

防伪码:20190121333220



海南省乐东黎族自治县九 所镇新区山海湾温泉家园 五期一区4号楼1606室住 宅房地产司法鉴定价值评 估

中联天目房估字(2019)第0004号

估价项目名称:海南省乐东黎族自治县九所镇新区山海湾温泉家
园五期一区4号楼1606室住宅房地产司法鉴定价
值评估

估 价 委 托 人: 海南省第二中级人民法院

房地产估价机构: 中联天目土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师: 姓名: 商小刚 注册号: 4420100085

姓名: 黄音舒 注册号: 4620120010

估价报告出具日期: 二〇一九年一月一十六日

致估价委托人函

海南省第二中级人民法院：

受贵院的委托，本公司对贵院（2018）海南二中法技委字第 036 号案件中涉及的李在圣所有的位于海南省乐东黎族自治县九所镇新区山海湾温泉家园五期一区 4 号楼 1606 室住宅房地产进行了评估，本次估价对象为建筑面积 86.97 平方米的住宅及其对应分摊的国有土地使用权。价值时点为 2019 年 01 月 03 日，估价目的是为估价委托人进行司法鉴定提供客观、公正的房地产市场价格参考依据。

根据估价委托人提供的有关资料，经过估价师实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国民事诉讼法》及其他法律法规和技术标准。在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的单位建筑面积市场价值为 15,900.00 元/平方米，总价为 138.28 万元，（大写）人民币壹佰叁拾捌万贰仟捌佰元整。

估价对象及估价结果详见表 1。

表 1 估价对象估价结果一览表

权利人	地址	房号	面积(m ²)	设计用途	单价(元/m ²)	估价结果(万元)
李在圣	海南省乐东黎族自治县九所镇新区山海湾温泉家园五期一区 4 号楼	1606 室	86.97	住宅	15,900.00	138.28

需要提请估价委托人和估价报告使用者注意的事项：1. 司法鉴定评估的价值定义为房地产市场价格，非变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易税费以及税费的转移分担。另本报告评估结果未考虑

司法拍卖实现时的市场状况、短期强制快速变现、处置期间的房地产损耗、房地产拍卖成交产生的相关费用等价格影响因素，未对不可量化的外部影响因素（如周边环境的变化导致可交易市场的大小而决定的供求关系和变现速度等）对房地产价值的影响进行估算。2.本报告自2019年01月16日起壹年内有效。当房地产市场变化较大时，有效期为半年有效。在有效期限内，如果房屋数量、维护程度、价值标准以及房地产市场行情等影响房产价值的因素发生重大的变化，并且对房地产评估价值产生明显影响时，应对评估值进行调整或重新评估。

中联天目土地房地产资产评估有限公司



法定代表人：



二〇一九年一月一十六日

目录

注册房地产估价师声明.....	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、估价对象.....	6
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	15
附件.....	16
1、估价委托书复印件.....	16
2、民事裁定书复印件.....	16
3、房地产权登记信息复印件.....	16
4、估价对象位置图.....	16
5、估价对象图片资料.....	16
6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	16
7、注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	16
8、鉴定费用缴费通知单.....	16

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们保证，已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，在我们的专业知识和经验的最佳范围内勤勉尽职地开展估价业务。

2. 我们在本估价报告中陈述的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3. 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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

4. 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。

5. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象区位进行了实地逐一查勘、调查记录和摄影，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

7. 本估价机构和经办注册房地产估价师（黄音舒 4620120010 商小刚 4420100085）承诺，对估价结果和估价委托人提供的资料负有保密的义务，估价报告不向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。当估价委托人不履行约定义务时，估价机构有权注销估价委托人对估价报告的使用权，估价责任期自始至终。

8. 当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过海南省第二中级人民法院向我公司书面提出。

估价假设和限制条件

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，但受以下及本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制：

一、估价的假设条件

1. 一般假设

1.1 本报告提出的评估结果，是假设估价对象按照估价委托人提供的房地产合法用途持续使用、产权完整合法为前提。

1.2 估价委托人未提供估价对象《不动产权证》，本估价报告中估价对象有关建筑面积、权益资料依据估价委托人提供的《房地产权登记信息》确定：估价对象坐落于海南省乐东黎族自治县九所镇新区山海湾温泉家园五期一区4号楼1606室、建筑面积为86.97平方米。估价委托人对所提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。本次估价设定估价委托人提供的情况和资料是真实、合法、完整的。因资料失真或有所隐匿造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

1.3 产权人或估价委托人指认的物业位置与产权证所述物业位置一致，界址清晰。我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

1.4 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。

1.5 我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题。

1.6 估价师实地查勘未能取得委估建筑物的工程质量报告，亦未对建筑物的质量进行检测，本次估价是假定其建筑物质量达到合格。

1.7 本报告估价对象的公共配套设施、水、电及人流、物流交通

均与整体物业为不可分割的一体，因此本次估价是以估价对象可享有合理的公共配套设施、水、电及内部交通的使用权益为前提。评估结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、配套相关辅助设施等。

2.未定事项假设

本次估价委托人未提供估价对象国有土地使用权证书，但根据委托方提供的估价对象《房地产权登记信息》确定估价对象所在宗地规划用途为住宅用地，估价对象用途为住宅，本次估价对象为该项目住宅物业，故本次评估假设估价对象土地用途与估价对象物业类型一致为住宅用地。

3.背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实的假设。

4.不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致的假设。

5.依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足的假设。

6.估价报告使用的限制条件

6.1 本报告估价结论仅在上述已有假设条件、本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。

6.2 本评估结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价结果有效期、估价对象内容和范围以及估价假设条件等估价要素的约束和限制；本评估结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。

6.3 本报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

6.4 本评估报告的使用权归估价委托人，估价委托人按照本报告确定的估价目的、价值定义、价值时点、估价对象状况、假设限制条件在报告有效期内参考使用本报告。报告相关使用人使用本报告时应完整阅读和理解本报告，不得用作其他用途，不得过期使用。凡因委托人违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本报告，导致使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

6.5 本评估报告的报告解释权为本评估机构所有。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司书面同意；未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6.6 本估价报告需经房地产估价师签名或盖章并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

6.7 本次受托房地产估价机构仅对评估技术条件负责，本评估报告结论系为估价委托人提供的专业性估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，估价师只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

6.8 本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准。

6.9 本报告中所使用的货币为人民币。

6.10 本报告有效期自本估价报告出具之日起一年内有效。当房地产市场变化较大时，有效期为半年有效。在有效期限内，如果房屋数量、维护程度、价值标准以及房地产市场行情等影响房产价值的因素发生重大的变化，并且对房地产评估价值产生明显影响时，应对评估值进行调整或重新评估。

6.11 现场勘查时，由于双方当事人未到场，本次估价对象装修情况以估价人员实际勘察的情况为准，若与实际不符，应以实际情况为准。

7.估价中未考虑的因素及其他特别说明

7.1 本次估价结果是反映估价对象在本报告估价目的下的市场价值参考，未考虑规划条件变化对房地产价格的影响，未考虑随着时间及市场行情特别是政府房地产政策的变化对评估结论的影响。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评估结论的影响。本次估价设定规划条件、房地产政策及国家宏观经济政策是稳定的。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

7.2 本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑司法拍卖、快速变现等处分方式带来的影响。

7.3 估价结果未考虑司法拍卖实现时的市场状况、房地产拍卖成交产生的相关费用、未来处置风险。

估价结果报告

一、估价委托人

委托方：海南省第二中级人民法院

二、房地产估价机构

总公司简介：中联天目土地房地产资产评估有限公司

住所：南京市浦口区汤泉街道九龙社区居民委员会楼

法定代表人：程俊平

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00001

有效期限：2017年02月23日至2020年02月22日

海南分公司简介：中联天目土地房地产资产评估有限公司海南分公司

地址：海南省海口市龙华区国贸大道48号新达商务大厦501室

注册号：460100000507398

负责人：商小刚

三、估价目的

根据海南省第二中级人民法院司法鉴定委托书，本次估价目的是为估价委托人对位于海南省乐东黎族自治县九所镇新区山海湾温泉家园五期一区4号楼1606室住宅房地产进行司法鉴定提供客观、公正的参考依据而评估的房地产市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象基本状况

本次评估估价对象为海南省乐东黎族自治县九所镇新区山海湾温泉家园五期一区4号楼1606室住宅房地产，建筑面积为86.97m²。本次估价范围包括与估价对象不可分割的满足其使用功能的通上水、

排水、通电、通气、通讯等相关配套辅助设施、可享有合理的公共配套设施及装饰装修。

2. 估价对象权属状况

2.1 土地登记状况

估价委托人未提供估价对象国有土地使用权的登记状况等相关信息，故本次评估时对估价对象的土地登记状况未做描述。

2.2 房屋登记状况

根据估价委托人提供的估价对象《房地产权登记信息》，估价对象房屋登记状况详见下表 2。

表 2 房地产权登记信息

不动产单元号	469033105018GB00015F00040277	房地坐落:	海南省乐东县九所镇九所新区山海湾温泉家园五期一区 4 号楼 1606 室
权属状态	现势	房屋所有权人	李在圣
房屋共有情况	单独所有	权利人类型	个人
登记类型	转移登记	登记原因	一手房过户, 大证分小证
土地使用权人	李在圣	分摊土地面积 (m ²)	4.67
独用土地面积 (m ²)	0	土地使用期限	2012 年 08 月 10 日起至 2081 年 10 月 30 日止
规划用途	住宅	房屋性质	市场化商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层/总层数	16/18
建筑面积 (m ²)	86.97	专有建筑面积 (m ²)	68.71
分摊建筑面积 (m ²)	18.26	竣工时间	2014 年 7 月 16 日
不动产权证书号	琼(2018)乐东县不动产权第 0002041 号	登记时间	2018 年 4 月 17 日

2.2 其他权属状况

2.2.1 租赁权

根据估价委托人提供的情况，经实地查勘核实，在价值时点，估价对象无对外出租或者占用情况。

3. 土地基本状况

3.1 名称：海南省乐东黎族自治县九所镇新区山海湾温泉家园五期一区 4 号楼 1606 室住宅房地产对应的土地。

3.2 四至：估价委托人未提供相应的土地证，土地四至不详。

3.3 形状：估价对象为分摊土地，估价对象所在宗地地块形状较规则。

3.4 用途：估价委托人未提供估价对象国有土地使用权的登记状况等相关信息，无法确定估价对象土地登记用途，但根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》复印件，估价对象设计用途为住宅，依据估价师实地查勘，估价对象现状用途为住宅，故本次估价设定估价对象土地用途为住宅用地。

3.5 面积：根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》复印件，估价对象土地面积为分摊面积，分摊土地面积 4.67 m²，面积对估价对象土地利用基本无影响。

3.6 地形地势：估价对象所在宗地地形较平坦，起伏平缓，坡度 <3°，各个方向上均基本无落差。估价对象所在地块土地开发时场地平整工程量较小，对估价对象所在宗地开发利用较有利。

3.7 地基：经实地查勘和调查，近年来未发生水浸、水淹记录，未发现其它不良地质条件，未有矿藏、文物等地下埋藏物的相关记载；且估价对象所在区域为较成熟区域，周边路网已成型。估价对象所在宗地地基承载力较大，所在宗地建设建筑进行桩基处理时候，对周边建筑物影响较小。综上，估价对象所在宗地地基条件较优。

3.8 开发程度：估价对象宗地内供水、排水等设施均已接通，且电讯状况优，场地平整。

3.9 土地使用权类型与使用年期

在价值时点，估价委托人未提供估价对象国有土地使用证及登记状况等相关信息，但估价对象所在小区为开发商开发的住宅项目，该项目土地使用权类型为国有出让土地使用权，故本次评估设定估价对象土地使用权类型为国有出让土地使用权。根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》复印件，土地使用期限为 2012 年 08 月 10 日至 2081 年 10 月 30 日止，截至价值时点 2019 年 01 月 03 日，估价对象土地剩余使用年期约为 63 年。

3.10 土地利用现状

在价值时点，估价对象建筑面积为 86.97m²，估价对象所在建筑物总楼层为 18 层，建筑结构为钢筋混凝土结构。

4 建筑物基本状况

4.1 名称：海南省乐东黎族自治县九所镇新区山海湾温泉家园五期一区 4 号楼 1606 室建筑物。

估价对象所在区域位置较优，商服繁华度较高，有公交车经过，交通较便捷；周边外部配套设施较优。

4.2 建筑面积：估价对象建筑面积 86.97m²。本次评估建筑面积为 86.97m²。

4.3 用途：根据估价委托人提供的《房地产登记信息》，估价对象房屋设计用途住宅，现状用途为住宅，估价对象设定用途为住宅。

4.4 建筑层数、朝向：依据估价师实地查勘，估价对象建筑总层数为 18 层。估价对象位于 16 层。朝向南。

4.5 建筑结构：结构为钢筋混凝土结构。

4.6 设施设备：估价对象给水、排水、燃气、电气等设施设备齐全，性能良好。

4.8 装饰装修：估价对象内部装修档次为简单装修。防盗门入户，客厅地面贴有 50cm×50cm 地砖，墙面涂有白色涂料。卧室装修与客厅基本一致。估价对象各室内水、电设施齐全，配有不锈钢防盗门和铝合金窗，维护保养状况良好。

4.9 新旧程度：估价对象建成于 2014 年，成新度约 9 成新。

4.10 使用情况：在价值时点，估价对象目前使用现状为空置。

五、价值时点

本次评估价值时点依据委托方要求设定，即为 2019 年 01 月 03 日。该价值时点为估价对象实地查勘完成之日。

六、价值类型

房地产市场价值为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

房地产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。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

本次评估估价对象的价值内涵是指在价值时点 2019 年 01 月 03 日的现状利用条件下，用途为住宅用房，现状基础设施条件下的价格。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。在具体估价作业中遵循原则主要如下：

1. 遵循独立、客观、公正原则，要求评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理价值或价格，要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2. 遵循合法原则，要求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，应以估价对象的合法权益为前提估价。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3. 遵循价值时点原则，要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也以其在该时点的状况为准。

4. 遵循替代原则，要求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。所谓替代原则，即在评估一宗房地产价格时，如附近地区有相近效用的房地产价格存在，那么可根据替代原则推断出估价对象房地产的价格。

5. 遵循最高最佳利用原则，要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是估价对象的一种最可能的使用，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,并能给估价对象带来最高价值的使用。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过,2007年10月1日施行)

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人大常委会第八次会议通过,1995年1月1日施行,2007年8月30日第十届全国人大常委会第二十九次会议修正并公布实施)

1.3 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正,2004年8月28日施行)

1.4 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,2008年1月1日施行)

1.5 《中华人民共和国资产评估法》(由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自2016年12月1日起施行)

1.6 《中华人民共和国房地产税暂行条例》(1986年9月15日国务院发布,1986年10月1日发布施行)

1.7 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院令第256号,1999年1月1日施行)

1.8 《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》(1990年05月19日国务院令第55号发布,自发布之日起施行)

1.9 《城市房地产开发经营管理条例》(1998年7月20日国务院令第248号,1998年7月20日施行)

1.10 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号,自2009年11月20日起施行)

1.11 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规

定》（法释[2011]21号，自2012年1月1日起施行）

1.12 最高人民法院《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释[2002]8号，自2002年4月1日起施行）

1.13 《司法鉴定程序通则》（司法部令107号，自2007年10月1日起施行）

2. 技术规程及有关技术文件

2.1 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015年12月1日实施）

2.2 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014年2月1日实施）

2.3 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

2.4 《房产测量规范》（GB/T 17986-2000）

3. 其它

3.1 估价委托人提供的有关资料

3.1.1 估价委托书

3.1.2 估价对象产权资料复印件

3.1.3 估价委托人提供的其他有关资料

3.2 房地产估价机构掌握的有关资料

3.2.1 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

3.2.2 估价对象所在地统计资料

3.2.3 估价对象所在地城市规划资料

3.2.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

3.3 注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料

3.3.1 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料

3.3.2 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料

3.3.3 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象土地利用、建

筑物状况、周边环境的照片

3.3.4 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的估价对象所在地
方房地产销售、租赁等方面的房地产市场状况资料

3.3.5 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的估价对象所在地
自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

3.3.6 注册房地产估价师掌握的其他有关资料

九、估价方法

1. 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（BG/T 50291-2015），房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取比较法进行评估。

估价对象周边同类物业二级市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的可比实例，故选用比较法测算估价对象的市场价值。

估价对象为已建成物业，无重新开发建设必要，故不选用假设开发法；估价对象所在区域房地产市场较活跃，市场发育较完善，不宜采用成本法进行评估；估价对象所在区域经营性物业除出租收益外，还具有增值保值的投资预期，总体收益回报率较低，故不采用收益法评估。

2. 估价方法定义

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。即：

$$\text{即：估价对象价格 } P = \left(\sum_{i=1}^n X_{i,a,b,c_i} \right) / n$$

其中：

P—评估对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X_i --第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i --第 i 个可供比较实例的交易情况、区位状况、实物状况状况的修正系数。

十、估价结果

根据估价委托人提供的有关资料，经过估价师实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国民事诉讼法》及其他法律法规和技术标准，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，遵循必要的估价程序，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的单位建筑面积市场价值为 15,900.00 元/平方米，总价为 138.28 万元，（大写）人民币壹佰叁拾捌万贰仟捌佰元整。

估价对象及估价结果详见表 3。

表 3 估价对象估价结果一览表

权利人	地址	房号	面积(m ²)	设计用途	单价(元/m ²)	估价结果(万元)
李在圣	海南省乐东黎族自治县九所镇新区山海湾温泉家园五期一区 4 号楼	1606 室	86.97	住宅	15,900.00	138.28

十一、注册房地产估价师

表 4 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄音舒	4620120010	 黄音舒 4620120010 2021.09.12	2019年1月16日
商小刚	4420100085	 商小刚 4420100085 2019.09.13	2019年1月16日

十二、实地查勘期

2019年01月03日至2019年01月03日

十三、估价作业期

2019年01月03日至2019年01月16日

附件

- 1、估价委托书复印件
- 2、民事裁定书复印件
- 3、房地产权登记信息复印件
- 4、估价对象位置图
- 5、估价对象图片资料
- 6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件
- 8、鉴定费用缴费通知单

海南省第二中级人民法院

司法鉴定委托书

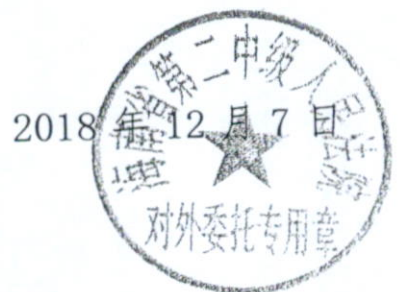
(2018)海南二中法技委字第036号

中联天目土地房地产评估有限公司：

我院执行局审理的执行申请执行人张天乐与被执行人李在圣民间借贷纠纷仲裁裁决一案，对被执行人李在圣名下的位于海南省乐东黎族自治县九所镇新区山海湾温泉家园五期一区4号楼1606室房产进行价值评估。

根据法律法规、最高人民法院和海南省高级人民法院的有关规定，现委托你单位予以鉴定。请你单位指派专业技术人员进行鉴定。鉴定工作请在30个工作日内完成，出具书面的鉴定结论，同时加盖你单位公章，一式四份送交我院。

我院移交的有关材料，请一并退还我院。



移送材料：

- 1、申请书
- 2、房地产登记信息；
- 3、民事裁定书
- 4、裁定书

联系人：

承 办 人： 高世芳 23882093

协 办 人： 余 俊 13158907819

主 审 法 官： 孙大伟 23880870

申 请 人： 张天乐

海南省乐东黎族自治县人民法院

民事裁定书

(2018)琼9027财保14号

申请人：张天乐，男，1958年10月11日出生，汉族，住山东省广饶县大王镇东张庄村141-1号，公民身份证号码：370523195810112038。

被申请人：李在圣，男，1961年4月29日出生，住山东省广饶县大王镇中李村615号，公民身份证号码：37052319610429203X。

申请人张天乐于2018年8月1日向东营仲裁委员会申请财产保全，请求对被申请人李在圣名下的位于海南省乐东黎族自治县九所镇九所新区山海湾温泉家园五期一区4号楼1606室房产进行查封。担保人中国人民财产保险股份有限公司以单证流水号46001700048935号诉讼保全担保书提供担保。2018年8月7日，东营仲裁委员会将保全申请书、担保材料等提交本院。

本院经审查认为，申请人张天乐为防止被申请人转移财产，给其合法权益造成难以弥补的损失，在仲裁程序中申请财产保全，并出具担保函提供担保，符合法律规定，本院予以准许。依照《中华人民共和国仲裁法》第二十八条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零三条第一款规定，裁定如下：

查封被申请人李在圣名下的位于海南省乐东黎族自治县九所镇九所新区山海湾温泉家园五期一区4号楼1606室房产，期限为2018年8月7日至2020年8月8日。

案件受理费 5000 元，由被申请人李在圣负担。

本裁定立即开始执行。

如不服本裁定，可以在收到裁定书之日起五日内向本院申请复议一次。复议期间不停止本裁定的执行。

审 判 员 葛 子 龙



本件与原本核对无异

adckco7247tsndakzz

案件唯一码

法官助理 王 一 茗
书记员 刘 婷 婷

附本案适用的法律条文：

《中华人民共和国仲裁法》

第二十八条 一方当事人因另一方当事人的行为或者其他原因，可能使裁决不能执行或者难以执行的，可以申请财产保全。

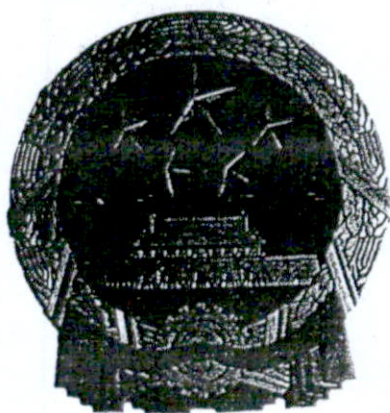
当事人申请财产保全的，仲裁委员会应当将当事人的申请依照民事诉讼法的有关规定提交人民法院。

申请有错误的，申请人应当赔偿被申请人因财产保全所遭受的损失。

《中华人民共和国民事诉讼法》

第一百零三条 财产保全采取查封、扣押、冻结或者法律规定的其他方法。人民法院保全财产后，应当立即通知被保全财产的人。

财产已被查封、冻结的，不得重复查封、冻结。



海南省乐东黎族自治县人民法院

民事裁定书

(2018)琼9027财保14号

申请人多次向被申请人借款共计本金 106 万元，约定借款利息为年利率 15%。后双方协商于 2018 年 6 月 11 日达成《还款协议书》，该协议书约定：被申请人于 2018 年 7 月 10 日前将借款本金和利息共计 1703709.59 元全部偿还申请人，若被申请人不能全部偿还，则自 2018 年 6 月 11 日起按照年利率 24% 向申请人支付借款利息直至款项全部还清，并且负担申请人为实现债权支出的所有费用。被申请人拒不按照《还款协议书》约定的期限履行还款义务，为维护申请人的合法权益，申请人特提起仲裁，请求裁决被申请人支付借款本金和利息 1703709.59 元；被申请人支付申请人自 2018 年 6 月 11 日起至款项全部还清之日止按照年利率 24% 的借款利息；被申请人承担仲裁费、保全费等费用。

被申请人辩称：认可申请人主张的本金，对于利息，借款当时约定的是 15%，现在觉得有点高。对于申请人主张的逾期利息 24% 也觉得很高。

申请人为证明其主张，当庭出示了以下证据：

证据 1. 还款协议书一份，拟证明：2018 年 6 月 11 日达成还款协议书，约定被申请人于 2018 年 7 月 10 日前将借款本金和利息 1703709.59 元全部偿还，若被申请人不能全额偿还，则借款人自 2018 年 6 月 11 日起按借款年利率 24% 支付申请人利息，到全部款项偿清给申请人，且被申请人负担申请人为实现所有债权本息支出的所有费用。

被申请人质证称：对该证据的真实性无异议，本息算得再高

也是用房子抵债。

证据 2. 借条 3 份、银行承兑汇票 2 份、中国银行交易明细 2 份、利息计算明细表 1 份，拟证明：被申请人分三次向申请人借款，金额共计 106 万元，年利率 15%，利息共计 643709.59 元。

被申请人：对该证据没有异议。

证据 3. 保全费发票一份、保费发票一份，拟证明：因申请人向被申请人主张权利支出保全费 5000 元，保费 6814 元，此费用应由被申请人承担。

被申请人：对该证据的真实性没有异议，但是这些费用不应由我承担。

被申请人未向本庭提交相关证据。

经审理查明：自 2013 年 6 月 10 日起至 2015 年 11 月 18 日，被申请人李在圣多次向申请人张天乐借款共计本金 106 万元，约定借款利息为年利率 15%，后双方于 2018 年 6 月 11 日达成《还款协议书》，约定被申请人于 2018 年 7 月 10 日前将借款本金和利息共计 1703709.59 元全部偿还申请人，若被申请人不能全部偿还，则自 2018 年 6 月 11 日起按照年利率 24% 向申请人支付借款利息直至款项全部还清，并且负担申请人为实现债权支出的所有费用。被申请人没有依约还款，申请人提起仲裁，支出保全费 5000 元，保全担保费 6814 元。

以上事实，有《还款协议书》、借条、银行承兑汇票、中国银行账户交易明细、保全费、保费发票、当事人陈述以及庭审笔录

等证据在卷为证。

本仲裁庭认为：申请人与被申请人之间的民间借贷及双方签订的《还款协议书》，系双方真实的意思表示，被申请人对借款事实及实际收到借款本金金额无异议，对签订《还款协议书》的事实也无异议。经本庭调查，涉案借款本金申请人已实际全部支付给了被申请人，故本仲裁庭对申请人与被申请人之间的民间借贷关系及双方签订的《还款协议书》的效力予以确认。对借款利息约定为年利率 15%及逾期利率为年利率 24%，被申请人虽表示偏高，但该约定并不违反法律规定，是合法有效的，本仲裁庭予以确认，被申请人应该按照约定履行还款义务。

依照《中华人民共和国合同法》第八条、第六十条、第一百九十六条、第二百一十一条第二款，参照《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十六条之规定，裁决如下：

一、被申请人李在圣向申请人张天乐支付借款本金和利息 1703709.59 元；

二、被申请人李在圣向申请人张天乐支付逾期还款利息 57132.6 元及至自 2018 年 8 月 1 日起至全部款项还清之日止的逾期利息（以 1703709.59 元为基数，按年利率 24% 计算）；

三、被申请人向申请人支付保全费 5000 元，保全担保费 6814 元。

案件受理费 17803 元、处理费 3561 元，共计 21364 元，由被

申请人李在圣承担。申请人预交的案件受理费、处理费不予退回，由被申请人一并支付给申请人。

上述款项共计 1794020.2 元，由被申请人李在圣在本裁决书送达之日起十日内一并支付申请人张天乐。


本裁决为终局裁决，裁决书自作出之日起发生法律效力。

首席仲裁员：崔 强

仲 裁 员：韩 萍

仲 裁 员：杨连海

二〇一八年九月二十日



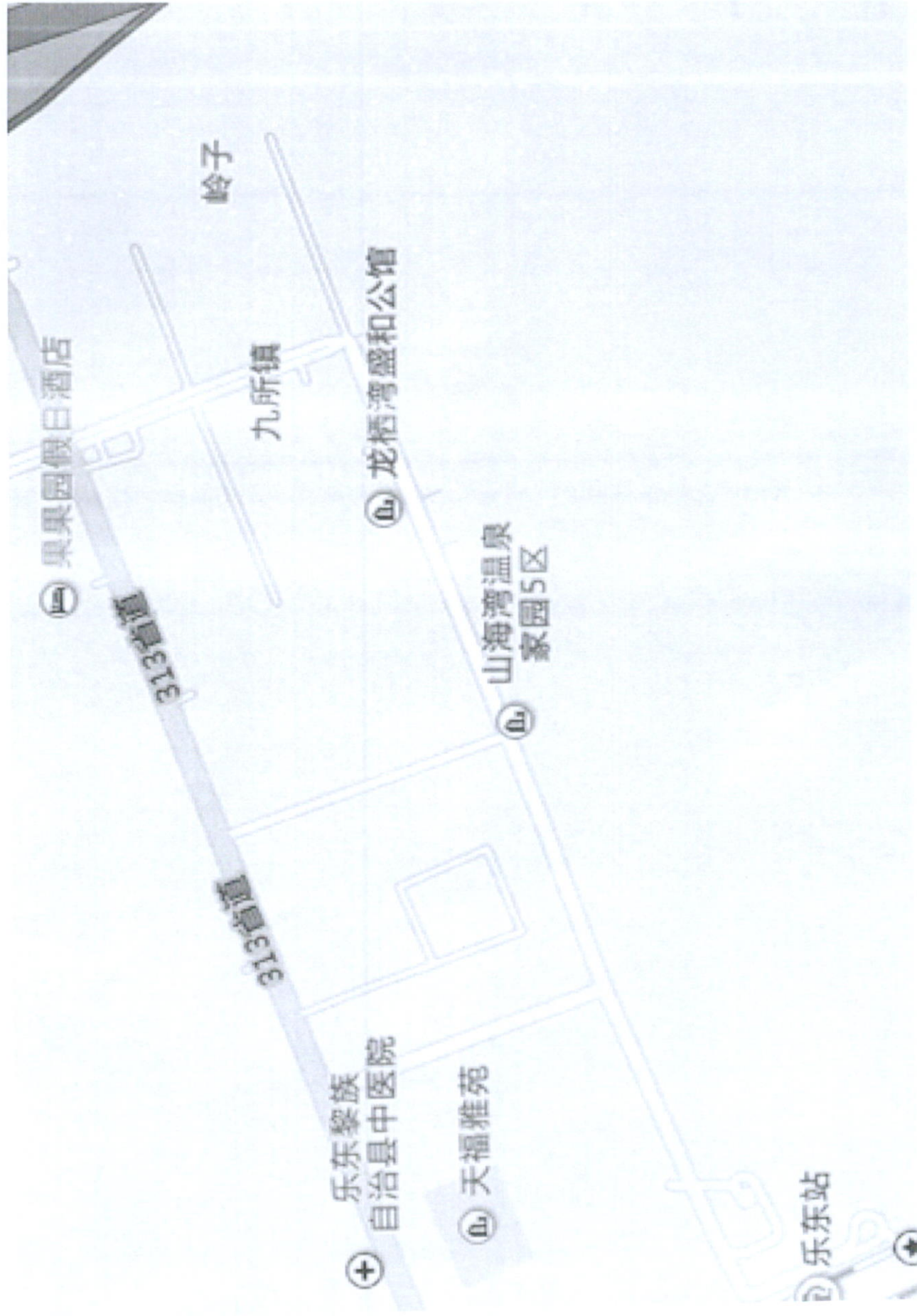
本件与原本核对无异

仲裁秘书：孙朋云

房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋）

不动产单元号:	469033105018GB00015F00040277	房地坐落:	海南省乐东县九所镇九所新区山海湾温泉家园五期一区4号楼1606室
业务号	46903300020180006126		
权属状态	现势		
房屋所有权人	李在圣		
证件种类	身份证		
证件号	37052319610429203X		
房屋共有情况	单独所有		
权利人类型	个人		
登记类型	转移登记		
登记原因	一手房过户, 大证分小证		
土地使用权人	李在圣		
独用土地面积 (m ²)	0		
分摊土地面积 (m ²)	4.67		
土地使用期限	2012年08月10日起 2081年10月30日止		
分摊土地权利性质			
房地产交易价格 (万元)	60.4445		
规划用途	住宅		
房屋性质	市场化商品房		
房屋结构	钢筋混凝土结构		
所在层/总层数	16/ 18		
建筑面积 (m ²)	86.97		
专有建筑面积 (m ²)	68.71		
分摊建筑面积 (m ²)	18.26		
竣工时间	2014年07月16日		
不动产权证书号	琼(2018)乐东县不动 产权第0002041号		
登记时间	2018年04月17日		
登簿人	吴伟		
	该房屋产权来源系李在 圣向海南利唯房地产开		





果果园假日酒店

岭子

九所镇

龙栖湾盛和公馆

山海湾温泉
家园5区

乐东黎族
自治县中医院

天福雅苑

乐东站

313省道

313省道

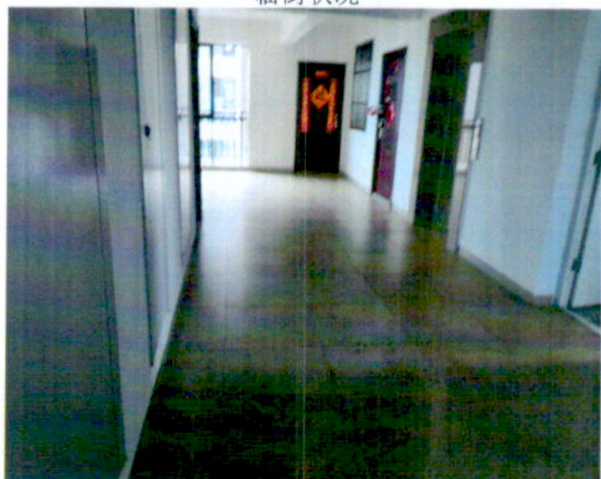
委估资产图片



临街状况



外部状况



公共部分



估价对象



估价对象



估价对象

编号 320100000201603220028



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9132010067493335XL (1/6)

名称 中联天目土地房地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 南京市浦口区汤泉街道九龙社区居民委员会楼
法定代表人 程俊平
注册资本 5000万元整
成立日期 2008年07月11日
营业期限 2008年07月11日至2038年07月10日
经营范围 房地产评估；土地评估；资产评估；工程咨询服务；工程造价、财务、税务、投资咨询服务；投资项目可行性研究；房地产经纪。（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）



登记机关



2016年03月22日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：中联天目土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：程俊平
(执行事务合伙人)

住所：南京市浦口区汤泉街道九龙社区居民委员会楼

统一社会信用代码：9132010067493335XL

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00001

有效期限：2017年02月23日 至 2020年02月22日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00164132



姓名 / Full name

黄音舒

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

460031197012240821

注册号 / Registration No.

4620120010

执业机构 / Employer

中联天目土地房地产资产评估有限公司海南分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-12

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00121168

姓名 / Full name

商小刚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

421127198011301513

注册号 / Registration No.

4420100085

执业机构 / Employer

中联天目土地房地产资产评估有限公司海南分公司

有效期至 / Date of expiry

2019-9-13

持证人签名 / Bearer's signature

