

涉执房地产处置司法估价报告书

估价项目名称：为海南省五指山市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据涉及五指山丰华房地产开发有限公司名下位于五指山市三月三大道天山丽田小区 A6 栋 112 号房、602 号房两套住宅房地产市场价值估价〔（2022）琼 9001 委 47 号〕

委 托 人：海南省五指山市人民法院

鉴 定 机 构：海南中兴华土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：张 静 注册号 4620210043

陈 艳 注册号 4620120012

报告出具日期：二〇二四年五月二十一日

房地产报告编号：中兴华〔2024〕（房估）字第 04014 号

致估价委托人函

海南省五指山市人民法院：

我司接受贵法院委托，对五指山丰华房地产开发有限公司名下位于五指山市三月三大道天山丽田小区 A6 栋 112 号房、602 号房两套住宅房地产市场价值进行估价。

受理委托后，由海南省五指山市人民法院主办人员组织，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，对估价对象进行了现场查勘核对，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：为海南省五指山市人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

估价对象：五指山丰华房地产开发有限公司名下位于五指山市三月三大道天山丽田小区 A6 栋 112 号房、602 号房两套住宅房地产市场价值。本次估价财产范围为估价对象的房屋所有权及其分摊的土地使用权，包括房屋正常使用不可分割的共用设备设施、权利人合法享有的相关权益；不包括其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据委托人提供的资料及现场查勘，估价对象权利人为五指山丰华房地产开发有限公司，所在宗地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地/住宅，国有建设用地使用权使用期限至 2088 年 02 月 05 日止，房屋结构为框架，规划用途为住宅；估价对象 A6 栋 112 号房所在层数为第 1 层，建筑面积为 92.70 m²；估价对象 A6 栋 602 号房所在层数为第 6 层，建筑面积为 57.34 m²；于价值时点估价对象均已查封。

价值时点：2024 年 4 月 17 日。

价值类型：市场价值，即于价值时点在公开市场上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，估价对象进行正常公平交易（税费各自支付）最可能形成的含增值税价值的估计数额。

估价方法：本次估价采用比较法和收益法。

估价结果：注册房地产估价师经实地查勘、市场调查，根据委托人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，在估价假设和限制条件下，对委估房地产的市场价值做出评定估算。于价值时点 2024 年 4 月 17 日，确定估价对象五指山市三月三大道天山丽田小区 A6 栋 112 号房、602 号房两套住宅房地产市场价值估价结果：总价为 **RMB155.66 万元**，人民币大写：**壹佰伍拾伍万陆仟陆佰元整**，平均单价为 **10,375.00 元/m²**，其中：

1、估价对象五指山市三月三大道天山丽田小区 A6 栋 112 号房，总价为 **RMB97.94 万元**，大写人民币：**玖拾柒万玖仟肆佰元整**，单价为 **10,565.00 元/m²**；

2、估价对象五指山市三月三大道天山丽田小区 A6 栋 602 号房，总价为 **RMB57.72 万元**，大写人民币：**伍拾柒万柒仟贰佰元整**，单价为 **10,067.00 元/m²**。

估价报告有效期：自估价报告出具日起一年内有效，即自 2024 年 5 月 21 日至 2025 年 5 月 20 日。

特别提示：

1、本估价报告只对估价对象在价值时点的正常房地产价值进行评估，未从估价结果中扣除评估费、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。

根据委托人提供的《缴费通知单》，截至 2022 年 5 月 5 日汪惠欠缴估价对象 A6 栋 112 号房物业费及其他费用合计 2,278.00 元，但未获取估价对象 A6 栋 602 号房的欠缴费情况相关资料。具体欠费金额由买受人自行了解。

2、根据《查封登记信息》，估价对象均已查封，但未获取抵押情况

信息。结合本次估价目的，估价结论不考虑估价对象抵押权、租赁权、司法查封他项权利及房地产权利限制状况等，以及可能发生的其他额外应支付的税费、欠费等因素对估价对象价值的影响。

3、本次现场查勘时，估价对象A6栋112号房门外有一个围栏围护起来的庭院，经被申请人（本项目开发商）指认该庭院为估价对象赠送的可使用的庭院；因估价对象A6栋112号房未办理独立房产证，未能核实庭院是否属于房屋所有权中，根据委托人提供的《房屋认购书》，庭院并未写入认购内容中。经查勘估价对象A6栋112号房周围一楼同户型的房屋门外同样附带庭院，该庭院可作为房屋的配套使用，由此本次估价已考虑配套庭院作为使用对估价结论的附加影响，但不作为所有权，提请买受人关注。

4、经现场查勘，估价对象五指山市三月三大道天山丽田小区A6栋A6栋602号房因被铁皮封住，致未能进行入户查勘，但未完全封闭住的部分可见室内为毛坯装修，由委托人提供的《五指山市房屋建筑面积测绘报告（竣工报告）》（报告编号：五房实测20210126-01号）平面图及现场查勘可知，估价对象A6栋602号房户型相类似房屋为同一层的A6栋611号房，因A6栋611号房可入户查勘，经商法院后，本次估价参考A6栋611号房的户型进行比较测算。

5、报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读及充分关注，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《房地产估价结果报告》。

此函！

海南中兴华土地房地产估价有限公司

法定代表人：李学忠

二〇二四年五月二十一日

送：海南省五指山市人民法院

叁份

电话：（0898）66776138

地址：海口市龙昆北路30号宏源证券大厦7楼709室

目 录

房地产估价机构承诺	1
估价师声明	2
估价假设和限制条件	4
一、估价的假设条件	4
二、估价报告使用的限制条件	7
房地产估价结果报告	10
一、房地产估价机构	10
二、估价委托人、资产占有方及其他报告使用者	10
三、案情摘要	10
四、估价程序实施过程	11
五、估价目的	12
六、估价对象	12
七、价值时点	18
八、价值类型与定义	18
九、估价依据	19
十、估价原则	21
十一、估价方法	22
十二、估价结果	27
十三、注册房地产估价师	28
十四、实地查勘期	28
十五、估价作业期	28
附 件	29

房地产估价机构承诺

本公司具有从事本次估价项目合法的资质和营业许可，并具有完成该司法估价行为的专业技术能力，同时，对估价的行为后果负责。本公司郑重承诺：

1、实行司法估价公开制度。公开的内容包括：

- ①估价单位资质、估价人的姓名和执业资格；
- ②估价日程；
- ③估价方法、估价标准及所依据的法律、法规和技术规范；
- ④估价证据资料（应当保密的除外）；
- ⑤其他需公开的估价内容。

2、严格按照《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》、《人民法院委托评估工作规范》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，不违反已形成的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、本估价报告书除向委托估价方提供正本，并按评估管理规范向有关评估管理机构报备、送审外，估价单位承诺不制作本报告书副本、复印件交付委托估价方以外的第三人，并对委托估价方、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。

海南中兴华土地房地产估价有限公司

二〇二四年五月二十一日

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：

1、我们同意接受估价单位的指派，担任本案价值估价的估价人。我们具有相关的执业资格，具有完成该项估价的专业知识，并保证在估价工作中，严格遵守国家的法律、法规和专业技术规范，遵守职业道德，公平、公正、廉洁地进行估价工作，不作伪证。

2、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。

3、本估价报告书中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

4、注册房地产估价师与本估价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。

5、我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及有关评估技术规范进行分析，形成专业意见和结论，撰写本估价报告书。

6、注册房地产估价师张静等人于2024年4月17日在承办法官组织下，对本次估价对象外观与目前使用状况进行了必要的实地查勘。

7、没有人对本估价报告书提供重要专业帮助。

8、估价人员（签名）

撰写本报告的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张静	4620210043		2024 年 5 月 21 日
陈艳	4620120012		2024 年 5 月 21 日

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

1、【对权属证书审慎检查但未核实】注册房地产估价师已对委托人提供的估价对象权属资料进行审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的权属资料合法、真实、准确、完整。若资料失实或有隐匿造成评估结果的偏差，本公司不承担任何责任。

2、【对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测】注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

3、【对房屋建筑面积未进行专业测绘但予以关注】注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测绘，经现场查勘，估价对象房屋建筑面积与委托人提供的《五指山市房屋建筑面积测绘报告（竣工报告）》（报告编号：五房实测 20210126-01 号）中记载面积大体相当。

4、【对房地产市场的假设】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，市场供应关系及市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、【对估价对象的假设】假设估价对象产权明晰，手续齐全，无附

带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，可在公开市场上自由转让。假设估价对象处于价值时点之状况，并能按照确定的用途持续使用并已达到最高最佳使用。假设估价对象基础、结构等被遮盖、未暴露及难以接触到的部分符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

（二）特殊类假设

1、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。本次估价未设定未定事项假设。

2、背离事实假设

背离事实假设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。

根据委托人提供的《查封登记信息》，估价对象已查封，但未获取抵押情况信息。结合本次估价目的，估价结论不考虑估价对象抵押权、租赁权、司法查封他项权利及房地产权利限制状况等，可能发生的其他额外应支付的税费等因素对估价对象价值的影响。

3、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、设计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。

根据委托人提供的《房屋认购书》，估价对象A6栋112号房、602号认购的建筑面积分别为93.15m²、57.12m²，又根据《五指山市房屋建筑面积测绘报告（竣工报告）》（报告编号：五房实测20210126-01号）中估价对象A6栋112号房、602号房屋实测建筑面积分别为92.70m²、57.34m²，本次估价以测绘报告实测建筑面积92.70m²、57.34m²进行测算，最

终建筑面积应以实际办证为准。

4、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须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，对缺少该资料及相应的估价对象状况的合理假定。

（1）关于估价对象产权登记不足设定

根据委托人提供的资料，未获取估价对象的相关登记信息，估价对象 A6 栋 112 号房、602 号房均未进行产权登记；又根据土地使用权的《不动产权证书》[琼（2020）五指山市不动产权第 0001195 号]及相关被执行财产资料，估价对象所在土地使用权的登记人为五指山丰华房地产开发有限公司，设定房地产权利人为五指山丰华房地产开发有限公司。

（2）关于估价对象五指山市三月三大道天山丽田小区 A6 栋 112 号房可使用的庭院设定

本次现场查勘时，估价对象 A6 栋 112 号房门外有一个围栏围护起来的庭院，经被申请人（本项目开发商）指认该庭院为估价对象赠送的可使用的庭院；因估价对象 A6 栋 112 号房未办理独立房产证，未能核实庭院是否属于房屋所有权中，根据委托人提供的《房屋认购书》，花园并未写入认购内容中。经查勘估价对象 A6 栋 112 号房周围一楼同户型的房屋门外同样附带庭院，该庭院可作为房屋的配套使用，由此本次估价已考虑配套庭院作为使用对估价结论的附加影响，但不作为所有权，提请买受人关注。

（3）关于估价对象五指山市三月三大道天山丽田小区 A6 栋 602 号房室内的设定

经现场查勘，估价对象 A6 栋 602 号房因被铁皮封住，致未能进行入户查勘，但未完全封闭住的部分可见室内为毛坯装修，由委托人提供的《五指山市房屋建筑面积测绘报告（竣工报告）》（报告编号：五房实测 20210126-01 号）平面图及现场查勘可知，估价对象 A6 栋 602 号房户

型相类似房屋为同一层的 A6 栋 611 号房，因 A6 栋 611 号房可入户查勘，经商法院后，本次估价参考 A6 栋 611 号房的户型进行比较测算。

二、估价报告使用的限制条件

1、【估价报告和估价结果用途限制】本估价报告结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

本估价报告仅用于海南省五指山市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、【报告使用者及报告内容采用限制】本估价报告专为委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供。未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3、【报告解释权限制】本估价报告由海南中兴华土地房地产估价有限公司负责解释。

4、【估价报告使用期限】估价报告出具日起一年内有效，即自 2024 年 5 月 21 日至 2025 年 5 月 20 日。

5、【其他特殊使用提示】

(1) 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。

(2) 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。成交价格受处置方式、宣

传力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

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，恰当使用估价报告是估价委托人和相关当事人的责任。注册房地产估价师执行估价业务，应当对估价结果的合理性承担责任，但估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

（3）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估价结果产生影响。

（4）本估价报告只对估价对象在价值时点的正常房地产价值进行评估，未从估价结果中扣除评估费、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。

根据委托人提供的《缴费通知单》，截至2022年5月5日汪惠欠缴估价对象物业费及其他费用合计2,278.00元，但未获取估价对象A6栋602号房的欠缴费情况相关资料。具体欠费金额由买受人自行了解。

（5）本估价报告假设转让方和受让方均按规定的税收缴纳义务分别纳税，税费均为价外另行缴纳，本估价报告结果不考虑税费转嫁因素对估价对象价值的影响。

（6）根据估价目的，本估价报告不考虑产权人可能存在的其他债权债务关系对估价对象价值的影响。

（7）本估价报告分为《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》两部分。《房地产估价结果报告》提供给估价委托人，《房地产估价技术报告》根据有关规定由估价机构存档。

（8）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。

(9) 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。

(10) 本报告数据全部采用电算化连续计算得出，估价结果精确到小数点后两位，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

(11) 本估价报告正本一式肆份，无副本，正本交委托法院叁份，本公司存档壹份。

房地产估价结果报告

中兴华[2024]（房估）字第 04014 号

海南中兴华土地房地产估价有限公司接受委托，根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的估价程序对估价对象实施了必要的实地查勘与市场调查，并按照公认的估价方法，对估价对象的价值进行了估价，出具《涉执房地产处置司法估价报告书》。现将房地产价值估价情况及估价结果报告如下：

一、房地产估价机构

单位名称：海南中兴华土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91460100747785926B

住所：海口市龙昆北路 30 号宏源证券大厦 7 楼 709 房

法定代表人：李学忠

资格等级：贰级

证书编号：(2019)琼建审房估证字第 2027 号

土地估价机构备案机关：海南省自然资源和规划厅

土地估价机构备案号：琼自然资估备字（2020）53 号

二、估价委托人、资产占有方及其他报告使用者

估价委托人：海南省五指山市人民法院

资产占有方：五指山丰华房地产开发有限公司

其他报告使用者：与本次估价目的有关的当事人

三、案情摘要

1、案由：预约合同纠纷一案

2、当事人：

①申请执行人：汪惠

②被执行人：五指山丰华房地产开发有限公司

3、主要案情：海南省五指山市人民法院在执行汪惠与五指山丰华房地产开发有限公司预约合同纠纷一案，需确定下列财产处置参考价，委托评估财产：五指山丰华房地产开发有限公司名下位于五指山市三月三大道天山丽田小区 A6 栋 112 号房、602 号房两套住宅房地产。

四、估价程序实施过程

经随机选定海南中兴华土地房地产估价有限公司为本次估价的房地产估价机构。房地产估价机构海南中兴华土地房地产估价有限公司接受《海南省五指山市人民法院司法鉴定委托书》[(2022)琼 9001 委 47 号]，指派陈艳（注册房地产估价师）、张静（注册房地产估价师）担任本案注册房地产估价师。

接受委托后，在委托法院组织下，本公司注册房地产估价师张静等人于 2024 年 4 月 17 日对本次估价对象进行了必要的实地查勘，申请执行人经法院通知未到场；被执行人经法院通知到场配合进行入户查勘，估价人员进行拍照、记录，形成《现场查勘笔录》，到场人员在《现场查勘笔录》上签字确认。

于 2024 年 4 月 18 日至 19 日，收到委托法院提供的《五指山市房屋建筑面积测绘报告（竣工报告）》（报告编号：五房实测 20210126-01 号）、《五指山市建筑工程竣工验收备案表》（建监表 36）等相关补充资料。

估价人员依照司法估价程序及有关评估规范，进行了必要的资料收集、市场调查，对估价对象价值进行了分析及估算，撰写本估价报告。经我公司复核组三级复核后，于 2024 年 4 月 26 日出具《涉执房地产处置司法估价报告书（勘误稿）》（中兴华[2024]（房估）字第 04014 号）。

于 2024 年 5 月 6 日收悉被执行人提出的《异议书》，我们针对异议

内容做出了认真答复，于 2024 年 5 月 10 日出具《对被执行人五指山丰华房地产开发有限公司关于〈涉执房地产处置司法估价报告书（勘误稿）〉提出异议的答复函》。

于 2024 年 5 月 17 日收悉被执行人对我司答复函提出《答复函异议书》及房屋认购书资料。于 2024 年 5 月 20 日委托法院通知我司，第二次异议回复函可随出具正式报告时附交。经我公司复核组再次三级复核后，于 2024 年 5 月 21 日，出具《涉执房地产处置司法估价报告书》（中兴华[2024]（房估）字第 04014 号），并随该正式报告附交了《对被执行人五指山丰华房地产开发有限公司关于〈答复函异议书〉的答复函》。

五、估价目的

为海南省五指山市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，对五指山丰华房地产开发有限公司名下位于五指山市三月三大道天山丽田小区 A6 栋 112 号房、602 号房两套住宅房地产市场价值进行评估。

六、估价对象

（一）估价对象及范围

估价对象为位于五指山市三月三大道天山丽田小区 A6 栋 112 号房、602 号房两套住宅房地产市场价值。本次估价财产范围为估价对象的房屋所有权及其分摊的土地使用权，包括房屋正常使用不可分割的共用设备设施、权利人合法享有的相关权益；不包括其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据委托人提供的资料及现场查勘，估价对象权利人为五指山丰华房地产开发有限公司，所在宗地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地/住宅，国有建设用地使用权使用期限至 2088 年 02 月 05 日止，房屋结构为框架，规划用途为住宅；估价对象 A6 栋 112 号房所在层数为第 1 层，建筑面积为 92.70 m²；估价对象 A6 栋

602 号房所在层数为第 6 层，建筑面积为 57.34 m²；于价值时点估价对象均已查封。

（二）估价对象基本情况

1、估价对象权益情况

（1）估价对象不动产权利情况

估价对象未办理房产证，委托人提供了所在宗地的《不动产权证书》，现场查勘时在所在小区售楼部获取了估价对象的五证信息，摘录如下：

表 1 土地使用权的《不动产权证书》[琼（2020）五指山市不动产权第 0001195 号]

权利人	五指山丰华房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	五指山市冲山镇昌冲村南侧
不动产单元号	469001100021GB00077W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	46047.5 平方米
使用期限	起至 2088 年 02 月 05 日止

表 2 《中华人民共和国建设用地规划许可证》[地字第（2010）26 号]

用地单位	五指山丰华房地产开发有限公司
用地项目名称	五指山·天山丽田度假山庄（田景园）
用地位置	五指山市海榆中线 2.8 公里商贸街
用地性质	商业、居住用地
用地面积	陆万捌仟伍佰捌拾伍点玖柒平方米
建筑规模	建筑面积：柒万伍仟零伍拾柒点叁陆平方米

表 3 《中华人民共和国建设工程规划许可证》[建字第（2010）字第 34 号]

建设单位（个人）	五指山丰华房地产开发有限公司
建设项目名称	五指山天山丽田度假山庄（田景园）
建设位置	五指山市昌冲村东侧
用地面积	建筑面积：柒万零叁佰玖拾壹点玖伍平方米

表 4 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号 460001201207250101)

建设单位	五指山丰华房地产开发有限公司
工程名称	五指山天山丽田度假山庄-售楼处、A1-A6 楼
建设地址	五指山市三月三大道 366 号

表 5 《商品房现房销售许可证》（海-五-20220100002 号）

出售单位	五指山丰华房地产开发有限公司
项目名称	天山丽田度假山庄第 A1、A2、A3、A4、A5、A6 幢
销售建筑面积	15586.26 m ²
销售套数	235 套
房屋坐落地点	五指山市三月三大道 366 号天山丽田度假山庄
房屋用途性质	住宅
销售对象	个人、团体

(2) 估价对象他项权利及其他情况

A、抵押情况：未获取估价对象抵押情况相关信息。

B、查封情况：根据《查封登记信息》，估价对象均已被海南省五指山市人民法院查封，详见下表：

表6 估价对象A6栋112号房《查封登记信息》

不动产单元号	469001100021GB00077F00060013
权属状态	现势
查封机关	五指山市人民法院
查封类型	预查封
查封文件	裁定书、协助执行通知书
查封文号	(2022)琼 9001 执 220 号
查封期限	2022 年 05 月 18 日起 2025 年 05 月 17 日止
查封范围	五指山市三月三大道 366 号天山丽田度假山庄 A6 栋 112 号房
登记时间	2022 年 05 月 18 日

表7 估价对象A6栋602号房《查封登记信息》

不动产单元号	469001100021GB00077F00060063
权属状态	现势
查封机关	五指山市人民法院
查封类型	预查封
查封文件	裁定书、协助执行通知书
查封文号	(2022)琼 9001 执 220 号之一
查封期限	2022 年 05 月 18 日起 2025 年 05 月 17 日止
查封范围	五指山市三月三大道 366 号天山丽田度假山庄 A6 栋 602 房
登记时间	2022 年 05 月 18 日

C、租赁或占有情况：根据现场查勘，估价对象均为空置状况。

D、其他拖欠缴费及欠税费情况：根据委托人提供的《缴费通知单》，截至 2022 年 5 月 5 日汪惠欠缴估价对象物业费及其他费用合计 2,278.00 元，但未获取估价对象 A6 栋 602 号房的欠缴费情况相关资料。具体欠费金额由买受人自行了解。

本次估价目的系为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价结论不考虑估价对象抵押权、租赁权、司法查封他项权利及房地产权利限制状况等，可能发生的其他额外应支付的税费等因素对估价对象价值的影响。

2、估价对象实物状况

项目		估价对象五指山市三月三大道 366 号天山丽田度假山庄 A6 栋 112 号房	估价对象五指山市三月三大道 366 号天山丽田度假山庄 A6 栋 602 号房
(1)	土地实物状况		
1)	四至或临路状况	估价对象所在小区北临三月三大道，四周为农田或绿地。	
2)	土地面积	未获取估价对象土地使用权相关土地分摊面积资料。	
3)	土地形状	所在小区土地形状大体呈多边形。	
4)	地形地貌	所在小区及周边地形地貌主要为坡地、小山坡和山地，小区倚靠半山就势而建，契合原始山形。	
5)	土壤地质	地基承载力较好，地质条件较好。	
6)	土地开发程度	土地开发程度为“六通一平”，地上已建成“天山丽田度假山庄”。	
7)	土地年限	根据土地使用权的《不动产权证书》[琼（2020）五指山市不动产权第 0001195 号]，估价对象土地使用期限至 2088 年 02 月 05 日止，剩余使用年限约 64 年。	
(2)	建筑物实物状况		
1)	名称	五指山市三月三大道 366 号天山丽田度假山庄 A6 栋 112 号房	五指山市三月三大道 366 号天山丽田度假山庄 A6 栋 602 号房
2)	建筑面积	根据《五指山市房屋建筑面积测绘报告（竣工报告）》（报告编号：五房实测 20210126-01 号），估价对象建筑面积为 92.70 m²。	根据《五指山市房屋建筑面积测绘报告（竣工报告）》（报告编号：五房实测 20210126-01 号），估价对象建筑面积为 57.34 m²。
3)	建筑结构	框架结构（钢筋混凝土结构）。	
4)	房产建成年份	根据《五指山市建筑工程竣工验收备案表》（建监表 36），估价对象所在小区于 2020 年 5 月 20 日验收合格。	
5)	建筑外观	估价对象所在楼宇为 1 幢地上 12 层的楼栋，建筑形式为板塔结合楼，大致呈“工”字型，所在楼宇外墙的第一层贴瓷砖、第二层及以上大致粉刷防水涂料。	
6)	空间布局	房屋设计为 2 房 1 厅 1 厨 2 卫 1 储物间，配套独立庭院，功能分区明确，户型布局较好。	房屋设计为大开间 1 厨 1 卫 1 阳台，功能分区明确，户型布局较紧凑。
7)	层高	层高约 3 米。	层高约 3 米。
8)	设施设备	估价对象所在楼宇配套水、电、通讯、有线电视、消防、电梯及燃气等，整体设施设备较齐全。	
9)	建筑性能	估价对象为楼宇边户，房屋东西及北三面可通风采光，其中东侧为楼宇廊道，间距约 5 米，通风采光稍	估价对象房屋东侧阳台可通风采光，周围无建筑遮挡，通风采光稍好。

			差，西侧及北侧楼间距适中，通风采光较好；整体通风采光稍好。	
10)	装修状况	估价对象室内	客餐厅：地面铺 80×80cm 瓷砖，墙面粉刷涂料，顶棚为石膏边，前厅墙面贴瓷砖、带定制壁柜； 卧室 1：地面铺 80×80cm 瓷砖，墙面粉刷涂料，顶棚为石膏边，带大窗及定制衣柜； 卧室 2（原为入户花园、现装修为小卧室）：地面铺 80×80cm 瓷砖，墙面粉刷涂料，顶棚为石膏边，带小窗及定制衣柜； 厨房：地面铺 80×80cm 瓷砖，墙面贴瓷砖，顶棚为吊顶，带吊柜、橱柜； 主卫生间：地面铺 30×30cm 瓷砖，墙面贴瓷砖，顶棚为吊顶，装马桶、干湿分离； 储物间（原为次卧，带次卫生间，面积较小，根据可利用及户型情况，可作为储物间）：地面铺 80×80cm 瓷砖，墙面粉刷涂料，顶棚为石膏边，带小窗； 次卫生间：地面铺 30×30cm 瓷砖，墙面贴瓷砖，顶棚为吊顶，装马桶、卫具较齐全； 门窗：铝合金玻璃门窗； 其他：配套带铁防护栏的独立庭院（长约 9.08 米、宽约 8.58 米）。	室内为毛坯装修。
		所在楼宇公共部分	一楼门厅：地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖，顶棚为石膏边； 走梯：地面为水泥面层，墙面及顶棚粉刷涂料； 所在层公共楼道：地面铺瓷砖，墙面粉刷涂料、贴瓷砖，顶棚为石膏边、粉刷涂料。	
		公共设施	供水、排水：市政供水设施；PVC 落水管； 供电：市政供电； 照明：公共路灯照明、楼道照明灯； 其他：配套游泳池、绿植及栈道等景观，配套地上停车场、消防等设施设备。	
11)	维护与完损状况	维护状况	表象未发现明显工程质量问题，使用状况为空置，整体维护保养状况一般。	表象未发现明显工程质量问题，使用状况为空置，整体维护保养状况一般。
		结构和楼地面部分	地基基础：基本具备承载能力，未发现不均匀沉降； 承重构件：表象基本完好坚固；	地基基础：基本具备承载能力，未发现不均匀沉降； 承重构件：表象基本完好坚固；

			非承重墙：墙体承重良好、墙体未出现明显裂缝； 屋面：表象基本完好，未见明显渗漏； 排水设施基本畅通； 楼地面：基本完好。	非承重墙：墙体承重良好、墙体未出现明显裂缝； 屋面：表象基本完好，未见明显渗漏； 排水设施基本畅通； 楼地面：基本完好。
		装饰部分	门：大门、房间门基本完好，门框基本无变形、基本能正常使用； 窗：铝合金玻璃窗未有脱轨和明显锈损失光现象； 外墙：外墙瓷砖大部分松动，受到破坏； 内墙：部分出现部分墙面渗水情况，部分墙面有污渍； 天棚：基本完好； 地面：基本完好，部分瓷砖上有污渍。	室内为毛坯。
		设备部分	水卫：公共管道畅通，可正常使用； 电照：照明装置基本完好，可正常使用； 供电、供水设施：水电设施可正常使用； 消防：消防报警设备、消防走梯通道等维护正常。	水电到户，室内未装修。

3、估价对象区位状况

(1) 地理位置	坐落	估价对象五指山市三月三大道 366 号天山丽田度假山庄 A6 栋 112 号房、602 号房，所在宗地所在小区北临三月三大道，四周为农田或绿地。
	方位	地处五指山市通什镇。
	距重要场所的距离	距五指山市政府约 3.5km、三月三国际购物广场约 3.0km。
	临街状况	所在小区北临三月三大道。
	朝向	估价对象为东西朝向。
	楼层	估价对象所在楼栋总楼层为地上 12 层，估价对象 A6 栋 112 号房位于第 1 层、A6 栋 602 号房位于第 6 层。
(2) 交通条件	道路通达度	估价对象区域内有三月三大道、河南东路等道路通过，道路已形成网络，道路通达度一般。
	公交便捷度	估价对象区域内有 1 路、5 路等至少 2 条公交车线路经过，公交数量及车次较少，距最近的公交站（福安桥站）约 430m，公交便捷度一般。
	对外交通便捷度	估价对象所在小区距长途汽车客运站（五指山汽车站）约 4.0km、山海高速/五指山互通/S 2 6 入口约 5.0km，对外交通便捷度一般。
	停车便利度	估价对象所在小区有规划地上停车场，停车位数量较充足，停车便利度较好。
	交通管制情况	无。

(3) 外部 配套	基础设施完善度	估价对象周边基础设施均已达“六通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水、供气及宗地红线内土地平整）。
	公共设施配套完善度	估价对象所在小区周边约 2.5km 范围内学校有五指山市杜郎口实验学校，银行有海南银行（五指山支行）等，超市有家家福生活超市（海榆（中）线店）等，酒店有仁帝山雨林酒店等，医院有五指山市计划生育服务和妇幼保健院，周边生活配套设施较少，生活便利度较差，公共配套设施完善度较差。
(4) 周围 环境	自然环境	估价对象所在小区距河约 560m，周边山岭绿地较多，空气质量好，绿化较高，自然环境好。
	人文环境	估价对象所在区域主要聚居着黎族苗族同胞，是黎族苗族歌舞表演和工艺品制作、黎族苗族传统节日“三月三”庆典活动的主要地区，人文环境好。
	景观	估价对象所在小区绿化率较高，有泳池、栈道及竹林等热带雨林景观布局，整体环境状况较好。

4、估价对象及周边市场状况

估价对象五指山市三月三大道天山丽田小区 A6 栋 112 号房、602 号房，经市场调查，估价对象所在五指山天山丽田小区二手房市场的价格：小户型（1 室 1 厅 1 卫）不分楼层的价格在 8,500.00-11,000 元/m²，二房户型（2 房 1 厅 1 厨 1 卫）第 2-6 层价格集中在 9,000-11,600.00 元/m²，第 7-12 层的价格在 11,000-13,500 元/m²；租金单价在 17.00-24.00 元/m²·月。

七、价值时点

本次估价价值时点为，2024 年 4 月 17 日，根据《现场查勘笔录》及法院执行案件的需要，确定本次价值时点为现场查勘日。

八、价值类型与定义

市场价值类型，即于价值时点在公开市场上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，估价对象进行正常公平交易（税费各自支付）最可能形成的含增值税价值的估计数额。

九、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

1、《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）；

2、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号发布，2016年12月1日起施行）；《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

4、《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，1987年1月1日起施行；历经1988年第一次修正，1998年修订，2004年第二次修正，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通过第三次修正，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日中华人民共和国主席令第256号发布，1999年1月1日起施行；历经2011年第一次修订，2014年第二次修订，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，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》（1994年中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日开始施行，并于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第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

7、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正，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）；

8、《海南省自然资源和规划厅 海南省财政厅海南省住房和城乡建设厅 国家税务总局海南省税务局关于不动产登记历史遗留问题处理意见的通知》（琼自然资规〔2021〕7号）；

9、《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第55号发布，自发布之日起施行；2020年11月29日修订，自发布之日起施行）；

10、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

11、《海南自由贸易港土地管理条例》（由海南省第七届人民代表大会常务委员会第三次会议于2023年4月16日通过，自2023年5月1日起施行；

12、其他法律规定、政策文件等。

（二）本次估价采用的技术规程

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、中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；

4、国家、海南省其他有关技术规范文件。

（三）委托人提供的有关资料

1、经济行为资料

（1）《海南省五指山市人民法院司法鉴定委托书》〔（2022）琼9001委47号〕；

（2）《海南省五指山市人民法院执行裁定书》〔（2022）琼9001执220号〕。

2、估价对象产权资料

(1) 《不动产权证书》[琼(2020)五指山市不动产权第0001195号]、《中华人民共和国建设用地规划许可证》[地字第(2010)26号]、《中华人民共和国建设工程规划许可证》[建字第(2010)字第34号]、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号460001201207250101)及《商品房现房销售许可证》(海-五-20220100002号)；

(2) 《查封登记信息》；

(3) 《五指山市房屋建筑面积测绘报告(竣工报告)》(报告编号：五房实测20210126-01号)；

(4) 《五指山市建筑工程竣工验收备案表》(建监表36)；

(5) 其他相关资料。

3、估价对象其他相关资料。

(1) 估价师对估价对象的《现场查勘笔录》；

(2) 估价师对估价对象的市场调查记录；

(3) 估价师收集的其他与本次估价取价相关的资料。

十、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则等技术性原则。

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

（五）最高最佳使用原则

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。

十一、估价方法

（一）估价方法适用性分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《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，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法和收益法对估价对象房地产价值进行测算，选用方法的理由及各方定义见表：

估价方法适用性分析

估价对象特点	(1) 估价对象产权较明晰，可在市场上自由交易； (2) 估价对象所属用途为城镇住宅用地，符合该地区用地规划。			
估价目的	为海南省五指山市人民法院法院确定财产处置参考价提供参考依据。			
可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较和适当地修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。	预计估价对象未来预计的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。	预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。	求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧或乘以成新率，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。
是否选用	选用	选用	不选用	不选用
估价方法选用理由	估价对象用途为住宅，与估价对象相似的销售可比实例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	估价对象该区域内有多宗出租的类似房地产实例。估价人员可获得相关收益及费用资料，故本次评估选取收益法对估价对象进行估价。	估价对象已建成使用，投资开始或再开发不符合经济性原则，故在估价委托人未作出装饰装修或拆除重建决策前不宜选用。	估价对象为成套住宅。成本法主要适用于很少发生交易及没有经济效益或没有潜在经济收益而限制了比较法及收益法运用的房地产估价，例如学校、医院、在建工程等；故不宜选用。

由此，选取比较法、收益法分别计算房地产价值，综合分析两种方法估算结果确定估价对象的市场价值。

（二）估价测算分析

1、房地产比较法技术路线

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进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。将估价对象与在价值时点近期已成交的类似房产（可比实例）进行比较，对可比实例的已知价格进行必要的交易情况修正、市场状况调整、权益状况调整、区位状况调整和实物状况调整，以此估算出估价对象的客观合理价格或价值。其计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{估价对象房产价值} = & \text{可比实例房地产价格} \times \text{交易情况修正系数} \\ & \times \text{市场状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数} \\ & \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \end{aligned}$$

（1）可比实例的选择

经搜集交易实例，对比交易实例对基本状况、基本情况、交易方式、成交日期、成交价格、付款方式、融资条件、交易税费负担情况，交易目的，从中选取不少于三个可比实例，将符合交易方式适合估价目的，与估价对象房地产相似，成交日期接近价值时点，成交价格为正常价值，位置与估价对象较近，成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

（2）修正因素的确定

交易情况修正，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。可根据具体情况，基于总价或单价，采用金额、百分比或回归分析法，通过直接比较或间接比较，对可比实例价格进行处理。

市场状况调整，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产价格变动率或价格指数进行调

整。可根据具体情况，基于总价或单价，采用金额、百分比或回归分析法，通过直接比较或间接比较，对可比实例价格进行处理。

房地产状况调整，应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括权益状况调整、区位状况调整和实物状况调整。可根据具体情况，基于总价或单价，采用金额、百分比或回归分析法，通过直接比较或间接比较，对可比实例价格进行处理。

权益状况调整，应将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格。将可比实例与估价对象权益状况因素逐项进行比较，找出它们之间的差异，量化状况差异造成的价格差异，对可比实例的价格进行相应调整。

区位状况调整，应将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的价格。将可比实例与估价对象区位状况因素逐项进行比较，找出它们之间的差异，量化状况差异造成的价格差异，对可比实例的价格进行相应调整。

实物状况调整，应将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格。将可比实例与估价对象实物状况因素逐项进行比较，找出它们之间的差异，量化状况差异造成的价格差异，对可比实例的价格进行相应调整。

2、房地产收益法技术路线

因预测房地产较长时间的未来净收益存在较多不确定因素，且住宅收益水平不能客观反映其权益上的差异，同时，收益期结束建筑物价值折现不能体现住宅建设用地使用权期间届满后因续期而享有的权益价值，故宜选用持有加转售模式进行估价，预测估价对象的未来持有收益和转售收益价值，利用资本化率或报酬率，折现到价值时点上，将得出的现值求和，即可得出估价对象的估价值。

房地产收益价值=持有期收益价值+期末转售收益价值，其基本计算

公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$
$$= \frac{a}{Y-g} \left\{ 1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right\} + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中：V——收益价值（元或元/m²）

a-----持有期年正常纯收益

Y-----持有期报酬率

g-----持有期年收益递增率

t-----房地产持有收益年限

V_t-----持有期末转售收益

（1）测算房地产持有期的收益价值

1) 持有期未来年正常纯收益

估价对象同类房地产以出租方式获取收益的情形很多，先对估价对象周边地区同类房地产的租金市场价格进行调查，综合考虑各种因素，并进行分析修正测算出估价对象房地产客观租金收益水平，并考虑其他衍生收益如支付押金的利息收益和收益的损失（一般按空置率）测算有效毛收入，再扣减运营费用最终确定年正常纯收益。

不含税年正常纯收益=不含税年有效毛收入-年运营费用

=（潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入）-运营费用

2) 报酬率确定

由于本次估价对象住宅房地产为收益性物业，即包括房产也包括土地使用权，是一个房地合一的资产，因此，它所对应的报酬率是一种综合报酬率，即是将土地和附着于其上的建筑物看作一个整体评估所采用的报酬率。报酬率实质上是一种投资风险报酬率，本次评估采用安全利率加上风险调整值法和复合投资收益率法两种方法来综合求取报酬率。

其中：安全利率加上风险调整值法确定的报酬率=安全利率+风险调整值

复合投资收益率法，根据五指山市目前的经济发展现状，并结合市场调查各种物业的出租收益现状，租赁性住宅房地产自有资金要求的收益率为 12%，复合投资收益率= $M \cdot LPR + (1-M) \times 12\%$ 。

综合报酬率=（安全利率加上风险调整值法+复合投资收益率法） $\div 2$

3) 确定持有期年限

持有期是指投资者以市场导向来衡量持有房地产所有权的时间长度，根据市场投资者对同类房地产的典型持有时间，以及能够预测期间收益的一般期限来确定，一般为 5-10 年。因估价对象为住宅房地产，收益期较长，难以预测全收益期限内各年净收益，综合确定估价对象房地产持有期按 5 年计算。

4) 年收益递增率

根据所在地区与估价对象类似房地产的租赁实际状况，预测持有期内的租金变化。本处根据海南统计局《海南统计年鉴》公布的 2013 年至 2022 年近十年的海南省城市租赁房房租类居民消费价格指数，以及五指山市的受新房限购政策影响，外地人购房受限，以及近年来随着五指山市旅游发展，环境资源优越性更为突出等特点，商品房的房屋租赁市场较为活跃，预计房屋租赁市场状况将随着环境的优化和城市化开发呈增长态势，综合确定估价对象 5 年的租金递增率 3%。

(2) 测算房地产持有期末转售的收益净现价值

房地产期末转售的收益价值是投资者在投资结束时获得的一次性房地产转让净收益，并以一定的报酬率求得房地产期末转售的收益价值。

期末转售净收益为持有至期末的房地产转售价格减去转售成本，其中转售成本为转让人负担的销售费用。结合估价对象特点，期末房地产转售价格则通过分析估价对象所在区域房价的变化趋势以及持有期房屋折旧的影响进行预测。其公式为：

持有期末转售的收益净现价值= $V_t \div (1 + \text{报酬率})^t$

其中： V_t =期末的房地产转售价格-转售成本

=期末的房地产转售价格×（1-转售成本费率）

1) 期末房地产转售价格=房地产收益价值×（1-持有期折旧率）
×（1+房价变化率）^t

2) 转售成本：为转让人负担的销售费用，一般取期末转售价格的1.5%-3%，结合五指山市二手房的市场调查和估价对象的特点，最终综合取转售销售费用率为1.5%。

十二、估价结果

注册房地产估价师经实地查勘、市场调查，根据委托人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，在估价假设和限制条件下，对委估房地产的市场价值做出评定估算。于价值时点2024年4月17日，确定估价对象五指山市三月三大道天山丽田小区A6栋112号房、602号房两套住宅房地产市场价格价值估价结果：总价为RMB155.66万元，人民币大写：壹佰伍拾伍万陆仟陆佰元整，平均单价为10,375.00元/m²，结果详见下表：

估价结果明细表

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		评估价值
		比较法	收益法	
五指山市三月三大道366号天山丽田度假山庄A6栋112号房	总价（万元）	102.91	53.18	97.94
	单价（元/m²）	11,101.00	5,737.00	10,565.00
	权重	90%	10%	
五指山市三月三大道366号天山丽田度假山庄A6栋602号房	总价（万元）	60.99	28.31	57.72
	单价（元/m²）	10,637.00	4,937.00	10,067.00
	权重	90%	10%	
合计（万元）				155.66

十三、注册房地产估价师

撰写本报告的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张静	4620210043		2024 年 5 月 21 日
陈艳	4620120012		2024 年 5 月 21 日

十四、实地查勘期

2024 年 4 月 17 日。

十五、估价作业期

2024 年 4 月 17 日至 2024 年 5 月 21 日。

海南中兴华土地房地产估价有限公司

二〇二四年五月二十一日

附 件

- 1、估价对象位置图及现场照片；
- 2、《海南省五指山市人民法院司法鉴定委托书》〔（2022）琼 9001 委 47 号〕；
- 3、《海南省五指山市人民法院执行裁定书》〔（2022）琼9001执220 号〕；
- 4、《不动产权证书》〔琼（2020）五指山市不动产权第 0001195 号〕、《中华人民共和国建设用地规划许可证》〔地字第（2010）26 号〕、《中华人民共和国建设工程规划许可证》〔建字第（2010）字第 34 号〕、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号 460001201207250101）及《商品房现房销售许可证》（海-五-20220100002 号）；
- 5、《查封登记信息》；
- 6、《五指山市房屋建筑面积测绘报告（竣工报告）》（报告编号：五房实测 20210126-01 号）；
- 7、《五指山市建筑工程竣工验收备案表》（建监表 36）；
- 8、其他相关资料；
- 9、《现场查勘笔录》；
- 10、《对被执行人五指山丰华房地产开发有限公司关于〈涉执房地产处置司法估价报告书（勘误稿）〉提出异议的答复函》；
- 11、《对被执行人五指山丰华房地产开发有限公司关于〈答复函异议书〉的答复函》；
- 12、估价机构《营业执照》复印件；
- 13、《房地产价格评估机构资质证书》复印件；
- 14、估价师《房地产估价师注册证》复印件。