

房地产估价报告

海南东来(房)估字[2020]第 32-1 号

估价项目名称：陵水县椰林镇桃万物流中心(现更名为
椰林·润达御园)1#楼 7 层二单元 701、702 房

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：2020 年 3 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

海口市龙华区人民法院：

受贵院委托，我司对位于陵水县椰林镇桃万物流中心（现更名为椰林·润达御园）1#楼 7 层二单元 701、702 房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，确定于价值时点二〇一九年十二月二十五日，估价对象陵水县椰林镇桃万物流中心（现更名为椰林·润达御园）1#楼 7 层二单元 701、702 房（权利人为陵水云海投资有限公司，土地用途为城镇住宅用地、其他商服用地，使用权类型为出让，701、702 房建筑面积分别为 85.60 平方米和 61.87 平方米，合计建筑面积为 147.47 平方米）的房地产总价为 244.77 万元，大写人民币贰佰肆拾肆万柒仟柒佰元整，具体的评估结果详见如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
桃万物流中心(现更名为椰林·润达御园)1#楼 7层二单元701房	总价	142.05 万元	54.00 万元	142.05 万元
	单价	16595 元/m ²	6309 元/m ²	16595 元/m ²
桃万物流中心(现更名为椰林·润达御园)1#楼 7层二单元702房	总价	102.72 万元	39.03 万元	102.72 万元
	单价	16602 元/m ²	6309 元/m ²	16602 元/m ²
汇总评估价值	总值	244.77 万元，大写人民币贰佰肆拾肆万柒仟柒佰元整		

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，即自二〇二〇年三月二十三日起至二〇二一年三月二十二日止。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. 自本报告出具之日起，原《房地产估价报告》{海南东来(房)估字[2020]第32号}自动作废。

此致！

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人：

二〇二〇年三月二十三日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	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	10
价值类型	10
估价原则	10
估价依据	12
估价方法	13
估价结果	15
注册房地产估价师	16
实地查勘期	16
估价作业期	16
附 件	17

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. 根据估价委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》[琼（2019）陵水县不动产权第 0010582 号]、《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 469034201002787 号）、《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 4690342010122109 号）、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：469028201712280101）、《房屋建筑面积测绘报告（预测）》[报告编号：国佳图字第 20170704-1 号]和《商品房预售许可证》{编号：陵房预字[2019]第 0019 号}。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《房屋建筑面积测绘报告（预测）》[报告编号：国佳图字第 20170704-1 号]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. 本估价报告设定人民法院拍卖（或者变卖）估价对象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。

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，包括应分摊的国有出让土地使用权价值。

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

1. 估价委托人提供的资料上未记载估价对象房屋的建成时间，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2019 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《查询情况说明》（2019 年 10 月 22 日）上记载的内容，在价值时点，估价对象已被海口市龙华区人民法院查封，本次估价为公开市场价格，不考虑估价对象已被查封因素的影响。

（四）不相一致假设

《中华人民共和国不动产权证书》[琼（2019）陵水县不动产权第 0010582 号]证载土地用途为城镇住宅用地、其他商服用地；《房屋建筑面积测绘报告（预测）》[报告编号：国佳图字第 20170704-1 号]上记载房屋规划用途为住宅；存在土地用途和房屋用途不相一致的情况，本次评估设定估价对象房屋所分摊土地使用权属于城镇住宅用地的一部分。敬请报告使用者关注此事项。

（五）依据不足假设

1. 根据估价委托人提供的项目名称为陵水桃万物流中心 1#楼的《房屋建筑面积测绘报告（预测）》[报告编号：国佳图字第 20170704-1 号]，桃万物流中心 1#楼 7 层二单元 701 房的建筑面积为 85.60 平方米，桃万物流中心 1#楼 7 层二单元 701 房的建筑面积为 61.87 平方米，合计建筑面积为 147.47 平方米，规划用途为住宅。准确的建筑面积和用途以政府颁发的不动产权证上记载的为准，敬请报告使用者充分关注此事项。

2. 由于被申请方的原因，评估专业人员无法对估价对象 702 房室内进行查

勘，经与被申请方了解，估价对象所在楼栋为统一装修，经现场法官及当事人同意，查勘了与 702 房相同的户型。本次评估参照相同 02 户型对 702 房的户型和装修进行描述。存在依据不足假设，如果参照的户型和装修与 702 房的户型和装修存在不同，则本报告应做相应的调整。敬请报告使用者充分关注此事宜。

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 0 二 0 年三月二十三日起至二 0 二一年三月二十二日止。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。

(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十二月二十五日，本报告价值时点为二〇一九年十二月二十五日。
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. 根据《海口市龙华区人民法院司法鉴定委托书》〔（2018）琼0106执恢168号〕上记载内容估价对象所在小区名称为桃万物流中心，另根据《陵水黎族自治县民政局关于“椰林润达御园”小区核名的批复》〔陵民函（2017）157号〕上的记载内容，估价对象所在小区已更名为椰林润达御园。
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。
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. 委托单位：海口市龙华区人民法院；
2. 单位地址：海口市金宇路 10 号；
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：陵水县椰林镇桃万物流中心（现更名为椰林·润达御园）1#楼 7 层二单元 701、702 房。

（二）估价对象范围：陵水县椰林镇桃万物流中心（现更名为椰林·润达御园）1#楼 7 层二单元 701、702 房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：**1. 权益状况****(1) 土地房屋状况**

估价对象尚未办理不动产权证书，根据估价委托人提供的《海口市龙华区人民法院司法鉴定委托书》〔（2018）琼 0106 执恢 168 号〕、《陵水黎族自治县民政局关于“椰林润达御园”小区核名的批复》〔陵民函（2017）157 号〕、《房屋建筑面积测绘报告（预测）》〔报告编号：国佳图字第 20170704-1 号〕和注册房地产估价师现场查勘，估价对象房屋情况如下：

房屋	幢号、房号或部位	椰林·润达御园 1#楼 7 层二单元 701 房	椰林·润达御园 1#楼 7 层二单元 702 房	
	建筑面积	85.60 平方米	61.87 平方米	
	分摊公共建筑面积	12.97 平方米	9.37 平方米	
	结构	钢筋混凝土结构	层数（层）	12
	规划用途	住宅	产权来源	购买
根据估价委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》〔琼（2019）陵水县不动产权第 0010582 号〕，估价对象所在宗地情况如下：				
权利人		陵水云海投资有限公司	共有情况	单独所有
土地	坐落	陵水县椰林镇		
	不动产单元号	469034100002GB01027W00000000		
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让
	用途	城镇住宅用地、其他商服用地	面积	14344.6 m ²
	使用期限	2019 年 05 月 19 日起至 2076 年 05 月 19 日止		
	附记	批准用途：城镇住宅用地占比 54.325%，其他商服用地占比 45.675%		

(2) 房屋他项权状况

根据估价委托人提供的《查询情况说明》（2019 年 10 月 22 日）上记载的内容，在价值时点，估价对象已被查封。查封期限为三年。本次估价不考虑估价对象已被海口市龙华区人民法院查封因素的影响。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

估价对象位于陵水县椰林镇桃万物流中心（现更名为椰林·润达御园），东为椰林派出所，南临万隆路，西为空地。该区域地理位置一般，交通便利。

3. 区位状况

区位概况	估价对象位于陵水县椰林镇桃万物流中心(现更名为椰林·润达御园)，位于椰林镇，椰林镇位于陵水县的东南部，东临南海，西和文罗、三才镇相连，南临黎安镇，北与光坡镇、提蒙乡相接，是陵水县政治、经济、文化中心。椰林镇 2002 年由陵城镇、椰林乡合并设立椰林镇，全镇总面积 64.6 平方公里。估价对象所在片区人口较密集，繁华程度较好，基础服务配套设施较完备，交通便利。
对外交通状况	估价对象位于陵水县椰林镇桃万物流中心(现更名为椰林·润达御园)，距陵水动车站约 1 公里，距陵水汽车站约 1 公里。从椰林北大道、桃源大道有公交车可通达，对外交通便利。有 8 线、9 线、20 线、22 线、30 线、60 线等多路公交车途经，交通便利。交通管制情况：无。
人口状况	估价对象所在区域有兆南椰林壹号（在建）、山水花园、新桃源安置区、陵水麒麟汇等小区和居民住宅区；居民构成以本地居民、县级行政单位公务员及外来人口为主，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

估价对象所在宗地土地使用权面积为 14344.6 平方米，至价值时点剩余使用年限为 56.42 年，所在宗地形状为较不规则多边形，对土地利用有不利影响；所在宗地内外开发程度已达“六通一平”，所在宗地地上已建有椰林·润达御园。估价对象所在宗地地形较平坦，地势较高，抵抗洪灾能力较好，地表工程地质条件较好。

(2) 小区状况

估价对象所在小区为陵水县椰林镇桃万物流中心(现更名为椰林·润达御园)，由多栋高层住宅楼组成，规模较小，电话线安装到户，管道燃气安装到户，配套设施较好，绿化环境较好，有地面停车位和地下停车场，停车位基本能满足停车需要。小区有物业管理。

(3) 房屋实物状况

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	12层	楼层功能	1层为商铺和住宅，2-12层为住宅
外立面装饰	黄色防水涂料	建成时间	2019年
楼层户数分布	所在楼层一梯四户	水电计量系统	水表、电表安装到位
消防系统	有灭火器、消防栓	燃气系统	管道燃气安装到位
通讯系统	有线电视，宽带光纤，电话线安装到位	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，内墙瓷砖至顶，顶棚为白色乳胶漆和木吊顶		
电梯数量及楼梯	所在单元有一处电梯，有一处楼梯，楼梯踏步为水泥砂浆，内墙、顶棚均为白色普通涂料，扶手为铝制扶手		

②室内部分

所在楼层	7层		房屋朝向	701房	朝北
				702房	朝南
户型布局	701房	二房二厅一厨一卫一阳台	通风采光	较好	
	702房	一房二厅一厨一卫一阳台			
房屋规划用途	住宅		使用状况	空置	
环境景观	城市景观		新旧程度	现房	
室内装修	门窗	套门为防盗门，窗为铝合金玻璃窗			
	厅	地面为80×80CM地板砖，内墙、顶棚均为乳黄色乳胶漆			
	房间	地面为15×80CM地板砖，内墙、顶棚均为乳黄色乳胶漆			
	厨房	地面为80×80CM地板砖，内墙为瓷砖至顶，顶棚为铝扣板吊顶，有橱柜、吊柜			
	卫生间	地面为30×30CM地板砖，内墙为瓷砖至顶，顶棚为铝扣板吊顶，有坐式便器、洗面镜、洗手盆			
	阳台	地面为60×60CM地板砖，内墙、顶棚均为黄色涂料，设防护			
	水电	PVC供、排水管，暗线			

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	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，门窗完好
	内墙	墙砖及面层材料完好
	天花	面层、吊顶材料完好
	地面	地砖完好
设备部分	水卫	上下水管道畅通，接口完好
	电照	照明装置完好
	供水供电	正常使用

五、价值时点

评估专业人员实地查勘之日为二〇一九年十二月二十五日，以实地查勘日期为准，本报告价值时点为二〇一九年十二月二十五日。

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，选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出。

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. 《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}。

（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》[(2018)琼0106执恢168号]原件；
2. 《中华人民共和国不动产权证书》[琼(2019)陵水县不动产权第0010582

号]复印件;

3. 《中华人民共和国建设用地规划许可证》(地字第 469034201002787 号)复印件;

4. 《中华人民共和国建设工程规划许可证》(建字第 4690342010122109 号)复印件;

5. 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号: 469028201712280101) 复印件;

6. 《房屋建筑面积测绘报告(预测)》[报告编号: 国佳图字第 20170704-1 号]复印件;

7. 《陵水黎族自治县民政局关于“椰林润达御园”小区核名的批复》[陵 民函(2017)157号]复印件;

8. 《查询情况说明》(2019年10月22日)复印件;

9. 《商品房预售许可证》{编号: 陵房预字[2019]第0019号}复印件。

(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. 陵水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陵水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× $\frac{100}{\text{()}}$ × $\frac{\text{()}}{100}$ × $\frac{100}{\text{()}}$ × $\frac{100}{\text{()}}$ × $\frac{100}{\text{()}}$

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：

估价对象位于陵水县椰林镇桃万物流中心(现更名为椰林·润达御园)，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十二月二十五日，估价对象陵水县椰林镇桃万物流中心（现更名为椰林·润达御园）1#楼7层二单元701、702房（权利人为陵水云海投资有限公司，土地用途为城镇住宅用地、其他商服用地，使用权类型为出让，701、702房建筑面积分别为85.60平方米和61.87平方米，合计建筑面积为147.47平方米）的房地产总价为244.77万元，大写人民币贰佰肆拾肆万柒仟柒佰元整，具体的评估结果详见如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
桃万物流中心(现更名为椰林·润达御园)1#楼 7层二单元701房	总价	142.05万元	54.00万元	142.05万元
	单价	16595元/m ²	6309元/m ²	16595元/m ²
桃万物流中心(现更名为椰林·润达御园)1#楼 7层二单元702房	总价	102.72万元	39.03万元	102.72万元
	单价	16602元/m ²	6309元/m ²	16602元/m ²
汇总评估价值	总值	244.77万元，大写人民币贰佰肆拾肆万柒仟柒佰元整		

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十二月二十五日进入估价对象进行实地查勘，并于二〇一九年十二月二十五日完成对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业期

二〇一九年十二月二十五日至二〇二〇年三月二十三日。

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

二〇二〇年三月二十三日

附 件

- 一、《海口市龙华区人民法院司法鉴定委托书》[(2018)琼 0106 执恢 168 号]复印件；
- 二、估价对象现状照片及位置图；
- 三、可比实例外观照片及位置图；
- 四、《中华人民共和国不动产权证书》[琼(2019)陵水县不动产权第 0010582 号]复印件；
- 五、《中华人民共和国建设用地规划许可证》(地字第 469034201002787 号)复印件；
- 六、《中华人民共和国建设工程规划许可证》(建字第 4690342010122109 号)复印件；
- 七、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号: 469028201712280101)复印件；
- 八、《房屋建筑面积测绘报告(预测)》[报告编号: 国佳图字第 20170704-1 号]复印件；
- 九、《陵水黎族自治县民政局关于“椰林润达御园”小区核名的批复》[陵民函(2017)157 号]复印件；
- 十、《查询情况说明》(2019 年 10 月 22 日)复印件；
- 十一、《商品房预售许可证》{编号: 陵房预字[2019]第 0019 号}复印件；
- 十二、估价机构营业执照复印件；
- 十三、估价机构资质证书复印件；
- 十四、注册房地产估价师资格证书复印件。

