

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：华智房估字[2022]第 05005 号

估价项目名称：海口市琼山区琼州大道 166-1 号东线 1 号小区地
下一层 22 个车位及地上建筑面积 1394.96 m²住
宅房地产市场价格评估

估价委托人：海南省海口市中级人民法院

房地产估价机构：海南华智土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：郑 笋（注册号：4620100004）

赖玉娥（注册号：4620000010）

估价报告出具日期：二〇二二年六月十三日

致估价委托人函

海南省海口市中级人民法院：

受贵院委托，我对位于海口市琼山区琼州大道 166-1 号东线 1 号小区地下一层 22 个车位及地上建筑面积 1394.96 m²住宅房地产市场价格进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：海口市琼山区琼州大道 166-1 号东线 1 号小区地下一层 22 个车位及地上建筑面积 1394.96 m²住宅房地产。

价值时点：2022 年 4 月 18 日。

价值类型：本次估价评估的是估价对象的市场价值，即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。

估价方法：本次估价采用比较法、收益法进行评估。

估价结果：经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用科学的估价方法对估价对象进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 4 月 18 日的公开市场价值为 23,727,900.00 元，大写人民币贰仟叁佰柒拾贰万柒仟玖佰元整。详细如下：

估价结果汇总表

序号	楼栋	房号	面积 (m ²)	评估单价：车位(元/ 个)；房屋(元/m ²)	评估总价 (元)
1	地下 -1层 车位	1号	43.93	154,721.00 (元/个)	154,721.00
2		2号	40.65	154,721.00 (元/个)	154,721.00
3		3号	32.95	154,721.00 (元/个)	154,721.00
4		4号	36.23	140,655.00 (元/个)	140,655.00
5		5号	36.23	132,216.00 (元/个)	132,216.00
6		7号	46.84	132,216.00 (元/个)	132,216.00
7		8号	54.52	140,655.00 (元/个)	140,655.00
8		9号	47.75	154,721.00 (元/个)	154,721.00
9		10号	54.52	154,721.00 (元/个)	154,721.00
10		11号	36.63	154,721.00 (元/个)	154,721.00
11		12号	36.34	140,655.00 (元/个)	140,655.00
12		13号	36.34	140,655.00 (元/个)	140,655.00
13		14号	54.52	154,721.00 (元/个)	154,721.00
14		19号	36.34	140,655.00 (元/个)	140,655.00
15		20号	36.34	140,655.00 (元/个)	140,655.00
16		22号	36.34	140,655.00 (元/个)	140,655.00
17		23号	36.34	140,655.00 (元/个)	140,655.00
18		25号	36.34	140,655.00 (元/个)	140,655.00
19		26号	54.52	154,721.00 (元/个)	154,721.00
20		27号	54.52	154,721.00 (元/个)	154,721.00
21		28号	46.13	140,655.00 (元/个)	140,655.00
22		29号	46.82	140,655.00 (元/个)	140,655.00
23	A栋 住宅	601号	41.48	12,548.00 (元/m ²)	520,491.00
24		1306号	41.40	13,459.00 (元/m ²)	557,203.00
25		1507号	41.40	14,300.00 (元/m ²)	592,020.00
26		1701号	76.84	12,758.00 (元/m ²)	980,325.00
27		1702号	76.84	13,179.00 (元/m ²)	1,012,674.00
28	B栋 住宅	1306号	117.24	14,020.00 (元/m ²)	1,643,705.00
29		1801号	266.06	15,352.00 (元/m ²)	4,084,553.00
30		1802号	236.71	15,072.00 (元/m ²)	3,567,693.00
31		1803号	231.00	15,072.00 (元/m ²)	3,481,632.00
32		1804号	265.99	15,352.00 (元/m ²)	4,083,478.00
33	合计		2336.10		23,727,900.00

特别提示：以上内容摘自估价报告正文，估价的详细结果、测算过程及有关说明，请详见《估价结果报告》和《估价技术报告》，使用本报告应以对报告进行全面阅读与充分理解为前提。

海南华智土地房地产评估有限公司

法定代表人：赖玉娥

二〇二二年六月十三日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的	6
四、案情摘要	6
五、估价过程	7
六、估价对象	8
七、价值时点	11
八、价值类型	11
九、估价原则	11
十、估价依据	12
十一、估价方法	13
十二、估价结果	14
十三、注册房地产估价师.....	15
十四、实地查勘期.....	15
十五、估价作业期.....	15

估价师声明

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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015、《房地产估价术语标准》GB/T 50899—2013 的规定进行评估工作，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1. 一般假设

(1)、本次估价以估价对象在价值时点拥有合法产权、可按规划用途正常使用持续使用为基本前提。

(2)、估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料原件进行了审慎检查，受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。在没有理由怀疑其合法性、真实、准确和完整性的情况下，我们采用资料中所载相关数据为依据进行测算，假设估价对象可在公开市场上自由转让。

(3)、估价师对估价对象进行了实地勘察，未发现基础、主体结构存在安全隐患，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在没有理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构对估价对象进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象不存在质量缺陷及安全隐患。

2. 未定事项假设

未定事项是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

3. 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件的设定或约定、对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

4. 不相一致假设

不相一致假设是指估价对象存在实际用途、证载用途、规划用途等用

途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址的合理假定。本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

5. 依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

(1)根据估价人员现场了解，估价对象所在的“东线 1 号”小区于 2017 年 12 月起已陆续交付使用，但是该项目因消防验收未通过，至今尚未办理竣工验收手续。本次估价假设估价对象项目能按规划设计完成开发建设，通过竣工验收并取得合法使用手续。

(2)估价对象尚未办理正式产权证，本次依据委托方提供的《不动产查封信息查询情况说明》所载建筑面积进行评估。估价对象产权面积以最终房地产管理部门颁发的权证为准，若有不符则应进行相应调整。

(3)本次估价对象中 A 栋 1306 号房及 B 栋 1306 号房因无法开门未能入室勘察，根据业主方介绍，A 栋 1306 号室内布局为 1 房 1 卫 1 阳台、毛坯房、结构完好；B 栋 1306 号室内布局为 3 房 2 厅 2 卫 1 阳台、毛坯房、结构完好。本次依此进行评估，若实际与此不符则应作相应调整。

二、估价报告使用限制

1、估价报告使用者为估价委托人，或为估价合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者，任何未经估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

2、本估价报告只为本次估价目的服务，不得作为其他目的使用。如果改变估价目的或若用于其他用途对使用者造成损失，本公司不承担任何

责任。

3、未经本公司允许，本估价报告不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

4、本报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算，即自 2022 年 6 月 13 日至 2023 年 6 月 12 日止。超过一年，需重新进行估价。如果在报告使用期限内房地产市场价格出现较大的涨落情况，应相应调整估价结果再使用或重新进行估价。

三、其他事项说明

1、根据委托方提供的资料，估价对象所在的“东线 1 号”项目用地由“海口市国用（2012）第 004621 号”、“海口市国用（2009）第 013457 号”两宗土地组成，其中“海口市国用（2012）第 004621 号”证载土地用途为商务金融用地。根据海口市国土资源局（海土资交字[2018]92 号）《海口市国土资源局关于“东线 1 号”项目用地容积率变更问题的函》，该商务金融用地包含城镇住宅用地。根据该项目增加容积率补缴地价款土地估价备案表所载，该宗地商业占 13.13%，住宅占 83.02%，物业占 3.85%。根据现场勘察，该宗地的地上建筑物 A 栋 1-4 层为商业，其上 5-17 层为作为住宅用途与土地证中包含的城镇住宅用地相符合。经查阅“海口市住宅与房地产信息网”，估价对象“东线 1 号”项目 A 栋 5-17 层房屋用途均为住宅，B 栋房屋用途均为住宅。据此确定本次评估范围所涉 A 栋、B 栋房屋的法定用途均为住宅用途，若实际与此不符则应重新评估。

2、根据估价人员现场了解，估价对象所在的“东线 1 号”小区于 2017 年 12 月起已陆续交付使用，但是该项目因消防验收未通过，至今尚未办理竣工验收手续。估价人员经核阅委托方提供的评估资料，未查询到项目相关规划报建、建筑施工许可文件，亦未能掌握到该项目现状办理竣工验收工作

的进度或状态。

因此估价人员虽已尽职调查但仍无法判断估价对象项目未来可通过竣工验收的确定或不确定性，本次估价依据项目已实际投入使用状况、商品房合同备案信息作出合理假设进行评估。若估价对象项目无法通过竣工验收，则本次估价对象处置后会存在无法办理合法权证的风险。该事项提请估价委托人、拟买受人、估价报告使用人关注。

3、报告中数据运算全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式不完全相等的情况，但不影响运算结果和最终估价结果的准确性和参考性。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：海南省海口市中级人民法院

二、房地产估价机构

名称：海南华智土地房地产评估有限公司

法定代表人：赖玉娥

单位地址：海口市国贸北路 A1-12 德派斯大厦 C 座 402 室

评估机构资格证书号：[2020]琼海口房估证字第 2004 号

房地产估价资质等级：贰级

联系电话：(0898) 68533918

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、案情摘要

4.1 案由：建设工程合同纠纷

4.2 当事人

申请执行人：中科诚建建设工程（福建）有限公司

被执行人：海南海湛实业有限公司

4.3 主要案情

海南省海口市中级人民法院在执行中科诚建建设工程（福建）有限公司与海南海湛实业有限公司建设工程合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。

需评估的财产如下：海口市琼山区琼州大道 166-1 号东线 1 号小区地下室 1 号、2 号、3 号、4 号、5 号、7 号、8 号、9 号、10 号、11 号、12 号、13 号、14 号、19 号、20 号、22 号、23 号、25 号、26 号、27 号、28 号、29 号共计 22 个地下车位；A 栋 601 房、1306 房、1507 房、1701 房、1702

房；B 栋 1306 房、1801 房、1802 房、1803 房、1804 房共计 10 套建筑面积 1394.96 m²的住宅房地产。

五、估价过程

2022 年 3 月 17 日随机选定海南华智土地房地产评估有限公司为本标的物的评估机构。

2022 年 4 月 13 日上午 10:00、4 月 18 日下午 15:30，承办人召集估价机构、双方当事人抵达海口市琼州大道“东线 1 号”小区进行现场勘察，估价人员、承办人、申请人、被申请人到达现场，估价人员对估价对象进行了勘察、拍照、记录。

2022 年 6 月 13 日出具“华智房估字[2022]第 05005 号涉执房地产处置司法评估报告。

本次鉴定工作在法院承办人的监督下，于 2022 年 4 月 18 日开始进行工作，估价人员在现场勘察的基础上，对估价对象进行了必要的市场调查，根据委托估价目的及委托估价方提供的有关资料、及房地产估价的有关原则和规定，对评估范围内的房地产进行了现场勘察、市场调查和价格评估鉴定，整个估价工作分四个阶段进行：

(1) 估价前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据我公司房地产价格评估工作的需要，制订估价作业计划，同时收集鉴定所需文件资料。

(2) 估价工作实施阶段

根据房地产评估的有关原则和规定，对评估范围内的房地产进行了现场勘察、市场调查和价格评估，具体步骤如下：

- ① 查阅委托方提供的相关资料等；
- ② 到现场进行现场勘察；
- ③ 开展市场调研工作；

④收集和查询相关法律、法规文件资料。

(3) 估价汇总阶段

人员对鉴定对象的初步估价结果进行复审，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据复审结果，对鉴定对象的初步估价结果进行调整、修改和完善。

(4) 提交报告阶段

2022 年 6 月 13 日出具“华智房估字[2022]第 05005 号涉执房地产处置司法评估报告”五份。

六、估价对象

本次估价对象为海口市琼山区琼州大道 166-1 号东线 1 号小区地下一层 22 个车位及地上建筑面积 1394.96 m²住宅房地产。

1、估价对象位置

估价对象位于海口市琼州大道西侧，南面距府城互通约 100 米，所在位置道路通达度高，区域基础设施完善、公共配套设施齐全。

2、估价对象土地状况

据估价人员现场勘察，估价对象宗地东面临琼州大道，西面至居民楼，南面至怡海花园，北面至海南省职业教育研究院。宗地形状为规则四边形，现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通电、通讯、供气、供水、排水），宗地内场地平整。

3、估价对象建筑物状况

据鉴定人员现场勘察，“东线 1 号”项目于 2017 年 12 月陆续交付使用，项目设一层地下室，地上由 A 幢商住楼、B 幢住宅楼组成。其中临街的 A 幢总高 17 层，1 至 4 层作商业用房，其上为住宅。B 幢为总高 19 层住宅楼，楼幢外墙刷涂料。本次评估的范围为 22 个地下一层车位及地上 10 套房产，估价对象室内布局、装修状况如下：

地下车位实体状况表

-1 层地 下车 位	序号	车位号	面积 (m ²)	实体形态	2017 年 12 月交房, 估价对象地下车位实体状况分为单独车位、边位、中间位。 室内地面为水泥砂浆地面, 墙面、天棚刷涂料。
	1	1 号	43.93	独立车位	
	2	2 号	40.65	独立车位	
	3	3 号	32.95	独立车位	
	4	4 号	36.23	边位	
	5	5 号	36.23	中间位	
	6	7 号	46.84	中间位	
	7	8 号	54.52	边位	
	8	9 号	47.75	独立车位	
	9	10 号	54.52	独立车位	
	10	11 号	36.63	独立车位	
	11	12 号	36.34	边位	
	12	13 号	36.34	边位	
	13	14 号	54.52	独立车位	
	14	19 号	36.34	边位	
	15	20 号	36.34	边位	
	16	22 号	36.34	边位	
	17	23 号	36.34	边位	
	18	25 号	36.34	边位	
	19	26 号	54.52	独立车位	
	20	27 号	54.52	独立车位	
	21	28 号	46.13	边位	
	22	29 号	46.82	边位	

地上房屋实体状况表

序号	楼幢	建筑结构、设施设备	房号	面积 (m ²)	实体状况
1	A 栋	2017 年 12 月交房, 外墙刷涂料, 地下 1 层、地上总高 17 层。1-4 层为商业、其上为住宅。楼幢内设 2 部电梯、2 处楼梯。5-15 层每层 17 户、16 层 8 户、17 层 4 户。室内安装消防喷淋系统, 楼幢无管道燃气。	601 号	41.48	1 房 1 卫 1 阳台; 北朝向; 室内毛坯
2			1306 号	41.40	1 房 1 卫 1 阳台; 南朝向; 室内毛坯
3			1507 号	41.40	1 房 1 卫 1 阳台; 南朝向; 室内简单装修
4			1701 号	76.84	2 房 1 厅 1 厨 1 卫; 北朝向; 室内毛坯
5			1702 号	76.84	2 房 1 厅 1 厨 1 卫; 南朝向; 室内毛坯
6	B 栋	2017 年 12 月交房, 外墙刷涂料, 地下 1 层、地上总高 19 层。楼幢内设 2 部电梯、1 处楼梯。2-17 层每层 6 户、18-19 层每层 4 户, 楼幢有通管道燃气。18-19 层为跃层, 室内预留有楼梯位, 但未安装室内楼梯。18 层、19 层均有独立入户门, 19 层每户带一露台。	1306 号	117.24	3 房 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳台; 北朝向; 室内毛坯
7			1801 号	266.06	包含跃 19 层, 室内未安装楼梯, 18 层、19 层均有独立入户门。18 层: 3 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台; 19 层: 2 房 1 厅 2 卫 1 阳台 1 露台。东、北朝向, 室内毛坯
8			1802 号	236.71	包含跃 19 层, 室内未安装楼梯, 18 层、19 层均有独立入户门。18 层: 3 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳; 19 层: 3 房 1 厅 1 卫 1 露台。南朝向, 室内毛坯
9			1803 号	231.00	包含跃 19 层, 室内未安装楼梯, 18 层、19 层均有独立入户门。18 层: 3 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台; 19 层: 3 房 1 厅 1 卫 1 露台。南朝向, 室内毛坯
10			1804 号	265.99	包含跃 19 层, 室内未安装楼梯, 18 层、19 层均有独立入户门。18 层: 3 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台; 19 层: 2 房 1 厅 2 卫 1 阳台 1 露台。西、北朝向, 室内毛坯
11	合计			1394.96	

4、估价对象权属状况

(1) 土地权利状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》(复印件), 估价对象土地权利状况如下:

国有土地使用证

土地证号	海口市国用(2012)第 004621 号	海口市国用(2009)第 013457 号
土地使用权人	海南海湛实业有限公司	黄永跃
坐落	海口市府城镇城东管区	海口市府城镇城东大道
地号	04-01-16-222	04-01-16-161
图号	K08470801	K08470801
地类(用途)	商务金融用地	城镇住宅用地
使用权类型	出让	出让
终止日期	2059 年 6 月 1 日	2069 年 6 月 1 日
使用权面积(m ²)	1044.78	2439.18
记事	根据海土资交字[2016]46 号《海口市国土资源局关于办理增加容积率用地问题的函》意见: 同意该公司土地证项下 1044.78 平方米用地的容积率变更为 5.91。2016-04-08。	1、根据地市 2009012 号《重大事项集体会审表》补发土地证。2、根据海土资交字[2016]46 号《海口市国土资源局关于办理增加容积率用地问题的函》意见: 同意该公司土地证项下 2439.18 平方米用地的容积率变更为 5.91。2016-04-08。

(2) 建筑物权利状况

根据委托方提供的《不动产查封信息查询情况说明》(复印件), 估价对象建筑物未注明权利人名称, 根据《海口市住宅与房地产信息网》公布的信息, 估价对象所在的“东线 1 号”项目开发商为海南海湛实业有限公司, 估价对象最终产权人及产权面积以房地产管理部门颁布的权证为准。

(3) 他项权利状况

本次估价目的系为人民法院办理案件提供价值参考依据, 根据《房地产估价规范》相关规定, 不考虑估价对象被查封以及房地产可能存在的担保物权和其他优先受偿权的影响。

根据现场勘察, 估价对象 A 幢 1507 房现状已装修居住, 其余房屋现状均为空置毛坯房。由于现场勘察未能查询到估价对象地上房屋、地下车位

相关的租赁信息，本次估价未能确定估价对象是否存在租赁状态。根据评估目的，本次估价设定估价对象房地产不存在他项权利限制。

七、价值时点

本次估价的时点为 2022 年 4 月 18 日。

八、价值类型

本次估价的类型是市场价值，即指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。

估价结论中评估的价值定义是指估价对象房地产在现状产权及装修条件下按设计用途（车位、住宅）持续使用前提下的公开市场价值，包含相应的分摊土地使用权价值，以及建筑物的所有权价值，不包含假设拍卖成交后的过户税费及相关手续费，亦不包含估价对象可能存在的欠缴税费。

九、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价关系利害人均是公平合理的价值或价格。

2、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、最高最佳使用原则：根据估价对象所在的区位和当地的法规和政策，在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，经过充分合理的分析，能给估价对象带来最高收益的使用。

4、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、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

间的价值或价格。

十、估价依据

1、法律、法规、规范性文件及国家标准

- (1)《中华人民共和国民法典》;
- (2)《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (3)《中华人民共和国土地管理法》;
- (4)《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- (5)《中华人民共和国资产评估法》;
- (6)《房地产估价规范》GB/T 50291—2015、《房地产估价术语标准》GB/T 50899—2013;
- (7)《海南省建筑工程综合定额》及有关概算指标;
- (8)其它相关的法律法规文件。

2、行为依据

估价委托方提供的《海南省海口市中级人民法院委托书》(2021)琼01执2883号。

3、估价委托方提供的资料

- (1)估价对象项目《国有土地使用证》复印件;
- (2)海口市国土资源局(海土资交字[2016]46号)《海口市国土资源局关于办理增加容积率用地问题的函》复印件;
- (3)海口市规划局(海规函[2015]1108号)《海口市规划局关于东线1号项目的规划核验意见》复印件;
- (4)海口市国土资源局(海土资交字[2015]284号)《海口市国土资源局关于缴交增加容积率地价款的通知》复印件;
- (5)海口市国土资源局(海土资交字[2018]92号)《海口市国土资源局

局关于“东线 1 号”项目用地容积率变更问题的函》复印件；

(6) 海口市规划委员会（海规琼函[2018]2 号）《海口市规划委员会关于办理东线 1 号项目增加容积率手续的函》复印件；

(7) 海口市国土资源局（海土资交字[2018]89 号）《海口市国土资源局关于缴交“东线 1 号”项目用地增加容积率地价款的通知》复印件；

(8) 估价对象《不动产登记信息查询情况说明》、《不动产查封信息查询情况说明》复印件；

(9) 估价对象《商品房买卖合同备案信息》复印件。

4、取价依据及相关参考资料

(1) 估价人员实地查勘记录和市场调查所搜集的有关数据、资料；

(2) 估价对象于价值时点的周边环境和实体现状；

(3) 房地产刊物、网上调查的相关资料；

(4) 本估价机构掌握的其他相关资料。

十一、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法等，估价过程中应根据估价对象的特点和收集资料的情况选择适宜的估价方法。根据估价鉴定对象及区域房地产市场实际状况，本次估价鉴定采用比较法和收益法进行评估。

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，然后将它们与鉴定对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取鉴定对象价值的方法。

收益法：收益法又称收益还原法，是预测估价鉴定对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取鉴定对象价值的方法。

十二、估价结果

在整个估价过程中,注册房地产估价师本着公平、公正、客观的原则,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,并运用科学的估价方法对估价对象市场价格进行了分析、测算,最终确定估价对象于价值时点2022年4月18日的公开市场价值为23,727,900.00元,大写人民币贰仟叁佰柒拾贰万柒仟玖佰元整。详细如下:

估价结果汇总表

序号	楼栋	房号	面积(m ²)	评估单价: 车位(元/个); 房屋(元/m ²)	评估总价(元)
1	地下-1层车位	1号	43.93	154,721.00 (元/个)	154,721.00
2		2号	40.65	154,721.00 (元/个)	154,721.00
3		3号	32.95	154,721.00 (元/个)	154,721.00
4		4号	36.23	140,655.00 (元/个)	140,655.00
5		5号	36.23	132,216.00 (元/个)	132,216.00
6		7号	46.84	132,216.00 (元/个)	132,216.00
7		8号	54.52	140,655.00 (元/个)	140,655.00
8		9号	47.75	154,721.00 (元/个)	154,721.00
9		10号	54.52	154,721.00 (元/个)	154,721.00
10		11号	36.63	154,721.00 (元/个)	154,721.00
11		12号	36.34	140,655.00 (元/个)	140,655.00
12		13号	36.34	140,655.00 (元/个)	140,655.00
13		14号	54.52	154,721.00 (元/个)	154,721.00
14		19号	36.34	140,655.00 (元/个)	140,655.00
15		20号	36.34	140,655.00 (元/个)	140,655.00
16		22号	36.34	140,655.00 (元/个)	140,655.00
17		23号	36.34	140,655.00 (元/个)	140,655.00
18		25号	36.34	140,655.00 (元/个)	140,655.00
19		26号	54.52	154,721.00 (元/个)	154,721.00
20		27号	54.52	154,721.00 (元/个)	154,721.00
21		28号	46.13	140,655.00 (元/个)	140,655.00
22		29号	46.82	140,655.00 (元/个)	140,655.00
23	A栋住宅	601号	41.48	12,548.00 (元/m ²)	520,491.00
24		1306号	41.40	13,459.00 (元/m ²)	557,203.00
25		1507号	41.40	14,300.00 (元/m ²)	592,020.00
26		1701号	76.84	12,758.00 (元/m ²)	980,325.00
27		1702号	76.84	13,179.00 (元/m ²)	1,012,674.00
28	B栋住宅	1306号	117.24	14,020.00 (元/m ²)	1,643,705.00
29		1801号	266.06	15,352.00 (元/m ²)	4,084,553.00
30		1802号	236.71	15,072.00 (元/m ²)	3,567,693.00
31		1803号	231.00	15,072.00 (元/m ²)	3,481,632.00
32		1804号	265.99	15,352.00 (元/m ²)	4,083,478.00
33	合计		2336.10		23,727,900.00

十三、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

十四、实地查勘期

本次估价的现场勘察日为 2022 年 4 月 18 日。

十五、估价作业期

本次估价作业期为 2022 年 4 月 18 日至 2022 年 6 月 13 日。

海南华智土地房地产评估有限公司

二〇二二年六月十三日