

房地产估价报告

项目名称：海口市琼山区灵山镇晋文管区水库南侧 B 型别墅第 6 幢（不动产权证号：00832）的房地产市场价值

估价委托人：海口市龙华区人民法院

房地产估价机构：海南明正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

估价作业日期：2022 年 6 月 15 日-2022 年 7 月 5 日

估价报告编号：明正评字[2022]第 0701 号

致估价委托人函

海口市龙华区人民法院：

受贵院委托，本公司对位于海口市琼山区灵山镇晋文管区水库南侧B型别墅第6幢（不动产权证号：00832）在价值时点2022年6月15日的房地产市场价值进行了估价，为贵院办理案件提供估价对象市场价值参考。

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，经实地勘察及市场调查，并在现有资料的基础上进行认真的分析，采用成本法和收益法测算，确定估价对象房地产在价值时点的市场价值总额为165.34万元，大写人民币壹佰陆拾伍万叁仟肆佰元整；市值单价为4311元/m²，大写人民币每平方肆仟叁佰壹拾壹元整。

评估报告和评估结果使用的特别提示：

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适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、本报告评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价格，不应被认定为是对评估对象处置成交价的保证；

5、评估报告使用期限：自出具报告之日起一年。

此致

海南明正房地产评估有限公司

二〇二二年七月五日

目 录

致估价委托人函	1-2
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5-7
估价结果报告	8-18
附 件	19
海口市龙华区人民法院司法鉴定委托书	
海口市自然资源和规划局复函(海资规登记[2022]401号)	
房屋登记信息表、土地登记信息表	
不动产登记信息查询情况说明	
房地产平面图	
西游记游乐城规划技术指标、建设用地规划许可证	
琼山县房地产查丈登记表	
第6幢TXT坐标(证号00832)	
海口市2021年影像示意图(局部)	
海南测绘地理信息局测绘成果服务登记表	
海口市龙华区人民法院执行裁定书	
现场勘察拍摄的照片	
估价单位、估价人员资格证复印件	

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中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假设和限制条件的限制。

3、我们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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

注册房地产估价师签名：

二、估价的假设和限制条件

（一）、本估价报告的估价假设条件

1、一般假设

（1）、房地产估价师对估价所依据的由委托方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，本报告假设委托方提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

（2）、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，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本报告假定房屋结构等是安全的，在耐用年限内可持续使用。

（3）、房地产估价师现场勘察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。

（4）、依据估价目的及委托方提供的资料，本报告估价结果不考虑原有租约、抵押权设立等对估价对象房地产价值的影响，不考虑补交地价款、拖欠税费、物业管理费、水电气费及滞纳金等对估价对象房地产价值的影响。

（5）、假设估价报告使用期限内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。

（6）、假设估价报告使用期限内房地产、建筑市场价格没有太大的波

动。

(7)、假设估价报告使用期限内政府有关税率、利率政策是相对稳定的，并没有发生重大变化。

(8)、本报告估价对象建筑面积以委托方提供的《不动产登记信息查询情况说明》记载的面积为准，假设其面积与房屋实际面积相符。

2、未定事项假设

由于委托方未明确评估价值时点，本次评估以估价人员实地查勘完成之日 2022 年 6 月 15 日作为价值时点。

3、背离事实假设

依据《房地产估价规范》规定，对涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，故本报告不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响。

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

本估价报告无依据不足假设。

(二)、本估价报告的使用限制条件

1、本估价报告仅供人民法院办理案件提供市场价值参考依据，不得用于其他用途。

2、本估价报告附件是报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。

3、本估价报告的评估价值是指估价对象于价值时点、对应本报告价值类型、基于估价假设和限制条件下所形成的价值结论。若前述条件发生变化，评估价值应做相应调整或重新估价。

4、本次估价鉴定采用公开市场价值标准，估价鉴定价值为客观公开市场交易价格，不包含由于产权确认、变更所发生的交易费用。

5、本次评估估价结果仅为估价对象不动产的价值，室内可移动的动产不列入评估范围内。

6、本报告使用期限为自出具报告之日起一年。随着时间的推移或房地产市场价格波动较大时，其估价结果应做相应的调整甚至复估。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人：海口市龙华区人民法院

(二) 房地产估价机构：海南明正房地产评估有限公司

住所：海口市龙昆北路 15 号中航大厦 A 座 7 层 702 室

资格等级：贰级

资质证书编号：[2019]琼海口房估证字第 2004 号

法定代表人：宾燕芳

电话号码：66513836

(三) 估价对象

估价项目：海口市琼山区灵山镇晋文管区水库南侧 B 型别墅第 6 幢（不动产权证号：00832）的房地产市场价格。

1、区域概况

西游记游乐城位于灵山镇晋文管区水库南侧，灵山寺东侧，规划有天鹏花园（51 栋）、天鹏山庄（67 栋）、天鹏新村（53 栋），南临海榆（东）线及海口绕城高速，距海口市灵山镇约 6.4 公里，距海口美兰国际机场约 4.6 公里。周边有绿地空港 GIC、中信·台达国际小区、迈卫村等，区域居住人口较稀疏，周边生活服务配套设施尚不完善。

2、估价对象概况

估价对象为天鹏山庄B型别墅第6幢，为独栋别墅，混合结构共3层，建筑面积383.53 m²，坐东南朝西北，外墙面贴白色条砖。估价对象门窗均未安装，室内为毛坯状态，首层为2房1厅1厨1卫1阳台，二层为3房2卫1厅1阳台1露台，三层为1房1厅1卫1阳台2露台，露台地面贴砖，砖砌栏板扶手。楼梯水泥地面，未安装栏杆扶手。估价对象前后带院子，于1993年建成，至今无人管理，现状被外人占用，首层作养鸡使用，二、三层被占用自住，整体维护状况差。估价对象小区荒废多年，道路硬化，绿化配套等设施未完工，环境、景观状况差。

3、估价对象权利状况

根据委托方提供的《不动产登记信息查询情况说明》及《房屋登记信息表》，估价对象权利人为海南天鹏游乐有限公司，共有方式为单独所有，不动产权证号（原证书号）为00832号，登记时间为1993年8月18日，产别为其他房产，权利性质为其他，规划用途为住宅。土地证号为海资规确权[2021]440号，权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权类型为出让，重新归属地类为旅馆用地，琼山灵山国用（92）字第0588号在老国土系统已被注销。房屋状态为现房无抵押，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。

4、房地产市场状况

海南作为中国最南端的省份，四季如春的气候、清新的空气以及蓝天碧海等自然条件，再加上国家批准海南建设国际旅游岛，全岛自由贸易区（港），海南成为了国内外人士关注的热土。资源环境的独特性，城市基础设施建设的日益完善，宜居城市影响力的进一步扩大，以及国际旅游岛、自由贸易区（港）建设的启动，这些利好因素将进一步助推土地和房产价值的进一步提升，吸引众多的国内外投资者。

2021年，海口市实现地区生产总值2057.06亿元，按可比价格计算，比上年增长11.3%。按产业分，第一产业增加值85.43亿元，增长4.7%；第二产业增加值346.75亿元，增长8.0%；第三产业增加值1624.88亿元，增长12.3%。产业结构持续优化，三次产业结构比为4.1：16.9：79.0；三次产业对经济增长的贡献率分别为1.8%、11.9%和86.3%。

2021年，海口市全年完成固定资产投资比上年增长8.4%，其中：房地产投资增长2.0%，非房投资增长12.0%。分产业看，第一产业投资下降42.3%，第二产业投资下降27.0%，第三产业投资增长14.6%，三次产业投资比例为0.4：9.5：90.1。房地产与非房项目结构比由36.3：63.7调整为34.2：65.8，投资结构不断优化。

2021年全市建筑业实现增加值149.89亿元，比上年增长0.4%。全市具有资质等级的建筑业企业单位177个，增长6.0%。从业人员3.9万人，下降14.7%。本市资质内建筑企业全年房屋建筑施工面积1115.6万平方米，

下降 13.8%；房屋建筑竣工面积 249 万平方米，增长 65.3%。

2021 年，全市房地产业完成增加值 162.70 亿元，比上年增长 5.1%。全市商品房施工面积 3369.06 万平方米，与上年持平；商品房新开工面积 310.65 万平方米，下降 4.6%。商品房销售面积 484.60 万平方米，增长 4.5%；商品房销售额 766.87 亿元，增长 4.4%；其中，住宅销售面积 349.09 万平方米，下降 6.0%；住宅销售额 572.50 亿元，下降 6.6%。

2016 年 2 月 26 日海南省人民政府公布实施《加强房地产市场调控的通知》，对商品住宅库存消化期超过全省平均水平的市县，暂停办理新增商品住宅（含酒店式公寓）及产权式酒店用地审批，暂停新建商品住宅项目规划报建审批。此外，省政府还公布海南省中部地区四个市县永久限制房地产开发；2018 年 3 月 30 日海南省住房和城乡建设厅发布的《关于进一步完善我省住房保障和供应体系的意见》，进一步完善了我省住房保障和供应体系，加快建立多元体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；2018 年 4 月 22 日海南省人民政府发布的《关于进一步稳定房地产市场的通知》，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，实施省内全域限购；2020 年 3 月 7 日海南省委办公厅、省政府办公厅印发《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》，提出对在海南省已拥有 2 套及以上住房的本省户籍和常住居民家庭停止向其销售安居型商品住房和市场化商品住房。为加强我市房地产市场调控，坚持房子是用来住的、

不是用来炒的定位，进一步完善购房和人才落户政策，促进房地产市场平稳健康发展，海口市人民政府办公室于 2021 年 9 月 18 日发布关于调整我市购房和人才落户政策的通知（海府办规〔2021〕6 号）。2022 年 5 月 15 日海口市住建局、市发改委、市资规局、市金融局四部门联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，支持引进人才和本地居民的刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管。随着海南自由贸易区（港）的建设，海口城市建设的发展，城镇人口的增加，必然影响房地产市场的价值。

（四）估价目的：为法院办理案件提供估价对象市场价值参考依据。

（五）价值时点：2022 年 6 月 15 日

（六）价值定义：本次估价采用的公开市场价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价值。

（七）估价依据：

1、法律、法规及政策文件：

- （1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》；
- （3）《中华人民共和国民法典》；
- （4）《中华人民共和国资产评估法》；
- （5）其他相关法律、法规及政策文件。

2、估价行业标准及规范：

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

3、委托方提供的资料：

- (1) 《海口市龙华区人民法院司法鉴定委托书》；
- (2) 《海口市自然资源和规划局复函》（海资规登记[2022]401号）；
- (3) 《房屋登记信息表》、《土地登记信息表》；
- (4) 《不动产登记信息查询情况说明》；
- (5) 《房地产平面图》；
- (6) 西游记游乐城规划技术指标、建设用地规划许可证；
- (7) 《琼山县房地产查丈登记表》；
- (8) 第6幢TXT坐标（证号00832）；
- (9) 《海口市2021年影像示意图（局部）》；
- (10) 海南测绘地理信息局测绘成果服务登记表；
- (11) 《海口市龙华区人民法院执行裁定书》。

4、估价人员进行市场调查和实地勘察所获取的有关资料

(八) 估价原则：

- 1、独立、客观、公正原则：

遵循独立、客观、公正原则,评估价值应为对各方估价利害关系人均
是公平合理的价值或价格。

所谓“独立”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估
价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人
在内的任何单位和个人的影响,应凭自己的专业知识、经验和职业道德进
行估价。所谓“客观”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在
估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应按照事物的本来面目、实事求
是地进行估价。所谓“公正”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价
机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则、公平正
直地进行估价。

2、合法原则:

遵循合法原则,评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值
或价格。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人
民检察院发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法
规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例),国务院所属部门
颁发的有关部门规章和政策,估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政
府规章和政策,以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、

权属证书、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、 房地产转让合同、房屋租赁合同等)。 遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象, 而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产, 就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、价值时点原则:

遵循价值时点原则, 评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性, 这主要是考虑到资金的时间价值, 在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以, 在房地产估价时统一规定: 如果一些款项的发生时点与价值时点不一致, 应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性, 这主要是考虑到房地产市场价格的波动, 同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

4、替代原则:

遵循替代原则, 评估价值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应在合理范围内。

根据经济学原理, 在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为

任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的，即购买“性价比高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

5、最高最佳使用原则：

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是

无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

（九）估价方法：

本次估价对象为荒废多年无人管理，小区环境、绿化未完善的别墅物业，估价对象物业现状、特点及估价对象所在区域二级房地产交易市场状况，由于类似物业的买卖交易实例缺乏，难以采用市场比较法进行评估。故本次采用成本法和收益法计算估价对象的市场价值。

成本法的定义：以开发或建造估价对象房地产所需要的各项费用之和为基础，再加上正常利润和税金，得出房地产的重置价格，然后再扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。成本法的计算公式为：房地产价值＝土地价值＋建筑物重新建造成本－建筑物折旧。

收益法的定义：运用某种适当的报酬率，将预期持有期内的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为：

$$V = \frac{a}{(r-s)} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

公式中：

V：房地产市场价值

a：年净收益

r：报酬率

s: 净收益逐年递增的比率

n: 收益年限

(十) 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, 经过认真的分析和测算, 确定估价对象在价值时点的房地产市场价值总额为 165.34 万元, 大写人民币壹佰陆拾伍万叁仟肆佰元整; 市值单价为 4311 元/m², 大写人民币每平方肆仟叁佰壹拾壹元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
----	-----	----	----

(十二) 实地查勘日期: 2022 年 6 月 15 日

(十三) 估价作业日期: 2022 年 6 月 15 日至 2022 年 7 月 5 日

海南明正房地产评估有限公司

二〇二二年七月五日

四、附 件

- 1 • 海口市龙华区人民法院司法鉴定委托书
- 2 • 海口市自然资源和规划局复函（海资规登记[2022]401 号）
- 3 • 房屋登记信息表、土地登记信息表
- 4 • 不动产登记信息查询情况说明
- 5 • 房地产平面图
- 6 • 西游记游乐城规划技术指标、建设用地规划许可证
- 7 • 琼山县房地产查丈登记表
- 8 • 第 6 幢 TXT 坐标（证号 00832）
- 9 • 海口市 2021 年影像示意图（局部）
- 10 • 海南测绘地理信息局测绘成果服务登记表
- 11 • 海口市龙华区人民法院执行裁定书
- 12 • 现场勘察拍摄的照片
- 13 • 估价机构及估价人员资格证复印件