

防伪码:20221121912800



# 涉执房地产处置司法评估报告

(海南) 正理 (2022) 房 (估) 字第 H0019 号

估价项目名称:海口市芙蓉路5号海珠花园第23层B2304房建筑面积为

111.64平方米住宅房地产市场价格价值评估

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:罗晓雪 注册号:4620210004

姓名:李 佳 注册号:4620160006

估价报告出具日期:二〇二二年十一月十八日

# 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 H0019 号

## 致估价委托人函

海口市龙华区人民法院：

受贵院委托，我司对海口市芙蓉路 5 号海珠花园第 23 层 B2304 房建筑面积为 111.64 平方米住宅房地产市场价值进行了评估。

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执行吕青云与谭玉元、谭玉新借款合同纠纷一案，而委托评估谭玉新名下位于海口市芙蓉路 5 号海珠花园第 23 层 B2304 房建筑面积为 111.64 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值进行了评估测算。

**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：**位于海口市芙蓉路 5 号海珠花园第 23 层 B2304 房建筑面积为 111.64 平方米住宅房地产，建筑面积为 111.64 平方米；估价对象证载规划用途为住宅，室内为普通装修，空置中；位于第 23 层（地上总层数为 23 层、地下 1 层）；钢混结构；电梯房；不动产权利人为谭玉新。财产范围包括建筑物、分摊的国有出让土地使用权及其室内不可移动装饰装修，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 11 月 15 日，为实地查勘之日。

**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。

市场价值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：**评估人员根据估价目的，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芙蓉路5号海珠花园第23层B2304房建筑面积为111.64平方米住宅房地产于2022年11月15日房地价值形成估价意见如下：

建筑面积：111.64平方米

房地产单价：16806元/平方米

房地产总价：1876222元

人民币大写：壹佰捌拾柒万陆仟贰佰贰拾贰元整

**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《海珠花园缴费通知单》（B2304房），且经估价人员向海珠花园物业处核实，截至2022年10月，估价对象共欠缴物业费用1390.47元，费用包含物业服务费、水电公摊费、地面停车服务费以及电梯运行电费，本次估价结果未扣除拖欠物业费用、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H0019号《涉执房地产处置司法评估报告》正式报告一式伍份。

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11月18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 .....	5
(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 .....	9
(四) 估价对象 .....	9
(五) 案情摘要及估价过程 .....	11
(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 .....	20
(十二) 注册房地产估价师 .....	20
(十三) 实地查勘期 .....	21
(十四) 估价作业期 .....	21
(十五) 估价报告应用有效期 .....	21
五、 附 件 (均为复印件) .....	22
1、《海口市龙华区人民法院委托书》(2022)琼 0106 执 2694 号	
2、《海口市龙华区人民法院执行裁定书》(2022)琼 0106 执 2694 号	
3、《不动产登记信息查询情况说明》	
4、估价对象照片	
5、估价对象位置示意图	
6、房地产估价机构营业执照和资质证书	
7、评估人员资格证书	
8、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 实行司法评估估价公开制度。公开的内容包括：

1.1 房地估价机构资质、评估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11月18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。

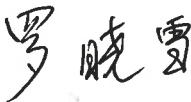

（三）我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（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）注册房地产估价师罗晓雪（注册号：4620210004）、李佳（注册号：4620160006）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查勘的责任。

（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	签名核实	签名日期
罗晓雪	4620210004		2022年11月18日
李佳	4620160006		2022年11月18日

### 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、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，交易双方自愿进行交易，具有完全的市场信息和对交易对象具有必要的专业知识，且有充分的交易时间，同时不考虑特殊买家的附加出价。

5、本次估价以估价对象能够享有公共部位的通行权及共用设施的使用权为前提。

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、估价对象按住宅用房保持持续使用。

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11月15日对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，确定本次估价的时点为2022年11月15日，本次评估假定海口市龙华区人民法院拍卖（或变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与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》和《海口市龙华区人民法院执行裁定书》（（2022）琼0106执2694号），估价对象现房已查封，结合估价目的，本次评估不考虑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、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，对估价对象所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

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，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

1、由于估价委托人未提供《不动产权证书》，本次评估估价对象相关信息均依据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》，存在依据不足的假设。

2、因估价委托人未提供《不动产权证书》及其他土地相关材料，无法获知估价对象土地用途、分摊的土地面积及土地使用年限等基本信息。本次评估是以估价对象已合法办理其权属登记的条件下进行评估的，且估价对象拥有合法分摊的国有出让土地使用权。存在依据不足假设。

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、本估价报告仅供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，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《海珠花园缴费通知单》（B2304房），且经估价人员向海珠花园物业处核实，截至2022年10月，估价对象共欠缴物业费用1390.47元，费用包含物业服务费、水电公摊费、地面停车服务费以及电梯运行电费，本次估价结果未扣除拖欠物业费用、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，不应被认为是对其估价对象处置成交价的保证。

11、本报告由海南正理房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

## 四、房地产估价结果报告

### （一）估价委托人

名称：海口市龙华区人民法院

地址：海口市金宇路10号

联系人：谢强

联系电话：66750687

### （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

统一社会信用代码：91460000713855543L

地址：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

证书编号：[2017]琼建审房估证字第1040号

资质等级：壹级

法定代表人：王云松

有效期限：2023年09月29日

经营范围：房地产估价，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，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，社会经济咨询服务，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。）

联系人：罗晓雪

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，对位于海口市芙蓉路5号海珠花园第23层B2304房建筑面积为111.64平方米住宅房地产市场价值进行评估。

### （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》（（2022）琼0106执2694号）和《不动产登记信息查询情况说明》，估价对象为位于海口市芙蓉路5号海珠花园第23层B2304房建筑面积为111.64平方米住宅房地产，包含建筑物、分摊的国有出让土地使用权及其室内不可移动装饰装修，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）名称、座落：海口市芙蓉路5号海珠花园第23层B2304房；

（2）规模：建筑面积为111.64平方米；

（3）用途：房屋证载规划用途为住宅，现状用途为住宅；

（4）权属：房屋所有权人为谭云新。

估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》等权属材料，根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》，估价对象房屋信息摘录如下表：

权利人	谭玉新	共有方式	单独所有
证件类型	身份证	证件号码	520202198706046791
不动产权证号	琼(2021)海口市不动产权第0246173号	登记时间	2021-07-26 17:05:39
产别	私有房产	权利性质	市场化商品房
房屋坐落	海口市芙蓉路5号海珠花园第23层B2304房	幢号	B幢
房号	B2304	房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层	23	总层数	23
建筑面积(m <sup>2</sup> )	111.64	套内面积(m <sup>2</sup> )	89.75
土地分摊面积(m <sup>2</sup> )	/	规划用途	住宅
房屋状态	查询到现房无抵押,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	附记	受理编号: (HK202107262665465) 460106003001GB02015号宗地由全体业主按份共有。权利人名称:谭玉新(520202198706046791)

### 3、实物状况

#### (1) 土地基本状况

因估价委托人未提供《不动产权证书》及其他土地相关材料,无法获知估价对象土地用途、分摊的土地面积及土地使用年限等基本信息。本次评估是以估价对象已合法办理其权属登记的条件下进行评估的,且估价对象拥有合法分摊的国有出让土地使用权。

估价对象坐落于海口市芙蓉路5号海珠花园第23层B2304房,估价对象所在小区东至芙蓉路、南至悠生海华、西至杜鹃路、北至南国印象公寓。估价对象所在宗地形状较规则,地形地势较为平坦,地基承载力好,地质水文条件良好,无异常地质现象,交通便捷度较高,环境优,对土地利用无不良影响。土地实际基础设施开发程度为宗地内外高配置“六通”(即通路、通电、通讯、供水、排水、供气)及宗地内建有房屋。

#### (2) 建筑物基本状况

①小区状况

小区楼宇构成	2栋住宅楼	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	海南珠江物业酒店管理有限公司
物业管理状况	一般	景观及绿化	一般
车位状况	地上及地下停车位，停车位较充足	小区临近交通最高道路级别	支路
小区配套设施	小区绿化	公交状况	距杜鹃小区公交站约140米，有2条公交线路（8、13路）经过，公交便捷度较优

②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	2005年
楼道装饰	2座楼梯，瓷砖踏步，内墙及顶棚为涂料，铁质扶手		
电梯间及轿厢装饰	2部电梯，电梯间地面为瓷砖，内墙为瓷砖至顶，顶棚为涂料；电梯轿厢地面为大理石地面，不锈钢面板		
层户数	共1个单元，每层4户	通风空调系统	无
消防系统	无	安保系统	保安门岗
通讯系统	有线电视网、宽带网线入户	水电气计量系统	水、电表入户，管道燃气表入户

③户内部分

所在楼层	23层	户型	2房2厅1厨2卫2阳台
朝向	南	通风采光情况	好
规划用途	住宅	使用情况	空置
维护保养及成新状况	维护保养较好，成新率为七成三	临街状况	所在楼栋临芙蓉路
环境景观	小区绿化		
室内装修	客厅及餐厅	入户门为普通防盗门，地面为瓷砖，内墙为涂料，顶棚为石膏板装饰吊顶；	
	卧室	室内门为复合木门，窗为铝合金窗，地面为木地板，内墙及顶棚为乳胶漆；	
	厨房	门为玻璃平推门，地面为瓷砖，内墙为瓷砖到顶，顶棚为铝扣板吊顶，橱柜为整体橱柜、配有吊柜；	
	卫生间	门为塑钢玻璃门，地面为瓷砖，内墙为瓷砖到顶，顶棚为铝扣板吊顶，卫生洁具有坐便器、洗手台、淋浴房等；	
	阳台	主阳台：地面为瓷砖，墙面及顶棚为涂料，护栏为铁艺护栏；露台：地面为瓷砖，墙面为涂料，护栏为瓷砖贴面墙围。	

## （五）案情摘要及估价过程

### 1、案情摘要

#### （1）案由

吕青云与谭玉元、谭玉新借款合同纠纷一案。

#### （2）当事人

申请执行人：吕青云

被执行人：谭玉元、谭玉新

#### （3）主要案情

估价对象是被执行人谭玉新名下房产。根据《海口市龙华区人民法院委托书》（2022）琼 0106 执 2694 号，吕青云与谭玉元、谭玉新借款合同纠纷涉案。

### 2、估价过程

2022 年 10 月 20 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评估的房地产估价机构，海南正理房地产资产评估测绘于 2022 年 10 月 21 日收到《海口市龙华区人民法院委托书》（2022）琼 0106 执 2694 号，并接受海口市龙华区人民法院的委托，并指派罗晓雪、李佳担任本案评估人员。

2022年11月15日下午，由海口市龙华区人民法院协办人员召集评估人员、当事人前往海口市芙蓉路5号海珠花园第23层B2304房对标的物进行实地查勘，并在现场勘察笔录上作好记录，估价人员、协办人员、被执行人谭玉新均在现场勘查笔录上签名确认，申请执行人未到现场。

本次评估工作在海口市龙华区人民法院主办人员的指导下，于 2022年10月21日开始进行工作，评估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

评估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

在估价委托人提供的现有资料基础上，于 2022 年 11 月 18 日出具（海南）正理（2022）房（估）字第 H0019 号《涉执房地产处置司法评估报告》正式报告一式伍份。

#### （六）价值时点

于 2022 年 10 月 20 日经随机选定海南正理房地产资产评估测绘

有限公司为本次评估的房地产估价机构，我司于 2022 年 10 月 21 日收到《海口市龙华区人民法院委托书》（2022）琼 0106 执 2694 号。并于 2022 年 11 月 15 日下午对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，确定本次评估的价值时点为 2022 年 11 月 15 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。

市场价值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》（主席令13届第45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第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》（《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。）

(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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）

(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。根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》修正）

(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》（2021年12月24日第十三

届全国人民代表大会常务委员会第三十二次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定》第四次修正）

(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) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）

(14) 其他法律规定、政策文件等

## 2、本次评估采用的技术规程

(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/T50899-2013）

## 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》（2022）琼0106执2694号

(2) 《海口市龙华区人民法院执行裁定书》（2022）琼0106执2694号（复印件）

(3) 《不动产登记信息查询情况说明》（复印件）

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《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），测算估价对象价值或价格所采用的方法，包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易，应选用比较法。估价对象

或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力的且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

### 1、选用的估价方法

(1) 估价对象所在区域房地产市场活跃，无论一手市场还是二手市场，与估价对象类似的房地产交易大量存在，可比性较好，适用性强，故可采用比较法进行估价。

比较法：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) 估价对象作为住宅收益性房地产，所在区域存在类似租赁实例，租金较易获得，宜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。

$$\text{计算公式： } V = \frac{a_1}{r-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+r} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+r)^t}$$

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）

## 2、理论上适用而客观条件不具备而不选用的

房地价值是取决于它的效用，并非是它所花的成本，开发建设成本的增加并不一定会增加它的价值，尤其是房地产实际开发成本的增加，不一定带来高的房地产价格。且估价对象作为整幢建筑物其中的一套房屋，不可假定独立地重新开发建设，故不宜采用成本法进行评估。

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。

公式：成本价值 = 重置成本 - 建筑物折旧

## 3、理论上不适用而不选用的

估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。估价对象为已建成房屋，已达到最佳使用状态，重新开发不经济，故不选用假设开发法。

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。

计算公式：待开发房地产开发价值 = 开发完成后的价值 - 取得税费 - 开发成本 - 管理费用 - 销售税费 - 投资利息 - 开发利润

综上所述，对估价对象而言，可采用比较法、收益法评估估价对象房地产市场价值。

### （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芙蓉路5号海珠花园第23层B2304房建筑面积为111.64平方米住宅房地产于2022年11月15日的房地产总价为人民币大写壹佰捌拾柒万陆仟贰佰贰拾贰元整（¥1876222.00元），估价结果详见如下：



估价结果汇总表

（币种：人民币）

估价结果		估价方法	估价对象	
			比较法	收益法
测算结果	单价（元/m <sup>2</sup> ）		18487	10081
	总价（元）		2063889	1125443
评估价值	单价（元/m <sup>2</sup> ）		16806	
	总价（元）		1876222	

### （十二）注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名核实	签名日期
罗晓雪	4620210004		2022年11月18日
李佳	4620160006		2022年11月18日



### （十三）实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师自 2022 年 11 月 15 日下午进入估价对象现场进行查勘，并于 2022 年 11 月 15 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 2022 年 10 月 21 日接受估价委托，2022 年 11 月 18 日出具估价报告正式报告，因此本估价报告的估价作业期为 2022 年 10 月 21 日至 2022 年 11 月 18 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 11 月 18 日起，至 2023 年 11 月 17 日止。

## 五、附件

- 1、《海口市龙华区人民法院委托书》（2022）琼 0106 执 2694 号
- 2、《海口市龙华区人民法院执行裁定书》（2022）琼 0106 执 2694 号
- 3、《不动产登记信息查询情况说明》
- 4、估价对象照片
- 5、估价对象位置示意图
- 6、房地产估价机构营业执照和资质证书
- 7、评估人员资格证书
- 8、缴费通知书