

防伪码:20220316846430



涉执房地产处置司法评估报告

海南瑞寰房估报字[2022]第 02005 号

项目名称：海口市文明东路 187 号华山大厦 B 座 808
房等 32 套房（总建筑面积为 4546.52 m²）
房地产市场价值

估价委托人：海口市中级人民法院

估价机构：海南瑞寰土地房地产资产评估咨询有限公司

估价目的：执行案件

价值时点：2022 年 1 月 7 日

注册房地产估价师：翁运良（注册号：4620150008）

赵岩石（注册号：4620170014）

估价报告出具日期：2022 年 3 月 15 日

地址：海口市国贸路 48 号新达商务大厦 807 室

电话：68597591、68536263

传真：68521239、68580838

致估价委托人函

海口市中级人民法院:

受贵单位委托,我对贵单位委托评估的房地产进行价值评估。

受理估价委托之后,我公司与贵单位在充分沟通交流的基础上,确定了本次估价基本事项,并针对估价项目特点编制了估价作业方案。我公司估价人员在产权人的配合下对估价对象进行了实地查勘及估价资料搜集、检查,同时进行了相应的市场调查。我公司根据房地产估价的有关法律法规、技术规范,针对估价目的,遵从估价原则,按照估价程序要求,采用科学的估价方法,在对估价对象资料、房地产市场行情、房地产价值影响因素等详细分析的基础上,客观合理地测算估价对象价值,认真撰写并审核报告,最终形成了本估价项目的房地产估价报告。

现特向贵单位简要说明本报告的主要事项及由此形成的估价结果:

估价目的: 为海口市中级人民法院执行案件提供价值参考依据。

● **估价对象:** 海口市文明东路 187 号华山大厦 B 座 808 房等 32 套房(总建筑面积为 4546.52 m²)。

● **价值时点:** 2022 年 1 月 7 日。

● **价值类型:** 市场价值。

● **估价方法:** 比较法、收益法,标准价调整法。

● **估价结果:** 本报告经评估测算,得出以下估价结果:

市场价值小写金额: ¥4,651.9302 万元;

市场价值大写金额: 人民币肆仟陆佰伍拾壹万玖仟叁佰零贰元整;

具体评估结果见下表:

(本页以下无正文)

估价结果汇总明细表

序号	房号	建筑面积(m ²)	规划用途	评估单价(元/m ²)	评估结果(元)
1	501	154.81	住宅	9,730.00	1,506,301.00
2	505	154.81	住宅	9,440.00	1,461,406.00
3	508	154.81	住宅	9,830.00	1,521,782.00
4	601	154.81	住宅	10,490.00	1,623,957.00
5	604	154.81	住宅	9,480.00	1,467,599.00
6	805	154.81	住宅	9,980.00	1,545,004.00
7	807	120.86	住宅	10,190.00	1,231,563.00
8	808	154.81	住宅	10,400.00	1,610,024.00
9	905	154.81	住宅	10,140.00	1,569,773.00
10	907	120.86	住宅	10,140.00	1,225,520.00
11	908	154.81	住宅	9,930.00	1,537,263.00
12	1201	154.81	住宅	11,130.00	1,723,035.00
13	1202	120.86	住宅	10,170.00	1,229,146.00
14	1203	120.86	住宅	10,170.00	1,229,146.00
15	1204	154.81	住宅	10,480.00	1,622,409.00
16	1205	154.81	住宅	10,480.00	1,622,409.00
17	1206	120.86	住宅	10,810.00	1,306,497.00
18	1207	120.86	住宅	10,810.00	1,306,497.00
19	1208	154.81	住宅	11,240.00	1,740,064.00
20	1802	120.86	住宅	9,250.00	1,117,955.00
21	1803	120.86	住宅	9,250.00	1,117,955.00
22	1804	154.81	住宅	9,540.00	1,476,887.00
23	1805	154.81	住宅	9,540.00	1,476,887.00
24	1808	154.81	住宅	10,220.00	1,582,158.00
25	2201	154.81	住宅	11,140.00	1,724,583.00
26	2202	120.86	住宅	10,070.00	1,217,060.00
27	2203	120.86	住宅	10,070.00	1,217,060.00
28	2204	154.81	住宅	10,380.00	1,606,928.00
29	2205	154.81	住宅	10,280.00	1,591,447.00
30	2206	120.86	住宅	10,700.00	1,293,202.00
31	2207	120.86	住宅	10,700.00	1,293,202.00
32	2208	154.81	住宅	11,140.00	1,724,583.00
合计		4,546.52			46,519,302.00

●特别提示（上述估价结果务必结合估价假设与限制条件使用）：

1、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估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。

2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

5、估价对象尚未办理产权证。根据委托方提供的资料及调查了解，该小区开发商海南华山房地产开发总公司及相关权利人海南玉隆房地产开发有限公司已向海口市解决办理房产证历史遗留问题办公室及有关部门申请解决办理房屋权属登记存在的规划、消防等相关问题，并已委托测绘部门出具了《海口市房屋建筑面积测绘报告》，A栋和B栋的均有商品房已办理了不动产证。本次评估假设估价对象后续可以办理产权证，未考虑未来办理产权证可能缴纳的相关税费对评估价值的影响，请报告使用人予以关注！

6、估价报告应用有效期：自本报告出具之日起1年。

附本函后的各项内容均为本报告的重要组成部分，缺少任何一项均会使本报告丧失完整性及合法性。

特此致函！

海南瑞寰土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年三月十五日

目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	6
一、估价委托方.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	16
十一、估价作业日期.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、注册房地产估价师:	17
附 件.....	18



估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

姓名	注册号	签名及个人印章	签名日期
翁运良	4620150008		2022年3月15日
赵岩石	4620170014		2022年3月15日

估价的假设和限制条件

（一）本估价报告的估价假设条件

房地产估价报告的估价假设条件包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等方面的假设条件。本估价报告的估价假设条件如下：

1、一般假设

（1）本报告的假设是建立在履行以下工作程序的基础之上的：根据评估业务具体情况，对估价对象进行现场调查、收集权属证明和其他资料并进行核查验证、分析整理，对影响估价对象价值的重大因素给予了关注。

（2）估价委托人提供了本估价报告所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料，评估专业人员虽已其进行了核查验证，但估价委托人仍应对其所提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，估价机构和评估专业人员不应因资料失实影响估价结果而承担相应责任。

（3）本报告的假设是建立在审慎检查估价所依据资料、尽职调查情况及对估价对象状况进行了必要关注的基础之上的。

（4）假设报告使用期限内房地产、建筑市场价格没有太大波动。

（5）假设报告使用期限内政府有关税率、利率政策是稳定的。

（6）根据估价对象的产权相关资料，本估价报告假设估价对象产权人拥有估价对象的完全产权，权属清晰。

（7）注册房地产估价师及参与估价人员未对估价对象的建筑面积进行测量，而是以委托方提供的资料载明的面积为准。

（8）我们已对估价对象进行了实地查勘，参与实地查勘的注册房地产估价师及参与估价人员有赵岩石、王楼，查勘人员对估价对象进行实地查勘，仅限于估价对象的外观与使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量及被遮盖、未暴露及难于接触到的部位进行检视的责任。

2、未定事项假设

估价对象尚未办理产权证。根据委托方提供的资料及调查了解，估价对象所在小区尚未整体验收，但小区开发商海南华山房地产开发总公司及相关权利人海南玉隆房地产开发有限公司已向海口市解决办理房产证历史遗留问题办公室及有关部门申请解决办理房屋权属登记存在的规划、消防等相关问题，并已委托测绘部门出具了《海口市房屋建筑面积测绘报告》，A栋和B栋均有部分商品房办理了不动产证。本次评估假设估价对象后续可以办理产权证，未考虑未来办理产权证可能缴纳的相关税费对评估价值的影响，请报告使用人予以关注！

3、背离事实假设

根据估价委托方提供的资料，估价对象已被海口市中级人民法院查封，查封公告文号：（2020）琼01执55号之二，查封时间：自2021年9月6日起三年。根据《房地产估价规范》中有关房地产司法拍卖估价的内容，“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款”，故本次估价将估价对象视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

（1）估价对象各套商品房在不动产中心未登记产权人和建筑面积，根据委托方提供的等资料及现场查勘，《国有土地使用证》载明土地用途为商品楼用地，《土地登记信息查询情况说明》载明土地用途为城镇住宅用地、商业服务业，《房屋所有权证》（5-22层，房屋主体工程）未载明土地房屋用途，《海口市房屋建筑面积测绘报告》载明估价对象规划用途为住宅、所有权人为海南华山房地产开发总公司。经调查了解，估价对象所在楼栋5-22层已办理的不动产证载明的土地和房屋用途亦为住宅。本

次评估设定估价对象产权人为海南华山房地产开发总公司，土地和房屋用途均为住宅，依据测绘报告 32 个估价对象总建筑面积为 4546.52 m²（具体建筑面积详见后续《估价对象状况明细表》）。

（2）估价对象部分房门因出租或委托方没有钥匙等原因无法入户查勘，本次评估以现场查勘当事人介绍的内部装修状态进行评估，如与实际状况不符，需重新调整评估，请报告使用人予以关注！

（3）由于估价委托人提供的《委托书》未明确价值时点，本次评估以估价人员实地查勘日 2022 年 1 月 7 日作为价值时点。

（二）其他需要特殊说明的事项

1、报告所涉及的有关法律证明文件及委托估价对象的权属状况等均以鉴定委托方提供资料为准，注册房地产估价师不对估价对象的法律权属提供担保。

2、遵守相关法律、法规和房地产估价规范，对估价对象在鉴定价值时点特定目的下的价格进行分析、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，恰当使用估价报告是委托方和相关当事方的责任。注册房地产估价师执行房地产估价业务，应当对估价结论的合理性承担责任，但估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

3、本估价报告的估价结论受评估专业人员的职业判断能力及估价经验的影响。

4、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估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。

5、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

6、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房

地产估价师依法不承担责任。

7、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

（三）估价结果和估价报告的使用

1、本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、本报告仅供本次委托及委托确定的估价目的使用，具体目的是为委托方拍卖房地产提供拍卖底价的价格参考，并非为竞拍人确定估价对象状况的保证，对与本报告委托书分离使用的他项利用均属无效，即使对同一标的物也无任何价格说明和参考意义。

3、本报告估价结论为价值时点的客观价值，随着时间的推移和市场的变化本估价结果应做相应的调整，甚至重新估价。本报告有效期从出具报告日起为一年。

4、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

5、本报告和估价结论的使用权归委托方所有，评估鉴定单位对报告内容和估价结果有解释权。

6、本假设与限制条件仅适用于本次司法评估鉴定。

重要提示：对本报告的使用应建立在对本报告的充分阅读与理解的基础上！

估价结果报告

一、估价委托方

本估价报告的估价委托方为海口市中级人民法院。

二、房地产估价机构、

(1) 估价方名称：海南瑞寰土地房地产资产评估咨询有限公司

(2) 单位地址：海口市龙华区国贸大道 48 号新达商务大厦 807 室

(3) 法定代表人：王保泰

(4) 注册资本：人民币壹佰万元

(5) 企业类型：有限责任公司

(6) 资格等级：贰级

(7) 证书编号：[2019]琼建审房估证字第 2008 号

(8) 经营范围：房地产价格评估及咨询、土地价格评估及咨询、各类资产评估及咨询、基准地价评估、标定地价评估、节约集体用地评估、征收补偿评估、司法鉴定评估、企业价值评估、企业整体资产评估、无形资产评估、森林资源等生物性资产评估、海域使用权评估、债权价值评估及分析咨询、旧机动车鉴定评估、投资及开发项目方案策划、项目可行性研究分析咨询、财政绩效评价、投资后评价、财务管理咨询、企业管理咨询、评估培训服务、价格信息服务、信用评价管理、社会稳定风险评估、不动产登记代理服务、房地产经纪服务。

三、估价目的

估价目的是为海口市中级人民法院执行案件提供价值参考依据。

四、估价对象

本报告估价对象为海口市文明东路 187 号华山大厦 B 座 808 房等 32 套房（总建筑面积 4546.52 m²）。

（一）估价对象所在小区概况

根据委托方提供资料及海口市住建局备案的华山大厦测绘报告（报告备案号为2019CH010038），估价对象所在小区华山大厦占地面积6403.95 m²，约于1994年主体建成，共有A、B两栋楼，为裙楼连体建筑，钢混结构，总建筑面积为50875.42m²，地下室共2层，A栋地上20层，B栋地上22层，地下2层。地上1-4层裙楼规划用途为商业，5层以上为住宅，地下室为设备房和人防等。经估价人员调查了解，截止本次评估价值时点，估价对象所在楼栋已投入使用，但设备设施尚需完善，未办理整体竣工验收手续。

（二）估价对象实物状况

- （1）座落：海口市文明东路187号华山大厦B座808房等32套房；
- （2）临路状况：临文明东路；
- （3）建筑面积：总建筑面积4546.52平方米；
- （4）楼层：总楼层22/2层，估价对象分布于第5、6、8、9、12、18、22楼层；
- （5）建筑结构：钢混结构；
- （6）建成时间：约于1994年主体工程建成；
- （7）装饰装修：部分装修为简单装修，基本上为自用或出租，维护保养状况总体上较好；部分为毛坯，总体上维护保养状况较差；
- （8）空间布局：平层；
- （9）楼栋朝向：南北；
- （10）设备设施：较不完善；
- （11）工程质量：良好；
- （12）电梯状况：有3部电梯；
- （13）房屋用途：估价对象所在的5-22层为住宅；
- （14）土地使用期限：至2059年3月1日；
- （15）土地使用权类型：出让。

根据委托方提供的资料及现场查勘，估价对象有关情况见下表：

估价对象状况明细表

楼栋	房号	建筑面积(m ²)	户型	楼层	是否顶楼	朝向	景观	装修	现状使用
1	501	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	5		东	一般	简装	出租(自2021/8/15至2022/8/14)、办公
2	505	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	5		西	一般	未入户,设定为毛坯	空置
3	508	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	5		东	较好	未入户,设定为毛坯	空置
4	601	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	6		东	较好	未入户,设定为普装	出租(自2021/6/9至-2022/6/8)、办公
5	604	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	6		西	一般	未入户,设定为毛坯	空置
6	805	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	8		西	一般	未入户,设定为简装	自用、居住
7	807	120.86	3房2厅1厨1卫1阳	8		南	较好	未入户,设定为简装	出租(自2021/9/1至-2022/8/31)、居住
8	808	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	8		东	较好	简装	自用、居住
9	905	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	9		西	一般	毛坯,维护保养较差	空置
10	907	120.86	3房2厅1厨1卫1阳	9		南	较好	未入户,设定为简装	出租(自2021/5/28至-2022/5/27)、办公
11	908	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	9		东	较好	未入户,设定为毛坯	空置
12	1201	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	12		东	好	普装	整层出租(自2021/8/26至-2022/8/25)、办公
13	1202	120.86	3房2厅1厨1卫1阳	12		北	一般	普装	
14	1203	120.86	3房2厅1厨1卫1阳	12		北	一般	普装	
15	1204	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	12		西	一般	普装	
16	1205	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	12		西	一般	普装	
17	1206	120.86	3房2厅1厨1卫1阳	12		南	较好	普装	
18	1207	120.86	3房2厅1厨1卫1阳	12		南	较好	普装	
19	1208	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	12		东	好	普装	
20	1802	120.86	3房2厅1厨1卫1阳	18		北	一般	毛坯,无门窗,维护保养差	空置
21	1803	120.86	3房2厅1厨1卫1阳	18		北	一般	毛坯,无门窗,维护保养差	空置
22	1804	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	18		西	一般	毛坯,无门窗,维护保养差	空置
23	1805	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	18		西	一般	毛坯,无门窗,维护保养差	空置
24	1808	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	18		东	好	毛坯,无门窗,维护保养差	空置
25	2201	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	22	顶层	东	好	未入户,设定为简装	出租(自2021/7/3至-2022/7/2)、居住
26	2202	120.86	3房2厅1厨1卫1阳	22	顶层	北	一般	开门,设定为简	出租(自2021/8/5至

								装	-2022/8/4)、居住
27	2203	120.86	3房2厅1厨1卫1阳	22	顶层	北	一般	未入户, 设定为简装	出租(自2021/6/1至-2022/5/31)、居住
28	2204	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	22	顶层	西	一般	简装	出租(自2021/8/1至-2022/7/31)、居住
29	2205	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	22	顶层	西	一般	开门, 设定为简装	出租(自2021/7/18至-2022/7/17)、办公
30	2206	120.86	3房2厅1厨1卫1阳	22	顶层	南	较好	简装	出租(自2021/8/4至-2022/8/3)、居住
31	2207	120.86	3房2厅1厨1卫1阳	22	顶层	南	较好	简装	自用、办公
32	2208	154.81	4房2厅1厨2卫2阳	22	顶层	东	好	简装	自用、办公
合计		4546.52							

(三) 权益状况

1、 估价对象均未办理产权证, 根据委托方提供的资料及调查了解, 估价对象小区土地及房屋权属情况如下:

(1) 土地使用权登记情况

土地登记信息查询情况说明

土地证证号	海口市国用(籍)字第Q2304号
土地使用权人	海南华山房地产开发总公司
座落	海口市文明路与和平路交叉口
用途	城镇住宅用地 商业服务业
使用权类型	出让
总面积(m ²)	6403.95
使用期限	2059/3/1
查询机构	海口市不动产登记中心
查询时间	2021-07-01

(2) 房屋所有权登记情况

估价对象所在的B栋于主体工程完工时办理了5-22层的《房屋所有权证》, 编号为“海口市房权证海字第HK28635号”, 房屋登记情况如下:

《房屋所有权证》节选

项目	华山大厦第5-22层
《房屋所有权证》证号	海口市房权证海字第HK28635号
房屋所有权人	海南华山房地产开发总公司
产权人占有份额	全部
房屋坐落	海口市文明东路187号华山大厦第5-22层
层数	5-22层/总22层

建筑面积 (m ²)	20205.54
用地面积 (m ²)	1414.39
附记	房屋主体工程完工
填发机关	海口市人民政府房屋所有权证专用章
填发日期	1996/11/26

说明：估价对象尚未办理产权证。根据委托方提供的资料及调查了解，该小区开发商海南华山房地产开发总公司及相关权利人海南玉隆房地产开发有限公司已向海口市解决办理房产证历史遗留问题办公室及有关部门申请解决办理房屋权属登记存在的规划、消防等相关问题，并已委托测绘部门出具了《海口市房屋建筑面积测绘报告》，A栋和B栋均有部分商品房已办理了不动产证。本次评估假设估价对象后续可以办理产权证，未考虑未来办理产权证可能缴纳的相关税费对评估价值的影响。

(3) 根据委托方提供的《土地登记信息查询情况说明》、《测绘报告》等有关资料，本次评估设定估价对象 32 套房地产的权属情况为：

- 1) 产权人：海南华山房地产开发总公司；
- 2) 土地/房屋用途：城镇住宅用地/住宅；
- 3) 土地/房屋权利性质：出让/市场化商品房；
- 4) 土地使用期限：2059 年 3 月 1 日；
- 5) 建筑面积：详见前述《估价对象状况明细表》。

2、他项权利状况

(1) 根据估价委托方提供的资料，估价对象已被海口市中级人民法院查封，查封公告文号为(2020)琼01执55号之二，查封时间自2021年9月6日起三年。根据《房地产估价规范》中有关房地产司法拍卖估价的内容，“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款”，故本次估价将估价对象视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

(2) 根据现场查勘及估价委托人提供的资料，截止价值时点，估价对象部分房屋已经出租，具体出租情况见上述《估价对象状况明细表》。

五、价值时点

本报告的价值时点为 2022 年 1 月 7 日，该日为估价人员实地查勘日。

六、价值类型

本次估价采用房地产市场价值标准。

房地产市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的平均价格估计数额。

七、估价原则

房地产估价原则是指估价活动所依据的法则或标准，应根据估价目的和价值类型来选择应遵循的估价原则。

根据《房地产估价规范》规定，房地产的市场价值评估，应遵循：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。本报告根据估价目的、价值类型，遵循相应的估价原则。

1、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。

2、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。

3、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。

4、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范围内的原则。

5、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。

八、估价依据

估价依据是指作为估价的前提或基础的文件、标准和资料，本估价报告

的估价依据如下:

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)。

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

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过,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)。

(4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定,自公布之日起施行。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)。

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过并公布,自2008年1月1日起施行,根据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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)。

(6) 《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第256号发布施行,根据2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订,2021年9月1日起施行)。

(7) 《城市房地产开发经营管理条例》(1998年7月20日中华人民

共和国国务院令 第 248 号发布，自 1998 年 7 月 20 日起施行；根据 2020 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令 第 732 号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》进行第五次修订）

(8) 《中华人民共和国契税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021 年 9 月 1 日起施行）。

(9) 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021 年 9 月 1 日起施行）。

(10) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院于 1986 年 9 月 15 日发布，1986 年 10 月 1 日起施行；2011 年 1 月 8 日根据国务院令 第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）。

(11) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（于 1988 年 9 月 27 日中华人民共和国国务院令 第 17 号发布，同年 11 月 1 日起施行，历经四次修订，最新版本为 2019 年 3 月 2 日修订后的版本）。

(12) 《征收教育费附加的暂行规定》（1986 年 4 月 28 日国务院发布，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订）。

(13) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点）、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号，自 2018 年 5 月 1 日起执行）及《财政部税务总局海关总署〈关于深化增值税改革有关政策的公告〉》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号，自 2019 年 4 月 1 日起执行）。

(14) 《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，1994 年 7 月 18 日起施行；根据 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，自 2018 年 4 月 3 日起施行）。

(15) 《海南省地方教育附加征收使用管理暂行办法》（省财政厅、省地方税务局、省国家税务局、中国人民银行海口中心支行等 4 部门联合出台，2011 年 1 月 1 日起施行）。

其他相关的法律、法规、规章和政策性文件。

2、本次估价采用的有关估价标准

- (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、估价行为依据

- (1) 海口市中级人民法院委托书（2020）琼 01 执恢 55 号；
- (2) 海口市中级人民法院执行裁定书（2020）琼 01 执恢 55 号之二。

4、估价委托人提供的估价所需资料

- (1) 《国有土地使用证》[海口市国用（籍）字第 Q2304 号]复印件；
- (2) 《房屋所有权证》（房证字第 28635 号）复印件；
- (3) 《土地登记信息查询情况说明》复印件；
- (4) 《海口市房屋建筑面积测绘报告》（报告编号：20180222）复印件；
- (5) 《华山大厦 B 座房产租赁情况明细表》复印件。

5、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

- (1) 评估专业人员进行实地查勘、市场调查所搜集的估价所需资料。
- (2) 房地产估价机构、注册房地产估价师积累及掌握的估价所需资料。
- (3) 评估专业人员向有关部门咨询、查阅获取的信息资料。

九、估价方法

1、估价技术路线

先选择合适的估价方法求取估价对象中的 1 套房的 market 价值，然后再通过标准价调整法求取其他估价对象 market 价值，最终求得估价对象的估价结果。

2、估价方法选取

根据估价对象的具体特点以及海口市房地产市场状况，本次估价采用比较法和收益法进行估价。

(1) 比较法，是指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的方法。其基本公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C$$

$$= V_B \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

式中：V——估价对象比较价值
 V_B ——可比实例成交价格
 A——交易情况修正系数
 B——市场状况调整系数
 C——房地产状况调整系数

(2) 收益法，是指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。收益法的具体方法包括报酬资本化法、直接资本化法、收益乘数法等，一般优选报酬资本化法。报酬资本化法的基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：R_i——未来第 i 个收益期的预期收益额；
 r——报酬率；
 n——收益年限。

若预期收益额每期按照一定比率递增，则其有限收益期的计算公式为：

$$P = A \div (r-g) \times \{1 - [(1+g) / (1+r)]^n\}$$

式中：A——未来第 1 个收益期的预期收益额；
 r——报酬率；
 g——每期收益增长率；

n——收益期限。

(3) 标准价调整法。运用标准价调整法进行房地产估价时，应先确定估价范围，对估价范围内的所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，再在每组内设定标准房地产并测算其价值或价格，然后利用楼幢、楼层、朝向等调整系数，将标准房地产价值价格调整为被估价房地产的价值或价格。

十、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、谨慎的估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确地测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

市场价值小写金额：¥4,651.9302 万元；

市场价值大写金额：人民币肆仟陆佰伍拾壹万玖仟叁佰零贰元整；

具体评估结果见下表：

估价结果汇总明细表

序号	房号	建筑面积(m ²)	规划用途	评估单价(元/m ²)	评估结果(元)
1	501	154.81	住宅	9,730.00	1,506,301.00
2	505	154.81	住宅	9,440.00	1,461,406.00
3	508	154.81	住宅	9,830.00	1,521,782.00
4	601	154.81	住宅	10,490.00	1,623,957.00
5	604	154.81	住宅	9,480.00	1,467,599.00
6	805	154.81	住宅	9,980.00	1,545,004.00
7	807	120.86	住宅	10,190.00	1,231,563.00
8	808	154.81	住宅	10,400.00	1,610,024.00
9	905	154.81	住宅	10,140.00	1,569,773.00
10	907	120.86	住宅	10,140.00	1,225,520.00
11	908	154.81	住宅	9,930.00	1,537,263.00
12	1201	154.81	住宅	11,130.00	1,723,035.00
13	1202	120.86	住宅	10,170.00	1,229,146.00
14	1203	120.86	住宅	10,170.00	1,229,146.00
15	1204	154.81	住宅	10,480.00	1,622,409.00
16	1205	154.81	住宅	10,480.00	1,622,409.00

17	1206	120.86	住宅	10,810.00	1,306,497.00
18	1207	120.86	住宅	10,810.00	1,306,497.00
19	1208	154.81	住宅	11,240.00	1,740,064.00
20	1802	120.86	住宅	9,250.00	1,117,955.00
21	1803	120.86	住宅	9,250.00	1,117,955.00
22	1804	154.81	住宅	9,540.00	1,476,887.00
23	1805	154.81	住宅	9,540.00	1,476,887.00
24	1808	154.81	住宅	10,220.00	1,582,158.00
25	2201	154.81	住宅	11,140.00	1,724,583.00
26	2202	120.86	住宅	10,070.00	1,217,060.00
27	2203	120.86	住宅	10,070.00	1,217,060.00
28	2204	154.81	住宅	10,380.00	1,606,928.00
29	2205	154.81	住宅	10,280.00	1,591,447.00
30	2206	120.86	住宅	10,700.00	1,293,202.00
31	2207	120.86	住宅	10,700.00	1,293,202.00
32	2208	154.81	住宅	11,140.00	1,724,583.00
合计		4,546.52			46,519,302.00

十一、估价作业日期

估价作业日期自 2022 年 1 月 7 日至 2022 年 3 月 15 日。

十二、实地查勘期

估价人员于 2022 年 1 月 7 日进入现场对估价对象进行实地查勘，并于当日完成实地查勘工作。

十三、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名及个人印章	签名日期
翁运良	4620150008		2022 年 3 月 15 日
赵岩石	4620170014		2022 年 3 月 15 日

附 件

- 1、《海口市中级人民法院委托书》（2020）琼 01 执恢 55 号复印件；
- 2、《国有土地使用证》[海口市国用（籍）字第 Q2304 号]复印件；
- 3、《房屋所有权证》（房证字第 28635 号）复印件；
- 4、《土地登记信息查询情况说明》复印件；
- 5、《海口市房屋建筑面积测绘报告》（报告编号：20180222）复印件；
- 6、海口市中级人民法院执行裁定书（2020）琼 01 执恢 55 号之二；
- 7、估价对象图片及位置；
- 8、受托方《企业法人营业执照》复印件；
- 9、受托方房地产价格评估机构资格证书复印件；
- 10、估价人员资格证书复印件。