

房地产估价报告

海南东来(房)估字[2019]第 365 号

估价项目名称：海南省定安县环湖路美珍村东北南丽湖 1
号 43 栋 C 号房的房地产价值

估价委托人：海南省澄迈县人民法院

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 10 月 23 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

海南省澄迈县人民法院：

受贵院委托[委托书编号：（2018）琼 9023 委 89 号]，我司对位于海南省定安县环湖路美珍村东北南丽湖 1 号 43 栋 C 号房的房地产价值进行了司法鉴定估价，估价目的是为澄迈县人民法院执行确定财产处置参考价提供服务。

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，采用比较法和收益法对估价对象房地产进行了测算。

在价值时点二 0 一九年五月十五日，估价对象海南省定安县环湖路美珍村东北南丽湖 1 号 43 栋 C 号房，用途为住宅，所有权人为贺娜，建筑面积为 88.95 m²，房地产总价格为 96.04 万元，大写人民币玖拾陆万零肆佰元整，具体评估结果如下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法	收益法
	测算结果	总价	113.32 万元
单价		12740 元/m ²	3027 元/m ²
评估价值	总价	96.04 万元，大写人民币玖拾陆万零肆佰元整	
	单价	10797 元/m ²	

特别提示：

1. 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。

2. 本估价报告自出具日起壹年内有效, 即自二〇一九年十月二十三日起至二〇二〇年十月二十二日止。

3. 随函附送海南东来(房)估字[2019]第 30 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:

二〇一九年十月二十三日

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	9
价值类型	9
估价原则	9
估价依据	10
估价方法	11
估价结果	13
注册房地产估价师	14
实地查勘期	14
估价作业日期	14
估价报告使用期限	14
附 件	15

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. 本次评估所依据的产权资料为估价委托人所提供的《海南省不动产房地产结果信息一览表》，房屋产权人为贺娜。我们未向政府有关部门进行核实，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产权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《海南省不动产房地产结果信息一览表》记载建筑面积大体相当。

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，假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估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。

6. 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。

(二)未定事项假设

估价对象《海南省不动产房地产结果信息一览表》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，房屋建成年份为 2011 年，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

(三)背离事实假设

根据估价委托人提供的（2018）琼 9023 执 73 号《海南省澄迈县人民法院协助执行通知书》，查封被执行人贺娜名下位于海南省定安县环湖路美珍村东北侧南丽湖 1 号 43 栋 C 号房(证号：房权证雷鸣镇字第 0013641 号)，查封期限为三年(自 2018 年 11 月 5 日至 2021 年 11 月 5 日止)，本次估价不考虑估价对象查封因素的影响。

(四)不一致假设

估价对象的实际用途和规划用途一致，无不相一致假设。

(五)依据不足假设

根据委托方提供的资料，委托方未提供估价对象海南省定安县环湖路美珍村东北南丽湖 1 号 43 栋 C 号房(产权证号：HK080957)的欠缴税费情况及金额，本次估价结果不考虑估价对象欠缴税费因素的影响。

二、估价限制条件

(一)本估价报告应用范围为澄迈县人民法院执行确定财产处置参考价提供服务，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 0 一九年十月二十三日起

至二〇二〇年十月二十二日止。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. 评估专业人员实地查勘之日为二〇一九年五月十五日，本报告价值时点为二〇一九年五月十五日。

3. 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，不包含由于产权变更、确认所发生的交易税费等费用。

4. 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只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。

5. 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。

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：海南省澄迈县人民法院；
2. 单位地址：海南省澄迈县金江镇金马大道四横西路；
3. 联系电话：0898-67668733。

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；
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

为澄迈县人民法院执行确定财产处置参考价提供服务。

四、估价对象

(一) 估价对象名称：海南省定安县环湖路美珍村东北南丽湖 1 号 43 栋 C 号房。

(二) 估价对象范围：海南省定安县环湖路美珍村东北南丽湖 1 号 43 栋 C

号房其分摊的国有土地使用权。

(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

根据委托人提供的《海南省不动产房地产结果信息一览表》，估价对象房屋登记状况信息如下：

权利人	贺娜	产权证号	房权证雷镇字第 0013641 号
房屋坐落	海南省定安县环湖路美珍村东北南丽湖 1 号 43 栋 C 号房		
共有情况	单独所有	共有权人	-
不动产单元号	169025104015GB05021F0 0300004	建筑面积	88.95 m ²
分摊建筑面积	3.59	专有建筑面积	157.7 m ²
房屋状态	现房已抵押，现房已查封		
不动产登记证明	房他证雷鸣镇字第 0004607 号		
登记机构	定安县住房保障和房产管理局		

(2) 土地权利状况

估价委托人未提供估价对象的土地使用权资料，根据房地合一原则，估价对象所分摊的国有土地使用权与应同属于房屋所有权人贺娜。

(3) 房屋他项权状况

①根据委托方提供的（2018）琼 9023 执 73 号《海南省澄迈县人民法院协助执行通知书》，估价对象海南省定安县环湖路美珍村东北南丽湖 1 号 43 栋 C 号房已被海南省澄迈县人民法院进行查封。

②根据《海南省不动产房地产结果信息一览表》，房屋抵押人为贺娜，抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额为 270000 元人民币，债权履行起止日期是 2010 年 5 月 5 日至 2030 年 5 月 5 日。除此之外，评估专业人员对估价对象的权利限制状况未作其他调查。

2. 地理位置

估价对象位于海南省定安县环湖路美珍村东北南丽湖 1 号，东、西为美珍

村，北临环湖路。海南定安南丽湖是有名的人工淡水湖，也是海南的一个省级旅游风景区。定安南丽湖与海口市相距 50 公里，与三亚凤凰国际机场有 200 公里的路程，离高速公路大约 6 公里。该区域地理位置较优越，交通较便利。

3. 区位状况

区位概况	估价对象所在的小区位于海南省定安县环湖路美珍村东北侧，南丽湖位于定安县城南 30 公里，定安南丽湖与海口市相距 50 公里，与三亚凤凰国际机场有 200 公里的路程。该区域地理位置较优越，交通较便利。
对外交通状况	估价对象社区专门配备了南丽湖往返海口的巴士。离高速公路大约 6 公里，对外交通基本便利。
人口状况	估价对象所在区域主要为本地居民，小区内居民构成以岛外休闲度假人群为主，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

由于估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，本次估价以估价对象已合法办理权属证书，且估价对象拥有合法摊的国有土地使用权面积。估价对象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，宗地内已建南丽湖 1 号别墅区。

(2) 小区状况

估价对象由 94 栋低层别墅组成，小区规模大，有露天停车场，停车位基本满足停车需要，小区绿化环境较好。小区由专门的物业管理公司统一管理，住宅物业管理及日常维修养护费 3.5 元/m². 月，水费为 3.7 元/吨，电费为 0.83 元/度。商铺物业管理及日常维修养护费 4.5 元/m². 月，水费为 4.5 元/吨，电费为 1.2 元/度。本小区户数约为 449 户，入住约为 120 户，大门口处设有保安室，配备有保安人员 24 小时值班，安保程度较好，小区内居民构成以岛外休闲度假人群为主，居民素质较高，社会治安状况良好，人文环境较好。

(3)建筑物实物状况

①公共部分

建筑结构	钢筋混凝土结构	建筑类型	低层住宅楼
总层数	1层(可分割位3层)	楼层功能	住宅
外立面装饰	防水涂料	建成时间	2011年
楼层户数分布	独户	水电计量系统	水表入户, 电表入户
消防系统	小区有消防系统	燃气系统	-
通讯系统	宽带、有线电视入户	安保系统	小区大门口处有保安值班
电梯数量及楼梯	室内有1处楼梯, 没有电梯。		

②室内部分

所在楼层	1层	房屋朝向	东西
户型布局	二厅一房一卫, 总层高约9米, 可自由分割	通风采光	较好
现状用途	住宅	使用状况	空置
环境景观	小区景观	新旧程度	八七成新
室内装修	门窗	大门为防盗门	
	内墙	现为毛坯房	
	天花		
	地面		
	厨房		
	卫生间		
	阳台		
	灯具及设备		

③维护状况

根据评估专业人员现场查勘, 表象未发现估价对象存在明显工程质量问题, 整体维护状况较好, 具体状况描述如下:

结构部分	地基基础	具备承载能力, 无不均匀沉降
	承重构件(梁、柱、 楼板、墙)	表象完好坚固
	非承重墙	砖墙完好, 预制墙板节点牢固, 拼缝处密
	屋面	防水层、隔热层、保温层完好, 排水畅通
	楼地面	整体面层基本完好平整

装饰部分	门窗	开关较灵活
	内墙	面层材料基本完好
	天花	面层材料基本完好
	地面	面层材料基本完好
设备部分	水卫	上下水管道基本畅通，接口基本完好
	电照	电线已接入
	供水供电	管道已接入

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十五日，以实地查勘日期为准，本报告价值时点为二〇一九年五月十五日。

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.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。

(三)估价委托人提供的资料

1.(2018)琼9023委89号《海南省澄迈县人民法院司法鉴定委托书》原件;

2.《海南省不动产房地产结果信息一览表》复印件;

3.(2018)琼9023执73号《海南省澄迈县人民法院协助执行通知书》复印件;

4.(2018)琼9023执73号《海南省澄迈县人民法院执行裁定书》复印件;

5.(2018)琼9023执恢96号《海南省澄迈县人民法院司法委托评估函》。

(四)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.定安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

本次估价对象为市场上常见的居住用房，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：先用比较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

成本法：估价委托人未能提供估价对象相关的土地权益、面积资料，缺乏采用成本法的基础，不宜选成本法进行计算。

假设开发法：估价对象为已经建成的住宅用房，不宜选假设开发法。

2. 本次估价宜选用的估价方法

比较法：估价对象为居住用房，根据估价对象自身特点和定安县房地产市场实际情况，以及估价对象所在区域类似的房地产买卖交易案例较活跃，宜选用比较法进行估价。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=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

以 100 为基准，可简写成为：

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

收益法：估价对象所在区域类似房地产租赁市场较活跃，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：

估价对象位于海南省定安县环湖路美珍村东北南丽湖 1 号，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住宅客观收益状况，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。确定在价值时点二〇一九年五月十五日，估价对象海南省定安县环湖路美珍村东北南丽湖 1 号 43 栋 C 号房，用途为住宅，所有权人为贺娜，建筑面积为 88.95 m²，房地产总价格为 96.04 万元，大写人民币玖拾陆万零肆佰元整，具体评估结果如下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价	113.32 万元	26.93 万元
	单价	12740 元/m ²	3027 元/m ²
评估价值	总价	96.04 万元，大写人民币玖拾陆万零肆佰元整	
	单价	10797 元/m ²	

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

评估专业人员自二〇一九年五月十五日进入估价对象进行实地查勘，并于二〇一九年五月十五日完成对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业期

二〇一九年五月十五日至二〇一九年十月二十三日。

十四、估价报告使用期限

自二〇一九年十月二十三日起至二〇二〇年十月二十二日止，共 12 个月。

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

二〇一九年十月二十三日

附 件

- 一、（2018）琼 9023 委 89 号《海南省澄迈县人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- 二、（2018）琼 9023 执恢 96 号《海南省澄迈县人民法院司法委托评估函》复印件；
- 三、估价对象现状照片及位置图；
- 四、可比实例外观照片及位置图；
- 五、《海南省不动产房地产结果信息一览表》复印件；
- 六、（2018）琼 9023 执 73 号《海南省澄迈县人民法院协助执行通知书》复印件；
- 七、（2018）琼 9023 执 73 号《海南省澄迈县人民法院执行裁定书》复印件；
- 八、估价机构营业执照复印件；
- 九、估价机构资质证书复印件；
- 十、注册房地产估价师资格证书复印件。