

房地产估价报告

项目名称：海南省陵水县英州镇清水湾旅游度假区瀚海银滩
A09 区一期洋房 SC2 幢 2 座 205 住宅房地产

估价委托人：深圳市罗湖区人民法院

估价机构：深圳市格衡土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：郑万清 注册号：4420110104

王克坚 注册号：4420080147

报告出具日期：二〇一八年八月三十日

报告编号：深格评字第 18083002 号

报告防伪编码：2018-5437-6511

目 录

一、致估价委托人函	3
二、注册房地产估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	5
(一) 一般假设:	5
(二) 未定事项假设:	6
(三) 背离事实假设:	6
(四) 不相一致假设:	6
(五) 依据不足假设:	6
(六) 估价报告使用限制:	6
四、估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 估价机构	8
(三) 估价对象概况	8
(四) 估价目的	10
(五) 价值时点	10
(六) 价值定义	10
(七) 估价依据	11
(八) 估价原则	12
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	14
(十一) 估价人员	14
(十二) 估价作业日期	15
(十三) 估价报告应用的有效期	15
五、附件	16

一、致估价委托人函

深圳市罗湖区人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对海南省陵水县英州镇清水湾旅游度假区瀚海银滩 A09 区一期洋房 SC2 幢 2 座 205 住宅房地产的市场价值进行评估。价值时点为 2018 年 8 月 24 日，估价目的是为司法拍卖提供房地产价值参考。

我公司根据国家及地方有关法规和制度，遵循估价原则，依据估价目的，按照估价规范和估价工作程序，对估价委托人提供的产权资料等有关文件的真实性、完整性进行了必要的关注，在实地查勘有关房地产状况和分析现有资料的基础上，经过深入的市场调查，运用比较法并综合分析影响房地产价格的因素，对估价对象进行了周密准确的评定估算，确定估价对象在价值时点的评估总值为人民币 4497500 元，大写：人民币肆佰肆拾玖万柒仟伍佰元整。评估结果如下：

房地产名称	房屋所有权人	房屋性质	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
海南省陵水县英州镇清水湾旅游度假区瀚海银滩 A09 区一期洋房 SC2 幢 2 座 205	杨舒航	市场化商品房	175	25700	4497500

法定代表人：



深圳市格衡土地房地产评估咨询有限公司

二〇一八年八月三十日



二、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、在本估价报告中陈述的事实是真实的、准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论，但受到已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与估价委托人没有利害关系，也与其它有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司评估人员王克坚（注册房地产估价师）、梁智琪（估价人员）已于2018年8月24日对估价对象进行了实地查勘，由于被执行方原因，未能进入估价对象内部进行勘察，仅对估价对象外部及周边情况进行勘察并拍照记录。
- 6、本报告为本公司独立完成，没有他人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性、完整性负责。因资料失实造成评估结果有偏差的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

三、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设:

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本次评估价值时点设定为现场勘查日期为 2018 年 8 月 24 日，本报告以估价对象在价值时点的实物状况为依据，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次评估估价对象的权属登记等情况以《杨舒航不动产登记查询说明表》（查询单位：陵水县不动产登记中心，查询时间：2018 年 8 月 24 日）为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
7. 根据估价委托人提供的资料及现场勘查调查情况，估价对象于价值时点未发现存在租赁权等其他权利状况，本次估价以此为估价前提，若与实际情况不符，估价报告需做相应调整。
8. 以估价对象于价值时点未有任何方式的出售（销售）为假设前提。
9. 注册房地产估价师及估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师及估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

10. 本次评估选取的市场案例均为真实成交案例，或为可通过修正反映正常成交价格的真实市场挂牌案例。

(二) 未定事项假设：

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设：

估价对象已由深圳市罗湖区人民法院查封，本次评估不考虑估价对象房屋租赁、抵押、查封等因素对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设：

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设：

由于被执行方原因，估价人员未能进入估价对象内部进行现场查勘，本次评估估价对象房屋内部装修状况设定为普通装修：地面地砖，墙面乳胶漆，天花乳胶漆，厨房：地面地砖、墙面白瓷片到顶、天花铝扣板吊顶，卫生间：地面防滑砖、墙面白瓷片到顶、天花铝扣板吊顶。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(六) 估价报告使用限制：

1. 本估价报告应用于为法院司法拍卖提供房地产价值参考，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本次评估结果为估价对象于价值时点在现状利用条件下的房地产市场价值。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

3. 房地产价值的体现是土地和房产共同产生收益的结果，本次评估估价结果中房地产价值包含了建筑物价值及其应分摊的土地使用权价值，在此提请报告使用者注意。

4. 根据从小区物业管理处查询结果，估价对象瀚海银滩 A09 区一期洋房 SC2 幢 2 座 205 自 2018 年 3 月 1 日至 2018 年 8 月 31 日欠缴管理费 3990 元，滞纳金 359.12 元，同时欠缴 2016 年 5 月至 2018 年 8 月的公摊水电费，估价对象的租赁情况不详，仅提醒报告使用人注意。

5. 本报告中的数据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进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

6. 本次评估估价报告包括“房地产估价结果报告”和“房地产估价技术报告”。本次评估仅提供“房地产估价结果报告”，“房地产估价技术报告”仅供估价机构存档和有关管理部门查阅等。

7. 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。

8. 未经估价机构和估价委托人书面同意，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。

9. 本估价报告一式六份，估价委托人五份，本机构存档一份。

10. 本估价报告自估价报告出具之日 2018 年 8 月 30 日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。

12. 本报告由深圳市格衡土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

四、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：深圳市罗湖区人民法院

(二) 估价机构

公司全称：深圳市格衡土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：吴青

资质等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200015

有效期限：2020 年 12 月 06 日止

营业执照注册号：440301102740042

地址：深圳市罗湖区桂园街道松园路中深国际大厦 1904

电话：（0755）25988288

(三) 估价对象概况

1、估价对象基本状况

(1) 房屋地址：陵水县英州镇清水湾旅游度假区瀚海银滩 A09 区一期洋房 SC2 幢 2 座 205。

(2) 房屋所有权人：杨舒航。

(3) 坐落：海南省陵水县英州镇清水湾旅游度假区，具体见“估价对象位置图”。

(4) 四至：东邻碧海帆影小区，南面临海，西临雅居乐莱佛士酒店，北临清水湾大道。

(5) 规模：估价对象建筑面积为 175 m²。

(6) 建筑结构：钢筋混凝土结构。

(7) 用途：房屋现状用途为住宅。

(8) 土地使用年限：从 2007 年 9 月 5 日至 2077 年 5 月 31 日止。

2、估价对象房地产实物状况

房地产实物状况情况表

估价对象		瀚海银滩 A09 区一期洋房 SC2 幢 2 座 205		
(1)		建筑物实物状况		
建筑面积	175 m ²	建筑结构	钢筋混凝土	
总楼层	26 层	所在楼层	第 2 层	
户型结构	平面结构, 4 房 2 厅 1 厨 3 卫 2 阳台; 朝向为东南向。			
假设 装修 情况	外 墙	条形砖、小方砖	内 墙	乳胶漆
	天 花	乳胶漆	楼地面	地砖
	门	外防火防盗门, 内木门	窗	铝合金玻璃窗
	卫生间	地面地砖、墙面白瓷片到顶、天花铝扣板吊顶		
	厨房	地面地砖、墙面白瓷片到顶、天花铝扣板吊顶		
设施 设备	水电	暗设	电梯	2 部电梯
	消防	灭火器、消防栓	停车场地	地面及地下停车场
使用 与维 护	竣工日期	——	综合成新度	约九成新
	使用情况	目前正常使用。		
	维护、保养	有正常的维护与保养, 使用状况良好。		
	物业管理	海南雅居乐物业服务有限公司, 物业管理费 3.8 元/m ² ·月		
(2)		土地实物状况		
宗地编号	——	土地使用权性质	出让	
土地使用权年限	从 2007 年 9 月 5 日至 2077 年 5 月 31 日止	基础设施	高配置六通	
地形、地势	平坦	形状	较规则	
土壤地基	承载力较强	土地平整程度	平整	
四至	东邻碧海帆影小区, 南面临海, 西临雅居乐莱佛士酒店, 北临清水湾大道。			
备注	SC2 幢 2 座现编号为 81 栋, 地上总高 26 层, 估价对象位于第 2 层, 为 2 电梯 4 户结构, 朝东南向。			

3、估价对象权益状况

根据《杨舒航不动产登记查询说明表、杨舒航查封登记说明表》(查询单位:陵水县不动产登记中心,查询时间:2018年8月24日),估价对象权益情况如下:

杨舒航不动产登记查询说明表

产权证号	房屋所有权人	房屋座落地地址	房屋性质	所有权性质	结构及层数	建筑面积	登记日期	土地使用权性质及终止年限	抵押情况	查封情况
陵房权证陵水字第20132689号	杨舒航	A09区一期洋房SC2幢2座205	市场化商品房	单独所有	钢筋混凝土结构, 2/26	175	2013/12/15	出让, 2007年9月5日至2077年5月31日	无抵押	有查封

杨舒航查封登记说明表

被执行人	产权证号或合同备案号	房屋地址	查封法院	查封字号	查封期限	查封时间
杨舒航	陵房权证陵水字第20132689号	陵水县英州镇清水湾旅游度假区瀚海银滩A09区一期洋房SC2幢2座205	深圳市罗湖区人民法院	(2016)粤0303执3396	未载明	2019/9/5

(四) 估价目的

为司法拍卖提供房地产价值参考。

(五) 价值时点

根据本次估价目的,价值时点设定为现场勘查日期即二〇一八年八月二十四日。

(六) 价值定义

本次评估的价值采用的是公开市场价值标准。本报告中的评估总值为估价对象于价值时点状态、在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制条件下的市场价值,其中包含市场地价。

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

压制的情况下，某项资产在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

（七）估价依据

1、国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

1) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自 2007 年 10 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 72 号，1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据 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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）；

3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；

4) 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

5) 国家其他有关法律、法规、政策文件及规范性文件等。

2、海南省有关法规、政策文件。

3、估价委托人提供的资料：

深圳市罗湖区人民法院房产评估委托书（编号：0002798）。

4、我司掌握及估价人员调查收集的资料：

1)、《杨舒航不动产登记查询说明表》（查询单位：陵水县不动产登记中心，查询时间：2018 年 8 月 24 日）；

2) 海南省陵水县房地产市场租售价格调查资料及有关公开信息；

3) 评估人员实地勘察调查获得的实况和资料及我司掌握的资料。

(八) 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则及替代原则、最高最佳使用原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果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在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用，指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

(九) 估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法等方法，评估过程中应根据估价对象的实际情况结合房地产市场状况选择适当的估价方法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对估价对象所在地区房地产市场状况的调查和对估价对象的实地勘查，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，本次评估选用比较法进行评估测算其价值。在选用

项目的估价方法时，主要基于以下几个方面的考虑：

1、考虑到估价对象为住宅洋房，具有现实或潜在的客观收益，同时所在区域类似性质房地产租赁市场活跃，但由于租金水平较低，未来报酬率难以量化，运用收益法测算的结果不能客观的反映房地产的市场价值，因此不适宜选取收益法。

2、考虑到成本法的计算是从投资成本的复原重置的角度出发，一般情况下其计算的结果反映的是最低卖价，成本法评估的价格更多反映出来的是房地产的生产价格，而不是房地产的交易价格，其不能客观、合理地反映估价对象的市场价值，故不适宜采用成本法。

3、考虑到估价对象所在区域类似房地产在市场上交易较活跃，有一定交易案例，可用以作比较参照，故适宜采用比较法进行评估测算求取其市场价值。

比较法：将估价对象与在价值时点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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法计算公式：估价对象价格= $\sum n$ （可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数）/n

(十) 估价结果

我公司根据国家及地方有关法规和制度，遵循估价原则，依据估价目的，按照估价规范和估价工作程序，对估价委托人提供的产权资料等有关文件的真实性、完整性进行了必要的关注，在实地查勘有关房地产状况和分析现有资料的基础上，经过深入的市场调查，运用比较法并综合分析影响房地产价格的因素，对估价对象进行了周密准确的评定估算，确定估价对象在价值时点的评估总值为人民币 4497500 元，大写：人民币肆佰肆拾玖万柒仟伍佰元整。评估结果如下：

房地产名称	房屋所有权人	房屋性质	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
海南省陵水县英州镇清水湾旅游度假区瀚海银滩 A09 区一期洋房 SC2 幢 2 座 205	杨舒航	市场化商品房	175	25700	4497500

(十一) 估价人员

注册房地产估价师：王克坚


签名：

(注册号：4420080147)

注册房地产估价师：郑万清

签名：

(注册号：4420110104)

参与估价人员：

(十二) 估价作业日期

二〇一八年八月二十四日至二〇一八年八月三十日

(十三) 估价报告应用的有效期

本次评估报告在市场没有较大波动情况下的有效期限为自出具估价报告日起壹年（2018年8月30日至2019年8月29日），若超越此期限或市场发生较大波动时，需要重新评估。

五、附件

附件 1、估价对象位置示意图

附件 2、估价对象查勘照片

附件 3、深圳市罗湖区人民法院房产委托评估书(<2017>房产-29-13)

附件 4、《杨舒航不动产登记查询说明表》(查询单位:陵水县不动产登记中心,查询时间:2018年8月24日)

附件 5、估价机构企业法人营业执照复印件

附件 6、估价机构资质证书复印件

附件 7、估价人员注册证书复印件

附件 2

估价对象查勘照片



外景



外景



单元入口



入户门



205 外观



105 同户型内景



105 同户型内景



105 同户型内景



105 同户型内景



小区环境



小区环境



小区环境

杨舒航不动产登记查询说明表

查询单位：陵水县不动产登记中心 查询时间：2018年8月24日 11点28分止

序号	产权证号	房屋所有权人	房屋座落地址	房屋性质	所有性质	结构及层数	建筑面积	登记日期	土地使用权性质及终止年限	身份证号	抵押情况	查封情况
1	陵房权证陵水字第20132689号	杨舒航	A09区一期洋房SC2幢2座205	市场化商品房	单独所有	钢筋混凝土结构, 2/26	175	2013年12月15日	出让用地, 2007年9月5日至2077年5月31日止	23010319990818067X	无抵押	有查封

杨舒航查封登记查询说明表

查询单位：陵水县不动产登记中心 查询时间：2018年8月24日 11点28分止

编号	被执行人	产权证号或合同备案号	房屋地址	查封法院	查封字号	查封期限	查封时间	送达人
2	杨舒航	陵房权证陵水字第20132689号	陵水县英州镇清水湾旅游度假区瀚海银滩A09区一期洋房SC2幢2座205的房屋	深圳市罗湖区区人民法院	(2016)粤0303执3396	期限文书里没载明	2016.9.5	李媛; 李金普; 13808832317



Handwritten scribbles or faint text in the middle right area.



Faint handwritten marks or characters in the bottom left corner.

Faint handwritten marks or characters in the bottom right corner.