

房地产估价报告

估价项目名称：海南省澄迈县老城镇工业大道 1 公里处四季康城
一期 28 幢 17 层 1705 室住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：廊坊市安次区人民法院

房地产估价机构：廊坊同正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：杨小宁 注册证号 1320030061

刘海 注册证号 1320110051

估价报告编号：（廊坊）同正（2019）C 字第 0118 号

估价报告出具日期：二〇一九年二月二十八日



致估价委托人函

廊坊市安次区人民法院：

受贵单位委托，我公司本着公正、公平、公开的原则，按照《房地产估价规范》，对廊坊市安次区人民法院委托的坐落于海南省澄迈县老城镇工业大道1公里处四季康城一期28幢17层1705室住宅房地产市场价格价值进行了评估。在该评估报告的价值时点2019年1月22日，此次评估的坐落于海南省澄迈县老城镇工业大道1公里处四季康城一期28幢17层1705室住宅房地产市场价值为：（小写）979500元，（大写）玖拾柒万玖仟伍佰元整。（币种：人民币）

合同编号	实际用途	建筑面积(m ²)	总价(元)	单价 (元/m ²)
CML000087468	住宅	81.01	979500	12091

廊坊同正房地产评估有限公司

二〇一九年二月二十八日



目录

一、估价师声明	2
二、估价假设和限制条件	3
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	6
(六) 价值类型	6
(七) 估价原则	7
(八) 估价依据	8
(九) 估价方法	8
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师	9
(十二) 实地查勘期	9
(十三) 估价作业期	10
四、附件	10

一、估价师声明

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依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5. 本公司估价人员张杰、刘海已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,并对估价对象现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对估价对象的勘察,仅限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议,评估人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任及其它被遮盖、未暴露或难于接触到的部分进行检视的责任。

6. 没有本公司以外的其他专业人员对估价报告提供重要专业帮助和相关意见。

7. 估价报告中所依据的有关资料由估价委托人提供,估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的,估价机构和估价人员不承担相应责任。

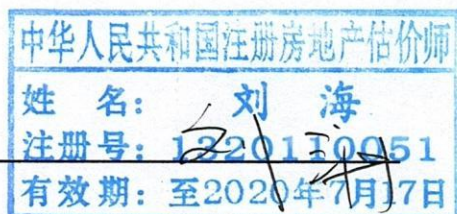
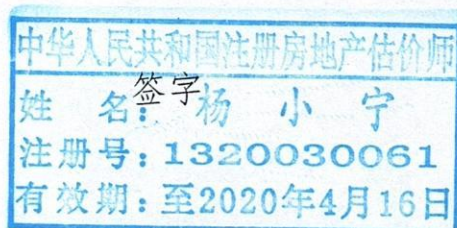
8. 本次评估报告共分为估价结果和估价技术两部分,后者仅作为估价方的机构存档和有关部门审阅备案之用。

9. 如对本估价报告估价结果有异议,请在提交报告后5日内提出,如不提出视为同意本估价报告结论。

10. 参加本次估价的工作人员

房地产估价师姓名	注册证书号
杨小宁	1320030061

刘海	1320110051
----	------------



二、估价假设和限制条件

（一）估价报告结论成立的假设前提

1. 本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。
2. 估价委托人提供资料属实，本次估价对象的位置、建筑面积、合同编号等具体情况以估价委托人提供的澄迈县不动产登记中心出具的《情况谁明》（澄不动产说明函【2019】168号）复印件为依据，该面积如有变动估价结果应进行相应调整。
3. 本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产的市场价值。未考虑抵押、出租等特殊情况带来的影响。
4. 假定估价对象在估价时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。勘察时只能对委估建筑物外观、现状进行一般性勘测，对其内部质量无法进行实质性检测，只能以其建筑质量符合原设计要求和有关建筑质量标准为假设前提。
5. 估价对象至价值时点未取得不动产权证书，假定估价对象可以在正常手续下取得权属证明，可以正常上市交易。
6. 估价对象至价值时点未取得不动产权证书，估价对象用途根据委托方与估价人员实际勘察认定的实际用途为准，即为住宅用途。
7. 假设估价对象建筑物在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者需重新进行评估。

（二）估价报告使用的限制

1. 估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。
2. 假设建筑物在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者需重新进行评估。超过有效期，或估价时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新评估。
3. 本估价报告之结果为评估范围内不动产整体市场价值。
4. 本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大的自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

5. 未经估价机构书面同意,本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以其它任何方式公开发表。

6. 本估价报告用途为估价委托人提供房地产的市场价格,若用于其他用途,需要重新进行评估。

7. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时,请通知本公司进行更正。

8. 本报告有效期为十二个月,即二〇一九年二月二十八日至二〇二〇年二月二十七日。

9. 如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期限,我们对此结果造成的损失不承担责任。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

廊坊市安次区人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：廊坊同正房地产评估有限公司

住所：廊坊市广阳区新源道 188 号金桥大厦

法定代表人：张立业

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（廊）20 号

(三) 估价目的

为估价委托人提供估价对象在估价时点的房地产市场价格参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围

(1) 估价对象范围

本次估价对象位于海南省澄迈县老城镇工业大道 1 公里处四季康城一期 28 幢 17 层 1705 室，实际用途为住宅，建筑面积为 81.01 平方米。

(2) 估价对象实物状况

此次评估对象房地产位于海南省澄迈县老城镇工业大道 1 公里处四季康城一期 28 幢 17 层 1705 室，东临澄江南路，北临西岸香舍·海南印象小区，南临工业大道。附近有西岸香舍·海南印象、福隆丽水湾小区、澄江广场、老城镇人民政府、中国农业银行、中国邮储银行等，55 路、59 路快公交车经过，配套设施齐全，交通便利。

该房地产为钢混结构楼房，建于 2015 年，总层数为十八层，评估对象所在层数为第十七层，建筑面积为 81.01 平方米，住宅用途。

至现场勘察日估价人员未进入室内，经与委托方确定按照普通装修标准进行评估。

(3) 估价对象权益状况

根据委托估价人提供的澄迈县不动产登记中心出具的《情况谁明》（澄不动产说明函【2019】168 号）及《协助执行通知书登记表》显示，估价对

象位于海南省澄迈县老城镇工业大道1公里处四季康城一期28幢17层1705室,合同编号为CML000087468,建筑面积为81.01平方米,该不动产登记于陈超名下。

2. 区域因素分析

澄迈县位于海南岛北部。北面与东面同海口市接壤,南面与东面同屯昌、定安县交界,西南同儋州市、琼中县相连,西与临高县毗邻。全境东西部宽56.25千米,南北长70千米。总面积2068平方千米。

澄迈县位于海南岛北部,北部濒临琼州海峡,隔海与雷州半岛相望,毗邻省会海口市,东接琼山市、定安县,西靠临高县、儋州市,南与屯昌县、琼中县接壤,总面积2067.6平方公里。东西宽56.25公里,南北长70公里。地属热带季风气候,光照充足,雨量充沛,气候温和,全年无霜。年均日照2017.6小时,年均降雨量1790.7毫米。较之全省东部市县,处于静风环境区,台风影响较弱。地势南高北低,南部为丘陵山地,中部为河积平原,北部为台地和海积平原。全县辖12个镇、6个乡,141个村委会、16个居委会,927个自然村。境内有6个国营农场和3个省办农(林)场。

澄迈县北靠琼州海峡,海岸线全长89.8公里(含内湾线)。内港湾有浅海涂滩2.3万亩,海水有机物质丰富,是海水养殖的理想基地。近港湾海域盛产马鲛鱼、红鱼、黄花鱼、石斑鱼、鲳鱼、金枪鱼、鱿鱼、墨鱼、龙虾、虾米等名贵海鲜。内外港湾15处,均可建2万吨级泊位码头。沿海海边风光旖丽,沙白水清,环境保护完好,是开辟海边旅游度假景点的黄金地带。

澄迈县有丰富的自然资源,生物资源有:海藻(江蓠)、海参、虾、蟹、马鲛鱼、昌鱼、尤鱼等。海岸景观分布在北部沿海一带,主要景点有2处:盈滨半岛和太阳湾旅游区;水库风光景色别致,主要有红湖欢乐园、亚珠庄园等;人文景观主要有美郎姊妹塔、金江金寺;山石景观有济公山、九乐山温泉、奇石岗、仙人洞等。

(五) 价值时点

本次评估价值时点为二〇一九年一月二十二日。

(六) 价值类型

本报告所确定的房地产价值是依据国家规范的要求和本报告的估价目的,本次估价结果为公开市场条件下的以其产权用途持续使用确定的估价时点上的市场价格。如估价目的变更,须另行估价。

（七）估价原则

此次估价在遵守国家有关法律法规前提下,贯彻执行国家有关方针政策,在认真分析估价对象特点基础上,依据客观实际,科学合理地确定估价原则,正确地选用评估方法,公平公正地评估估价。

评估人员在待估房地产价格时,选择评估方法应遵循的原则有:

1. 独立、客观、公正原则:评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”是要求房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响,应凭借自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价;所谓“客观”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构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、事实求是地进行评估;所谓“公正”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 合法原则:评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所称依法,是指不仅要根据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院颁布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规,国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策,估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策,以及估价对象的不动产登记簿,权属证书、有关批文和合同等。

3. 价值时点原则:评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4. 替代原则:评估价值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应在合理范围内。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内,并在用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等方面与估价对象相同或近似的房地产。

5. 最高最佳利用原则:评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次,应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化,经过充分合理的论证,使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

(八) 估价依据

1. 法律、法规及技术规范、约束性文件：

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日)；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日)；
- (3) 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日)；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)；
- (5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年7月29日修正版)；
- (6) 人民法院对外委托司法鉴定管理规定(法释[2002]8号)
- (7) 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[2012]30号)；
- (8) 最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号)；
- (9) 《房屋登记办法》(2008年2月15日)；
- (10) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- (11) 《海南省房屋建筑与装饰工程综合定额(2017)》；
- (12) 《海南省安装工程综合定额(2017)》；
- (13) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；
- (14) 《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB50854-2013)。

2. 估价委托人提供的资料：

- (1) 评估委托书((2019)冀1002委评5号)复印件；
- (2) 《情况说明》(澄不动产说明函【2019】168号)复印件；
- (3) 《协助执行通知书登记表》复印件；
- (4) 估价委托人提供的其他资料。

3. 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料：

- (1) 现场勘察资料及照片；
- (2) 房地产市场情况及地价信息。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

比较法：是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行

比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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，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。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法：是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值或价格的方法。

估价对象实际用途为住宅，根据本次估价的目的，通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料后，调查了解类似房地产的租赁资料，交易可比实例较多，因此本次估价采用比较法为本次评估的基本方法。

比较法公式：

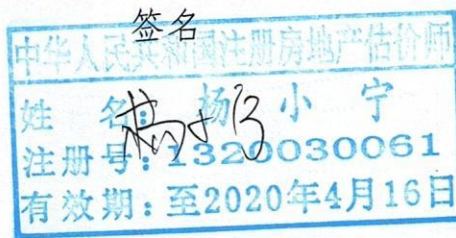
估价对象房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况调整系数

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，进行数据分析、测算及综合评定确定估价对象在价值时点的房地产市场价格：（小写）979500元，（大写）玖拾柒万玖仟伍佰元整。（币种：人民币）

(十一) 注册房地产估价师

姓名 注册号
杨小宁 1320030061



刘海 1320110051



(十二) 实地查勘期

二〇一九年一月八日

(十三) 估价作业期

二〇一九年一月二十二日至二〇一九年二月二十八日

四、附件

- (一) 评估委托书（(2019)冀1002委评5号）复印件；
- (二) 《情况说明》（澄不动产说明函【2019】168号）复印件；
- (三) 《协助执行通知书登记表》复印件
- (四) 位置示意图；
- (五) 估价对象现场照片；
- (六) 房地产估价机构营业执照、估价资质证书复印件；
- (七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件。