



致估价委托人函

琼海市人民法院：

受贵方委托，本公司对位于琼海市长坡镇加堆街陈海珠私宅、李连武私宅和长坡镇加堆坡企业区钢筋、铝制品加工厂用地房地产的市场价值进行估价，价值时点为 2022 年 06 月 22 日，估价目的是为委托方执行案件提供价值参考依据。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查看、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，根据国家有关的政策、法规文件、遵循估价原则，按照估价程序，运用成本法、基准地价系数修正法、收益法对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的市场总价为人民币叁佰肆拾柒万零伍佰陆拾陆元整（¥3,470,566 元）。

估价结果汇总表

序号	项目名称	面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总值 (元)
一	琼海市长坡镇加堆街陈海珠私宅	466.46	2,417	1,127,434
二	琼海市长坡镇加堆街李连武私宅	419.60	2,430	1,019,628
三	长坡镇加堆坡企业区钢筋、铝制品加工厂用地	3393.6	390	1,323,504
	合计	/	/	3,470,566

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失!估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》。

此致

海南中正信房地产资产评估咨询有限公司

法人代表（签名）：

二〇二二年八月三十一日



目 录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
三、房地产估价结果报告	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
四、附件	15



一、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、我们在本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、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经说明的估价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、我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
石礼奇	4420060136		2022年08月31日
唐祥斐	4620190008		2022年08月31日



二、估价的假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。
3. 本次估价以估价对象没有租赁权、抵押权、典权等他项权利限制为假设前提。
4. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
5. 本次评估对象的面积系依据委托方提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》等相关资料确定。
6. 根据现场勘察，估价对象一、二与未在本次评估范围内的“李香民私宅”三栋建筑已打通合并使用，本次估价设定其可重新分隔使用和交易。
7. 估价对象三证载用途为“钢筋、铝制品加工厂”，由于现行土地用途分类中没有此类用地，根据地块的实际情况，本次评估设定其用途为工业用地。

（二）不确定事项假设

1. 估价对象《房屋所有权证》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于 1993 年。本次估价建筑物的建成年份以调查结果为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。
2. 本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

（三）背离实际情况假设

1. 估价结果是为委托方办理案件提供价值参考，估价时没有考虑国家经济宏观政策发生变化，市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗



力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价格的影响。

（四）不相一致假设

至估价时点，估价对象已抵押，但为了合理评估估价对象的市场价值，本次评估设定估价对象未抵押、可在市场上自由交易。

（五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1. 本报告仅为委托方办理案件提供价值参考，不作它用。

2. 本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3. 本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4. 本报告由海南中正信房地产资产评估咨询有限公司负责解释。

5. 本报告必须经本公司加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，本公司仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。



三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

琼海市人民法院

(二) 房地产估价机构

评估机构：海南中正信房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：石礼奇

单位地址：海口市龙华区国贸玉沙路玉沙广场 5 栋 1203 房

资质等级：贰级

资格证书号：【2019】琼建审房估证字第 2032 号

有效期限：2025 年 03 月 02 日止

(三) 估价目的

为委托方执行案件提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围

本次琼海市长坡镇加堆街陈海珠私宅、李连武私宅和长坡镇加堆坡企业区钢筋、铝制品加工厂用地评估对象范围如下：

项目名称	面积 (m ²)
琼海市长坡镇加堆街陈海珠私宅	466.46
琼海市长坡镇加堆街李连武私宅	419.60
长坡镇加堆坡企业区钢筋、铝制品加工厂用地	3393.6
合计	4,279.66



2.实物状况描述与分析

估价对象一：

(1) 土地实物状况

①四至：北面临长文街，南面临空地，西面临李连武住宅，东面临李香民住宅。

②面积：证载面积 139.8 m²。

③用途：居住用地。

④地形地势：平原地区，地势平坦。

(2) 建筑物实物状况

估价对象为位于长文街南侧，建筑物为框架结构，建成于 1993 年，为地上 4 层建筑，朝北，外墙为条形砖贴壁，内墙为部分涂料部分贴砖，地面贴砖，天棚为涂料和吊顶，洗手间地面墙面贴砖，天花为吊顶，门为防盗门，窗为铝合金窗。

估价对象二：

(1) 土地实物状况

①四至：北面临长文街，南面临空地，西面临林明锐住宅，东面临陈海珠住宅。

②面积：证载面积 140.1 m²。

③用途：居住用地。

④地形地势：平原地区，地势平坦。

(2) 建筑物实物状况

估价对象为位于长文街南侧，建筑物为框架结构，建成于 1993 年，为地上 4 层建筑，朝北，外墙为条形砖贴壁，内墙为部分涂料部分贴砖，地面贴砖，天棚为涂料和吊顶，洗手间地面墙面贴砖，天花为吊顶，门为防盗门，窗为铝合金窗。

估价对象三：

(1) 土地实物状况



- ①四至：北面临住宅，其余面均临空地。
- ②面积：证载面积 3393.6 m²。
- ③用途：钢筋、铝制品加工厂用地。
- ④地形地势：平原地区，地势平坦。

(2) 建筑物实物状况

估价对象地上建有一栋一层房屋以及铁皮棚，地面硬化。

3.权益状况描述与分析

(1) 土地权益状况

根据委托方提供的资料，各估价对象土地权益状况如下：

项目名称	产证号	产权人	坐落	面积 (m ²)	用途	终止日期
琼海市长坡镇加堆街陈海珠私宅	海国用(93)号字第 88 号	陈海珠	长坡镇长文街	139.8	居住	2063-06-03
琼海市长坡镇加堆街李连武私宅	海国用(93)号字第 87 号	李连武	长坡镇长新街	140.1	居住	2063-06-03
长坡镇加堆坡企业区钢筋、铝制品加工厂用地	海国用(95)号字第 489 号	琼海巨龙装饰工程 有限公司	长坡镇加堆街企业区	3393.6	钢筋、铝制品 加工厂	2045-03-14

(2) 建筑物权益状况

估价对象一、二

项目名称	产证号	产权人	所有权性质	占有份额	坐落	面积 (m ²)
琼海市长坡镇加堆街陈海珠私宅	房证字第 29 号	陈海珠	私有	全部	琼海市长坡镇加堆街	466.46
琼海市长坡镇加堆街李连武私宅	房证字第 28 号	李连武	私有	全部	琼海市长坡镇加堆街	419.60

估价对象三

委托方未提供估价对象地上建筑相关产权资料。



4. 区位状况描述与分析

估价对象一、二、三

(1) 位置

①坐落：估价对象位于琼海市长坡镇长文街。

②方位：长文街南侧。

③与重要场所（设施）距离：估价对象距离动车站琼海站约 25.2 公里，距离琼海汽车站约 19.6 公里，距离博鳌机场站约 42 公里。

④临街状况：估价对象北面临长文街。

(2) 交通

①公交线路：附近无公交途经，公交便捷度低。

②到公交站点的距离：无。

③到次干道距离：北面临长文街。

④道路状况：长文街为城市次干道，沥青路面，双向 2 车道，路面状况良好。

⑤交通管制情况：无。

(3) 周围环境和景观

①大气环境：周围基本无工业，无空气污染，大气环境质量好。

②水文环境：周围水文环境好。

③声觉环境：周围主要为商住区域，噪声小，声觉环境好。

④视觉环境：周围建筑密度、容积率适中，视觉环境好。

⑤卫生环境：周围卫生较清洁，卫生环境好。

⑥人文环境：周围居民素质高，治安状况好，人文环境好。

(4) 外部配套设施

①基础设施：外部基础设施基本达高配置五通（通路、通电、通讯、给水、排水）。

②公共服务设施：

学校：长坡镇中心小学、琼海长坡中学。

商场：惠购超市、万家福超市(S201 店)。

邮局：中国邮政。

银行：中国工商银行、中国农业银行。



医院：琼海市长坡镇卫生院公共卫生科、彬村山华侨农场中心卫生院。

（五）价值时点

2022 年 06 月 22 日

（六）价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

（七）估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求



取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，既有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（八）估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (4) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。

2. 技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

3. 委托方提供的相关资料

- (1) 《房屋所有权证》；
- (2) 《国有土地使用证》；
- (3) 委托方提供的其它相关资料。

4. 估价人员调查收集的相关资料

- (1) 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；



(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

(九) 估价方法

1. 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法（剩余法）、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术规程，根据估价对象所在地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估测算，上述方法的使用范围如下：

市场比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。市场法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产，如住宅、写字楼、商铺、标准厂房和房地产开发用地；对于数量很少的房地产、很少发生交易的房地产、可比性差的房地产，如特殊厂房、码头、机场、古建筑、学校、医院、在建工程等，则难以采用市场比较法进行估价。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产，如住宅（特别是公寓）、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等；对于行政办公楼、学校、公园等公益性房地产的估价，收益法则一般不适用。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。重新购建价格是假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在价值时点的市场价值与在价值时点的重新购建价格只差。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了市场比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如工厂、码头、机场以及公益、公用为目的的医院、公园、军队营房等房地产。



假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价，包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

2. 估价方法的选用

(1) 估价对象一、二

估价对象一和二为已建成房屋，但由于区域内此类房屋的交易甚少，故不适宜采用市场比较法进行评估；估价对象不具备开发或再开发的潜力，故也不适宜采用假设开发法进行评估。估价对象区域内类似房屋的出租案例较多，可采用收益法对其价值进行测算；估价可以通过测算其土地取得成本和房屋建造成本，再扣除房屋折旧，得到其价值，故适宜采用成本法进行评估。

(2) 估价对象三

根据委估内容，估价对象三不含其地上建筑物，由于缺乏同类用地市场成交案例，也缺乏同类用地收益资料，故不适宜采用市场法和收益法进行评估。琼海市于 2021 年发布最新基准地价体系，宜采用基准地价系数修正法进行评估；估价对象土地成本易于取得和测算，宜采用成本法进行评估。

(3) 估价方法确定

综合以上分析，确定采用成本法和收益法对估价对象一、二进行评估，其中土地成本采用基准地价系数修正法进行评估；确定采用成本法和基准地价系数修正法对估价对象三进行评估。

3. 技术路线

(1) 基准地价系数修正法技术路线是：根据《琼海市国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》（2021 年）及宗地的区位条件及用途选取基准地价，然后根据基准地价修正体系进行必要的因素修正，以此估算估价对象的土地使用权



价值，计算公式：

$P_i = P \times P_y \times P_q \times (1+K) \times \text{使用年期修正} \times \text{容积率修正} \times \text{宗地面积状况修正} \times \text{宗地形状修正} \times \text{宗地临街、临海、临河、临山状况修正} + \text{土地基础设施开发程度修正值}$

式中： P_i ——待估宗地地价

P ——待估宗地对应的路线价或区片基准地价

P_y ——土地用途修正系数

P_q ——期日修正系数

K ——待估宗地区域影响因素总修正值

S ——待估宗地个别因素修正系数乘积

其中：
$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

K_i ——第 i 个待估宗地地区修正系数

(2) 成本法估价的技术路线是：根据估价对象具体情况，结合目前市场上同类工程造价情况及费用水平，估算估价对象的重置价，然后根据建筑的使用年限及现场勘察成新度，综合测算估价对象的成新率，最终得出估价对象建筑的价值。本次成本法的计算公式为：

建筑价值=重置单价×成新率×建筑面积

建筑物重置价格=开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

土地成本法的基本公式：

$$\begin{aligned} V &= E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 \\ &= VE + R_3 \end{aligned}$$

式中： V ——土地价格；

E_a ——土地取得费；

E_d ——土地开发费；

T ——税费；

R_1 ——利息；

R_2 ——利润；



R3—土地增值；

VE—土地成本价格。

(3) 收益法技术路线是：根据估算的估价对象未来的年正常纯收益、年收益增长率、收益年限等，选用适当的资本化率（折现率）将年正常纯收益折现到估价时点后累加，以此估算出估价对象客观合理的价格或价值。其计算公式为：

$$V=[a \div (r-s)] \times \{1 - [(1+s) \div (1+r)]^n\}$$

其中：V----估价对象房地产价值

a----年正常纯收益

r----资本化率

s----年收益递增率

n----房地产尚可使用或收益年限。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在价值时点市场价值为人民币叁佰肆拾柒万零伍佰陆拾陆元整（¥3,470,566 元）。

项目名称	面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总值 (元)
琼海市长坡镇加堆街陈海珠私宅	466.46	2,417	1,127,434
琼海市长坡镇加堆街李连武私宅	419.60	2,430	1,019,628
长坡镇加堆坡企业区钢筋、铝制品加工厂用地	3393.6	390	1,323,504
合计	4,279.66	/	3,470,566



(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
石礼奇	4420060136		2022年08月31日
唐祥斐	4620190008		2022年08月31日

(十二) 实地查勘期

2022年06月22日

(十三) 估价作业期

2022年06月22日~2022年08月31日



四、附件

- 1、估价委托书复印件；
- 2、估价对象的位置示意图；
- 3、估价对象外观和内部状况照片；
- 4、《房屋所有权证》复印件；
- 5、《国有土地使用证》复印件；
- 6、估价机构营业执照复印件；
- 7、估价机构资质证书复印件；
- 8、房地产估价师注册证复印件。