

房地产估价报告

海南东来(房)估字[2019]第 448 号

估价项目：五指山市“五指山水林溪”二期 23301.21 m²
住宅用地及地上在建工程(17270.66 m²别墅)

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：王大康 注册号：4620000022

云 勇 注册号：4619970017

估价报告出具日期：2019 年 11 月 29 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：（2019）琼 96 委 127 号]，我司对位于五指山市“五指山水林溪”二期 23301.21 m²住宅用地及地上在建工程(17270.66 m²别墅)的房地产市场价格进行了估价，估价目的是为人民法院执行案件提供价格参考依据。

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（完工后不动产价格采用比较法）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九月二十三日，估价对象评估结果如下：

估价对象房地产总价格为 15706.56 万元，大写人民币壹亿伍仟柒佰零陆万伍仟陆佰元整（具体明细如下表所示）：

其中：23301.21 m²住宅用地，已分摊在 17618.26 m²别墅及 5403.66 m²会所之内的土地使用权面积为 11510.96 m² [(17618.26+5403.66)/2]，未分摊土地使用权面积为 11790.25 m²，则未分摊土地使用权面积为 11790.25 m²，土地单价为 1733 元/m²，土地总价为 2043.25 万元。

房地产价格明细表

序号	栋号	所在楼层	房号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	房地产价格 (万元)
1	6 幢	-1-3	C	347.54	8056	279.98
2	13 幢	-1-3	A	533.15	8056	429.51
3	14 幢	-1-3	B	340.86	8056	274.60
4	14 幢	-1-3	A	349.48	8056	281.54
5	15 幢	-1-3	B	348.57	8056	280.81

6	16 幢	3-5	F	239.48	7250	173.63
7	16 幢	3-5	E	238.70	7250	173.07
8	16 幢	3-5	D	237.09	7250	171.90
9	17 幢	1-2	A	179.43	8056	144.55
10	17 幢	3-5	F	239.48	7250	173.63
11	18 幢	1-2	A	179.43	8056	144.55
12	18 幢	3-5	E	238.70	7250	173.07
13	22-1 幢	1-2	B	249.74	8056	201.19
14	22-2 幢	1-3	D	228.70	8056	184.24
15	22-2 幢	1-3	C	233.50	8056	188.11
16	9#	-1-3	B	340.86	8056	274.60
17	19#	1-2	A	181.62	8056	146.31
18	18 幢	1-2	B	181.18	8056	145.96
19	18 幢	3-5	D	237.09	7250	171.90
20	21 幢	-1-3	A	346.09	8056	278.81
21	22-1 幢	1-2	A	249.74	8056	201.19
22	22-2 幢	1-3	E	233.50	8056	188.11
23	22-2 幢	1-3	F	228.70	8056	184.24
24	7#	-1-3	C	347.60	8056	280.03
25	7#	-1-3	B	340.86	8056	274.60
26	8#	-1-3	A	349.48	8056	281.54
27	9#	-1-3	A	349.48	8056	281.54
28	10#	-1-3	C	347.60	8056	280.03
29	10#	-1-3	B	340.86	8056	274.60
30	11#	-1-3	B	340.86	8056	274.60
31	19#	1-2	D	181.62	8056	146.31
32	19#	3-5	F	237.58	7250	172.26
33	19#	3-5	E	241.00	7250	174.73
34	12#	-1-3	A	514.79	8056	414.71
35	10#	-1-3	A	349.48	8056	281.54
36	21 幢	-1-3	B	346.09	8056	278.81
37	7#	-1-3	A	349.48	8056	281.54

38	11#	-1-3	A	349.48	8056	281.54
39	16 幢	1-2	A	179.43	8056	144.55
40	19#	1-2	C	180.52	8056	145.43
41	17 幢	3-5	D	237.09	7250	171.90
42	13 幢	-1-3	B	533.15	8056	429.51
43	17 幢	3-5	E	238.70	7250	173.07
44	16 幢	1-2	C	180.23	8056	145.19
45	8#	-1-3	C	347.60	8056	280.03
46	19#	1-2	B	180.52	8056	145.43
47	9#	-1-3	C	347.60	8056	280.03
48	18 幢	1-2	C	180.23	8056	145.19
49	19#	3-5	G	237.58	7250	172.26
50	6 幢	-1-3	B	339.94	8056	273.86
51	6 幢	-1-3	A	349.80	8056	281.80
52	14 幢	-1-3	C	347.60	8056	280.03
53	15 幢	-1-3	A	348.77	8056	280.97
54	16 幢	1-2	B	181.18	8056	145.96
55	17 幢	1-2	C	180.23	8056	145.19
56	17 幢	1-2	B	181.18	8056	145.96
57	18 幢	3-5	F	239.48	7250	173.63
58	8#	-1-3	B	340.86	8056	274.60
59	12#	-1-3	B	509.08	8056	410.11
60	19#	3-5	H	241.00	7250	174.73
别墅合计				17270.66		13663.31
未分摊土地使用权面积				11790.25	1733	2043.25
合计						15706.56

特别提示:

1. 根据五指山市国土资源局文件五土资字[2017]137号《五指山市国土资源局关于征缴“山水林溪”项目增容费决定书》,“山水林溪”项目所涉及三宗土地,其中包括五国用(2005)第01号《国有土地使用证》项下土地的容积率由1.2调整为2.0并缴纳增容费,本次估价以五指山金山房地产开发有限

公司已缴纳以上增容费，依照该《决定书》，该项目总容积率设定为 2.0 为估价前提。如以上增容费或项目相关其他税费至价值时点尚未缴纳，则应由相关管理部门及法院认定后进行相应扣减。

2. 根据五指山市国土资源局文件五土资字[2017]137 号《五指山市国土资源局关于征缴“山水林溪”项目增容费决定书》山水林溪项目为三宗土地整体报建，因此，本次估价所涉及房产的分摊土地面积按整体项目进行考虑，最终以土地、不动产管理部门的确认面积为准。

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。

4. 本估价报告自出具日起壹年内有效，即自二 0 一九年十一月二十九日起至二 0 二 0 年十一月二十八日止。

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 0 一九年十一月二十九日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
估价委托人	6
房地产估价机构	6
估价目的	6
估价对象	6
价值时点	11
价值类型	11
估价原则	11
估价依据	12
估价方法	14
估价结果	16
注册房地产估价师	19
实地查勘期	19
估价作业期	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。

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:

a. 五国用(2005)第 01 号《国有土地使用证》，土地使用权面积为 23301.21 m²，土地使用权人为五指山金山房地产开发有限公司。

b. 编号:[2008]第 27-2 号《海南省建设工程规划临时许可证》，建设单位为五指山金山房地产开发有限公司。

c. 预售许可证号:20100013《商品房预售许可证》，预售总建筑面积:7895.01 m²（共 25 套），房屋用途性质:住宅-别墅；

预售许可证号:20110003《商品房预售许可证》，预售总建筑面积:3838.86 m²（共 10 套），房屋用途性质:住宅-别墅；

预售许可证号:20110004《商品房预售许可证》，预售总建筑面积:3768.33 m²（共 18 套），房屋用途性质:住宅-别墅；

预售许可证号:20110005《商品房预售许可证》，预售总建筑面积:2116.06 m²（共 8 套），房屋用途性质:住宅-别墅；

以上出售单位均为五指山金山房地产开发有限公司；

d. 根据五指山市国土资源局文件五土资字[2017]137 号《五指山市国土资源局关于征缴“山水林溪”项目增容费决定书》，五国用(2005)第 01 号《国有土地使用证》项下土地最终容积率为 2.0，本次估价以该项目容积率为 2.0，五指山金山房地产开发有限公司已缴纳以上增容费为前提。

本次评估以以上权证资料在价值时点合法有效、并已缴纳项目应缴税、费为假设前提。

2. 权利状况: 根据五指山市住房保障与房产管理局《关于查询五指山金山房地产开发有限公司五指山水林溪项目房产抵押及查封等相关情况的函》，

20100013、20110003、20110004、20110005《商品房预售许可证》项下 61 套别墅可售、已查封。

3. 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，包括应分摊的土地使用权价值。

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。

4. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，建筑面积以五指山市住房保障与房产管理局《关于查询五指山金山房地产开发有限公司五指山水林溪项目房产抵押及查封等相关情况的函》附件《山. 水林溪项目房产情况反馈表》为准。

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。

6. 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：

容积率：根据五指山市国土资源局文件五土资字[2017]137号《五指山市国土资源局关于征缴“山水林溪”项目增容费决定书》，五国用(2005)第01号《国有土地使用证》项下土地最终容积率为2.0。

房屋分摊土地面积：根据五指山市国土资源局文件五土资字[2017]137号《五指山市国土资源局关于征缴“山水林溪”项目增容费决定书》山水林溪项

目为三宗土地整体报建，因此，本次估价所涉及房产的分摊土地面积按整体项目进行考虑，最终以土地、不动产管理部门的确认面积为准。

应缴费用：根据五指山市国土资源局文件五土资字[2017]137号《五指山市国土资源局关于征缴“山水林溪”项目增容费决定书》，“山水林溪”项目所涉及三宗土地，其中包括五国用（2005）第01号《国有土地使用证》项下土地的容积率由1.2调整为2.0并缴纳增容费，至价值时点，以五指山金山房地产开发有限公司已按照规定缴纳包括以上增容费及与项目相关其他应缴税、费为估价前提。**如以上增容费或项目相关其他税费至价值时点尚未缴纳，则应由相关管理部门及法院认定后进行相应扣减。**

（三）不相一致假设

根据《山.水林溪项目房产情况反馈表》，22#分为22-1幢、22-2幢、22-3幢，实地勘察结合《项目总平面图》显示该楼幢为C1反、02b、02b反，本次评估以上不同房屋编号为同一楼幢为前提，报告中房屋编号以《山.水林溪项目房产情况反馈表》为准。

（四）背离事实假设

由于本次估价目的是为人民法院执行案件提供价格参考依据，本次估价结果为估价对象的市场价值，不考虑法院查封等因素对估价对象价格的影响。

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人民法院执行案件提供价格参考依据，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，即自二0一九年十一月二十九日起至二0二0年十一月二十八日止。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九月二十三日，本报告价值时点为二0一九年九月二十三日。

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

估价委托人名称：海南省第一中级人民法院；

单位地址：海口市美兰区白驹大道8号；

联系电话：0898-65308587。

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、2019460038；

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

为人民法院执行案件提供价格参考依据。

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	五指山金山房地产开发有限公司		
座落及位置	五指山市五指山旅游山庄东北侧		
国有土地使用证	五国用（2005）第01号		
地号	WZS-001	图号	——
土地等级	住宅用地三级	使用权类型	出让
地类（用途）	城镇住宅用地	使用权面积	23301.21 m ² ；
终止日期	2075年1月20日	剩余年限	55.33年
土地四至	详见宗地图		
土地证核发时间	2005年01月13日		

（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，估价对象为五指山金山房地产开发有限公司通过出让方式取得，本次评估设定估价对象至价值时点剩余使用年限为 55.33 年。

3. 土地他项权利状况

根据五土资函[2017]415号《五指山市国土资源局关于查询五指山金山房地产开发有限公司五指山水林溪项目土地抵押及查封等相关情况的复函》，估价对象被查封。

（三）土地利用状况

据估价人员现场勘察，估价对象土地位于五指山市三月三大道西侧，番茅路北侧，宗地内部地势较平，估价对象土地形状较不规则，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，估价对象土地与五国用(2004)第86、87号土地共同开发“五指山水林溪”项目，

至价值时点,估价对象地上已建设建设包括 61 幢别墅一座会所的在建工程。

(四) 房产基本情况:

“五指山水林溪”二期项目概况:

“五指山水林溪”二期项目,由依地形地势而建的别墅区及会所组成,小区位于五指山水林溪一期公寓的北侧,该小区为西南至东北较为狭长地形,别墅区分布于小区的南北两侧,中间小路贯通,以双拼、叠拼为基本户型,会所位于该区域西南侧,接近小区出入口道路,为地下 1 层、地上 6 层,具有接待、餐饮、酒店式公寓客房等功能的综合楼,该项目各项综合指标如下:

容积率: ≤ 2.0

建筑密度: $\leq 26.05\%$

绿地率: $\geq 46.51\%$

别墅在建工程状况:

根据现场勘察,别墅区已建有水池亭台等休闲设施,道路、绿化、亮化等配套工程尚未完成,别墅主体建设工程已完成,外墙工程基本完成,门未安装,窗户玻璃基本已安装,楼梯护栏未安装,水、电、消防工程部分完成,内墙及地面为水泥毛坯。由于工程 2015 年停工至今,缺乏管理维护,该在建工程存在一定侵蚀。

楼幢概况:

(1) 用途:住宅-别墅

(2) 建筑规模:总高 3-5 层,共 61 幢别墅,总建筑面积 17618.26 m²。

本次评估其中 60 套别墅,总建筑面积 17270.66 m²。

(3) 外观:黄色外墙砖及白色防水涂料,基本完工。

(4) 建筑结构:钢筋混凝土结构,建筑结构较好。

(5) 设施设备:设上下楼梯,房屋设施设备尚不到位。

(6) 装饰装修:毛坯。

(7) 层高和室内净高:正常层高。

(8) 防水、隔热、隔音、通风、采光、日照：防水、隔热尚不到位，采光、日照、通风一般。

(9) 年龄（屋龄、房龄）：2015年停工。

(10) 维修养护情况及完损程度：建筑物基础较好，维护较差。

(11) 物业管理：尚未交付物业；

(12) 朝向：偏南北朝向。

房号、栋号、所在楼层、建筑面积、权益状况如下表所示：

山水林溪项目别墅简表

序号	栋号	所在楼层	房号	建筑面积 (m ²)	销售状态	预查封状态	在建抵押状态
1	6幢	-1-3	C	347.540	可售	有查封	有抵押
2	13幢	-1-3	A	533.150	可售	有查封	有抵押
3	14幢	-1-3	B	340.860	可售	有查封	有抵押
4	14幢	-1-3	A	349.480	可售	有查封	有抵押
5	15幢	-1-3	B	348.570	可售	有查封	有抵押
6	16幢	3-5	F	239.480	可售	有查封	有抵押
7	16幢	3-5	E	238.700	可售	有查封	有抵押
8	16幢	3-5	D	237.090	可售	有查封	有抵押
9	17幢	1-2	A	179.430	可售	有查封	有抵押
10	17幢	3-5	F	239.480	可售	有查封	有抵押
11	18幢	1-2	A	179.430	可售	有查封	有抵押
12	18幢	3-5	E	238.700	可售	有查封	有抵押
13	22-1幢	1-2	B	249.740	可售	有查封	有抵押
14	22-2幢	1-3	D	228.700	可售	有查封	有抵押
15	22-2幢	1-3	C	233.500	可售	有查封	有抵押
16	9#	-1-3	B	340.860	可售	有查封	有抵押
17	19#	1-2	A	181.620	可售	有查封	有抵押
18	18幢	1-2	B	181.180	可售	有查封	有抵押
19	18幢	3-5	D	237.090	可售	有查封	有抵押
20	21幢	-1-3	A	346.090	可售	有查封	有抵押
21	22-1幢	1-2	A	249.740	可售	有查封	有抵押

22	22-2 幢	1-3	E	233.500	可售	有查封	有抵押
23	22-2 幢	1-3	F	228.700	可售	有查封	有抵押
24	7#	-1-3	C	347.600	可售	有查封	有抵押
25	7#	-1-3	B	340.860	可售	有查封	有抵押
26	8#	-1-3	A	349.480	可售	有查封	有抵押
27	9#	-1-3	A	349.480	可售	有查封	有抵押
28	10#	-1-3	C	347.600	可售	有查封	有抵押
29	10#	-1-3	B	340.860	可售	有查封	有抵押
30	11#	-1-3	B	340.860	可售	有查封	有抵押
31	19#	1-2	D	181.620	可售	有查封	有抵押
32	19#	3-5	F	237.580	可售	有查封	有抵押
33	19#	3-5	E	241.000	可售	有查封	有抵押
34	12#	-1-3	A	514.790	可售	有查封	有抵押
35	10#	-1-3	A	349.480	可售	有查封	有抵押
36	21 幢	-1-3	B	346.090	可售	有查封	有抵押
37	7#	-1-3	A	349.480	可售	有查封	有抵押
38	11#	-1-3	A	349.480	可售	有查封	有抵押
39	16 幢	1-2	A	179.430	可售	有查封	有抵押
40	19#	1-2	C	180.520	可售	有查封	有抵押
41	17 幢	3-5	D	237.090	可售	有查封	有抵押
42	13 幢	-1-3	B	533.150	可售	有查封	有抵押
43	17 幢	3-5	E	238.700	可售	有查封	有抵押
44	16 幢	1-2	C	180.230	可售	有查封	有抵押
45	8#	-1-3	C	347.600	可售	有查封	有抵押
46	19#	1-2	B	180.520	可售	有查封	有抵押
47	9#	-1-3	C	347.600	可售	有查封	有抵押
48	18 幢	1-2	C	180.230	可售	有查封	有抵押
49	19#	3-5	G	237.580	可售	有查封	有抵押
50	6 幢	-1-3	B	339.940	可售	有查封	有抵押
51	6 幢	-1-3	A	349.800	可售	有查封	有抵押
52	14 幢	-1-3	C	347.600	可售	有查封	有抵押
53	15 幢	-1-3	A	348.770	可售	有查封	有抵押

54	16 幢	1-2	B	181.180	可售	有查封	有抵押
55	17 幢	1-2	C	180.230	可售	有查封	有抵押
56	17 幢	1-2	B	181.180	可售	有查封	有抵押
57	18 幢	3-5	F	239.480	可售	有查封	有抵押
58	8#	-1-3	B	340.860	可售	有查封	有抵押
59	12#	-1-3	B	509.080	可售	有查封	有抵押
60	19#	3-5	H	241.000	可售	有查封	有抵押
合计				17270.66			

项目权利状况:

根据五指山市住房保障与房产管理局《关于查询五指山金山房地产开发有限公司五指山水林溪项目房产抵押及查封等相关情况的函》，20100013、20110003、20110004、20110005《商品房预售许可证》项下 61 套别墅可售、已查封。

五、价值时点

评估专业人员实地查勘之日为二〇一九年九月二十三日，本报告价值时点为二〇一九年九月二十三日。

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. 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. 海南省国土资源厅于 2017 年 12 月 29 日颁布实施的《五指山市土地定级及基准地价成果报告》；

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《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；

5. 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）；

6. 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—2007）；

7. 国土资厅发[2013]20 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。

（三）估价委托人提供的资料

1. 海南省第一中级人民法院(2019)琼 96 委 127 号《司法鉴定委托书》（原件）；
2. 第一中级人民法院(2018)琼 96 执 21 号之一《补充评估函》（复印件）；
3. 第一中级人民法院(2018)琼 96 执 21 号之四《执行裁定书》（复印件）；
4. 五国用（2005）第 01 号《国有土地使用证》（复印件）；
5. 编号:[2008]第 27-2 号《海南省建设工程规划临时许可证》（复印件）；
6. 预售许可证号:20100013、20110003、20110004、20110005《商品房预售许可证》（复印件）；
7. 《五指山市国土资源局关于征缴“山水林溪”项目增容费决定书》（复印件）；
8. 五指山市住房保障与房产管理局《关于查询五指山金山房地产开发有限公司五指山水林溪项目房产抵押及查封等相关情况的函》（复印件）；
9. 五土资函[2017]415 号《五指山市国土资源局关于查询五指山金山房地产开发有限公司五指山水林溪项目土地抵押及查封等相关情况的复函》（复印件）；
10. 其他相关资料。

（四）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. 五指山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

本次估价对象为别墅, 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: 先用成本法(其中土地部分采用基准地价系数修正法)和假设开发法(完工后不动产价格采用比较法)求取估价对象正常市场价值, 再对两种方法估价结果进行综合, 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: 根据估价对象为在建工程, 批建指标完善, 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)。

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

假设开发法: 估价对象为尚未完工的房地产, 可以在测算完工后不动产正常交易价格的基础上, 扣除建筑物续建成本及必要的交易税费等, 以价格余额来估算待估房地产价格, 因此可采用假设开发法进行估价。

计算公式如下:

估价对象价格=开发完成后的价值-后续必要支出及应得利润

后续必要支出及应得利润=买方购在建工程支付的税费+后续开发成本+后续管理费用+后续投资利息+后续销售税费+后续开发利润

(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在建工程交易实例, 不适合采用

比较法进行评估。

收益法：由于估价对象性质不完全为收益性房产，不适合采用收益法进行评估。

（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。

2. 假设开发法的估价步骤

(1)确定估价对象开发完成后房地产市场价格；

(2)扣除合理的续建成本；

(3)确定估价对象房地产市场价格。

3. 综合得到估价对象房地产市场价值。

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九月二十三日，估价对象五指山市“五指山水林溪”二期23301.21 m²住宅用地及地上在建工程(17270.66 m²别墅)的房地产市场价格：

估价对象房地产总价格为15706.56万元，大写人民币壹亿伍仟柒佰零陆万伍仟陆佰元整（具体明细如下表所示）：

其中：23301.21 m²住宅用地，已分摊在17618.26 m²别墅及5403.66 m²会所之内的土地使用权面积为11510.96 m²[(17618.26+5403.66)/2]，未分摊土地使用权面积为11790.25 m²，则未分摊土地使用权面积为11790.25 m²，土地单价为1733元/m²，土地总价为2043.25万元。

房地产价格明细表

序号	栋号	所在楼层	房号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	房地产价格 (万元)
1	6 幢	-1-3	C	347.54	8056	279.98
2	13 幢	-1-3	A	533.15	8056	429.51
3	14 幢	-1-3	B	340.86	8056	274.60
4	14 幢	-1-3	A	349.48	8056	281.54
5	15 幢	-1-3	B	348.57	8056	280.81
6	16 幢	3-5	F	239.48	7250	173.63
7	16 幢	3-5	E	238.70	7250	173.07
8	16 幢	3-5	D	237.09	7250	171.90
9	17 幢	1-2	A	179.43	8056	144.55
10	17 幢	3-5	F	239.48	7250	173.63
11	18 幢	1-2	A	179.43	8056	144.55
12	18 幢	3-5	E	238.70	7250	173.07
13	22-1 幢	1-2	B	249.74	8056	201.19
14	22-2 幢	1-3	D	228.70	8056	184.24
15	22-2 幢	1-3	C	233.50	8056	188.11
16	9#	-1-3	B	340.86	8056	274.60
17	19#	1-2	A	181.62	8056	146.31
18	18 幢	1-2	B	181.18	8056	145.96
19	18 幢	3-5	D	237.09	7250	171.90
20	21 幢	-1-3	A	346.09	8056	278.81
21	22-1 幢	1-2	A	249.74	8056	201.19
22	22-2 幢	1-3	E	233.50	8056	188.11
23	22-2 幢	1-3	F	228.70	8056	184.24
24	7#	-1-3	C	347.60	8056	280.03
25	7#	-1-3	B	340.86	8056	274.60
26	8#	-1-3	A	349.48	8056	281.54
27	9#	-1-3	A	349.48	8056	281.54
28	10#	-1-3	C	347.60	8056	280.03
29	10#	-1-3	B	340.86	8056	274.60

30	11#	-1-3	B	340.86	8056	274.60
31	19#	1-2	D	181.62	8056	146.31
32	19#	3-5	F	237.58	7250	172.26
33	19#	3-5	E	241.00	7250	174.73
34	12#	-1-3	A	514.79	8056	414.71
35	10#	-1-3	A	349.48	8056	281.54
36	21 幢	-1-3	B	346.09	8056	278.81
37	7#	-1-3	A	349.48	8056	281.54
38	11#	-1-3	A	349.48	8056	281.54
39	16 幢	1-2	A	179.43	8056	144.55
40	19#	1-2	C	180.52	8056	145.43
41	17 幢	3-5	D	237.09	7250	171.90
42	13 幢	-1-3	B	533.15	8056	429.51
43	17 幢	3-5	E	238.70	7250	173.07
44	16 幢	1-2	C	180.23	8056	145.19
45	8#	-1-3	C	347.60	8056	280.03
46	19#	1-2	B	180.52	8056	145.43
47	9#	-1-3	C	347.60	8056	280.03
48	18 幢	1-2	C	180.23	8056	145.19
49	19#	3-5	G	237.58	7250	172.26
50	6 幢	-1-3	B	339.94	8056	273.86
51	6 幢	-1-3	A	349.80	8056	281.80
52	14 幢	-1-3	C	347.60	8056	280.03
53	15 幢	-1-3	A	348.77	8056	280.97
54	16 幢	1-2	B	181.18	8056	145.96
55	17 幢	1-2	C	180.23	8056	145.19
56	17 幢	1-2	B	181.18	8056	145.96
57	18 幢	3-5	F	239.48	7250	173.63
58	8#	-1-3	B	340.86	8056	274.60
59	12#	-1-3	B	509.08	8056	410.11
60	19#	3-5	H	241.00	7250	174.73
别墅合计				17270.66		13663.31
未分摊土地使用权面积				11790.25	1733	2043.25
合计						15706.56

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

注册房地产估价师于二〇一九年九月二十三日对估价对象进行现场查勘。

十二、估价作业期

二〇一九年九月二十三日至二〇一九年十一月二十九日。

十三、估价报告使用期限

自二〇一九年十一月二十九日起至二〇二〇年十一月二十八日止，共12个月。

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

二〇一九年十一月二十九日

附 件

- 一、海南省第一中级人民法院(2019)琼 96 委 127 号《司法鉴定委托书》（原件）；
- 二、估价对象现状照片及位置图；
- 三、海南省第一中级人民法院（2018）琼 96 执 21 号之一《移送评估函》（复印件）；
- 四、第一中级人民法院（2018）琼 96 执 21 号之四《执行裁定书》（复印件）；
- 五、五国用（2005）第 01 号《国有土地使用证》（复印件）；
- 六、编号:[2008]第 27-2 号《海南省建设工程规划临时许可证》（复印件）；
- 七、预售许可证号:20100013、20110003、20110004、20110005《商品房预售许可证》（复印件）；
- 八、《五指山市国土资源局关于征缴“山水林溪”项目增容费决定书》（复印件）；
- 九、五指山市住房保障与房产管理局《关于查询五指山金山房地产开发有限公司五指山水林溪项目房产抵押及查封等相关情况的函》（复印件）；
- 十、五土资函[2017]415 号《五指山市国土资源局关于查询五指山金山房地产开发有限公司五指山水林溪项目土地抵押及查封等相关情况的复函》（复印件）；
- 十一、估价机构营业执照（复印件）；
- 十二、估价机构资格、人员证书（复印件）。