

防伪码:20230527965740



房地产估价报告

海南东来(房)估字[2023]第75号

估价项目名称:保亭华达房地产开发有限公司名下位于保亭县城
区新兴西路北侧4770.26m²E幢商住楼、保亭县团
结北路西侧广东街三期1#商住楼未售部分房地
产、保亭县团结北路广东街项目未开发土地

估 价 委 托 人:保亭华达房地产开发有限公司管理人

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:姓名:王大康 注册号:4620000022

姓名:云 勇 注册号:4619970017

估价报告出具日期:二〇二三年五月十二日

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

致估价委托人函

保亭华达房地产开发有限公司管理人：

我司接受你们委托，对保亭华达房地产开发有限公司名下位于保亭县城区新兴西路北侧 4770.26 m² E 幢商住楼、保亭县团结北路西侧广东街三期 1#商住楼未售部分房地产、保亭县团结北路广东街项目未开发土地的房地产市场价格价值（不包含动产、债权债务、特许经营权等）进行了估价，目的是为破产清算、拍卖、变卖破产财产提供价格参考。

根据估价目的，依据房地产估价规范，遵循估价原则，通过实地查勘，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、收益法、基准地价系数修正法、剩余法对估价对象进行了测算，确定于价值时点二〇二二年六月二十七日，估价对象保亭华达房地产开发有限公司名下位于保亭县城区新兴西路北侧 4770.26 m² E 幢商住楼、保亭县团结北路西侧广东街三期 1#商住楼未售部分房地产、保亭县团结北路广东街项目未开发土地的评估结果如下：

估价对象房地产总价值为 19384.94 万元，大写人民币壹亿玖仟叁佰捌拾肆万玖仟肆佰元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价结果	
	估价结果	
保亭县城区新兴西路北侧 4770.26 m ² E 幢商住楼	总价	5492 万元, 大写人民币伍仟肆佰玖拾贰万元整
	单价	11513 元/m ²
保亭县团结北路西侧广东街 三期 1#商住楼地下车库（建 筑面积：1929.40 m ² ）	总价	494.7 万元, 大写人民币肆佰玖拾肆万柒仟元整
	单价	2564 元/m ²

TEL: (0898) 36399020 FAX: (0898) 36399018 ADD: 海口市明珠路 7 号华润大厦 B 座 1507、1508 房 E-mail: HNDongLai@sohu.com

保亭县团结北路西侧广东街三期1#商住楼3层301商铺 (建筑面积: 2475.30 m ²)	总价	1338.64 万元, 大写人民币壹仟叁佰叁拾捌万陆仟肆佰元整
	单价	5408 元/m ²
保亭县团结北路西侧广东街三期1#商住楼5-12层住宅 (建筑面积: 8182.53 m ²)	总价	7457.72 万元, 大写人民币柒仟肆佰伍拾柒万柒仟贰佰元整
	单价	9114 元/m ²
保亭县团结北路广东街项目未开发土地(土地面积: 5220.47 m ²)	总价	2227.05 万元, 大写人民币贰仟贰佰贰拾柒万零伍佰元整
	单价	4266 元/m ²
保亭县团结北路广东街项目未开发土地(土地面积: 5587.83 m ²)	总价	2374.83 万元, 大写人民币贰仟叁佰柒拾肆万捌仟叁佰元整
	单价	4250 元/m ²

广东街三期1#商住楼5-12层住宅价格表

所在楼层	房号	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
5 层	501	56.24	8926	50.20
	502	73.55	8976	66.02
	503	52.89	8926	47.21
	504	52.49	8976	47.12
	505	52.89	8926	47.21
	506	52.49	8976	47.12
	507	56.24	8926	50.20
	508	67.2	8976	60.32
	509	44.71	8926	39.91
	510	44.71	8926	39.91
	511	56.24	8926	50.20
	512	67.2	8976	60.32
	513	52.89	8926	47.21
	514	52.49	8976	47.12
	515	52.89	8926	47.21
	516	52.49	8976	47.12
	517	56.24	8926	50.20
	518	73.55	8976	66.02

6 层	601	56.24	8976	50.48
	602	73.55	9026	66.39
	603	52.89	8976	47.47
	604	52.49	9026	47.38
	605	52.89	8976	47.47
	606	52.49	9026	47.38
	607	56.24	8976	50.48
	608	67.2	9026	60.65
	609	44.71	8976	40.13
	610	44.71	8976	40.13
	611	56.24	8976	50.48
	612	67.2	9026	60.65
	613	52.89	8976	47.47
	614	52.49	9026	47.38
	615	52.89	8976	47.47
	616	52.49	9026	47.38
	617	56.24	8976	50.48
	618	73.55	9026	66.39
7 层	701	56.24	9026	50.76
	702	73.55	9076	66.75
	703	52.89	9026	47.74
	704	52.49	9076	47.64
	705	52.89	9026	47.74
	706	52.49	9076	47.64
	707	56.24	9026	50.76
	708	67.2	9076	60.99
	709	44.71	9026	40.36
	710	44.71	9026	40.36
	711	56.24	9026	50.76
	712	67.2	9076	60.99
	713	52.89	9026	47.74
	714	52.49	9076	47.64
	715	52.89	9026	47.74

	716	52.49	9076	47.64
	717	56.24	9026	50.76
	718	73.55	9076	66.75
8 层	801	56.24	9076	51.04
	802	73.55	9126	67.12
	803	52.89	9076	48.00
	804	52.49	9126	47.90
	805	52.89	9076	48.00
	806	52.49	9126	47.90
	807	56.24	9076	51.04
	808	67.2	9126	61.33
	809	44.71	9076	40.58
	810	44.71	9076	40.58
	811	56.24	9076	51.04
	812	67.2	9126	61.33
	813	52.89	9076	48.00
	814	52.49	9126	47.90
	815	52.89	9076	48.00
	816	52.49	9126	47.90
	817	56.24	9076	51.04
	818	73.55	9126	67.12
9 层	901	56.24	9126	51.32
	902	73.55	9176	67.49
	903	52.89	9126	48.27
	904	52.49	9176	48.16
	905	52.89	9126	48.27
	906	52.49	9176	48.16
	907	56.24	9126	51.32
	908	67.2	9176	61.66
	909	44.71	9126	40.80
	910	44.71	9126	40.80
	911	56.24	9126	51.32
	912	67.2	9176	61.66

	913	52.89	9126	48.27
	914	52.49	9176	48.16
	915	52.89	9126	48.27
	916	52.49	9176	48.16
	917	56.24	9126	51.32
	918	73.55	9176	67.49
10 层	1001	56.24	9176	51.61
	1002	73.55	9226	67.86
	1003	52.89	9176	48.53
	1004	52.49	9226	48.43
	1005	52.89	9176	48.53
	1006	52.49	9226	48.43
	1007	56.24	9176	51.61
	1008	67.2	9226	62.00
	1009	44.71	9176	41.03
	1010	44.71	9176	41.03
	1011	56.24	9176	51.61
	1012	67.2	9226	62.00
	1013	52.89	9176	48.53
	1014	52.49	9226	48.43
	1015	52.89	9176	48.53
	1016	52.49	9226	48.43
	1017	56.24	9176	51.61
	1018	73.55	9226	67.86
11 层	1101	56.24	9226	51.89
	1102	73.55	9276	68.22
	1103	52.89	9226	48.80
	1104	52.49	9276	48.69
	1105	52.89	9226	48.80
	1106	52.49	9276	48.69
	1107	56.24	9226	51.89
	1108	67.2	9276	62.33
	1109	44.71	9226	41.25

	1110	44.71	9226	41.25
	1111	56.24	9226	51.89
	1112	67.2	9276	62.33
	1113	52.89	9226	48.80
	1114	52.49	9276	48.69
	1115	52.89	9226	48.80
	1116	52.49	9276	48.69
	1117	56.24	9226	51.89
	1118	73.55	9276	68.22
12 层	1201	56.24	9176	51.61
	1202	73.55	9226	67.86
	1203	52.89	9176	48.53
	1204	52.49	9226	48.43
	1205	52.89	9176	48.53
	1206	52.49	9226	48.43
	1207	56.24	9176	51.61
	1208	67.2	9226	62.00
	1209~10	98.82	9176	90.68
	1211	56.24	9176	51.61
	1212	67.2	9226	62.00
	1214	52.4	9226	48.34
	1213, 15~18	322.08	9226	297.15
合计		8182.53	9114	7457.72

特别提示:

1. 保亭县团结北路西侧广东街三期 1#商住楼 5-12 层住宅价值为所在楼层所有房号的价值, 报告中未扣除已售房号的价值, 根据估价委托人提供的资料, 510 房、511 房、518 房、605 房、606 房、607 房、616 房、818 房、918 房已售, 最终已售房号未确定, 故本次估价结果未扣除 5-12 层住宅已售部分价值, 特提醒报告使用人注意此事项。

2. 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。

3. 本估价报告自出具日起壹年内有效，即自二〇二三年五月十二日起至二〇二四年五月十一日止。

此致。

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人：

二〇二三年五月十二日

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. 我们已于二〇二二年六月二十七日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

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
王大康	4620000022		2023年5月12日
云 勇	4619970017		2023年5月12日



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一)一般假设

1. 本次评估所依据的产权资料:

①保房权证保房字第 1421 号《房屋所有权证》，房屋所有权人为保亭华达房地产开发有限公司；

②保国用（2004）第 67 号、保国用（2008）第 32 号、保国用（2008）第 13 号《国有土地使用证》，土地使用权人为保亭华达房地产开发有限公司；

③编号保建规地字[2004]08 号《建设用地规划许可证》，用地单位为保亭华达房地产开发有限公司；

④保建规建字第[2006]23 号、保建规建字第[2007]17 号、保建规建字第 HJ469035201300016 号、保建规建字第 4690292014000016 号《建设工程规划许可证》，建设单位为保亭华达房地产开发有限公司；

⑤编号[2008]24 号、编号[2012]36 号《建筑工程施工许可证》，建设单位为保亭华达房地产开发有限公司。

我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的产权资料在价值时点下合法、真实、准确、完整。

2. 评估专业人员未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价对象房屋建筑面积以保房权证保房字第 1421 号《房屋所有权证》、海南汇德测字第 2017B07-1002 号《司法技术鉴定意见书》为准。

3. 根据保房他证保城字第 20130105 号《房屋他项权证》，估价对象 4770.26 m² E 幢商住楼已设立抵押权，登记时间为 2013 年 10 月 18 日。

4. 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。

6. 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格。

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,包括国有出让土地使用权价格。

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)未定事项假设

(1) 4770.26 m² E 幢商住楼、广东街三期 1#商住楼建成年份

估价委托人所提供的资料中均未记载估价对象房屋的建成年份,经评估专业人员实地调查,4770.26 m² E幢商住楼建成年份为2005年,¹广东街三期1#商住楼建成年份为2017年,本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

(2) 4770.26 m² E幢商住楼

根据保房权证保房字第 1421 号《房屋所有权证》，估价对象 E 幢商住楼证载建筑面积为 4770.26 m²，根据评估专业人员现场查勘，现状用途一层为农贸市场、二层为超市，农贸市场外围已搭建铺面和铁棚，本次估价以外围搭建部分不被拆除、能正常使用为前提条件，按现状进行评估。

(3) 广东街三期 1#商住楼

根据海南汇德测字第 2017B07-1002 号《司法技术鉴定意见书》，1#楼车库建筑面积为 1929.4 m²、3 层 301 商业建筑面积为 2475.3 m²、5-12 层住宅建筑面积为 8182.53 m²，本次评估以估价委托人提供的海南汇德测字第 2017B07-1002 号《司法技术鉴定意见书》的分户总建筑面积为准，并以以上面积为合法建设面积为前提进行评估。由于估价对象尚未取得《建筑工程施工许可证》、《房屋预售

许可证》，也尚未进行竣工验收，未取得《不动产权证书》，其最终建筑面积以不动产管理部门认定为准。

(4) 未开发土地

①未开发土地所在土地证号

根据海南东来测字[2022]30号《保亭华达房地产开发有限公司广东街项目未开发土地面积测绘报告》，估价对象未开发土地落入土地证号为保国用(2004)第67号、保国用(2008)第32号、保国用(2008)第13号，本次估价以此为前提。

②未开发土地面积

根据海南东来测字[2022]30号《保亭华达房地产开发有限公司广东街项目未开发土地面积测绘报告》，未开发土地地块1面积为5587.83 m²、地块2面积为4963.91 m²、地块3面积为256.56 m²，未开发土地总面积为10808.3 m²，本次估价未开发面积以海南东来测字[2022]30号《保亭华达房地产开发有限公司广东街项目未开发土地面积测绘报告》为准，如最终土地面积与本次设定不一致，则估价结果应作相应调整。

③未开发土地商住比例

根据估价委托人提供的资料，三宗土地证载用途均为商住，评估未开发土地需明确土地商住比例，我司已去函向估价委托人明确商住比例，估价委托人针对此事项，已去相关部门调取相关资料，从估价委托人提供的土地证、规划证、施工证资料均无法确定估价对象未开发土地商住比例，故本次估价土地商住比例依据《建筑规划设计方案》记载建筑面积为准，根据《建筑规划设计方案》内容，总计容建筑面积为191965 m²，其中住宅计容建筑面积为152375 m²、商业计容建筑面积为18215 m²、酒店计容建筑面积为10000 m²、别墅计容建筑面积为6000 m²、会所计容建筑面积为600 m²、市场计容建筑面积为4775 m²，结合估价对象现状，本次估价设定住宅、别墅为住宅性质，建筑面积为158375 m²，商业、酒店、会所、市场为商业性质，建筑面积为33590 m²，则城镇住宅用地占比约为82.5%（158375/191965）、旅馆用地占比约5.21%

(10000/191965)、零售商业用地占比约 12.29% $\left(\frac{18215+600+4775}{191965}\right)$ ，如最终土地用途与本次设定不一致，则估价结果应作相应调整。特提醒报告使用人注意此事项。

④未开发土地容积率

根据现场查勘了解，估价对象宗地上已建有一期、一期续建、二期、三期房屋，评估未开发土地需明确土地容积率，我司已去函向估价委托人明确容积率，估价委托人针对此事项，已去相关部门调取相关资料，从估价委托人提供的土地证、规划证、施工证等资料均无法确定估价对象至价值时点已开发建设的计容建筑面积，则剩余未开发土地的容积率无法确定，故本次估价土地容积率依据编号保建规地字[2004]08号《建设用地规划许可证》记载的容积率为准，根据编号保建规地字[2004]08号《建设用地规划许可证》，估价对象项目综合容积率 ≤ 2 ，本次估价设定未开发土地容积率为2，本次估价以未开发土地容积率为2、土地能开发为前提条件，如最终土地容积率与本次设定不一致，则估价结果应作相应调整。特提醒报告使用人注意此事项。

⑤未开发土地使用年限

⑦由于保国用（2004）第 67 号《国有土地使用证》未记载土地终止日期，本次评估该地块土地终止日期以相邻地块保国用（2008）第 32 号《国有土地使用证》记载的土地终止日期为准，如最终土地终止日期与本次设定不一致，则估价结果应作相应调整。

(三)背离事实假设

根据评估专业人员了解，估价对象已被查封、抵押、出租等，本次估价不考虑该因素对估价结果的影响。

(四)不相一致假设

(1) 4770.26 m² E幢商住楼

根据保房权证保房字第 1421 号《房屋所有权证》，估价对象 4770.26 m² E 幢商住楼证载用途为商住，根据评估专业人员现场查勘，估价对象现状用途为农贸市场、超市，证载用途与现状用途存在不相一致，本次按现状用途进行

评估。

(五)依据不足假设

(1) 广东街三期 1#商住楼地下车库

根据评估专业人员现场清点, 估价对象广东街三期 1#商住楼地下车位数量约 35 个, 本次估价以此为前提。 < 有记录

二、估价限制条件

(一)本估价报告应用范围是为破产清算、拍卖、变卖破产财产提供价格参考, 他项用途无效。

(二)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。

(三)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。

(四)本估价报告自出具日起壹年内有效, 即自二〇二三年五月十二日起至二〇二四年五月十一日止。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。

(五)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。

(六)其它需要说明的问题

1. 市场价格评估, 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二〇二二年六月二十七日, 本报告价值时点为二〇二二年六月二十七日。

3. 报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价格进行再评估。

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是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. 未开发地块 2 面积为 4963.91 m², 根据现场查勘, 未开发地块 2 地上仍有未拆迁房屋, 本次估价结果只扣除平整费, 未扣除房屋拆迁补偿费。特提醒报告使用人注意此事项。

6. 根据保亭黎族苗族自治县人民防空办公室行政征收决定书, 广东街三期项目 1#-4#于 2014 年 8 月取得建设工程规划许可证, 应缴纳人民防空地下室易地建设费 6800832 元, 建设单位保亭华达房地产开发有限公司截止 2022 年 12 月 9 日仍欠缴人民防空地下室易地建设费为 6800832 元, 本次评估未扣除此项费用, 特提醒报告使用人注意此事项。

7. 估价对象广东街三期 1#商住楼尚未办理竣工验收, 根据提供的资料, 无法取得权利人所欠款项, 但在本次评估过程中已考虑未竣工验收因素对估价对象的影响。

8. 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。

9. 报告中数据运算全部采用电算化连续计算得出, 由于在报告中计算有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。

10. 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

1. 名称：保亭华达房地产开发有限公司管理人；
2. 地址：海口市龙华区龙昆北路二号龙珠大厦四层 E-1 室。

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：房地产壹级、全国执业（原土地 A 级）；
7. 证书编号：[2022]琼海口房估证字第 1001 号、2019460038；
8. 联系电话：0898-36399020、36399022；
9. 传真：0898-36399018；
10. 邮政编码：570125；
11. 电子信箱：HNDongLai@sohu.com；
12. 许可项目：工程造价咨询业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

一般项目：房地产评估；房地产咨询；土地调查评估服务；资产评估；工程管理服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

三、估价目的

为破产清算、拍卖、变卖破产财产提供价格参考。

四、估价对象

(一)估价对象名称：保亭华达房地产开发有限公司名下位于保亭县城区新兴西路北侧 4770.26 m² E 幢商住楼、保亭县团结北路西侧广东街三期 1#商住楼

未售部分房地产、保亭县团结北路广东街项目未开发土地。

(二)估价对象范围：保亭华达房地产开发有限公司名下位于保亭县城区新兴西路北侧 4770.26 m² E 幢商住楼、保亭县团结北路西侧广东街三期 1#商住楼未售部分房地产房屋所有权及其分摊的国有出让土地使用权，保亭县团结北路广东街项目未开发土地国有出让土地使用权（不包含动产、债权债务、特许经营权等）。

(三)估价对象权益状况、地理位置、区位状况和实物状况：

1. 权益状况

A. 保亭县城区新兴西路北侧 4770.26 m² E 幢商住楼

(1)房屋登记状况

根据估价委托人提供的保房权证保房字第 1421 号《房屋所有权证》，估价对象登记状况信息如下：

房屋所有权人	保亭华达房地产开发有限公司		
房屋坐落	保亭县城区新兴西路北侧		
幢号	E	结构	钢混
房屋总层数	2 层	所在层数	1-2 层
建筑面积	4770.26 m ² (1 层：2265.4 m ² 、 2504.86 m ²)	设计用途	商住
土地证号	保国用(2004)第 67 号		

(2)他项权状况

根据评估专业人员现场查勘了解，估价对象已对外出租，评估专业人员对估价对象的其他权利限制状况未作调查。

B. 保亭县团结北路西侧广东街三期 1#商住楼未售部分房地产

(1)根据保国用(2008)第 13 号《国有土地使用证》、保建规建字第 46902920140000146 号《建设工程规划许可证》，估价对象广东街三期 1#商住楼土地使用权人、建设单位均为保亭华达房地产开发有限公司；

(2)他项权状况

根据评估专业人员现场查勘了解,估价对象商业部分已对外出租,评估专业人员对估价对象的其他权利限制状况未作调查。

C. 保亭县团结北路广东街项目未开发土地

根据海南东来测字[2022]30号《保亭华达房地产开发有限公司广东街项目未开发土地面积测绘报告》,未开发土地地块1面积为5587.83 m²、地块2面积为4963.91 m²、地块3面积为256.56 m²,未开发土地总面积为10808.30 m²,其中落入土地证号为保国用(2004)第67号、保国用(2008)第32号的土地面积为5220.47 m²(4963.91 m²+256.56 m²),落入土地证号为保国用(2008)第13号的土地面积为5587.83 m²。土地登记状况详见下表:

①保国用(2004)第67号

土地使用权人	保亭华达房地产开发有限公司		
座落及位置	团结北路西侧		
国有土地使用证	保国用(2004)第67号		
地号	—	图号	J155259、J156259
地类(用途)	商住	使用权类型	转让
终止日期	—	使用权面积	28744.5 m ²
土地四至	详见宗地图		
土地证核发时间	2004年8月3日		

②保国用(2008)第13号

土地使用权人	保亭华达房地产开发有限公司		
座落及位置	团结路西侧		
国有土地使用证	保国用(2008)第13号		
地号	—	图号	J156259
地类(用途)	商住	使用权类型	协议出让
终止日期	2074年8月30日	使用权面积	42226.3 m ²
土地四至	详见宗地图		
土地证核发时间	2008年7月4日		

③保国用(2008)第32号

土地使用权人	保亭华达房地产开发有限公司		
座落及位置	团结北路东侧		

国有土地使用证	保国用(2008)第13号		
地号	—	图号	J156259
地类(用途)	商住	使用权类型	协议出让
终止日期	2074年8月30日	使用权面积	12181.5 m ²
土地四至	详见宗地图		
土地证核发时间	2008年7月4日		

2. 地理位置

估价对象位于保亭县保城镇团结北路，东临大众巷，南为沿河北西路、新兴西路，西为凤凰小区，北临龙泉巷。

3. 区位状况

区位概况	估价对象位于保亭县保城镇团结北路，区域内有团结北路、迎宾路等道路，人口密度高，基础设施完备，交通便利，地理位置优越。
对外交通状况	估价对象距保亭汽车站约1.6公里，对外交通便利。区域内有保亭5路、3路、4路等公交车途经，公交便捷度较好。
人口状况	估价对象所在区域已建凤凰小区、庄园丽都、海南奥兰花园等小区；居民构成以当地居民和岛外度假人群为主，居民素质较高，社会治安状况良好，人文环境较好。
周围环境和景观	估价对象所在区域卫生环境较好，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已达高配置五通（通路、通电、通讯、给水、排水）的开发程度。

4. 实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象土地形状较规则，地势南高北低，所在区域宗地外部基础设施已达高配置五通（通路、通电、通讯、给水、排水）的开发程度，宗地内已建成广东街项目。

(2) 小区状况

估价对象项目占地约136亩，分期开发，至价值时点，大部分土地已开发并使用，有住宅楼、裙楼底商、市场等业态，有部分土地未开发，项目整体占地面积大，规模大。

(3)建筑物实物状况

A. 保亭县城区新兴西路北侧 4770.26 m² E 幢商住楼

建筑物实物状况表

建筑结构	钢筋混凝土结构	建筑类型	低层商业楼
房屋用途	商业（现状保亭农贸市场、超市）	建成时间	2005 年
建筑总高	2 层	所在层数	1-2 层
外观	外墙为防水涂料+瓷砖，外观较美观	朝向	东西
采光	通风采光较好	电梯及楼梯	一处扶梯、三处楼梯
临街状况	临团结北路		
功能分区及装修	户型：1 层为大开间，市场内部设有 328 个摊位、30 间铺面、外围已搭建铺面 31 间、外围大铁棚下设有 48 个摊位，2 层为一大开间一办公室一卫。装修：普通装修，1 层地面为地板砖，内墙瓷砖墙裙，天花为乳胶漆，2 层地面为地板砖，内墙为乳胶漆，天花为吊顶，电线明设，门为卷闸门，窗为铝合金窗。		
维护	建筑物基础、结构、地面、墙面完好，隔热、隔音、日照均较好。		

B. 保亭县团结北路西侧广东街三期 1#商住楼未售部分房地产

未售部分房地产：-1 层车库、3 层 301 商业、5-12 层住宅

建筑物实物状况表

建筑结构	钢筋混凝土结构	建筑类型	小高层商住楼
房屋用途 	-1 层地下室，1-3 层商业、4 层架空、5-12 层住宅（现状用途： <u>-1 层车库、1-3 层商业、5-12 层空置</u> ）	建成时间	2017 年
建筑总高	13 层	所在层数	-1 层、3 层、5-12 层
外观	外墙为小方块砖，外观较美观	朝向	商业主体沿团结北路及新兴西路主要为东、北朝向围合的商业铺面；住宅主体主要为南北朝向
采光	1-12 层通风采光较好，-1 层通风采光较差	电梯及楼梯	现状 1 部电梯从地下室通往商场，超市有扶梯上下，住宅部分 <u>电梯未安装</u>
临街状况	临团结北路		

功能分区及装修	户型：1层分隔多间商铺，2-3层为大开间。装修：1-3层中档装修，地面为地板砖，内墙瓷砖到顶或乳胶漆，天花为装饰吊顶，门为玻璃门，窗为铝合金窗。4-12层为毛坯，未安装房门。-1层地面为水泥面，内墙、天花为乳胶漆。
维护	建筑物基础、结构、地面、墙面完好，隔热、隔音、日照均较好。

广东街三期 1#商住楼户型表

序号	房号	用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)	户型	朝向
1	车库	车库	地下1层	1929.40	/	/
2	301 商业	商业	3 层	2475.30	开间	多面
	架空层		4 层	/	转换层	多面
小计	5-12 层住宅	住宅	5-12 层	8182.53		
3	501	住宅	5	56.24	一房一厨一卫一阳	北
4	502	住宅		73.55	一房一厨一卫一阳	南
5	503	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
6	504	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
7	505	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
8	506	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
9	507	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
10	508	住宅		67.20	一房一厨一卫一阳	南
11	509	住宅		44.71	一房一厨一卫一阳	北
12	510	住宅		44.71	一房一厨一卫一阳	北
13	511	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
14	512	住宅		67.20	一房一厨一卫一阳	南
15	513	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
16	514	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
17	515	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
18	516	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
19	517	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
20	518	住宅		73.55	一房一厨一卫一阳	南
21	601	住宅	6	56.24	一房一厨一卫一阳	北
22	602	住宅		73.55	一房一厨一卫一阳	南
23	603	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北

24	604	住宅	7	52.49	一房一厨一卫一阳	南
25	605	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
26	606	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
27	607	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
28	608	住宅		67.20	一房一厨一卫一阳	南
29	609	住宅		44.71	一房一厨一卫一阳	北
30	610	住宅		44.71	一房一厨一卫一阳	北
31	611	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
32	612	住宅		67.20	一房一厨一卫一阳	南
33	613	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
34	614	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
35	615	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
36	616	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
37	617	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
38	618	住宅		73.55	一房一厨一卫一阳	南
39	701	住宅	7	56.24	一房一厨一卫一阳	北
40	702	住宅		73.55	一房一厨一卫一阳	南
41	703	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
42	704	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
43	705	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
44	706	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
45	707	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
46	708	住宅		67.20	一房一厨一卫一阳	南
47	709	住宅		44.71	一房一厨一卫一阳	北
48	710	住宅		44.71	一房一厨一卫一阳	北
49	711	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
50	712	住宅		67.20	一房一厨一卫一阳	南
51	713	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
52	714	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
53	715	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
54	716	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
55	717	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
56	718	住宅		73.55	一房一厨一卫一阳	南
57	801	住宅	8	56.24	一房一厨一卫一阳	北

58	802	住宅	9	73.55	一房一厨一卫一阳	南
59	803	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
60	804	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
61	805	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
62	806	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
63	807	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
64	808	住宅		67.20	一房一厨一卫一阳	南
65	809	住宅		44.71	一房一厨一卫一阳	北
66	810	住宅		44.71	一房一厨一卫一阳	北
67	811	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
68	812	住宅		67.20	一房一厨一卫一阳	南
69	813	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
70	814	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
71	815	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
72	816	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
73	817	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
74	818	住宅		73.55	一房一厨一卫一阳	南
75	901	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
76	902	住宅		73.55	一房一厨一卫一阳	南
77	903	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
78	904	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
79	905	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
80	906	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
81	907	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
82	908	住宅		67.20	一房一厨一卫一阳	南
83	909	住宅		44.71	一房一厨一卫一阳	北
84	910	住宅		44.71	一房一厨一卫一阳	北
85	911	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
86	912	住宅		67.20	一房一厨一卫一阳	南
87	913	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
88	914	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
89	915	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
90	916	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
91	917	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北

92	918	住宅	10	73.55	一房一厨一卫一阳	南
93	1001	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
94	1002	住宅		73.55	一房一厨一卫一阳	南
95	1003	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
96	1004	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
97	1005	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
98	1006	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
99	1007	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
100	1008	住宅		67.20	一房一厨一卫一阳	南
101	1009	住宅		44.71	一房一厨一卫一阳	北
102	1010	住宅		44.71	一房一厨一卫一阳	北
103	1011	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
104	1012	住宅		67.20	一房一厨一卫一阳	南
105	1013	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
106	1014	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
107	1015	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
108	1016	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
109	1017	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
110	1018	住宅		73.55	一房一厨一卫一阳	南
111	1101	住宅	11	56.24	一房一厨一卫一阳	北
112	1102	住宅		73.55	一房一厨一卫一阳	南
113	1103	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
114	1104	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
115	1105	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
116	1106	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
117	1107	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
118	1108	住宅		67.20	一房一厨一卫一阳	南
119	1109	住宅		44.71	一房一厨一卫一阳	北
120	1110	住宅		44.71	一房一厨一卫一阳	北
121	1111	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
122	1112	住宅		67.20	一房一厨一卫一阳	南
123	1113	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
124	1114	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
125	1115	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北

126	1116	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
127	1117	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
128	1118	住宅		73.55	一房一厨一卫一阳	南
129	1201	住宅	12	56.24	一房一厨一卫一阳	北
130	1202	住宅		73.55	一房一厨一卫一阳	南
131	1203	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
132	1204	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
133	1205	住宅		52.89	一房一厨一卫一阳	北
134	1206	住宅		52.49	一房一厨一卫一阳	南
135	1207	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
136	1208	住宅		67.20	一房一厨一卫一阳	南
137	1209~10	住宅		98.82	二房一厅一卫一厨二阳	北
138	1211	住宅		56.24	一房一厨一卫一阳	北
139	1212	住宅		67.20	一房一厨一卫一阳	南
140	1214	住宅		52.40	一房一厨一卫一阳	南
141	13, 15~18	住宅		322.08	四房二厅三卫一厨三阳	南北板楼
合计				12587.23		

五、价值时点

评估专业人员实地查勘之日为二〇二二年六月二十七日，以实地查勘日期为准，本报告价值时点为二〇二二年六月二十七日。

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，包括房屋所有权及国有出让土地使用权价值。

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

(一)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》（中华人民共和国主席令第三十二号，2020 年 1 月 1 日施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2020 年 1 月 1 日施行）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
5. 《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（2022 年第 4 号）；
6. 《财政部 税务总局关于继续实行农产品批发市场 农贸市场房产税 城镇土地使用税优惠政策的通知》（财税〔2019〕12 号）；
7. 其它相关的法律、法规和政策性文件。

(二)有关估价标准及技术资料

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015；
2. 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；
3. 海南省自然资源和规划厅于 2021 年 7 月 2 日公布执行的《保亭黎族苗族自治县国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》；
4. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
5. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
6. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51 号）；

7. 国土资厅发(2015)12号国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知;

8. 《海南省财政厅关于调整城市基础设施配套费征收标准的通知》(琼税规[2020]19号);

9. 《海南省国有建设用地使用权估价技术参数指引(2016年)》(海南省土地估价师协会,2016年3月发布)。

(三)估价委托人提供的资料

1. (2019)琼9029破3号《保亭黎族苗族自治县人民法院决定书》原件;
2. 保房权证保房字第1421号《房屋所有权证》复印件;
3. 保房他证保城字第20130105号《房屋他项权证》复印件;
4. 保国用(2004)第67号、保国用(2008)第32号、保国用(2008)第13号《国有土地使用证》复印件;

5. 编号保建规地字[2004]08号《建设用地规划许可证》复印件;

6. 保建规建字第[2006]23号、保建规建字第[2007]17号、保建规建字第HJ469035201300016号、保建规建字第4690292014000016号《建设工程规划许可证》复印件;

7. 编号[2008]24号、编号[2012]36号《建筑工程施工许可证》复印件;

8. 《建筑规划设计方案》复印件;

9. 《保亭黎族苗族自治县人民防空办公室行政征收决定书》复印件;

10. 海南汇德测字第2017B07-1002号《司法技术鉴定意见书》复印件;

11. 海南东来测字[2022]30号《保亭华达房地产开发有限公司广东街项目未开发土地面积测绘报告》复印件;

12. 其他资料复印件。

(四)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. 保亭县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,通行的土地估价方法有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法五种估价方法,估价方法的选择应按照房地产估价规范和土地估价规程的要求,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。

〈一〉保亭县城区新兴西路北侧 4770.26 m² E 幢商住楼

(一)确定估价技术路线

本次估价对象现状为商业用房，根据本次估价目的，其评估的价值类型为公开市场价格，故确定本次估价技术路线：直接采用收益法求取估价对象市场价格。

(二) 估价方法的选择

1. 本次估价不宜选用的估价方法

比较法: 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。估价对象现状一层用于经营农贸市场、二层用于经营超市, 所在区域内无类似房地产交易, 故不适宜采用比较法。

成本法：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。本次估价对象现状为已建成且正在经营的商业用房，采用成本法相对难以准确反映其已经几年形成的市场价值，故不适宜采用成本法。

假设开发法：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。本次估价对象现状为已建成且正在经营的商业用房，且现状使用能体现其最高最佳利用状态，故不适宜采用假

设开发法。

2. 本次估价宜选用的估价方法

收益法：估价对象现状正在经营使用，能获取其租金，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：

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商业客观收益状况，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

<二>保亭县团结北路西侧广东街三期 1#商住楼未售部分房地产

A. 保亭县团结北路西侧广东街三期 1#商铺、住宅套房

(一)确定估价技术路线

本次估价对象现状为商业用房、住宅用房，根据本次估价目的，其评估的价值类型为公开市场价格，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格，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格。

(二)估价方法的选择

1. 本次估价不宜选用的估价方法

成本法：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。本次估价对象为已建成的商业用房、住宅用房，采用成本法相对难以准确反映其已经几年形成的市场价值，故不适宜采用成本法。

假设开发法：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。本次估价对象现状为已用的商业用房、住宅用房，且现状使用能体现其最高最佳利用状态，故不适宜采用假设开发法。

2. 本次估价宜选用的估价方法

比较法：本次估价对象为商业用房、住宅用房，根据估价对象自身特点和保亭县房地产市场实际情况，以及估价对象所在区域有类似的房地产买卖交易案例，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 $\times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$

收益法：估价对象所在区域类似有房地产租赁，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：

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商业、住宅客观收益状况，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

B. 车库用房

(一)确定估价技术路线

本次估价对象现状为车库用房,根据本次估价目的,其评估的价值类型为公开市场价格,故确定本次估价技术路线:直接采用收益法求取估价对象市场价格。

(二)估价方法的选择

1. 本次估价不宜选用的估价方法

比较法: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。估价对象现状为车库用房,所在区域内无类似车库用房交易,故不适宜采用比较法。

成本法: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。估价对象为整体项目的局部部分,难以分开测算成本,不宜选成本法进行测算。

假设开发法: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。本次估价对象现状为已建成的车库用房,且现状使用能体现其最高最佳利用状态,故不适宜采用假设开发法。

2. 本次估价宜选用的估价方法

收益法：估价对象为车库用房，在价值时点已基本具备停车条件，由于所在区域较繁华，车位租赁市场较活跃，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：

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车库客观收益状况，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

〈三〉保亭县团结北路广东街项目未开发土地

(一)确定估价技术路线

本次估价对象为尚未开发的商住用地，根据本次估价目的，其评估的价值类型为公开市场价格，故确定本次估价技术路线：先用基准地价系数修正法和剩余法求取估价对象市场价格，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格。

(二)估价方法的选择

1. 本次估价不宜选用的估价方法

市场比较法：市场比较法是基于替代原理，是将估价对象土地与在近期发生了交易的类似土地加以比较对照，从已发生交易类似土地的已知价格，修正得出估价对象土地价格的一种方法。近期与估价对象类似的、规划条件相近的

土地交易实例较少，不宜采用市场比较法评估。

成本逼近法：成本逼近法是以估价期日重新开发土地所耗费的各项客观费用之和为基础，加上正常的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来估土地价格的方法。估价对象设定为商住用地，采用成本逼近法评估结果太失真，不宜采用。

收益还原法：收益还原法是将待估土地未来正常年纯收益，以一定的土地还原利率还原，以此估算待估土地价格的方法。收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。估价对象设定为商住用地，所在区域单纯土地出租租赁的案例很少，未来收益的不确定性太大，不宜采用收益还原法进行评估。

2. 本次估价宜选用的估价方法

基准地价系数修正法：基准地价系数修正法（公示地价系数修正法中的一种）是利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其地价修正系数表等成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

保亭县现行的基准地价是海南省自然资源和规划厅于 2021 年 7 月 2 日印发，自公布日起施行，基准地价的基准日为 2020 年 7 月 1 日，估价对象在基准地价覆盖范围内，具有参考性，且距此次估价对象的估价期日未超过 3 年，可继续使用，因此适合选用基准地价系数修正法进行评估。

计算公式如下：

$$P = P_{10} \times (1 + \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P—宗地地价

P_{10} —某一用途、某级别（均质区域）的基准地价×土地用途修正系数

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

K_j —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D—土地开发程度修正值

注：土地开发程度修正值=待估宗地所在区域实际基础设施开发程度对

的开发费-区域平均技术设施开发程度对应的开发费

剩余法：剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计正常的开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。估价对象地上目前为空地，根据其规划条件，宗地上建成后不动产价值、开发成本等均较容易从类似市场获得，故适宜采用剩余法进行评估。

其基本公式为：

$$P=A-B-C$$

式中：

P——待估宗地价格；

A——不动产总价

B——开发项目整体的开发成本

C——客观利润

其中，开发项目整体的开发成本包括购地税费、房屋建造成本、管理费用、投资利息和销售税费。结合其基本公式，则：

楼面地价=不动产售价-买方购地支付的税费-建安工程费-管理费-投资利息-销售费用-税费-利润

单位地价=楼面地价×容积率

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。确定于价值时点二〇二二年六月二十七日，估价对象保亭华达房地产开发有限公司名下位于保亭县城区新兴西路北侧 4770.26 m² E 幢商住楼、保亭县团结北路西侧广东街三期 1#商住楼未售部分房地产、保亭县团结北路广东街项目未开发土地的评估结果如下：

估价对象房地产总价值为 19384.94 万元，大写人民币壹亿玖仟叁佰捌拾

肆万玖仟肆佰元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价结果	
	估价结果	估价结果
保亭县城区新兴西路北侧 4770.26 m ² E 幢商住楼	总价	5492 万元, 大写人民币伍仟肆佰玖拾贰万元整
	单价	11513 元/m ²
保亭县团结北路西侧广东街 三期 1#商住楼地下车库 (建 筑面积: 1929.40 m ²)	总价	494.7 万元, 大写人民币肆佰玖拾肆万柒仟元整
	单价	2564 元/m ²
保亭县团结北路西侧广东街 三期 1#商住楼 3 层 301 商铺 (建筑面积: 2475.30 m ²)	总价	1338.64 万元, 大写人民币壹仟叁佰叁拾捌万 仟肆佰元整
	单价	5408 元/m ²
保亭县团结北路西侧广东街 三期 1#商住楼 5-12 层住宅 (建筑面积: 8182.53 m ²)	总价	7457.72 万元, 大写人民币柒仟肆佰伍拾柒万 仟贰佰元整
	单价	9114 元/m ²
保亭县团结北路广东街项目 未开发土地 (土地面积: 5220.47 m ²)	总价	2227.05 万元, 大写人民币贰仟贰佰贰拾柒万 伍佰元整
	单价	4266 元/m ²
保亭县团结北路广东街项 目未开发土地 (土地面积: 5587.83 m ²)	总价	2374.83 万元, 大写人民币贰仟叁佰柒拾肆 捌仟叁佰元整
	单价	4250 元/m ²

广东街三期 1#商住楼 5-12 层住宅价格表

所在楼层	房号	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
5 层	501	56.24	8926	50.20
	502	73.55	8976	66.02
	503	52.89	8926	47.21
	504	52.49	8976	47.12
	505	52.89	8926	47.21
	506	52.49	8976	47.12

	507	56.24	8926	50.20
	508	67.2	8976	60.32
	509	44.71	8926	39.91
	510	44.71	8926	39.91
	511	56.24	8926	50.20
	512	67.2	8976	60.32
	513	52.89	8926	47.21
	514	52.49	8976	47.12
	515	52.89	8926	47.21
	516	52.49	8976	47.12
	517	56.24	8926	50.20
	518	73.55	8976	66.02
6 层	601	56.24	8976	50.48
	602	73.55	9026	66.39
	603	52.89	8976	47.47
	604	52.49	9026	47.38
	605	52.89	8976	47.47
	606	52.49	9026	47.38
	607	56.24	8976	50.48
	608	67.2	9026	60.65
	609	44.71	8976	40.13
	610	44.71	8976	40.13
	611	56.24	8976	50.48
	612	67.2	9026	60.65
	613	52.89	8976	47.47
	614	52.49	9026	47.38
	615	52.89	8976	47.47
	616	52.49	9026	47.38
	617	56.24	8976	50.48
	618	73.55	9026	66.39
7 层	701	56.24	9026	50.76
	702	73.55	9076	66.75
	703	52.89	9026	47.74
	704	52.49	9076	47.64

	705	52.89	9026	47.74
	706	52.49	9076	47.64
	707	56.24	9026	50.76
	708	67.2	9076	60.99
	709	44.71	9026	40.36
	710	44.71	9026	40.36
	711	56.24	9026	50.76
	712	67.2	9076	60.99
	713	52.89	9026	47.74
	714	52.49	9076	47.64
	715	52.89	9026	47.74
	716	52.49	9076	47.64
	717	56.24	9026	50.76
	718	73.55	9076	66.75
8 层	801	56.24	9076	51.04
	802	73.55	9126	67.12
	803	52.89	9076	48.00
	804	52.49	9126	47.90
	805	52.89	9076	48.00
	806	52.49	9126	47.90
	807	56.24	9076	51.04
	808	67.2	9126	61.33
	809	44.71	9076	40.58
	810	44.71	9076	40.58
	811	56.24	9076	51.04
	812	67.2	9126	61.33
	813	52.89	9076	48.00
	814	52.49	9126	47.90
	815	52.89	9076	48.00
	816	52.49	9126	47.90
	817	56.24	9076	51.04
	818	73.55	9126	67.12
9 层	901	56.24	9126	51.32
	902	73.55	9176	67.49

	903	52.89	9126	48.27
	904	52.49	9176	48.16
	905	52.89	9126	48.27
	906	52.49	9176	48.16
	907	56.24	9126	51.32
	908	67.2	9176	61.66
	909	44.71	9126	40.80
	910	44.71	9126	40.80
	911	56.24	9126	51.32
	912	67.2	9176	61.66
	913	52.89	9126	48.27
	914	52.49	9176	48.16
	915	52.89	9126	48.27
	916	52.49	9176	48.16
	917	56.24	9126	51.32
	918	73.55	9176	67.49
10 层	1001	56.24	9176	51.61
	1002	73.55	9226	67.86
	1003	52.89	9176	48.53
	1004	52.49	9226	48.43
	1005	52.89	9176	48.53
	1006	52.49	9226	48.43
	1007	56.24	9176	51.61
	1008	67.2	9226	62.00
	1009	44.71	9176	41.03
	1010	44.71	9176	41.03
	1011	56.24	9176	51.61
	1012	67.2	9226	62.00
	1013	52.89	9176	48.53
	1014	52.49	9226	48.43
	1015	52.89	9176	48.53
	1016	52.49	9226	48.43
	1017	56.24	9176	51.61
	1018	73.55	9226	67.86

11 层	1101	56.24	9226	51.89
	1102	73.55	9276	68.22
	1103	52.89	9226	48.80
	1104	52.49	9276	48.69
	1105	52.89	9226	48.80
	1106	52.49	9276	48.69
	1107	56.24	9226	51.89
	1108	67.2	9276	62.33
	1109	44.71	9226	41.25
	1110	44.71	9226	41.25
	1111	56.24	9226	51.89
	1112	67.2	9276	62.33
	1113	52.89	9226	48.80
	1114	52.49	9276	48.69
	1115	52.89	9226	48.80
	1116	52.49	9276	48.69
	1117	56.24	9226	51.89
	1118	73.55	9276	68.22
12 层	1201	56.24	9176	51.61
	1202	73.55	9226	67.86
	1203	52.89	9176	48.53
	1204	52.49	9226	48.43
	1205	52.89	9176	48.53
	1206	52.49	9226	48.43
	1207	56.24	9176	51.61
	1208	67.2	9226	62.00
	1209~10	98.82	9176	90.68
	1211	56.24	9176	51.61
	1212	67.2	9226	62.00
	1214	52.4	9226	48.34
	1213, 15~18	322.08	9226	297.15
合计		8182.53		7457.72

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
王大康	4620000022		2023年5月12日
云 勇	4619970017		2023年5月12日

十二、实地查勘期

评估专业人员自二0二二年六月二十七日进入估价对象进行实地查勘，并于二0二二年六月二十七日完成对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业期

二0二二年六月二十七日至二0二三年五月十二日。

十四、估价报告使用期限

自二0二三年五月十二日起至二0二四年五月十一日止，共12个月。

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

二0二三年五月十二日

