



房地产估价报告

估价项目编号：海南汇德[2019]房（估）字第 0137R06 号

估价项目名称：琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区卡森·博鳌亚
洲湾圣淘沙 22C 建筑面积 116.18 平方米住宅房
地产市场价值评估

估价委托人：吴江市富圣化纤有限公司管理人

房地产估价机构：海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：何子升 注册证号：4620160005

庞区日 注册证号：4620130014

估价报告出具日期：2019 年 9 月 3 日

海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

海南汇德[2019]房（估）字第 0137R06 号

致估价委托人函

吴江市富圣化纤有限公司管理人：

受贵方的委托，我公司对位于琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区（卡森·博鳌亚洲湾）圣淘沙 22C 建筑面积 116.18 平方米住宅房地产进行市场价值评估。

受理委托后，我公司注册房地产估价师在法院监督员章伟、雷桐的组织主持下和您单位的陈晔、季晓娟对估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象所在区域房地产市场进行了必要的调查了解。在此基础上，遵循房地产价格评估有关规范，对估价对象房地产市场价值进行了评估。在委托限期内完成了评估工作，评估基本内容及结果如下：

估价目的：为资产处置提供参考依据而评估房地产市场价值

估价目的确定的理由：根据估价委托人吴江市富圣化纤有限公司管理人于 2019 年 7 月 9 日提供的《估价委托书》及《苏州市吴江区人民法院民事裁定书》【（2019）苏 0509 破 28 号】所载明的内容，橡树翡翠资产管理有限公司申请对吴江市富圣化纤有限公司进行破产清算一案，需对被执行人邱圣琦名下位于琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区卡森·博鳌亚洲湾圣淘沙 22C 建筑面积 116.18 平方米住宅房地产进行市场价值评估。特委托我公司依法对该房地产进行市场价值评估。根据以上情况，本次估价目的确定为：为资产处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区卡森·博鳌亚洲湾圣淘沙 22C 建筑面积 116.18 平方米住宅房地产。根据委托方提供的《（商品）住宅不动产登记信息查核情况说明》（复印件），显示估价对象权利人为邱圣琦。

价值时点：2019 年 07 月 09 日

价值时点确定的理由：以现场查勘日期为依据，本次现场查勘日期为 2019 年 07 月 09 日。

价值类型：本报告评估价格类型为房地产市场价格。市场价值是估价对象经过适当营销后，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，是在满足全部假设和限制条件下估价对象在价值时点现有状况下的房地产市场价格。

估价方法：运用比较法、收益法对估价对象进行估价。

估价意见：经注册房地产估价师实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了测算，确定估价对象位于琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区卡森·博鳌亚洲湾圣淘沙 22C 建筑面积 116.18 平方米住宅房地产在价值时点 2019 年 07 月 09 日的房地产公开市场评估结果如下表：

房地产市场价格评估结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价(元/平方米)	34890	11044
	总价(万元)	405.35	128.31
评估结果	单价(元/平方米)	34890	
	总价(万元)	405.35	
	大写	肆佰零伍万叁仟伍佰元整	

特别提示

1. 根据估价委托人提供的《圣淘沙 22C 物业费单》，截止价值时点，估价对象欠缴物业服务费用金额为 16311.6 元。本次估价评估过程中，未考虑欠费欠款对估价结果的影响，提请当事人注意此项。在依法处置时，提请相关利害关系人调查清楚该费用由谁承担等问题后再进行分配。
2. 现场查勘时未发现有人居住，目前为空置状态。委托方及相关方未提供相关租赁合同，估价人员未发现出租现象，提请买受人调查核实是否已租赁。

3. 根据（2018）苏 05 刑终 652 号《江苏省苏州市中级人民法院刑事裁定书》显示，邱爱林系吴江市富圣化纤有限公司负责人，估价对象为邱爱林以邱圣琦名义购买的房产，该房产涉吴江市富圣化纤有限公司破产清算一案，苏州市吴江区人民法院指定江苏名仁律师事务所担任吴江市富圣化纤有限公司管理人（见（2019）苏 0509 破 28 号《苏州市吴江区人民法院决定书》），代表吴江市富圣化纤有限公司履行各项职责。
4. 本报告有效期从报告完成之日起一年，即有效期从 2019 年 9 月 3 日至 2020 年 8 月 12 日止。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。
5. 估价结果及有关说明详见后附《估价结果报告》，估价分析计算过程和有关技术依据详见后附《估价技术报告》，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。

随函附送

1. 海南汇德[2019]房（估）字第 0137R06 号《房地产估价报告》正本陆份。

此致！

法定代表人：

海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

2019 年 9 月 3 日

报：吴江市富圣化纤有限公司管理人

房档（1）

送：本案当事人

共印 7 份

电话：（0898）66804584 66804684 68583512

传真：（0898）68583612

网址：www.hd100.net E-mail: huidegj@126.com

地址：海南省海口市国贸大道 A-8 小区申亚大厦第 18 层

目录

一、 估价师声明.....	6
二、 估价的假设和限制条件.....	7
(一) 一般假设.....	7
(二) 未定事项假设.....	7
(三) 背离事实假设.....	8
(四) 不相一致假设.....	8
(五) 依据不足假设.....	8
(六) 估价报告使用限制.....	8
(七) 本次估价需要注意的其他事项.....	9
三、 估价结果报告.....	11
(一) 估价委托人.....	11
(二) 房地产估价机构.....	11
(三) 估价目的.....	11
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	15
(六) 价值类型.....	16
(七) 估价原则.....	16
(八) 估价依据.....	17
(九) 估价方法.....	18
(十) 估价结果.....	20
(十一) 注册房地产估价师.....	21

（十二） 实地查勘期.....	21
（十三） 估价作业期.....	21
四、 估价技术报告.....	错误！未定义书签。
（一） 估价对象描述与分析.....	错误！未定义书签。
（二） 房地产市场背景描述与分析.....	错误！未定义书签。
（三） 最高最佳利用分析.....	错误！未定义书签。
（四） 估价方法适用性分析.....	错误！未定义书签。
（五） 估价测算过程.....	错误！未定义书签。
（六） 估价意见.....	错误！未定义书签。
五、 附件.....	22
（一） 《估价委托书》；	
（二） （2018）苏 05 刑终 652 号《江苏省苏州市中级人民法院刑事裁定书》；	
（三） （2019）苏 0509 破 28 号《苏州市吴江区人民法院决定书》；	
（四） 估价对象位置图及现状照片；	
（五） 可比实例位置图和外观照片；	
（六） 《（商品）住宅不动产登记信息查核情况说明》（复印件）；	
（七） 《圣淘沙 22C 物业费单》（复印件）；	
（八） 《房屋国有土地使用权分割转让证明书》（复印件）；	
（九） 估价机构营业执照副本（复印件）；	
（十） 估价机构房地产评估资格证书（复印件）；	
（十一） 估价机构注册房地产估价师资格证书（复印件）；	
（十二） 汇德机构业务全案档案目录。	

一、 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本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. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告所说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们与本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. 我们按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 接受委托后，注册房地产估价师于2019年07月09日对估价对象进行了现场查勘并进行拍照、记录。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 委估范围与估价目的的实现不相匹配时与估价方责任无关，且资料提供方对其提供资料的真实性、完整性和合法性负责。

撰写本报告的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
何子升	4620160005		年 月 日
庞区日	4620130014		年 月 日

二、 估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1. 报告中所采用的法规、规定和各级政府颁布的文件在估价报告使用期限内没有改变。

2. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

3. 估价对象价格评估以委托评估内容为基本依据和前提。

4. 估价委托人提供了《估价委托书》、《（商品）住宅不动产登记信息查核情况说明》（复印件）、《房屋国有土地使用权分割转让证明书》（编号：201722414）等资料，注册房地产估价师对所提供资料所载明的权属、建筑面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

5. 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隐患且无相应的专业机构进行估价、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

6. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- （2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- （3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在特殊买者的附加出价。

7. 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

委托方及相关方未能提供估价对象产权证，本次估价假设估价对象可办理产

权证，以同款别墅进行推算负一层建筑面积约为 95 平方米，假设估算对象负一层建筑面积与同款别墅负一层建筑面积类似均为 95 平方米。

（三）背离事实假设

1. 估价结果是为资产处置提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象在将来特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务和查封对其价值的影响。

（四）不相一致假设

无

（五）依据不足假设

1. 估价委托人未提供估价对象建筑物相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于 2011 年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

2. 根据估价委托人提供的现有估价资料，经估价师调查，未发现估价对象在价值时点存在抵押权、担保权、地役权等他项权利。注册房地产估价师的查询不能替代相关利害关系人对估价对象权利状况的核查，提请报告使用方在处置估价对象时，对估价对象的权利状况及是否存在法定优先受偿款作相应的核查，并进行充分的披露。本次估价以估价对象在价值时点不存在抵押权、担保权、地役权等他项权利为假设前提。

（六）估价报告使用限制

1. 本估价报告仅用于为资产处置提供参考依据，不得用于其他用途，他用无效。

2. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何资料

均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3. 本估价报告自出具之日起一年内有效，即报告有效期从 2019 年 9 月 3 日至 2020 年 9 月 2 日止。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

4. 本估价报告由海南汇德土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

5. 本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

（七）本次估价需要注意的其他事项

1. 报告使用方应结合估价的假设和限制条件正确使用估价结果。

2. 估价委托人提供了《估价委托书》、《（商品）住宅不动产登记信息查核情况说明》（复印件）、《房屋国有土地使用权分割转让证明书》（编号：201722414）等资料，注册房地产估价师对所提供资料所载明的权属、建筑面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3. 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价格可能产生影响。定期或在房地产市场价格变化较快时应对房地产市场价格进行再评估。

4. 本报告评估依据国家及地方有关房地产评估政策法规；现场实勘情况及近期区域内相类似物业交易及出租行情、建筑成本资料等。

5. 估价对象在价值时点现状为自用住宅使用。

6. 报告使用人应合理使用评估价值，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

7. 本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。估价对象在短期内快速变现时，受处置时间、买方心里等因素的影响快速变现可能会对房地产价值产生不利影响。综合考虑上

述各项因素，提请估价委托人及相关利害人在做出决策之前务必注意此事项。

本假设与限制条件仅适用于海南汇德（2019）房（估）第 0137R06 号《房地产估价报告》。

三、 估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：吴江市富圣化纤有限公司管理人

地址：苏州市南环东路 10-1 号新联大厦南楼 12 楼

(二) 房地产估价机构

名称：海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

地址：海南省海口市国贸大道 A-8 小区申亚大厦 18 层

电话：0898-66804584 66804684

统一社会信用代码：91460000767396654D

资质等级：房地产估价壹级

证书编号：【2019】琼建审房估证字第 1045 号

有效期限：2022 年 4 月 3 日止

土地估价 A 级：可在全国范围内从事土地评估业务

资格证书号：A201146011

法人代表：郭丽霞

(三) 估价目的

为资产处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

根据估价委托人吴江市富圣化纤有限公司管理人于 2019 年 7 月 9 日提供的《估价委托书》及《苏州市吴江区人民法院民事裁定书》【(2019)苏 0509 破 28 号】所载明的内容，橡树翡翠资产管理有限公司申请对吴江市富圣化纤有限公司进行破产清算一案，需对被执行人邱圣琦名下位于琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区(卡森·博鳌亚洲湾)圣淘沙 22C 建筑面积 116.18 平方米住宅房地产进行市场价值评估。特委托我公司依法对该房地产进行市场价值评估。根据以上情况，本次估价目的确定为：为资产处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1. 估价对象基本情况

估价对象基本情况表

估价对象名称及范围	琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区(卡森·博鳌亚洲湾)圣淘沙 22C (建筑面积: 116.18 平方米) 住宅房地产			
座落	琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区(卡森·博鳌亚洲湾)圣淘沙 22C			
四至	东至	支路	南至	博鳌·海御
	西至	滨海大道	北至	支路
面积	根据所提供的《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》(复印件), 估价对象 22C 建筑面积为 116.18 平方米。			
用途	证载用途	房产证载用途	别墅	
	用途	土地证载用途	城镇住宅用地	
权属	根据所提供的《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》(复印件), 记载产权人为邱圣琦。			
土地开发程度	据实地查勘, 估价对象土地已达到“六通一平”(即红线外通路、通电、供水、通讯、通气、排水, 宗地红线内土地已平整)。			
备注	《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》记载估价对象建筑面积为 116.18 平方米, 本报告估价对象以建筑面积 116.18 平方米评估。			

2. 估价对象实物状况描述

估价对象所处小区博鳌亚洲湾总建面约 72 万平米, 绿化率为 50%。以亚洲文化和东南亚建筑风格为设计理念, 打造“八岛一心”的高档度假休闲社区。博鳌亚洲湾分别由六个岛屿别墅组团、六栋波浪形高层公寓和一线海景别墅三大类产品组成。

估价对象坐落在琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区(卡森·博鳌亚洲湾)圣淘沙 22C, 建筑面积为 116.18 平方米。

(1) 土地登记状况实物

①土地登记状况

估价对象土地登记状况表

编号：201722414		面积单位：平方米				
所分割宗地的情况	原土地使用者名称	海南博鳌卡森置业有限公司				
	宗地坐落	琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区				
	土地证号	海国用（2010）第 1306 号				
	地号	0	土地用途	城镇住宅用地		
	使用权类型	出让	终止日期	2067 年 11 月 15 日		
	用地面积	147947.7	总建筑面积	99269.01		
分割单元情况	单元座落	55#22C				
	使用权类型	出让	土地用途	城镇住宅用地		
	终止日期	2067 年 11 月 15 日	建筑面积	116.18		
	土地使用权面积	95.79	其中	独用面积	0	
				分摊面积	95.79	
备注	本宗地由海国用（2010）第 1306 号国有土地使用证国有土地使用权商品房共用分摊登记。原批准用地为：旅游、商住用地。					

②土地实物状况

据估价人员现场勘查，估价对象所在小区土地东至支路，南临博鳌·海御，西临滨海大道，北至支路，红线外土地已到达“六通”（即红线外通路、通电、供水、通讯、排水、通气），宗地地势平坦，宗地红线内土地已平整，土地形状为多边形，形状规则度一般，土地开发程度高，地上已建成（卡森·博鳌亚洲湾）圣淘沙住宅小区投入使用。

(2) 房屋登记及实物状况

①房屋登记状况

房屋所有权状况：根据估价委托人提供的《（商品）住宅不动产登记信息查询情况说明》，记载权利人为邱圣琦。房屋处于未抵押、已查封状态

②房屋实物状况

估价对象所在组团圣淘沙位于琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区滨海大道东侧博鳌亚洲湾的中间位置，博鳌亚洲湾由六个岛屿别墅组团和六栋波浪形公寓组成，项目提供五星标准的管家式服务管理。圣淘沙组团建成于 2011 年。

据现场查勘，估价对象实物状况如下：

估价对象基本状况表

名称	建筑结构	建成时间(年)	总层数	层高	建筑面积(平方米)	备注
琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区卡森·博鳌亚洲湾圣淘沙 22C	钢混	2011	3层 (负一层，地上两层)	约 3 米	116.18	户型：二楼一房一卫一露台，一楼一房一厅一卫，地下室一房一厅一卫，中档装修

3. 估价对象权益状况描述

(1) 土地权益状况描述

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

根据委托方提供的《房屋国有土地使用权分割转让证明书》（编号：201722414），显示估价对象原土地使用权者名称为海南博鳌卡森置业有限公司。

③土地使用年期

根据委托方提供的《房屋国有土地使用权分割转让证明书》（编号：201722414）所载明内容，土地使用权使用年限终止日期为 2067 年 11 月 15 日。截止价值时点，估价对象所在小区土地使用权剩余使用年限为 48.35 年。

④土地他项权状况

根据估价委托人提供的现有估价资料，截止价值时点未发现估价对象所占用土地存在抵押权、担保权等他项权利，估价师经过调查亦未搜集到相关的情况。

本次评估设定估价对象所占用土地在价值时点不存在抵押权、担保权等他项权利。估价师的查询不能替代相关利害关系人对估价对象权利状况的核查，提请报告使用方在作决策时，对估价对象的权利状况及是否存在其他法定优先受偿款作相应的核查。

⑤土地使用管制

估价对象土地已建成（卡森·博鳌亚洲湾）圣淘沙，未发现土地使用管制的限制。

⑥其他特殊情况：未发现特殊情况。

（2）房屋权益状况描述

①房屋所有权状况

根据估价委托人提供《（商品）住宅不动产登记信息查核情况说明》，证载房屋产权人为邱圣琦。

②使用现状

现场查勘时未发现有人居住，目前为空置状态。委托方及相关方未提供相关租赁合同，估价人员未发现出租现象。估价对象具备居住条件。

③房屋他项权状况

根据估价委托人提供的现有估价资料，截止价值时点，估价对象已查封。结合本次评估目的，本报告没有考虑存被查封情况对评估结果的影响，提请相关利害关系人关注此事项。除此之外，估价人员未发现估价对象的权利存在其它他项权。

（五）价值时点

2019年07月09日

价值时点确定的理由：以现场查勘日期为依据，本次现场查勘日期为2019年07月09日。

（六）价值类型

本报告评估价格类型为房地产市场价值。市场价值是估价对象经过适当营销后，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，是在满足全部假设和限制条件下估价对象在价值时点现有状况下的房地产市场价值。

（七）估价原则

本估价报告遵循的原则为：

1. 独立、客观、公正原则：要求估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则：要求估价结果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在合理范围内的原则。

5. 预期收益原则：是指房地产估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

6. 最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

7. 供求原则：进行房地产估价时，必须充分考虑到房地产的供求情况和可能导致供求关系变化的因素。由于房地产具有很强的区域性，这些供求关系主要是指委估物所在区域的房地产供求市场关系。

（八）估价依据

1. 国家有关法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国土地管理法》（由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于 2004 年 8 月 28 日通过，自公布之日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（由 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 日修改通过并由中华人民共和国主席令第 72 号公布，自公布之日起施行；根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正）；

（3）《中华人民共和国物权法》（经中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，由 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）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过，由 2007 年中华人民共和国主席令第 74 号公布，自 2008 年 1 月 1 日起施行；根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

（6）国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 16 号，由 2016 年 3 月 31 日国家税务总局公布，自 2016 年 5 月 1 日起执行）；

（7）《关于全面推开营改增试点的通知》（财税【2016】36 号文）。

（8）国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 16 号，由 2016 年 3 月 31

日国家税务总局公布，自 2016 年 5 月 1 日起执行）；

(9) 住房和城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知（建房[2016]275 号）。

2. 地方有关法规和政策文件

(1) 《海南经济特区土地管理条例》（海南省人民代表大会常务委员会关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定）已由 海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议于 2018 年 4 月 3 日通过，现予公布，自公布之日起施行）。

3. 估价技术标准、规程和规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

4. 估价委托人提供的资料

(1) 《估价委托书》；

(2) (2018) 苏 05 刑终 652 号《江苏省苏州市中级人民法院刑事裁定书》；

(3) (2019) 苏 0509 破 28 号《苏州市吴江区人民法院决定书》；

(4) 《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》（复印件）；

(5) 《房屋国有土地使用权分割转让证明书》（编号：201722414）；

(6) 《圣淘沙 22C 物业费单》。

5. 由注册房地产估价师调查取得的资料

(1) 注册房地产估价师现场查勘记录、照片；

(2) 注册房地产估价师市场调查取得资料。

(九) 估价方法

1. 估价方法选择

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产估价通用的方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

（1）排除的方法

于本次价值时点，估价对象已开发完成并正常使用的房地产，维护保养状况较好，成新率较高，从建设经济与环保的角度分析，估价对象不具备开发或再开发价值，不宜采用假设开发法进行估价；成本法适用的估价对象和条件主要为对于很少发生交易及没有经济效益或没有潜在经济收益而限制了比较法及收益法运用的房地产，例如学校、医院、在建工程等。估价对象为住宅房地产，所在区域房地产交易市场及出租市场发育较成熟，具备了运用比较法及收益法的条件，因此本次评估不宜采用成本法。

（2）选择的方法

估价对象所在区域房地产交易市场及出租市场发育较成熟，据调查，近期内类似房地产有较多交易及出租的实例，估价对象具有现实及潜在的收益，故对估价对象价格评估宜采用比较法及收益法。之后，将两种估价方法评估出来的结果进行综合技术处理，得出估价对象房地产的公开市场价格。

2. 估价方法定义

（1）比较法

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=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

设以 100 为基准，可简写成为：

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

(2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或报酬率、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。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或报酬率、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。

根据估价对象所处区域类似房地产的租赁市场状况，本次评估采用净收益按一定比率递增的收益法计算公式，其公式为：

$$V=[A/(R-S)] \times \{1-[(1+S)/(1+R)]^N\}$$

式中：

V 代表房地产的价格；

A 表示房地产第一年的年净收益，此后按比率 S 逐年递增；

R 为报酬率；

N 表示房地产的收益年限。

(十) 估价结果

经注册房地产估价师实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了测算，确定估价对象琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区(卡森·博鳌亚洲湾)圣淘沙 22C (建筑面积为 116.18 平方米) 住宅房地产在价值时点 2019 年 07 月 09 日的房地产公开市场评估结果如下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法	收益法
	测算结果	单价(元/平方米)	34890
	总价(万元)	405.35	128.31

评估结果	单价(元/平方米)	34890
	总价(万元)	405.35
	大写	肆佰零伍万叁仟伍佰元整

(十一) 注册房地产估价师

参加撰写本报告的注册房地产估价师如下：

姓名	注册号	签名	签名日期
何子升	4620160005		
庞区日	4620130014		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2019年07月09日

(十三) 估价作业期

2019年07月09日至2019年9月3日

四、 附件

- (四) 《估价委托书》；
- (五) (2018)苏 05 刑终 652 号《江苏省苏州市中级人民法院刑事裁定书》；
- (六) (2019)苏 0509 破 28 号《苏州市吴江区人民法院决定书》；
- (四) 估价对象位置图及现状照片；
- (五) 可比实例位置图和外观照片；
- (六) 《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》(复印件)；
- (七) 《圣淘沙 22C 物业费单》(复印件)；
- (八) 《房屋国有土地使用权分割转让证明书》(复印件)；
- (九) 估价机构营业执照副本(复印件)；
- (十) 估价机构房地产评估资格证书(复印件)；
- (十一) 估价机构注册房地产估价师资格证书(复印件)；
- (十二) 汇德机构业务全案档案目录。