此事项；

2、根据估价委托人提供的资料，估价对象 G 座 19A 房（19A1、19A2）的产权证号为 HK055567、HK055568；估价对象 066、067、069 号车库的产权证号为 HK141236、HK141235、HK141233，但估价委托人未能提供上述不动产权证书，本估价报告中估价对象的用途、建筑面积等数据信息是根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》的内容确定；

3、本估价报告中所依据的《不动产登记信息查询情况说明》等产权证明文件由估价委托人提供，其真实性由估价委托人负责；

4、根据估价人员向被申请人了解，估价对象已缴纳物业管理费至 2021 年 12 月 31 日。至价值时点具体的欠款数额以实地核实为准，本报告估价结果未扣减相应款项，提请报告使用者关注此事项；

5、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于可观察和接触到的部分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分无法实地确认，若实际情况与报告陈述不同，则估价结论应作相应调整；

6、本估价报告的估价结果是基于上述估价假设，若估价假设与实际情况不符，并对估价结果产生影响时，应对估价结果进行相应调整或重估。

三、本估价报告未考虑以下因素对估价结果的影响

1、本估价报告假设转让方和受让方均按规定的税收交纳义务分别纳税，税费均为价外另行缴纳，本估价报告结果不考虑税费转嫁因素对估价对象价值的影响；

2、根据估价目的，本估价报告不考虑产权人可能存在的其他债权债务关系对估价对象价值的影响；

3、本估价报告只对估价对象在价值时点的正常房地产价值进行评估，不考虑租赁权等他项权及司法查封、房地产代为处置、产权交易等事项可能发生的其他额外应支付的税费等因素对估价对象价值的影响。

四、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告的价值时点为 2022 年 3 月 22 日，有效期为壹年，有效期从提交估价报告之日起算，随着时间的推移、政策或市场的变化，估价结果应作相应调整；

2、在报告有效期内如果估价对象确定的产权登记状况和实体状况、建筑面积等相关数据发生变化，估价结果应做相应调整；

3、本估价报告专为海口市龙华区人民法院办理钱光明与赵秀花、李勤、王靖元其他案由执行案件确定财产处置参考价提供参考依据，评估结果并不能等同于是必然的交易价格，不能作为其他目的使用；

4、本估价报告必须完整使用，任何违规使用本估价报告造成不良后果的，责任自负；给估价机构造成不良影响的，估价机构保留依法追究其法律责任的权利；

5、本估价报告所披露的估价对象的权属仅限于估价委托人提供的产权资料为准。本报告对其权属不作认定，注册房地产估价师不对估价对象的法律权属提供担保，也不负担对估价对象的法律权属及其证明资料进行核实的责任，报告使用者应特别关注此事项的影响，由此引起的后果自负；

6、本估价报告的使用权归估价委托人所有，估价机构对估价结果有解释权，未经估价单位许可，不得提供给其他单位和个人，不得公布于公开媒体。

估价结果报告

一、估价委托人：海口市龙华区人民法院

地址：海口市龙华区金宇路10号

电话：0898-66733377

邮编：572000

二、房地产估价机构：海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

机构地址：海口滨海大道南侧宝华酒店二期1号商住楼A座1907房

估价机构资质：

1、房地产估价备案等级：贰级

备案证书编号：(2018)琼建审房估证字第2018号

资格证书获得时间：2006年9月26日

备案时间：2021年4月30日

备案证书有效期：2024年4月30日

2、土地估价资质：A级(在全国范围内从事土地评估业务)

机构注册证书号：A 201146008

机构备案编号：2020460018

备案日期：2020年5月15日

法定代表人：韩坚

联系电话：(0898)-68512669、68520909、13907692769

传真：0898-68520909

邮政编码：570125

电子信箱：hnhuili@sohu.com

三、估价目的：为海口市龙华区人民法院办理钱光明与赵秀花、李勤、王靖元其他案由执行案件确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象所处的地理位置

估价对象所在的世界雅苑小区位于海口市世贸东路2号，东临世贸东路，距金龙路约550米，距玉沙路约1700米；南临金贸西路，距海秀中路约500米；西临世贸西路，距丘海大道约1000米；北临滨海大道，距海边约800米。

小区具体用地四至为：东至世贸东路，南至金贸西路，西至世贸西路，北至滨海大道。所在区域属于海口市金贸片区，区域内城市基础设施完备，社会服务配套设施完善，交通便利，地理位置优越。

2、估价对象的规模及用途状况

估价对象所在的世界雅苑小区占地面积约 78000 平方米，由 12 栋 26-32 层高的商住楼及 1 栋会所组成，小区分三期开发建设完成，建筑规模较大，配套有地上及地下停车场、临街商铺、游泳池、室内温泉泳池、篮球场、网球场、观景亭台及休闲娱乐场地等设施，内部园林绿化较好，居住环境较好。

估价对象 19A 房所在的 G 座位于小区用地的西南部，总楼高为地上 26 层、地下 1 层，其中第 1~4 层为临街商业用房，第 5~26 层为住宅用房，14 层以下标准层为两梯八户，15 层以上标准层为两梯四户。估价对象 G 座 19A 房实际位于第 18 层，所在楼层两梯五户。具体建筑面积、平面布局及用途等状况见下表。

世贸雅苑小区有两个互不相通的地下停车场。估价对象 066、067、069 号车位所在的地下停车场为世贸雅苑第二、三期建设的，处于楼栋间围合的地下一层，呈半地下层状态，地面上为园林绿化及运动场地，设计有东、西、北三个独立的车行出入口及各楼栋人行出入口。估价对象 3 个车位相连，位于两柱之间，距 G 栋人行出入口较近，均为平层车位。具体建筑面积、平面布局及用途等状况见下表。

估价对象规模及用途状况表

表-1

序号	估价对象		建筑面积 (m ²)		套内面积 (m ²)		平面布局	规划与实际用途	使用现状
1	G 座 19A 房	19A1	151.28	317.28	119.46	250.53	七房三厅一厨三 卫三阳	住宅	闲置
		19A2	166		131.07				
2	066 号车位		14.98		12.48		边库、一开间	车库	闲置
3	067 号车位		14.98		12.48		中间库、一开间	车库	闲置
4	069 号车位		14.98		12.48		边库、一开间	车库	闲置

3、估价对象的产权状况

3.1、不动产所有权状况

根据估价委托人提供的五份《不动产登记信息查询情况说明》的内容，估价对象 G 座 19A 房分为 19A1、19A2 两部分办理了产权证，证号分别为 HK055567、HK055568；估价对象三个车库均单独办理了产权证，证号分别为 HK141236、HK141235、HK141233；但估价委托人未能提供上述产权证书。具体登记状况如下表：

估价对象 G 座 19A 房登记状况表

表-2

权利人	李勤	
共有方式	单独所有	单独所有
房屋坐落	海口市世贸东路2号世贸雅苑G座19A1	海口市世贸东路2号世贸雅苑G座19A2
不动产权证号	HK055567	HK055568
登记时间	2003年10月17日	2003年10月17日
产别	其他房产	其他房产
权利性质	出让/其它	出让/其它
幢号/房号	G栋/19A1	G栋/19A2
房屋结构	钢混结构	钢混结构
总层数	26层	26层
所在层	18层	18层
建筑面积	151.28 m ²	166 m ²
套内面积	119.46 m ²	131.07 m ²
规划用途	住宅	住宅
房屋状态	查询到现房已抵押, 现房已查封, 期房无抵押, 期房无查封, 现房无异议, 现房无限制等记录	查询到现房已抵押, 现房已查封, 期房无抵押, 期房无查封, 现房无异议, 现房无限制等记录
查询时间	2020年11月27日	2020年11月27日

估价对象 066、067、069 号车位登记状况表

表-3

权利人	李勤		
共有方式	单独所有	单独所有	单独所有
房屋坐落	海口市世贸东路2号世贸雅苑地下一层车库	海口市世贸东路2号世贸雅苑地下一层车库	海口市世贸东路2号世贸雅苑地下一层车库
不动产权证号	HK141236	HK141235	HK141233
登记时间	2008年07月22日	2008年07月21日	2008年07月21日
产别	其他房产	其他房产	其他房产
权利性质	市场化车库	市场化车库	市场化车库
房号	066	067	069
总层数	32层	32层	32层
所在层	-1层	-1层	-1层
建筑面积	14.98 m ²	14.98 m ²	14.98 m ²
套内面积	12.48 m ²	12.48 m ²	12.48 m ²
规划用途	车位	车位	车位
房屋状态	查询到现房无抵押, 现房已查封, 期房无抵押, 期房无查封, 现房无异议, 现房无限制等记录	查询到现房无抵押, 现房已查封, 期房无抵押, 期房无查封, 现房无异议, 现房无限制等记录	查询到现房无抵押, 现房已查封, 期房无抵押, 期房无查封, 现房无异议, 现房无限制等记录
查询时间	2020年11月27日	2020年11月27日	2020年11月27日

3.2、土地使用权状况

估价委托人未能提供估价对象房屋及车位应分摊的土地使用权的相关资料，根据房地合一原则，估价对象所应分摊的土地使用权同属于房屋所有权人李勤。

3.3、他项权状况

3.3.1、抵押权

根据估价委托人提供的两份《不动产抵押信息查询情况说明》的内容，估价对象 19A1、19A2 已合并办理了抵押登记，抵押权人为海南兆南小额贷款股份有限公司，抵押方式为一般抵押，担保债权数额为人民币 400 万元，顺序为第壹号，债权履行起止日期为 2019 年 7 月 25 日至 2020 年 1 月 25 日。于 2019 年 7 月 31 日办理抵押登记，不动产权证明号为琼（2019）海口市不动产证明第 0053008 号。

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》的内容，估价对象 066、067、069 号车位未设定抵押权。

3.3.2、租赁权

根据估价委托人提供的资料及实地查勘了解，估价对象均处于闲置状态，未设定租赁权。

4、估价对象的建筑结构及装修标准

根据估价人员现场实地查勘和调查了解，估价对象所在建筑物为钢混结构，主流朝向为南北朝向，外墙为小条砖贴面。

估价对象中 G 座 19A 房位于建筑物东南部，主朝向为朝东南，内部为中档装修标准；估价对象中 066、067、069 号车位所在的地下一层停车场为半地下状态，简单装修标准。具体装修状况如下：

估价对象装修标准状况表

表-4

估价对象	项 目	装修状况
G座 19A房	自用部分	<p>主厅：地面为60×60地砖；墙面为乳胶漆，部分岩板框文化石贴面装饰墙面；天棚为木夹板吊顶；设固定式酒柜、置物柜；</p> <p>次厅：地面为80×80地砖；墙面为乳胶漆，部分贴墙纸或木框文化石装饰墙面；天棚为木夹板吊顶；设固定式置物柜；</p> <p>门厅：地面为拼花地砖；墙面为乳胶漆，部分岩板框玻璃贴面装饰墙面；天棚为木夹板吊顶；</p> <p>主卧房：地面为木地板；墙面乳胶漆，部分贴木质装饰面板及墙纸；天棚为木夹板吊顶；衣帽间设固定式衣柜；</p> <p>书房：地面为木地板；墙面为乳胶漆；天棚为乳胶漆，部分木质条板、毛玻璃板吊顶；设固定式书柜；</p> <p>次卧房：地面为木地板；墙面为乳胶漆，部分木板框硅藻泥装饰墙面；天棚为乳胶漆，四周贴石膏装饰线条；</p> <p>保姆房：地面为地砖；墙面、天棚为乳胶漆；</p> <p>厨房：地面为30×30地砖；墙面贴瓷砖到顶；天棚为铝扣板吊顶；设整体橱柜、吊柜；</p> <p>主卧卫生间：地面为30×30地砖；墙面贴瓷砖到顶；天棚为铝扣板吊顶；设整体淋浴房、坐厕及洗手台；</p> <p>次卫：地面为30×30地砖；墙面贴瓷砖到顶；天棚为铝扣板吊顶；设坐厕及洗手台；</p> <p>阳台：地面为地砖；墙面为小条砖；天棚为防水涂料；不锈钢栏杆上装隐形防盗网；</p> <p>绿化阳台：地面为防腐木条架空铺装；墙面为小条砖；天棚为防水涂料；约1.2米高不锈钢护栏；</p> <p>窗：铝合金框玻璃窗，内装不锈钢防护栏；</p> <p>门：入户门为双扇防盗门；内房门为木质套装门；阳台门为铝合金框玻璃推拉门，内装防蚊纱门；厨房门为木框玻璃推拉门；卫生间门为铝合金框玻璃平推门或折叠门；</p> <p>水：暗埋，PVC供排水管；</p> <p>电：暗线，普通照明灯具。</p>
	所在建筑物公共部分	<p>单元门厅及电梯厅：地面为地砖；墙面为墙砖到顶；天棚为木夹板吊顶；</p> <p>公共走道：地面为60×60地砖；墙面为乳胶漆；天棚为木夹板吊顶；</p> <p>公共楼梯：地面为水泥砂浆；墙面、天棚为仿瓷涂料；墙装铁质扶手；</p> <p>电梯：设两部日立牌电梯，1050kg/14人；</p> <p>设施配备：备用二次供水设施及应急供电设施；</p> <p>消防设施：每层设5个消火栓箱，配置烟感报警器和自动喷淋系统。</p>
066、067、069号车位		<p>地面：水泥砂浆抹面；</p> <p>墙面、柱、天棚：一般涂料；</p> <p>其他：设消防喷洒水管网系统、消火栓箱；普通照明灯具。</p>

5、估价对象工程质量及使用维护状况

根据估价人员实地查勘和调查，估价对象所在建筑物约于2003年建成，于2004年进行内部装修。表象未发现估价对象存在明显工程质量问题，结构完好，整体维护保养状况一般。具体状况描述如下：

维护状况表

表-5

结构和楼地面部分	装饰部分	设备部分
地基基础：无明显不均匀沉降，表象具备承载能力 承重构件：表象完好坚固 非承重墙：表象墙体完好 屋面：未发现渗漏，防水层基本完好，排水设施畅通 楼地面：结构层表象完好	门窗：开关基本灵活，防蚊纱门有损坏，防盗网有锈蚀现象 外墙：外墙条砖完好牢固 内墙：整体面层材料基本完好，局部有起鼓脱落及少许污渍；装饰部分的贴面材料完好牢固 天棚：整体吊顶材料基本完好，无变形脱落现象 地面：地砖地面完好，木地板有少许破损；车位编号的标识材料有磨损 公共部分：地面完整，墙面、天棚装饰材料基本完好；部分车行道地面有破损，导向线及分隔线有磨损	水卫：上下水管道畅通，可正常使用 电照：照明装置基本完好 供电、供水设施：可正常使用 消防设施：设备齐全，喷洒水管网完整；消火栓箱配件基本齐全

五、价值时点：2022年3月22日。

六、价值类型：价值标准采用公开市场标准，价值内涵为在不考虑估价对象抵押权、租赁权等他项权及司法查封、房地产代为处置等因素影响下的估价对象的房地产市场价格(包含建筑物及相应分摊的土地使用权价值)，单价的计价面积为建筑面积。

七、估价原则：本次估价遵循独立、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。

1、独立、客观、公正原则：指在中立的立场上，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：指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：指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：指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：指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、法律法规及规范性资料

1.1、法律、法规及政策文件

1.1.1、《中华人民共和国土地管理法》（1998年中华人民共和国主席令第九十二号）

8号发布,自1999年1月1日起施行,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通过第三次修正,自2020年1月1日起施行);

1.1.2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年中华人民共和国主席令第29号公布,自1995年1月1日开始施行,并于2019年8月修改);

1.1.3、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,自2021年1月1日起施行);

1.1.4、《中华人民共和国城乡规划法》(2007年中华人民共和国主席令第74号公布,自2008年1月1日起施行;2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第二次修正,自2019年4月23日起施行);

1.1.5、《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第46号发布,自2016年12月1日起施行);

1.1.6、《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;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通过第五次修正,自2018年4月3日起施行);

1.1.7、其他相关法规及政策文件。

1.2、技术资料及规范

1.2.1、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

1.2.2、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

2、由估价委托人提供的资料

2.1、海口市龙华区人民法院《委托书》[(2020)琼0106执8326号];

2.2、海口市龙华区人民法院《民事裁定书》[(2020)琼0106民初4047号]复印件;

2.3、五份《不动产登记信息查询情况说明》复印件;

2.4、五份《不动产查封信息查询情况说明》复印件;

2.5、两份《不动产抵押信息查询情况说明》复印件。

3、由估价人员调查取得的资料

3.1、估价人员现场查勘记录、照片;

3.2、估价人员市场调查得到的当地房屋及车位交易资料。

九、估价方法

通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产估价规范，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件进行适用性分析，选择适当的估价方法。

1、不宜采用的估价方法

假设开发法 —— 假设开发法一般适用于测算具有开发或再开发潜力的房地产的价值或价格，估价对象为已建成房地产，没有再开发的必要。因此，不宜采用假设开发法进行估价。

成本法 —— 成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。估价对象为单套住宅用房及小区配套的地下停车用房，区域内同类物业交易比较活跃，但成本法的估价对市场的变化缺乏一定敏感性，因此，不宜采用成本法进行估价。

收益法 —— 估价对象所在区域有同类房屋及地下停车位的出租案例，可采用收益法进行估价，但区域内同类物业的租金水平相对较低，采用收益法的测算结果相对于市场价格偏低，不能客观体现估价对象的合理价值，因此，收益法不是本次估价的首选方法。

2、适宜采用的估价方法

比较法 —— 估价对象所在区域同类物业近期交易较多，有足够的可比实例，可以直接采用比较法进行评估。

3、最终选定的估价方法

本次估价采用比较法对估价对象进行评估。

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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，在充分了解、认真分析有关资料的基础上，结合目前的市场状况和估价对象的实际情况，采用科学的估价方法，经过分析测算，确定估价对象在价值时点为2022年3月22日的房地产价值为人民币5560628元，大写人民币伍佰伍拾陆万零陆佰贰拾捌元整。具体估价结果详见下表：

估价结果表

表-6

序号	估价对象		建筑面积 (m ²)		单价 (元/m ²)	评估总价值 (元)
1	G座19A房	19A1	151.28	317.28	15622	4956548
		19A2	166			
2	066号车位		14.98		—	204081
3	067号车位		14.98		—	197959
4	069号车位		14.98		—	202040
合计	—		—		—	5560628

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
曾德付	4620040022		2022年4月11日
龙影	4620030008		2022年4月11日

十二、实地查勘期：2022年3月22日至2022年3月22日。

十三、估价作业期：2022年4月22日至2022年4月11日。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇二二年四月十一日

附件

- 1、估价对象地理位置图
- 2、估价对象现状照片
- 3、海口市龙华区人民法院《委托书》[(2020)琼0106执8326号]
- 4、五份《不动产登记信息查询情况说明》复印件
- 5、五份《不动产查封信息查询情况说明》复印件
- 6、两份《不动产抵押信息查询情况说明》复印件
- 7、估价机构及人员资格证书(复印件)



估价对象地理位置示意图

汇房估字（2022）第 009 号