

房地产估价报告

项目名称：万宁市兴隆大道2号石梅半岛小区8栋A区06号别墅（现场为半岛33号院806房）的房地产市场价值

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：2022年3月11日-2022年3月28日

估价报告编号：明正评字[2022]第0307号

致估价委托人函

海南省第一中级人民法院：

受贵院委托，本公司对位于万宁市兴隆大道 2 号石梅半岛小区 8 栋 A 区 06 号别墅（现场为半岛 33 号院 806 房）在价值时点 2022 年 3 月 11 日的房地产市场价格进行了估价，为贵院办理案件提供估价对象市场价格参考。

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，采用比较法和收益法测算，确定估价对象在价值时点的房地产市场价格总额为 275.23 万元，大写人民币贰佰柒拾伍万贰仟叁佰元整；市值单价为 22351 元/m²，大写人民币每平方米贰万贰仟叁佰伍拾壹元整。

此致

海南明正房地产评估有限公司

二〇二二年三月二十八日

目 录

致估价委托人函·····	1
估价师声明·····	3
估价的假设和限制条件·····	4
估价结果报告·····	5-13
附 件·····	14
海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书·····	
万宁市商品房买卖合同·····	
刑事判决书·····	
买受人身份证·····	
现场勘察拍摄的照片·····	
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《万宁市商品房买卖合同》确认，假设其合法、真实、准确。

2、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。

3、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。

4、本次估价对象受全省限购政策的制约；本报告估价结果仅为估价对象不动产的价值，室内动产不列入评估范围内。

5、本报告估价结果未考虑估价对象房屋是否拖欠物业管理费、水电费等因素。

6、本报告使用期限为自出具报告之日起一年。随着时间的推移或房地产市场价格波动较大时，其估价结果应做相应的调整甚至复估。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人：海南省第一中级人民法院

(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：[2019]琼海口房估证字第 2004 号

法定代表人：宾燕芳

电话号码：66513836

(三) 估价对象

估价项目：万宁市兴隆大道 2 号石梅半岛小区 8 栋 A 区 06 号别墅(现场为半岛 33 号院 806 房) 的房地产市场价格。

1、区域概况

石梅半岛小区位于万宁市兴梅大道东侧，区域内有多路公交车可以到达，对外交通较便利。周边有三角梅主题公园、万宁吉森温泉养生酒店、兴隆印尼村农贸市场、吉森超市、吉森北纬 18 度、兴隆太阳谷温泉城、绿中海住宅小区等，区域居住人口密集度一般，周边生活服务配套设施基本齐全。

2、估价对象概况

估价对象为石梅半岛小区 8 栋 A 区 06 号别墅(现场为半岛 33 号院 806

房)，为双拼别墅，钢混结构共2层，套内建筑面积114.97 m²，建筑面积123.14 m²，坐西北朝东南，前后及侧面带小院，外墙面刷涂料为主。估价对象入户门为成套防盗门，首层为2厅2房1厨3卫，客厅地面贴砖，内墙面刷涂料，天面石膏板装饰吊顶；卧室木门，地面贴砖，内墙面刷涂料，天面石膏板装饰吊顶；厨房地面贴砖，内墙面贴瓷砖至顶，天面夹板装饰，配置整体橱柜；卫生间铝玻门，地面贴砖，内墙面贴瓷砖至顶，天面夹板吊顶，配置坐便器、陶瓷洗面盆，淋浴间玻璃隔断分干湿区；楼梯间地面贴砖，配置金属栏杆木扶手。二层为1房1厅1卫1露台，客厅、卧室和卫生间室内装修状况与一层相同，露台地面贴砖，配置木架。估价对象配中央空调，室外停车位，于2018年初竣工，尚未入住过，整体维护状况良好。估价对象小区环境、景观较好，物业管理完善。

3、估价对象权利状况

根据委托方提供的《万宁市商品房买卖合同》，估价对象买受人为林敏，合同签订时间为2018年8月27日，房屋用途为住宅，土地用途为住宅，土地使用权年限为2013年11月5日至2083年4月30日；估价对象其他权利状况由法院确认。

4、房地产市场状况

海南作为中国最南端的省份，四季如春的气候、清新的空气以及蓝天碧海等自然条件，再加上国家批准海南建设国际旅游岛，全岛自由贸易区

（港），海南成为了国内外人士关注的热土。资源环境的独特性，城市基础设施建设的日益完善，宜居城市影响力的进一步扩大，以及国际旅游岛、自由贸易区（港）建设的启动，这些利好因素将进一步助推土地和房产价值的进一步提升，吸引众多的国内外投资者。

2021年，万宁市全市地区生产总值（GDP）276.03亿元，按可比价格计算（下同），同比增长11.6%，较2019年同期增长12.7%，两年平均增长6.2%。其中，第一产业增加值81.04亿元，同比增长4.3%；第二产业增加值66.59亿元，同比增长27.4%，其中，工业增加值20.50亿元，同比增长41.4%，建筑业增加值46.08亿元，同比增长22.5%；第三产业增加值128.41亿元，同比增长9.4%。三次产业结构为29.4:24.1:46.5。

2021年，万宁市固定资产投资在库项目255个，其中房地产项目60个，非房地产项目195个。全市固定资产投资同比增长16.6%，高于全省平均水平6.4个百分点，高于年初预期目标6.6个百分点。从投资结构来看，房地产开发投资同比增长9.5%；非房地产开发投资同比增长22.7%。非房地产投资占比由2020年的54.4%提高至57.2%，投资结构优化明显。

2016年2月26日海南省人民政府公布实施《加强房地产市场调控的通知》，对商品住宅库存消化期超过全省平均水平的市县，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。此外，省政府还公布海南省中部地区四个市县永久限制

房地产开发；2018年3月30日海南省住房和城乡建设厅发布的《关于进一步完善我省住房保障和供应体系的意见》，进一步完善了我省住房保障和供应体系，加快建立多元体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；2018年4月22日海南省人民政府发布的《关于进一步稳定房地产市场的通知》，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，实施省内全域限购；2020年3月7日海南省委办公厅、省政府办公厅印发《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》，提出对在海南省已拥有2套及以上住房的本省户籍和常住居民家庭停止向其销售安居型商品住房和市场化商品住房，房地产住宅销售市场受到抑制。

（四）估价目的：为法院办理案件提供估价对象房地产市场价值参考。

（五）价值时点：2022年3月11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、海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书

5、万宁市商品房买卖合同

6、刑事判决书

7、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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人 及估价利害关系人没有利害关系, 在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位 和个人的影响, 应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见, 应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要 求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方, 应坚持原则、公平正直地进行估价。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人

民检察院 发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例),国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策,估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策,以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等(如 规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、 房地产转让合同、房屋租赁合同等)。 遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象,而是指依法 判定估价对象是哪种状况的房地产,就应将其作为那种状况的房地产来估价。

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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论 首先具有很强的时间相关性,这主要是考虑到资金的时间价值,在不同的时间点 上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以,在房地产估价时统一规定: 如果一些款项的发生时点与价值时点不一致,应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性,这主要是考虑到房地产市场价格波动,同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

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。

根据经济学原理, 在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”, 然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的, 即购买“性价比高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出, 相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果, 是在相同的商品之间形成相同的价格。房地产价格的形成一般也如此, 只是由于房地产的独一无二特性, 使得完全相同的房地产几乎没有, 但在同一个房地产市场上, 相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中, 任何理性的买者和卖者, 都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较, 从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格, 任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果, 是他们的价格相互接近。

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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件: 一是法律上允许; 二是技术上可能; 三是财务上可行; 四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象

的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

（九）估价方法：

本次估价对象为别墅物业，结合物业用途及类似物业交易市场状况，本次采用比较法和收益法进行估价。

比较法的定义：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法的定义：运用某种适当的报酬率，将预期持有期内的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为：

$$V = \frac{a}{(r-s)} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

公式中：

V：房地产市场价格

a：年净收益

r: 报酬率

s: 净收益逐年递增的比率

n: 收益年限

(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时点的房地产市场价值总额为275.23万元, 大写人民币贰佰柒拾伍万贰仟叁佰元整; 市值单价为22351元/m², 大写人民币每平方米贰万贰仟叁佰伍拾壹元整。

(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: 2022年3月11日

(十三) 估价作业日期: 2022年3月11日至2022年3月28日

海南明正房地产评估有限公司

二〇二二年三月十八日

四、附 件

- 1 • 海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书
- 2 • 万宁市商品房买卖合同
- 3 • 刑事判决书
- 4 • 买受人身份证
- 5 • 现场勘察拍摄的照片
- 6 • 评估机构及估价人员有关资料