

房地产估价报告

海南东来(房)估字[2019]第 398 号

估价项目名称：三亚市河东区榆亚路华鑫达豪庭第 9 层
46 套房【建筑面积合计 1726.91 平方米，房屋产权证号：
三土房（2013）字 17098 号】的房地产市场价格

估价委托人：海口市龙华区人民法院

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 11 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

海口市龙华区人民法院：

受贵院委托，我对位于三亚市河东区榆亚路华鑫达豪庭第 9 层 46 套房【建筑面积合计 1726.91 平方米，房屋产权证号：三土房（2013）字 17098 号】的房地产市场价值进行了估价，估价目的是为海口市龙华区人民法院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，确定在价值时点二〇一九年十月二十九日，三亚市河东区榆亚路华鑫达豪庭第 9 层 46 套房【建筑面积合计 1726.91 平方米，房屋产权证号：三土房（2013）字 17098 号，房屋用途为住宅，土地用途为综合用地，权利人为三亚顺达实业贸易有限公司】的房地产总价值为 28149520 元，大写人民币贰仟捌佰壹拾肆万玖仟伍佰贰拾元整，各估价对象结果详见下表：

估价结果一览表

币种：人民币

序号	房号	楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	华鑫达豪庭 06	9	26.36	16399	432278
2	华鑫达豪庭 10	9	45.6	18531	845008
3	华鑫达豪庭 11	9	48.2	18695	901092
4	华鑫达豪庭 12	9	41.13	18859	775665
5	华鑫达豪庭 13	9	22.94	19023	436384

6	华鑫达豪庭 14	9	34.3	16399	562486
7	华鑫达豪庭 15	9	68.53	16071	1101347
8	华鑫达豪庭 16	9	35.09	15415	540914
9	华鑫达豪庭 17	9	63.64	16071	1022760
10	华鑫达豪庭 18	9	38.1	15415	587314
11	华鑫达豪庭 19	9	63.21	16071	1015849
12	华鑫达豪庭 20	9	38.52	15415	593788
13	华鑫达豪庭 02	9	64.46	18367	1183929
14	华鑫达豪庭 21	9	63.64	16071	1022760
15	华鑫达豪庭 22	9	38.1	15415	587314
16	华鑫达豪庭 23	9	64.7	16071	1039795
17	华鑫达豪庭 24	9	38.52	15415	593788
18	华鑫达豪庭 25	9	25.8	16071	414632
19	华鑫达豪庭 26	9	38.1	15415	587314
20	华鑫达豪庭 27	9	26.86	16071	431668
21	华鑫达豪庭 28	9	38.52	15415	593788
22	华鑫达豪庭 29	9	27.29	16071	438578
23	华鑫达豪庭 30	9	39.39	15415	607199
24	华鑫达豪庭 31	9	27.85	16071	447578
25	华鑫达豪庭 32	9	29.21	15907	464644
26	华鑫达豪庭 33	9	27.47	16071	441471
27	华鑫达豪庭 34	9	27.06	16071	434882
28	华鑫达豪庭 36A	9	40.02	15415	616911
29	华鑫达豪庭 36B	9	42.65	15087	643464
30	华鑫达豪庭 37	9	54.95	16235	892114
31	华鑫达豪庭 38	9	33.45	15415	515634
32	华鑫达豪庭 39	9	36.55	16235	593390
33	华鑫达豪庭 40	9	37.53	15415	578527
34	华鑫达豪庭 41	9	39.95	16235	648589
35	华鑫达豪庭 42	9	37.81	16235	613846

36	华鑫达豪庭 43	9	29.64	16399	486066
37	华鑫达豪庭 45	9	29.07	16399	476719
38	华鑫达豪庭 46	9	29.23	16399	479343
39	华鑫达豪庭 47	9	27.29	16399	447529
40	华鑫达豪庭 48	9	28.4	16399	465732
41	华鑫达豪庭 49	9	27.29	16399	447529
42	华鑫达豪庭 50	9	28.4	16399	465732
43	华鑫达豪庭 51	9	28.03	16399	459664
44	华鑫达豪庭 52	9	29.29	16399	480327
45	华鑫达豪庭 88A	9	20.86	16399	342083
46	华鑫达豪庭 88B	9	23.91	16399	392100
47	合计		1726.91	0	28149520

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. 估价委托人或者报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用估价报告, 违反该规定使用估价报告的, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3. 因估价对象拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致, 估价对象状况或者房地产市场状况的可能会有变化。

4. 本估价报告自出具日起壹年内有效, 即自二〇一九年十一月十一日起至二〇二〇年十一月十日止。在评估结果有效期内, 评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整。

5. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价, 不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

6. 该价格包含物及物的权利价格, 其中物的基本内容是在价值时点现状装

修条件下房屋及其附属设施的价格

7. 随函附送海南东来(房)估字[2019]第 398 号《房地产估价报告》正本肆份。

此致!

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人:

二〇一九年十一月十一日

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	14
价值类型	14
估价原则	14
估价依据	15
估价方法	17
估价结果	18
注册房地产估价师	21
实地查勘期	21
估价作业期	21
附 件	2 2

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

(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《土地房屋权证》[三土房(2013)字17098号]、《土地房屋权证》房屋类型证明书,房屋及土地权利人均三亚顺达实业贸易有限公司。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估价委托人提供的《不动产清单》上记载建筑面积大体相当,最终面积以不动产登记部门核实为准,如面积有变化,则评估值应作相应调整。

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。

①本报告评估结论中评估值的价格定义是指其在价值时点按证载(住宅)用途持续使用前提下房屋所有权价值及其所分摊的土地使用权尚余使用年限内的公开市场价值。

②该价格包含物及物的权利价格,其中物的基本内容是在价值时点现状装修条件下房屋及其附属设施的价格。

③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；

(二)未定事项假设

估价委托人提供的《土地房屋权证》[三土房(2013)字17098号]、《土地房屋权证》房屋类型证明书《商品房买卖合同》未注明房屋的建成时间，经评估专业人员向被执行人实地询问，房屋建成时间为2007年，本次估价房屋建成时间以实地调查为准。

(三)背离事实假设

根据估价委托人提供的(2018)琼0106财保253号《海口市龙华区人民法院民事裁定书》、《房屋及设施承包经营合同》、琼(2016)三亚市不动产证明第0009012号、(2016)三亚市不动产证明第0009008号《不动产登记证明》，在价值时点，估价对象存在被查封、出租、抵押情况，本次估价为公开市场价格，不考虑估价对象存在被查封、出租、抵押因素的影响。

(四)不相一致假设

估价委托人提供的《土地房屋权证》[三土房(2013)字17098号]、《土地房屋权证》房屋类型证明书《商品房买卖合同》估价对象房屋用途为住宅，土地用途为综合用地，房屋现状用途为客房，本次估价按证载用途为住宅进行估价，存在用途不一致情况。

(五)依据不足假设

1. 经评估专业人员现场查勘，估价对象45套房正在装修，房号已经拆除，无法实地核对各套房的具体位置，本次估价房号位置的由双方当事人的现场指认并结合《房屋分层平面图》标注的房号进行确认，本次估价假设图上标注房号

与实际房号一致进行估价，存在依据不足假设。

2. 经评估专业人员现场查勘，估价对象 02 房房门无法打开，无法确定其装修状况，本次估价设定 02 房装修为普通装修，存在依据不足假设。

二、估价限制条件

(一)本估价报告应用范围为海口市龙华区人民法院确定财产处置参考价提供服务，他项用途无效。

(二)本估价报告和估价结果仅限估价委托人于估价报告估价目的使用，其他人使用无效。

(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)本估价报告自出具日起壹年内有效，即自二〇一九年十一月六日起至二〇二〇年十一月五日止。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。

(六)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。

(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十月二十九日，本报告价值时点为二〇一九年十月二十九日。

3. 本次估价采用市场价值标准，本估价报告结果为按照法律法规规定，转让方和受让方税费各自负担下的公开市场价格。

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. 经现场勘查，估价对象小部分房屋（10、11号房）存在改造，房屋平面布局发生改变情况，本次估价未考虑未来要恢复房屋原有状况可能产生的费用，敬请报告使用者注意。

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. 委托单位：海口市龙华区人民法院；
2. 单位地址：海南省海口市金宇路；
3. 联系电话：0898-66714023。

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

为海口市龙华区人民法院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：三亚市河东区榆亚路华鑫达豪庭第 9 层 46 套房【建筑面积合计 1726.91 平方米，房屋产权证号：三土房（2013）字 17098 号】。

（二）估价对象范围：三亚市河东区榆亚路华鑫达豪庭第 9 层 46 套房【建

筑面积合计 1726.91 平方米，房屋产权证号：三土房（2013）字 17098 号】房屋所有权及其分摊的国有出让土地使用权。

（三）估价对象权益状况、地理位置、区位状况和实物状况：

产权证号：三土房（2013）字 17098 号				
权利人	名称	三亚顺达实业贸易有限公司		
土地	座落	三亚市河东区榆亚路		
	地号	12-16-4	图号	K081445
	土地用途	综合用地	土地等级	/
	使用权类型	出让	终止日期	2054 年 11 月 04 日
	使用权面积	3489.05 平方米	其中共用分摊面积	3489.05 平方米
房屋	幢号、房号或部位	三亚市河东区榆亚路华鑫达豪庭第 9 层 46 套房		
	建筑面积	1726.91 平方米		
	结构	钢筋混凝土结构	层数（层）	十层（含地下室一层）
	用途	住宅	产权来源	自建

（2）房屋他项权状况

①查封情况

根据估价委托人提供的（2018）琼 0106 财保 253 号《海口市龙华区人民法院民事裁定书》裁定：查封被执行人三亚顺达实业贸易有限公司名下的坐落于海南省三亚市河东区榆亚路华鑫达豪庭第 9 层 02、06、10-34、36A、36B、37-52、88A、88B 共计 46 套房产[证号：三土房（2013）字 17098 号]，查封期限三年，查封时间二 0 一八年十月十八日。

②出租情况

根据估价委托人提供的《房屋及设施承包经营合同》，估价对象存在出租情况。

③抵押情况

根据琼（2016）三亚市不动产证明第 0009012 号、（2016）三亚市不动产

证明第 0009008 号《不动产登记证明》，估价对象他项权状况如下表：

证明权利或事项	房屋现房抵押登记（不动产）
权利人（申请人）	海南南国合信小额贷款有限公司
义务人	三亚顺达实业贸易有限公司
坐标	三亚市河东区榆亚路华鑫达豪庭第 9 层 12 套公寓
不动产单元号	460201023005GB00165F00010393
其他	抵押的产权证号：三土房（2013）字 17098 号 抵押物类型：现房 抵押方式：最高额抵押 土地使用权面积：86.8 m ² ，房屋建筑面积：525.62 m ² 担保债权金额：叁佰万元整担保期限：自 2016-12-28 至 2019-12-28
附记	本次抵押物为 9 层 06、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20 号房及分摊的土地使用面积

证明权利或事项	屈大荣
权利人（申请人）	海南南国合信小额贷款有限公司
义务人	三亚顺达实业贸易有限公司
坐标	三亚市河东区榆亚路华鑫达豪庭第 9 层 34 套公寓
不动产单元号	460201023005GB00165F00010389
其他	抵押的产权证号：三土房（2013）字 17098 号；抵押物类型：现房；抵押方式：最高额抵押；土地使用权面积：198.4 m ² ；房屋建筑面积：1201.29 m ² ；担保债权金额：柒佰万元整担保期限：自 2016-12-28 至 2019-12-28
附记	本次抵押物为 9 层 34 套房及分摊的土地使用面积，房号详见抵押物清单

因此在价值时点，估价对象存在被查封、已抵押、出租情况。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

估价对象位于三亚市河东区榆亚路，小区东至燕海楼、西至鸿芳中洋酒店、南至榆亚路、北至榆林公寓。该区域地理位置较优越，交通较便利。

3. 区位状况

区位概况	估价对象位于三亚市河东区（现为吉阳区）榆亚路，地处三亚市南边海片区。南边海片区北至龙岭路、南至鹿回头公园、东至虎豹岭、西至小洲岛，规划范围总面积约 207.38 公顷。估价对象所在片区人口密集，繁华程度好，基础服务配套设施完备，交通便利。
对外交通状况	估价对象所在区域距三亚凤凰机场约 15 公里，距三亚动车站约 8.5 公里，距三亚汽车总站约 3.4 公里，从榆亚路、凤凰路有公交车可通达，对外交通较便利。有 2 路、4 路、8 路、15 路、17 路等多路公交车途经，交通便利。交通管制情况：无。
人口状况	估价对象所在区域已建金陵海景花园、东海明珠嘉园、锦轩江南、尚海华庭小区、蓝色港湾、蓝海豪苑等中高档商住小区；居民构成以市级行政单位公务员、商务人士及外来人口为主，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，空气质量优，现状总体环境状况较好；大气、水文、声觉、视觉、卫生环境好。
基础配套设施	估价对象所在区域外部基础设施已达高配置六通（通路、通电、通讯、给水、排水、供气）的开发程度。

4. 实物状况

(1) 土地实物状况

①土地面积：根据估价委托人提供的三土房（2013）字 17098 号《土地房屋权证》，估价对象所在小区土地使用权总面积为 3489.05 平方米，根据（2016）三亚市不动产证明第 0009012 号、（2016）三亚市不动产证明第 0009008 号《不动产登记证明》登记的内容，估价对象三亚市河东区榆亚路

华鑫达豪庭第 9 层 46 套房分摊的国有出让土地使用权面积为 285.2 m²(86.8 m²+198.4 m²)。

②形状：根据估价人员现场查勘，宗地形状较规则。

③地形、地势、地质、土壤：委估宗地为平地，地势平坦，排水状况较好；地基承载力和稳定性良好，无不良地质现象；土壤未受污染。

④土地开发程度：红线外“六通”即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气，场地平整。

⑤土地使用年限：根据估价委托人提供的三土房(2013)字 17098 号《土地房屋权证》，土地使用年限至 2054 年 11 月 04 日止，则截止价值时点剩余使用年限约为 35 年。

(2)小区状况

估价对象位于三亚市河东区榆亚路华鑫达豪庭，所在小区为一栋商住楼，小区规模较小，有地上、地下少量停车场，停车位较为紧张，有线电视，宽带光纤，电话线安装到位，管道燃气安装到位，配套设施齐全，绿化环境一般。小区由物业管理公司统一管理。

(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	高层塔楼
总层数	10 层（含地下 1 层）	楼层功能	地下 1 层为停车场、人防，地上 1、2 层为商场，3-9 层为酒店客房
外立面装饰	黄色防水涂料	建成时间	2007 年
楼层户数分布	所在楼层三梯 54 户	水电计量系统	水表到位，电表到位
消防系统	有消防设备	燃气系统	管道燃气安装到位
通讯系统	有线电视，宽带光纤，电话线安装到户	安保系统	有保安值班，安保系统较好
公共过道装修	地面为地板砖，内墙为黄色涂料，顶棚为白色涂料		

电梯数量及楼梯	有3部电梯，3处楼梯，楼梯踏步为地板砖，内墙、天花为白色普通涂料，扶手为钢管扶手
---------	------------------------------------------

②室内部分

所在楼层	9层	房屋朝向	多面
户型布局	一房一卫	通风采光	见下表
房屋用途	证载用途住宅，实际用途酒店	使用状况	空置
环境景观	海景、城市景观、室内	新旧程度	建筑物成新率为八五成
室内装修	门窗	内门正安装门框，窗为塑钢玻璃窗	
	房间	地面为80×80CM地板砖，内墙为普通涂料，天花为普通涂料	
	卫生间	地面为30×30CM地板砖，内墙瓷砖到顶，顶棚正在安装龙骨吊顶，卫生洁具尚未安装	
	水电	PVC供、排水管，暗埋	

③朝向、通风采光、景观、使用状况

序号	房号	楼层	建筑面积(m ²)	朝向	景观	通风采光	户型	使用状况
1	华鑫达豪庭06	9	26.36	朝东	侧面海景	较好	一房一卫	正装修作客房使用
2	华鑫达豪庭10	9	45.6	朝南	正面海景	较好	一房一卫	正装修作大堂使用
3	华鑫达豪庭11	9	48.2	朝南	正面海景	较好	一房一卫	正装修卫生间使用
4	华鑫达豪庭12	9	41.13	朝南	正面海景	较好	一房一卫	正装修作客房使用
5	华鑫达豪庭13	9	22.94	朝南	正面海景	较好	一房一卫	正装修作客房使用
6	华鑫达豪庭14	9	34.3	朝西	侧面海景	较好	一房一卫	正装修作客房使用
7	华鑫达豪庭15	9	68.53	朝西	城市景观	较好	一房一卫	正装修作客房使用
8	华鑫达豪庭16	9	35.09	朝天井	楼房中间	较差	一房一卫	正装修作客房使用
9	华鑫达豪庭17	9	63.64	朝西	城市景观	较好	一房一卫	正装修作客房使用
10	华鑫达豪庭18	9	38.1	朝天井	楼房中间	较差	一房一卫	正装修作客房使用

11	华鑫达豪庭 19	9	63.21	朝西	城市景观	较好	一房一卫	正装修作客房使用
12	华鑫达豪庭 20	9	38.52	朝天井	楼房中间	较差	一房一卫	正装修作客房使用
13	华鑫达豪庭 02	9	64.46	朝南	正面海景	较好	一房一卫	普通装修
14	华鑫达豪庭 21	9	63.64	朝西	城市景观	较好	一房一卫	正装修作客房使用
15	华鑫达豪庭 22	9	38.1	朝天井	楼房中间	较差	一房一卫	正装修作客房使用
16	华鑫达豪庭 23	9	64.7	朝西	城市景观	较好	一房一卫	正装修作客房使用
17	华鑫达豪庭 24	9	38.52	朝天井	楼房中间	较差	一房一卫	正装修作客房使用
18	华鑫达豪庭 25	9	25.8	朝西	城市景观	较好	一房一卫	正装修作客房使用
19	华鑫达豪庭 26	9	38.1	朝天井	楼房中间	较差	一房一卫	正装修作客房使用
20	华鑫达豪庭 27	9	26.86	朝西	城市景观	较好	一房一卫	正装修作客房使用
21	华鑫达豪庭 28	9	38.52	朝天井	楼房中间	较差	一房一卫	正装修作客房使用
22	华鑫达豪庭 29	9	27.29	朝西	城市景观	较好	一房一卫	正装修作客房使用
23	华鑫达豪庭 30	9	39.39	朝天井	楼房中间	较差	一房一卫	正装修作客房使用
24	华鑫达豪庭 31	9	27.85	朝西	城市景观	较好	一房一卫	正装修作客房使用
25	华鑫达豪庭 32	9	29.21	朝西	城市景观	较好	一房一卫	正装修作客房使用
26	华鑫达豪庭 33	9	27.47	朝西	城市景观	较好	一房一卫	正装修作客房使用
27	华鑫达豪庭 34	9	27.06	朝西	城市景观	较好	一房一卫	正装修作客房使用
28	华鑫达豪庭 36A	9	40.02	朝天井	楼房中间	较差	一房一卫	正装修作客房使用
29	华鑫达豪庭 36B	9	42.65	暗房	楼房中间	差	一房一卫	正装修作客房使用
30	华鑫达豪庭 37	9	54.95	朝北	城市景观	较好	一房一卫	正装修作客房使用
31	华鑫达豪庭 38	9	33.45	朝天井	楼房中间	较差	一房一卫	正装修作客房使用
32	华鑫达豪庭 39	9	36.55	朝北	城市景观	较好	一房一卫	正装修作客房使用

33	华鑫达豪庭 40	9	37.53	朝天井	楼房中间	较差	一房一卫	正装修作客房使用
34	华鑫达豪庭 41	9	39.95	朝北	城市景观	较好	一房一卫	正装修作客房使用
35	华鑫达豪庭 42	9	37.81	朝北	城市景观	较好	一房一卫	正装修作客房使用
36	华鑫达豪庭 43	9	29.64	朝东	侧面海景	较好	一房一卫	正装修作客房使用
37	华鑫达豪庭 45	9	29.07	朝东	侧面海景	较好	一房一卫	正装修作客房使用
38	华鑫达豪庭 46	9	29.23	朝东	侧面海景	较好	一房一卫	正装修作客房使用
39	华鑫达豪庭 47	9	27.29	朝东	侧面海景	较好	一房一卫	正装修作客房使用
40	华鑫达豪庭 48	9	28.4	朝东	侧面海景	较好	一房一卫	正装修作客房使用
41	华鑫达豪庭 49	9	27.29	朝东	侧面海景	较好	一房一卫	正装修作客房使用
42	华鑫达豪庭 50	9	28.4	朝东	侧面海景	较好	一房一卫	正装修作客房使用
43	华鑫达豪庭 51	9	28.03	朝东	侧面海景	较好	一房一卫	正装修作客房使用
44	华鑫达豪庭 52	9	29.29	朝东	侧面海景	较好	一房一卫	正装修作客房使用
45	华鑫达豪庭 88A	9	20.86	朝东	侧面海景	较好	一房一卫	正装修作客房使用
46	华鑫达豪庭 88B	9	23.91	朝东	侧面海景	较好	一房一卫	正装修作客房使用

④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	不渗漏，防水层、隔热层、保温层完好，排水畅通
	楼地面	整体面层完好平整，块料面层完整牢固
装饰部分	门窗	开关灵活，封闭式塑钢窗完好
	内墙	墙砖及面层材料大部分完好
	天花	面层材料及吊顶材料正在施工中

	地面	地砖完整，无开裂、空鼓
设备部分	水卫	上下水管道畅通，接口完好
	电照	照明装置尚未安装
	供水供电	正常

五、价值时点

评估专业人员实地查勘之日为二〇一九年十月二十九日，以实地查勘日期为准，本报告价值时点为二〇一九年十月二十九日。

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。

1. 本报告评估结论中评估值的价格定义是指其在价值时点按证载(住宅)用途持续使用前提下房屋所有权价值及其所分摊的土地使用权尚余使用年限内的公开市场价值。

2 该价格包含物及物的权利价格，其中物的基本内容是在价值时点现状装修条件下房屋及其附属设施的价格。

七、估价原则

在本次估价过程中，根据房地产估价规范及估价对象的具体情况，主要遵循以下房地产估价原则：

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，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，于2009年8月27日修订）；

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. 《最高人民法院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，自2018年9月1日起施行}；

7. 《人民法院委托评估工作规范》{法办[2018]273号}；

8. 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. 《海口市龙华区人民法院司法鉴定委托书》[（2019）琼0106执3042号]原件；

2. （2018）琼0106财保253号《海口市龙华区人民法院民事裁定书》复印件；

3. 《土地房屋权证》[三土房（2013）字17098号]复印件；

4. 《土地房屋权证》房屋类型证明书复印件；

5. 《不动产登记证明》[（2016）三亚市不动产证明第0009012号]复印件；

6. 《不动产登记证明》（2016）三亚市不动产证明第0009008号复印件；

7. 《不动产清单》复印件；
8. 《房屋及设施承包经营合同》复印件。

（四）评估专业人员调查取得的资料

1. 《房屋分层平面图》、《房屋分户面积明细表》复印件；
2. 评估专业人员现场查勘笔录、照片；
3. 评估专业人员市场调查资料；
4. 三亚市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住宅，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：估价对象为已用的住宅，采用成本法相对难以准确反映其已经几年形成的市场价值，故本次估价不选用该方法。

假设开发法：估价对象为已用的住宅，不适用假设开发法。

2. 本次估价宜选用的估价方法

比较法：估价对象为住宅，根据估价对象自身特点和三亚市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多较活跃，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× $\frac{100}{()}$ × $\frac{()}{100}$ × $\frac{100}{()}$ × $\frac{100}{()}$ × $\frac{100}{()}$

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:

估价对象位于三亚市河东区榆亚路华鑫达豪庭, 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。确定在价值时点确定

在价值时点二〇一九年十月二十九日，三亚市河东区榆亚路华鑫达豪庭第 9 层 46 套房【建筑面积合计 1726.91 平方米，房屋产权证号：三土房（2013）字 17098 号，房屋用途为住宅，土地用途为综合用地，权利人为三亚顺达实业贸易有限公司】的房地产总价值为 28149520 元，大写人民币贰仟捌佰壹拾肆万玖仟伍佰贰拾元整，各估价对象结果详见下表：

估价结果一览表

币种：人民币

序号	房号	楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	华鑫达豪庭 06	9	26.36	16399	432278
2	华鑫达豪庭 10	9	45.6	18531	845008
3	华鑫达豪庭 11	9	48.2	18695	901092
4	华鑫达豪庭 12	9	41.13	18859	775665
5	华鑫达豪庭 13	9	22.94	19023	436384
6	华鑫达豪庭 14	9	34.3	16399	562486
7	华鑫达豪庭 15	9	68.53	16071	1101347
8	华鑫达豪庭 16	9	35.09	15415	540914
9	华鑫达豪庭 17	9	63.64	16071	1022760
10	华鑫达豪庭 18	9	38.1	15415	587314
11	华鑫达豪庭 19	9	63.21	16071	1015849
12	华鑫达豪庭 20	9	38.52	15415	593788
13	华鑫达豪庭 02	9	64.46	18367	1183929
14	华鑫达豪庭 21	9	63.64	16071	1022760
15	华鑫达豪庭 22	9	38.1	15415	587314
16	华鑫达豪庭 23	9	64.7	16071	1039795
17	华鑫达豪庭 24	9	38.52	15415	593788
18	华鑫达豪庭 25	9	25.8	16071	414632

19	华鑫达豪庭 26	9	38.1	15415	587314
20	华鑫达豪庭 27	9	26.86	16071	431668
21	华鑫达豪庭 28	9	38.52	15415	593788
22	华鑫达豪庭 29	9	27.29	16071	438578
23	华鑫达豪庭 30	9	39.39	15415	607199
24	华鑫达豪庭 31	9	27.85	16071	447578
25	华鑫达豪庭 32	9	29.21	15907	464644
26	华鑫达豪庭 33	9	27.47	16071	441471
27	华鑫达豪庭 34	9	27.06	16071	434882
28	华鑫达豪庭 36A	9	40.02	15415	616911
29	华鑫达豪庭 36B	9	42.65	15087	643464
30	华鑫达豪庭 37	9	54.95	16235	892114
31	华鑫达豪庭 38	9	33.45	15415	515634
32	华鑫达豪庭 39	9	36.55	16235	593390
33	华鑫达豪庭 40	9	37.53	15415	578527
34	华鑫达豪庭 41	9	39.95	16235	648589
35	华鑫达豪庭 42	9	37.81	16235	613846
36	华鑫达豪庭 43	9	29.64	16399	486066
37	华鑫达豪庭 45	9	29.07	16399	476719
38	华鑫达豪庭 46	9	29.23	16399	479343
39	华鑫达豪庭 47	9	27.29	16399	447529
40	华鑫达豪庭 48	9	28.4	16399	465732
41	华鑫达豪庭 49	9	27.29	16399	447529
42	华鑫达豪庭 50	9	28.4	16399	465732
43	华鑫达豪庭 51	9	28.03	16399	459664
44	华鑫达豪庭 52	9	29.29	16399	480327
45	华鑫达豪庭 88A	9	20.86	16399	342083
46	华鑫达豪庭 88B	9	23.91	16399	392100
47	合计		1726.91	0	28149520

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十月二十九日进入估价对象进行实地查勘，并于二〇一九年十月二十九日完成对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业期

二〇一九年十月二十九日至二〇一九年十一月十一日。

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

二〇一九年十一月十一日

附 件

- 一、《海口市龙华区人民法院司法鉴定委托书》[(2019)琼0106执3042号]复印件；
- 二、估价对象现状照片及位置图；
- 三、(2018)琼0106财保253号《海口市龙华区人民法院民事裁定书》复印件；
- 四、《土地房屋权证》[三土房(2013)字17098号]复印件；
- 五、《土地房屋权证》房屋类型证明书复印件；
- 六、《不动产登记证明》[(2016)三亚市不动产证明第0009012号]复印件；
- 七、《不动产登记证明》(2016)三亚市不动产证明第0009008号复印件；
- 八、《不动产清单》复印件；
- 九、《房屋及设施承包经营合同》复印件；
- 十、《房屋分层平面图》、《房屋分户面积明细表》复印件；
- 十一、估价机构营业执照复印件；
- 十二、估价机构资质证书复印件；
- 十三、注册房地产估价师资格证书复印件。

