

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

项目名称：海南省海口市滨海大道 235 号兆南西海豪园

V8306 栋房地产市场价值评估

委 托 人：佛山市禅城区人民法院

（案号：（2014）佛城法执字第 3366 号）

估价机构：广东浩宇房地产土地评估有限公司

估价人员：郑敏 王川

提交报告日期：2015 年 4 月 13 日

估价报告编号：粤浩房估字[2015]第 W10270 号

目 录

一、致委托方函.....	2
二、估价师声明.....	3
三、估价的假设和限制条件.....	4
四、房地产估价结果报告.....	6
(一) 委托人.....	6
(二) 估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 价值时点.....	6
(五) 价值类型.....	6
(六) 估价对象.....	6
(七) 市场背景描述与分析.....	8
(八) 最高最佳使用分析.....	15
(九) 估价依据.....	15
(十) 估价原则.....	16
(十一) 估价方法.....	17
(十二) 估价结果.....	18
(十三) 估价人员.....	18
(十四) 估价作业日期.....	18
(十五) 估价现场勘查期.....	18
(十六) 估价报告应用的有效期.....	18
五、附件	
(一)、估价对象实物照片 (第 20 页)	
(二)、估价对象位置示意图 (截图) (第 21 页)	
(三)、广东省佛山市禅城区人民法院评估委托书 (1 份)	
(四)、《海口市房产登记信息查询情况说明》出具的证明复印件 (1 份)	
(五)、估价机构营业执照复印件	
(六)、估价机构资格证书复印件	

一、致委托方函

佛山市禅城区人民法院：

根据（2015）佛城法评字第 37 号的《广东省佛山市禅城区人民法院评估核价委托书》的委托事项，本公司对贵院拟依法拍卖的房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

一、估价对象：海南省海口市滨海大道 235 号兆南西海豪园 V8306 栋，建筑面积：457.9 平方米，住宅房地产，土地用途：国有出让住宅用地。

二、估价目的：为人民法院依法拍卖估价对象房地产提供保留价参考而评估房地产快速变现价值。

三、价值时点：2015 年 3 月 20 日。

四、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的计算，并结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析，在估价的假设和限制条件下，确定估价对象于价值时点土地使用权为国有出让条件下的快速变现价值：

人民币柒佰柒拾捌万元整（¥778 万元），建筑面积单价：17000 元/m²。

以上内容是估价机构和注册房地产估价师向估价委托人所做的关于估价情况和结果的正式陈述，要了解本估价项目的全面情况，必须认真阅读房地产估价报告全文。

特此函告。

广东浩宇房地产土地评估有限公司

法定代表人：郑敏

二〇一五年四月十三日

二、估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 1.我们在估价报告中陈述事实是真实和准确的；
- 2.本估价报告中的分析、意见和结论，是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到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任何利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见；
- 4.我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
- 5.注册房地产估价师郑敏、王川已于价值时点对估价对象进行了实地勘查，但对于隐蔽和难于接触的部分我们不承担调查、检验责任，特别是对于建筑结构质量的检验非我们的专业范围，我们只对结构形式进行一般性判断；
- 6.本估价报告中对估价对象权属状况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门的认定为准；
- 7.没有人对本估价报告提供重要专业支持或帮助；
- 8.本报告价值未考虑查封、抵押、租赁等对房地产价值的影响；
- 9.我们将保密相关当事人的商业秘密和隐私；
- 10.估价是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观价格或价值揭示出来，本估价结果不应被认为是对估价对象成交价格的决策，我们并不承担决策责任。

中国注册房地产估价师签名：


二〇一五年四月十三日

三、估价的假设和限制条件

(一) 估价的假设前提

1. 一般假设

(1).本报告以价值时点的估价对象权益、实物、区位状况以及房地产市场状况、房地产政策、法规为前提;

(2).在本价值时点,估价对象产权明晰,可以在公开市场上自由交易,房地产市场是完全公开市场,买卖双方各自承担交易过程中的应付税金、费用;

(3).估价对象建筑工程质量合格,无基础、结构等方面问题或缺陷;

(4).委托人所提供的有关估价对象的资料真实、有效;

(5).估价结果的有效性有赖于本次估价的假设前提以及遵循的经济原则,以上条件若不成立,本估价报告失效。

2. 未定事项假设

由于估价人员未能进入室内,只是外观勘察,室内装饰装修设定为普通别墅装修标准。

(二) 估价的限制条件

1.有关估价对象的产权等资料取自委托方,其合法性、真实性、完整性由委托方负责,本机构不负任何责任,如资料有误,本报告随之失效;

2.本报告未考虑估价对象所有权人和其经营者所承担的债务和决策失误对估价对象价值的影响;

3.本报告的估价结果是估价对象在报告所列明之价值时点的价值,不能作为在其他时点的价值;

4.本估价报告仅适用于报告所列明之估价目的,其他用途的运用均无效;

5.本估价报告及附件须同时完整使用方为有效,本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任;

6.本估价报告应在应用有效期内使用，超过应用有效期本报告随之失效，对于超过此期限使用本报告的，本公司不承担任何责任；

7.本报告解释权属本公司所有，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的个人或机构。

四、房地产估价结果报告

估价报告编号：粤浩房估字[2015]第 W10270 号

（一）委托人

名称：佛山市禅城区人民法院

（二）估价机构

1. 评估机构全称：广东浩宇房地产土地评估有限公司
2. 法定代表人：郑敏
3. 资格等级：贰级
4. 资格证书编号：粤房估证字贰 0000040

（三）估价目的

为人民法院依法拍卖估价对象房地产提供保留价参考而评估房地产快速变现价值。

（四）价值时点

2015 年 3 月 20 日

（五）价值类型

1. 价值名称：房地产拍卖价即房地产快速变现价值。
2. 价值定义或内涵

本报告估价结果是估价对象在维持现状前提，已最高最佳利用状况下，于估价日期的房地产拍卖价即快速变现价值，估价前提采用被迫转让前提。

房地产快速变现价值：是指估价对象在没有充分的时间进行营销，为被迫转让前提下，拍卖房地产于价值时点的市场价值减去规定由转让方承担的土地出让金（出让土地）、集体用地流转金及流转增值费、应付税费、交易成本等费用后的价值。

（六）估价对象

海南省海口市滨海大道 235 号兆南西海豪园 V8306 栋，建筑面

积：457.9 平方米，住宅房地产。

1.实物状况描述与分析

估价对象坐落于海南省海口市滨海大道 235 号兆南西海豪园 V8306 栋。住宅，现场勘查地上 2 层，有地下室。钢筋混结构，窗为仿木纹铝合金窗，户门为防盗门，铝合金、玻璃栏杆，室内一般装修，跃 3 层，有露台，阳光房，私家花园，主体高级外墙涂料，有室外露天停车位。估价对象上、下水、电等配套齐全，产权来源：购买，房屋主体结构基本完好，处于闲置状态。

2.权益状况描述与分析

估价对象	海南省海口市滨海大道 235 号兆南西海豪园 V8306 栋		
权属人	谢鹤鸣	房产登记号	HK 2 1 4 8 4 7
套内建筑面积 (m ²)	—	建筑面积 (m ²)	457.9
房屋共有状况	单独所有	层数	2
分别占有房屋份额	100%	土地所有权性质	国有
登记时间	2011-04-20	图号	—
他项权利人	—	抵押时间	—

3.区位状况描述与分析

兆南西海豪园精心打造建筑、绿地、水系和配套设施的同时，注重营造整个社区的生活氛围，傍水而居，部分楼盘推窗看海，细微之处尽显国际水岸化生活的精粹。5 大别墅户型典范，292—505 平方米的尊贵尺度，缔造多元化理想水岸生活方式。7 种公寓户型，85—233 平方米多元空间，景观极致。总占地面积 9.78 万平方米，逾 5.2 万平方米的生态园林，容积率低至 0.499，绿化率高达 52%，建筑密度 15.55%。小区管理：周界防范报警系统、车辆管理系统、门禁系统。小区离市中心 15 分钟车程的都市山水，离大海仅 200 米，与华南热

带植物园仅一墙之隔，内有 13300 平方米的水景风光。星级酒店：新国宾馆（五星）、喜来登酒店（五星）、华运·凯来（五星）、贵族游艇协会；商务之旅：美视高尔夫、西海岸高尔夫；体育休闲：国家级海上帆船训练基地、轮滑公园度假胜地：假日海滩、西秀海滩。

（七）市场背景描述与分析

1. 海口经济概况

面对经济下行压力加大的突出矛盾，全市上下在复杂环境中攻坚克难，坚持把发展作为第一要务，在优化结构中稳增长，在创新驱动中促转型，全市经济保持平稳增长。财政税收收入增长较快。地方公共财政预算收入 100.12 亿元，增长 15.4%，提前一年完成 100 亿元的“十二五”目标。全市全部税收收入 79.19 亿元，增长 6.5%，占地方公共财政收入的 79.1%。城乡居民收入继续提高。全年城镇常住居民人均可支配收入 26530 元，比上年同期增长 9.6%。扣除价格因素，实际增长 7.2%。全年农村常住居民人均可支配收入 10630 元，增长 12.4%，扣除价格因素，实际增长 10%。物价总水平保持稳定。居民消费价格比上年上涨 2.2%，其中食品价格上涨 3.7%。工业生产者出厂价格下降 0.1%。工业生产者购进价格下降 0.7%。

2. 政策环境

2014 年 8 月政策多面开花，未取消限购的城市积极取消限购；已取消限购的城市积极展开“限贷”放松措施，比如信贷政策微调、减免契税、财政去库存等；

8 月明文取消限购的城市有：合肥、金华、太原、绍兴、昆明、嘉兴、哈尔滨、长沙、郑州、佛山和银川；福州和厦门虽没有明确取消限购，但明确可以根据本地市场变化情况进行调整。此番取消限购的城市均全面取消，并非部分调整。值得一提的是，8 月 28 日西安再次出台文件宣布全面取消限购，早在 7 月西安已取消 60 平方米以下的住房限购，但由于西安 60 平方米以下住房供应本就不多，再

者 60 平方米以下户型并不能满足改善型购房者的需求，所以效果甚微。此番再次调整，可谓顺应市场。无独有偶，杭州同日宣布购买杭州主城区 140 平方米以下住房不再提供住房情况查询记录，与 7 月 140 平方米以上住房取消限购无缝对接。二次调整政策的城市还有海口，海口此番调整实行梯度购房入户，本省居民购买 60 平方米-90 平方米住房可落户 2 人，购买 90 平方米-120 平方米住房可落户 3 人，购买 120 平方米以上可落户 5 人，相比于 5 月政策明确海南户籍居民购单套房 120 平方米以上可落户 5 人更具有弹性和灵活性。

限购取消扩大了购房者的购买范围，“限贷”调整则直接提高了购房者的购买力，相对于前者，后者对于楼市的刺激效果将更好。“限贷”微调大致分为两类：1、信贷微调。广西放宽二套房贷款政策；四川以财政补贴银行的方式鼓励银行对首套住房执行基准利率；绍兴规定了“认房不认贷”，有效避免对改善型购房者的“误伤”。同样“认房不认贷”的还有福建，福建规定购房贷款偿清者及首改者均按首贷认定，同时规定金融机构在贷款首付比例和利率方面按照政策规定的低限执行；江西落实首套房贷款，适当降低二套房首付比例。2、减免契税。包头在“房交会”期间给予首套 100% 契税补贴，二套及以上 50% 契税补贴。

另一亮点则是政府出资大力去库存。绍兴制定出台棚户区改造货币安置政策，加大货币补偿力度；湖北则利用棚户区改造来提振市场需求，着眼于长期消费。湖南将回购适当面积普通商品房，用作保障房源，从而打通市场库存房源与棚户区改造的安置需求；嘉兴将逐步取消保障性住房建设，鼓励通过货币补偿方式实施安置，通过政府收购商品房做保障房，实现保障房供给。

今年的三季度，必定将会是中国房地产调控史上一个里程碑式的时期。在这个季度，“微刺激”效用递减而经济下行压力加大，房地产开发投资增速持续下滑，商品房销售面积与销售额降幅持续扩大，土地成交量价齐跌，底价成交、流拍成为城市地市“新常态”，地方政府财政压力骤然上升，各地纷纷出台救市举措，实施了 3 年多

的限购政策以迅雷不及掩耳之势土崩瓦解。在9月的最后一天，央行和银监会突击联合发文重申首套房贷优惠以及松绑调整“限贷”政策。

在地方政府主导的以取消限购、调整信贷为主力的“救市”政策提振下，开发企业也以此为契机，抓紧推盘并贯彻“以价换量”策略，项目让利幅度进一步扩大，房地产市场开始出现了积极变化，各城市成交量已出现见底企稳迹象，库存上升趋势趋缓，消化周期趋于稳定。开发商拿地热情逐渐恢复，土地市场成交呈现量价微升之势。企业纷纷积极主动地转向营销创新，以快速去库存，房地产市场精彩纷呈。

□a、经济：“微刺激”效用递减，经济下行压力大，宽松货币政策惠及房地产业

经济发展模式调整转型，经济增速明显放缓，特别是今年房地产业的调整，从经济增长动力变成拖累经济下行主要因素。虽然政府在今年4月份就已经出手，出台了一系列稳增长的措施，使得二季度的GDP增速也最终达到了7.5%的水平。

单就三季度国内经济的运行情况来看，前期“微刺激”带来的利好效应开始消退，6月经济数据间歇性上冲后，7月立马回落，8月呈全面下滑之势。多个金融和工业指标罕见地出现了超预期下滑。这说明二季度依赖的政策利好对经济提振的效果维持了一个季度，边际效用递减，企业有主动收缩的迹象。目前除进出口贸易盈余尚能保持稳定外，工业投资、消费等已全线走弱，短期内整体经济仍很难摆脱颓势，三季度整体数据恐非常“难看”。

展望第四季度，国内经济下行的压力和所面临的困境将比上半年更大，虽然中央政府已经对主动放缓经济增速有了心理准备及相应的应对措施，但是这将给广大地方政府带来前所未有的压力。房地产行业的调整所带来的负面影响已经蔓延到了产业链的上下游，钢铁、水泥等工业领域以及下游消费服务都收到了一定冲击。

四季度可能将会进一步加码出台积极财政措施、加大基建投资等方面的利好，尤其是适度放松货币政策，加大信贷投放的可能性大大增强。对房地产行业而言，现在的形势已经开始出现积极的变化，

随着限贷政策的大幅调整，针对房地产的定向货币放松已成为事实，房地产业将受到明显的提振，一二线城市成交表现将明显好于之前的预期。

b、中央重拳出手放松限贷，地方政府纷纷出台二次救市政策

2014年9月30日下午，央行、银监会出台重磅救市文件，松绑限贷，文件内容提到：对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。

央行此次救市，意义深远，力度重大。这是本轮房地产调整以来，第一次以中央层面发布救市政策，取消困扰市场已久的限贷政策，弥补单一限购政策取消的不足。从力度上来看，不但首套房贷款利率下限被大幅下调，其认定方式也以改变，之前规则已被全部取消，而且对于已拥有二、三套及以上住房的家庭，也放开口子，可以享受贷款，因此这次救市是非常彻底、全面地，刚需型、改善型、投资投机型群体都将受益。就地方政府而言，实施了3年多的限购政策以迅雷不及掩耳之势土崩瓦解，多数城市采取比较含蓄的“口头传达”、“微博”、“发布会”等方式宣布取消限购情况，但无论采取哪种方式，政策执行力度都不含糊，至2014年9月底，全国46个限购城市中，仅北京、上海、广州、深圳和4个城市仍然执行限购政策。

然而对于取消限购，市场却反应平平，并没有出现之前成交大幅反弹或者暴增的情况。据CRIC监测，在已经取消的41个城市中，仅有11个城市调整限购政策之后在成交数据上有所反应，分别是杭州、呼和浩特、济南、南宁、青岛、石家庄、长春、合肥、宁波、哈尔滨和贵阳。其中呼和浩特、济南、南宁和石家庄4个城市在取消

限购一两周内迅速冲高而后回落至正常水平。据我们调研结果显示，短期冲高的主要原因归结于限购取消之前无法备案和网签的成交单在取消限购之后集中释放，并非新增成交所致。

由于当时限贷政策尚未有实质松动，限购政策调整效果远远不如市场各方预期，尤其是对地方政府而言，市场低迷直接影响到土地出让收入和地方税收，为了进一步刺激楼市，部分城市“救市”力度继续加码，进行二次调整。手段从公积金贷款政策、税费优惠或补贴、调整首付比例、鼓励银行降低贷款利率等角度入手，呈现多元化、纵深化趋势。二次调整大致分为 6 类：

(1)、限购二次调整。取消限购的风潮初期，部分城市并没有全面取消限购，而是根据自身的情况分类调整，比如取消城市部分区域、户型限购、放松限购执行力度、放开外地居民购房套数、简化或者取消相关购房手续等。西安、宁波、杭州、青岛、南昌和无锡均由之前的部分取消限购调整为全面取消限购，进一步扩大购买者范围。

(2)、购房落户二次调整。海口早在 5 月间便调整购房落户准入政策，无奈门槛高、范围窄，于市场并无太大作用，海口二次调整实行梯度购房入户，本省居民购买 60 平方米-90 平方米住房可落户 2 人，购买 90 平方米-120 平方米住房可落户 3 人，购买 120 平方米以上可落户 5 人，相比于 5 月政策明确海南户籍居民购单套房 120 平方米以上可落户 5 人更具有弹性和灵活性。

(3)、首套房贷款优惠，且适当放宽二套房贷款。限购取消仅仅扩大了购买者的范围，于购房者而言，提高购买力是当务之急。部分城市在取消限购之后，着手调整“购买力”相关政策，贷款优惠是最有力的手段之一。成都、广西、绍兴、江西和黄冈先后出台政策实施差别化住房信贷政策，优先满足首套房住房需求，给予不同程度的贷款优惠；适当放宽二套房贷款政策，促进合理住房消费。其中绍兴和福建在给予贷款优惠的同时，还规定了“认房不认贷”，有效避免对改善型购房者的“误伤”。

(4)，契税减免。契税的减免直接降低了购房成本。在房地产市场日益下行的压力下，河北、海口和包头均不同程度的减免契税，以活跃房地产市场，拉动地方经济的发展。

□(5)，财政补贴。在楼市低迷，开发商被迫以价换量的市场情况下，政府发挥财政政策的引导作用必然对楼市产生积极影响。成都继铜陵、滁州、芜湖之后出台了十条财税政策措施，给予购房者贷款金额 3% 的财政补助。

(6)，政府出资去库存。2013 年土地市场的火热导致今年市场上新开工面积大增，供应量过剩，本就低迷的成交量加剧了各城市房地产市场库存压力。同时棚户区改造和保障性住房建设都是重要的民生工程，为了对冲房地产下滑风险，即增加保障房供应量，降低政府自建成本，还可减少市场库存压力，缓解企业资金链紧张。绍兴、嘉兴、湖南、湖北均在出台的政策中涉及到了政府出资去库存内容，逐步取消保障性住房建设，鼓励通过货币安置政策，通过回购普通商品房做保障房，实现保障房供给。

通过部分城市的二次调整可以看出，地方救市政策开始走向纵深化和多元化。二次调整政策虽不至于带来楼市基本面的变化，但无疑利好房地产市场，由于留给市场表现时间较短，目前还未显现明显效果。如今，央行、银监会已经从中央层面出手，取消了执行多年的限贷政策，可以预计更多城市将跟进出台二次“救市”政策，且效果将大大好于 7、8 月份。

展望四季度，央行在国庆节前最后一刻出台如此重磅文件，短期市场状况可能发生重大变化，从北京的反应来看，我们认为各个地方政府将会马上跟进，出台符合当地情况的配套措施，比如普通商品房标准的调整、契税的优惠等。四季度楼市成交量将出现明显的增长，房价降幅可能暂时止住。

3. 海口楼市市场背景状况

2015 年一季度海口商品房共签约 6 7 7 9 套，相较于去年同期 6 2 0 2 套增加了 5 7 7 套，同比上涨 9.3%；签约面积为 6 1 3 0 2 1 平方米，同比上涨 4.3%；签约住宅均价同比下跌 - 0.87%；总签约金额同比下跌 - 11.5%，市场价格明显回落。

中央政策：

(1) 金融机构连续降息政策

自 2014 年 11 月 22 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.4 个百分点至 5.6%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.75%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.1 倍调整为 1.2 倍；其他各档次贷款和存款基准利率相应调整，并对基准利率期限档次作适当简并。

自 2015 年 3 月 1 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.35%，一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%。同时，结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率 1.2 倍调整为 1.3 倍，其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

(2) 中国将迎第四轮楼市政策放松

李克强在报告中提出，“坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”

总体看，目前全国楼市已连续 10 个月下滑，部分三四线城市甚至已没有成交量，或许正是中央层面决心再度维稳房地产的原因。两

会后，央行发布降息降准通知，三月末，央行联合住建部、银监会共同发出重磅消息，将二套房首付降至四成；几乎同一时间，财政部也出台新政，正式将二手房营业税免征期限由 5 年改为 2 年。种种利好，除国管公积金、福建、济南、宁波等地已出台稳楼市政策外，山东、惠州、上海、广州等省市也正在酝酿出台政策。这意味着，近一年来未有动作的一线城市广州也将加入放松大军。

（八）最高最佳使用分析

最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用方法是法律上允许、技术上可行、经济上合理，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

根据估价对象所在地区的规划及其实物、区位、权益状况，我们认为估价对象以现有规模，为其最高最佳使用状态，本次估价以估价对象保持现状、持续使用为前提。

（九）估价依据

1、法律法规依据

- （1）《中华人民共和国物权法》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》；
- （4）《中华人民共和国城市规划法》；
- （5）《城市房地产转让管理规定》（建设部令第 96 号）；
- （6）国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）和《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- （7）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号）；
- （8）《广东省高级人民法院司法委托评估工作细则》（粤高法

发〔2009〕86号）。

2、委托方提供的相关权属资料复印件及其他有关资料复印件

(1)、广东省佛山市禅城区人民法院委托评估书复印件；

(2)、《海口市房产登记信息查询情况说明》出具的证明复印件（1份）；

3、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(1) 评估人员市场调查所得的转让、租赁案例等交易资料；

(2) 估价机构掌握和估价人员实地勘查资料；

(3) 本公司收集的房地产市场信息、基准地价、建筑工程造价信息等资料。

(十) 估价原则

拍卖评估房地产市场价格应遵循下列原则：

1. 独立、客观、公正原则，要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格。

2. 遵循合法原则，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。

3. 遵循最高最佳利用原则，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。

当估价对象已做了某种利用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：

(1) 维持现状前提：认为估价对象维持现状、继续利用最为有利时，应以维持现状为前提进行估价；

(2) 改变用途前提：认为估价对象改变用途再予以利用最为有利时，应以改变用途为前提进行估价；

(3) 更新改造前提：认为估价对象更新改造但不改变用途再予以利用最为有利时，应以更新改造为前提进行估价；

(4) 重新开发前提：认为估价对象重新开发再予以利用最为有利时，应以重新开发为前提进行估价；

(5) 上述情形的某种组合。

4. 遵循替代原则，要求估价结果不得无理偏离类似房地产在同等条件下的价值或价格。

5. 遵循价值日期原则，要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定日期的价值或价格。

(十一) 估价方法

估价对象为住宅，土地用途国有出让住宅用地，同一供求圈内同类房地产销售、转让交易比较频繁，宜采用市场法，通过市场法确定估价对象的公开市场价值。

市场法，是将估价对象房地产与在价值时点近期已发生了交易的类似房地产进行比较对照，对这些类似房地产的已知价格做适当调整，以此推算估价对象客观合理价格的估价方法。市场比较法公式：

评估对象价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况修正系数

(十二) 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，在认真分析现有资料的基础上，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，并结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象于价

值时点国有出让条件下国有出让住宅用地房地产的快速变现价值为:

人民币柒佰柒拾捌万元整(¥778万元),建筑面积单价:17000元/m²。

(十三) 估价人员

估价师姓名

注册号

签名

郑敏

4420000164

郑敏

王川

4419960061

王川

(十四) 估价作业日期

本次估价的作业日期为 2015 年 1 月 29 日日至 2015 年 4 月 13 日。

(十五) 估价现场勘查期

2015 年 3 月 20 日

(十六) 估价报告应用的有效期

本报告有效期为壹年,从 2015 年 4 月 13 日至 2016 年 4 月 12 日止。

广东浩宇房地产土地评估有限公司

二〇一五年四月十三日



估价对象实物照片



小区大门



小区门前同海滨道路状况



户门口状况



别墅正立面状况



侧立面装饰状况



户门牌号

权属人：谢鹤鸣

估价对象：海南省海口市滨海大道235号兆南西海豪园V8306栋

房产登记号：HK214847

估价对象照片



周围环境及其他别墅



小区路牌指引



室内装饰1



室内装饰装修2



地下室装饰装修



周围环境状况

权属人：谢鹤鸣

估价对象：海南省海口市滨海大道235号兆南南海豪园V8306栋

房产登记号：HK 2 1 4 8 4 7

估价对象位置示意图(截图)



权属人: 谢鹤鸣

估价对象: 海南省海口市滨海大道 235 号兆南西海豪园 V8306 栋

房产登记号: HK 2 1 4 8 4 7

海口市房产登记信息查询情况说明

(盖章有效)

产权人姓名	谢鸽鸣			产权证号	HK214847	
共有情况	单独所有			共有人		
印刷编号	00574006			缮证日期	2011年04月20日	
业务大类	转移登记			查档目的		
房屋座落	海口市滨海大道235号兆南西海豪园V8306栋					
产别	私产			产权来源	购买	
幢号	房号	结构	总层数	所在层数	建筑面积	设计用途
V8306		钢混	2		457.9	住宅
房屋状态		已抵押				

以上信息均摘自海口市房产信息综合管理系统, 仅供参考使用。

2014-1-9



佛山市禅城区人民法院

评估、核价委托书

(2015)佛城法评字第37号

评估机构为：广东广信土地评估有限公司：

依照最高人民法院《关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第四十七条及其它相关规定，经摇号确定委托贵公司对本院（2014）佛城法执字第3366号案中1、广州市白云区同和路竹苑街5号1B 2、广州市越秀区较场东路49号1607房 3、广州市番禺区南村镇兴南大道368号新光村城市花园三期三街11号 4、海南省海口市滨海大道235号兆南西海豪园V8306栋进行评估。

一、自收到评估委托书后10日内，评估机构应向执行案件承办人书面申请勘查标的物现场的日期，由承办人结合工作实际予以安排。评估机构不得与当事人私自前往评估，如发现评估机构违反本院《关于评估、拍卖工作若干规定》的，本院可撤销本次委托，并可视情况取消评估机构6个月以上参与本院摇珠的资格直至建议上级法院取消其为选定评估机构的入围资格。

二、评估机构在完成现场勘查后（标的物不需要进行现场勘查的自收到评估委托书起）10日内必须将评估报告一式六份交到本院执行局内勤，报告内必须附有3张以上的标的物的照片。如因特殊情况不能按时提交报告的，应在期限届满前3日内以书面形式向本院说明原因和提出延期申请，如无特殊情况又不能按时提交评估报告的，取消6个月参与本院摇珠的资格。

三、当事人对评估报告提出异议的，评估机构须在收到异议书之日起3日内作出书面答复。

四、评估费以省物价部门核准的收费标准，按照标的物的拍卖成交价计算。如标的物以物抵债（包括拍卖未成交而以物抵债），以抵债价为标准计算。如标的物拍卖不出或者评估后以物抵债，当事人均无能力支付评估费的，不支付费用。经价格复核评估结论显失公平或因不符合法律、法规和本院要求而被本院撤销评估委托的，不支付评估费。

五、本院在将拍卖款退给申请人之日或当事人支付评估费后五个工作日内通知评估机构收取评估费。

附：（相关资料复印件） 承办人：蓝江 联系电话：0757-83808785

