

(2024)琼9001委44号

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目：五指山市通什镇材料厂及其周边（五指山曜阳渊明康复医院1栋、2栋、3栋）（共计包含16,628.04 m²建筑物及相应分摊的土地使用权）房地产市场价格价值评估

估价委托人：五指山市人民法院

房地产估价机构：海南联合振华土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 姓名：薛继盛 注册号：4620030009

姓名：高淑娟 注册号：4620080001

估价报告出具日期： 2025年1月13日

报告编号： 琼联振房评字（2024）第11283号

致估价委托人函

五指山市人民法院：

受贵院委托，我对五指山市通什镇材料厂及其周边（五指山曜阳渊明康复医院1栋、2栋、3栋）（共计包含16,628.04 m²建筑物及相应分摊的土地使用权）房地产市场价格进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：五指山市通什镇材料厂及其周边（五指山曜阳渊明康复医院1栋、2栋、3栋）房地产；根据估价委托人提供的《不动产权证书》及《房地产权登记信息》，证载权利人均为海南四季青康养有限公司，估价对象其余状况详见下表：

估价对象明细表

序号	项目	建筑面积（m²）	房屋用途	土地面积（m²）	土地用途	土地性质
1	五指山曜阳渊明康复医院1栋	6,220.44	医疗卫生	含相应分摊的土地使用权面积	医卫慈善用地	出让
2	五指山曜阳渊明康复医院2栋	7,019.02	医疗卫生		医卫慈善用地	出让
3	五指山曜阳渊明康复医院3栋	3,388.58	医疗卫生		医卫慈善用地	出让
合计		16,628.04				

估价范围是房屋及其相应分摊的土地使用权（包含房屋正常使用不可分割的共用设施设备、装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营

权等其他财产和权益）。

价值时点：2024 年 7 月 24 日。

价格类型：市场价值。

估价方法：成本法。

估价结果：经过实地查勘、市场调查，遵照国家有关估价的法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用了成本法进行了分析、测算和判断，确定截止价值时点估价对象在现状产权及装修状况下，按证载（医疗卫生）用途持续使用前提下的市场价值如下：

评估结果汇总表

序号	项目	建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(元)
1	1 栋	6,220.44	4,835.00	30,075,827.00
2	2 栋	7,019.02	4,835.00	33,936,962.00
3	3 栋	3,388.58	4,835.00	16,383,784.00
4	合计	16,628.04		80,396,573.00
大写（人民币）		捌仟零叁拾玖万陆仟伍佰柒拾叁元整		
备注		1、2、3 栏：评估总价=评估单价×建筑面积		

特别提示：

- 1、以上内容摘自估价报告正文，欲了解本估价项目全面情况，应认真阅读报告全文，特别是认真仔细阅读“估价假设和限制条件”；估价的结果及有关说明，请见后附的《估价结果报告》。
- 2、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围内使用评估报告。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；

3、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；

4、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、欠缴税费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，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

5、估价报告使用的有效期自出具报告之日起计不超过一年。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调整后才可使用；

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审；

7、使用本报告前请扫描封面后扉页右上角防伪查询二维码，查看本报告信息，若上述查询无本报告相关信息，可能并非我公司出具的报告，请及时和我公司联系，在查询无信息基础上使用评估报告造成的法律风险与我公司无关。

海南联合振华土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：胡发新

二〇二五年一月十三日

目 录

一、致估价委托人函	1
二、估价师声明	4
三、估价假设和限制条件	5
四、估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 估价机构	8
(三) 估价对象	8
(四) 估价目的	11
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	13
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	17
(十一) 注册房地产估价师	17
(十二) 实地查勘期	17
(十三) 估价作业期	17
附 件	18
1. (2024)琼 9001 委 44 号《司法鉴定委托书》复印件；	
2. 《不动产权证书》复印件；	
3. 《房地产权登记信息》复印件；	

4. 《国有建设用地使用权出让合同》（节选）复印件；
5. 《调整容积率补交土地差价款协议书》复印件；
6. 《关于海南四季青康养有限公司房产鉴定的复函》复印件；
7. 评估机构营业执照；
8. 评估机构资格证书；
9. 注册房地产估价师资格证书；
10. 收费通知；
11. 估价对象部分照片；
12. 估价对象位置图；
13. 实地查勘记录。

估价师声明

我们郑重承诺和保证在估价过程中遵守职业道德、勤勉尽责并以专业能力胜任本次估价工作，并作如下声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师依据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、接受委托后，注册房地产估价师于2024年7月24日对估价对象进行了实地查勘并进行拍照、记录。

六、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛继盛	4620030009		2025 年 1 月 13 日
高淑娟	4620080001		2025 年 1 月 13 日

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 本估价报告所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料由估价委托人提供，在无法进行核查验证的情况下，估价人员对其提供的资料进行了审慎检查，在无正当理由怀疑其真实性、完整性、准确性和合法性的情况下，本次评估假设估价委托人所提供的资料真实、完整、准确、合法。

2. 本次评估对涉及估价对象房屋安全、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，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，能正常安全使用。

3. 据被申请执行人工作人员介绍，估价对象部分已经以出售会籍的方式租售给会员使用，且会员服务协议约定会员会籍期限与土地使用权使用期限一致，根据估价委托人提供的《关于海南四季青康养有限公司房产鉴定的复函》载，委托人已在现场张贴公告，如案外人对本案所鉴定的房产权属有异议的，可向该院提交书面材料。但因材料不齐全无法审查，要求我司考虑该事项对估价对象市场价值的影响，我司根据现有材料仍无法核实估价对象可能存在的租赁权和用益等其他物权及其实际占有使用情况，因此在评估鉴定过程中无法测算和准确量化该事项对估价对象市场价值的影响，本次评估鉴定结论为假设评估对象不存在租赁权和用益等其他物权等假设前提下的公开市场价值，在此提请报告使用者注意。

4. 本次评估估价委托人未提供查明估价对象是否有欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）的情况，也未书面明确该欠缴税金及相关费用是否从财产处置价款中扣除，本次估价评估结果未考虑欠缴税金及相关费用的影响，提请报告使用者注意。

（二）未定事项假设

1. 根据估价委托人提供的《调整容积率补交土地差价款协议书》，委估宗地容积率为 1.5，本次评估设定委估对象证载建筑面积为计容建筑面积，则相应分摊的土地使用权面积根据公式测算得：分摊土地使用权面积 = 计容建筑面积 / 容积率 = $16,628.04 / 1.5 = 11,085.36 \text{ m}^2$ ，最终分摊土地使用权面积以政府相关部门核定为准，提请报告使用者注意！

（三）背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》等资料，载估价对象存在查封及抵押，根据涉执房地产处置司法评估的相关规定，本次评估不考虑估价对象存在查封及抵押对其评估结果的影响。

（四）不相一致假设

1. 根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》、调整容积率补交土地差价款协议书》，载权利人为五指山金泰德曜阳度假养老产业发展有限公司，另据提供的《不动产权证书》，证载权利人为海南四季青康养有限公司，权利人存在不相一致，另据提供的《房地产权登记信息》载，其实为权利人名称变更的原因，提请报告使用者注意。

2. 根据估价委托人提供的《不动产权证书》载，估价对象总层数均为 7 层，另据估价人员实地查勘，总层数实际均为 8 层，证载总层数与实际总层数存在不相一致，据被申请执行人工作人员介绍，8 层为为产权人自行改扩建，本次评估总层数的描述以证载总层数为准进行描述，根据合法原则，本次评估范围未包含产权人自行改扩建部分亦未考虑该因素对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

（五）依据不足假设

1. 注册房地产估价师通过对估价委托人提供的资料分析，并结合实地查勘情况，本次估价无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1. 估价报告用途：本估价报告仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不得用于其他用途，对任何违规使用本估价报告造成的不良后果及

引起的法律责任，本估价机构概不负责。

2.估价报告使用者：本估价报告仅供估价委托人使用，未经本估价机构允许，不得向估价委托人、估价报告审查以及使用部门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上。

3.估价报告使用期限：本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算。如果在报告使用期限内房地产市场价格出现较大的涨落情况，应相应调整估价结果再使用或重新进行估价。超过使用期限，需重新进行估价。

4.其他注意事项说明

(1)根据估价委托人提供的资料，未书面明确评估对象交易税费的负担方式，本次评估我们对评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响进行了必要关注，对评估对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式设定为按照法律法规规定，由转让方和买受人各自负担，并以此为估价假设前提。

(2)根据估价委托人提供的资料，未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的缴纳方式。故本次评估未考虑上述可能存在的费用及其对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

(3)本次评估属于涉执房地产处置司法评估，估价对象被迫转让及处置需被执行人配合交付，由于估价人员未接触被执行人，无法确定被执行人对本案的配合程度，故本次评估未考虑被执行人不愿配合交付因素对估价结果的影响，提请报告使用者注意！

(4)本报告仅对委托估价对象的价值进行评估，对其产权不做任何佐证。

(5)报告中数据运算全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式不完全相等的情况，但不影响运算结果和最终估价结果的准确性和普适指导性。

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：五指山市人民法院

(二) 估价机构

机构名称：海南联合振华土地房地产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91460000747788094R

住 所：海南省海口市龙华区龙昆北路 2 号珠江广场帝豪大厦第 14 层 1406-1407 房

电 话： 68510585 68545910

备案等级： 壹级 法定代表人：胡发新

证书编号：（2019）琼海口房估证字第 1001 号

(三) 估价对象

1、房地产基本状况

房地产基本状况表

项目	估价对象
名称	五指山市通什镇材料厂及其周边（五指山曜阳渊明康复医院 1 栋、2 栋、3 栋）（共计包含 16,628.04 m ² 建筑物及相应分摊的土地使用权）
坐落	委估对象位于五指山市通什镇南田路东侧，所在项目东至康平路、南至康平一横路、西至南田路、北至空地。
范围	估价范围是房屋及其相应分摊的土地使用权（包含房屋正常使用不可分割的共用设施设备、装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益）。
规模	根据估价委托人提供的《不动产权证书》及《房地产权登记信息》，载建筑面积为 16,628.04 m ² ，含相应分摊的土地使用权面积，详见下表——《规模明细表》。
用途	登记及实际用途均为医卫慈善用地/医疗卫生。
权属	根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》及《不动产权证书》（总证），载权利人为海南四季青康养有限公司，土地为出让国有建设用地。

①规模明细表

规模明细表

序号	项目	建筑面积（m ² ）	土地面积（m ² ）
1	五指山曜阳渊明康复医院 1 栋	6,220.44	含相应分摊的土地使用权面积
2	五指山曜阳渊明康复医院 2 栋	7,019.02	
3	五指山曜阳渊明康复医院 3 栋	3,388.58	
合计		16,628.04	

2、房地产实物状况

房地产实物状况表

一	土地实物状况
项目	估价对象
土地面积	根据估价委托人提供的《不动产权证书》载，宗地总面积为 19449.00 m ² ，尚未办理土地分割，本次评估假设其拥有按建筑面积分摊的土地使用权面积。
土地形状	根据估价人员实地查勘，委估宗地（所在项目）呈较规则多边形，形状较规则。
地形、地势、地质、土壤	委估宗地为平地，地势平坦，排水状况较好；地基承载力和稳定性良好，无不良地质现象；土壤未受污染。
土地开发程度	红线外“六通”即供水、排水、通电、通讯、通路、通燃气，场地平整。
土地定着物状况	委估宗地（所在项目）地上有建筑物、构筑物、绿化树木等定着物。
二	建筑物实物状况
项目	估价对象
建筑规模	根据估价委托人提供的《不动产权证书》，载建筑面积合计为 16,628.04 m ² （详见上表《规模明细表》），室内层高详见下表一《层高、空间布局明细表》，为 7 层多层建筑物（实际为 8 层，为产权人自行改扩建）。
建筑外观	建筑物造型为方正平顶，外立面为涂料，造型及风格、色彩均一般，外观图片详见附件——估价对象部分照片。
建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	楼房均配备电梯 2 部、2 处走梯，水电、电视、电话、网络等线路畅通，设施设备性能较好。
装饰装修	整体普通装修
建筑性能	防水、隔声、隔热、日照、通风采光均较好。
空间布局	空间布局详见下表一《层高、空间布局明细表》，总体设计合理，空间布局较好
新旧程度	均于 2017 年建成，维护保养较好，成新率较高。
景观视野	可看山景，景观视野较好。

3、房地产权益状况

(1)权益登记状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》、《房地产权登记信息》，

权益登记状况见下表：

权益登记表

坐落均为五指山市通什镇材料厂及其周边，权利人均均为海南四季青康养有限公司，共有情况均为单独所有，用途均为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质均为出让/其它，用途均为医卫慈善用地/医疗卫生，共有宗地面积均为 19449.00 m²，土地终止日期均为 2063 年 09 月 08 日止；房屋结构均为钢筋混凝土结构，房屋总层数均为 7 层			
序号	项目	证号	建筑面积（m²）
1	五指山曜阳渊明康复医院 1 栋	琼（2021）五指山市不动产权第 0001543 号	6220.44
2	五指山曜阳渊明康复医院 2 栋	琼（2021）五指山市不动产权第 0001544 号	7019.02
3	五指山曜阳渊明康复医院 3 栋	琼（2021）五指山市不动产权第 0001545 号	3388.58
4	合计		16,628.04

(2)其他权益状况

房地产权益状况表

一	土地权益状况
项目	估价对象
土地所有权状况	国有
土地使用权状况	据估价委托人提供的《不动产权证书》，载土地使用权人为海南四季青康养有限公司，为出让建设用地使用权，土地使用权终止日期为 2063 年 09 月 08 日，截止价值时点剩余使用年限为 39.12 年。
其他物权设立状况	根据估价委托人提供的资料，截止价值时点，委估对象存在抵押权，即存在其他物权。
土地利用限制情况	据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》及《调整容积率补交土地差价款协议书》、《不动产权证书》，宗地为建设用地，用途为医卫慈善用地，容积率为 1.5。
土地占有使用状况	宗地实际用途与登记用途一致
其他特殊情况	根据估价委托人提供的资料，委估对象已被法院依法查封。
二	建筑物权益状况
项目	估价对象
房屋所有权状况	根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》，载权利人为海南四季青康养有限公司，共有情况为单独所有。
其他物权设立状况	根据估价委托人提供的资料，截止价值时点，委估对象存在抵押权，即存在其他物权。
房屋利用限制状况	房屋登记用途为医疗卫生，无其他特殊限制情况。
房屋占有使用状况	房屋实际用途与登记用途一致，据被申请执行人工作人员介绍，估价对象部分自行使用，部分已经以出售会籍的方式租售给会员使用，且会员服务协议约定会员会籍期限与土地使用权证使用期限一致
其它	物业管理及服务品质均较好。
其他特殊情况	根据估价委托人提供的资料，委估对象已被法院依法查封。

4、房地产区位状况

房地产区位状况表

项目	估价对象
一	地理位置
坐落	估价对象位于五指山市通什镇南田路东侧，具体坐落详见附件一估价对象位置示意图。
方位	位于五指山市通什镇南部片区南田路东侧。
与有关重要场所的距离	距区域商业繁华中心约 2 公里，距五指山市人民政府约 6 公里，距五指山市长途汽车站约 7 公里，距南圣河直线距离约 300 米，距海榆中线约 600 米，距山海高速五指山互通约 8 公里。
临街状况	估价对象所在项目三面临支路——东至康平路、南至康平一横路、西至南田路。
朝向	1 栋及 2 栋整体为东西，3 栋整体为南北
楼层	估价对象为电梯房，楼房总高均为 7 层（实际层均为 8 层，为产权人自行改扩建），所在层均为 1-7 层。
二	交通条件
道路状况	区域内有交通主干道——三月三大道、河北东路等，道路等级较高，路面质量较高，交通流量较大。
出入可用的公共交通工具	附近有公交车、出租车、网约车经过，估价对象距公交站距离较远，公交频率较低，公共交通便捷度较高。
交通管理情况	所临道路为双向两车道支路，中间未设隔离护栏，区域属于城市城区地带，较少有交通管制措施。
停车便利程度	估价对象所在项目设有地上停车场，停车位较紧张；区域属于城市城区地带，周边小区停车位较充足，停车方便程度较高。
三	外部配套
外部基础设施	区域内基础设施配套完善，电力具备工业、一般民用供给条件，给水、程控电话、有线电视、燃气管道等均可到户接入利用，覆盖移动通讯网，排水设施为暗沟排污，即区域内已达到“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通气）。
外部公共服务设施	区域教育资源有南圣镇中心小学、海南省农垦实验中学等；医疗机构有海南省第二人民医院等；区域内有银行分设网点、邮政储蓄网点、社区诊所、农贸市场等公共服务配套设施。
四	周围环境
自然环境	区域内气候条件、空气质量较好，无明显的污染源，环境质量较优。
人文环境	区域为商住区，居民文化程度一般，治安状况较好，人文环境一般。
景观	区域内无休闲景观，主要为山景、城景、街景。
其他环境	区域绿地覆盖率较高，园林绿化、卫生条件较好。

（四）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（五）价值时点

2024 年 7 月 24 日（实地查勘完成之日）。

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定，对于

涉执房地产处置司法评估，人民法院明确价值时点的，价值时点一般以人民法院明确的时点为准。人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。

估价人员于 2024 年 7 月 24 日完成了估价对象实地查勘。根据估价委托人提供的委托书，未对价值时点的设定作出具体评估要求。综上，本次估价设定价值时点为实地查勘完成之日。

(六) 价值类型

本次估价采用的价值类型是市场价值。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。

(七) 估价原则

本估价报告遵循的原则为：

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价师站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，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。

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，则房地产估价必须以估价对象合法使用、合法交易和合法处分为前提进行。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的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。

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。

5、最高最佳使用原则：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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

（八）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》（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 01 月 01 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（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）；

(3) 《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，由 2007 年中华人民共和国主席令第 74 号公布，自 2008 年 1 月 1 日起施行；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修正）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（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 26 日通过，由 2016 年中华人民共和国主席令第 46 号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（由国务院于 1986 年 9 月 15 日发布，自 1986 年 10 月 1 日起施行。2011 年 1 月 8 日根据国务院令第 588 号修订）；

(7) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

(8) 《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 日起施行）；

(9) 《国家税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税等政策有关征

管事项的公告》（国家税务总局公告 2023 年第 1 号，自 2023 年 1 月 1 日起施行）；

(10)《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》（法释[2011]21 号，2010 年 8 月 16 日由最高人民法院审判委员会第 1492 次会议通过，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；

(11)《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18 号，2016 年 5 月 30 日由最高人民法院审判委员会第 1685 次会议通过，现予公布，自 2017 年 1 月 1 日起施行）；

(12)《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 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，现予公布，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

(13)《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273 号，2018 年 12 月 10 日发布并实施）；

(14)其他法律、法规及政策文件。

2、估价行业标准及规范：

(1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2)《房地产估价基本术语》（GB/T50899-2013）；

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

(4)《海南省建设工程计价定额》及有关概算指标；

(5)《五指山市建设用地土地定级及基准地价评估成果报告》；

(6)省市人民政府颁发的有关法规、规范和政策文件。

3、估价委托人提供的资料：

(1)（2024）琼 9001 委 44 号《司法鉴定委托书》；

(2)《不动产权证书》；

(3)《房地产权登记信息》；

(4)《国有建设用地使用权出让合同》；

- (5)《调整容积率补交土地差价款协议书》；
- (6)《关于海南四季青康养有限公司房产鉴定的复函》。

4、估价人员调查取得的资料：

- (1)海南房地产报刊杂志及网络收集资料；
- (2)估价人员实地查勘的周边环境和实体现状的文字图片资料；
- (3)估价人员市场调查、走访查阅获取的资料；
- (4)本公司长期积累的其他房地产宏观形势资料；
- (5)本公司自建数据库和外购数据库。

(九) 估价方法

9.1、估价方法的选用

根据《房地产估价规范》，通行的房地产评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价对象及其所在地的房地产状况等客观条件，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

9.1.1 不选用的估价方法

①根据估价人员调查，区域内极少有类似房地产的市场交易实例，不宜采用比较法进行评估。

②委估对象为具有特定性用途的房产，具有一定的特殊性，根据估价人员的调查了解，估价对象所处区域极少类似物业出租经营案例，不宜采用收益法进行评估。

③估价对象为有效在用的房地产，无再改造开发利用的潜力，不属于具有开发或再开发的潜力的房地产，不宜采用假设开发法评估。

9.1.2 选用的估价方法

①根据委估宗地所在区域目前市场状况，同一供给圈内房地产成本价格形成具有一定的客观性和普遍性，可调查现时类似房地产成本价格作为参考依据估算委估对象价格构成，故可选择成本法对委估对象价格进行评估。本次评估采用房地合估思路：

土地取得成本的求取：经估价人员调查了解，委估对象所在区域近期同类用地交易及出租案例极少，不具备采用比较法和收益法评估的条件。宗地为有效在用的房地产，无再改造开发利用的潜力，不属于具有开发或再开发的潜力的房地产，不宜采用假设开发法评估。现行使用的《五指山市建设用地土地定级及基准地价评估成果报告》的评估基准日是2020年7月1日，公布实施的时间是2021年7月，其评估基准日距本报告的价值时点已4年、未到6年，同时期间政府有相应的地价动态监测体系，宜采用基准地价系数修正法进行评估。根据宗地所在区域目前市场状况，同一供给圈内土地成本价格形成具有一定的客观性和普遍性，可通过有关资料及调查类似宗地成本价格作为评估取值依据，宜采用成本逼近法进行评估。故土地的评估选择基准地价系数修正法及成本逼近法进行评估。

据此，在其他评估方法不可用或存在较大难度的前提下，考虑方法的适宜性和可操作性，结合评估目的，本次评估最终采用成本法进行估价。

9.2、方法定义

(1)成本法

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。

(2)成本逼近法

成本逼近法，是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

(3)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

(十) 估价结果

估价人员根据估价鉴定目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，通过严密、准确的测算，截止价值时点 2024 年 7 月 24 日，委估房地产在现状产权及装修状况下，按证载（医疗卫生）用途持续使用前提下的市场价值如下：

评估结果汇总表				
序号	项目	建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(元)
1	1 栋	6,220.44	4,835.00	30,075,827.00
2	2 栋	7,019.02	4,835.00	33,936,962.00
3	3 栋	3,388.58	4,835.00	16,383,784.00
4	合计	16,628.04		80,396,573.00
大写（人民币）		捌仟零叁拾玖万陆仟伍佰柒拾叁元整		
备注		1、2、3 栏：评估总价=评估单价×建筑面积		

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛继盛	4620030009		2025 年 1 月 13 日
高淑娟	4620080001		2025 年 1 月 13 日

(十二) 实地查勘期

2024 年 7 月 24 日，并在当日完成了实地查勘工作。

(十三) 估价作业期

自 2024 年 7 月 24 日起至 2025 年 1 月 13 日止。

海南联合振华土地房地产评估咨询有限公司

2025 年 1 月 13 日

附 件

1. （2024）琼 9001 委 44 号《司法鉴定委托书》复印件；
2. 《不动产权证书》复印件；
3. 《房地产权登记信息》复印件；
4. 《国有建设用地使用权出让合同》（节选）复印件；
5. 《调整容积率补交土地差价款协议书》复印件；
6. 《关于海南四季青康养有限公司房产鉴定的复函》复印件；
7. 评估机构营业执照；
8. 评估机构资格证书；
9. 注册房地产估价师资格证书；
10. 收费通知；
11. 估价对象部分照片；
12. 估价对象位置图；
13. 实地查勘记录。