房地产估价报告

海南东来（房）估字[2021]第690号

估价项目名称：文昌市文城镇政法小区1栋2单元1201号房及相应土地使用权

估价委托人：海南省第一中级人民法院

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：曾　喻　　注册号：4620080013

云　勇　　注册号：4619970017

估价报告出具日期：2021年8月13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

海南省第一中级人民法院：

受贵院委托[委托书编号：（2021）琼96委90号《委托书》]，我司对文昌市文城镇政法小区1栋2单元1201号房及相应土地使用权的房地产市场价格进行了司法鉴定估价，估价目的是为海南省第一中级人民法院确定财产处置参考价提供服务。

根据估价目的，遵循估价原则，通过实地查勘，在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，确定于价值时点二0二一年八月四日，估价对象的评估结果如下:

估价对象房地产总价格为100.52万元，大写人民币壹佰万零伍仟贰佰元整。

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	房地产单价（元/㎡）	8779	5228
评估价值	房地产单价（元/㎡）	8246	
	建筑面积（㎡）	121.90	
	房地产总价（万元）	100.52	

特别提示：

1.根据根据《海南省保障性住房预售合同》(合同编号：HWY-2011-57)，估价对象性质为保障性住房，估价委托人所提供资料及现场调查中无法查明应缴未缴费用，估价对象如果存在应缴未缴费用，均应按相关规定缴纳，**特此提醒报告使用者注意**。

2.根据委托书编号：（2021）琼96委90号《委托书》，估价对象为文昌

市文城镇政法小区 1 栋 2 单元 1201 号房及相应土地使用权，根据评估人员现场勘察，实际座落为文城镇军城路，小区名为：海天一色.海文苑，经向小区工作人员调查，政法小区与海天一色.海文苑实际为同一小区的不同名称，根据《海南省保障性住房预售合同》(合同编号：HWY-2011-57)、《住房公积金借款合同》，房屋座落为海天一色.海文苑 1-B2 幢 1201 号房，结合[2011]文房预字 028A《文昌市商品房预售许可证》预售房屋座落为文昌市政法系统保障性住房项目第 1 标段，本次评估以以上情况属实、委托书对象与现场勘察对象及以上资料为同一小区为估价前提。

3.本次评估范围为估价对象房屋不动产价值,不包含家具家电等动产价值，敬请报告使用者注意。

4.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。

5.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。

6.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。

7. 本估价报告自出具日起壹年内有效，即自二 0 二一年八月十三日起至二 0 二二年八月十二日止。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。

8.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。

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 0 二一年八月十三日

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……7

价值类型……7

估价原则……7

估价依据……8

估价方法……9

估价结果……12

注册房地产估价师……12

实地查勘期……13

估价作业期……13

估价报告使用期限……13

附　　件……14

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。

5.本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息的真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

参加估价的注册房地产估价师

姓　名	注册号	签　　名	签名日期
曾　喻	4620080013		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:

根据估价委托人提供的《海南省保障性住房预售合同》(合同编号：HWY-2011-57)，估价对象即海天一色.海文苑 1-B2 幢 1201 号房房屋买受人为韩亚东，房屋建筑面积 121.9 平方米，估价对象已抵押。

2.评估专业人员未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估以估价对象房屋建筑面积与《海南省保障性住房预售合同》(合同编号：HWY-2011-57)记载建筑面积大体相当为假设前提。

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。

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）不相一致假设：根据委托书编号：（2021）琼 96 委 90 号《委托书》，估价对象为文昌市文城镇政法小区 1 栋 2 单元 1201 号房及相应土地使用权，

根据评估人员现场勘察，实际座落为文城镇军城路，小区名为：海天一色.海文苑，经向小区工作人员调查，政法小区与海天一色.海文苑实际为同一小区的不同名称，根据《海南省保障性住房预售合同》(合同编号：HWY-2011-57)、《住房公积金借款合同》，房屋座落为海天一色.海文苑 1-B2 幢 1201 号房，结合[2011]文房预字 028A《文昌市商品房预售许可证》预售房屋座落为文昌市政法系统保障性住房项目第 1 标段，本次评估以以上情况属实、委托书对象与现场勘察对象及以上资料为同一小区为估价前提。

（三）未定事项假设:

根据现场调查，估价对象房屋建成时间约为 2014 年，本次估价设定房屋建成时间为 2014 年。

（四）依据不足假设：——

（五）背离事实假设

由于本次估价目的是为海南省第一中级人民法院确定财产处置参考价提供服务，本次估价结果为市场价值，不考虑抵押、查封等因素对估价对象价格的影响。

二、估价限制条件

㈠本估价报告应用范围为海南省第一中级人民法院确定财产处置参考价提供服务，他项用途无效。

㈡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。

㈢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。

㈣本估价报告自出具日起壹年内有效，即自二 0 二一年八月十三日起至二 0 二二年八月十二日止。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。

㈤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。

㈥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。

㈦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二0二一年八月四日，本报告价值时点为二0二一年八月四日。

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

估价委托人名称：海南省第一中级人民法院；

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：海口市龙华区明珠路7号华润大厦B座15层1507、1508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：全国执业（原土地A级）、房地产贰级；

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.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

为海南省第一中级人民法院确定财产处置参考价提供服务。

四、估价对象

㈠估价对象名称：文昌市文城镇政法小区1栋2单元1201号房及相应土地使用权。

估价对象地理位置、区位状况、实物状况和权益状况：

1.地理位置

估价对象所在的小区位于文昌市文城镇军城路，为文昌市成熟市区，南距文清大道约600米，北距云逸路约1000米，西临军城路，附近主次干道通达，交通便捷，附近有龙园时代广场、恒兴超市、亿嘉商场等、有维嘉国际大酒店以及住宅小区，与文昌市各行政政府部门距离较近,商业、商务、住宅配套设施一应俱全，公共公用配套设施完善度较优。

2.区位状况

区位概况	估价对象所在的小区位于文昌市文城镇军城路，为文昌市成熟市区，周边路网密集，道路通达，商业商务服务业完善，城市绿化、配套建设成熟，地理位置优越。
对外交通状况	估价对象所处片区有公交车 1 路，13 路等途经，公交方便快捷。
人口状况	估价对象所在区域居民以当地居民及外来度假人员为主，人口素质较高。
周围环境和景观	估价对象所在区域为文昌市成熟市区，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达到高配置六通（通路、通电、通讯、给水、排水、供气）的开发程度。

3.实物状况

⑴土地实物状况：估价对象所属土地外部基础设施基本达高配置六通（通路、通电、通讯、给水、排水、供气）的开发程度，宗地内部平整。

⑵小区状况

估价对象所在的政法小区（又名：海天一色.海文苑），为 8 栋高层住宅组成的小区，小区园林、健身、停车场等配套设施齐全，有专业物业管理，管理维护状况较好。

⑶房物实物状况

房屋实物状况表

名称	政法小区（又名：海天一色.海文苑）1-B2 幢 1201 号房	房屋产权人	韩亚东
合同号	《海南省保障性住房预售合同》(合同编号：HWY-2011-57)	房屋用途	住宅
建筑总高	18 层	所在层数	第 12 层
外观	黄色外墙,外观美观。	建筑面积	121.9 ㎡
建成日期	约 2014 年	建筑结构	钢混
维护	建筑物基础、结构、地面、墙面完好隔热、隔音通风、采光、日照均较好。	设施设备	设 2 部电梯,2 梯 2 户
朝向	——	物业管理	专业物业管理

功能分区及装修	户型：三房二厅一厨二卫二阳台 装修：中档装修 客厅：地面 80CMX80CM 地板砖，墙面：白色乳胶漆，顶面：灯带装饰吊顶，装饰电视背景墙，外门为防盗门，窗为铝合金窗； 房间：地面木地板，墙面顶面：白色乳胶漆，房间门为木门，窗为铝合金窗； 卫生间：地面地板砖，墙面瓷砖到顶，铝扣吊顶，洁具全； 厨房：地面地板砖，墙面瓷砖到顶，铝扣吊顶，橱柜、灶具；

4. 权益状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》及相关资料，估价对象房屋登记状况信息及权利状况如下：

房屋坐落	房屋买受人	用途	建筑面积(㎡)	合同号	权利限制
政法小区（又名：海天一色.海文苑）1-B2 幢 1201 号房	韩亚东	住宅	121.9	《海南省保障性住房预售合同》(合同编号：HWY-2011-57)	已抵押

⑵土地权利状况

根据文国用（2013）第 W0104945 号《国有土地使用证》，土地使用权类型为出让，土地使用权至 2081 年 2 月 28 日止。

五、价值时点

评估专业人员实地查勘之日为二 0 二一年八月四日，以实地查勘日期为准，本报告价值时点为二 0 二一年八月四日。

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

㈠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。

㈡有关估价标准及技术资料

1.《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》；

2.《人民法院委托评估估价规范》；

3.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015；

4.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；

㈢估价委托人提供的资料

1. （2021）琼 96 委 90 号《委托书》；

2. 《海南省保障性住房预售合同》(合同编号：HWY-2011-57)（复印件）；

3.《住房公积金借款合同》（复印件）；

4.文国用（2013）第 W0104945 号《国有土地使用证》（复印件）；

5.[2011]文房预字028A《文昌市商品房预售许可证》（复印件）。

㈣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.文昌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。

㈠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。

㈡估价方法的选择

1.本次估价不宜选用的估价方法

成本法：估价对象为市区成熟区域的居住用房，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居住用房，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文昌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：

估价对象位于文昌市军城路，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居住用房客观收益状况，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

㈢估价步骤

1.比较法的估价步骤

⑴估价对象的因素状况为准，选取可比实例，建立比较基础；

⑵分别对可比实例进行交易情况、市场状况、区位状况、权益状况和实物状况调整，得出估价对象的价格或价值。

2. 收益法的估价步骤

⑴预测估价对象的未来正常客观收益；

⑵选择适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象客观合理价格或价值；

3．对两种方法估价结果进行综合分析确定估价对象市场价格或价值。

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。确定于价值时点二0二一年八月四日，估价对象的评估结果如下:

估价对象房地产总价格为100.52万元，大写人民币壹佰万零伍仟贰佰元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法 / 相关结果		比较法	收益法
测算结果	房地产单价（元/㎡）	8779	5228
评估价值	房地产单价（元/㎡）	8246	
	建筑面积（㎡）	121.90	
	房地产总价（万元）	100.52	

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
曾　喻	4620080013		年　月　日
云　勇	4619970017		年　月　日

十二、实地查勘期

评估专业人员二0二一年八月四日进行实地查勘，并于二0二一年八月四日完成对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业期

二0二一年八月四日至二0二一年八月十三日。

十四、估价报告使用期限

自二0二一年八月十三日起至二0二二年八月十二日止，共12个月。

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

二0二一年八月十三日

附　　件

一、（2021）琼 96 委 90 号《委托书》；

二、估价对象现状照片及位置图；

三、《海南省保障性住房预售合同》(合同编号：HWY-2011-57)（复印件）；

四、《住房公积金借款合同》（复印件）；

五、文国用（2013）第 W0104945 号《国有土地使用证》（复印件）；

六、[2011]文房预字 028A《文昌市商品房预售许可证》（复印件）。

七、估价机构营业执照复印件；

八、估价机构资质证书复印件；

九、注册房地产估价师资格证书复印件。