

房地产估价报告

海南东来(房)估字[2019]第 95 号

估价项目名称: 保亭黎族苗族自治县县城沿河西路保亭农电公司 5699.7 m²国有土地使用权及地上建筑物[产权证号: 保国用(1998)字第 57 号]

估价委托人: 海南省第一中级人民法院

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 6 月 14 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

海南省第一中级人民法院：

受贵院委托[委托书编号：（2018）海南一中法鉴字第 298-1 号]，我司对位于保亭黎族苗族自治县县城沿河西路保亭农电公司 5699.7 m²国有土地使用权及地上建筑物[产权证号：保国用（1998）字第 57 号]的房地产市场价格进行了司法鉴定估价，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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，确定于价值时点二〇一九年三月十四日，估价对象保亭黎族苗族自治县县城沿河西路保亭农电公司 5699.7 m²国有土地使用权及地上建筑物[产权证号：保国用（1998）字第 57 号]，地上总建筑面积为 7384.28 m²（其中综合楼建筑面积为 5156.05 m²，A 栋宿舍楼建筑面积为 1513.96 m²，B 栋宿舍楼建筑面积为 714.27 m²），在划拨土地条件下的房地产总价格为 2858.39 万元，大写人民币贰仟捌佰伍拾捌万叁仟玖佰元整，具体评估结果如下：

房地产价格明细表

币种：人民币

序号	楼栋	房屋用途	所在层数	房号	建筑面积（m ² ）	房地产单价（元/m ² ）	房地产总价（万元）
1	综合楼	办公	1-2 层	——	1038.04	4310	447.40
2		住宅	2 层、3-7 层	——	4118.01	4121	1697.03
①	小计				5156.05		2144.43
3	A 栋宿舍楼	住宅	1	1-1 房	100.34	3204	32.15
4				1-2 房	88.89		28.48

5				1-3 房	88.92		28.49		
6				1-4 房	100.34		32.15		
7				2	2-1 房		100.34	32.15	
8					2-2 房		88.89	28.48	
9					2-3 房		88.92	28.49	
10					2-4 房		100.34	32.15	
11					3		3-1 房	100.34	32.15
12				3-2 房			88.89	28.48	
13				3-3 房			88.92	28.49	
14				3-4 房			100.34	32.15	
15				4	4-1 房		100.34	32.15	
16					4-2 房		88.89	28.48	
17					4-3 房		88.92	28.49	
18					4-4 房		100.34	32.15	
19				B 栋宿舍楼	1		1-1 房	89.29	28.61
20							1-2 房	89.29	28.61
21							1-3 房	89.29	28.61
22							1-4 房	89.28	28.61
23	2	2-1 房	89.29		28.61				
24		2-2 房	89.29		28.61				
25		2-3 房	89.29		28.61				
26		2-4 房	89.28		28.61				
②	小计			2228.23		713.96			
③	合计(①+②)			7384.28		2858.39			

注：1. 根据保亭黎族苗族自治县不动产登记中心《关于协助查询不动产登记信息的复函》，估价对象所使用土地为划拨土地。根据《海南经济特区土地管理条例》第五十九条规定：划拨土地使用权转让时由受让方与市、县、自治县土地行政主管部门补签土地使用权出让合同，补办土地使用权出让手续，并按该宗地经确认的评估价格的 40%补交土地使用权出让金，本次评估出让条件下的土地单价为 2448 元/m²，划拨条件下的土地单价为 1469 元/m²。

2. 最终应补交出让金的认定、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. 根据提供的保国用（1998）字第 57 号《国有土地使用证》，估价对象所在宗地土地使用权人为县农电公司。根据保亭黎族苗族自治县不动产登记中心《关于协助查询不动产登记信息的复函》以及现场查勘，估价对象宗地内主要有综合楼 1 栋，宿舍楼 2 栋等附属设施。估价委托人未提供估价对象《房屋所有权证》或《不动产权证书》，根据房地合一原则，本次评估设定估价对象地上建筑物为县农电公司建设的房屋。其最终房屋产权的认定以相关管理部门认定为准。

2. 根据保自然资函（2019）156 号《保亭黎族苗族自治县自然资源和规划局关于海南省第一中级人民法院协助查询的复函》，估价对象综合楼院未办理相关规划报建材料。本次评估仅针对委托对象进行价格评估，其权利权属、合法合规性以当地相关管理部门认定为准。

3. 估价委托人未提供估价对象的相关容积率指标。根据提供的海南东来测字第 2018011 号、海南东来测字第 2019008 号《司法技术鉴定报告》，地上房屋总建筑面积为 7384.28 m^2 ($5156.05 \text{ m}^2 + 714.27 \text{ m}^2 + 1513.96 \text{ m}^2 = 7384.28 \text{ m}^2$)，估价对象宗地面积为 5699.7 m^2 ，则实际容积率为 1.30（即 $7384.28 \div 5699.7 \approx 1.30$ ），故本次评估设定其现状容积率为 1.30，如容积率与相关管理部门认定不一致，则评估值应作相应调整。

4. 估价委托人未提供估价对象所分摊的《国有土地使用证》及《不动产权证书》，根据本次估价目的以及估价对象现状，以上述容积率设定估价对象房屋合理分摊土地面积，最终分摊的土地面积以相关管理部门认定为准。

5. 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，即自二〇一九年六月十四日起至二

0二0年六月十三日止。

7. 随函附送海南东来(房)估字[2019]第95号《房地产估价报告》正本伍份。

此致!

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人:

二0一九年六月十四日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	7
估价委托人	7
房地产估价机构	7
估价目的	7
估价对象	7
价值时点	12
价值类型	12
估价原则	13
估价依据	14
估价方法	14
估价结果	15
注册房地产估价师	18
实地查勘期	19
估价作业日期	19
估价报告使用期限	19
附 件	20

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. 本次评估所依据的资料为估价委托人所提供的保国用（1998）字第 57 号《国有土地使用证》，土地使用者为县农电公司；以及保亭黎族苗族自治县不动产登记中心《关于协助查询不动产登记信息的复函》、保亭黎族苗族自治县住房保障与房产管理局《查询的复函》，综合楼以及 A、B 栋住宅楼是其地上建筑的房屋。根据以上权属登记和有关管理部门的复函，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进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与海南东来测字第 2018011 号、海南东来测字第 2019008 号《司法技术鉴定报告》鉴定的建筑面积大体相当。

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——一个自愿出售卖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。

6. 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(二)未定事项假设

1. 估价委托人所提供的其他资料中均未记载估价对象房屋的建成年份，经评估专业人员实地调查，综合楼房屋建成年份约为 2000 年，两栋宿舍楼房屋建成年份约为 20 世纪 90 年代，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

2. 估价委托人未提供估价对象的相关容积率指标。根据提供的海南东来测字第 2018011 号、海南东来测字第 2019008 号《司法技术鉴定报告》，地上房屋总建筑面积为 7384.28 m^2 ($5156.05 \text{ m}^2 + 714.27 \text{ m}^2 + 1513.96 \text{ m}^2 = 7384.28 \text{ m}^2$)，估价对象宗地面积为 5699.7 m^2 ，则实际容积率为 1.30（即 $7384.28 \div 5699.7 \approx 1.30$ ），故本次评估设定其现状容积率为 1.30，如容积率与相关管理部门认定不一致，则评估值应作相应调整。

3. 根据提供的海南东来测字第 2018011 号、海南东来测字第 2019008 号《司法技术鉴定报告》，估价对象综合楼总建筑面积为 5156.05 m^2 ，其中现状用途为办公的建筑面积为 1038.04 m^2 、现状用途为住宅的建筑面积为 4118.01 m^2 ；两栋宿舍楼的总建筑面积为 2228.23 m^2 。则办公部分所占的比例为 14.25%（即 $1038.04 \text{ m}^2 \div 7384.28 \text{ m}^2 \approx 14.06\%$ ），住宅部分所占的比例为 85.94%[即 $(4118.01 \text{ m}^2 + 2228.23 \text{ m}^2) \div 7384.28 \text{ m}^2 \approx 85.94\%$]。估价对象所在宗地证载土地用途为住宅、办公楼，估价对象现状为住宅办公综合楼以及住宅楼，结合估价对象现状以及土地证载用途，本次评估估价对象土地用途设定为城镇住宅用地（其中其他商服用地占 14.06%、城镇住宅用地占 85.94%）。如分摊比例有变化，则评估值应作相应调整。

4. 估价委托人未提供估价对象所分摊的《国有土地使用证》及《不动产权证书》，根据本次估价目的以及估价对象现状，以上述容积率设定估价对象房屋合理分摊土地面积，最终分摊的土地面积以相关管理部门认定为准。

（三）背离事实假设

估价对象无背离事实事项，故无背离事实假设。

（四）不相一致假设

根据保国用（1998）字第 57 号《国有土地使用证》中的《县农电公司宗地图》，估价对象所在宗地地上有八栋建筑物，经查勘现场及保亭黎族苗族自治县不动产登记中心《关于协助查询不动产登记信息的复函》，估价对象所在宗地地上共有三栋建筑物。本次评估估价对象所在宗地地上建筑物以现状为准，即为三栋。

（五）依据不足假设

1. 根据提供的保国用（1998）字第 57 号《国有土地使用证》，估价对象所在宗地土地使用权人为县农电公司。根据保亭黎族苗族自治县不动产登记中心《关于协助查询不动产登记信息的复函》以及现场查勘，估价对象宗地内主要有综合楼 1 栋，宿舍楼 2 栋等附属设施。估价委托人未提供估价对象《房屋所有权证》或《不动产权证书》，根据房地合一原则，本次评估设定估价对象地上建筑物为县农电公司建设的房屋。其最终房屋产权的认定以相关管理部门认定为准。

2. 经评估专业人员现场查勘，由于综合楼住宅部分及两栋宿舍楼的住宅均为个人居住，涉及多户房屋，不能全部进入勘察，因此经现场向申请人及在场工作人员共同确认，本次评估设定估价对象综合楼住宅部分室内装修为中档装修、两栋宿舍楼室内装修设定为简单装修进行评估。

二、估价限制条件

（一）本估价报告应用范围为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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，即自二〇一九年六月十四日起至二〇二〇年六月十三日止。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. 评估专业人员第一次实地查勘之日为二〇一九年三月十四日，二次查勘之日为二〇一九年五月十六日，故本报告价值时点为二〇一九年三月十四日。

3. 根据保自然资函（2019）156号《保亭黎族苗族自治县自然资源和规划局关于海南省第一中级人民法院协助查询的复函》，估价对象综合楼未办理相关规划报建材料。本次评估仅针对委托对象进行价格评估，其权利权属、合法合规性以当地相关管理部门认定为准。敬请报告使用者注意此事宜。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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：海南省第一中级人民法院；
2. 地址：海口市美兰区白驹大道 8 号；
3. 电话：0898-65301137。

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：[2019]琼建审房估证字第 2029 号、2018460030；
8. 联系电话：0898-36399020、36399022；
9. 传真：0898-36399018。

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象名称：保亭黎族苗族自治县县城沿河西路保亭农电公司 5699.7 m²国有土地使用权及地上建筑物[产权证号：保国用（1998）字第 57 号]。

(二) 估价对象范围：保亭黎族苗族自治县县城沿河西路保亭农电公司 5699.7 m²国有土地使用权及地上建筑物[产权证号：保国用（1998）字第 57 号]。

(三) 估价对象权益状况、地理位置、区位状况和实物状况：

1. 权益状况

(1) 房屋登记状况

估价对象未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》，故此处不作描述。

(2) 土地登记状况

估价对象所在宗地的名称、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	县农电公司		
座落及位置	保城镇		
国有土地使用证	保国用（1998）字第 57 号		
地号	12-（2）	图号	——
土地等级	商服用地二级、住宅用地一级	使用权类型	划拨
地类（用途）	证载住宅、办公楼； 设定：城镇住宅用地（其中其他 商服用地占 14.06%、城镇住宅 用地占 85.94%）	使用权面积	总土地使用权面积为 5699.7 m ²
批准使用期限	——	土地使用权 剩余年限	其他商服用地 40 年， 城镇住宅用地 70 年
土地四至	东至县公路局，南至道路，西至县水电公司，北至食品公司		
土地证核发时间	1998 年 6 月 25 日		

(3) 土地权利状况

根据估价委托人所提供的保国用（1998）字第 57 号《国有土地使用证》，估价对象所在宗地的土地使用者为县农电公司，土地使用权面积为 5699.7 m²。

(4) 房屋他项权状况

根据估价委托人提供的资料，根据提供的保亭黎族苗族自治县不动产登记中心《关于协助查询不动产登记信息的复函》以及保亭黎族苗族自治县住房保障与房产管理局《查询的复函》，估价对象地上建筑物均未办理房屋登记信息。

2. 地理位置

估价对象位于保亭县保城镇，东为公路局宿舍、距团结北路约 100 米，南

临沿河北西路。该区域地理位置较优越，交通较便利。

3. 区位状况

区位概况	估价对象位于保亭县保城镇，距城镇中心近，人口密度密集，基础设施较完备，交通较便利，普通商业和住宅设施较高，环境较好、地理位置较优越。
对外交通状况	估价对象距保亭车站约 2 公里，对外交通基本便利。有 3 路、4 路等公交车途经，交通便利度好。
人口状况	估价对象所在区域已建成奥兰花园、凤凰小区、广东街等商住小区；居民构成以当地居民以及外来度假人口为主，居民素质较高，社会治安状况良好，人文环境较好。
周围环境和景观	估价对象所在区域卫生环境较好，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基本达高配置五通（通路、通电、通讯、给水、排水）的开发程度。

4. 实物状况

(1) 土地实物状况

所在区域宗地外部基础设施基本达高配置五通（通路、通电、通讯、给水、排水）的开发程度，宗地呈南低北高地势，宗地南面建有两栋住宅楼，北面建有综合楼，中部为篮球场及停车场，国有土地使用证编号为保国用（1998）字第 57 号。

(2) 小区状况

县农电公司综合楼位于保亭县保城镇沿河北西路。现状共有 3 栋建筑物，小区内篮球场、地面停车位等配套设施，绿化环境一般。

(3) 建筑物实物状况

①根据海南东来测字第 2018011 号《司法技术鉴定报告》，估价对象保亭农电公司综合楼共 7 层，现状用途为办公和住宅，其中 A 单元 1 层、B 单元 1-2 层、C 单元 1 层现状用途为办公；A 单元 2-7 层、B 单元 3-7 层和 C 单元 2-7 层现状用途为住宅。该综合楼总建筑面积为 5156.05 m²，其中：现状用途为办公部分的建筑面积为 1038.04 m²，现状用途为住宅部分的建筑面积为 4118.01 m²。

估价对象房屋简况表

表一

座落	保亭县保城镇县农电公司综合楼		
用途	办公、住宅	建成年代	约为 2000 年
建筑结构	钢混	建筑面积	5156.05 m ²
外墙	黄色防水涂料	朝向	东南
总建筑层数	七层	设备设施	无电梯、三处楼梯
房屋分层状况			
层数	格局	装修	配套设施、维护
第一层(现状为办公部分)	中间大门廊柱、前厅以及二间办公室,左右侧各三间办公室	办公中档装修,大门为不锈钢推拉门,外走廊及前厅、办公室地面 60X60CM 地板砖,墙面白色涂料天花为石膏吊顶	一层大厅左右各一上下扶梯通通二楼,维护状况较好
第二层(现状为办公部分)	B 单元 1-2 层为办公部分,为一中厅、一会议室、六间办公室及一卫生间	办公中档装修,中厅、会议室及办公室地面 60X60CM 地板砖,墙面白色涂料天花为石膏吊顶	
第二层、第三至七层(现状为住宅部分)	共三个单元、每个单元一梯二户	根据前述假设,本次评估设定估价对象综合楼室内装修为中档装修	三处楼梯,公共部位维护状况较差

②根据海南东来测字第 2019008 号《司法技术鉴定报告》,估价对象两栋宿舍楼,现状用途为住宅,总建筑面积合计为 2228.23 m²。其中 A 栋宿舍楼共 4 层,建筑面积合计为 1513.96 m²; B 栋宿舍楼共 2 层,建筑面积合计为 714.27 m²。

表二

座落	保亭县保城镇县农电公司 A 栋宿舍楼		
用途	住宅	建成年代	20 世纪 90 年代
建筑结构	混合	建筑面积	1513.96 m ²
外墙	水刷石	朝向	东南
总建筑层数	四层	设备设施	无电梯、二处楼梯
房屋分层状况			
层数	格局	装修	配套设施、维护

第一层至第四层	共二个单元、每个单元一梯二户	根据前述假设,本次评估设定估价对象宿舍楼室内装修为简单装修		二处楼梯,公共部位维护状况较差,部分套房室内有天花有爆筋
房屋分户建筑面积				
序号	所在层数	房号	套内建筑面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	1	1-1 房	90.21	100.34
2		1-2 房	79.92	88.89
3		1-3 房	79.94	88.92
4		1-4 房	90.21	100.34
5	2	2-1 房	90.21	100.34
6		2-2 房	79.92	88.89
7		2-3 房	79.94	88.92
8		2-4 房	90.21	100.34
9	3	3-1 房	90.21	100.34
10		3-2 房	79.92	88.89
11		3-3 房	79.94	88.92
12		3-4 房	90.21	100.34
13	4	4-1 房	90.21	100.34
14		4-2 房	79.92	88.89
15		4-3 房	79.94	88.92
16		4-4 房	90.21	100.34
合计			1361.18	1513.96

表三

座落	保亭县保城镇县农电公司 B 栋宿舍楼		
用途	住宅	建成年代	20 世纪 90 年代
建筑结构	混合	建筑面积	714.27 m ²
外墙	水刷石	朝向	东南
总建筑层数	二层	设备设施	无电梯、二处楼梯
房屋分层状况			
层数	格局	装修	配套设施、维护
第一层至第四层	共二个单元、每个单元一梯二户	根据前述假设,本次评估设定估价对象宿舍楼室内装修为简单装修	二处楼梯,公共部位维护状况较差,部分套房室内有天花有爆筋

房屋分户建筑面积				
序号	所在层数	房号	套内建筑面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	1	1-1 房	77.34	89.29
2		1-2 房	77.34	89.29
3		1-3 房	77.34	89.29
4		1-4 房	77.33	89.28
5	2	2-1 房	77.34	89.29
6		2-2 房	77.34	89.29
7		2-3 房	77.34	89.29
8		2-4 房	77.33	89.28
合计			618.70	714.27

五、价值时点

评估专业人员第一次实地查勘之日为二〇一九年三月十四日，二次查勘之日为二〇一九年五月十六日，故本报告价值时点为二〇一九年三月十四日。

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. 《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；

2. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

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。

（三）估价委托人提供的资料

1. （2018）海南一中法鉴字第298-1号《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》原件；

2. （2018）琼96执恢91号《海南省第一中级人民法院执行裁定书》复印件；

3. 保国用（1998）字第57号《国有土地使用证》复印件；

4. 海南东来测字第2018011号、海南东来测字第2019008号《司法技术鉴定报告》复印件；

5. 保亭黎族苗族自治县不动产登记中心《关于协助查询不动产登记信息的复函》复印件；
6. 保亭黎族苗族自治县住房保障与房产管理局《查询的复函》复印件；
7. 保自然资函（2019）156号《保亭黎族苗族自治县自然资源和规划局关于海南省第一中级人民法院协助查询的复函》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笔录、照片；
2. 评估专业人员市场调查资料；
3. 保亭县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

本次估价对象为住宅、办公用房，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：先用成本法（其中土地部分采用基准地价系数修正法）和收益法求取估价对象市场价值，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

比较法：由于估价对象所在区域缺乏类似整体住宅办公综合楼房地产交易实例以及类似住宅楼房地产交易实例，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，不宜选假设开发法。

2. 本次估价宜选用的估价方法

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。估价对象作为单栋房地产,有相关的土地权益、面积资料,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)。

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:估价对象为住宅、办公用房,可以产生持续收益,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:

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房地产客观收益状况,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

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。确定于价值时点二〇一九年三月十四日,估价对象保亭黎族苗族自治县县城沿河西路保亭农电公司5699.7 m²国有土地使用权及地上建筑物[产权证号:保国用(1998)字第57

号], 地上总建筑面积为 7384.28 m² (其中综合楼建筑面积为 5156.05 m², A 栋宿舍楼建筑面积为 1513.96 m², B 栋宿舍楼建筑面积为 714.27 m²), 在划拨土地条件下的房地产总价格为 2858.39 万元, 大写人民币贰仟捌佰伍拾捌万叁仟玖佰元整, 具体评估结果如下:

房地产价格明细表

币种: 人民币

序号	楼栋	房屋用途	所在层数	房号	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)		
1	综合楼	办公	1-2 层	——	1038.04	4310	447.40		
2		住宅	2 层、3-7 层	——	4118.01	4121	1697.03		
①	小计				5156.05		2144.43		
3	A 栋宿舍楼	住宅	1	1-1 房	100.34	3204	32.15		
4				1-2 房	88.89		28.48		
5				1-3 房	88.92		28.49		
6				1-4 房	100.34		32.15		
7			2	2-1 房	100.34		32.15		
8				2-2 房	88.89		28.48		
9				2-3 房	88.92		28.49		
10				2-4 房	100.34		32.15		
11			3	3-1 房	100.34		32.15		
12				3-2 房	88.89		28.48		
13				3-3 房	88.92		28.49		
14				3-4 房	100.34		32.15		
15			4	4-1 房	100.34		32.15		
16				4-2 房	88.89		28.48		
17				4-3 房	88.92		28.49		
18				4-4 房	100.34		32.15		
19			B 栋宿舍楼		1		1-1 房	89.29	28.61
20							1-2 房	89.29	28.61

21				1-3 房	89.29		28.61
22				1-4 房	89.28		28.61
23			2	2-1 房	89.29		28.61
24				2-2 房	89.29		28.61
25				2-3 房	89.29		28.61
26				2-4 房	89.28		28.61
②	小计				2228.23		713.96
③	合计(①+②)				7384.28		2858.39

注：1. 根据保亭黎族苗族自治县不动产登记中心《关于协助查询不动产登记信息的复函》，估价对象所使用土地为划拨土地。根据《海南经济特区土地管理条例》第五十九条规定：划拨土地使用权转让时由受让方与市、县、自治县土地行政主管部门补签土地使用权出让合同，补办土地使用权出让手续，并按该宗地经确认的评估价格的 40%补交土地使用权出让金，本次评估出让条件下的土地单价为 2448 元/m²，划拨条件下的土地单价为 1469 元/m²。

2. 最终应补交出让金的认定、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
曾 喻	4620080013		年 月 日
云 勇	4619970017		年 月 日

十二、实地查勘期

评估专业人员自二〇一九年三月十四日对估价对象进行实地查勘，并于二〇一九年五月十六日完成对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业期

二〇一九年三月十四日至二〇一九年六月十四日。

十四、估价报告使用期限

自二〇一九年六月十四日起至二〇二〇年六月十三日止，共 12 个月。

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

二〇一九年六月十四日

附 件

一、（2018）海南一中法鉴字第 298-1 号《海南省第一中级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、（2018）琼 96 执恢 91 号《海南省第一中级人民法院执行裁定书》复印件；

四、保国用（1998）字第 57 号《国有土地使用证》复印件；

五、海南东来测字第 2018011 号、海南东来测字第 2019008 号《司法技术鉴定报告》复印件；

六、保亭黎族苗族自治县不动产登记中心《关于协助查询不动产登记信息的复函》复印件；

七、保亭黎族苗族自治县住房保障与房产管理局《查询的复函》复印件；

八、保自然资函（2019）156 号《保亭黎族苗族自治县自然资源和规划局关于海南省第一中级人民法院协助查询的复函》复印件；

九、估价机构营业执照复印件；

十、估价机构资质证书复印件；

十一、注册房地产估价师资格证书复印件。