

# 房地产估价报告

项目名称：万宁市万城镇万州大道西侧 1 栋 6 层商住楼[土地面积 821.91 m<sup>2</sup>，房屋现状建筑面积 4052.98 m<sup>2</sup>]的房地产公开市场价值

估价委托人：海口市龙华区人民法院

房地产估价机构：海南明正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

估价作业日期：2019 年 8 月 22 日-2019 年 9 月 11 日

估价报告编号：明正评字[2019]0907 号

## 致估价委托人函

海口市龙华区人民法院：

受贵院委托，本公司对位于万宁市万城镇万州大道西侧 1 栋 6 层商住楼[土地面积 821.91 m<sup>2</sup>，房屋现状建筑面积 4052.98 m<sup>2</sup>]在价值时点 2019 年 8 月 22 日的房地产公开市场价值进行了估价，为贵院办理案件提供估价对象市场价值参考。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，并进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值总额为 2848.13 万元，大写人民币贰仟捌佰肆拾捌万壹仟叁佰元整；平均市场价值单价 7027 元/m<sup>2</sup>，大写人民币每平方米柒仟零贰拾柒元整。

估价的测算过程及有关说明，请见《估价结果报告》和《估价技术报告》。

此致

海南明正房地产评估有限公司

二〇一九年九月十一日

## 目 录

估价师声明·····	3
估价的假设和限制条件·····	4
估价结果报告·····	5-7
附 件 ·····	8
司法评估委托书·····	
国有土地使用证复印件·····	
房屋所有权证复印件·····	
房屋建筑面积测绘报告·····	
现场勘察照片·····	
估价单位、估价人员资格证复印件·····	

# 一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们独立、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假设和限制条件的限制。

3、我们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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015 进行估价工作，撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

注册房地产估价师签名：

## 二、估价的假设和限制条件

1、本报告估价对象的权属、面积、用途依据法院提供的《国有土地使用证》[万国用（2002）第 100363 号]和《房屋所有权证》[万宁市房权证万城字第 1724 号]确认,假设其合法、真实、准确。

2、依据法院提供的《国有土地使用证》[万国用（2002）第 100363 号]和《房屋所有权证》[万宁市房权证万城字第 1724 号]记载,土地面积为 821.91 m<sup>2</sup>、房屋建筑面积为 3915.58 m<sup>2</sup>,本报告以此设定待估宗地容积率为  $3915.58 \div 821.91 = 4.764$ 。

3、依据国有土地使用证[万国用（2002）第 100363 号]记载待估宗地用途为商住混合用地,本次评估设定估价对象宗地为零售商业用地和城镇住宅用地且各占 50%,今后以政府核定分项用途为准,提请估价报告的使用者注意。

4、经现场测绘宗地西侧加建二层混合附楼建筑面积为 137.40 m<sup>2</sup>,本报告应法院要求将其纳入评估范围并设定加建面积不拆除为前提按现状进行估价,存在是否拆除的风险,提请估价报告的使用者注意。

5、本次估价鉴定采用公开市场价值标准,估价鉴定价值为客观公开市场交易价格,不包含由于产权确认、变更所发生的交易费用。

6、本次估价仅为估价对象不动产的价值,不包含室内可移动的家具电器。

7、估价人员现场勘察仅限于建筑物外观的查勘,假设建筑物质量不存在安全隐患,在耐用年限内可持续使用。

8、本报告使用期限为一年（即从 2019 年 9 月 11 日至 2020 年 9 月 10 日止）。

### 三、估价结果报告

(一) 估价委托人：海口市龙华区人民法院

(二) 房地产估价机构：海南明正房地产评估有限公司

住所：海口市龙昆北路 15 号中航大厦 A 座 7 层 702 室

资格等级：贰级

资质证书编号：[2016]琼建审房估证字第 2020 号

法定代表人：宾燕芳

电话号码：66513836

(三) 估价对象

估价项目：万宁市万城镇万州大道西侧 1 栋 6 层商住楼[土地面积 821.91 m<sup>2</sup>，房屋现状建筑面积 4052.98 m<sup>2</sup>]的房地产公开市场价值。

#### 1、区域概况

估价对象位于万宁市万城镇万州大道西侧、环市三西路南侧，目前环市三西路尚未与高铁站连通，估价对象所处位置交通条件良好，区域环境状况一般，周边居住人口密集度一般，附近有国家税务总局万宁市税务局、海南银行万宁支行、海南省农村信用社、绿春园大酒店、悦华嘉园、天赐良园住宅小区等。估价对象所处位置基础设施完善，各项配套服务设施齐全，所处位置商业繁华度稍差，居住较便利。

#### 2、估价对象概况

土地：估价对象土地使用面积为 821.91 m<sup>2</sup>，已办理国有土地使用权证，证号为[万国用(2002)第 100363 号]，土地使用权人为万宁香格来旅业有限公司，地类用途为商住用地，土地使用权类型为转让。宗地四至详见土地证宗地图。

建筑物：估价对象为一栋六层钢混结构商住楼及西侧加建二层混合结

构附楼，依据委托方提供的《房屋所有权证》，房屋所有权人为万宁香格来旅业有限公司，证载六层商住楼建筑面积为 3915.58 m<sup>2</sup>、经实测西侧加建二层裙楼建筑面积为 137.40 m<sup>2</sup>，房屋建筑面积合计 4052.98 m<sup>2</sup>。六层商住楼正立面和东立面外墙 1-2 层石材装饰、其余墙面刷涂料，正立面外墙砖局部破损；1-4 层为 KTV 用房，首层 KTV 大厅 1-2 层中空、正门为钢化玻璃平开门、地面贴瓷砖、墙面造型贴砖、天面造型吊顶；首层卫生间地面贴砖、墙面贴砖至顶、天面铝扣板吊顶；KTV 包房地面贴地砖、墙面钙塑板及墙纸瓷砖等材料贴面、天面造型吊顶，包房含卫生间，卫生间地面贴瓷砖、墙面贴砖至顶、天面钙塑板吊顶、卫生间配置洗手盆及便器；KTV 公共走道地面贴砖、墙面贴砖及塑料造型贴面至顶、天面局部造型吊顶。5-6 层为健身会所用房，地面贴瓷砖，墙面刷涂料，5 层天面清水、6 层天面部分铝扣板吊顶其余清水、配置消防喷淋，卫生间及更衣室地面贴砖、墙面贴砖至顶、天面铝扣板吊顶，门为铝玻门；阳台均为水泥地面、砖砌栏板不锈钢管扶手。共有 2 个楼梯间 1 部永日牌电梯，楼梯间地面贴砖，墙面刷涂料，不锈钢管栏杆扶手为主、部分为木制栏杆扶手；楼栋正立面室外地面铺设火山石地面；西侧 3 层屋顶加建彩钢板屋面房（未纳入评估范围）。西侧加建二层混合结构附楼外墙面刷涂料为主，首层室内为毛坯，二层室内水泥地面、墙面及天面刷涂料，窗为铝合金玻璃窗、门为铁皮门。估价对象 1-4 层 KTV 及 5-6 层健身会所正常使用中，房屋维护状况良好，但无停车配套设施。

### 3、估价对象权利状况

估价对象已办理国有土地使用权证和房屋所有权证，土地证证号为[万国用(2002)第 100363 号]，土地使用权人为万宁香格来旅业有限公司，地类用途为商住用地，土地使用权类型为转让；房产证证号为[万宁市房权证万城字第 1724 号]，房屋所有权人为万宁香格来旅业有限公司。

（四）估价目的：为法院办理案件提供估价对象市场价值参考。

(五) 价值时点：2019年8月22日。

(六) 价值定义：本次估价采用的公开市场价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价值。

(七) 估价依据：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》

3、国家和地方的法律、法规和有关政策文件

4、司法评估委托书

5、国有土地使用证

6、房屋所有权证

7、房屋建筑面积测绘报告

8、估价人员进行市场调查和实地勘察所获取的有关资料

(八) 估价原则：

1、独立、客观、公正原则：遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳使用原则：遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

(九) 估价方法：

根据估价对象特点及该区域类似房地产交易市场状况，由于类似物业



的交易实例缺乏，难以采用比较法和收益法进行评估。故本次采用成本法计算估价对象的市场价值。在计算土地价值时分别采用基准地价系数修正法和剩余法。

**成本法定义：**以开发或建造估价对象房产所需要的各项费用之和为基础，再加上正常利润和税金，得出房产的重置价格，然后再扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

(十) 估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经过认真的分析和测算，确定估价对象在价值的房地产公开市场价值总额为 2848.13 万元，大写人民币贰仟捌佰肆拾捌万壹仟叁佰元整；平均市场价值单价 7027 元/m<sup>2</sup>，大写人民币每平方米柒仟零贰拾柒元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
----	-----	----	----

(十二) 实地查勘日期:2019 年 8 月 22 日

(十三) 估价作业日期: 2019 年 8 月 22 日至 2019 年 9 月 11 日

海南明正房地产评估有限公司  
二〇一九年九月十一日

## 四、附件

- 1 • 司法评估委托书
- 2 • 国有土地使用证复印件
- 3 • 房屋所有权证复印件
- 4 • 房屋建筑面积测绘报告
- 5 • 现场勘察拍摄的照片
- 6 • 评估机构及估价人员有关资料