

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：林明雄单独所有的位于琼海市嘉积镇东风路6号(万豪·上林苑)B5-3-701房（建筑面积为112.95 m²，含应分摊的土地使用权）住宅房地产市场价值估价

估价委托人：琼海市人民法院

房地产估价机构：海南中明智资产土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：褚凡顺（注册号4620200011）

王日承（注册号4620210041）

估价报告出具日期：2022年10月27日

报告编号：海南中明智房估字[2022]第6031号

致估价委托人函

海南中明智房估字[2022]第 6031 号

琼海市人民法院：

接受贵法院的委托，本公司对位于琼海市嘉积镇东风路 6 号（万豪·上林苑）B5-3-701 房（建筑面积为 112.95 m²，含应分摊的土地使用权）住宅房地产在价值时点 2022 年 05 月 20 日的市场价值进行了估价，为琼海市人民法院执行的中国银行股份有限公司琼海支行与王红雨，林明雄金融借款合同纠纷一案〔琼海市人民法院委托书编号：（2021）琼 9002 执 2420 号〕确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，采用“比较法”和“收益法”的评估方法，通过严密、准确的测算，确定估价对象位于琼海市嘉积镇东风路 6 号（万豪·上林苑）B5-3-701 房（建筑面积为 112.95 m²，含应分摊的土地使用权）住宅房地产在价值时点 2022 年 05 月 20 日的估价结果如下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
出让条件下测算结果	总价（元）	1,004,126.00	275,259.00
	单价（元/m ² ）	8,890.00	2,437.00
需补交土地出让金	总价（元）	13,938.00	
最终划拨条件下评估价值	总价（元）	990,188.00	
	单价（元/m ² ）	8,767.00	

大写金额：玖拾玖万零壹佰捌拾捌元整。

特别提示：

- 1、取“比较法”估价结果，再扣除土地出让金后作为估价对象最终估价结果。
- 2、本次估价结果含增值税，转让人与买受人各自负担税费。
- 3、估价对象琼海市嘉积镇东风路 6 号（万豪·上林苑）B5-3-701 房所分摊土地权利性质为划拨，估价结果中已扣除了估算的土地出让金，具体补缴的土地出让金额以政府相关部门核定为准。
- 4、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使

用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5、根据注册房地产估价师现场调查了解，估价对象所在小区未设立物业服务处，未能了解到估价对象是否欠物业管理、水电等费用，因本次估价目的是为估价委托人司法审理案件提供市场价值参考，评估价值为产权完整下的市场价值，故本次评估未考虑涉及的拖欠费用对估价对象的影响。

6、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

7、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

此致

法定代表人：

海南中明智资产土地房地产估价有限公司

二〇二二年十月二十七日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价的假设条件	2
(二) 估价的限制条件	4
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	17
(十一) 注册房地产估价师.....	17
(十二) 实地查勘期.....	18
(十三) 估价作业期.....	19
(十四) 报告应用的有效期.....	19
四、附 件.....	20

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、在本估价报告中，我们陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但它受到本估价报告中所说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中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。

4、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们于2022年05月20日已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘、拍照，并向有关部门调查、咨询获取所需资料。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告依据法律法规的有关规定发生法律效力，本报告是咨询性意见，并非强制性法律文书，也非产权界定文件。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
褚凡顺	4620200011		2022年10月27日
王日承	4620210041		2022年10月27日

二〇二二年十月二十七日

二、估价的假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般假设

（1）估价委托人提供资料属实，估价对象为全部产权。估价委托人及相关当事方对估价对象法律权属的资料真实性、合法性和完整性负责。注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料未进行核实，假设其是合法、真实、准确和完整。

（2）估价委托人提供了估价对象房地产的《不动产权证书》及相关附件，注册房地产估价师未查看到《不动产权证书》的原件，已到当地土地管理部门及房屋管理部门查询相关信息，本次采信委托人提供的材料。如因资料不真实导致估价失实，由委托人负责，责任不在受托估价人。

（3）本次评估的估价委托人与产权方不属于同一人，本次评估假定本次经济行为得到产权方的认可为前提。

（4）估价委托人未提供估价对象租赁权、用益物权及占有使用情况的资料，经现场查勘及调查了解，估价对象现状空置，未发现和掌握估价对象用益物权及占有使用情况相关情况，本次评估设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（5）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。即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（6）本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产公开市场价值。

（7）假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

(8) 假设估价对象达到最高最佳和连续使用的状态。

(9) 假设估价对象不存在安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素。

(10) 假设估价对象所占用的土地用途、容积率等事项不改变。

(11) 报告中所采用的法规、规定和各级政府颁布的文件在报告有效期内没有改变。

2、未定事项假设说明

(1) 由于估价委托人提供的琼海市人民法院委托评估函[编号：(2022)琼96执180号]未明确价值时点，本次评估以注册房地产估价师实地查勘日2022年05月20日作为价值时点。

(2) 根据《海南省自然资源和规划厅 海南省财政厅海南省住房和城乡建设厅 国家税务总局海南省税务局关于不动产登记历史遗留问题处理意见的通知》(琼自然资规〔2021〕7号)第三条解决政策和方法中的第19点：划拨土地上已购公有住房和经济适用住房有关问题。公有住房和经济适用房等项目，划拨土地办理土地面积分摊后，对个人房屋转让中涉及划拨土地使用权处置的，须补办出让手续并补缴土地价款。土地价款由购房人依据土地分摊结果，按照宗地所在区域住宅用地基准地价的40%补交。房屋产权经多次转移而相应土地使用权未一并转移登记的情形，土地价款由最后一手交易的购房人承担。已购公有住房和经济适用房完善土地出让手续后土地性质变更为出让。根据《不动产权证书》，估价对象土地权利性质为划拨，本次估价结果中已扣除估算的土地出让金，具体补缴的土地出让金金额以政府相关部门核定为准。

(3) 估价委托人提供的《不动产权证书》记载估价对象分摊的土地权利性质为划拨，未记载宗地的土地使用年限。根据《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》，居住用地最高出让年限为70年。本次评估设定估价对象城镇住宅用地土地使用权年限为70年。若估价对象最终确定的土地使用

权年限与本次评估设定土地使用权年限不一致，则应对本报告估价结果进行调整。

3、背离事实假设说明

(1) 根据估价委托人提供的《海南省琼海市人民法院协助执行通知书》[(2021)琼9002执2420号]和《海南省琼海市人民法院查封公告》[(2021)琼9002执2420号]，估价对象已被查封，查封机关为海南省琼海市人民法院；查封期限为三年，自2022年03月18日至2025年03月17日止，查封限额60万元。本次估价目的是为估价委托人司法执行案件提供市场价值参考，评估价值为产权完整下的市场价值，故本次评估未考虑查封他项权利对估价对象的影响。

(2) 根据估价委托人提供的《不动产登记证明》[琼(2020)琼海市不动产证明第0000392号]，截止价值时点，估价对象存在抵押权，抵押权人为中国银行股份有限公司琼海支行，义务人为林明雄，抵押方式为最高额抵押，担保债权数额为50万元，债务履行期限为2020年01月19日至2025年01月19日。本次估价目的是为估价委托人司法执行案件提供市场价值参考，评估价值为产权完整下的市场价值，故本次评估未考虑抵押等他项权利对估价对象的影响。

4、不相一致假设说明

本次估价对象的状况如用途、权利人、名称、地址等之间无不一致，因此无不相一致假设。

5、依据不足假设说明

(1) 估价对象《不动产权证书》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2008年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

(2) 估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》原件，注册房地产估价师与估价委托人进行了沟通，通过尽职调查仍未取得原件，故注册房地产估价师未能核对《不动产权证书》原件。本次评估以其提供的复印件与原件证载内容一致为假设前提。

(二) 估价的限制条件

1、如果在报告应用有效期内房地产交易价格出现较大的涨落现象，估价结果应作出相应调整或者进行再评估。

2、本报告结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。本估报告必须完整使用，对仅使用部分内容所导致的有关后果，本估价机构不承担责任。未经估价机构允许，本估价报告不得向估价委托人、估价报告审查及使用部门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上。

3、根据注册房地产估价师现场调查了解，估价对象所在小区未设立物业服务处，未能了解到估价对象是否欠物业管理、水电等费用，因本次估价目的是为估价委托人司法审理案件提供市场价值参考，评估价值为产权完整下的市场价值，故本次评估未考虑涉及的拖欠费用对估价对象的影响。

4、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立。报告使用人使用本报告时，如果市场行情或估价对象的法律权属及实物状况发生变化足以影响估价对象价值的，应重新委托评估。

5、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为一年，即从2022年10月27日至2023年10月26日，随着时间的推移和房地产市场的变化，估价对象的价格需作相应的调整。

6、根据本次估价目的，本次估价未考虑产权完善所需费用对估价结果的影响。

7、根据估价委托方提供的资料，估价对象已查封，根据本次估价目的，未考虑查封事项对估价结果的影响。

三、估价结果报告

(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 号琼海市人民法院

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构全称: 海南中明智资产土地房地产估价有限公司

法定代表人: 符武好

地址: 海口市龙昆北路华银大厦 10 楼

统一社会信用代码: 91460000735834970Y

营业期限: 2002 年 06 月 17 日至 2032 年 06 月 16 日

经营范围: 一般项目: 资产评估; 房地产评估; 土地调查评估服务; 二手车鉴定评估; 矿业权评估服务; 价格鉴证评估; 房地产咨询; 环保咨询服务; 房屋拆迁服务; 土地整治服务; 土壤环境污染防治服务; 环境保护监测; 海洋环境服务; 社会稳定风险评估; 企业信用调查和评估; 运行效能评估服务; 土壤污染治理与修复服务(除许可业务外, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

估价资质等级: 贰级

证书编号: (2019)琼建审房估证字第 3035 号

资质证书有效期: 2025 年 04 月 29 日

电话: (0898) 66723299 66714425 (传真)

(三) 估价目的

为琼海市人民法院执行的中国银行股份有限公司琼海支行与王红雨, 林明雄金融借款合同纠纷一案〔琼海市人民法院委托书编号: (2021)琼 9002 执 2420 号〕确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象基本状况

根据估价委托人提供的估价对象《不动产权证书》[琼(2019)琼海市不动产权第0041281号]复印件、《海南省琼海市人民法院协助执行通知书》[(2021)琼9002执2420号]复印件、《海南省琼海市人民法院查封公告》[(2021)琼9002执2420号]复印件和《不动产登记证明》[琼(2020)琼海市不动产证明第0000392号]复印件,按本次估价目的及相关规定,确定本次估价对象及其基本情况如下:

(1)名称:估价对象为琼海市嘉积镇东风路6号(万豪·上林苑)B5-3-701房住宅房地产。

(2)坐落:估价对象位于琼海市嘉积镇东风路6号(万豪·上林苑)B5-3-701房。周边主要道路有东风路、爱华东路、人民路等道路,周边有华文花园、鸿信花园、美林苑等住宅小区,附近有环球春天广场、琼海市第一小学、东门农贸市场、嘉积中学、琼海市教育幼儿园等配套设施,市政供水、供电等基础设施完善,城市服务配套设施等完善。

(3)面积:估价对象房屋建筑面积为112.95平方米,专有建筑面积为102.04平方米,分摊建筑面积为10.91平方米。

(4)用途:估价对象房屋用途为住宅。

(5)权属:根据估价委托人提供的《不动产权证书》[琼(2019)琼海市不动产权第0041281号]复印件,载明估价对象权利人为林明雄,共有情况为单独所有。具体登记情况详见下表:

《不动产权证书》登记状况

不动产权证书号	琼(2019)琼海市不动产权第0041281号
权利人	林明雄
共有情况	单独所有
坐落	琼海市嘉积镇东风路6号(万豪·上林苑)B5-3-701
不动产单元号	469002100016 GB05663 F00060038
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	划拨/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共用宗地面积21760.85平方米/房屋建筑面积:112.95平方米
使用期限	/

权利其他状况	分摊土地使用权面积: 16.12 平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 102.04 平方米; 分摊建筑面积: 10.91 平方米 房屋总层数: 7 层, 所在层数: 第 7 层
附记	本证由琼(2018)琼海市不动产权第 0011870 号不动产权利商品房共用分摊转移及海房权证字第 28913 号房屋所有权证换发登记。本不动产权登记为网上行政审批。

2、估价对象构成

(1) 估价对象的范围: 估价对象为琼海市嘉积镇东风路 6 号(万豪·上林苑) B5-3-701 房及其应分摊的国有建设用地土地使用权, 包括装饰装修, 但不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

(2) 估价对象使用方式: 估价对象为住宅用房, 可以单独使用。

3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

①土地面积、四至: 根据估价委托人提供的《不动产权证书》[琼(2019)琼海市不动产权第 0041281 号] 复印件, 估价对象分摊土地使用权面积为 16.12 平方米。根据注册房地产估价师现场勘察, 估价对象所在小区土地四至情况如下: 东至后塘村, 南至后塘村, 西至三林公司, 北至琼海市总工会。

②土地地形、地质、土壤情况: 估价对象琼海市嘉积镇位于海南岛东部, 万泉河下游。境内地势自西北向东南倾斜, 大部分为沿海低平地。地形主要由平原、丘陵、山地三部分构成。东部沿海系海相沉积平原, 中部为丘陵地带, 面积 440.2 平方公里, 西部与西南同定安、琼中、屯昌、万宁等县的交界处多为山区和半山区, 估价对象所在区域土壤无明显污染。

③使用期限: 估价委托人提供的《不动产权证书》[琼(2019)琼海市不动产权第 0041281 号] 复印件记载估价对象土地权利性质为划拨, 未记载土地使用年限。根据《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》, 居住用地最高出让年限为 70 年。本次评估设定估价对象城镇住宅用地土地使用权年限为 70 年。

④土地形状：估价对象所在宗地形状一般。

⑤土地开发程度：据现场查勘，本次估价对象所在宗地红线外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地红线内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路、场地平整）。

（2）建筑物实物状况

①房屋结构、层数、朝向：估价对象结构为钢筋混凝土结构，总层数7层，楼梯房，估价对象位于第7层，朝向东南。

②空间布局：平层。

③平面布置：三房两厅两卫生间一厨房两阳台，平面布局合理。

④建成时间：2008年。

⑤工程质量：经现场查勘，估价对象建筑物墙体及天棚无明显裂缝、受潮现象，建筑物无明显倾斜。

⑥维修保养：维修保养较好。

⑦规划用途：住宅。

⑧建筑规模：估价对象作为住宅，其所在区域内规划配套一般，其规划用途及现状用途符合区域现实需求。估价对象所处小区由多幢建筑组成，规模一般，规划布局较好。

⑨建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、采光、日照均较好。

⑩房屋装修及设施设备：

估价对象所在建筑物外墙为防水涂料；估价对象室内为普通装修。

大门：防盗门；

卧室：木门，地面为60 cm × 60 cm 瓷砖地板，木门，铝合金玻璃窗，墙面为10 cm 瓷砖踢脚线、涂料粉刷到顶，天棚粉刷涂料；

客厅：地面为60 cm × 60 cm 瓷砖地板，墙面为10 cm 瓷砖踢脚线、涂料粉刷到顶，天棚粉刷涂料；

厨房：地面为60 cm × 60 cm 瓷砖地板，瓷砖墙面，天棚铝扣板吊顶，设有橱柜吊柜，铝合金玻璃窗；

阳台：地面为 60 cm × 60 cm 瓷砖地板，瓷砖到顶，天棚粉刷，封闭式阳台，铝合金玻璃窗；

卫生间：地面为 60 cm × 60 cm 瓷砖地板，瓷砖墙面，天棚铝扣板吊顶，铝合金玻璃窗，配有蹲便器和坐便器、洗手台；

设施设备：估价对象现状水电、消防等设施设备齐全，使用正常。

4、权益状况

(1) 用途状况：房屋规划用途为住宅。

(2) 规划条件：未收集到规划条件。

(3) 权利人：根据估价委托人提供的《不动产权证书》[琼（2019）琼海市不动产权第 0041281 号] 复印件，载明估价对象房屋权利人为林明雄。

(4) 土地使用权人：根据估价委托人提供的《不动产权证书》[琼（2019）琼海市不动产权第 0041281 号] 复印件，载明估价对象权利人为林明雄，故估价对象土地使用权人为林明雄。

(5) 共有情况：单独所有。

(6) 用益物权设立情况：无。

(7) 担保物权设立情况：无。

(8) 租赁或占用情况：截止价值时点估价对象作为住宅用途使用，目前住宅空置。

(9) 拖欠税费情况：根据注册房地产估价师现场调查了解，估价对象所在小区未设立物业服务处，未能了解到估价对象是否欠物业管理、水电等费用，因本次估价目的是为估价委托人司法审理案件提供市场价值参考，评估价值为产权完整下的市场价值，故本次评估未考虑涉及的拖欠费用对估价对象的影响。

(10) 查封情况：根据估价委托人提供的《海南省琼海市人民法院协助执行通知书》[(2021)琼 9002 执 2420 号]和《海南省琼海市人民法院查封公告》[(2021)琼 9002 执 2420 号]，估价对象已被查封，查封机关为海南省琼海市人民法院；查封期限为三年，自 2022 年 03 月 18 日至 2025 年 03 月 17 日止，查封限额 60 万元。本次估价目的是为估价委托人司法执行案件提供市场价值参考，评估价值为

产权完整下的市场价值，故本次评估未考虑查封他项权利对估价对象的影响。

(11) 抵押情况：根据估价委托人提供的《不动产登记证明》[琼（2020）琼海市不动产证明第 0000392 号]，截止价值时点，估价对象存在抵押权，具体如下表：

《不动产登记证明》登记状况

不动产登记证明证号	琼（2020）琼海市不动产证明第 0000392 号
证明权利或事项	抵押权
权利人（申请人）	中国银行股份有限公司琼海支行
义务人	林明雄
坐落	琼海市嘉积镇东风路 6 号（万豪·上林苑）B5-3-701
不动产单元号	469002100016 GB05663 F00060038
其他	抵押方式：最高额抵押 担保债权的数额：50 万元 债务履行期限：2020 年 01 月 19 日至 2025 年 01 月 19 日 不动产权证书号：琼（2019）琼海市不动产权第 0041281 号 抵押范围：16.12 平方米分摊土地使用权面积及 112.95 平方米房屋建筑面积一并抵押
附记	本不动产权为抵押首次登记。本不动产权登记为网上行政审批。

本次估价目的是为估价委托人司法执行案件提供市场价值参考，评估价值为产权完整下的市场价值，故本次评估未考虑抵押等他项权利对估价对象的影响。

（五）价值时点

由于估价委托人提供的《琼海市人民法院委托评估函》[编号：（2022）琼 96 执 180 号]未明确价值时点，本次评估以注册房地产估价师实地查勘日 2022 年 05 月 20 日作为价值时点。

（六）价值类型

1、价值名称：市场价值。

2、市场价值定义估：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。

本次评估估价对象为完全产权，不考虑查封、抵押、租赁等权利限制等对其价格的影响。

（七）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程，遵循了以下估价

原则：

1、遵循独立、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；

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。本次评估遵循了独立、客观、公正原则。

2、遵循合法原则：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；

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，在合法产权方面以估价委托人提供的《不动产权证书》[琼(2019)琼海市不动产权第0041281号]复印件等为依据，在合法使用方面以使用管制即合法用途为依据，在合法处分方面，以合法的处分方式为依据。

3、遵循价值时点原则：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；

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，在这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是估价房地产价值时的界限，因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4、遵循替代原则：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内的原则；

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。本次评估过程中比较法和

收益法均采用了替代原则。

5、遵循最高最佳利用原则：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。本次评估考虑了最高最佳利用原则。

（八）估价依据

1、国家有关的法律、法规及技术标准文件

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，本决定自2020年1月1日起施行）；

(2)《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，本决定自2020年1月1日起施行）；

(3)《中华人民共和国民法典》（由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会通过，于2021年1月1日起施行）；

(4)《中华人民共和国城乡规划法》（根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）；

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

(6)国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第16号，由2016年3月31日国家税务总局公布，自2016年5月1日起执行）；

(7)《财政部 国家税务总局（关于全面推开营业税改征增值税试点的通知）》（财税【2016】36号文）；

(8) 住房和城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知（建房【2016】275号）；

(9) 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告2021年第5号）。

2、地方有关法规和政策文件

(1) 《海南经济特区土地管理条例》（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）；

(2) 《琼海市城镇土地定级及基准地价更新评估成果报告》（2021年7月2日，海南省自然资源和规划厅）；

(3) 琼海市人民政府颁发的有关法规、规范和政策文件。

3、技术规程

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）；

4、估价委托人提供的资料

(1) 《琼海市人民法院委托书》[编号：（2021）琼9002执2420号]复印件；

(2) 《不动产权证书》[琼（2019）琼海市不动产权第0041281号]复印件；

(3) 《海南省琼海市人民法院协助执行通知书》[（2021）琼9002执2420号]复印件；

(4) 《海南省琼海市人民法院查封公告》[（2021）琼9002执2420号]复印件；

(5) 《不动产登记证明》[琼（2020）琼海市不动产证明第0000392号]复印件；

(6) 身份证复印件；

5、注册房地产估价师实地查勘、调查、咨询所获取的有关资料。

（九）估价方法

1、估价方法定义

本次评估采用市场价值标准，房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）执行，根据当地该类房地产市场发展状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是测算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得到，估价对象价值或价格的方法。

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。

2、估价方法适用性分析

（1）比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，价格相对稳定，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象进行评估。

（2）收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象所处区域类似房地产租赁市场较为活跃，估价对象客观租金水平可取得，从而能确定估价对象客观收益，宜采用收益法评估。

（3）成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。估价对象为已建成物业，成新率较高，维护状况较好，不需要重新开发建设，且现时价格与成本关联性较弱，成本

法在当前市场环境下的测算结果也通常低于市场价格，因此不宜采用成本法对估价对象市场价值进行评估。

（4）假设开发法的适用性分析：假设开发法是预期原理，预期开发完成后的房地产价值为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已建成且维护保养状况较好，成新率较高，从建设经济与环保的角度分析，估价对象不具备开发或再开发价值，不宜采用假设开发法进行估价。

估价方法选择：注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，注册房地产估价师认为可以采用比较法对估价对象进行评估。同时查勘估价对象规划用途为住宅，亦存在潜在收益，因此估价对象可作为收益性物业，出租获取稳定收益，故可采用收益法进行评估。综上所述，本次评估采用比较法与收益法进行评估。

3、估价技术路线

估价技术路线是指评估估价对象或价格所遵循的基本途径和指导整个估价过程的技术思路。估价对象为商品房，适合直接评估房地产合一的市场价值。根据物业的特点选取两种合理的评估方法分别得出不同的评估结果，最后通过分析，综合确定估价对象的市场价值。本次评估选取“比较法”和“收益法”评估估价对象出让条件下的估价结果，再根据《海南省自然资源和规划厅 海南省财政厅海南省住房和城乡建设厅 国家税务总局海南省税务局关于不动产登记历史遗留问题处理意见的通知》（琼自然资规〔2021〕7号）确定估价对象土地划拨补办出让需补交的出让金，最后扣除估算的需补交的出让金，得到最终评估结果。

比较法原理：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的估价对象价值或价格的方法。技术路线为：选取三个可比实例，将其与估价对象进行比较，对其差异进行修正处理得出估价对象在价值时点的价格。

基本公式：比较价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

收益法原理：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率或报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。技术路线为：找出三个同类型的物业的租金实例，用比较法得出估价对象在价值时点正常合理的市场租金水平，扣除出租过程中应该扣减税、费后得出正常净收益，再选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此得出估价对象在价值时点的价格。

其基本计算公式为：

$$V=[A/(R-S)]\times\{1-[(1+S)/(1+R)]^N\}$$

式中：V表示房地产的价格；

A表示房地产第1年的年净收益，此后按比率S逐年递增；

R为报酬率；

N表示房地产的收益年限。

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，采用“比较法”和“收益法”的评估方法，通过严密、准确的测算，确定估价对象位于琼海市嘉积镇东风路6号(万豪·上林苑)B5-3-701房(建筑面积为112.95㎡，含应分摊的土地使用权)住宅房地产在价值时点2022年05月20日的估价结果如下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法	收益法
	出让条件下测算结果	总价(元)	1,004,126.00
	单价(元/㎡)	8,890.00	2,437.00
需补交土地出让金	总价(元)	13,938.00	
最终划拨条件下评估	总价(元)	990,188.00	
价值	单价(元/㎡)	8,767.00	
大写金额：玖拾玖万零壹佰捌拾捌元整。			

- 1、取“比较法”估价结果，再扣除土地出让金后作为估价对象最终估价结果。
- 2、本次估价结果含增值税，转让人与买受人各自负担税费。
- 3、估价对象琼海市嘉积镇东风路6号(万豪·上林苑)B5-3-701房所分摊土地权利性质为划拨，估价结果中已扣除了估算的土地出让金，具体补缴的土地出让金金额以政府相关部门核定为准。
- 4、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 5、根据注册房地产估价师现场调查了解，估价对象所在小区未设立物业服务处，未能了解到估价对象是否欠物业管理、水电等费用，因本次估价目的是为估价委托人司法审理案件提供市场价值参考，评估价值为产权完整下的市场价值，故本次评估未考虑涉及的拖欠费用对估价对象的影响。
- 6、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
- 7、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(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
褚凡顺	4620200011		2022年10月27日
王日承	4620210041		2022年10月27日

(十二) 实地查勘期

2022年05月20日至2022年05月20日

(十三) 估价作业期

2022年05月20日至2022年10月27日

(十四) 报告应用的有效期

2022年10月27日至2023年10月26日

四、附件

附件一：《琼海市人民法院委托书》[编号：（2021）琼 9002 执 2420 号]复印件；

附件二：估价对象照片；

附件三：估价对象位置图；

附件四：现场勘查笔录；

附件五：《不动产权证书》[琼（2019）琼海市不动产权第 0041281 号] 复印件；

附件六：《海南省琼海市人民法院协助执行通知书》[(2021)琼 9002 执 2420 号] 复印件；

附件七：《海南省琼海市人民法院查封公告》[(2021)琼 9002 执 2420 号] 复印件；

附件八：《不动产登记证明》[琼（2020）琼海市不动产证明第 0000392 号] 复印件；

附件八：身份证复印件；

附件九：估价机构营业执照（副本）复印件；

附件十：房地产估价机构资质证书复印件；

附件十一：注册房地产估价师注册证书复印件。

海南中明智资产土地房地产估价有限公司

二〇二二年十月二十七日