

海南国佳土地房地产评估有限公司

房地产估价报告

海国房估[2019]字第 003-1 号

估价项目名称：为委托法院办理案件提供价格参考依据评估三亚市
河西区解放路景河大厦 B301 房的房地产价值

估价委托人：三亚市城郊人民法院

房地产估价机构：海南国佳土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：姓名：胡永玉 注册号：4619970003

姓名：王成家 注册号：4619970023

估价作业日期：2019 年 1 月 23 日至 2019 年 3 月 28 日

地址：海口市国贸路 49-1 号港澳发展大厦 15 层 B2 室

电话：(0898) 68592955 68592985

传真：(0898) 68592955

邮编：570125

目 录

1. 致估价委托人函.....	1
2. 估价师声明.....	2
3. 估价的假设和限制条件.....	3~5
4. 房地产估价结果报告.....	6~12
(1) 估价委托人.....	6
(2) 房地产估价机构.....	6
(3) 估价目的.....	6
(4) 估价对象.....	6
(5) 价值时点.....	9
(6) 价值类型.....	9
(7) 估价原则.....	9
(8) 估价依据.....	10
(9) 估价方法.....	11
(10) 估价结果.....	11
(11) 估价人员.....	12
(12) 实地查勘期.....	12
(13) 估价作业期.....	12
5. 附件.....	12

致估价委托人函

三亚市城郊人民法院：

受贵法院委托，我公司房地产评估部对三亚市河西区解放路景河大厦 B301 房的房地产价值进行评估，估价目的是为委托法院办理案件提供价格参考依据。价值时点为 2019 年 1 月 23 日，价值类型是委估对象在价值时点的房地产市场价格。估价方法采用比较法和收益法。

经实地勘察、市场调查，根据委托方提供的有关资料及我国有关法规和制度，遵循一定的评估工作程序和独立、客观、公正、合法、科学、合理的原则，对委估房地产市场价格做出评定估算。现将结果报告如下：

在价值时点 2019 年 1 月 23 日，三亚市河西区解放路景河大厦 B301 房，建筑面积为 51.74 平方米，房地产价值为 14903 元/m²，房地产总价值为 77.11 万元，大写人民币柒拾柒万壹仟壹佰元整。

估价过程及有关说明详见《房地产估价结果报告》、《房地产估价技术报告》。

此致！

海南国佳土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年三月二十八日

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本报告陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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利害关系，也与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》(GB/T50291—2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本报告估价人员胡永玉已于价值时点对估价对象的三亚市河西区解放路景河大厦 B301 房进行了实地查勘，因当事人不配合，估价师未能进入室内查勘。但本次查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
7. 本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性、合法性、完整性负责。
8. 估价人员仅对估价对象的房地产价值发表专业意见。

注册房地产估价师：

姓 名	估价师注册号	签 字
胡永玉	4619970003	
王成家	4619970023	

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

1. 本报告以委托方提供的资料合法、真实、准确、完整为假设前提。
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. 洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
4. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
5. 房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
6. 不考虑特殊买家的附加出价。
7. 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，对其安全的合理假定。本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

二、未定事项假设

委估对象三土房（2004）字第 3738 号《土地房屋登记卡》未记载估价对象房屋的建成年份，估价人员实地调查，房屋建成年份为 1999 年，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

三、背离事实假设

本次评估值为委估对象的房地产市场价格，不考虑法院查封因素的影响。

四、不相一致假设

三土房（2004）字第 3738 号《土地房屋登记卡》载明景河大厦第二层部分及第三层土地用途为住宅用地，房屋载明为非住宅面积 1301.25 平方米，用途不一致。本次评估景河大厦 B301 房按土地用途为住宅用地，设定房屋用途为住宅用房评估。

五、依据不足假设

委估对象无依据不足假设。

六、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1. 估价结果是为委托法院办理案件提供价格参考依据。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、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，估价结果一般亦会发生变化。

2. 委估对象三亚市河西区解放路景河大厦 B301 房的建筑面积是以《土地房屋面积明细表》为依据，建筑面积为 51.74 平方米，若建筑面积调整，估价结果应作相应的调整。

3. 本估价报告没有考虑估价对象房屋可能承担或有债务、法定优先受偿权等对房产价值的影响，也未考虑估价对象短期变现因素、未来处置风险对估价结果的影响。

4. 本估价报告没有扣除因转让房地产所产生的应缴纳的款项及应缴纳的税费。

5. 本报告评估值仅为委估对象的房地产价值，不包含房间可移动室内家具、家电设备价值。

三、本报告使用限制条件

1. 本报告评估结果只为委托法院办理案件提供价格参考依据，不能用作其它用途。凡因为委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担任何责任。

2. 本报告专为委托人使用，未经我公司同意，不得向委托方、估价利害关系人和评估报告审查之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。任何违规使用房地产估价报告和估价结果

造成的损失及后果等法律责任，房地产估价机构和注册房地产估价师概不负责。

3. 本估价报告中房地产估价所必需的资料由估价委托人提供，估价委托人提供的资料是编制本报告的基础。估价委托人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本房地产估价机构仅对上述资料作一般辨别，具体鉴定由有关部门负责。如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，本估价机构和估价人员不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

4. 估价报告的采信应当符合《中华人民共和国民事诉讼法》第六十三条、第六十六条之规定，未经法庭质证程序，估价报告不得采信。

5. 本估价报告附件是报告的重要组成部分，使用本估价报告时请仔细阅读附件。报告经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章且作为一个整体使用时有效，复印件无效。本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何责任。

6. 本报告的使用期限为本报告完成之日起一年，自二〇一九年三月二十八日至二〇二〇年三月二十七日止，超过这一时限使用本评估报告结果的，需对其进行调整，甚至重估。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

估价委托人：三亚市城郊人民法院；

地址：三亚市榆亚路 669 号。

二、房地产估价机构

1. 房地产估价机构：海南国佳土地房地产评估有限公司；
2. 机构地址：海口市国贸路 49-1 号港澳发展大厦 15B2 室；
3. 机构资质级别：贰级；
4. 机构资格证书号：(2016)琼建审房估证字第 2007 号；
5. 法定代表人：胡永玉；
6. 联系人：胡永玉；
7. 联系电话：(0898) 68592955、68592985。

三、估价目的：为委托法院办理案件提供价格依据。

四、估价对象

1. 地理位置

委估对象位于三亚市河西区解放路景河大厦，南为兆豪度假公馆，西临解放路，北为三亚市卫生局，区内有三亚市卫生局、三亚市邮政局、三亚市电信局、三亚公路局、三亚市人民医院、三亚市妇幼保健院、中国邮政集团公司三亚市分公司、国家税务总局三亚市税务局第一税务分局、三亚市财政局、海南电网有限责任公司(解放路营业厅)、三亚汽车站、创新数码城、三亚市第一幼儿园、解放路步行街、解放二路小吃城、三亚市政府公益性平价市场、金润阳光购物广场、天成商城、阿里山商业街、国美电器(三亚解放路店)、豪威海景大酒店、如家酒店(三亚解放路新风街三亚

湾店)、中国工商银行(三亚河西支行)、中国农业银行(三亚分行营业部)、中国银行(三亚解放中路支行)、中国光大银行(三亚分行)的营业网点等公共服务配套设施较齐全。有衍宏·现代城、水利大厦、金鹿大厦、腾达大厦、建行大厦、工商大厦、工行大厦等住宅区。交通、供水、供电、电信等基础设施完善。有2路、4路、6路、7路、10路、12路、16路、17路、24路、45路、49路、50路、51路、54路、58路等公交车在解放路上通过,交通方便。

2. 估价对象权属状况

土地房屋登记卡

土地房屋证号		三土房(2004)字第3738号			
权利人		王德芳	占有份额		100%
通讯地址			权利人性质		个人
座落		三亚市河西区解放路			
土地	地号	04-39-4-2	图号		CK097435
	用地面积	* 211.27 平方米	其中	独有面积	
				共有分摊面积	* 211.27 平方米
	权属性质	国有	用途		住宅用地
	使用权类型	出让	终止日期		2066年05月16日
	土地权属来源证明文件类型、编号、日期		由三土房(2004)字第3698号、3696号变更		
房屋	栋号、房号或部位	景河大厦第二层部分及第三层			
	四墙归属	东	南	西	北
		自墙	自墙	自墙	自墙
		外墙	外墙	外墙	外墙
	四至	外墙	外墙	外墙	外墙
	建筑面积	* 1301.25 平方米			
	其中	实得建筑面积	平方米	其中	住宅面积
分摊共有面积		平方米		非住宅面积	* 1301.25 平方米
结构	钢混	层数		11	
所有权来源	购买	土地权证号			

三亚市房地产权属登记信息查询结果

权利人	王德芳	证件编号	4602005107151051		
产权证号	三土房 (2004) 字第 3738 号	占有份额	/	发证日期	2004 年 11 月 30 日
土地基本信息 (单位: 平方米)					
登 记 信 息 查 询 结 果	土地座落	三亚市河西区解放路			
	地籍号	04-39-4-2	土地用途	住宅用地	
	权属性质	国有土地使用权	使用权类型	出让	
	使用权面积	211.27	共有分摊面积	211.27	
	使用期限	2066 年 05 月 16 日止			
	房屋基本信息 (单位: 平方米)				
	幢号房号部位	三亚市河西区解放路景河大厦第二层部分及第三层			
	产权性质		房屋类型	商业服务	
	结构类型	钢筋混凝土结构	产权来源	自建	
	建筑面积	1301.25	分摊面积	/	
抵押情况					
限制情况	(2017) 琼 0271 民初 5663 号、(2017) 琼 0271 执恢 934 号				
备注	部分房产已转让				

委估对象景河大厦 B301 房未办理单独分户房产证。

三土房(2004)字第 3738 号《土地房屋登记卡》载明土地用途为住宅用地，房屋载明为非住宅面积 1301.25 平方米，用途不一致。本次评估按土地用途为住宅用地，设定房屋用途为住宅用房评估。

3. 小区状况

委估对象所在大厦为 1 栋临路 11 层商住楼，无小区，物业管理和环境卫生一般。

4. 委估物概况

委估对象为三亚市河西区解放路景河大厦B301房，建成时间约为1999年，建筑结构为钢混结构，总建筑层数11层，委估对象所在楼层为第3层，有1部电梯，建筑面积为51.74平方米，其中套内建筑面积为41.28平方米，公摊面积为10.46平方米，规划用途为住宅，户型为一房一卫，中等装修，通风采光较好。因当事人不配合，估价师未能进入室内查勘。根据查勘，委估对象装修应与相邻户型装修一致，因此委估对象装修参考相邻房屋装修。最终以实际为准。

房屋装修现状如下：

外墙：白色涂料墙面。

内墙：白色乳胶漆。

天花：白色乳胶漆。

楼地面：地板砖地面。

门：外为防盗门。

窗：塑钢玻璃窗。

卫生间：天花为白色乳胶漆，地板砖地面，门为木包门，瓷砖内墙到顶，设有洗手盆、坐式便器。

水电：已通。灯具已安装。

五、价值时点：此次价值时点确定为完成实地查勘之日2019年1月23日。

六、价值类型：估价采用的价值标准为委估对象在价值时点的房地产市场价值。

七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上, 实事求是、公平正直的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。

6. 兼顾近期现状与远期市场发展相结合原则。

八、估价依据

1. 《中华人民共和国物权法》;
2. 《中华人民共和国房地产管理法》;
3. 《中华人民共和国土地管理法》;
4. 《房地产估价规范》GB/T50291—2015;
5. 《房地产估价基础术语标准》GB/T50899—2013;
6. (2018) 三亚城郊法鉴字第 393 号《海南省三亚市城郊人民法院司法鉴定委托书》;

7. 三土房（2004）字第 3738 号《土地房屋登记卡》；

8. “三亚市河西区解放路景河大厦第二层部分及第三层” 三亚市房地产权属登记信息查询结果；

9. 《土地房屋面积明细表》；

10. 估价人员市场调查、现场勘查资料；

11. 三亚市房地产交易案例资料；

12. 三亚市近期房地产市场行情。

九、估价方法

根据委估对象所在区域或邻近区域近期有类似的房地产成交案例，因此拟选用比较法对委估对象进行评估。委估对象为住宅用房，可用于出租，具有收益性，拟选用收益法进行评估。比较法估价的基本思路：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。收益法估价的基本思路：预计估价对象未来的收益，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。最后两种方法综合确定委估对象价格。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的分析，经测算，确定在价值时点 2019 年 1 月 23 日，三亚市河西区解放路景河大厦 B301 房，建筑面积为 51.74 平方米，房地产价值为 14903 元/m²，房地产总价值为 77.11 万元，大写人民币柒拾柒万壹仟壹佰元整。

十一、估价人员

