

涉执房地产处置司法评估报告

(海南) 正理 (2022) 房 (估) 字第 H0005 号

估价项目名称：位于海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡（一期）
8、9#楼 21 层 9-2102 号房建筑面积 85.37 平方米住宅房地
产市场价值评估

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：张美红 注册号：4620170005

姓名：王明珠 注册号：4620180008

估价报告出具日期：二〇二二年六月十三日

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 H0005 号

致估价委托人函

海口市龙华区人民法院：

受贵院委托，我司对位于海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡（一期）8、9#楼 21 层 9-2102 号房建筑面积 85.37 平方米住宅房地产市场价格进行了评估。

受理委托后，由海口市龙华区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，对海口市龙华区人民法院受理的申请人中国建设银行股份有限公司海口椰岛支行与被申请人海口鲁威水电工程有限公司、肖松岗、郑远贵因借款合同纠纷一案，而对被申请人肖松岗所拥有的位于海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡（一期）8、9#楼 21 层 9-2102 号房建筑面积 85.37 平方米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格进行了评估测算。

估价目的：为海口市龙华区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡（一期）8、9#楼 21 层 9-2102 号房；建筑面积 85.37 平方米；估价对象房屋规划用途为住宅，现状为空置；位于第 21 层；钢混结构，电梯房；权利人为肖松岗。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：2022 年 06 月 07 日，为第二次进入实地查勘期。

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，对海口市龙华区人民法院委托估价的位于海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡（一期）8、9#楼 21 层 9-2102 号房建筑面积 85.37 平方米住宅房地产于 2022 年 06 月 07 日的房地价值形成估价意见如下：

建筑面积：85.37平方米

房地产单价：10012元/平方米

房地产总价：854724元

人民币大写：捌拾伍万肆仟柒佰贰拾肆元整

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负担情况下的价格。

②根据估价人员向海南珠江格瑞物业管理有限公司了解，截止价值时点，估价对象权利人肖松岗尚未办理房屋入住手续，因此不产生物业服务费及水电费等。上述评估价值中未扣除评估费、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 H0005 号《涉执房地产处置司法评估报告》正式报告一式陆份。

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 06 月 13 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	5
(六) 估价报告使用限制	5
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	8
(四) 估价对象	8
(五) 案情摘要及估价过程	10
(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	18
(十二) 注册房地产估价师	18
(十三) 实地查勘期	18
(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、《海口市龙华区人民法院委托书》(2019)琼 0106 执 3701 号	
2、《不动产登记/抵押/查封信息查询情况说明》	
3、《海口市商品房买卖合同备案表》合同备案号: L00198987	
4、《海口市龙华区人民法院民事裁定书》(2018)琼 0106 民初 9438 号	
5、估价对象照片	
6、估价对象位置图	
7、售价/租金可比实例外观照片及位置图	
8、房地产估价机构营业执照和资质证书	
9、准予变更登记通知书	
10、估价人员资格证书	
11、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06月13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）注册房地产估价师张美红（注册号：4620170005）和评估专业人员洗啟宇于 2022 年 06 月 07 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	签字	签字日期
张美红	4620170005		2022 年 06 月 13 日
王明珠	4620180008		2022 年 06 月 13 日

参与本次估价的人员：洗啟宇

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2022年06月07日对估价对象进行了第二次实地查勘，结合估价目的，确定本次估价的时点为2022年06月07日，本次评估假定海口市龙华区人民法院拍卖之日的估价对象状况及房地产市场状况与第二次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。

本次评估无未定事项假设。

（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《不动产登记信息查询情况说明》，估价对象期房已抵押，期房已查封。又根据估价人员实地查勘及咨询海口市龙华区人民法院承办人，估价对象已查封。结合估价目的，本次评估不考虑抵押、查封因素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

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

根据《不动产登记信息查询情况说明》，登记房屋坐落为海口市琼山区云龙镇云定路104号云龙水郡（一期），根据估价人员实地查勘，估价对

象小区名称现为“山湖海”，与登记房屋坐落信息存在不相一致，本次评估以法院工作人员及涉案相关当事人指认的估价对象为准，报告中地址以不动产登记坐落为准。

（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、由于估价委托人未能提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》，本次评估依据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》进行评估，存在依据不足的假设。

2、由于估价委托方未能提供估价对象相关土地信息，本次评估根据估价人员查阅本公司关于云龙水郡（一期）小区土地档案材料，估价对象分摊土地位于海口市琼山区云龙镇云定路104号云龙水郡（一期），土地使用类型为作价出资（入股），土地用途为城镇住宅用地，土地终止日期为2084年06月19日，至价值时点，土地剩余使用年限为62.03年。存在依据不足的假设。

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、本估价报告仅用于海口市龙华区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字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负担。

9、根据估价人员向海南珠江格瑞物业管理有限公司了解，截止价值时点，估价对象权利人肖松岗尚未办理房屋入住手续，因此不产生物业服务费及水电费等。上述评估价值中未扣除评估费、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(2022)房(估)字第H0005号

(一) 估价委托人

名称：海口市龙华区人民法院

地址：海口市龙华区金宇路10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：冼啟宇

联系电话：（0898）66116211

传真：（0898）66116212

（三）估价目的

为海口市龙华区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，对位于海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡（一期）8、9#楼 21 层 9-2102 号房建筑面积 85.37 平方米住宅房地产市场价格价值进行评估。

（四）估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《海口市龙华区人民法院委托书》（2019）琼 0106 执 3701 号，估价对象为位于海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡（一期）8、9#楼 21 层 9-2102 号房建筑面积 85.37 平方米住宅房地产，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）座落：海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡（一期）8、9#楼 21 层 9-2102 号房；

（2）规模：建筑面积 85.37 平方米；

（3）用途：房屋规划用途为住宅，现状为空置；

（4）权属：不动产权利人为肖松岗。

（5）查封情况：已查封。

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》，估价对象不动产登记情况如下：

权利人		肖松岗		共有方式		单独所有			
证件类型		身份证		证件号码		412825198003294135			
不动产权证号		YG065565		登记时间		2016-01-04			
产别		/		房屋性质		/			
房屋坐落			海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡（一期）8、9#楼 21 层 9-2102 房						
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	套内面积	土地分摊面积	规划用途	房屋状态
/	9-2102	/	21	27	85.37	68.28	/	住宅	查询到期房已抵押，期房已查封，期房无异议，未限制，未关联现房等记录
附记		/							
查询机构			海口市不动产权登记中心		查询时间		2020-05-09 09:01:19		

3、实物状况

（1）土地基本状况

根据估价人员查阅本公司关于云龙水郡（一期）小区档案材料及《不动产登记信息查询情况说明》，估价对象分摊土地位于海口市琼山区云龙镇云定路 104 号云龙水郡（一期），估价对象土地使用类型为作价出资（入股），土地用途为城镇住宅住宅用地，土地终止日期为 2084 年 6 月 19 日，至价值时点，土地剩余使用年限为 62.03 年。估价对象所在小区四至为北至海口市云龙中学，南至空地，西北至云定路，东至空地，形状较规则，宗地上已建成房屋，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内外高配置“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，所在区域自然环境好，人文环境较优。

(2) 小区状况

小区楼宇构成	7栋高层住宅楼及多栋别墅	交通组织方式	人车不分流
小区封闭性	封闭	有无物业管理公司	海南珠江格瑞物业管理有限公司
物业管理状况	较规范	景观及绿化	较好
车位状况	设有地上、地下停车位，停车位较充足	小区临近交通最高道路级别	主干道
小区配套设施	凉亭、游泳池等	公交状况	有 K1 路通达

(3) 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	2019年
楼道装饰	公共走廊地面为瓷砖，墙为瓷砖置顶，顶为石膏吊顶；公共楼梯地面为水泥，墙、顶均为刷白		
电梯间及轿厢装饰	3部电梯、不锈钢面板		
层户数数量	一层8户	通风空调系统	无
消防系统	消防栓	安保系统	24小时保安执勤,保安门岗
通讯系统	电话线、网线、有线电视入户	水电气计量系统	水电表为插卡式；管道煤气表入户

②户内部分：

建筑面积	85.37平方米	套内建筑面积	68.28平方米
所在楼层	21层	户型	3房1厅1卫1厨1阳台
朝向	东南	通风采光情况	较好
设计用途	住宅	使用情况	空置
维护保养及成新状况	维护保养情况较好，房屋成新率为九成五	所在楼栋是否临路	不临路
环境景观	小区园林、湖景		
室内装修	入户门为普通防盗门，窗为铝合金玻璃窗，室内尚未装修，为毛坯状态。		

(五) 案情摘要及估价过程

1、案情摘要

(1) 案由

申请人中国建设银行股份有限公司海口椰岛支行与被申请人海口鲁威水电工程有限公司、肖松岗、郑远贵借款合同纠纷一案。

（2）当事人

被申请人：海口鲁威水电工程有限公司、肖松岗、郑远贵。

（3）主要案情

根据《海口市龙华区人民法院委托书》（2019）琼 0106 执 3701 号，估价对象为被申请人肖松岗名下房地产，海口市龙华区人民法院办理申请人中国建设银行股份有限公司海口椰岛支行与被申请人海口鲁威水电工程有限公司、肖松岗、郑远贵借款合同纠纷一案。申请人中国建设银行股份有限公司海口椰岛支行与被申请人海口鲁威水电工程有限公司、肖松岗、郑远贵因借款合同纠纷涉案。

2、估价过程

2020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，接受海口市龙华区人民法院的委托，估价单位海南正理房地产资产评估测绘有限公司指派张美红、王明珠担任本案估价人员。

2020年06月29日，由海口市龙华区人民法院主办方召集估价人员、当事人前往估价对象海口市琼山区云龙镇云定路104号云龙水郡（一期）8、9#楼21层9-2102房进行第一次实地查勘，并在现场勘察笔录上作好记录，法院主办人、估价人员、申请人代理人员均在现场勘查笔录上签名确认，被申请人缺席。次日我司收到海口市龙华区人民法院的通知，因该案子所涉及的房屋存在产权纠纷，故先暂停评估工作。

2022年5月19日，我司收到海口市龙华区人民法院的通知，该案子所涉及的房屋处置重新开展评估工作。2022年06月07日，估价人员前往海口市琼山区云龙镇云定路104号云龙水郡（一期）8、9#楼21层9-2102号房对标的物进行第二次实地查勘，并在现场勘察笔录上作好记录，法院协办人、估价人员均在现场勘查笔录上签名确认，申请人和被申请人缺席。

本次估价工作在海口市龙华区人民法院主办人员的指导下，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）提交正式报告阶段

2022年06月13日出具（海南）正理（2022）房（估）字第H0005号《涉执房地产处置司法评估报告》正式报告一式陆份。

（六）价值时点

本公司于2020年06月02日接受海口市龙华区人民法院委托，分别于2020年06月29日和2022年06月07日对估价对象进行了两次实地查勘，结合估价

目的，确定本次估价的价值时点为第二次实地查勘时间 2022 年 06 月 07 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》（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》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令256号发布。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，2014年7月29日中华人民共和国国务院令653号公布，2021年7月2日中华人民共和国国务院令743号第三次修订，自2021年9月1日起施行。）

（6）《中华人民共和国城市房地产管理法》（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。）

（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)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)《海口市龙华区人民法院委托书》(2019)琼0106执3701号

(2)《不动产登记/抵押/查封信息查询情况说明》

(3)《海口市商品房买卖合同备案表》合同备案号:L00198987

(4)《海口市龙华区人民法院民事裁定书》(2018)琼0106民初9438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

根据估价对象的特点和估价目的及房地产估价理论、方法和海口市房地产市场的实际情况，估价人员对该项目进行了分析，确定采用比较法和收益法进行评估。理由如下：

1、估价对象所在区域房地产交易市场活跃，与估价对象所在区域类似的交易实例较多，故可采用比较法进行评估。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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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、估价对象所在区域房地产租赁市场较活跃，估价对象为住宅类型收益型物业，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_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，海口市龙华区人民法院委托估价的位于海口市琼山区云龙镇云定路104号云龙水郡（一期）8、9#楼21层9-2102号房建筑面积85.37平方米住宅房地产于价值时点2022年06月07日的房地产总价为人民币捌拾伍万肆仟柒佰贰拾肆元整（¥854724.00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）

估价结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价（元/m ² ）	10466	5923
	总价（元）	893482	505647
评估价值	单价（元/m ² ）	10012	
	总价（元）	854724	

（十二）注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签字日期
张美红	4620170005		2022年06月13日
王明珠	4620180008		2022年06月13日

参与本次估价的人员：洗啟宇

（十三）实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师分别于2020年06月29日和2022年06月

07 日对估价对象进行了两次实地查勘，并于 2022 年 06 月 07 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 06 月 02 日接受估价委托，第一次实地查勘日期为 2020 年 06 月 29 日，第二次实地查勘日期为 2022 年 06 月 07 日，于 2022 年 06 月 13 日出具估价报告，因此本估价报告的估价作业期为 2020 年 06 月 02 日至 2022 年 06 月 13 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 06 月 13 日起，至 2023 年 06 月 12 日止。

五、附件（均为复印件）

- 1、《海口市龙华区人民法院委托书》（2019）琼0106执3701号
- 2、《不动产登记/抵押/查封信息查询情况说明》
- 3、《海口市商品房买卖合同备案表》合同备案号：L00198987
- 4、《海口市龙华区人民法院民事裁定书》（2018）琼0106民初9438号
- 5、估价对象照片
- 6、估价对象位置图
- 7、售价/租金可比实例外观照片及位置图
- 8、房地产估价机构营业执照和资质证书
- 9、准予变更登记通知书
- 10、估价人员资格证书
- 11、缴费通知书