



## 致估价委托人函

### 海口市龙华区人民法院：

承蒙委托，本公司对位于海口市海甸四东路 26-1 号伟达雅郡 2、3 号楼（逸雅轩、尚雅轩）2#306 号房房地产市场价格进行估价，价值时点为 2022 年 05 月 25 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，运用市场比较法、收益还原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评估总值为人民币贰佰壹拾伍万陆仟零叁元整（¥2,156,003 元）。

### 估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法 估价对象		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
伟达雅郡 2、3 号楼（逸雅轩、尚雅轩）2#306 号房	总价（元）	2,156,003	826,346	2,156,003
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	16,145	6,188	16,145

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）：

二〇二二年六月八日



## 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 .....	7
(六) 价值类型 .....	7
(七) 估价原则 .....	7
(八) 估价依据 .....	8
(九) 估价方法 .....	9
(十) 估价结果 .....	11
(十一) 注册房地产估价师 .....	11
(十二) 实地查勘期 .....	12
(十三) 估价作业期 .....	12
四、房地产估价技术报告 .....	<b>错误！未定义书签。</b>
(一) 估价对象描述与分析 .....	<b>错误！未定义书签。</b>
(二) 市场背景描述与分析 .....	<b>错误！未定义书签。</b>
(三) 最高最佳使用分析 .....	<b>错误！未定义书签。</b>
(四) 估价方法适用性分析 .....	<b>错误！未定义书签。</b>
(五) 估价测算过程 .....	<b>错误！未定义书签。</b>
(六) 估价结果确定 .....	<b>错误！未定义书签。</b>
五、附件 .....	<b>13</b>



## 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 06 月 08 日
唐祥斐	4620190008		2022 年 06 月 08 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. 本次评估对象的建筑面积系依据委托方提供的《不动产登记信息查询情况说明》确定。

### （二）未定事项假设

1. 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。
2. 委托方未提供估价对象土地使用权证，本次估价设定土地使用权用途与房屋规划用途一致，即为住宅用地。
3. 估价对象《不动产登记信息查询情况说明》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 2010 年。本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使使用，不作其他任何用途使用。

### （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。

3. 至估价时点，估价对象已抵押、查封，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、未查封、可在市场上自由交易。

#### **（四）不相一致假设**

据委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》记载，估价对象总层数为19层，但经注册房地产估价师实地查勘，实际总层数为11层，两者不相一致。本次估价以实际情况为准，即总层数为11层。

#### **（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

海口市龙华区人民法院

### （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

估价对象为海口市海甸四东路 26-1 号伟达雅郡 2、3 号楼（逸雅轩、尚雅轩）2#306 号房，建筑面积为 133.54 m<sup>2</sup>，套内建筑面积为 108.8 m<sup>2</sup>。

#### 2. 估价对象实物状况

##### （1）土地实物状况

- ①四至：北面临海甸四东路，西面临海露路，南面临海霞街，东面临福安路。
- ②面积：委托方未提供估价对象分摊的土地面积，本次评估不作描述。
- ③用途：委托方未提供估价对象分摊的土地面积，本次评估不作描述。
- ④地形地势：平原地区，地势平坦。

##### （2）建筑物实物状况



①建筑规模：估价对象所在小区为中等规模住宅小区。

②用途：法定用途及现状用途为住宅。

③层数：估价对象所在建筑物总层数为地上 11 层。

④建筑结构：钢筋混凝土结构。

⑤设备设施：电梯，消防栓。

⑥装饰装修：估价对象外墙为条形砖和涂料粉刷，客厅天花为造型吊顶、与墙面为涂料粉刷，地面为瓷砖铺地，入户门为防盗门，窗户为铝合金窗加防盗网；房间天花为造型吊顶、与墙面为涂料粉刷，地面为瓷砖铺地，房间门为木门，窗户为铝合金窗加防盗网；厨房天花为造型吊顶和铝扣板吊顶，墙面为瓷砖贴壁至顶，地面为防滑瓷砖；卫生间天花为造型吊顶和铝扣板吊顶，墙面为瓷砖贴壁至顶，地面为防滑瓷砖。

⑦层高：层高约为 3 米，室内净高约为 2.85 米。

⑧空间布局：3 房 2 厅 1 厨 1 卫 1 阳 1 入户花园。

⑨防水、隔热、隔音、通风、采光、日照：防水、隔热、隔音、通风、采光、日照均较好。

⑩建成时间（楼龄）：估价对象建成时间为 2010 年。

⑪使用及维护状况：估价对象地面、墙面、门窗均完好，维护、保养情况一般。

⑫完损状况：较好。

⑬物业管理：日常物业管理较好。

### 3.权益状况描述与分析

不动产权证号	HK215912
权利人	高伟俊
共有方式	单独所有
房屋坐落	海口市海甸四东路 26-1 号伟达雅郡 2、3 号楼（逸雅轩、尚雅轩）2#306 号房
权利性质	出让/市场化商品房
规划用途	住宅
面积	房屋建筑面积：133.54 m <sup>2</sup> 、套内面积：108.8 m <sup>2</sup>



#### 4. 区位状况描述与分析

##### (1) 位置

- ①坐落：估价对象位于海口市海甸四东路 26-1 号。
- ②方位：海甸四东路南侧。
- ③与重要场所（设施）距离：估价对象距离火车站约 26 公里，距离高铁站约 11 公里，距离海口美兰国际机场约 23 公里，距离海口长途汽车西站约 13 公里。
- ④临街状况：北临海甸四东路。
- ⑤朝向：南。
- ⑥楼层：建筑物总层数为地上 11 层，估价对象位于第 3 层。

##### (2) 交通

- ①公交线路：附近有 18 路；56 路；215 路等公交线路，公交便捷度较低。
- ②到公交站点的距离：估价对象小区门口距离公交站点约 246 米。
- ③到主路距离：距离和平大道约为 240 米。
- ④道路状况：和平大道为城市次干道，沥青路面，双向 6 车道，路面状况良好。
- ⑤交通管制情况：无。
- ⑥停车方便程度：小区内有地下车库，较便捷。

##### (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，大气环境质量较好。
- ②水文环境：周围水文环境好。
- ③声觉环境：周围主要为居住区域，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。
- ⑦景观：小区景观一般。

##### (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：寰岛实验小学、海口市第九中学(海甸分校)、海口寰岛中学。

商场：海甸城。

邮局：中国邮政。

银行：中国农业银行、海南省农村信用社、中国建设银行。

医院：海口市人民医院。

## （五）价值时点

2022 年 05 月 25 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、谨慎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/T50291-2015）；
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

### 3. 委托方提供的相关资料



(1) 《不动产登记信息查询情况说明》；

(2) 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，包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。

## 2. 估价方法的选用

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，待估物业用途为住宅，此类物业在估价对象所在区域范围内房地产市场交易案例较多，出租也较为普遍，估价对象周边住宅的出售及出租案例较多，综合以上分析为使估价结果更具科学性、准确性、客观性，本报告确定选用市场比较法和收益法进行评估。

## 3. 技术路线

(1) 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=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

(2) 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的评估总价值为人民币贰佰壹拾伍万陆仟零叁元整（¥2,156,003 元）。

项目名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总值 (元)
海口市海甸四东路 26-1 号伟达雅郡 2、3 号楼(逸雅轩、尚雅轩)2#306 号房	133.54	16,145	2,156,003

## (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 06 月 08 日
唐祥斐	4620190008		2022 年 06 月 08 日



## **(十二) 实地查勘期**

2022 年 05 月 25 日

## **(十三) 估价作业期**

2022 年 05 月 25 日~2022 年 06 月 08 日



## 五、附件

- 1、海口市龙华区人民法院委托书复印件；
- 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、《不动产登记信息查询情况说明》复印件；
- 5、《不动产登记证明》复印件；
- 6、《不动产抵押信息查询情况说明》复印件；
- 7、《不动产查封信息查询情况说明》复印件；
- 8、估价机构营业执照复印件；
- 10、估价机构资质证书复印件；
- 11、房地产估价师注册证复印件。