

房地产估价报告

海南东来(房)估字[2018]第 174 号

估价项目：琼中县营根镇什侯岭中豪威尔·氧立方一期森林公馆 H-8 栋 402 号、H-8 栋 403 号洋房

估价委托人：海南省第一中级人民法院

房地产估价机构：海南东来土地房地产评估工程咨询有限公司

注册房地产估价师：曾 喻 注册号：4620080013

云 勇 注册号：4619970017

估价报告出具日期：2018 年 8 月 28 日

海南东来土地房地产评估工程咨询有限公司

致估价委托人函

海南省第一中级人民法院：

受贵院委托，[委托书编号：（2018）海南一中法鉴字第 243 号]，我司对位于琼中县营根镇什侯岭中豪威尔·氧立方一期森林公馆 H-8 栋 402 号、H-8 栋 403 号洋房的房地产市场价格进行了估价，估价目的是为琼中黎族苗族自治县人民法院执行案件提供价值参考。

根据估价目的，遵循估价原则，通过实地查勘，认真分析现有资料和对未来市场进行分析预测的基础上，采用假设开发法（完工后不动产价格采用比较法）对估价对象房地产进行了测算，确定于价值时点二〇一八年七月二十六日，估价对象评估结果如下：

估价对象房地产总价格为 110.04 万元，大写人民币壹佰壹拾万零肆佰元整（具体明细如下表所示）：

房地产价格明细表

序号	房号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	房地产价格(万元)
1	H8-402	93.90	5859.00	55.02
2	H8-403	93.90	5859.00	55.02
合计				110.04

特别提示：

1. 本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，附本函后的各项内容均为本报告的重要组成部分，缺少任何一项均会使本报告丧失完整性及合法性。

2. 本估价报告自出具日起壹年内有效，即自二〇一八年八月二十八日起至二〇一九年八月二十七日止。

3. 根据估价委托人提供的资料，估价对象在琼中建函[2018]474号《琼中黎族苗族自治县住房和城乡建设局关于核查海南琼中中豪威尔置业有限公司房产信息的复函》附件《中豪威尔未备案（已备案）套数、面积》内，本次评估以以上资料在价值时点合法有效为假设前提。

此致！

海南东来土地房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人：

二〇一八年八月二十八日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
估价委托人	5
房地产估价机构	5
估价目的	5
估价对象	6
价值时点	8
价值类型	8
估价原则	8
估价依据	9
估价方法	11
估价结果	12
注册房地产估价师	13
实地查勘期	13
估价作业期	13
估价报告使用期限	13
附 件	14

估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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。

2. 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 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。

4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签 名 日 期
曾 喻	4620080013		年 月 日
云 勇	4619970017		年 月 日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般性假设

1. 本次评估所依据的产权资料为：

a. 琼中建函[2018]474号《琼中黎族苗族自治县住房和城乡建设局关于核查海南琼中中豪威尔置业有限公司房产信息的复函》及附件《中豪威尔未备案（已备案）套数、面积》。

b. 琼中不动产函[2018]50号《琼中黎族苗族自治县不动产登记中心关于协助查询海南琼中中豪威尔置业有限公司房产信息的函》。

以上文件说明估价对象房地产预售单位为海南琼中中豪威尔置业有限公司，本次评估以以上资料在价值时点合法有效为假设前提。

2. 本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值。

房地产在价值时点的市场价值以采用的公开价值标准为在公开市场上最可能形成的客观合理价格，包括应分摊的土地使用权价值。

市场价值是指在设定交易条件下最可能实现的价格，它依据了如下假设：

交易双方是自愿地进行交易的——一个自愿出售者和一个自愿购买者；

交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；

交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；

交易双方掌握必要的市场信息；

交易双方有较充裕的时间进行交易；

不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，建筑面积以估价委托人提供的琼中建函[2018]474号《琼中黎族苗族自治县住房和城乡建设局关于核查海南琼中中豪威尔置业有限公司房产信息的复函》及附件《中豪威尔未

备案（已备案）套数、面积》为准。

4. 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。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设：

1. **房屋建筑面积：**本次估价建筑面积依据为建筑面积以估价委托人提供的琼中建函[2018]474号《琼中黎族苗族自治县住房和城乡建设局关于核查海南琼中中豪威尔置业有限公司房产信息的复函》及附件《中豪威尔未备案（已备案）套数、面积》，最终建筑面积以相关管理部门确认为准。

2. 本次估价以海南琼中中豪威尔置业有限公司（海南陆邦六福酒店管理有限公司）已缴纳该预售商品房相关应缴税、费为估价前提。如有相关税、费尚未缴纳，则应由相关管理部门及法院认定后缴纳或进行相应扣减。

（三）背离事实假设

由于本次估价目的是为琼中黎族苗族自治县人民法院执行案件提供价格参考，本次估价结果为估价对象的市场价值，不考虑法院查封等因素对估价对象价格的影响。

二、估价限制条件

（一）本评估报告中所依据的有关资料系由估价委托人及当事人提供，并对其真实性负责。因估价委托人提供的资料失真造成评估结果有误，估价方不承担责任。

（二）本估价报告应用范围为琼中黎族苗族自治县人民法院执行案件提供价格参考，他项用途无效。

（三）本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

(四) 未经估价方书面同意, 本报告的全部或部分及任何参考资料严禁在任何公开发表的文件、通告或声明中引用, 严禁以其它任何方式公开发表。

(五) 评估专业人员对估价对象进行了现场查勘, 并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估专业人员对估价对象的查勘, 限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议, 评估专业人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任, 也不承担对木质工程, 其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

(六) 本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。

(七) 本估价报告自出具日起 1 年内有效, 即自二 0 一八年八月二十八日起至二 0 一九年八月二十七日止。如果在报告有效期内房地产市场价格出现较大的涨落现象, 估价结果应做出相应调整或重新进行评估。

(八) 其它需要说明的问题

1. 市场价值评估, 基于价值时点正常市场价格, 但报告使用者需考虑将来市场变化和短期强制处置等因素可能会低于市场价格。

2. 注册房地产估价师实地查勘之日为二 0 一八年七月二十六日, 本报告价值时点为二 0 一八年七月二十六日。

3. 估价委托人及相关当事人应对估价对象房地产法律权属的资料真实性、合法性和完整性负责。注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象房地产价值进行估价并发表专业意见, 对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师的执业范围, 本估价报告未对估价对象法律权属提供任何保证。

4. 对本报告的使用应建立在对本报告的充分阅读与理解的基础上。

5. 本估价报告由海南东来土地房地产评估工程咨询有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：海南省第一中级人民法院；

单位地址：海口市美兰区白驹大道 8 号；

联系电话：0898-65301031。

二、房地产估价机构

1. 机构名称：海南东来土地房地产评估工程咨询有限公司；

2. 住所：海口市龙华区国贸大道 56 号北京大厦 17 层 A 房；

3. 统一社会信用代码：91460000730084357K；

4. 法定代表人：云 勇；

5. 注册资本：叁佰万元人民币；

6. 资质等级：房地产贰级、土地 A 级；

7. 证书编号：[2016]琼建审房估证字第 2011 号、A201146010；

8. 联系电话：0898-36399020、36399022；

9. 传真：0898-36399018；

三、估价目的

为琼中黎族苗族自治县人民法院执行案件提供价格参考。

四、估价对象

估价对象基本状况、区位状况、实物状况以及权益状况如下：

房地产基本情况：

估价对象地理位置、区位状况、实物状况和权益状况：

1. 地理位置

估价对象所在的中豪威尔·氧立方一期森林公馆小区位于海南省琼中县营根镇什侯岭，百花岭风景区北侧入口处，北临百花路，距百花廊桥约 500 米，南面靠山，为百花岭风景名胜区，该区域地理位置比较优越，交通比较便利。

2. 区位状况

区位概况	估价对象所在的小区位于位于海南省琼中县营根镇什侯岭，百花岭风景区北侧入口处，北临百花路，距百花廊桥约 500 米，南面靠山，为百花岭风景名胜區，邻近琼中市区，配套较为完善，地理位置优越。
对外交通状况	估价对象所处片区无公交车直接途经。
人口状况	估价对象所在区域居民以岛外休闲度假人群为主。
周围环境和景观	估价对象所在区域靠山，基本没有水体、大气等污染源，空气质量较优，现状总体环境状况较好；大气、水文、声觉、视觉、卫生、人文环境好。
基础配套设施	估价对象所在区域外部基础设施基本达中配置五通（通路、通电、通讯、给水、排水）的开发程度。

3. 实物状况

(1) 土地登记状况

估价对象宗地的名称、宗地位置、土地等级、土地使用权性质、用途、使用年限、面积、四至等土地使用状况及估价设定的土地使用状况详见下表：

土地使用权人	海南琼中中豪威尔置业有限公司		
座落及位置	琼中县营要镇什侯岭		
国有土地使用证	琼中国用（2015）第 036 号		
地号	4890361000160800012	图号	K526575、K526576 K526577、K526578
土地等级	——	使用权类型	出让
地类（用途）	城镇住宅用地	使用权面积	总面积：316205.035 m ² 分摊土地面积：未提供相应容积率指标，以相关管理部门认定为准
终止日期	2064 年 12 月 31 日止	剩余年限	设定：46.42 年
土地四至	见宗地图		
土地证核发时间	2015 年 11 月 16 日		

(2) 土地权利状况

a. 土地所有权状况

估价对象土地所有权性质为国家所有。

b. 土地使用权状况

根据委托方提供的相关资料，估价对象为海南琼中中豪威尔置业有限公司通过出让方式取得，本次评估设定估价对象至估价基准日剩余使用年限为46.42年。

c. 土地他项权利状况：——

(3) 土地利用状况：估价对象所属土地外部基础设施基本达中配置五通（通路、通电、通讯、给水、排水）的开发程度，宗地内部未平整，该整宗土地地上已建中豪威尔·氧立方一期森林公馆小区共10栋洋房，小区依山而建，有道路连通。

(4) 小区状况

估价对象所在的中豪威尔·氧立方一期森林公馆小区，小区占地面积较大。该小区基本设施、道路已建成，绿化配套等尚不齐全，物业管理尚不到位，管理维护状况较差。该10栋洋房主体及外装已完工，内部部分安装及收尾工程尚未完成。

(5) 房物实物状况

森林公馆小区共10栋洋房，每栋洋房的建筑规模、套型、规模、层高等基本类似，估价对象所在H-8栋洋房为4层低层建筑。

房屋实物状况表

预售单位		海南琼中中豪威尔置业有限公司	
座落		琼中县营根镇什侯岭	
名称	中豪威尔·氧立方一期森林公馆H-8栋402号、H-8栋403号洋房		
房屋用途	洋房	建筑总高	4层
外观	黄色外墙墙砖及黄色防水涂料，外观美观。	所在层数	第4层

建筑面积	402: 93.9 m ² 403: 93.9 m ²	权证状况	委托方未提供《房屋所有权证》或《不动产权证书》，已提供《中豪威尔未备案(已备案)套数、面积》、《海南琼中中豪威尔置业有限公司已备案房款汇总表》
建成现状日期	约 2013 年	建筑结构	钢混
设施设备	每栋 2 单元，每单元设 1 部电梯, 1 处上下楼梯，一梯二户	维护	建筑物基础、结构、地面、墙面完好隔热、隔音、通风、采光、日照一般，部分墙面天花有渗水
朝向	南北	物业管理	物业管理尚不到位
建筑现状及功能分区	402: 二房一厅一卫一厨房一阳台; 403: 二房一厅一卫一厨房一阳台; 建筑现状: 约 2013 年建至主体及外装工程完成后停工, 房屋内部砌筑、窗框、布线、走管等工程已完成; 部分水泥未找平、门窗安装、扶手扶栏及公共走道楼梯间工程未完成。		

五、价值时点

评估专业人员实地查勘之日为二〇一八年七月二十六日，本报告价值时点为二〇一八年七月二十六日。

六、价值类型

估价对象房地产在价值时点在公开市场上最可能形成的客观合理市场价值，包括房屋所有权及应分摊的国有出让土地使用权价值。

市场价值为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

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则。要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括估价委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。

“客观”是要求估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 合法原则

估价对象是以合法使用、合法处分为前提的。估价人员应按照国家、地方的有关法律、规定，并严格遵循公平、公正、合法和客观的原则进行估价，在估价过程中力争做到评估过程合理、评估方法科学、评估结果恰当。

3. 价值时点原则

估价结果应是根据估价目的估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4. 替代原则

同类或相似且具有替代可能的房地产是相互制约的，就是说，具有相同使用价值，而且具有替代可能的房地产之间的价值总会有相互影响和竞争，致使其价格相互牵制而趋于一致，因此，估价结果不得以明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5. 最高最佳利用原则

估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳利用原则进行判断和选择；总之，应在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，按估价对象房地产的最高最佳利用用途进行估价。

6. 谨慎原则

谨慎原则是评估房地产价值时应当遵守的一项原则，它要求在存在不确定性因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计房地产在权利实现时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失。

八、估价依据

(一)法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第64号公布，自2016年12月1日其施行）；
2. 《中华人民共和国房地产管理法》（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，2007年8月30日修改通过并公布，自公布之日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（1998年12月8日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，1999年1月1日施行，2004年8月28日修改通过并公布，自公布之日起施行）；
4. 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议于1995年6月30日通过，自1995年10月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国物权法》（2007年中华人民共和国主席令第62号公布，自2007年10月1日开始施行）；
6. 其它相关的法律、法规和政策性文件。

（二）有关估价标准及技术资料

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—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/T 50899—2013；

（三）估价委托人提供的资料

1. 海南省第一中级人民法院(2018)海南一中法鉴字第243号《司法鉴定委托书》（原件）；
2. 琼中国用（2015）第036号《国有土地使用证》（复印件）；
3. 琼中不动产函[2018]50号《琼中黎族苗族自治县不动产登记中心关于协助查询海南琼中中豪威尔置业有限公司房产信息的函》（复印件）；
4. 琼中建函[2018]474号《琼中黎族苗族自治县住房和城乡建设局关于核

查海南琼中中豪威尔置业有限公司房产信息的复函》及附件《中豪威尔未备案（已备案）套数、面积》（复印件）；

5.《海南琼中中豪威尔置业有限公司已备案房款汇总表》（复印件）。

④估价人员调查取得的资料

- 1.估价人员现场查勘记录、照片；
- 2.估价人员市场调查资料；
- 3.琼中县近期房地产市场行情。

九、估价方法

（一）估价方法的确定原则

通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产估价规范要求，根据当地房地产市场的情况，结合估价对象的具体特点和估价目的，选择适当的估价方法。

（二）估价技术路线及估价方法的选择

1、确定估价技术路线

本次估价对象为洋房，根据本次估价目的，其评估的价值类型为市场价值，故确定本次估价技术路线：采用假设开发法（完工后不动产价格采用比较法）求取估价对象正常市场价值。

2、估价方法的选择

（1）本次估价选用的估价方法

假设开发法：估价对象为尚未完工的房地产，可以在测算完工后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物续建成本及必要的交易税费等，以价格余额来估算待估房地产价格，因此可采用假设开发法进行估价。

计算公式如下：

估价对象价格=开发完成后的价值-后续必要支出及应得利润

后续必要支出及应得利润=买方购在建工程支付的税费+后续开发成本+后

续管理费用+后续投资利息+后续销售税费+后续开发利润

(2)本次估价不选用的估价方法

成本法：由于估价委托人未提供该项目土地及规划指标等相关资料，缺乏成本法的相关基础资料，不适合采用成本法进行评估。

比较法：由于估价对象所在区域缺乏类似在建工程交易实例，不适合采用比较法进行评估。

收益法：由于估价对象为现房，完工时间不确定，尚不能产生持续的收益，不适合采用收益法进行评估。

(三)估价步骤

2假设开发法的估价步骤

(1)确定估价对象开发完成后房地产市场价格；

(2)扣除合理的续建成本；

(3)确定估价对象房地产市场价格。

十、估价结果

评估专业人员依据房地产估价规范，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，本着独立、客观、公正、科学、合理的原则，采用公认的房地产估价方法对估价对象房地产进行评定估算。确定在价值时点二〇一八年七月二十六日，估价对象琼中县营根镇什侯岭中豪威尔·氧立方一期森林公馆 H-8 栋 402 号、H-8 栋 403 号洋房的房地产市场价格：

估价对象房地产总价格为 110.04 万元，大写人民币壹佰壹拾万零肆佰元整（具体明细如下表所示）：

房地产价格明细表

序号	房号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	房地产价格(万元)
1	H8-402	93.90	5859.00	55.02
2	H8-403	93.90	5859.00	55.02
合计				110.04

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
曾 喻	4620080013		年 月 日
云 勇	4619970017		年 月 日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于二〇一八年七月二十六日对估价对象进行现场查勘。

十二、估价作业期

二〇一八年七月二十六日至二〇一八年八月二十八日。

十三、估价报告使用期限

自二〇一八年八月二十八日起至二〇一九年八月二十七日止，共 12 个月。

海南东来土地房地产评估工程咨询有限公司

二〇一八年八月二十八日

附 件

- 一、海南省第一中级人民法院(2018)海南一中法鉴字第 243 号《司法鉴定委托书》（原件）；
- 二、估价对象现状照片及位置图；
- 三、琼中国用（2015）第 036 号《国有土地使用证》（复印件）；
- 四、琼中不动产函[2018]50 号《琼中黎族苗族自治县不动产登记中心关于协助查询海南琼中中豪威尔置业有限公司房产信息的函》（复印件）；
- 五、琼中建函[2018]474 号《琼中黎族苗族自治县住房和城乡建设局关于核查海南琼中中豪威尔置业有限公司房产信息的复函》及附件《中豪威尔未备案（已备案）套数、面积》（复印件）；
- 六、《海南琼中中豪威尔置业有限公司已备案房款汇总表》（复印件）；
- 七、琼中不动产函[2018]12 号《琼中黎族苗族自治县不动产登记中心关于协助查询海南琼中中豪威尔置业有限公司房产信息的函》（复印件）；
- 八、《海南琼中中豪威尔置业有限公司已备案房款汇总表》（复印件）；
- 九、估价机构营业执照（复印件）；
- 十、估价机构资格、人员证书（复印件）。