

房地产估价报告

估价项目名称：山西省忻州市忻府区人民法院拟司法处置的海南省儋州市白马井镇滨海新区规划三路海花岛乐享社区澜湾 2 号楼 16 层 1612 号房地产市场价格价值评估

估价委托人：忻州市中级人民法院证据技术中心

房地产估价机构：山西弘信房地产估价咨询有限公司

估价报告出具日期：二〇一九年八月十五日

估价报告编号：晋弘房估字第(2019)-3923 号

致估价委托人函

忻州市中级人民法院证据技术中心：

受贵法院委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则对贵法院委托的班鹏程与李德华、赵英民间借贷纠纷一案中所涉及的房地产进行估价。估价对象为李德华名下位于海南省儋州市白马井镇滨海新区规划三路海花岛乐享社区澜湾2号楼16层1612号的房地产，用途为产权式酒店客房，建筑面积85.31平方米。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，运用了比较法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点二〇一九年八月八日市场价值为人民币165.1万元(单价19353元/平方米)，大写：人民币壹佰陆拾伍万壹仟元整。

估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》。

特别提示：

本报告各部分为一有机整体，估价结果受估价的假设和限制条件制约，请报告使用人谨慎阅读，参考使用。

此致！

山西弘信房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇一九年八月十五日

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本估价报告中所陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）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，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）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。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）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)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）本公司注册房地产估价师已于 2019 年 8 月 8 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象未办理不动产权证，已被法院查封，查封期间不得办理买卖、赠与、抵押等转移过户手续。
2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
3. 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，不考虑特殊买家的附加出价。
4. 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。
5. 估价委托人提供了估价对象的《儋州市产权式酒店客房买卖合同》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
6. 本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况，且其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续。
7. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
8. 估价时点，估价对象为期房，开发商未交付买受人使用。现场查勘时，注册房地产估价师已对该项目的工程状况、工程进度、房屋交付、房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

二、未定事项假设

1. 本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；注册房地产估价师现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和试验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。
2. 估价对象尚未交付买受人使用，未办理不动产权证，本次估价根据《儋州市产权式酒店客房买卖合同》设定估价对象可以正常办理产权手续，因办理产权手续而发生的费用及因合同面积与实测面积不同产生的额外费用或收益不在本次估价中考虑。

三、背离事实假设

1. 估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务，或是债务及运营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

委托方仅提供了估价对象的《儋州市产权式酒店客房买卖合同》，根据该合同确定房屋买受人为李德华，在无其他后续产权证明前提下，认为李德华已获得房屋所有权，建筑面积根据该合同所载面积确定。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，不作它用。

2. 本估价报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门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媒体上。

估价结果报告

（一）估价委托人

名称：忻州市中级人民法院证据技术中心

（二）房地产估价机构

名称：山西弘信房地产估价咨询有限公司

住所：太原市小店区学府街 130 号（华宇绿洲）33 幢 1 单元 7-8 层 0702 号

统一社会信用代码：91140105757250079C

估价机构资质级别：壹级

资质证书编号：[晋]房估 01119019 号

法定代表人：段剑宇

联系电话：0351-7227000

公司邮箱：sxhxpg@126.com

（三）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象基本状况

（1）估价对象财产范围、用途等基本状况

估价对象为位于海南省儋州市白马井镇滨海新区规划三路海花岛乐享社区澜湾 2 号楼 16 层 1612 号的产权式酒店客房的房地产，包括房屋建筑物及分摊土地使用权，估价对象建筑面积为 85.31 平方米。

根据估价委托人提供的《儋州市产权式酒店客房买卖合同》，估价对象分摊土地使用权证载用途为旅馆零售商业混合用地，房屋证载用途为产权式酒店客房；据估价人员现场查勘，其现状用途为产权式酒店客房。

（2）估价对象权属状况

①产权登记状况

估价对象未办理不动产权证，根据已办理的《儋州市产权式酒店客房买卖合同》，产权清晰、合法。具体登记状况如下：

买受人：李德华；身份证号：142201197604298496；坐落：海南省儋州市白马井镇滨海新区规划三路海花岛乐享社区澜湾 2 号楼 16 层 1612 号；房屋结构：钢混结构；

所在层数/房屋总层数：16/19；房屋建筑面积：85.31 平方米；套内建筑面积：61.52 平方米；用途：产权式酒店客房，约定交付时间：2019 年 12 月 31 日前。

土地取得方式：出让；土地坐落：儋州市滨海新区第四组团；地号：2-06-1；土地面积：32701.375 m²；土地用途：旅馆零售商业混合用地；土地使用权期限：2016 年 6 月 14 日至 2056 年 1 月 23 日。

I. 《国有土地使用证》

颁发机关：儋州市人民政府；证号：儋国用（2016）第 594 号；

II. 《建设工程规划许可证》

颁发机关：儋州市住房和城乡建设局；证号：46903201609016；

III. 《建筑工程施工许可证》

颁发机关：儋州市住房和城乡建设局；证号：46903201609270301；

IV. 《儋州市商品房预售许可证》

核发机关：儋州市住房和城乡建设局；证号：儋建房售字第（2016-34）号。

②他项权利状况

根据委托方提供资料，估价师通过尽职调查，未发现估价对象的有他项权利状况，根据本次估价目的，不考虑估价对象的抵押权、典权等他项权利；至估价时点，估价对象已被查封。

2、土地基本状况

估价对象位于海花岛 2 号岛，属儋州市白马井镇滨海新区管辖范围，使用期限：2016 年 6 月 14 日至 2056 年 1 月 23 日；估价对象所在宗地基础设施状况达到“五通一平”。即：通给水、通排水、通电、通讯、通路以及场地平整。

3、建筑物基本状况

估价对象位于海南省儋州市白马井镇滨海新区规划三路海花岛乐享社区澜湾 2 号楼 16 层 1612 号，平面布局：复式，1 层：1 室 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台，2 层：2 室 1 厅 1 卫，7 梯 17 户，房屋朝向：南。

(1) 装饰装修、设施设备等情况

估价对象购买时为预售商品房，于价值时点，正在施工，主体已完工，外墙贴墙砖，进入装修阶段，部分地面贴地板砖，卫生间墙面瓷片到顶，其余为毛坯，还未安装电梯。水、电、通讯、有线等生活配套设施齐备。

(2) 建筑物维护保养及使用状况

估价对象为未交付使用的商品房，钢混结构，经估价人员现场查勘，于估价时点，建筑主体完工，室内装修工程进行中。

4、区位描述与分析：

(1) 位置状况描述

估价对象位于海南省儋州市白马井镇滨海新区规划三路海花岛乐享社区澜湾 2 号楼 16 层 1612 号，地处儋州市排浦港与洋浦港之间的海湾区域，南起排浦镇，北至白马井镇，距离海岸大于 600m，区域特征良好。所在层次：16/19，房屋朝向：南。

(2) 交通状况描述

估价对象区域内有 1 路、2 路公交车路线，距离海口机场 140 公里，距离白马井高铁站 5 公里，项目处于西环高速及洋万高速交汇枢纽处，交通较便利。

(3) 外部配套设施描述

估价对象小区配套规划有：风情酒店区、文化街、七星级酒店、湿地公园、影视基地、康乐园、海上乐园、沙滩泳场、游艇会等；估价对象区域内有白马井镇市场、排浦镇市场等商业设施；排浦镇中心学校、白马井实验小学、白马井镇中心学校、文豪双语幼儿园等教育机构；白马井医院、排浦镇医院、洋浦第一人民医院分院等医疗场所；工商银行、农业银行等金融机构；澜铂湾、恒大金碧天下、海阳城等住宅；小区白马 KTV、印象文华、满足堂养生会所、壹加壹酒吧等娱乐场所；渔人码头、川菜馆、鸿泰酒家、新海景酒家等餐饮机构。区域配套设施较齐全。

(4) 周围环境状况描述

估价对象用途为产权式酒店客房，周边环境较好，人文环境较好。

(五) 价值时点

我公司派注册房地产估价师于 2019 年 8 月 8 日对估价对象进行现场勘察，本次估价以现场勘察日期作为价值时点，即：2019 年 8 月 8 日。

(六) 价值类型

本次估价报告中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成的价格。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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。

估价对象房地产市场价格是指在正常市场情况下，于价值时点 2019 年 8 月 8 日，估价对象用途为产权式酒店客房的市场价值。