

房地产估价报告

海南东来(房)估字[2018]第 226 号

估价项目名称：文昌市会文镇冠南圩新横街 149.10 m²住宅用地及地上 573.68 m²房产的房地产价格

估价委托人：海口市龙华区人民法院

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：王大康 注册号：4620000022

云 勇 注册号：4619970017

估价报告出具日期：2018 年 12 月 3 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

海口市龙华区人民法院：

受贵院委托[委托书编号：（2018）龙鉴委字第 115 号]，我对文昌市会文镇冠南圩新横街 149.10 m²住宅用地及地上 573.68 m²房产的房地产价格进行了司法鉴定估价，估价目的是为海口市龙华区人民法院执行案件提供价格参考。

根据估价目的，依据房地产估价规范，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，采用成本法（其中土地部分采用基准地价系数修正法和剩余法）和收益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十六日，估价对象评估结果如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价项目名称	文昌市会文镇冠南圩新横街 149.10 m ² 住宅用地及地上 573.68 m ² 房产
相关结果	
评估价值	①未扣除应补交土地出让金的房地产单价为 3290 元/m ² ，房地产总价格为 188.72 万元，大写人民币壹佰捌拾捌万柒仟贰佰元整； ②应补交的土地出让金为 21.95 万元（54.88 万元×40%），大写人民币贰拾壹万玖仟伍佰元整； ③划拨条件下的房地产单价为 2907 元/m ² ，房地产总价格为 166.77 万元，大写人民币壹佰陆拾陆万柒仟柒佰元整。

注：最终出让金的认定、补交办法及金额以当地土地管理部门核定为准。

特别提示：

1. 本次估价结果为估价对象土地出让及划拨条件下的两种结果，估价对象土地证载土地性质为划拨，最终出让金的认定、补交办法及金额以当地土

地管理部门核定为准。

2. 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。

3. 本估价报告自出具日起壹年内有效, 即自二〇一八年十二月三日起至二〇一九年十二月二日止。

此致!

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人:

二〇一八年十二月三日

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
估价机构	5
估价目的	5
估价对象	5
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
王大康	4620000022		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估价委托人以及相关当事人所提供的文国用(2015)第 W0402485 号《国有土地使用权证》、文昌市房权证文房证字第 11880 号《房屋所有权证》，土地使用权人及房屋所有权人均为林夏苗。我们在进行调查后，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资料在价值时点下合法、真实、准确、完整。

2. 评估专业人员未对房屋建筑面积及土地面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载面积大体相当。

3. 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。

4. 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。

5. 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

估价委托人未提供估价对象相关的规划指标，根据文国用（2015）第W0402485号《国有土地使用权证》、文昌市房权证文房证字第11880号《房屋所有权证》，估价对象土地面积为149.1 m²、建筑面积为573.68 m²，则估价对象实际容积率为3.85 $[573.68/149.1 \approx 3.85]$ 。本次估价以估价对象实际容积率3.85为准，如容积率与以上设定有些差异，则估价结果应作相应调整。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的（2017）琼0106执4482号《海口市龙华区人民法院执行裁定书》，估价对象于二〇一七年十月十一日被查封。本次估价不考虑估价对象查封因素的影响。

（四）不一致假设

估价对象无不一致事项，故无不一致假设。

（五）依据不足假设

估价对象无依据不足，故无依据不足假设。

二、估价限制条件

（一）本估价报告应用范围为海口市龙华区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，即自二〇一八年十二月三日起至二〇一九年十二月二日止。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。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告应用有效期内使用估价报告的，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七月十六日，本报告价值时点为二〇一八年七月十六日。

3. 本次估价采用市场价值标准，估价结果为客观公开市场交易价格，不包含由于产权变更、确认所可能发生的税费。

4. 估价委托人及相关当事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。

5. 对本报告的使用应建立在本报告的充分阅读与理解的基础上。

6. 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。

7. 估价对象土地为划拨地，最终出让金的认定、补交办法及金额以当地土地管理部门核定为准。特此提醒报告使用者注意此事宜。

8. 估价对象土地为国有建设用地，其所在位置范围在文昌市城镇基准地价覆盖的范围外。其所在位置位于文昌市农村集体建设用地基准地价范围内（为会文镇冠南村），故本次估价时，其基准地价修正体系参照文昌市农村集体建设用地修正体系。

估价结果报告

一、估价委托人

1. 估价委托人名称：海口市龙华区人民法院；
2. 单位地址：海口市金宇路 10 号；
3. 联系电话：0898-661130025。

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、全国执业（原土地 A 级）；
7. 证书编号：[2016]琼建审房估证字第 2011 号、2018460030；
8. 联系电话：0898-36399020、36399022；
9. 传真：0898-36399018；
10. 邮政编码：570125；
11. 电子信箱：HNDongLai@sohu.com；
12. 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

为海口市龙华区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：文昌市会文镇冠南圩新横街 149.10 m²住宅用地及地上 573.68 m²房产的房地产价格。

(二)估价对象范围：文昌市会文镇冠南圩新横街 149.10 m²住宅用地及地上 573.68 m²房产的房地产价格。

(三) 估价对象权益状况、区位状况和实物状况

1. 权益状况

(1)房屋登记状况

根据估价委托人提供的文昌市房权证文房证字第 11880 号《房屋所有权证》，估价对象房屋登记状况信息如下：

房屋所有权人	林夏苗	房屋所有权证号	文昌市房权证文房证字第 11880 号
房屋坐落	文昌市会文镇冠南圩新横街		
房屋性质	自建房	规划用途	住宅
建筑结构	钢筋混凝土	层数	5 层
建筑面积	573.68 m ²		

(2)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	林夏苗		
土地证号	文国用(2015)第 W0402485 号		
土地座落	文昌市会文镇冠南圩新横街		
土地等级	II 级	使用权类型	划拨
用途	住宅用地	使用权面积	149.10 m ²
地号	04-16-011	图号	G039049
剩余年限	设定：70 年	填发日期	2015 年 4 月 20 日
四至	见宗地图		

(3)房屋他项权状况

根据估价委托人提供的(2017)琼 0106 执 4482 号《海口市龙华区人民法院执行裁定书》，估价对象于二 0 一七年十月十一日被查封。

除此之外，评估专业人员对估价对象的权利限制状况未作其他调查。

2. 区位状况

估价对象位于文昌市会文镇冠南圩新横街，南面临冠南横街，北面、东面、西面均为民宅。该区域人口密度一般，基础设施一般，交通较一般，普通商业和住宅设施较集中，环境好、地理位置一般。

3. 实物状况

(1) 建筑物实物状况

总层数	5 层	楼层功能	规划为住宅
外立面装饰	褐色墙砖、水泥砂浆	建成时间	2015 年
房屋朝向	南北，开间向南	通风采光	好
使用状况	空置	电梯数量及楼梯	无电梯、室内一处楼梯
户型格局	第 1 层：二厅一厨一卫一后花园 第 2 层：四房（其中两间带有阳台、四间均带有独立卫生间）一公共休息开间 第 3 层：四房（其中两间带有阳台、四间均带有独立卫生间）一公共休息开间 第 4 层：四房（四间均带有独立卫生间） 第 5 层：三房（三间均带有独立卫生间、其中一间带有花园阳台）一公共休息开间		
室内装修	第 1 层：客厅、餐厅及厨房地面、内墙、顶棚均为水泥砂浆。 第 2 层：三间房间及公共休息开间地面为铺设地板砖（其余一间房间地面未铺设地板砖），四间房内墙、顶棚均为水泥砂浆；两间卫生间已铺设地板砖（其余为水泥砂浆）、两间墙面瓷砖到顶（其余为水泥砂浆）、四间卫生间天花均为水泥砂浆。 第 3 层：三间房间及公共休息开间地面为铺设地板砖（其余一间房间地面未铺设地板砖），四间房内墙、顶棚均为水泥砂浆；三间卫生间已铺设地板砖（其余一间为水泥砂浆）、四间墙面瓷砖到顶、四间卫生间天花均为水泥砂浆。 第 4 层：同第 3 层装修状态。 第 5 层：三间房间及公共休息开间地面为铺设地板砖，内墙、顶棚均为水泥砂浆；三间卫生间已铺设地板砖、墙面均瓷砖到顶、天花均为水泥砂浆。 楼梯：地面为地板砖，内墙、天花均为水泥砂浆，未安装扶手。 门窗及电线：均未安装门窗，窗框、门框已安装，电线暗设。		
维护状况	建筑物基础、结构完好，建筑物维护状况较好。		

(2)土地实物状况

根据评估专业人员现场勘查，估价对象土地形状规则，土地面积适中，土地开发程度已达到红线外高配置五通（即通路、通电、通讯、供水和排水），宗地红线内场地平整，土地使用权面积为 149.10 m²，宗地上已建成 1 栋 5 层楼房。

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十六日，本报告价值时点为二〇一八年七月十六日。

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）；

5. 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. 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）；

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《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

5. 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/T21010-2017）；

6. 国土资厅发[2018]4 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；

7. 《海南省国有建设用地使用权估价技术参数指引》；

8. 海南省国土资源厅 2017 年 12 月 18 日新颁布实施的《文昌市土地定级及基准地价成果》。

(三)估价委托人及相关当事人提供的资料

1. (2018) 龙鉴委字第 115 号《海口市龙华区人民法院司法鉴定委托书》原件；

2. (2017) 琼 0106 执 4482 号《海口市龙华区人民法院执行裁定书》复印件；

3. 文国用(2015)第 W0402485 号《国有土地使用证》复印件；

4. 文昌市房权证文房证字第 11880 号《房屋所有权证》复印件；

5. 其他资料复印件。

④评估专业人员调查取得的资料

1. 评估专业人员现场查勘记录、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

(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，选择适宜的估价方法。

(二) 确定估价技术路线

本次估价对象为市场上常见的住宅用房，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（其中土地部分采用基准地价系数修正法和剩余法）及收益法得到估价对象市场价值。

(三) 估价方法的选择

(1) 本次估价选用的估价方法

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。估价对象有独立的土地使用权，可根据房屋的重置成本得到房地产价格（土地部分采用基准地价系数修正法和剩余法）。

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

收益法：估价对象所在区域有类似房地产租赁，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会文镇冠南圩新横街，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

(2)本次估价不选用的估价方法

比较法: 由于估价对象所在区域缺乏类似整体住宅房地产交易实例,不适合采用比较法进行评估。

假设开发法: 估价对象为已建成房地产,不适用假设开发法进行评估。

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十六日,估价对象评估结果如下:

估价结果汇总表

币种: 人民币

相关结果	估价项目名称
	文昌市会文镇冠南圩新横街 149.10 m ² 住宅用地及地上 573.68 m ² 房产
评估价值	<p>①未扣除应补交土地出让金的房地产单价为 3290 元/m², 房地产总价格为 188.72 万元, 大写人民币壹佰捌拾捌万柒仟贰佰元整;</p> <p>②应补交的土地出让金为 21.95 万元 (54.88 万元×40%), 大写人民币贰拾壹万玖仟伍佰元整;</p> <p>③划拨条件下的房地产单价为 2907 元/m², 房地产总价格为 166.77 万元, 大写人民币壹佰陆拾陆万柒仟柒佰元整。</p>

注:最终出让金的认定、补交办法及金额以当地土地管理部门核定为准。

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
王大康	4620000022		年 月 日
云 勇	4619970017		年 月 日

十二、实地查勘期

评估专业人员自二〇一八年七月十六日进入估价对象进行实地查勘，并于二〇一八年七月十六日完成对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业期

二〇一八年七月十六日至二〇一八年十二月三日。

十四、估价报告使用期限

自二〇一八年十二月三日起至二〇一九年十二月二日止，共 12 个月。

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

二〇一八年十二月三日

附 件

- 一、(2018)龙鉴委字第 115 号《海口市龙华区人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- 二、估价对象现状照片及位置图；
- 三、(2017)琼 0106 执 4482 号《海口市龙华区人民法院执行裁定书》复印件；
- 四、文国用(2015)第 W0402485 号《国有土地使用证》复印件；
- 五、文昌市房权证文房证字第 11880 号《房屋所有权证》复印件；
- 六、其他资料复印件；
- 七、估价机构营业执照复印件；
- 八、估价机构资格、人员证书复印件。