

海南国佳土地房地产评估有限公司

涉执房地产处置司法评估报告

海国房估[2022]字第 027 号

估价项目名称：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据评估
海口市秀英大道 53-1 号（现为 55 号）6 号楼 702
房的房地产价值

估价委托人：海口市美兰区人民法院

房地产估价机构：海南国佳土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：姓名：胡永玉 注册号：4619970003

姓名：王成家 注册号：4619970023

估价作业日期：2022 年 7 月 26 日至 2022 年 8 月 29 日

地址：海口市国贸路 49-1 号港澳发展大厦 15 层 B2 室

电话：(0898) 68592955 68592985

传真：(0898) 68592955

邮编：570125

目 录

1. 致估价委托人函.....	1~2
2. 估价师声明.....	3
3. 估价的假设和限制条件.....	4~7
4. 房地产估价结果报告.....	8~14
(1) 估价委托人.....	8
(2) 房地产估价机构.....	8
(3) 估价目的.....	8
(4) 估价对象.....	8
(5) 价值时点.....	10
(6) 价值类型.....	10
(7) 估价原则.....	10
(8) 估价依据.....	11
(9) 估价方法.....	12
(10) 估价结果.....	13
(11) 估价人员.....	14
(12) 实地查勘期.....	14
(13) 估价作业期.....	14
5. 附件.....	15

致估价委托人函

海口市美兰区人民法院：

受贵法院委托，我公司房地产评估部对海口市秀英大道 53-1 号（现为 55 号）6 号楼 702 房的房地产价值进行评估，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点为 2022 年 7 月 26 日，价值类型是委估对象在价值时点的房地产市场价格。估价方法采用比较法和收益法。

经实地勘察、市场调查，根据委托方提供的有关资料及我国有关法规和制度，遵循一定的评估工作程序和独立、客观、公正、合法、科学、合理的原则，对委估房地产市场价格做出评定估算。现将结果报告如下：

在价值时点 2022 年 7 月 26 日，海口市秀英大道 53-1 号（现为 55 号）6 号楼 702 房，总建筑面积为 98.96 平方米，房地产价值为 13208 元/m²，房地产总价值为 130.71 万元，大写人民币壹佰叁拾万柒仟壹佰元整。

评估报告和评估结果使用的特别提示：

1. 委估对象评估值为委估对象在价值时点的房地产的市场价值，包含房屋所有权及其所分摊使用的出让土地使用权价值，不包括室内可移动家具家电设备价值。

根据估价人员去海口市不动产登记中心咨询，委估房产所分摊使用的土地为划拨地，因划拨地补办出让要委估房产具体申请办理时才能得到委估对象分摊的土地面积和应补交的土地出让金。因此本报告估价人员无法核定委估对象应补交的土地出让金的具体金额，未扣除估价对象占用土地使用权为划拨土地使用权应补交的土地出让金。在此特别提示。

2. 本报告的房地产评估价值是买卖双方按照相关的法律规定各自承担情况下的房地产价格。

3. 本次评估依据委托方提供的《不动产登记信息查询情况说明》载明

的房屋建筑面积为依据进行评估，如该建筑面积与政府相关部门最终核定的建筑面积不一致，估价结果应做相应的调整。

2. 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。

3. 估价委托方或者评估报告使用人应当按照法律规定的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。

4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应的调整后使用。

此致！

海南国佳土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月二十九日

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本报告陈述的事实是真实的和准确的。
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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
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)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本报告估价人员胡永玉已于价值时点 2022 年 7 月 26 日对估价对象的室内外进行了实地查勘，但本次查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
7. 本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性、合法性、完整性负责。
8. 估价人员仅对估价对象的房地产价值发表专业意见。

注册房地产估价师：

姓 名	估价师注册号	签 字
胡永玉	4619970003	
王成家	4619970023	

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

1. 本报告以委托方提供的资料合法、真实、准确、完整为假设前提。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
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。
5. 房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
6. 不考虑特殊买家的附加出价。
7. 在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定。本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

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。本次估价对象无未定事项，因此无未定事项假设。

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的实际状况不一致的合理假定。

委估对象已被海口市美兰区人民法院查封，本次评估值为委估对象的房地产市场价格，涉执房地产处置司法评估不应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的影响。因此本报告视为没有查封、未设立抵押权及其他优先受偿权的财产进行评估，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、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

根据《不动产登记信息查询情况说明》载明委估对象为海口市秀英大道 53-1 号 6 号楼 702 房，估价人员实地查勘委估对象地址现标注为秀英大道 55 号，委估对象房屋座落与现状标明的位置牌号有差异，存在不相一致。本次估价人员与法院协办人经现场查勘分析认为应该是同一标的。

委估对象《不动产登记信息查询情况说明》载明房屋的规划用途为住宅，实际用途也为住宅。本次评估无不相一致假设。

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，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》没有载明建筑物的建成年份，估价委托人也未提供相关建成资料，经注册房地产估价师实地调查，建成时间为 2003 年，本次估价建筑物的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。

六、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1. 估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价时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产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应的调整后才使用。

3. 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, 评估结果应当进行调整后才可使用。

4. 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。

5. 委估对象海口市秀英大道 53-1 号 (现为 55 号) 6 号楼 702 房的建筑面积是以委托方提供的《不动产登记信息查询情况说明》为依据, 建筑面积为 98.96 平方米, 若建筑面积调整, 估价结果应作相应的调整。

6. 本估价报告没有考虑估价对象房屋可能承担或有债务、法定优先受偿权等对房产价值的影响, 也未考虑估价对象短期变现因素、未来处置风险对估价结果的影响。

7. 委估对象评估值为委估对象在价值时点的房地产的市场价值, 包含房屋所有权及其所分摊使用的出让土地使用权价值, 不包括室内可移动家具家电设备价值。

根据估价人员去海口市不动产登记中心咨询, 委估房产所分摊使用的土地为划拨地, 因划拨地补办出让要委估房产具体申请办理时才能得到委估对象分摊的土地面积和应补交的土地出让金。因此本报告估价人员无法核定委估对象应补交的土地出让金的具体金额, 未扣除估价对象占用土地使用权为划拨土地使用权应补交的土地出让金。在此特别提示。

8. 本次评估不考虑交易税费、评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价对象的影响。

9. 本估价报告没有扣除因转让房地产所产生的应缴纳的款项及应缴纳的税费。

七、本报告使用限制条件

1. 本报告评估结果只为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不能用作其它用途。凡因为委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担任何责任。

2. 本报告专为委托人使用，未经我公司同意，不得向委托方、估价利害关系人和评估报告审查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的媒体上。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。

3. 本估价报告中房地产估价所必需的资料由估价委托人提供，估价委托人提供的资料是编制本报告的基础。估价委托人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本房地产估价机构仅对上述资料作一般辨别，具体鉴定由有关部门负责。如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，本估价机构和估价人员不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

4. 估价报告的采信应当符合《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，未经法庭质证程序，估价报告不得采信。

5. 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名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责任。

6. 本报告的使用期限为本报告完成之日起一年，自二〇二二年八月二十九日至二〇二三年八月二十八日止，超过这一时限使用本评估报告结果的，需对其进行调整，甚至重估。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

委托方：海口市美兰区人民法院；

地址：海南省海口市美兰区琼山大道 52 号。

二、房地产估价机构

1. 房地产估价机构：海南国佳土地房地产评估有限公司；

2. 机构地址：海口市国贸路 49-1 号港澳发展大厦 15B2 室；

3. 营业执照统一社会信用代码：91460000284075679N；

4. 房地产估价备案等级：贰级；

备案证书编号：(2019)琼建审房估证字第 2028 号；

5. 法定代表人：胡永玉；

6. 联系人：胡永玉；

7. 联系电话：(0898) 68592955、68592985。

三、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 地理位置

委估对象位于海口市秀英大道 53-1 号（现为 55 号）6 号楼，南为逸秀雅苑，西为丽晶花园，北为丽晶花园。区内有海南省人民医院、海南省眼科医院、海南省医疗保健中心、海口市海秀社区卫生服务中心、海口市第十四中学、海口南海实验学校、海口市秀英区枫叶国际学校、海口兰亭实验学校、美天乐幼儿园、中国邮政储蓄银行、中国工商银行、海南省农村信用社、中国建设银行、鹏泰兴百货、吉玛隆购物广场、友谊·南海城购物广场、海玻农贸大市场、秀英农贸市场、爱买超市、轩轩百货超市、十八碗、山有德湘西北土菜馆、三叔君羊原生态美食、丽晶咖啡厅、艾米

主题酒店、鸿泰宾馆、香槟花园酒店，医院、学校、银行、购物广场、超市、美食酒店等公共服务配套设施完善，有逸秀雅苑、蓝海瑞园、海岛·阳光-三期、西城秀舍等住宅区，交通、供水、供电、电信等基础设施完善。有 7 路、16 路、24 路、39 路等公交车在区域内通过，交通便利。

2. 估价对象权属状况

(1) 不动产登记状况

不动产登记信息查询情况说明

权利人	吴勇军			共有方式	单独所有			
证件类型	身份证			证件号码	460100197111301213			
不动产权证号	HK112369			登记时间	2007-12-27			
产别	其他房产			房屋性质	划拨（部分出让）/集资建房			
房屋坐落	海口市秀英大道 53-1 号 6 号楼 702 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
6 号楼	702	钢筋混凝土结构	7	9	98.96	88.09		住宅

根据估价人员去海口市不动产登记中心咨询，委估房产所分摊使用的土地为划拨地。

(2) 不动产抵押状况

委估对象已抵押给陈兴积，不动产权证明号为琼（2020）海口市不动产证明第 0028050 号。

(3) 查封状况

委估对象已被海口市美兰区人民法院查封。

3. 小区状况

委估对象所在小区为 1 栋 9 层住宅楼，配有地面停车场。有专业物业管理，环境卫生一般、园林绿化差。

4. 委估物概况

委估对象为海口市秀英大道 53-1 号（现为 55 号）6 号楼 702 房，建成时间为 2003 年，建筑结构为钢混结构，总建筑层数为 9 层，委估对象所在层数为第 7 层，有 1 部电梯，户型为 3 房 2 厅 1 厨 1 卫 2 阳台。委估对象规划用途为住宅，普通装修，通风、采光较好。

房屋装修现状如下：

外墙：黄色涂料外墙。

内墙：白色涂料。

天花：白色涂料。

窗：铝合金玻璃窗外有防盗网封闭。

门：外为防盗门，内为普通木门。

厨房：30×30cm 地板砖地面，内墙下为瓷砖墙裙，上为白色涂料，天花为白色涂料，配有灶台，水池。

卫生间：30×30cm 地板砖地面，内墙下为瓷砖墙裙，上为白色涂料，天花为白色涂料，塑夹板门，铝合金玻璃窗，配有洗手盆，坐式便器。

阳台：30×30cm 地板砖地面，天花、内墙为白色涂料。

水电：已通，灯具已安装。

五、价值时点：此次价值时点确定为完成实地查勘之日 2022 年 7 月 26 日。

六、价值类型：估价采用的价值标准为委估对象在价值时点的房地产市场价值。

七、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、公平正直的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。

6. 兼顾近期现状与远期市场发展相结合原则。

八、估价依据

(一) 国家有关法律、法规、规章、政策性文件及司法解释

1. 《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
5. 《中华人民共和国民事诉讼法》（2017 年 6 月 27 日第三次修正）；
6. 《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》（国务院令 55 号）；
7. 《不动产登记暂行条例》（2015 年 3 月 1 日起实施）；
8. 《海南经济特区土地管理条例》（2018 年 4 月 3 日第三次修改，自 2018 年 4 月 3 日起施行。）

9. 其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

(二) 技术标准、规程、规范

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)；

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. (2022)琼 0108 执 1490 号《海口市美兰区人民法院委托书》；

2. 《不动产登记信息查询情况说明》；

3. 《不动产抵押信息查询情况说明》；

(四) 注册房地产估价师调查搜集的估价所需资料。

1. 中国人民银行公布的金融机构人民币存款贷款基准利率；

2. 海南省建筑市场行情；

3. 估价人员市场调查、现场勘查资料

4. 海口市房地产交易案例资料；

5. 海口市近期房地产市场行情。

九、估价方法

1. 估价主要方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

2. 本次估价选用的估价方法

按照房地产估价规范(GB/T50291-2015)对估价方法的选择的要求，和估价方法适用的估价对象的条件规定，估价人员根据估价目的、估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，结合估价对象的具体特点和实际情况，本次评估选择比较法和收益法进行评估，最后根据两种方法的评估结果综合确定委估对象价格。

(1) 选择比较法的理由

委估对象为海口市的住宅用房，估价对象所在区域或邻近区域近期有类似的住宅用房的房地产成交案例较多，故可采用比较法进行评估。比较法估价的基本思路：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。

比较法公式：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况修正系数} \\ \times \text{区位状况修正系数} \times \text{实物状况修正系数} \times \text{权益状况修正系数}$$

(2) 选择收益法的理由

委估对象为住宅用房，因同类住宅以出租方式获取收益的情形很多，具有收益性，拟选用收益法进行评估。收益法估价的基本思路：预计估价对象未来的收益，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。

收益法公式：

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

V：房地产价格

a：年净收益

r：资本化率

s：年收益递增率

n：收益年限

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，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，经过周密准确的分析，经测算，确定在价

值时点 2022 年 7 月 26 日，海口市秀英大道 53-1 号（现为 55 号）6 号楼 702 房，总建筑面积为 98.96 平方米，房地产价值为 13208 元/m²，房地产总价值为 130.71 万元，大写人民币壹佰叁拾万柒仟壹佰元整。

十一、估价人员

姓 名	估价师注册号	签 字
-----	--------	-----

胡永玉	4619970003	
-----	------------	--

王成家	4619970023	
-----	------------	--

十二、实地查勘期：二 0 二二年七月二十六日

十三、估价作业期

二 0 二二年七月二十六日至二 0 二二年八月二十九日。

附 件

- 一、(2022)琼 0108 执 1490 号《海口市美兰区人民法院委托书》复印件；
- 二、委估对象现状照片；
- 三、《不动产登记信息查询情况说明》复印件；
- 四、《不动产抵押信息查询情况说明》复印件；
- 五、估价机构营业执照及资格证书复印件；
- 六、估价人员资格证书复印件。