

房地产估价报告

估价项目：重庆市潼南区人民法院因办理龚利梅与肖佐兵民间借贷纠纷执行案件所涉及的位于海南省临高县市政大道西侧双杰蓝海国际 10 栋 1602 号的房地产价值评估

估价委托人：重庆市潼南区人民法院

房地产估价机构：海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：龙 影（注册号：4620030008）

韩 坚（注册号：4619980020）

估价报告出具日期：2020 年 3 月 31 日

估价报告编号：汇房估字（2020）第003号

防伪码:20200331502190



房地产估价报告

汇房估字(2020)第003号

估价项目名称:重庆市潼南区人民法院因办理龚利梅与肖佐兵民间借贷纠纷执行案件所涉及的位于海南省临高县市政大道西侧双杰蓝海国际10栋1602号的房地产价值评估

估价委托人:重庆市潼南区人民法院

房地产估价机构:海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师:姓名:韩坚 注册号:4619980020

姓名:龙影 注册号:4620030008

估价报告出具日期:二〇二〇年三月三十一日

致估价委托人函

汇房估字(2020)第 003 号

重庆市潼南区人民法院:

受贵院委托,我对位于海南省临高县市政大道西侧双杰蓝海国际 10 栋 1602 号的房地产价值进行了评估,为贵院办理龚利梅与肖佐兵民间借贷纠纷执行案件确定财产处置参考价提供参考依据。

经过采用比较法评估,确定估价对象在价值时点为 2020 年 3 月 24 日的房地产价值为人民币 494271 元,大写人民币肆拾玖万肆仟贰佰柒拾壹元整,单价 10038 元/平方米。

特别提示:

1、本估价报告只对估价对象在价值时点的正常房地产价值进行评估,不考虑办理产权证产生的费用以及其他可能发生的额外税费,不考虑抵押权、租赁权等他项权及司法查封、房地产代为处置等因素对估价对象价值的影响。

2、因被执行人不配合,估价人员现场未能进入估价对象内部进行查勘。根据估价委托方提供的资料结合现场查勘情况,本估价报告假设估价对象内部装修标准为毛坯房,平面布局为一房一厅一厨一卫二阳台,并以此为标准进行估价。提请报告使用者关注此事项。

评估的结果、计算过程,详见《估价结果报告》和《估价技术报告》。

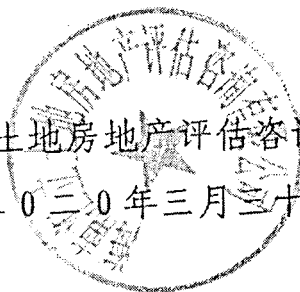
此致!

法定代表人(签字):



海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年三月三十一日



目 录

一、	估价师声明	-----	1
二、	估价的假设和限制条件	-----	2
三、	估价结果报告	-----	5
	(一) 委托估价方		(二) 受托估价方
	(三) 估价目的		(四) 估价对象概况
	(五) 价值时点		(六) 价值定义
	(七) 估价原则		(八) 估价依据
	(九) 估价方法		(十) 估价结果
	(十一) 注册房地产估价师		(十二) 实地查勘期
	(十三) 估价作业期		
四、	估价技术报告	-----	10
	第一部分		估价对象描述与分析
	第二部分		市场背景描述与分析
	第三部分		估价对象最高最佳使用分析
	第四部分		估价方法适用性分析
	第五部分		分析测算过程
	第六部分		估价结果确定
五、	附件	-----	31

估价师声明

我们郑重声明:

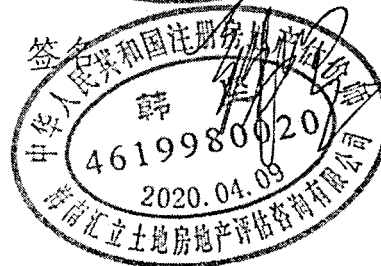
- 1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及与估价利害关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、本公司估价人员已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

6、注册房地产估价师:

龙 影 注册号: 4620030008



韩 坚 注册号: 4619980020



估价的假设和限制条件

一、本估价报告结果基于以下假设

1、一般假设

- 1.1、估价对象产权人合法取得房屋所有权及相应分摊的土地使用权，已缴纳完约定的房款及相关费用；
- 1.2、估价对象工程质量合格，在设定用途条件下得到或将得到最有效利用；
- 1.3、估价委托方提供的估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的；
- 1.4、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
- 1.5、估价对象的使用方式和程序符合价值时点执行的国家法律、法规和相应的技术规范的规定；
- 1.6、估价人员现场查勘时间为2020年3月24日，本估价报告假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与现场查勘日的状况相同。

2、未定事项假设

2.1、估价对象尚未办理《房屋所有权证》，本次估价采用的建筑面积来源于估价委托人提供的《临高县商品房买卖合同》[编号：LGL000011508]中记载的建筑面积；

2.2、估价对象尚未办理《房屋所有权证》。根据估价委托人提供的《临高县商品房买卖合同》[编号：LGL000011508]中记载的内容，估价对象买受人为肖佐兵。本估价报告假设估价对象房屋所有权属于肖佐兵；

根据估价委托人提供的资料及实地查勘了解，估价对象为商品住房，尚未办理分割的分户土地使用证、房屋产权权属登记。根据房地合一原则，本估价报告假设估价对象所应分摊的土地使用权同属于房屋所有权人肖佐兵。

3、背离事实假设

本估价报告无背离事实假设。

4、不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

因被执行人不配合，估价人员现场未能进入估价对象内部进行查勘。根据估价委托方提供的资料结合现场查勘情况，本估价报告假设估价对象内部装修标准为毛坯房，平面布局为一房一厅一厨一卫二阳台，并以此为标准进行估价。若实际与本报告陈述不同，并对估价结论产生影响时，估价结论应作相应调整。

二、需要特别说明的事项

1、本估价报告中估价对象的建筑面积根据估价委托人提供的《《临高县商品房买卖合同》[编号：LGL000011508]中记载的面积为准，最终以不动产登记中心核定为准；

2、本估价报告中所依据的《临高县商品房买卖合同》[编号：LGL000011508]等产权证明文件由估价委托人提供，其真实性由估价委托人负责；鉴定人员不承担与鉴定对象所涉及产权有关的任何法律事宜；

3、估价对象为商品住房，尚未办理分割的分户土地证和房产权属登记。估价对象房地产的相关信息系根据估价委托人提供的《临高县商品房买卖合同》[编号：LGL000011508]等资料的内容确定，最终产权情况以不动产登记中心登记为准；

4、根据估价委托人提供的估价对象相关资料，估价人员无法确定估价对象是否设定抵押权、租赁权等他项权利；

5、本估价报告结果中单价的计价面积为建筑面积；

6、根据估价人员向估价对象所在的双杰蓝海国际小区物业管理公司了解，截止 2020 年 3 月份，估价对象产权人尚欠缴物业管理费 1063.55 元，具体欠款数额以物业公司函告为准，本报告估价结果未扣减该款项。提请报告使用者关注此事项；

7、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于可观察和接触到的部分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分无法实地确认，若实际情况与报告陈述不同，则估价结论应作相应调整；

8、本估价报告的估价结果是基于前述估价假设，若估价假设与实际情况不符，并对估价结果产生影响时，应对估价结果进行相应调整或重估。

三、本估价报告未考虑以下因素对估价结果的影响

1、本估价报告假设转让方和受让方均按规定的税收缴纳义务分别纳税，税费均为价外另行缴纳，本估价报告结果不考虑税费转嫁因素对估价对象价值的影响；

2、根据估价目的，本估价报告不考虑产权人可能存在的其他债权债务关系对估价对象价值的影响；

3、本估价报告只对估价对象在价值时点的正常房地产价值进行评估，不考虑抵押权、租赁权等他项权及司法查封、房地产代为处置、产权交易等事项可能发生的其他额外应支付的税费等因素对估价对象价值的影响。

四、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告的价值时点为 2020 年 3 月 24 日，有效期为壹年，有效期从提交估价报告之日起算，随着时间的推移、政策或市场的变化，估价结果应作相应调整；

2、在报告有效期内如果估价对象确定的产权登记状况和实体状况、建筑面积等相关数据发生变化，估价结果应做相应调整；

3、本估价报告专为重庆市潼南区人民法院办理龚利梅与肖佐兵民间借贷纠纷执行案件确定财产处置参考价提供参考依据，评估结果并不能等同于是必然的交易价格，不能作为其他目的使用；

4、本估价报告必须完整使用，任何违规使用本估价报告造成不良后果的，责任自负；给估价机构造成不良影响的，估价机构保留依法追究其法律责任的权利；

5、本估价报告所披露的估价对象的权属仅限于估价委托人提供的产权资料为准。本报告对其权属不作认定，注册房地产估价师不对估价对象的法律权属提供担保，也不负担对估价对象的法律权属及其证明资料进行核实的责任，报告使用者应特别关注此事项的影响，由此引起的后果自负；

6、本估价报告的使用权归估价委托人所有，估价机构对估价结果有解释权，未经估价单位许可，不得提供给其他单位和个人，不得公布于公开媒体。

估价结果报告

一、估价委托人：重庆市潼南区人民法院

地址：重庆市潼南区兴潼大道 38 号

联系电话：(023) - 44598082

邮编：402660

二、房地产估价机构：海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

机构地址：海口滨海大道南侧宝华酒店二期 1 号商住楼 A 座 1907 房

估价机构资质：

1、房地产估价备案等级：贰级

备案证书编号：(2018)琼建审房估证字第 2018 号

资格证书获得时间：2006 年 9 月 26 日

备案时间：2018 年 5 月 3 日

备案证书有效期：2021 年 5 月 3 日

2、土地估价资质：A 级（在全国范围内从事土地评估业务）

机构注册证书号：A 201146008

机构备案编号：2019460023

备案日期：2019 年 8 月 1 日

法定代表人：韩坚

联系电话：(0898) - 68512669、68520909、13907692769

传真：0898 - 68520909

邮政编码：570125

电子信箱：hnhuili@sohu.com

三、估价目的：为重庆市潼南区人民法院办理龚利梅与肖佐兵民间借贷纠纷执行案件确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象概况

1、估价对象所处的地理位置

估价对象所在的双杰蓝海国际小区位于海南省临高县临城镇市政大道与文澜大道交汇处的西北侧，东距文澜江约 300 米，北距大海约 8000 米。小区

的具体四至为：东临市政大道，南临约 15 米宽道路（小区入口道路），西至临高县体育公园，北临文澜大道。所在区域属于临城镇的建成新区，城市基础设施较完备，社会服务配套设施较完善，交通较便利，地理位置较优越。

2、估价对象的规模及用途状况

估价对象所在的双杰蓝海国际小区是一个分期建设的商住小区，定位为集商业、办公、居住为一体的现代商住小区。项目总占地面积约 87 亩，总建筑面积约 20 万平方米，主要分为两个区域：一个是商业及住宅为一体的商住小区，占地面积是 76 亩；二是酒店，占地面积 11 亩。商住小区分两期建设，一期是 1#、7#、8#、9#、10#楼；二期是 2#、3#、4#、5#、6#楼。

现阶段一期建设基本完成，1#、9#、10#楼及临街的商铺已交付使用，7#、8#楼正在销售之中，但小区的内部环境尚未建成。1#楼楼高为地上 26 层；9#、10#楼楼高为地上 17 层、地下 1 层，均为商住楼，临街商铺为 2-4 层高。

估价对象所在的 10#楼为 T 型布局，标准层三梯 12 户。估价对象为位于第 16 层的 1602 房，建筑面积为 49.24 平方米，平面布局为一房一厅一厨一卫二阳台，设计用途为住宅，目前处于闲置未使用状态。

3、估价对象的产权状况

3.1、房屋所有权状况

根据估价委托人提供的《临高县商品房买卖合同》[编号：LGL000011508]中记载的内容，估价对象买受人为肖佐兵，则估价对象房屋所有权属于肖佐兵。

3.2、土地使用权状况

根据估价委托人提供《临高县商品房买卖合同》[编号：LGL000011508]中记载的内容，估价对象所在小区占用地土地使用权面积为 57038 平方米，土地用途为商住用地，已办理《国有土地使用权证》，证号为临国用（2012）第 014 号，土地使用权年限自 2012 年 7 月 6 日至 2082 年 6 月 17 日止，至价值时点尚可使用年限约 62 年。

估价对象尚未办理分割的分户《国有土地使用证》，根据房地合一原则，本估价报告假设估价对象所应分摊的土地使用权同属于房屋所有权人肖佐兵。

3.3、他项权状况

3.3.1、抵押权

根据估价委托人提供的相关资料，估价人员无法确定估价对象是否设定抵押权。

3.3.2、租赁权

由于估价委托人未提供与租赁权相关的房屋租赁合同等资料，估价人员对于估价对象是否设定租赁权的情况不了解。

4、估价对象的建筑结构及装修标准

根据估价人员现场查勘和调查，估价对象所在建筑物的建筑结构为框剪结构，整体朝向为南北向。估价对象位于建筑物东南角，为东南朝向。外墙面为真石漆喷涂，内部为毛坯房。具体装修状况如下：

估价对象装修标准状况表

表-1

项 目	装修状况
估价对象自用部分	户内：地面为水泥砂浆；内墙面为水泥砂浆；天棚为素混凝土楼板； 阳台：地面为水泥砂浆；铁栏杆装玻璃栏板； 门：入户门为美心牌普通防盗门，阳台为铝合金框玻璃推拉门，其他预留门洞； 窗：铝合金框玻璃窗； 其他卫浴、电器等设备尚未配备，预留水电、燃气、门禁、电视等入户接口。
所在建筑物公共部分	电梯厅及公共走道：地面为地砖；墙面瓷砖贴面到顶；天棚为石膏板吊顶； 公共楼梯：地面为水泥砂浆；墙面、天棚为一般涂料； 电梯：设三部三洋牌电梯； 供水、排水：二次供水设施；PVC 落水管，明管铺设； 供电：市政供电，备有应急发电设施； 消防：每层设 4 个消火栓箱。

5、估价对象工程质量及使用维护状况

根据估价人员现场勘查和调查，估价对象约于 2015 年建成，表象未发现估价对象存在明显工程质量问题，整体维护状况一般，具体状况如下：

维护状况表

表-2

结构和楼地面部分	装饰部分	设备部分
地基基础：具备承载能力，未发现不均匀沉降 承重构件：表象完好坚固 非承重墙：表象墙体完好 屋面：未发现渗漏，防水层基本完好，排水设施畅通 楼地面：结构层表象完好	门窗：开关灵活 外墙：面层材料完好 内墙：面层完好 天棚：面层完好 地面：面层完好 公共部分：地砖及水泥砂浆地面完整，墙面、天棚材料完好	水卫：公共管道畅通，户内设施尚未安装 电照：公共照明装置基本完好，户内尚未安装 供电、供水设施：公共水电设施可正常使用，户内尚未安装 消防设施：消火栓箱内配套备件完整，可正常使用

五、价值时点：2020 年 3 月 24 日

六、价值类型：价值标准采用公开市场标准，价值内涵为房地产市场价格（包含建筑物及相应分摊的土地使用权价值），单价的计价面积为建筑面积。

七、估价原则：本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：指在中立的立场上，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：指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：指估价结果是在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：指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、最高最佳利用原则：指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。

八、估价依据

1、法律法规及规范性资料

1.1、法律、法规及政策文件

1.1.1、《中华人民共和国土地管理法》（1998年中华人民共和国主席令第8号发布，自1999年1月1日起施行，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

1.1.2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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，并于2019年8月修改）；

1.1.3、《中华人民共和国物权法》（2007年中华人民共和国主席令第62号发布，自2007年10月1日起施行）；

1.1.4、《中华人民共和国城乡规划法》（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）；

1.1.5、《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46号发布，自2016年12月1日起施行）；

1.1.6、《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于1999年修订；2018年4月3日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议通过第五次修正，自2018年4月3日起施行）；

1.1.7、其他相关法规及政策文件。

1.2、技术资料及规范

1.2.1、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

1.2.2、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

2、由估价委托人提供的资料

2.1、《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》[(2019)渝潼法委评字第 65 号]；

2.2、《临高县商品房买卖合同》[编号：LGL000011508]复印件。

3、由估价人员调查取得的资料

3.1、估价人员现场查勘记录、照片；

3.2、估价人员市场调查得到的房屋交易资料。

九、估价方法

本次估价采用比较法对估价对象进行评估。

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。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，在充分了解、认真分析有关资料的基础上，结合目前的市场状况和估价对象的实际情况，采用科学的估价方法，经过分析测算，确定估价对象在价值时点为 2020 年 3 月 24 日的房地产价值为人民币 494271 元，大写人民币肆拾玖万肆仟贰佰柒拾壹元整，单价 10038 元/平方米。

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	签名日期
龙影	4620030008	2020年3月31日
韩坚	4619980020	2020年3月31日

十二、实地查勘期：2020年3月24日至2020年3月24日。

十三、估价作业期：2020年3月24日至2020年3月31日。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年三月三十一日

估价技术报告

第一部分 估价对象描述与分析

一、区位状况分析

1、位置

1.1、地理位置

估价对象所在的双杰蓝海国际项目坐落于海南省临高县江北片区，地处临高县临城镇核心区的东北部，处于临高县规划中澜江新城区的沿文澜江滨江景观带与江北居住片区相交接的部位。估价对象位于市政大道与文澜大道交汇处的西北侧，东距文澜江约 300 米，北距大海约 8000 米，所在区域基础设施完备，社会服务配套设施较完善，交通较便利，地理位置较优越。

1.2、楼号及楼层

估价对象位于双杰蓝海国际小区一期建设完工的五栋住宅楼中的第 10# 楼，总楼高为地上 17 层、地下 1 层。估价对象为 1602 号房，位于第 16 层，处于较高楼层，楼层位置较好。

1.3、朝向

估价对象所在的建筑物整体朝向为南北朝向，从房屋的日照、采光、节能、通风等角度考虑，朝向合理。

估价对象位于建筑物的东南角，主朝向为朝东南，朝向较好。

2、区位概况

临城镇是海南省临高县城镇，位于临高县的中部，文澜江的中下游，东濒北部湾，西至加来农场，北接博厚镇，南邻波莲镇，是临高县政治、经济、文化中心。全镇面积 164.4 平方公里，海岸线 10 公里。具有集沿海、平原、小丘陵地理的多样化土地资源，可耕作土地面积达 74177 亩。

估价对象位于临城镇老城区向北扩张的新建区，与规划中的文澜新城相接。8.9 平方公里的文澜新城既连接老城区，又连接滨海新区，形成三位一体城市建设格局，拉动整个城市建设的框架，加快城市化进程，打造城市建设样板，不仅增加了城市的美誉度和吸引力，还会拉动临高产业经济的发展。

3、繁华程度

3.1、商业设施

估价对象位于临城镇向北扩建的新城区，南距临城镇商业中心区约 3.5 公里，商业设施主要以各小区沿街而设的中小型商铺为主，配套率较高但等级一般，现阶段商家入驻率较低，整体繁华程度一般。

3.2、商务

估价对象所在区域以休闲养生度假为主的住宅为主，商务设施配套较少。

3.3、农贸市场

估价对象距临城西门农贸市场约 4000 米，所在区域仅有小型农副产品超市提供日常所需，生活条件基本便利。

4、交通条件

4.1、道路通达度

估价对象 1000 米半径范围内有市政大道、文澜大道及临昌路等 3 条主要道路，区域内路网建设正在不断完善中，路面质量较好，道路通达度较好。

市政大道 —— 城区内道路起于临城镇 3 号桥，终点与金澜大道相交，全长约 4685 米，道路红线宽度为 33m，按城市主干道 III 级标准设计，双向 4 车道，沥青混凝土路面；

文澜大道 —— 临高县市政大道一期终点至临城至美夏公路，采用城市主干道 III 级标准设计，全长约 5 公里，红线宽度为 37 米，双向 4 车道，为混凝土路面；

临昌路 —— 原为 311 县道，道路红线 9 米宽，是临高县城通往临高角旅游区的主要道路。该路城区路段为城市次干道，道路规划红线 30 米，双向 4 车道，已按规划建成。

3.2、公交便捷度

目前仅有由临城镇至碧桂园的 3 号线公交车经过，可在凭海临江花园站上下车，但车次较少，公交便捷度相对较差。

3.3、对外交通便利度

估价对象距海口市美兰国际机场约 95 公里；距临高高铁南站约 12 公里；距临高县汽车站约 3.5 公里，距 G98 环岛高速公路美台互通口约 12 公里。对外交通主要以公路交通为主，对外交通便利度一般。

5、城市基础设施配套

估价对象所在区域城市基础设施如供水、供电、排雨、排污、电讯、燃气等已经完备，设施等级及配套率高。

供水 —— 估价对象所在区域由临高水厂供水，供水系统呈循环状，供水能满足要求，达到规划设计标准，接管便利；

供电 —— 由南方电网海南公司供电，区域内有变电站，估价对象所在小区所临道路边有供电电缆经过，电力供应充足，接线便利；

通讯 —— 估价对象所在区域有通讯电缆经过，中国移动、中国电信及中国联通网络信号已全覆盖，通讯方便快捷，达到规划设计标准，装机容量充足；

排水（雨、污） —— 估价对象所在区域沿道路建有排水管网，实行雨污分流，雨水收集后排入主干道雨水管道，污水收集汇入市政污水系统送至污水厂集中处理后排放；

燃气 —— 估价对象所在区域燃气管道已经铺设，达到规划设计标准，供气充足。

6、社会服务设施配套

估价对象社会服务设施配套基本齐全，设施等级较高，生活居家基本便利。

公园休闲绿地 —— 估价对象东距文澜江约 300 米，1000 米距离内有三友公园、临高八景之一百仞滩及滨江公园健康主题公园、体育公园等，休闲绿地较多；

学校 —— 估价对象所在区域 1500 米范围内有澜江小学、临高县第二中学、临高县第二思源实验学校、临高县中等职业技术学校及临高海之南幼儿园等多家公私立幼儿园；

银行邮电网点 —— 银行、邮政及通讯营业网点主要集中在 2 公里外的主城区；

文体娱乐健身设施 —— 估价对象所在小区西侧紧临临高县体育公园，各类体育运动场地及设施配套齐全；

医疗卫生设施 —— 区域内有临高县人民医院，医疗卫生设施配套等级较高，就医条件便利。

7、环境质量

7.1、自然条件

7.1.1、气候条件

临高县地属琼北台地，地势平缓，自南向北缓慢倾斜。县境内高温多雨，光照充足，属于热带季风气候。年平均气温 23—24℃，1 月份平均气温 16.9℃，7 月份平均气温为 28.3℃。年平均雨日为 135.9 天，降雨量为 1417.8 毫米。

7.1.2、工程地质条件

估价对象所在区域地处琼北台地，地形整体基本平缓，地势海拔高度在 21~24 米之间，大部分土地属玄武岩风化发育而成的红壤上，场地内未发现影响场地稳定的断裂构造，场地稳定，工程地质状况较好，较适宜建设。

根据《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015)，估价对象所在区域属 7 度地震设防区。

7.2、环境状况

7.2.1、卫生环境

估价对象所在区域有文澜江经过，北距大海约 8 公里，没有水体、大气等污染源，视线景观较好，空气质量好，整体卫生环境较好。

7.2.2、人文环境

估价对象所在区域为临城镇北扩的新建区，已建成凭海临江、琉金岁月、衍宏澜江首府、德元·水岸澜庭、楼厦·澜江月等大型商品房住宅小区，人口构成基本为机关、企事业单位人员、度假养生的居民及一些外来务工者，整体人文环境较好。

8、人口聚集状况

2018 年末临高县总人口 51.5 万人，全县陆地总面积 1317 平方公里，平均人口密度较低。估价对象所在区域以休闲度假、外地购房养生过冬人员为主，人口流动受季节性影响较大，区域人口密度较稀疏。

二、实物状况分析

1、土地使用权状况

1.1、土地面积

根据估价委托人提供的《临高县商品房买卖合同》[编号：LGL000011508]

的记载内容,估价对象所在小区占用的土地使用权面积为 57038 平方米,用地面积适中,有利于规划利用。

因估价对象尚未办理分户的《国有土地使用证》,因此,对估价对象分摊的土地面积不清楚。

1.2、土地形状

根据现场实地查勘,按小区规划占地情况显示,估价对象所在小区商用地部分占用的宗地形状为基本规则的长方形,土地形状对小区的规划利用较为有利。

1.3、地形、地势、地质条件

估价对象所在小区占用宗地的地形基本平坦,地势与外部路面持平,地基承载力一般,地表工程地质条件一般。

1.4、宗地临路、临海、临河、临山状况

估价对象所在小区占用的宗地东临市政大道,北临文澜大道,均为红线宽度 30 米以上的主干道,临路状况较好。东距文澜江约 300 米,北距大海约 8000 米,临河状况较好。

1.5、宗地开发程度

估价对象所在小区占用的宗地红线外已开发达到六通,宗地内地面平整,已经开发建设,设施配套较完备,宗地开发程度较高。

2、建筑物状况

2.1、小区规模与环境

估价对象所在的双杰蓝海国际小区是一个分期建设的商住小区,项目总占地面积约 87 亩,总建筑面积约 20 万平方米,主要分为两个区域:一个是商住小区,占地面积 76 亩;另一个是酒店,占地面积 11 亩。商住小区分两期建设,一期是 1#、7#、8#、9#、10#楼;二期是 2#、3#、4#、5#、6#楼。

现阶段一期建设基本完成,1#、9#、10#楼及临街的商铺已交付使用,7#、8#楼正在销售之中。1#楼楼高为地上 26 层;9#、10#楼楼高为地上 17 层、地下 1 层。小区的内部环境尚未形成,绿化植被较少,卫生状况较好,小区物业管理到位,整体居住环境较好。

2.2、设施设备配套

小区规划配套有地面及地下停车位、游泳池及休闲场地,停车位能满足需求,小区配套设施基本完善;

估价对象所在建筑物的设备配套: 供电系统配备高低压配电系统, 由市政电网供电, 备有应急发电系统; 供水系统管道安装入户水表, 由市政供水及楼顶水池二次供水; 排水系统的室内管网为 PVC 排水管, 统一排入室外排水管网; 天然气已铺设管网, 安装到户; 弱电系统的电话、宽带、电视网线安装到户; 垂直交通系统为三部三洋牌电梯; 消防系统为每单元每层设四个消火栓箱; 设备配套完善, 等级较高。

2.3、建筑规模

估价对象所在的双杰蓝海国际 10#楼, 楼高为地上 17 层、地下 1 层, 标准层每层三梯 12 户。

估价对象为 10#楼第 16 层的 1602 房, 建筑面积为 49.24 平方米, 面积较小, 属于住宅市场需求的主流户型。

2.4、建筑结构

估价对象为钢混混凝土框剪结构, 结构抗震性能好。

2.5、装饰装修

估价对象所在建筑物公共部分为中档装修, 户内为毛坯房, 尚未装修。

2.6、空间、平面布局

估价对象所在的 10#楼位于小区入口处的西侧, 建筑形状呈 T 形, 每层 12 户沿 T 形内走廊左右布局。估价对象 1602 号房处于建筑物的东南角, 朝向东南。内部平面布局为一房一厅一厨一卫二阳台, 功能布局基本合理, 适用性较好。

2.7、建筑功能

建筑功能包括防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等。经现场实地查勘, 估价对象有东侧、南侧两个采光面, 外部无建筑遮挡, 整体通风采光条件较好, 其他建筑功能基本具备, 无不良因素影响。

2.8、外观设计

估价对象所在建筑物的外观设计整体造型简洁, 色彩偏暗, 与周边环境基本协调。

2.9、视线景观

估价对象位于第 16 层, 视线开阔, 可观远处江景, 整体视线景观条件较好。

2.10、新旧程度

估价对象所在建筑物约于 2015 年建成，至价值时点已使用约 5 年，相对于钢混结构房屋的一般设计使用年限，尚可使用年限约为 55 年，结构完好；经现场实地查勘，估价对象内部为毛坯房，尚未进行内部装修，维护保养状况一般，属完好房，整体成新度较高。

三、权益状况分析

1、用途

根据估价人员现场勘查，估价对象设计为住宅，尚未进行内部装修，现状闲置未使用。

2、规划条件

近年来，临高县紧密对接全省“三区一中心”战略定位，围绕“海南重要的海洋渔业基地、海南西部热带现代农业基地”的发展定位，重点发展海洋渔业、热带特色高效农业、文化旅游、观光旅游、飞机维修等产业，促进临高县全面协调可持续发展。临高县临城镇实施行政中心北迁，规划兴建文澜新城，大力推进文澜江两岸向入海口方向延伸扩建临城新城区工程，加快临城郊区城乡一体化开发建设，将形成以文澜江为轴心的大城区的基本框架，临城城区将扩大两倍。

估价对象所在区片北接规划建设中的文澜新城，文澜新城功能定位为临高县的政治、文化、教育、体育、展览中心，临高县城标志性的景观节点，城市与自然和谐共生的优质生态组团，涵养生态、着眼宜居的宜居组团。随着文澜新城区的开发建设，各项基础设施和社会服务设施的逐步完善，将迎来更大的发展机会，估价对象土地升值潜力大。

3、所有权及使用权状况

根据估价委托人提供的《临高县商品房买卖合同》[编号：LGL000011508]的内容，估价对象买受人为肖佐兵，则估价对象房屋所有权属于肖佐兵，尚未办理不动产权证。

根据房地合一原则，估价对象房屋所应分摊的土地使用权与房屋所有权同属于肖佐兵。

4、共有情况

根据估价委托人提供的《临高县商品房买卖合同》[编号：LGL000011508]

的内容,估价对象房屋所有权属于肖佐兵单独所有。

5、用益物权设立情况

根据估价委托人提供的资料及现场实地查勘了解,未发现估价对象设立用益物权。

6、担保物权设立情况

由于估价委托人未提供关于估价对象的抵押、担保等情况的资料,估价人员对其具体抵押情况不了解。

7、租赁或占用情况

由于估价委托人未提供估价对象的相关房屋租赁合同等资料,估价人员对其是否有租赁情况不了解。

8、拖欠税费情况

根据估价人员向估价对象所在的双杰蓝海国际小区物业管理公司了解,截止 2020 年 3 月份,估价对象产权人尚欠缴物业管理费 1063.55 元,具体欠款数额以物业公司函告为准。

除此之外,估价人员对于估价对象在价值时点是否有其他拖欠税费的情况不了解。

9、查封等形式限制权利情况

根据估价委托人提供的资料和现场查勘情况,估价人员对于估价对象是否有被法院查封的情况不了解。

10、土地使用期限

根据估价委托人提供的《临高县商品房买卖合同》[编号: LGL000011508]中记载的内容,估价对象所在小区的土地使用权年限自 2012 年 7 月 6 日至 2082 年 6 月 17 日止,至价值时点土地尚可使用年限约 62 年。

第二部分 市场背景描述与分析

一、国家宏观经济运行及调控政策概述

1、经济总体运行概况

当前中国经济增速从过去的平均约 10% 降至 7% 左右。转型期的中国经济新常态除了人口结构变化等中长期结构性因素导致的潜在增长率下移外,也受经济周期因素的影响。

2018年国内生产总值900309亿元,按可比价格计算,比上年增长6.6%,实现了6.5%左右的预期发展目标。分季度看,一季度同比增长6.8%,二季度增长6.7%,三季度增长6.5%,四季度增长6.4%。分产业看,第一产业增加值64734亿元,比上年增长3.5%;第二产业增加值366001亿元,增长5.8%;第三产业增加值469575亿元,增长7.6%。

初步核算,2019年全年国内生产总值990865亿元,按可比价格计算,比上年增长6.1%,符合6%-6.5%的预期目标。分季度看,一季度同比增长6.4%,二季度增长6.2%,三季度增长6.0%,四季度增长6.0%。分产业看,第一产业增加值70466.7亿元,第二产业增加值386165.3亿元,第三产业增加值534233.1亿元。

2、2020年中央经济工作的总体要求

2020年经济工作的总体要求:要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神,坚决贯彻党的基本理论、基本路线、基本方略,增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”,紧扣全面建成小康社会目标任务,坚持稳中求进工作总基调,坚持新发展理念,坚持以供给侧结构性改革为主线,坚持以改革开放为动力,推动高质量发展,坚决打赢三大攻坚战,全面做好“六稳”工作,统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定,保持经济运行在合理区间,确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官。

3、2020年中央经济工作的主要任务

2020年中国经济工作有六大任务:坚定不移贯彻新发展理念;坚决打好三大攻坚战;确保民生特别是困难群众基本生活得到有效保障和改善;继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策;着力推动高质量发展;深化经济体制改革。

4、2020年国家宏观调控政策

2020年宏观调控政策:健全财政、货币、就业等政策协同和传导落实机制,确保经济运行在合理区间。要巩固和拓展减税降费成效,大力优化财政支出结构,进一步缓解企业融资难融资贵问题,多措并举保持就业形势稳定。要依靠改革优化营商环境,深化简政放权、放管结合、优化服务。要制定实施国企改革三年行动方案,提升国资国企改革综合成效,优化民营经济发展环境。要推

动实体经济发展，提升制造业水平，发展新兴产业，促进大众创业万众创新。要强化民生导向，推动消费稳定增长，切实增加有效投资，释放国内市场需求潜力。要推进更高水平对外开放，保持对外贸易稳定增长，稳定和扩大利用外资，扎实推进共建“一带一路”。要加强污染防治和生态建设，加快推动形成绿色发展方式。要扎实做好民生保障工作。

5、中国房地产概况

2018年，全国全年房地产开发投资120264亿元，比上年增长9.5%。其中住宅投资85192亿元，增长13.4%；办公楼投资5996亿元，下降11.3%；商业营业用房投资14177亿元，下降9.4%。全年全国棚户区住房改造开工626万套，基本建成511万套。年末商品房待售面积52414万平方米，比上年末减少6510万平方米。其中，商品住宅待售面积25091万平方米，减少5072万平方米。

2019年，全国房地产开发投资132194亿元，比上年增长9.9%，其中，住宅投资97071亿元，增长13.9%。房地产开发企业房屋施工面积893821万平方米，比上年增长8.7%；房屋新开工面积227154万平方米，增长8.5%；房屋竣工面积95942万平方米，增长2.6%；商品房销售面积171558万平方米，比上年下降0.1%；商品房销售额159725亿元，增长6.5%；商品房待售面积49821万平方米。

二、海南省经济和社会发展概况

1、海南省经济发展概况

1988年4月13日，第七届全国人民代表大会第一次会议通过撤销广东省海南行政区，设立海南省，建立经济特区。海南省成为中国最南的省份，也是唯一的热带岛屿省份，经济在全国31省市中相对落后，但发展速度强劲，从地区生产总值看，海南从建省到2006年突破1000亿元，用了18年；到2010年突破2000亿元，用了4年；2013年突破3000亿元；2014年突破3500亿元；2016年突破4000亿元。

2018年海南省政府坚持稳中求进的工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，稳步推进海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设，全省经济运行总体平稳、稳中提质，全面深化改革开放实现良好开局。全省地区生产总值完成4832.05亿元，比上年增长5.8%。按三次产业划分，第

一产业增加值 1000.11 亿元, 增长 3.9%; 第二产业增加值 1095.79 亿元, 增长 4.8%; 第三产业增加值 2736.15 亿元, 增长 6.8%。

2019 年全省地区生产总值完成 5308.94 亿元, 按可比价格计算, 比上年增长 5.8%。按三次产业划分, 第一产业增加值 1080.36 亿元, 增长 2.5%; 第二产业增加值 1099.04 亿元, 增长 4.1%; 第三产业增加值 3129.54 亿元, 增长 7.5%。

2、海南房地产发展概况

2016 年以来, 在省委省政府出台“两个暂停”政策调控下, 海南房地产开发投资及开发建设增速持续回落, 商品房销售面积保持高速增长, 待售面积持续减少, 去库存成效明显, 企业开发资金保障有力。

2018 年以来, 海南房地产开发投资结构不断优化: 一是按照省政府调控房地产的要求, 除保障性住房及面对本地居民销售的自住型商品住宅、共有产权住宅外, 停止批准小户型商品住宅建设, 降低小户型住宅的比重, 小户型住宅投资有所下降。二是大户型住宅投资大幅增长, 商品房投资结构进一步优化。三是经营性地产投资快速增长, 办公楼和商业营业用房投资快速增长。

受全域限购政策影响, 全省房地产开发投资呈现不断回落态势。2018 年, 全年全省房地产业完成增加值 389.66 亿元, 比上年下降 12.0%。全年房地产项目房屋施工面积 9574.56 万平方米, 增长 0.1%; 房地产竣工面积 1186.81 万平方米, 下降 6.3%; 销售面积 1432.25 万平方米, 下降 37.5%; 销售额 2083.29 亿元, 下降 23.2%。全年全省城镇保障性住房新开工 1.39 万套, 占年度计划的 102.2%。城镇保障性住房基本建成 1.65 万套。农村危房改造 2.86 万户, 占年度计划的 114.6%, 改造面积 205.73 万平方米; 其中, 竣工 2.79 万户, 占全年计划的 111.7%, 竣工面积 200.92 万平方米。

2019 年房地产开发投资占比和规模实现双降。全年全省房地产开发投资下降 22.1%, 全省房屋销售面积 829.34 万平方米, 比上年下降 42.1%, 房屋销售额 1275.76 亿元, 下降 38.8%。

3、海南房地产政策

2016 年, 为保护生态环境资源, 鼓励住房消费, 加强房地产市场调控, 积极消化房地产库存, 促进房地产市场平稳健康发展, 海南省人民政府出台了加

强房地产市场调控政策：暂停办理新增商品住宅（含酒店式公寓）及产权式酒店用地审批，暂停新建商品住宅项目规划报建审批。

2017 年，继续深化“两个暂停”政策，实行商品住宅建设总量调控和加强土地供应管理。永久停止五指山、保亭、琼中、白沙四个中部生态核心区市县开发新建外销房地产项目；全省海岸带可开发的一线土地、新批填海土地严禁用于开发商品住宅；生态红线区周边要严格控制商品住宅开发；工业开发区、工厂、机场、公路、铁路等周边可能影响居住环境质量区域，严格控制商品住宅开发；停止批准套型建筑面积在 100 平方米以下（含 100 平方米）的商品住宅建设等。

2018 年初，为全面贯彻党的十九大精神和《中共海南省委关于进一步加强生态文明建设谱写美丽中国海南篇章的决定》，提出了按照“总量锁定、增量递减、存量优化、效益提高”的基本要求，实行建设用地总量和强度双控制度；发展住房租赁市场，建立租购并举的住房制度；有序开发商品住宅，促进房地产业转型发展。

2018 年 3 月 30 日，为遏制投机性购房，稳定市场预期，保持海南房地产市场平稳健康运行，出台了“房八条”：限制投机性购房，非本省户籍居民家庭在我省范围内只能购买 1 套住房。五指山、保亭、琼中、白沙 4 个中部生态核心区市县建设的商品住宅只能面向本市（县）居民家庭销售。非本省户籍居民家庭在我省购买住房，申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于 70%。自取得不动产权证之日起 5 年内禁止转让；商品住宅价格备案后，6 个月内不得调高备案价格等。

2018 年 4 月 16 日、22 日，为贯彻落实《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》有关要求，相继出台了多项房地产政策，实行最严格的节约用地制度，实施建设用地总量和强度双控行动，确保海南建设用地总量在现有基础上不增加。建设用地供应向建设自由贸易试验区和中国特色自由贸易港亟需的基础设施、产业发展、社会发展、民生需求等倾斜，大幅减少直至停止供应外销商品住宅项目用地。实行严格的限购政策，在已出台限购政策的基础上，实施全域限购。

2019 年 3 月 28 日，省住房城乡建设厅、省自然资源和规划厅联合下发《关于做好 2019 年房地产市场调控有关工作的通知》。提出要树立“全省一盘棋”

的思想,加强住房建设总量管控和年度计划管控,各市县年度住房建设要按计划进行报批报建,不能各自为政。对存量商品住房较大的市县,原则上暂停商品住房土地出让和规划报建。严格控制商品住房增量,尚未取得规划许可证的商品住房项目,暂缓办理规划许可手续;严格管理已取得规划许可证但尚未取得施工许可证的商品住房项目,由各市县根据省住房城乡建设厅、省自然资源和规划厅下达的 2019 年住房实施计划安排建设。积极消化存量商品住房,公租房等保障性住房、棚改安置住房和人才住房建设与存量商品住房消化有机结合,实现供需平衡。

三、临高县概况

1、自然位置

临高县位于海南岛西北部,地处北纬 $19^{\circ}34' - 20^{\circ}02'$,东经 $109^{\circ}3' - 109^{\circ}53'$ 。东邻澄迈县,西南与儋州市接壤,西北濒临北部湾,北濒琼州海峡,与雷州半岛隔海相望。全境东西宽 34 公里,南北长 47 公里,海岸线长 114.7 公里,有 11 处港湾,有金牌、新盈、调楼、黄龙等天然优良港口,浅海滩涂面积 5333 公顷,发展海水养殖条件优越,海洋捕捞业发达,是全省重要的渔业生产县。

2、行政区划状况

临高县辖 10 个镇、1 个农场(加来农场)、2 个开发区(金牌港经济开发区、临高角旅游度假开发区),176 个村(居)委会、880 个自然村。行政区域土地面积 1317 平方公里,县政府驻临城镇,距省会海口市 83 公里。截至 2018 年 8 月,全县总人口 51.5 万人。

3、经济发展概况

2018 年,临高县经济保持平稳发展。全县生产总值 180.42 亿元,同比增长 2.9%,其中,第一产业增加值 115.27 亿元,第二产业增加值 12.25 亿元,第三产业增加值 52.90 亿元。固定资产投资 45.74 亿元,同比下降 7.2%;社会消费品零售总额 40.83 亿元,同比增长 7.3%;一般公共预算收入 5.59 亿元,同比增长 10.7%;城乡居民的收入平稳增长,生活质量明显改善,城镇居民人均可支配收入 28230 元,同比增长 8.5%,农村居民人均可支配收入 12915 元,同比增长 9.6%。

2019 年,临高县经济社会实现平稳健康发展,呈现稳中有进、稳步向好的良好态势,全年完成生产总值 194.79 亿元,同比增长 5.7%;固定资产投资 33.9

亿元,同比下降26%;社会消费品零售总额43.1亿元,同比增长5.6%;一般公共预算收入6.19亿元,同比增长10.7%;城镇居民人均可支配收入30384元,同比增长8.4%,农村居民人均可支配收入14090元,同比增长9.1%。

临高县城乡面貌发生显著变化,人民幸福指数持续攀升,全年实现贫困人口439户1457人脱贫退出,完成年度任务104.07%,贫困发生率降至0.0003%,脱贫成果进一步巩固,贫困面貌极大改善,2020年2月29日,退出贫困县序列,正式脱贫摘帽。

4、临高县房地产发展概况

2018年,临高县固定资产投资增速呈持续回落的态势,新开工项目投资进度趋缓,房地产开发及基础设施投资增幅回落明显,全县完成固定资产投资457415万元,下降7.2%。受海南全域限购的房地产政策的影响,房地产开发企业投资积极性减弱,投资进度明显放慢,全县房地产开发投资322031万元,下降19.0%,占全县固定资产投资的比重为70.4%。商品房销售面积35.52万平方米,同比下降55.4%;销售额298299万元,下降43.4%。

2019年,临高县房地产市场仍受限购政策的影响,涨跌互现,但幅度很小,处于基本平稳的状态。

第三部分 估价对象最高最佳使用分析

所谓最高最佳使用,是估价对象的一种最可能的使用,这种可能的使用,是法律上允许,技术上可能,经济上可行,经过充分合理的论证,并能给估价对象带来最高价值的使用。

估价对象所在区域城市基础设施配套完备,社会服务配套设施较完善,已基本形成居住气候,估价对象设计用途为住宅用房,经估价人员现场查勘并进行分析,将估价对象继续作为住宅用房使用为最高最佳使用。

本估价报告以估价对象作为住宅使用为估价前提进行估价。

第四部分 估价方法适用性分析

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评估规范,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、估价方法的确定

1、不宜采用的估价方法

收益法 —— 估价对象所在区域有同类房屋的出租案例,可采用收益法进行估价,但由于区域房屋租金水平相对较低,采用收益法的测算结果相对于市场交易价格偏低,不能客观体现估价对象的合理价值,因此,收益法不是本次估价的首选方法;

成本法 —— 成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。估价对象为独套住宅用房,区域内同类物业交易比较活跃,但成本法的估价对市场的变化缺乏一定敏感性,因此,不宜采用成本法进行估价;

假设开发法 —— 假设开发法一般适用于测算具有开发或再开发潜力的房地产的价值或价格,估价对象为正常使用的住宅用房,且处于最佳使用状态,没有再开发的必要。因此,不宜采用假设开发法进行估价。

2、适宜采用的估价方法

比较法 —— 估价对象所在区域同类物业交易较多,有足够的可比实例,可以直接采用比较法进行评估。

三、估价步骤

- 1、以估价对象的因素状况为准,选取可比实例,建立价格可比基础;
- 2、分别对可比实例进行交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正,得出估价对象的比准价格;
- 3、采用简单算术平均法确定估价对象的单价;
- 4、将估价对象的单价乘以估价对象面积即得估价对象的价值。

第五部分 分析测算过程

运用比较法求取估价对象的价值

比较法 —— 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。计算公式为:

$$\text{估价对象价值} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \\ \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$$

1、收集可比实例

根据房地产交易活动中的替代原理,估价人员在认真分析估价对象物业特点的基础上,遵循与其用途相同、结构相同、所在地区相同或相近的原则,以估价对象为标准,选取类似估价对象的交易实例作为可比实例,具体情况如下表:

房屋交易实例情况表

表-1

实例项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称	双杰蓝海国际 10#楼 1602 房	双杰蓝海国际 7#楼	金澜湾 D3 楼	凭海临江 18#楼
小区规模与环境	小区将由 10 栋 17-26 层高商住楼及 2-4 层高的临街商铺组成, 小区规模适中。配套景观绿化、休闲场地, 环境卫生较好, 小区整体环境舒适度较好	小区将由 10 栋 17-26 层高商住楼及 2-4 层高的临街商铺组成, 小区规模适中。配套景观绿化、休闲场地, 环境卫生较好, 小区整体环境舒适度较好	小区由 5 栋 25 层高商住楼、1 栋会所及 4 层高的临街商铺组成, 小区规模适中。配套景观绿化、休闲场地, 环境卫生较好, 小区整体环境舒适度较好	小区将由 32 栋 25-32 层高住宅楼、1 栋 3 层会所及临街商铺组成, 小区规模较大。配套景观绿化、休闲场地, 环境卫生较好, 小区整体环境舒适度好
设施设备配套	小区配套地面及地下停车位、游泳池、休闲场地等设施; 设备配套二次供水设备、消防、弱电系统等, 设施设备配套等级较高。配套设施较完善, 停车位满足要求	小区配套地面及地下停车位、游泳池、休闲场地等设施; 设备配套二次供水设备、消防、弱电系统等, 设施设备配套等级较高。配套设施较完善, 停车位满足要求	小区配套地面及地下停车位、游泳池、休闲场地等设施; 设备配套二次供水设备、消防、弱电系统等, 设施设备配套等级较高。配套设施较完善, 停车位满足要求	小区配套地面及地下停车位、游泳池、运动场地等设施; 设备配套二次供水设备、消防、弱电系统等, 设施设备配套等级较高。配套设施较完善, 停车位满足要求
位置	市政大道西侧、文澜大道南侧	市政大道西侧、文澜大道南侧	市政大道东侧、文澜大道北侧	市政大道西侧、文澜大道北侧
楼高	地上 17 层, 地下 1 层	地上 26 层, 地下 1 层	地上 25 层, 地下 1 层	地上 25 层, 地下 1 层
所在楼层	第 16 层	第 3 层	第 9 层	第 18 层
朝向	朝东南	朝东南	朝西南	朝南
面积(M ²)	49.42	86.17	59.36	73.79

结 构	框剪	钢混	钢混	钢混
装饰装修	公共部分中档装修, 户内为毛坯房	公共部分中档装修, 户内为精装修	公共部分中档装修, 户内为精装修	公共部分中档装修, 户内为普通装修
平面布局	三梯12户, 户内功能布局基本合理	二梯6户, 户内功能布局较合理	二梯8户, 户内功能布局基本合理	二梯6户, 户内功能布局较合理
建筑功能	通风、采光条件较好, 其他防水、隔热等建筑功能具备	通风、采光条件较好, 其他防水、隔热等建筑功能具备	通风、采光条件一般, 其他防水、隔热等建筑功能具备	通风、采光条件一般, 其他防水、隔热等建筑功能具备
新旧程度	约于2015年建成, 结构完好, 整体维护保养状况一般, 成新度较高	约于2019年建成, 结构完好, 整体维护保养状况较好, 成新度高	约于2018年建成, 结构完好, 整体维护保养状况较好, 成新度高	约于2019年建成, 结构完好, 整体维护保养状况较好, 成新度高
物业类型	住宅	住宅	住宅	住宅
价格内涵	正常负担税费	正常负担税费	正常负担税费	正常负担税费
交易价格	待估	11370元/M ²	11108元/M ²	10028元/M ²
计价面积	建筑面积	建筑面积	建筑面积	建筑面积
交易日期	2020年3月	2020年1月	2020年1月	2020年3月
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
资料来源	—	市场调查		

2、建立比较基础

建立比较基础是对可比实例的成交价格进行标准化处理, 统一其价格内涵和形式。包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。本次估价选取的三个可比实例的成交价格已进行标准化处理, 与估价对象的价值内涵、形式一致。

3、交易情况修正

本次估价采用的可比实例A、B、C均为公开市场正常交易, 故实例A、B、C的交易情况修正系数均为100/100。

4、市场状况调整

2019年以来, 临高县持续受省内全域限购政策的影响, 房地产市场交易不活跃, 成交量相对缩减, 总体成交价格基本保持平稳, 市场状况较稳定。实例A、B、C的交易日期分别为2020年1月及2020年3月, 接近价值时点, 则实例A、B、C的市场状况调整系数均为100/100。

5、区位状况调整

以估价对象的区位状况为标准, 将可比实例的区位状况与估价对象的区位状况加以比较调整, 得出区位状况调整系数。

区位状况比较表

表-2

实例状况	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
区位状况	双杰蓝海国际 10#楼 1602 房	双杰蓝海国际 7#楼	金澜湾 D3 楼	凭海临江 18#楼
地理位置	地处临城镇北部扩建区,位于文澜江西岸,市政大道与文澜大道交叉口西南侧,北距大海约 8000 米,南距区域商服中心约 3.5 公里,地理位置较优越	地处临城镇北部扩建区,位于文澜江西岸,市政大道与文澜大道交叉口西南侧,北距大海约 8000 米,南距区域商服中心约 3.5 公里,地理位置较优越	地处临城镇北部扩建区,位于文澜江西岸,市政大道与文澜大道交叉口东北侧,北距大海约 8000 米,南距区域商服中心约 3.5 公里,地理位置较优越	地处临城镇北部扩建区,位于文澜江西岸,市政大道与文澜大道交叉口西北侧,北距大海约 8000 米,南距区域商服中心约 3.5 公里,地理位置较优越
楼层/楼高	第 16 层/17 层	第 3 层/26 层	第 9 层/25 层	第 18 层/25 层
朝向	朝东南	朝东南	朝西南	朝南
繁华程度	区域内主要以项目组团配套的开放式商业设施为主。整体繁华程度一般	区域内主要以项目组团配套的开放式商业设施为主。整体繁华程度一般	区域内主要以项目组团配套的开放式商业设施为主。整体繁华程度一般	区域内主要以项目组团配套的开放式商业设施为主。整体繁华程度一般
道路通达度	道路通畅,形成网络,1000 米范围内有 3 条主干道通过,道路通达度好	道路通畅,形成网络,1000 米范围内有 3 条主干道通过,道路通达度好	道路通畅,形成网络,1000 米范围内有 3 条主干道通过,道路通达度好	道路通畅,形成网络,1000 米范围内有 3 条主干道通过,道路通达度好
交通便捷度	目前仅有 1 条公交车经过,公交便捷度相对较差。对外交通主要以公路交通为主,对外交通便利度一般。总体交通便捷度一般	目前仅有 1 条公交车经过,公交便捷度相对较差。对外交通主要以公路交通为主,对外交通便利度一般。总体交通便捷度一般	目前仅有 1 条公交车经过,公交便捷度相对较差。对外交通主要以公路交通为主,对外交通便利度一般。总体交通便捷度一般	目前仅有 1 条公交车经过,公交便捷度相对较差。对外交通主要以公路交通为主,对外交通便利度一般。总体交通便捷度一般
城市基础设施配套	六通一平,等级较高	六通一平,等级较高	六通一平,等级较高	六通一平,等级较高
社会服务设施配套	区域现状社会服务设施配套基本齐全,配套等级相对较高,生活居家基本便利	区域现状社会服务设施配套基本齐全,配套等级相对较高,生活居家基本便利	区域现状社会服务设施配套基本齐全,配套等级相对较高,生活居家基本便利	区域现状社会服务设施配套基本齐全,配套等级相对较高,生活居家基本便利
环境质量	东距文澜江约 300 米,没有水体、大气等污染源,自然环境好。区域整体环境质量优	东距文澜江约 300 米,没有水体、大气等污染源,自然环境好。区域整体环境质量优	东临文澜江,没有水体、大气等污染源,自然环境好。区域整体环境质量优	东距文澜江约 300 米,没有水体、大气等污染源,自然环境好。区域整体环境质量优
人口聚集度	较稀疏	较稀疏	较稀疏	较稀疏

区位状况调整表

表-3

可比实例 区位状况	估价对象	实例 A		实例 B		实例 C	
		比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
地理位置	100	相似	0	相似	0	相似	0
楼层/楼高	100	稍差	-4	稍差	-2	稍好	+0.5
朝 向	100	相似	0	稍差	-1	相似	0
繁华程度	100	相似	0	相似	0	相似	0
道路通达度	100	相似	0	相似	0	相似	0
交通便捷度	100	相似	0	相似	0	相似	0
城市基础设施配套	100	相似	0	相似	0	相似	0
社会服务设施配套	100	相似	0	相似	0	相似	0
环境质量	100	相似	0	稍好	+1	相似	0
人口聚集度	100	相似	0	相似	0	相似	0
修正值	—	稍差	-4	稍差	-2	稍好	0.5
区位状况调整系数	100/100	100/96		100/98		100/100.5	

6、实物状况调整

以估价对象的实物状况为标准，将可比实例的实物状况与估价对象的实物状况加以比较调整，得出实物状况调整系数。

实物状况比较表

表-4

实例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
实物状况	双杰蓝海国际 10#楼 1602 房	双杰蓝海国际 7#楼	金澜湾 D3 楼	凭海临江 18#楼
小区规模 与环境	小区将由 10 栋 17-26 层高商住楼及 2-4 层高的临街商铺组成，小区规模适中。配套景观绿化、休闲场地，环境卫生较好，小区整体环境舒适度较好	小区将由 10 栋 17-26 层高商住楼及 2-4 层高的临街商铺组成，小区规模适中。配套景观绿化、休闲场地，环境卫生较好，小区整体环境舒适度较好	小区由 5 栋 25 层高商住楼、1 栋会所及 4 层高的临街商铺组成，小区规模适中。配套景观绿化、休闲场地，环境卫生较好，小区整体环境舒适度较好	小区将由 32 栋 25-32 层高住宅楼、1 栋 3 层高会所及临街商铺组成，小区规模较大。配套景观绿化、休闲场地，环境卫生较好，小区整体环境舒适度好
设施设备配 套	小区配套地面及地下停车位、游泳池、休闲场地等设施；设备配套二次供水设备、消防、弱电系统等，设施设备配套等级较高。配套设施较完善，停车位满足要求	小区配套地面及地下停车位、游泳池、休闲场地等设施；设备配套二次供水设备、消防、弱电系统等，设施设备配套等级较高。配套设施较完善，停车位满足要求	小区配套地面及地下停车位、游泳池、休闲场地等设施；设备配套二次供水设备、消防、弱电系统等，设施设备配套等级较高。配套设施较完善，停车位满足要求	小区配套地面及地下停车位、游泳池、运动场地等设施；设备配套二次供水设备、消防、弱电系统等，设施设备配套等级较高。配套设施较完善，停车位满足要求
建筑面积	49.24 m ² ，面积合适，属于住宅市场需求的主流户型	86.17 m ² ，面积合适，属于住宅市场需求较多的户型	59.36 m ² ，面积合适，属于住宅市场需求的主流户型	73.79 m ² ，面积合适，属于住宅市场需求较多的户型

建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
装饰装修	公共部分中档装修, 户内为毛坯房	公共部分中档装修, 户内为精装修	公共部分中档装修, 户内为精装修	公共部分中档装修, 户内为普通装修
平面布局	三梯 12 户, 户内功能布局基本合理	二梯 6 户, 户内功能布局较合理	二梯 8 户, 户内功能布局基本合理	二梯 6 户, 户内功能布局较合理
建筑功能	通风、采光条件较好, 其他防水、隔热等建筑功能具备	通风、采光条件较好, 其他防水、隔热等建筑功能具备	通风、采光条件一般, 其他防水、隔热等建筑功能具备	通风、采光条件一般, 其他防水、隔热等建筑功能具备
外观设计	造型简洁, 色彩偏暗	造型简洁, 色彩偏暗	造型简洁, 色彩协调	造型简洁, 色彩协调
视线景观	视线较好; 可看远处江景, 外部景观条件较好, 整体视线景观条件较好	视线一般; 可看街景, 外部景观条件一般; 整体视线景观条件一般	视线好; 可看近处江景, 外部景观条件好; 整体视线景观条件好	视线较好; 外部景观条件一般; 整体视线景观条件一般
新旧程度	约于 2015 年建成, 结构完好, 整体维护保养状况一般, 成新度较高	约于 2019 年建成, 结构完好, 整体维护保养状况较好, 成新度高	约于 2018 年建成, 结构完好, 整体维护保养状况较好, 成新度高	约于 2019 年建成, 结构完好, 整体维护保养状况较好, 成新度高

实物状况调整表

表-5

可比实例 实物状况	估价对象	实例 A		实例 B		实例 C	
		比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
小区规模与环境	100	相似	0	相似	0	稍好	+1
设施设备配套	100	相似	0	相似	0	相似	0
建筑面积	100	稍差	-2	相似	0	稍差	-2
建筑结构	100	相似	0	相似	0	相似	0
装饰装修	100	好	+10	好	+10	较好	+5
平面布局	100	稍好	+2	稍好	+1	稍好	+2
建筑功能	100	相似	0	稍差	-2	稍差	-2
外观设计	100	相似	0	稍好	+1	稍好	+1
视线景观	100	稍差	-1	稍好	+1	稍差	-1
新旧程度	100	稍好	+2	稍好	+2	稍好	+2
修正值	—	好	+11	好	+13	较好	+6
实物状况调整系数	100/100	100/111		100/113		100/106	

7、权益状况调整

以估价对象的权益状况为标准, 将可比实例的权益状况与估价对象的权益状况加以比较调整, 得出权益状况调整系数。

估价对象与比较实例均位于临城镇老城区向北扩张的新建区, 城市规划限制条件相近、用途相同、权属比较清晰, 经比较分析调整, 确定实例 A、B、C 的权益状况调整系数均为 100/100。

8、求取估价对象单价

可比实例经过交易情况修正及市场状况、区位状况、实物状况、权益状况调整后得出估价对象的比准价格。计算详见下表：

综合修正计算表

表-6

调整因素	可比实例	实例 A	实例 B	实例 C
		双杰蓝海国际 7#楼	金澜湾 D3 楼	凭海临江 18#楼
成交价格 (元/m ²)		11370	11108	10028
交易情况修正系数		100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数		100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数		100/96	100/98	100/100.5
实物状况调整系数		100/111	100/113	100/106
权益状况调整系数		100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m ²)		10670	10031	9413

采用简单算术平均法确定估价对象的单价，则

$$\begin{aligned} \text{估价对象单价} &= (10670 + 10031 + 9413) \div 3 \\ &= 10038 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

第六部分 估价结果确定

一、计算估价对象的价值

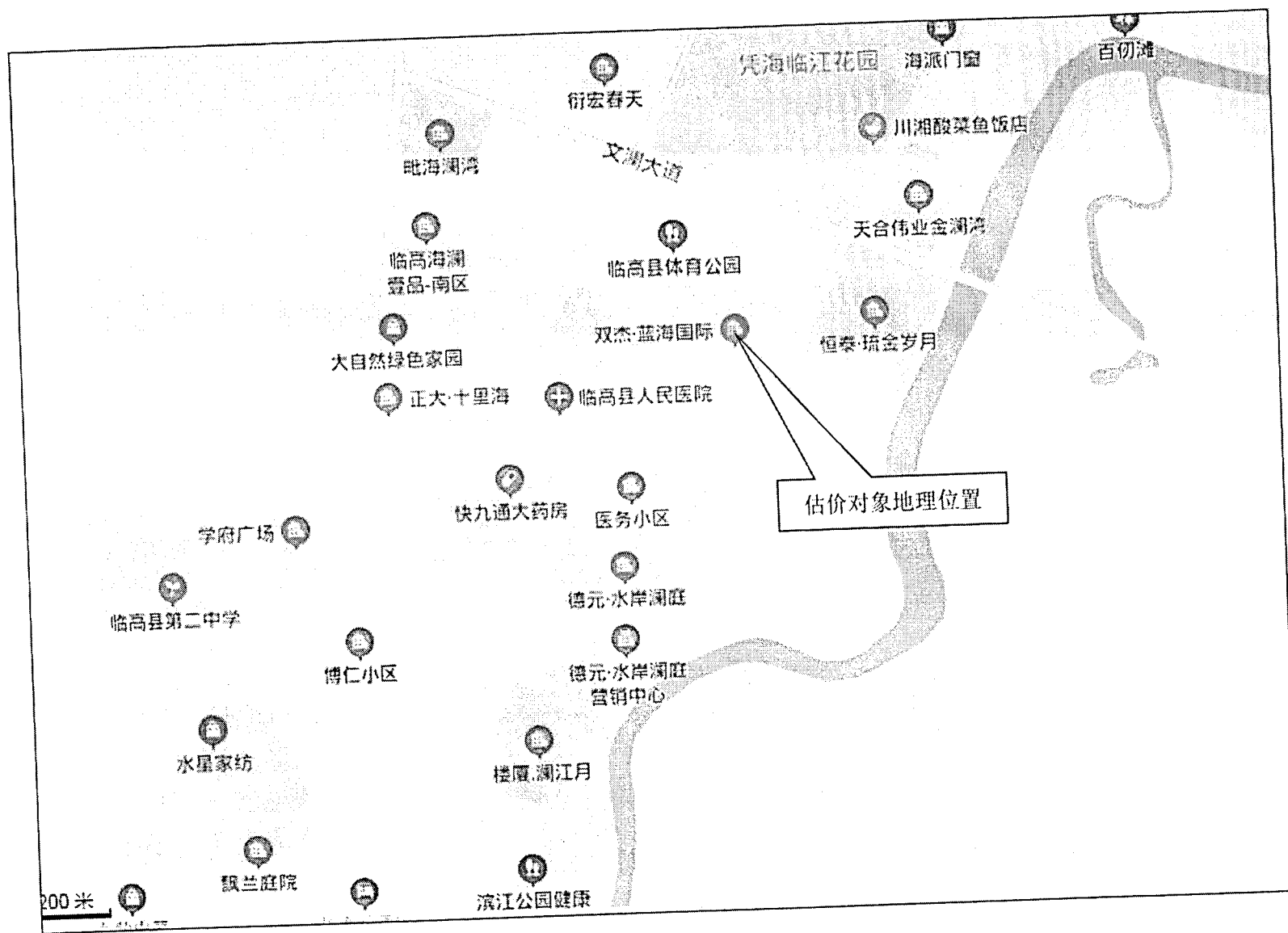
$$\begin{aligned} \text{估价对象总价值} &= \text{估价对象单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 10038 \times 49.24 \\ &= 494271 \text{ (元)} \end{aligned}$$

二、估价结论

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在充分了解、认真分析有关资料的基础上，结合目前的市场状况和估价对象的实际情况，采用科学的估价方法，经过综合分析测算，确定估价对象在价值时点为 2020 年 3 月 24 日的房地产总价值为人民币 494271 元，大写人民币肆拾玖万肆仟贰佰柒拾壹元整，单价 10038 元/平方米。

附 件

- 1、估价对象地理位置图
- 2、估价对象现状照片
- 3、《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》[(2019)渝潼法委评字第65号]复印件
- 4、《临高县商品房买卖合同》[编号: LGL000011508]复印件
- 5、估价机构及人员资格证书(复印件)



估价对象地理位置示意图



小区所临的市政大道



估价对象所在小区的入口



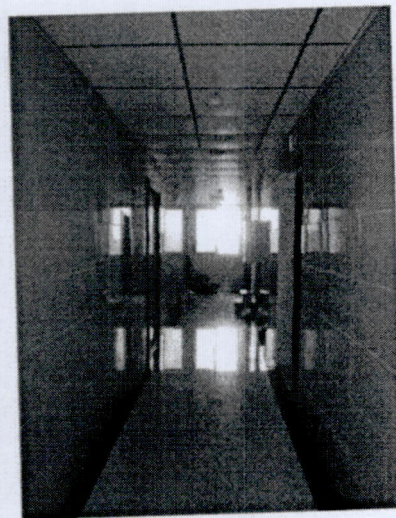
估价对象所在建筑外观



估价对象单元入口



估价对象所在建筑门厅



估价对象过道



估价对象入户门



估价对象所在建筑公共楼梯



估价对象所在建筑电梯



LGL000011508

临高县商品房买卖合同

10-1602

海南省住房和城乡建设厅

海南省工商行政管理局

监制



LGL000011508

临高县商品房买卖合同说明

1. 鉴于购房涉及的标的额较大、专业性较强、法律规范较多，为更好地维护买卖双方当事人的合法权益，签约之前，买受人应当阅读本合同全部条款，与出卖人充分协商，对合同条款及用词理解不一致的，应当协商达成一致意见，必要时可在合同中予以明确。合同签订后，双方不能通过协商决定的，可以遵循合同约定的争议解决途径申请仲裁机构或人民法院裁决。
2. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。
3. 买受人为无行为能力人或限制行为能力人的，应由其法定代理人签订本合同。
4. 本合同为示范文本，为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。
5. 对合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其它需要添加或删除的内容，双方应当协商确定。
6. 在合同签订前，出卖人应当向买受人出示企业法人营业执照、房地产开发企业资质证书以及本合同规定的项目建设依据和商品房销售依据。
7. 出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体明确，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的销售广告和宣传资料应视为本合同内容，出卖人应在签订本合同时向买受人提供，买受人应仔细阅读并了解有关情况。
8. 买受人对小区内的车库（位）有优先购买权和使用权，不计算建筑面积的车库（位）出卖人不得出售。
9. 为便于买卖双方相互告知商品房买卖过程中可能发生的各种事项，买卖双方宜填写固定电话号码、移动电话号码、通信地址和电子邮箱地址。上述通讯方式发生变动时，买卖双方应及时相互告知。因买受人通讯方式发生变动未及时告知出卖人，导致出卖人不能及时通知该商品房有关事项的，责任由买受人承担。
10. 商品房预售和现售均可使用本文本。

11. 本合同说明部分，出卖人和买受人确认已经阅读，并盖章或签名。

名 。



LGL000011508

临高县商品房买卖合同

合同编号:

出卖人: 海南双杰实业有限公司

注册地址: 临高县市政大道双杰·蓝海国际;

营业执照注册号: 469028000007321;

企业资质证书号: 【2013】琼建房开证暂字第72578号;

法定代表人: 刘杰;

固定电话: 0898-28260270; 移动电话: 无;

电子邮箱: 无;

通讯地址: 无; 邮政编码: 571800;

本楼盘售楼电话: 0898-28289988;

通讯地址: 临高县市政大道西侧双杰·蓝海国际; 邮政编码: 571800

委托代理人: 无;

身份证 无;

固定电话: 无; 移动电话: 无

电子邮箱: 无;

通讯地址: 无; 邮政编码: 无;

委托代理机构: 无;

注册地址: 无;

营业执照号码: 无; 备案号码: 无

法定代表人: 无;

固定电话: 无; 移动电话: 无

电子邮箱: 无;