

房地产估价报告

海南东来(房)估字[2019]第 161 号

估价项目名称：海南省文昌市会文镇会文圩油库路 240 m²住宅用地[文国用(2013)第 W0402409 号]及地上建筑物

估价委托人：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：2019 年 7 月 16 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

文昌市人民法院：

受贵院委托[委托书编号：(2019)文法评字第 23 号《司法鉴定委托书》]，我司对位于海南省文昌市会文镇会文圩油库路 240 m²住宅用地[文国用(2013)第 W0402409 号]及地上建筑物的房地产市场价格进行了估价，估价目的是为文昌市人民法院财产处置提供价格参考。

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，采用成本法（其中土地部分采用基准地价系数修正法、假设开发法）对估价对象房地产进行了测算，确定于价值时点二 0 一九年五月三十日，估价对象评估结果如下：

估价对象土地及地上建筑物总价格为 59.66 万元，大写人民币伍拾玖万陆仟陆佰元整。

估价结果明细表

币种：人民币

估价项目名称		面积(m ²)	单价(元/m ²)	房地产总价(万元)
海南省文昌市会文镇会文圩油库路 240 m ² 住宅用地[文国用(2013)第 W0402409 号]及地上建筑物	住宅用地	240	2153	51.67
	建筑物	103.95	769	7.99
合计				59.66

特别提示：

1. 土地容积率：估价委托人未提供估价对象容积率指标，经当事人确认，估价对象宗地上建筑无房产证，因此，本次估价对象设定容积率以《文昌市土地定级及基准地价成果报告》住宅用地基准容积率 1.5 为准，土地容积率的最

终认定以相关管理部门确认为准。如最终认定容积率与以上设定不一致,则估价结果应作相应调整。

2. 建筑面积: 在价值时点二〇一九年五月三十日,法院承办法官组织估价人员和双方当事人进行了现场勘察,估价对象土地上有建筑物,经当事人确认,估价对象宗地上建筑无房产证,根据房地合一原则,本次评估包含其地上建筑物,因此,估价人员现场对建筑物进行了测量,地上建筑物建筑面积为 103.95 m² (94.58 m²+楼梯过道面积: 9.37 m²),《界址点成果表》记载地上建筑物建筑面积为 103.951 m²,二者基本接近,本次评估地上建筑物建筑面积以以上现场测量为准。

3. 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。

6. 本估价报告自出具日起壹年内有效,即自二〇一九年七月十六日起至二〇二〇年七月十五日止。

此致!

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人:

二〇一九年七月十六日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
估价委托人	5
房地产估价机构	5
估价目的	5
估价对象	5
价值时点	7
价值类型	7
估价原则	7
估价依据	8
估价方法	10
估价结果	11
注册房地产估价师	12
实地查勘期	12
估价作业期	12
估价报告使用期限	12
附 件	13

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。

5. 本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

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. 根据文国用(2013)第 W0402409 号《国有土地使用证》，该证项下住宅用地的土地使用权人为张世铜、张正朝。

本次评估以该产权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. 经当事人确认，估价对象宗地上建筑无房产证，估价人员现场对建筑物进行了测量，地上建筑物建筑面积为 103.95 m²（94.58 m²+楼梯过道面积：9.37 m²），《界址点成果表》记载地上建筑物建筑面积为 103.951 m²，二者基本接近，本次评估地上建筑物建筑面积以以上现场测量为准。

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

土地容积率：估价委托人未提供估价对象容积率指标，估价对象宗地上建筑无房产证，因此，本次估价对象设定容积率以《文昌市土地定级及基准地价成果报告》住宅用地基准容积率 1.5 为准，土地容积率的最终认定以相关管理部门确认为准。如最终认定容积率与以上设定不一致，则估价结果应作相应调整。

（三）依据不足假设

建成时间：根据现场勘察及调查了解，估价对象地上建筑物建成时间约为 1990 年。

建筑面积：根据《界址点成果表》，估价对象建筑面积为 103.951 m²，本次现场勘查估价人员测量建筑面积为 103.95 m²（94.58 m²+楼梯过道面积：9.37 m²），二者基本接近，本次估价对象建筑面积以测量为准。

（四）不相一致假设

1. 根据文国用(2013)第 W0402409 号《国有土地使用证》，估价对象土地座落为文昌市会文镇会文圩油库路，根据现场勘察，估价对象所在街道为位于会文镇会建路、华侨路交汇处东侧的支路，未显示门牌号码。

（五）背离事实假设：无背离事实假设。

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文昌市人民法院财产处置提供价格参考，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 一九年七月十六日起至二 0 二 0 年七月十五日止。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。

(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 一九年五月三十日, 本报告价值时点为二 0 一九年五月三十日。

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. 本次估价采用市场价值标准, 本估价报告结果为按照法律法规规定, 转让方和受让方税费各自负担下的公开市场价格。

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。

估价结果报告

一、估价委托人

1. 估价委托人名称：文昌市人民法院；
2. 单位地址：海南省文昌市文城镇文清大道 305 号。

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：全国执业（原土地 A 级）、房地产贰级；
7. 证书编号：[2019]琼建审房估证字第 2029 号、2018460030；
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

为文昌市人民法院财产处置提供价格参考。

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：

（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	张世铜、张正朝
座落及位置	文昌市会文镇会文圩油库路

国有土地使用证	文国用(2013)第 W0402409 号		
地号	04-01-049	图号	G039048
土地等级	文昌市五级住宅用地	使用权类型	出让
地类(用途)	证载: 住宅用地 设定: 城镇住宅用地	使用权面积	240 m ²
终止日期	2083 年 11 月 19 日	剩余年限	64.46 年
土地四至	详见宗地图		
土地证核发时间	2013 年 12 月		

(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, 估价对象土地为张世铜、张正朝通过出让方式取得, 本次评估设定估价对象至价值时点剩余土地使用年限为 64.46 年。

3. 土地权利限制状况: ——。

(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昌市会文镇会文圩油库路, 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, 估价对象宗地上有建筑物。

估价委托人未提供估价对象容积率指标, 估价对象宗地上建筑无房产证, 因此, 本次估价对象设定容积率以《文昌市土地定级及基准地价成果报告》住宅用地基准容积率 1.5 为准, 土地容积率的最终认定以相关管理部门确认为准。如最终认定容积率与以上设定不一致, 则估价结果应作相应调整。

(四) 地上建筑物基本情况:

根据现场勘察, 估价对象宗地上有建筑物。

建筑物实物状况表

房屋座落	文昌市会文镇会文圩油库路				房屋所有权人		张世铜、张正朝	
建筑用途	建筑面积(m ²)	外观	朝向	层数	建成日期	建筑结构	装修及设施设备	管理及维护状况
民宅	103.95	普通	东	1	约 1990	混合结构	木门, 铁窗, 水泥地面, 墙面、顶面普通白色涂料, 电线明设。屋侧有简易楼梯至屋顶。	管理维护较差, 有一定侵蚀

五、价值时点

评估专业人员实地查勘之日为二〇一九年五月三十日, 本报告价值时点为二〇一九年五月三十日。

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. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；

2. 《人民法院委托评估估价规范》；

3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015；

4. 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；

5. 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》；

6. 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)；

7. 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)；

8. 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)；

9. 国土资厅发[2018]4号国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使

用权出让地价评估技术规范》的通知。

③估价委托人提供的资料

1. (2019) 文法评字第 23 号《司法鉴定委托书》(原件)；
2. 文国用(2013)第 W0402409 号《国有土地使用证》(复印件)；
3. 《界址点成果表》(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. 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

本次估价对象为土地及地上房产，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：采用成本法（其中土地部分采用基准地价系数修正法和假设开发法），得到估价对象市场价值。

2、估价方法的选择

(1)本次估价选用的估价方法

成本法：根据估价对象为土地及地上房产，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(其中土地部分采用基准地价系数修正法和假设开发法)。

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

(2)本次估价不选用的估价方法

比较法：估价对象为整体地上建筑，缺乏类似交易案例，不适合采用比较法进行评估。

收益法：由于估价对象建筑整体尚不具备使用收益能力，不适合采用收益法进行评估。

假设开发法：由于估价对象地上房产建成年代已久，不适合采用假设开发法进行评估。

(三)估价步骤

1. 成本法的估价步骤

(1)采用基准地价系数修正法和假设开发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。

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。确定在价值时点二〇一九年五月三十日，估价对象评估结果如下：

估价对象土地及地上建筑物总价格为 59.66 万元，大写人民币伍拾玖万陆仟陆佰元整。

估价结果明细表

币种：人民币

估价项目名称		面积(m ²)	单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
海南省文昌市会文镇会文圩油库路 240 m ² 住宅用地[文国用(2013)第 W0402409 号]及地上建筑物	住宅用地	240	2153	51.67
	建筑物	103.95	769	7.99
合计				59.66

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二〇一九年五月三十日对估价对象进行现场查勘。

十二、估价作业期

二〇一九年五月三十日至二〇一九年七月十六日。

十三、估价报告使用期限

自二〇一九年七月十六日起至二〇二〇年七月十五日止，共 12 个月。

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

二〇一九年七月十六日

附 件

- 一、（2019）文法评字第 23 号《司法鉴定委托书》（复印件）；
- 二、估价对象现状照片及位置图；
- 三、文国用(2013)第 W0402409 号《国有土地使用证》（复印件）；
- 四、《界址点成果表》（复印件）；
- 五、估价机构营业执照复印件；
- 六、估价机构资格、人员证书复印件。