

防伪码:20190903426500



房地产估价报告

汇房估字(2019)第019号

估价项目名称:海口海事法院因办理民间借贷合同纠纷执行案件
所涉及的位于文昌市清澜开发区高隆湾海岸明苑
1栋1单元1701、1702、1703、1704号商品房房地
产价值评估

估价委托人:海口海事法院

房地产估价机构:海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师:姓名:龙影 注册号:4620030008

姓名:曾德付 注册号:4620040022

估价报告出具日期:二〇一九年九月三日

致估价委托人函

汇房估字(2019)第019号

海口海事法院:

受贵院委托,我对白沙万丰农业开发有限公司名下位于文昌市清澜开发区高隆湾海岸明苑1栋1单元1701、1702、1703、1704号商品房的房地产价值进行评估,为贵院办理李家培与白沙万丰农业开发有限公司民间借贷合同纠纷执行案件提供价值参考依据。

经过采用比较法评估,确定估价对象房地产在价值时点为2019年8月8日的房地产价值为人民币2387356元,大写人民币贰佰叁拾捌万柒仟叁佰伍拾陆元整,平均单价为8632元/平方米。具体估价结果详见下表:

估价结果表

序号	单元号	房号	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	评估价值(元)
1	1单元	1701房	73.23	8558	626702
2	1单元	1702房	65.40	8644	565318
3	1单元	1703房	69.64	8729	607888
4	1单元	1704房	68.30	8601	587448
总计		—	276.57	—	2387356

特别提示:

1、本估价报告只对估价对象在价值时点状况下的正常房地产价值进行评估,不考虑抵押权等其他项权及司法查封、房地产代为处置等因素对估价对象价值的影响;

2、估价对象房产尚未办理房屋所有权证,本估价报告未考虑此事项对估价结果的影响,因此,提请报告使用者关注此事项的影响。

评估的结果、计算过程,详见《估价结果报告》和《估价技术报告》。

此致!

法定代表人(签字):

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇一九年九月三日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	(二) 房地产估价机构
(三) 估价目的	(四) 估价对象
(五) 价值时点	(六) 价值类型
(七) 估价原则	(八) 估价依据
(九) 估价方法	(十) 估价结果
(十一) 注册房地产估价师	(十二) 实地查勘期
(十三) 估价作业期	
四、估价技术报告	12
第一部分	估价对象描述与分析
第二部分	市场背景描述与分析
第三部分	估价对象最高最佳利用分析
第四部分	估价方法适用性分析
第五部分	估价测算过程
第六部分	估价结果确定
五、附件	35

估价结果报告

一、估价委托人：海口海事法院

地址：海南省海口市人民大道74号

负责人：张甲天

联系电话：(0898)-66260685、66264315

邮政编码：570208

二、房地产估价机构：海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

机构地址：海口滨海大道南侧宝华酒店二期1号商住楼A座1907房

估价机构资质：

1、房地产估价备案等级：贰级

备案证书编号：(2018)琼建审房估证字第2018号

资格证书获得时间：2006年9月26日

备案时间：2018年5月3日

备案证书有效期：2021年5月3日

2、土地估价资质：A级（在全国范围内从事土地评估业务）

机构注册证书号：A 201146008

机构备案编号：2019460023

备案日期：2019年8月1日

法定代表人：韩坚

联系电话：(0898)-68512669、68520909、13907692769

传真：0898-68520909

邮政编码：570125

电子信箱：hnhuili@sohu.com

三、估价目的：为海口海事法院办理李家培与白沙万丰农业开发有限公司民间借贷合同纠纷执行案件提供价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象所处的地理位置

估价对象所在的海岸明苑小区位于文昌市清澜开发区高隆湾文清大道北

侧，小区东临文清北横路，南距文清大道约 600 米。距清澜开发区区级商业中心直线距离约 1.5 公里。小区具体四至为：东至文清北横路，南至阳光惠园小区用地，西至空地，北至空地。估价对象位于文昌市清澜开发区的建成区边缘，基础设施比较完备，社会服务配套设施有待完善，交通较便利，地理位置比较优越。

2、估价对象的规模及用途状况

根据估价委托人提供的《文昌市建设工程规划临时许可证》[(临)建字第 469005201300193 号]的内容。估价对象所在的海岸明苑小区用地面积为 12677.95 平方米，规划建设四幢楼，总建筑面积为 49037 平方米。现状仅建设完成 1#楼，楼高为地上 18 层，地下 1 层，建筑总面积为 26479 平方米（其中地上 20011 平方米，地下 6468 平方米），分设 3 个单元。

估价对象所在的 1 单元临街第 1-2 层为商业用房，第 3-18 层为住宅。标准层每层两梯七户。估价对象为位于第 17 层的 1701、1702、1703、1704 房。设计及实际用途均为住宅。估价对象的具体状况如下表：

估价对象基本状况表

表-1

序号	楼号	房号	建筑面积 (m ²)	所在楼层 /总楼层	平面布局	装修标准	建筑 朝向
1	1 栋 1 单元	1701 房	73.23	17/18	1 房 1 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	毛坯	朝东北
2	1 栋 1 单元	1702 房	65.40	17/18	1 房 1 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	毛坯	朝东南
3	1 栋 1 单元	1703 房	69.64	17/18	1 房 1 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	毛坯	朝西南
4	1 栋 1 单元	1704 房	68.30	17/18	1 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台	毛坯	朝西南
合计		—	276.57	—	—	—	—

3、估价对象的产权状况

3.1、房屋所有权状况

估价对象尚未办理《房屋所有权证》。根据估价委托人提供的《文昌市建设工程规划临时许可证》[(临)建字第 469005201300193 号]和《文昌市商品房预售许可证》[(2017)文房预字(050)号]的内容，估价对象由白沙万丰农业开发有限公司开发建设，根据文昌市物价局于 2018 年 3 月 13 日出具的《关于海岸明苑项目商品住宅销售价格重新备案函》[文价房函(2018)27 号]的附件《海岸明苑项目商品住宅销售价格表》中的记载，估价对象尚未出售，则房屋所有权应属于白沙万丰农业开发有限公司。

3.2. 土地使用权状况

根据估价人员收集到的《国有土地使用证》等相关资料,估价对象所在的海岸明苑小区用地的土地使用权人为白沙万丰农业开发有限公司,于2010年10月27日办理国有土地使用证,证号为文国用(2010)第W0302948号。使用权面积为12677.95平方米,地号为03-06-11,图号为G04105,用途为商住,使用权类型为出让,终止日期为2064年8月18日,自价值时点尚可使用年期约为45年。

估价对象尚未办理分割的分户《国有土地使用证》。根据房地合一原则,估价对象所应分摊的土地使用权同属于房屋所有权人白沙万丰农业开发有限公司。

3.3. 他项权状况

3.3.1. 抵押权

由于估价委托人未提供关于估价对象的抵押、担保等情况的资料,估价人员对其具体抵押情况不了解。

3.3.2. 租赁权

根据估价委托人提供的资料及实地查勘了解,估价对象未设定租赁权。

4. 估价对象的建筑结构及装修标准

根据估价人员现场实地查勘和调查了解,估价对象所在建筑主体结构为框剪结构,主朝向为南北朝向。外墙为瓷砖贴面,内装修为毛坯房。具体装修状况如下:

装修标准状况表

表-2

项目	装修状况
自用部分	<p>估价对象四套房均为毛坯房,内装修情况基本一致。</p> <p>户内:地面为水泥砂浆;内墙面为水泥砂浆;天棚为素混凝土;</p> <p>阳台:装铁质栏杆镶嵌玻璃挡板,部分用铝合金框玻璃窗封阳台;</p> <p>门:入户门为普通子母防盗门,阳台为铝合金框玻璃推拉门,其他预留门洞;</p> <p>窗:铝合金框玻璃窗;</p> <p>其他卫浴、电器等设备尚未配备,预留水电、燃气、电视等入户接口。</p>
所在建筑物公共部分	<p>电梯:每单元配2部亚洲富士牌电梯;</p> <p>过道:地面为地砖;墙面为1.5米高瓷片上为乳胶漆;天棚为乳胶漆;</p> <p>单元门厅:地面为地砖;墙面为乳胶漆;天棚为石膏板吊顶;</p> <p>公共楼梯:地面为水泥砂浆;墙面、天棚为乳胶漆;不锈钢栏杆扶手;</p> <p>供、排水:二次供水设施,PVC管道,明管铺设;</p> <p>供电:市政供电,备用应急供电设施;</p> <p>消防:木质防火门,自动喷淋系统,每层设两个消火栓箱。</p>

5. 估价对象工程质量及使用维护状况

根据实地查勘了解,估价对象约于2018年建成,表象未发现估价对象存在明显工程质量问题,整体维护状况较好,具体状况描述如下:

维护状况表

表-2

结构和楼地面部分	装饰部分	设备部分
地基基础:具备承载能力,未发现不均匀沉降 承重构件:表象完好坚固 非承重墙:表象墙体完好 屋面:未发现渗漏,防水层基本完好,排水设施畅通 楼地面:结构层表象完好	门窗:开关灵活 外墙:面层材料完好无脱落 内墙:面层完好 天棚:面层完好 地面:面层完好 公共部分:地砖、水泥砂浆地面完整,墙面、天棚材料完好	水卫:公共管道畅通,户内未安装 电照:公共照明装置基本完好,户内未安装到位 供电、供水设施:公共水电设施可正常使用,户内未安装到位 消防设施:消火栓箱内配套备件基本完整,消防设施正常使用

五、价值时点:2019年8月8日。

六、价值类型:价值标准采用公开市场标准,价值内涵为在不考虑抵押权等他项权及司法查封、房地产代为处置等因素影响下的估价对象的房地产市场价格(包含建筑物及相应分摊的土地使用权价值),单价的计价面积为建筑面积。

七、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,替代原则,最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则:指在中立的立场上,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:指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:指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:指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:指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。最高最佳利用是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。

八、估价依据:

1、法律法规及规范性资料

1.1、法律、法规及政策文件

2.3、《房屋分层平面图》(第7、8、9层)复印件;

2.4、《文昌市建设工程规划临时许可证》[(临)建字第469005201300193号]复印件;

2.5、《文昌市商品房预售许可证》[(2017)文房预字(050)号]复印件;

2.6、《海口海事法院执行裁定书》[(2018)琼72执471号之三]复印件。

3、由估价人员调查取得的资料

3.1、《国有土地使用证》[文国用(2010)第W0302948号];

3.2、估价人员现场查勘记录、照片;

3.3、估价人员市场调查得到的房屋交易资料。

九、估价方法

本次估价采用比较法对估价对象进行评估。

比较法——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。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，在充分了解、认真分析有关资料的基础上，结合目前的市场状况和估价对象的实际情况，采用科学的估价方法，经过分析测算，确定估价对象在价值时点为2019年8月8日的房地产价值为人民币2387356元，大写人民币贰佰叁拾捌万柒仟叁佰伍拾陆元整，平均单价为8632元/平方米。具体估价结果详见下表：

估价结果表

表-3

序号	单元号	房号	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	评估价值(元)
1	1单元	1701房	73.23	8558	626702
2	1单元	1702房	65.40	8644	565318
3	1单元	1703房	69.64	8729	607888
4	1单元	1704房	68.30	8601	587448
合计		—	276.57	—	2387356

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
曾德付	4620040022		2019年9月3日
龙影	4620030008		2019年9月3日

十二、实地查勘期：2019年8月20日至2019年8月8日。

十三、估价作业期：2019年8月8日至2019年9月3日。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇一九年九月三日

估价技术报告

第一部分 估价对象描述与分析

一、区位状况分析

1、位置

1.1、地理位置

估价对象所在的海岸明苑小区位于文昌市清澜开发区高隆湾文清大道北侧，小区东临文清北横路，南距文清大道约 600 米，距清澜开发区区级商业中心直线距离约 1.5 公里，距清澜镇约 3 公里。该区域为文昌市清澜开发区的建成区边缘地，基础设施比较完备，社会服务配套设施有待完善，交通较便利，地理位置比较优越。

1.2、楼号及楼层

海岸明苑小区现状仅建成 1 栋商住楼，分设 3 个单元，楼高为地上 18 层，地下 1 层。估价对象为位于 1 单元第 17 层的 1701、1702、1703、1704 号房，所在楼层较高，视野开阔，视线相对较好。

1.3、朝向

估价对象所在的海岸明苑 1#楼的主流朝向为南北朝向，从房屋的日照、采光、节能、通风等角度考虑，朝向合理。

估价对象中 1701 号房的主朝向为朝东北，朝向一般；1702 号房的主朝向为朝东南，朝向稍好；1703、1704 号房的主朝向均为朝西南，朝向较好。

2、区位概况

估价对象所在区域为文昌市清澜开发区，由原来的清澜镇发展建设成为文昌市的新市区，创立于 1989 年，是海南省五大经济开发区和十大重点旅游开发区之一，以发展无污染、节水型加工工业和旅游业为重点。已投入建设资金 20 多亿元，建起了一批工厂、度假村、宾馆酒店和娱乐场所，如美南发电厂、大中漆厂、奥瑞金制罐厂、加华深海捕捞和渔产品加工基地、高隆度假村、金融度假村、经纬花园度假村等。新建了 1 个 5000 吨级泊位码头和 2 个 500 吨级泊位码头及仓库、堆场，年吞吐量 60 万吨，还扩建了清澜渔港，新建了轮

渡码头和旅游码头；建设了中心主干道、文清大道、商贸大道、一环道、南二环道、旅游大道、疏港大道、进港大道等道路干线，总长 60 公里，基本形成道路网。区域内水、电、路、通讯、燃气等基础设施已基本配套，该区域人口密度一般，交通较便利，地理位置比较优越。

3、繁华程度

3.1、商业设施

估价对象距市级商业中心文城镇商业中心约 7.5 公里，距清澜开发区区级商业中心约 1.5 公里，该区域商业设施主要分布在白金路、高隆路等，较大型商业设施有百合财富广场、高隆湾商业广场以及逸龙湾商业广场等，区域商业设施等级相对一般，布局分散。

估价对象所在地 1000 米半径范围内基本没有大型商场、超市，周边仅有少量临街小型批发零售商店，整体繁华程度较低。

3.2、商务

估价对象距文昌市市政府约 1.5 公里，所处区域范围内主要以各企事业单位自用办公楼为主，基本没有纯商务写字楼，商务设施配套及等级一般。

3.3、农贸市场

估价对象距区域中心购物点约 1.5 公里，距清澜集贸市场约 3 公里，距立达农贸市场约 3.5 公里，生活条件不便利。

估价对象位于清澜建成区边缘，区域现状的整体繁华程度较低。

4、交通条件

4.1、道路通达度

估价对象所在区域 1 公里范围内有主干道文清大道、次干道文府路、文府北路及支路文清北横路等，区域路网尚未完善，道路通达程度一般。

文清大道 —— 为连通文城镇与清澜经济开发区的主要干道，道路红线 50 米，已按规划建成，双向 6 车道，沥青路面，路面标准较高，车流量较大，为城市交通性干道；

文府路 —— 是清澜开发区的南二环线，北起文清大道，南至高隆路，全长约 2.3 公里，路面宽度约 20 米，双向 4-6 车道，是清澜开发区的旅游景观道路，路面状况良好，沥青路面，为城市综合性干道；

文府北路 —— 是清澜开发区的北二环线，南起文清大道，北至航天大道，全长约 2 公里，路面宽度约 20 米，双向 4-6 车道，沥青路面，路面质量较好，为城市交通性干道。

4.2、公交便捷度

估价对象距文清大道公交站约 600 米，至少有 6 条公交线路经过，因距离站点稍远，公交便捷度一般。

4.3、对外交通便利度

估价对象距海口美兰机场约 55 公里，距秀英港码头约 75 公里，距文昌火车站约 8 公里，距文昌汽车客运站约 9 公里，区域对外交通主要通过文清大道至文城镇进行换乘通达，对外交通便利度一般。

5、城市基础设施配套

估价对象所在区域城市基础设施如供电、通讯、供水、排水（雨、污）、燃气等比较完备，设施等级及配套率较高。

供电 —— 由南方电网公司供电，区域内所有道路边都有供电电缆经过，电力供应充足，接线便利；

通讯 —— 估价对象所在区域有通讯电缆经过，中国移动、中国电信及中国联通网络信号已全覆盖，通讯方便快捷，达到规划设计标准，装机容量充足；

供水 —— 供水来源为自来水，已接通市政管网，区域内已建设清澜供水厂，供水系统呈循环状，供水充足，用水条件便利；

排水（雨、污）—— 估价对象所在区域已建设排水管，并实行雨污分流，污水收集汇入市政污水系统集中处理后排放，雨水收集后排入主干道雨水管道；

燃气 —— 估价对象所在区域燃气管道已经铺设，由文昌中石油昆仑燃气有限公司供气，达到规划设计标准，供气充足。

6、社会服务设施配套

估价对象所在区域社会服务设施配套基本齐全，设施等级一般，生活居家基本便利。

公园休闲绿地 —— 估价对象距椰子大观园约 600 米，距清澜中心公园约 1700 米，距高隆湾海边直线距离约 4 公里，距清澜大桥桥头公园直线距离约 3.2 公里；

学校 —— 估价对象所在区域 2000 米半径范围内有文昌市第三中学、文昌市清澜中心小学、清华大学附中文昌分校；

银行邮电网点 —— 估价对象所在区域分布有文昌农商银行、工商银行及建设银行等，有中国移动、中国电信等营业网点；

文体娱乐健身设施 —— 估价对象所在区域 2000 米半径范围内仅有临街少量网吧、棋牌室等娱乐场所，大多数文体娱乐设施分布在清澜镇或高隆湾近海一带，文体娱乐设施配套率和等级较低；

医疗卫生设施 —— 估价对象距文昌市中医院清澜分院约 1700 米，距文昌市人民医院约 4.2 公里，区域内有社区卫生服务站及私人诊所，设施配套率一般，等级一般，就医条件基本便利。

7、环境质量

7.1、自然条件

7.1.1、气候条件

文昌市属热带北缘沿海地带，具有热带和亚热带气候特点，属热带季风岛屿型气候，光、水、湿、热条件优越，全年无霜冻，四季分明，年平均温度 23.9℃，多年在 23.4-24.4℃ 之间，最低极温 0.3-6.6℃，出现在 1 月份，年平均 >10℃，积温为 8474.3℃，年平均日照 1953.8 小时，夏日日照最长是 13.19 小时，冬日日照仅 10.57 小时，年太阳辐射总能量为 108.8-115.0 千卡/cm²，雨量丰富，但时空分布不均，干、湿季明显，春旱突出，常年降雨量 1721.6 毫米，平均 1529.8-1948.6 毫米，雨季主要集中在 5-10 月份间的汛期，雨量占全年的 79%，对于发展热带农业生产条件十分有利，常年平均湿度为 87%，最小湿度为 34%。

7.1.2、工程地质条件

文昌市属于低丘台地平原地带，平均海拔高度 42.55 米，地势由西南内陆向东北沿海倾斜，东北部地势平坦属于平原阶地，海拔在 50 米以下，唯有铺前镇七星岭（海拔 117 米）、翁田镇抱虎岭（207 米）和龙楼镇铜鼓岭（388 米）三座孤丘分布在东北沿海，西南部地势起伏不平，属于低丘台地，海拔在 50-150 米之间，超过 150 米的很少，全市地貌分为五大类：平原阶地占土地总面积的 84.8%；台地占 8.1%；低丘占 5.1%；滨海沙滩占 1.6%；孤丘占 0.4%。

根据《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015)的规定,估价对象所在区域属八度地震设防区。

7.2、环境状况

估价对象所在区域属于清澜开发区的建成区边缘,没有水体。大气等污染源,且距海边较近。邻近高隆湾旅游景区,自然景观视线好,空气清新,整体环境质量较好。

7.3、人文环境

估价对象所在区域居民构成主要以当地居民及企事业单位的职工及外来度假养生的居民为主,人口素质一般,整体人文环境一般。

8、人口聚集状况

估价对象所在区域为清澜开发区扩张开发的待建区,现阶段人口聚集度较低,但随着规划建设的实施,路网建设的不断完善,沿文清大道已建成多个商品住宅小区,如顺鑫福海家园、鸿嘉金龙湾、鑫源锦程、东海椰苑、绿岛文化园等。随着各小区入住率的提升,人口聚集度将逐渐提高。

二、实物状况分析

1、土地使用权状况

1.1、土地面积

根据估价人员收集到的估价对象所在小区占用宗地的《国有土地使用证》[文国用(2010)第W0302948号]的内容,海岸明苑小区的用地面积为12677.95平方米。

小区规划建设四幢楼,现阶段仅建设完成1#楼。因估价对象尚未办理分割的分户《国有土地使用证》,故对估价对象所应分摊的土地面积情况不了解。

1.2、土地形状

根据估价人员收集到的估价对象所在小区占用宗地的《国有土地使用证》[文国用(2010)第W0302948号]的用地图显示,估价对象所在小区占用的土地形状为不规则多边形,对小区的规划利用有一定影响。

1.3、地形、地势、地质条件

估价对象所在小区占用宗地的地形较平坦,地势与外部路面基本持平,地基承载力一般,地表工程地质条件一般。

1.4. 宗地临路、临海、临河、临山状况

估价对象所在小区占用的宗地东临支路文清北横路，路面宽约10米，临路状况较好；不临河、山，距海边约4公里。

1.5. 宗地开发程度

估价对象所在小区占用的宗地红线外已开发达到中高配置的六通，宗地内地面平整，已经开发建设，设施配套比较完备，宗地开发程度较高。

2. 建筑物状况

2.1. 小区规模与环境

估价对象所在的海岸明苑小区占地12677.95平方米，规划总建筑面积49037平方米。现状仅建设完成1栋商住楼，楼高地上18层，地下1层，建筑面积为地上20011平方米，地下6468平方米，分设3个单元，小区规模较小。

海岸明苑小区因未完全建成，小区绿化环境基本尚未建设；小区封闭式管理，但日常管理执行力一般；小区整体居住环境一般。

2.2. 设施设备配套

海岸明苑小区配套有地下停车场、封闭式管理系统等设施，小区配套设施一般；

估价对象所在小区及建筑物的设备配套：供电系统配备高低压配电系统及备用发电机组，市政电网供电，室内暗线；供水系统管道安装入户到水表，市政供水；排水系统的室内管网为PVC排水管，统一排入室外市政排水管网；弱电系统的电话、宽带、电视网线安装到楼层，户内配置接线箱；空调制冷系统：自备，尚未安装；垂直交通系统：每单元配置两部亚洲富士牌电梯；消防系统：每层设两个消火栓箱，配备自动喷淋系统；设备配套基本完善。

2.3. 建筑规模

估价对象1701、1702、1703、1704房四套商品房的建筑面积分别为73.23、65.40、69.64、68.30平方米，面积均相对较小，属于住宅市场需求的主流户型。

2.4. 建筑结构

估价对象为框剪结构，抗震性能较好。

2.5. 装饰装修

估价对象所在建筑公共部分为普通装修，户内为毛坯房。

2.6、空间、平面布局

估价对象所在的建筑物楼高为地上18层、地下1层，分设3个单元，其中1、3单元标准层每层两梯七户，2单元标准层每层两梯八户。

估价对象为1单元第17层的1701房、1702房、1703房和1704房，其中1701、1702、1703房的平面布局均为一房一厅一厨一卫二阳台，1704房的平面布局为一房一厅一厨一卫一阳台。功能布局均基本合理，适用性较好。

2.7、建筑功能

建筑功能包括防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等。经现场实地查勘，估价对象1701、1702、1703房均有两个主采光面，1704房有一个主采光面，所在楼层较高，通风条件较好。其他建筑功能基本具备，无不良因素影响。

2.8、外观设计

海岸明苑小区1#商住楼外观设计整体简洁，色彩明亮。

2.9、视线景观

估价对象四套房均位于第17层，视野开阔，视线相对较好；可看远景，周边绿色植被较多，景观条件较好；整体视线景观条件较好。

2.10、新旧程度

估价对象房屋约于2018年建成，至价值时点约1年，相对于钢混结构房屋的一般设计使用年限，尚可使用年限约为59年；经现场实地查勘，维护状况较好，属完好房，整体成新度高。

三、权益状况分析

1、用途

根据估价人员收集到的估价对象所在小区占用宗地的《国有土地使用证》[文国用(2010)第W0302948号]的内容，海岸明苑小区用地的用途为商住，经估价人员实地查勘了解，估价对象所在的1#楼为商住楼，其中第1~2层为商铺，第3~18层为住宅，估价对象四套房的设计用途均为住宅。

2、规划条件

《文昌市城乡总体规划(2011-2030)》方案已公布实施，地理位置的优越性将逐步显现，区域内的交通状况将随着“两桥一路”的建设得以极大改善，



估价对象地理位置示意图



实例 A



实例 B



实例 C



估价对象所临的文清北横路



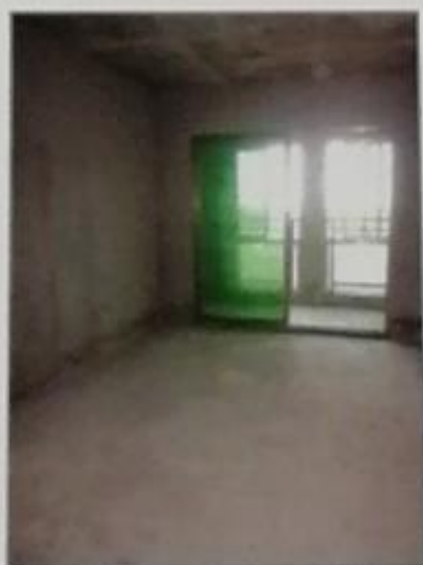
估价对象建筑物外观



估价对象所在单元



估价对象入户门



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象所在建筑物楼梯