

海南和众多元市场价格调查咨询有限公司

儋州市公安局处置何时吉、洪夏露名下位于
海口市美兰区南宝路 29-9 号华林广场
A 栋 932 房评估报告



和众多元

和众多元评字[471821]第 26 号

<http://www.hezhongduoyan.com>

电话：68634066



儋州市公安局拟处置何时吉、洪夏露名下位于海口市美兰区南宝路 29-9 号华林广场 A 栋 932 房评估报告

和众多元评字[471821]第 26 号

儋州市公安局：

海南和众多元市场价格调查咨询有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和市场比较法，履行必要的评估程序，对儋州市公安局委托评估的何时吉、洪夏露名下位于海口市美兰区南宝路 29-9 号华林广场 A 栋 932 房（建筑面积 102.19m²），在 2021 年 09 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托方

委托方：儋州市公安局

地 址：海南省儋州市伏波东路

（二）委托方

资产所有权人：何时吉、洪夏露

（三）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人除委托方外，没有考虑委托方以外的其他资产评估报告使用人，法律法规明确的其他资产评估报告使用人从相关法律法规的规定。

二、评估目的

本次评估目的是为委托方资产拍卖提供参考依据而评估商品住宅的市场价值。

何时吉、洪夏露名下位于海口市美兰区南宝路 29-9 号华林广场 A 栋 932 房



三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

列入本次评估范围和对象为何时吉、洪夏露名下位于海口市美兰区南宝路 29-9 号华林广场 A 栋 932 房（建筑面积 102.19m²）。根据委托方提供的资料，不动产权证号为 HK379365，房屋所有权人为何时吉、洪夏露，规划用途为住宅，房屋座落于海口市美兰区南宝路 29-9 号华林广场，共有方式为单独所有，房号 932，结构钢混，房屋总层数 19 层，所在层数为 9 层，建筑面积 102.19m²。根据现评估人员现场勘察，该商品房为精装修、铝合金窗，内墙为乳白色涂料，防盗门，已铺设地砖，房屋整体外观较新。区域内基础设施配套完善，电力供应充足，给排水等均可到户接入利用，覆盖移动通讯网，排水设施为暗沟排污。委估房产所处环境卫生状况优，区域路网密集，综合环境质量优。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型

1、价值类型及其选取：资产评估的价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，委托方在与评估机构及资产评估师进行充分沟通后最终选取市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

3、选择价值类型的理由，从评估目的看，委托方拟了解委估资产的市场价值，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看，随着资本市场的进一步发展，产权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看，本次评估的评估假设是立足于模拟一个完

全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2021 年 09 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

评估基准日的选择系考虑该日期接近本次评估目的实现日，有利于评估结论有效服务于评估目的。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
- 3、《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36 号）；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- 8、《中华人民共和国物权法》（自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

9、其它相关的法律法规。

(二) 准则依据

- 1、财政部财资(2017)43号《资产评估基本准则》；
- 2、中国资产评估协会中评协[2017]30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中国资产评估协会中评协[2018]36号《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- 4、中国资产评估协会中评协[2018]35号《资产评估执业准则—资产评估报告》；
- 5、中国资产评估协会中评协[2017]33号《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
- 6、中国资产评估协会中评协[2018]37号《资产评估执业准则—资产评估档案》；
- 7、中国资产评估协会中评协[2017]38号《资产评估执业准则—不动产》；
- 8、中国资产评估协会中评协[2019]35号《资产评估执业准则—资产评估方法》；
- 9、中国资产评估协会中评协[2017]42号《企业国有资产评估报告指南》；
- 10、中国资产评估协会中评协[2017]46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 11、中国资产评估协会中评协[2017]47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 12、中国资产评估协会中评协[2017]48号《资产评估对象法律权属指导意见》。

(三) 经济行为依据

《资产评估委托合同》。

(四) 权属依据

- 1、产权证书复印件；
- 2、委托方提供的其它证明文件。

(五) 取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》(中国统计出版社)；

2. 评估专业人员通过市场调查、询证、上网查询、现场勘察、以及查阅相关书刊和网站资料等途径获取的相关评估依据等；

3. 资产评估专业人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

根据国家有关资产评估管理办法及其实施细则、《资产评估准则—基本准则》等有关规定，我国资产评估机构进行评估时采用的基本方法有成本法、收益法和市场法。具体的评估方法应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑恰当选取。

市场比较法是将委估资产与在评估基准日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，以此估算委估资产的客观合理价格或价值的方法。采用市场法的前提条件是委估资产所在区域范围内须有足够多的类似资产交易案例。

收益法，是指通过估算被评估资产未来收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。

成本法是按资产客观投入的成本评估，即以开发或建造被估资产已经耗费的各项必要费用之和，再加上正常的利润和应纳税金来确定被评估资产的价值方法。

根据资产评估操作规范，结合估价对象自身的特点和当地房产市场的实际情况，由于房地产具有稀缺性，加上近十年来房地产价格涨幅较大，房地产市场价值一般远高于其重置成本，成本法会造成房地产价值低估，故不宜采用成本法评估。由于委估房地产可用于出租经营，有现实或潜在的租金收入，其租赁的成本也可以合理测算，可以采用收益法进行评估；资产评估专业人员经实地勘察和周边市场调查后，与评估对象用途、规模和区位相近的类似房地产交易案例较多，宜采用市场法进行评估。根据评估对象的实际情况，结合评估目的，本次采用收益法和市场法两种方法对委估房产的市场价值进

何时吉、洪夏露名下位于海口市美兰区南宝路 29-9 号华林广场 A 栋 932 房

行评估。

(1) 收益法

收益法是指预测评估对象未来收益，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评估对象价值或价格的方法。根据评估对象的实际情况，本次估价的收益法计算公式如下：

$$V=A \div (Y-g) \times \{1-[(1+g) \div (1+Y)]^n\}$$

式中：V——房地产在估价时点的收益价格

A——房地产的未来年净收益，通常简称年净收益

Y——房地产的报酬率（折现率）

g——房地产净收益的年增长率

n——房地产的收益期限，通常为收益年限

(2) 市场法

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。采用市场法进行评估的公式为：

委估对象房地产价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2021年11月16日开始，最终于2021年12月01日出具正式资产评估报告，整个评估工作分以下程序进行：

1、明确评估业务基本事项

了解委托方和相关当事人的基本状况；了解与评估业务相关的经济行为；明确评估目的、评估对象和评估范围；选择恰当的价值类型，并与委托方就具体价值类型的何时吉、洪夏露名下位于海口市美兰区南宝路29-9号华林广场A栋932房

定义达成一致；明确资产评估基准日，资产评估报告使用人和使用范围，资产评估报告的提交时间和方式，委托方与资产评估专业人员工作配合和协助等其他重要事项。

2、签订资产评估业务约定书

与委托方签订资产评估业务约定书，确认资产评估业务的委托与受托关系，明确委托目的、被评估资产范围、双方权利义务等相关事项。

3、编制资产评估计划

根据资产评估项目具体情况，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况，及时修正、补充资产评估计划。

4、现场调查

根据资产评估项目具体情况，确定合理的资产勘察或现场调查方式，并与委托方或者被评估单位进行沟通，确保资产勘察或现场调查工作顺利进行；通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充或调整现场调查工作。

5、收集资产评估资料

根据资产评估项目具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料，对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

6、评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析成本法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

7、编制和提交资产评估报告

根据法律、法规和资产评估准则的要求编制资产评估报告，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核，与委托方就资产评估报告的有关内容进行必要沟通，向委托方提交资产评估报告。

8、资产评估工作底稿归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告一起及时形成评估档案。

九、评估假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假定所有待评估资产拟进入的市场为较为完善的公开市场，被评估资产将要在较为完善的公开市场中进行交易。

3、持续使用假设：假定所有待评估资产处于正常使用状态，并将持续使用。

4、真实性假设：本评估报告假设所有委托方和委托方提供的资料具有真实性、合法性、完整性。

5、合法性假设：假定委估各项资产的建设、持有、交易合法，不违反法律、行政法规的禁止性规定。

6、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化。

7、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

8、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

十、评估结论

（一）评估对象的市场价值

经评估，截止 2021 年 09 月 30 日，何时吉、洪夏露名下位于海口市美兰区南宝路何时吉、洪夏露名下位于海口市美兰区南宝路 29-9 号华林广场 A 栋 932 房



29-9 号华林广场 A 栋 932 房（建筑面积 102.19m²）的市场价值为人民币贰佰贰拾捌万柒仟元整（RMB228.70 万元），详见如下：

序号	评估对象	房屋所有权人	建筑面积 m ²	不动产权证号	评估单价	评估总价	备注
					(元/m ²)	(万元)	
1	华林广场 A 栋 932 房	何时吉、 洪夏露	102.19	HK379365	22380	228.70	已抵押
	合计		102.19			228.70	

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、本报告所称“评估值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本评估报告所列明的目的而提出的公允估值意见。

2、资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对资产评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

3、本项评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，评估结论由本所出具，受具体参加本次项目的资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。本所及参加评估工作的全体人员与被评估资产及有关当事人无任何特殊利害关系，资产评估专业人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

4、资产评估专业人员已经对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托方及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

5、评估结果中的评估价值，反映的是房地产市场价格，包含了其占用或分摊的国有出让土地使用权价格。至评估基准日止，原产权人如有任何有关评估对象的应缴而实



际未缴税费，则应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

6、本资产评估报告含有若干附件，附件构成本资产评估报告之重要组成部分，与本资产评估报告正文具有同等法律效力。

以上事项提请资产评估报告使用人关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

- (一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 委托方或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；
- (三) 除委托方、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；
- (四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；
- (五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；
- (六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用；
- (七) 本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2021 年 09 月 30 日至 2022 年 09 月 29 日止。

十三、资产评估报告日

本次评估的资产评估报告日为 2021 年 12 月 01 日，系资产评估师和评估专业人员形成最终评估结论的日期。

何时吉、洪夏露名下位于海口市美兰区南宝路 29-9 号华林广场 A 栋 932 房



(本页为签章页)

价格鉴证师：
资产评估师：

价格鉴证师：
资产评估师：

海南和众多元市场价格调查咨询有限公司

2021年12月10日

