

# 房地产估价报告

海南东来(房)估字[2018]第 210 号

估价项目名称：海南省文昌市文城镇文清大道乐清湾项目 50 套房地产

估价委托人：海南省文昌市人民法院

房地产估价机构：海南东来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 11 月 6 日

# 海南东来房地产评估工程咨询有限公司

## 致估价委托人函

海南省文昌市人民法院：

受贵院委托[委托书编号：（2018）文法评字第 17 号《司法鉴定委托书》、（2018）文法评字第 17 号《关于变更鉴定内容的函》]，我司对海南省文昌市文城镇文清大道乐清湾项目 50 套房地产的房地产价值进行了司法鉴定估价，估价目的是为海南省文昌市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，产权式酒店采用成本法和收益法，酒店公寓采用比较法和收益法，确定于价值时点二〇一八年九月二十八日，估价对象的评估结果如下：

估价对象房地产总价格为 2892.55 万元，大写人民币贰仟捌佰玖拾贰万伍仟伍佰元整。具体明细如下：

乐清湾项目 50 套房地产价格明细表

序号	单元	楼层	房号	用途	建筑面积 (建筑m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/建筑m <sup>2</sup> )	房地产价格 (套/万元)
1	1	4	1-5A05	产权酒店	43.13	10063	43.40
2	1	4	1-5A06	产权酒店	43.13	10063	43.40
3	1	4	1-5A07	产权酒店	43.13	10063	43.40
4	1	4	1-5A08	产权酒店	43.13	10063	43.40
5	1	4	1-5A09	产权酒店	43.13	10063	43.40
6	1	4	1-5A10	产权酒店	43.13	10063	43.40
7	1	4	1-5A01	产权酒店	43.13	10063	43.40
8	1	4	1-5A02	产权酒店	43.13	10063	43.40
9	1	4	1-5A03	产权酒店	43.13	10063	43.40
10	2	3	2-301	酒店公寓	61.77	11712	72.35
11	2	3	2-302	酒店公寓	61.77	11712	72.35
12	3	3	3-303	酒店公寓	61.76	11712	72.33

13	2	4	2-5A03	酒店公寓	61.77	9059	55.96
14	2	4	2-5A01	酒店公寓	61.77	9059	55.96
15	3	4	3-5A01	酒店公寓	61.76	9059	55.95
16	3	5	3-505	酒店公寓	61.76	9109	56.26
17	3	5	3-501	酒店公寓	61.76	9109	56.26
18	3	9	3-901	酒店公寓	61.76	9309	57.49
19	3	9	3-905	酒店公寓	61.76	9309	57.49
20	3	9	3-906	酒店公寓	61.76	9309	57.49
21	3	9	3-902	酒店公寓	61.76	9309	57.49
22	3	10	3-1001	酒店公寓	61.76	9359	57.80
23	3	10	3-1006	酒店公寓	61.76	9359	57.80
24	3	12	3-1206	酒店公寓	61.76	9459	58.42
25	3	12	3-1201	酒店公寓	61.76	9459	58.42
26	3	13	3-12A01	酒店公寓	61.76	9509	58.73
27	3	13	3-12A05	酒店公寓	61.76	9509	58.73
28	3	14	3-15A01	酒店公寓	61.76	9559	59.04
29	3	14	3-15A05	酒店公寓	61.76	9559	59.04
30	3	14	3-15A06	酒店公寓	61.76	9559	59.04
31	3	15	3-1506	酒店公寓	61.76	9609	59.35
32	3	16	3-1605	酒店公寓	64.17	9659	61.98
33	3	16	3-1603	酒店公寓	64.17	9659	61.98
34	3	16	3-1601	酒店公寓	64.17	9659	61.98
35	3	17	3-1706	酒店公寓	64.17	9709	62.30
36	3	17	3-1705	酒店公寓	64.17	9709	62.30
37	3	18	3-1806	酒店公寓	64.17	9759	62.62
38	3	18	3-1805	酒店公寓	64.17	9759	62.62
39	3	18	3-1803	酒店公寓	64.17	9759	62.62
40	3	18	3-1802	酒店公寓	64.17	9759	62.62
41	3	18	3-1801	酒店公寓	64.17	9759	62.62
42	3	19	3-1906	酒店公寓	64.17	9809	62.94
43	3	19	3-1902	酒店公寓	64.17	9809	62.94
44	3	19	3-1901	酒店公寓	64.17	9809	62.94
45	3	20	3-2006	酒店公寓	64.17	9759	62.62
46	3	20	3-2002	酒店公寓	64.17	9759	62.62
47	3	20	3-2001	酒店公寓	64.17	9759	62.62

48	2	20	2-2001	酒店公寓	64.19	9759	62.64
49	3	20	3-2005	酒店公寓	64.17	9759	62.62
50	3	20	3-2003	酒店公寓	64.17	9759	62.62
合计					2966.18		2892.55

### 特别提示:

1. 根据现场勘察时调查了解,乐清湾项目尚缴城市基础设施配套费 2,207,645.00 元。由于以上费用为乐清湾项目整体项目欠费,本次估价结果未对以上欠费进行扣除,除此之外,如该项目如尚存在其他应缴未缴税、费等均应按规定缴纳, **特此提醒报告使用者注意。**

2. 根据文昌市房地产测绘中心文测(2012)字 00218 第 04687-1 号《房产面积测算报告书》, 2-301、2-302、3-303 房所在层数为第 3 层, 建筑面积分别为 61.77、61.77 和 61.76 平方米, 据现场勘察, 其实际为复式, 实际使用面积为 3 层和 3E 层, 本次评估已总体考虑以上情况对评估价格的影响, **特此提醒报告使用者注意。**

3. 2018 年 9 月 28 日在法院承办法官的召集下, 注册房地产估价师进行了现场勘察, 由于被执行人钥匙不全或门锁锈蚀, 部分房屋未能进入入室勘察, 根据现场调查及双方当事人证实, 估价对象房屋均为同一时间按相同标准进行装修; 其中 3-12A01、3-12A05 两套房正在重新装修, 经现场对被申请方当事人现场确认, 该两套房屋按其他酒店公寓一致的装修标准装修完毕并可交付, 在此前提下, 本次估价设定该未入室勘察的房屋及该两套正在重新装修的房屋与已进入勘察的酒店公寓装修标准为中档装修、格局、功能基本一致为前提。 **特此提醒报告使用者注意。**

4. 在法院承办法官组织的现场勘察中, 根据查勘现状、现场双方当事人确认, 1 单元 9 套房均为产权式酒店, 已配备家具家电, 以上家具家电一并纳入评估范围。

5. 估价对象为预售商品房, 尚未竣工验收, 未办理《不动产权证书》, 预

售方为文昌通达房地产置业有限公司。估价对象最终产权面积及分摊土地使用权面积以相关管理部门确认为准。

6. 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。

7. 本估价报告自出具日起壹年内有效，即自二〇一八年十一月六日起至二〇一九年十一月五日止。

此致！

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人：

二〇一八年十一月六日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	6
估价委托人 .....	6
房地产估价机构 .....	6
估价目的 .....	6
估价对象 .....	5
价值时点 .....	12
价值类型 .....	13
估价原则 .....	13
估价依据 .....	14
估价方法 .....	15
估价结果 .....	18
注册房地产估价师 .....	22
实地查勘期 .....	22
估价作业期 .....	22
估价报告使用期限 .....	22
附 件 .....	23

# 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

# 估价假设及限制条件

## 一、估价假设

### (一) 一般性假设

1. 本次评估所依据的产权资料为：

a. (2012)文房预字(013)号《文昌市商品房预售许可证》，预售方为文昌通达房地产置业有限公司，设定估价对象房地产在该预售许可范围内。

b. 文国用(2011)第W0302653号《国有土地使用证》，土地使用权人为文昌通达房地产置业有限公司。

c. 文市规证建(2011)A059号《文昌市建设工程规划临时许可证》，建设单位为文昌通达房地产置业有限公司。

d. 编号460022201111300101《建筑工程施工许可证》，建设单位为文昌通达房地产置业有限公司。

e. 地字第469005201200001号《建设用地规划许可证》，用地单位为文昌通达房地产置业有限公司。

f. 文昌市房地产测绘中心文测(2012)字00218第04687-1号《房产面积测算报告书》。

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产权资料在价值时点下合法、真实、准确、完整为假设前提。

2. 根据文昌市人民法院(2016)琼9005民初1613号《民事裁定书》，文昌通达房地产置业有限公司名下的价值1500万元的房产已被查封，查封期限三年。

3. 评估专业人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与文昌市房地产测绘中心文测(2012)字00218第04687-1号《房产面积测算报告书》记载建筑面积大体相当。

4. 评估专业人员已对房屋安全、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。

6. 本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的公开市场价值。

房地产公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的客观合理价值，包括应分摊的国有出让土地使用权价值。

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。

## （二）未定事项假设

1. 经评估专业人员实地调查，乐清湾项目尚未完成竣工验收，其建至现状约为2014年，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

2. 根据文国用（2011）第W0302653号《国有土地使用证》，证载用途为：商住用地，根据中华人民共和国监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会于2017年11月1日联合发布实施的《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）中建设用地的分类，结合项目的实际情况，按照定量与定性相结合的原则，根据（2012）文房预字（013）号《文昌市商品房预售许可证》，产权式酒店所占预售面积为37%（5186/14177.23），因此，设定土地用途为：城镇住宅用地（其中旅馆用地占37%、住宅用地占63%）。

## （三）不相一致假设

1. 根据（2012）文房预字（013）号《文昌市商品房预售许可证》，乐清

湾座落于文昌市文城镇文清大道 577 号，根据文国用（2011）第 W0302653 号《国有土地使用证》，土地座落为清澜开发区进港大道北侧，根据现场门牌号为文城镇新港路 20 号，据实地调查，该三者实为同一地址，本次估价以实地调查三者实为同一地址同一项目为假设前提。

2. 根据估价委托人提供的《申请查封的乐清湾项目房产清单》2 单元 2-2001 房建筑面积为 64.17 平方米，根据文昌市房地产测绘中心文测（2012）字 00218 第 04687-1 号《房产面积测算报告书》，2 单元 2-2001 房建筑面积为 64.19 平方米，本次评估以《房产面积测算报告书》为准。

3. 根据（2012）文房预字（013）号《文昌市商品房预售许可证》，产权式酒店共 120 套，建筑面积为 5186 平方米，根据文昌市房地产测绘中心文测（2012）字 00218 第 04687-1 号《房产面积测算报告书》，产权式酒店共 120 套，建筑面积为 5186.7 平方米，二者略有差异，本次评估以《房产面积测算报告书》为准。

4. 在法院承办法官组织的现场勘察中，根据查勘现状、现场双方当事人确认，1 单元 9 套房均为产权式酒店，已配备家具家电，以上家具家电一并纳入评估范围。

5. 根据文昌市房地产测绘中心文测（2012）字 00218 第 04687-1 号《房产面积测算报告书》，2-301、2-302、3-303 房所在层数为第 3 层，建筑面积分别为 61.77、61.77 和 61.76 平方米，据现场勘察，其实际为复式，实际使用面积为 3 层和 3E 层，本次评估已总体考虑以上情况对评估价格的影响。

#### （四）依据不足假设

2018 年 9 月 28 日在法院承办法官的召集下，注册房地产估价师进行了现场勘察，由于被执行人钥匙不全或门锁锈蚀，部分房屋未能进入入室勘察，根据现场调查及双方当事人证实，估价对象房屋均为同一时间按相同标准进行装修；其中 3-12A01、3-12A05 两套房正在重新装修，经现场对被申请方当事人

现场确认, 该两套房屋按其他酒店公寓一致的装修标准装修完毕并可交付, 在此前提下, 本次估价设定该未入室勘察的房屋及该两套正在重新装修的房屋与已进入勘察的酒店公寓装修标准为中档装修、格局、功能基本一致为前提。

### (五) 背离事实假设

由于本次估价目的是为海南省文昌市人民法院执行案件提供价格参考, 本次估价结果为市场价值, 不考虑查封等因素对估价对象价格的影响。

## 二、估价限制条件

(一)本估价报告应用范围为海南省文昌市人民法院执行案件提供价格参考, 他项用途无效。

(二)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。

(三)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。

(四)本估价报告自出具日起壹年内有效, 即自二〇一八年十一月六日起至二〇一九年十一月五日止。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。超过估价报告使用期限使用估价报告的, 相关责任由使用者承担。在估价报告使用期限内使用估价报告的, 相关责任由出具估价报告的估价机构承担, 但使用者不当使用的除外。

(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)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. 评估专业人员实地查勘之日为二〇一八年九月二十八日，本报告价值时点为二〇一八年九月二十八日。
3. 估价委托人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。评估专业人员执行房地产估价业务的目的是只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评估专业人员的执业范围，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

1. 估价委托人名称：海南省文昌市人民法院；
2. 单位地址：文昌市文城镇文清大道 335 号；
3. 联系电话：0898-63385081。

## 二、房地产估价机构

1. 机构名称：海南东来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. 经营范围：价格评估、咨询；项目可行性研究，房地产价格评估、土地价格评估、资产价格评估、投资咨询、工程造价咨询。

## 三、估价目的

为海南省文昌市人民法院执行案件提供价格参考。

## 四、估价对象

(一)估价对象名称：海南省文昌市文城镇文清大道乐清湾项目 50 套房地产。

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

估价对象所在的项目位于文昌市文清大道，距离清澜港约 50 米，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	估价对象所在的项目位于文昌市文清大道，为文昌市清澜新区，周边城市建设成熟，配套完善，地理位置优越。
对外交通状况	估价对象所处片区有公交车 5 路、11 路途经，项目距公交站较远，公交方便度较差。
人口状况	估价对象所在区域居民以外来度假人口为主。
周围环境和景观	估价对象所在区域为文昌市清澜新区，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达到高配置五通（通路、通电、通讯、给水、排水）的开发程度。

### 房地产基本情况：

#### （一）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	文昌通达房地产置业有限公司		
座落及位置	清澜开发区进港大道北侧		
国有土地使用证	文国用（2011）第 w0302653 号		
地号	03-01-32	图号	G041050
土地等级	商服用地三级 住宅用地二级	使用权类型	出让
地类（用途）	证载：商住用地（设定：城镇住宅用地，其中旅馆用地占 37%、住宅用地占 63%）	使用权面积	总面积：6640.32 m <sup>2</sup> ； 分摊土地面积：以管理部门确认为准
终止日期	2081 年 8 月 24 日	剩余年限	设定：62.91 年
土地四至	详见宗地图		
土地证核发时间	2011 年 08 月 26 日		

#### （二）土地权利状况

##### 1. 土地所有权状况

估价对象土地所有权性质为国家所有。

## 2. 土地使用权状况

根据委托人提供的相关资料，估价对象为文昌通达房地产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价值时点剩余使用年限为 62.91 年。

## 3. 土地他项权利状况

根据文昌市人民法院（2016）琼 9005 民初 1613 号《民事裁定书》，文昌通达房地产置业有限公司名下的价值 1500 万元的房产已被查封，查封期限三年。

### （三）土地利用状况

据估价人员现场勘察，估价对象土地位于文清大道北侧，宗地内部地势较平，估价对象土地形状基本规则，宗地外已经完成高配置的“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）开发，宗地内已平整，估价对象地上已建乐清湾项目。

### （四）房产基本情况：

#### （1）乐清湾项目概况：

乐清湾项目由 1 栋 3 个单元组成，其中 1 单元为地上 15 层的产权式酒店，2 单元、3 单元为地上 20 层的酒店公寓，地下 1 层为车库及设备间。该项目主体及内外装已基本完成，但未取得竣工验收。其中 1 单元产权式酒店已营业 1-2 年后停止；2 单元、3 单元有小部分房屋有人入住。根据文市规证建（2011）A059 号《文昌市建设工程规划临时许可证》，规划总建筑面积 21384.30 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 18282.93 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 3101.37 m<sup>2</sup>，该项目各项指标如下：

容积率：2.5

建筑密度：20.45%

绿地率：49%

建筑高度：71.55 米

根据（2012）文房预字（013）号《文昌市商品房预售许可证》，批准预售建筑面积为 14177.23 m<sup>2</sup>，其中产权式酒店面积为 5186 m<sup>2</sup>。

（2）建筑规模：1 单元总高 15 层；2 单元、3 单元总高 20 层

（3）外观：外墙为白色防水涂料，流线形阳台，建筑物外观较美观。

（4）建筑结构：钢筋混凝土结构，建筑结构较好。

（5）设施设备：1 单元设 2 部电梯至 15 层、2 单元、3 单元设 2 部电梯至 20 层（该电梯损坏不能使用）；两边各设上下楼梯，其中 3 单元北侧楼梯台阶损坏，无扶手；1-3 层配套的商业、餐饮配套区及空中花园等尚未完成。

（6）装饰装修：

1 单元：内部为精装，地面为 15CMX60CM 木纹地砖，简单装饰吊顶，墙面及顶面为白色乳胶漆，卫生间及为 30CMX30CM 地砖，有洗手台、坐式便器，面镜等，阳台为 30CMX30CM 地砖，铝合金玻璃护栏。有标准木床、躺式沙发、写字台、电视柜、鞋柜、衣柜等家俱及电视、格力空调等家电。

2 单元、3 单元：内部为中档装修，地面为 60CMX60CM 木纹地砖，简单装饰吊顶，墙面及顶面为白色乳胶漆，卫生间及为 30CMX30CM 地砖，有洗手台、坐式便器，面镜等，入户有开放式橱柜（部分橱柜未安装完毕或安装一部分），阳台为 30CMX30CM 地砖，铝合金玻璃护栏。

（7）层高和室内净高：层高约为 3 米，室内净高约为 2.6 米；其中 2 单元 2-301、2-302、3 单元 3-303 为跃层，基建筑面积包含夹层附送面积。

（8）防水、隔热、隔音、通风、采光、日照：防水、隔热、隔音通风、采光、日照均较好。

（9）年龄（屋龄、房龄）：建成至现状日期为 2014 年。

（10）维修养护情况及完损程度：建筑物基础、结构、地面、墙面、门窗基本完好，附属配套设施、电梯及门锁等有损蚀。



(11) 物业管理：物业管理尚不到位；

(12) 朝向：1 单元、3 单元偏南朝向， 2 单元偏东朝向，其户型房号、装修根据文昌市房地产测绘中心文测（2012）字 00218 第 04687-1 号《房产面积测算报告书》及现场勘察情况如下表所示：

乐清湾项目估价对象房地产情况简表

开发企业名称				文昌通达房地产置业有限公司				
座落				乐清湾座落于文昌市文城镇文清大道 577 号				
预售许可证号				(2012)文房预字(013)号《文昌市商品房预售许可证》				
权利限制				根据文昌市人民法院(2016)琼 9005 民初 1613 号《民事裁定书》，文昌通达房地产置业有限公司名下的价值 1500 万元的房产已被查封，查封期限三年。				
序号	单元	层次	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	户型性质	户型	朝向	装修
1	1	4	1-5A05	43.13	产权酒店	一房一卫一阳台(简单橱柜)	南	中装
2			1-5A06	43.13	产权酒店	一房一卫一阳台(简单橱柜)	南	中装
3			1-5A07	43.13	产权酒店	一房一卫一阳台(简单橱柜)	南	中装
4			1-5A08	43.13	产权酒店	一房一卫一阳台(简单橱柜)	南	中装
5			1-5A09	43.13	产权酒店	一房一卫一阳台(简单橱柜)	南	中装
6			1-5A10	43.13	产权酒店	一房一卫一阳台(简单橱柜)	南	中装
7			1-5A01	43.13	产权酒店	一房一卫一阳台(简单橱柜)	南	中装
8			1-5A02	43.13	产权酒店	一房一卫一阳台(简单橱柜)	南	中装
9			1-5A03	43.13	产权酒店	一房一卫一阳台(简单橱柜)	南	中装
10	2	3	2-301	61.77	酒店公寓	一层：一房一厅一卫一阳台一开放式厨房 二层：一房一厅一卫一阳台	东	中装

11			2-302	61.77	酒店公寓	一层：一房一厅一卫 一阳台一开放式厨房 二层：一房一厅一卫 一阳台	东	中装
12	3	3	3-303	61.76	酒店公寓	一层：一房一厅一卫 一阳台一开放式厨房 二层：一房一厅一卫 一阳台	南	中装
13	2	4	2-5A03	61.77	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	东	中装
14			2-5A01	61.77	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	东	中装
15	3	4	3-5A01	61.76	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
16	3	5	3-505	61.76	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
17			3-501	61.76	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
18	3	9	3-901	61.76	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
19			3-905	61.76	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
20			3-906	61.76	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
21			3-902	61.76	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
22	3	10	3-1001	61.76	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
23			3-1006	61.76	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
24	3	12	3-1206	61.76	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
25			3-1201	61.76	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
26	3	13	3-12A01	61.76	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
27			3-12A05	61.76	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装

28			3-15A01	61.76	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
29	3	14	3-15A05	61.76	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
30			3-15A06	61.76	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
31	3	15	3-1506	61.76	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
32			3-1605	64.17	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
33	3	16	3-1603	64.17	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
34			3-1601	64.17	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
35			3-1706	64.17	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
36	3	17	3-1705	64.17	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
37			3-1806	64.17	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
38			3-1805	64.17	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
39	3	18	3-1803	64.17	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
40			3-1802	64.17	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
41			3-1801	64.17	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
42			3-1906	64.17	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
43	3	19	3-1902	64.17	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
44			3-1901	64.17	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
45			3-2006	64.17	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
46	3	20	3-2002	64.17	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装

47			3-2001	64.17	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
48	2	20	2-2001	64.19	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	东	中装
49	3	20	3-2005	64.17	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
50			3-2003	64.17	酒店公寓	一房一厅一卫一阳台 一开放式厨房	南	中装
合计				2966.18				

## 五、价值时点

评估专业人员实地查勘之日为二〇一八年九月二十八日，以实地查勘日期为准，本报告价值时点为二〇一八年九月二十八日。

## 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。要求估价机构和评估专业人员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”是要求估价机构和评估专业人员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”是要求估价机构和评估专业人员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”是要求估价机构和评估专业人员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。评估专业人员应按照国家、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、财务上可行，价值最大化的前提下，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，充分估计房地产在变现时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估、不低估其房地产价值。

## 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日起施行）；
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；

3. 海南省国土资源厅于2017年12月18日颁布实施的《文昌市土地定级及基准地价成果报告》；

4. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

5. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

6. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会发布的国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；

7. 国土资厅发[2013]20号国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》的通知。

### （三）估价委托人提供的资料

1. 海南省海南省文昌市人民法院（2018）文法评字第 17 号《司法鉴定委托书》、海南省海南省文昌市人民法院（2018）文法评字第 17 号《关于变更鉴定内容的函》原件；
2. （2012）文房预字（013）号《文昌市商品房预售许可证》（复印件）；
3. 文国用（2011）第 W0302653 号《国有土地使用证》（复印件）；
4. 文市规证建（2011）A059 号《文昌市建设工程规划临时许可证》（复印件）；
5. 编号 460022201111300101 《建筑工程施工许可证》（复印件）；
6. 地字第 469005201200001 号《建设用地规划许可证》（复印件）；
- 7.文昌市房地产测绘中心文测（2012）字 00218 第 04687-1 号《房产面积测算报告书》（复印件）；
8. 文昌市人民法院（2016）琼 9005 民初 1613 号《民事裁定书》（复印件）。

### （四）评估专业人员调查取得的资料

1. 评估专业人员现场查勘笔录、照片；
2. 评估专业人员市场调查资料；
3. 文昌市近期房地产市场行情。

## 九、估价方法

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，选择适宜的估价方法。

### （一）确定估价技术路线

本次估价对象为市场上常见的产权式公寓及酒店公寓，根据本次估价目的，其评估的价值类型为公开市场价值，故确定本次估价技术路线：采用成本法和收益法求取估价对象产权式公寓市场价值，采用比较法和收益法求取估价

对象酒店公寓市场价值，再对两种方法估价结果进行比较分析，综合确定估价对象公开市场价值。

### (二)估价方法的选择

#### 1. 本次估价不宜选用的估价方法

**假设开发法：**估价对象为已经建成的成套房地产，不宜选假设开发法。

#### 2. 本次估价宜选用的估价方法

**比较法：**估价对象为酒店公寓，根据估价对象自身特点和文昌市房地产市场实际情况，以及估价对象所在区域类似的房地产买卖交易案例较多较活跃，宜选用比较法进行估价。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。

计算公式如下：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

以 100 为基准，可简写成为：

估价对象价格=可比实例价格× $\frac{100}{\text{()}}$ × $\frac{\text{()}}{100}$ × $\frac{100}{\text{()}}$ × $\frac{100}{\text{()}}$ × $\frac{100}{\text{()}}$

**收益法：**估价对象所在区域类似房地产租赁市场较活跃，宜选用收益法进行估价。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。

计算公式如下：

估价对象位于文昌市文清大道，随着城市建设的发展，房屋物业出租租金呈逐年上涨趋势，年纯收益也呈逐年递增，根据与估价对象类似的住宅客观收益状况，采用的计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y - S} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + S}{1 + Y} \right)^N \right]$$



式中：V—收益价值

A—年净收益

Y—报酬率

S—年净收益递增率

N—收益年限

**成本法：**根据估价对象为新建房地产，批建指标完善，其土地及建筑成本可以从市场客观取得，故可采用成本法对估价对象房地产价格进行评估(其中土地部分采用市场比较法)。

计算公式如下：

估价对象价格=土地取得成本+开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

### （三）估价步骤

#### 1. 比较法的估价步骤

(1)估价对象的因素状况为准，选取可比实例，建立比较基础；

(2)分别对可比实例进行交易情况、市场状况、区位状况、权益状况和实物状况调整，得出估价对象的价格或价值。

#### 2. 收益法的估价步骤

(1)预测估价对象的未来正常客观收益；

(2)选择适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象客观合理价格或价值；

#### 3. 成本法的估价步骤

(1)采用市场比较法测算估价对象土地价格。

(2)采用成本法测算估价对象房地产现值。

4.对两种方法估价结果进行综合分析确定估价对象市场价格或价值。

## 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。确定于价值时点二〇一八年九月二十八日，估价对象的评估结果如下：

估价对象房地产总价格为 2892.55 万元，大写人民币贰仟捌佰玖拾贰万伍仟伍佰元整。具体明细如下：

乐清湾项目 50 套房地产价格明细表

序号	单元	楼层	房号	用途	建筑面积 (建筑m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/建筑m <sup>2</sup> )	房地产价格 (套/万元)
1	1	4	1-5A05	产权酒店	43.13	10063	43.40
2	1	4	1-5A06	产权酒店	43.13	10063	43.40
3	1	4	1-5A07	产权酒店	43.13	10063	43.40
4	1	4	1-5A08	产权酒店	43.13	10063	43.40
5	1	4	1-5A09	产权酒店	43.13	10063	43.40
6	1	4	1-5A10	产权酒店	43.13	10063	43.40
7	1	4	1-5A01	产权酒店	43.13	10063	43.40
8	1	4	1-5A02	产权酒店	43.13	10063	43.40
9	1	4	1-5A03	产权酒店	43.13	10063	43.40
10	2	3	2-301	酒店公寓	61.77	11712	72.35
11	2	3	2-302	酒店公寓	61.77	11712	72.35
12	3	3	3-303	酒店公寓	61.76	11712	72.33
13	2	4	2-5A03	酒店公寓	61.77	9059	55.96
14	2	4	2-5A01	酒店公寓	61.77	9059	55.96
15	3	4	3-5A01	酒店公寓	61.76	9059	55.95
16	3	5	3-505	酒店公寓	61.76	9109	56.26
17	3	5	3-501	酒店公寓	61.76	9109	56.26
18	3	9	3-901	酒店公寓	61.76	9309	57.49
19	3	9	3-905	酒店公寓	61.76	9309	57.49

20	3	9	3-906	酒店公寓	61.76	9309	57.49
21	3	9	3-902	酒店公寓	61.76	9309	57.49
22	3	10	3-1001	酒店公寓	61.76	9359	57.80
23	3	10	3-1006	酒店公寓	61.76	9359	57.80
24	3	12	3-1206	酒店公寓	61.76	9459	58.42
25	3	12	3-1201	酒店公寓	61.76	9459	58.42
26	3	13	3-12A01	酒店公寓	61.76	9509	58.73
27	3	13	3-12A05	酒店公寓	61.76	9509	58.73
28	3	14	3-15A01	酒店公寓	61.76	9559	59.04
29	3	14	3-15A05	酒店公寓	61.76	9559	59.04
30	3	14	3-15A06	酒店公寓	61.76	9559	59.04
31	3	15	3-1506	酒店公寓	61.76	9609	59.35
32	3	16	3-1605	酒店公寓	64.17	9659	61.98
33	3	16	3-1603	酒店公寓	64.17	9659	61.98
34	3	16	3-1601	酒店公寓	64.17	9659	61.98
35	3	17	3-1706	酒店公寓	64.17	9709	62.30
36	3	17	3-1705	酒店公寓	64.17	9709	62.30
37	3	18	3-1806	酒店公寓	64.17	9759	62.62
38	3	18	3-1805	酒店公寓	64.17	9759	62.62
39	3	18	3-1803	酒店公寓	64.17	9759	62.62
40	3	18	3-1802	酒店公寓	64.17	9759	62.62
41	3	18	3-1801	酒店公寓	64.17	9759	62.62
42	3	19	3-1906	酒店公寓	64.17	9809	62.94
43	3	19	3-1902	酒店公寓	64.17	9809	62.94
44	3	19	3-1901	酒店公寓	64.17	9809	62.94
45	3	20	3-2006	酒店公寓	64.17	9759	62.62
46	3	20	3-2002	酒店公寓	64.17	9759	62.62
47	3	20	3-2001	酒店公寓	64.17	9759	62.62
48	2	20	2-2001	酒店公寓	64.19	9759	62.64
49	3	20	3-2005	酒店公寓	64.17	9759	62.62
50	3	20	3-2003	酒店公寓	64.17	9759	62.62
合计					2966.18		2892.55

## 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

评估专业人员二〇一八年九月二十八日对估价对象进行实地查勘，并于二〇一八年九月二十八日完成对估价对象的实地查勘。

## 十三、估价作业期

二〇一八年九月二十八日至二〇一八年十一月六日。

## 十四、估价报告使用期限

自二〇一八年十一月六日起至二〇一九年十一月五日止，共 12 个月。

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

二〇一八年十一月六日

## 附 件

一、海南省海南省文昌市人民法院（2018）文法评字第 17 号《司法鉴定委托书》、海南省海南省文昌市人民法院（2018）文法评字第 17 号《关于变更鉴定内容的函》原件；

二、估价对象现状照片及位置图；

三、（2012）文房预字（013）号《文昌市商品房预售许可证》（复印件）；

四、文国用（2011）第 W0302653 号《国有土地使用证》（复印件）；

五、文市规证建（2011）A059 号《文昌市建设工程规划临时许可证》（复印件）；

六、编号 460022201111300101 《建筑工程施工许可证》（复印件）；

七、地字第 469005201200001 号《建设用地规划许可证》（复印件）；

八、文昌市房地产测绘中心文测（2012）字 00218 第 04687-1 号《房产面积测算报告书》（复印件）；

九、文昌市人民法院（2016）琼 9005 民初 1613 号《民事裁定书》（复印件）。

十、估价机构营业执照复印件；

十一、估价机构资质证书复印件；

十二、注册房地产估价师资格证书复印件。