

防伪码:20191202464910



# 房地产估价报告

汇房估字(2019)第027号

估价项目名称:海南省第二中级人民法院因办理黄克峰与田帮友、临高富士农业开发有限公司、五指山上居置业有限公司合同纠纷执行案所涉及的位于海南省洋浦经济开发区港北路(现名为远洋路)南侧普瑞华庭1幢8层2-802房的房地产价值评估

估价委托人:海南省第二中级人民法院

房地产估价机构: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:二〇一九年十二月二日

## 致估价委托人函

汇房估字(2019)第027号

海南省第二中级人民法院:

受贵院委托,我对田帮友名下位于海南省洋浦经济开发区港北路(现名为远洋路)南侧普瑞华庭1幢第8层2-802号房的房地产价值进行了评估,为贵院办理黄克峰与田帮友、临高富士农业开发有限公司、五指山上居置业有限公司合同纠纷执行案提供价值参考依据。

经过采用比较法评估,确定估价对象在价值时点为2019年11月13日的房地产价值为人民币1030460元,大写人民币壹佰零叁万零肆佰陆拾元整,单价7113元/平方米。

**特别提示:**本估价报告只对估价对象在价值时点的正常房地产价值进行评估,未考虑抵押权等他项权及司法查封、房地产代为处置等因素对估价对象价值的影响。

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

二〇一九年十二月二日



# 目 录

一、	估价师声明-----	1
二、	估价的假设和限制条件-----	2
三、	估价结果报告 -----	5
	(一) 委托估价方	(二) 受托估价方
	(三) 估价目的	(四) 估价对象概况
	(五) 价值时点	(六) 价值定义
	(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 -----	11
	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	估价对象最高最佳使用分析
	第四部分	估价方法适用性分析
	第五部分	分析测算过程
	第六部分	估价结果确定
五、	附件 -----	33

## 估价师声明

我们郑重声明:

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏;

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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、估价委托人及与估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5、本公司估价人员已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘,但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、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。

6、注册房地产估价师:

曾德付      注册号: 4620040022



龙 影      注册号: 4620030008





## 估价的假设和限制条件

### 一、本估价报告结果基于以下假设

#### 1、一般假设

1.1、估价对象产权人合法取得房屋所有权及相应分摊的土地使用权，已缴纳完约定的房款及相关费用；

1.2、估价对象工程质量合格，在设定用途条件下得到或将得到最有效利用；

1.3、估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的；

1.4、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、估价对象的使用方式和程序符合价值时点执行的国家法律、法规和相应的技术规范的规定。

#### 2、未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设

根据估价委托人提供的《海南省第二中级人民法院执行裁定书》[(2019)琼97执恢9号]的内容，估价对象已被查封。

本次估价未考虑司法查封情况对估价对象的市场价值的影响，敬请本报告使用者注意。

#### 4、不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

由于估价委托人未能提供估价对象房屋相应分摊的土地使用权的相关资料，因此，无法确定估价对象房屋所应分摊的土地使用权的面积、权属等情况，但根据房地合一原则，本估价报告假设估价对象房屋所应分摊的土地使用权与房屋所有权同属于田帮友。

### 二、需要特别说明的事项

1、本估价报告中估价对象的建筑面积来源于估价委托人提供的由洋浦经

济开发区不动产登记中心于2019年6月5日出具的《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》中载明的面积;

2、根据估价委托人提供的估价对象相关资料,估价人员无法确定估价对象是否设定抵押权、租赁权等他项权利;

3、由于估价对象尚未办理分户的土地权属证明,本估价报告中对估价对象土地权属的描述,是依据估价委托人提供的相关资料及实地查勘了解情况得出,不能作为确认估价对象土地权属的依据,估价对象最终的土地权属状况应由不动产管理部门确定;

4、本估价报告中所依据的《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》等产权证明文件由估价委托人提供,其真实性由估价委托人负责;鉴定人员不承担与鉴定对象所涉及产权有关的任何法律事宜;

5、本估价报告结果中单价的计价面积为建筑面积;

6、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于可观察和接触到的部分,对被遮盖、未暴露以及难以接触部分无法实地确认,若实际情况与报告陈述不同,则估价结论应作相应调整;

7、本估价报告的估价结果是基于上述估价假设,若估价假设与实际情况不符,并对估价结果产生影响时,应对估价结果进行相应调整或重估。

### 三、本估价报告未考虑以下因素对估价结果的影响

1、本估价报告假设转让方和受让方均按规定的税收交纳义务分别纳税,税费均为价外另行缴纳,本估价报告结果不考虑税费转嫁因素对估价对象价值的影响;

2、根据估价目的,本估价报告不考虑产权人可能存在的物业管理费等其他债权债务关系对估价对象价值的影响;

3、本估价报告只对估价对象在价值时点的正常房地产价值进行评估,不考虑抵押权、租赁权等他项权及司法查封、房地产代为处置、产权交易等事项可能发生的其他额外应支付的税费等因素对估价对象价值的影响。

### 四、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告的价值时点为2019年11月13日,有效期为壹年,有效期从提交估价报告之日起算,随着时间的推移、政策或市场的变化,估价结果应作相应调整;

2、在报告有效期内如果估价对象确定的产权登记状况和实体状况、建筑面积等相关数据发生变化，估价结果应做相应调整；

3、本估价报告专为海南省第二中级人民法院办理黄克峰与田帮友、临高富士农业开发有限公司、五指山上居置业有限公司合同纠纷执行案提供价值参考依据，评估结果并不能等同于是必然的交易价格，不能作为其他目的使用；

4、本估价报告必须完整使用，任何违规使用本估价报告造成不良后果的，责任自负；给估价机构造成不良影响的，估价机构保留依法追究其法律责任的权利；

5、本估价报告所披露的估价对象的权属仅限于估价委托人提供的产权资料为准。本报告对其权属不作认定，注册房地产估价师不对估价对象的法律权属提供担保，也不负担对估价对象的法律权属及其证明资料进行核实的责任，报告使用者应特别关注此事项的影响，由此引起的后果自负；

6、本估价报告的使用权归估价委托人所有，估价机构对估价结果有解释权，未经估价单位许可，不得提供给其他单位和个人，不得公布于公开媒体。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人：海南省第二中级人民法院

地址：儋州市那大镇伏波东路

联系电话：(0898) - 23882093

邮编：571700

### 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：为海南省第二中级人民法院办理黄克峰与田帮友、临高富士农业开发有限公司、五指山上居置业有限公司合同纠纷执行案提供价值参考依据。

### 四、估价对象概况

#### 1、估价对象所处的地理位置

估价对象所在的普瑞华庭小区位于儋州市洋浦经济开发区港北路(现名为



远洋路)南侧,北临远洋路,位于洋浦保税港区范围内,属于普瑞社区其中的一个住宅小区。普瑞社区是由住宅、商业及娱乐集合为一体的商住社区,南靠洋浦港,西临吉浦路,东距开源大道约200米,距海边约700米。社区的具体四至为东至港东路、南至瀚洋路、西至吉浦路,北至远洋路。所在区域基础设施完备,社会服务配套设施完善,交通较便利,地理位置较优越。

## 2、估价对象的规模及用途状况

估价对象所在的普瑞华庭与普瑞豪苑、洋浦港怡园小区、福玛特商业广场及配套的影剧院、运动场、餐饮设施等组成普瑞社区,是洋浦港职工居住、娱乐的主要聚集地。其中洋浦港怡园小区为八九十年代建设的单位住宅区,由18幢多层楼房组成;普瑞豪苑由12幢多层洋房组成;普瑞华庭由7幢13层高商住楼组成。三个小区互相开放,形成一个较大的居住社区。

估价对象所在的普瑞华庭第1、2幢为在小区内部的纯住宅楼,地上13层均为住宅用房;第3-7幢为临街商住楼,其中第1-2层为临街的商业铺面,第3-13层为住宅用房;地下1层,做停车场使用。估价对象所在的第1幢分为两个单元,一单元每层一梯两户,板式布局;二单元每层一梯三户,Y型布局。

估价对象为位于第1幢二单元第8层的802房,位于Y型布局中的一支,建筑面积为144.87平方米(其中专有建筑面积127.31平方米,分摊建筑面积17.56平方米),内部平面布局为四房二厅一厨三卫一阳台,设计用途为成套住宅,目前处于闲置未使用状态。

## 3、估价对象的产权状况

### 3.1、房屋所有权状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》中的内容,估价对象房屋所有权人为田帮友,房屋共有情况为单独所有,于2017年1月11日办理转移登记,不动产权证书号为琼(2017)洋浦不动产权第0000018号,不动产单元号为460600415010GB00008F00100112,房屋性质为市场化商品房。

### 3.2、土地使用权状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》中的内容,估价对象所在小区占用宗地的土地使用权面积为19963.78平方米,土地使用期限至2065年4月1日止,至价值时点土地尚可使用年限约为45.38

年。估价对象已办理的分户《不动产权证书》，证号为琼（2017）洋浦不动产权第0000018号，不动产单元号为460600415010GB00008F00100112，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田帮友。

### 3.3、他项权状况

#### 3.3.1、抵押权

根据估价委托人提供的相关资料，估价人员无法确定估价对象是否设定抵押权。

#### 3.3.2、租赁权

由于估价委托人未提供与租赁权相关的房屋租赁合同等资料，估价人员对于估价对象是否设定租赁权的情况不了解。

## 4、估价对象的建筑结构及装修标准

根据估价人员现场查勘和调查，估价对象的建筑结构为钢混结构，处于建筑物西侧Y型布局中的一支，主朝向为朝东南。外墙面1-2层贴仿古片石，其余为防水涂料，内装修为普通装修标准，具体装修状况如下：

估价对象装修标准状况表

表-1

项 目	装修状况
估价对象自用部分	<p>厅：地面为80×80地砖；墙面为1.3米高瓷片贴面上为乳胶漆；天棚为乳胶漆，部分木夹板吊顶；</p> <p>房：地面为80×80地砖；墙面、天棚为乳胶漆；</p> <p>厨：地面为30×30地砖；墙面为墙砖贴面到顶；天棚为铝扣板吊顶；设橱柜；</p> <p>卫：地面为30×30地砖；墙面为墙砖贴面到顶；天棚为铝扣板吊顶；设坐厕或蹲厕及洗手台；</p> <p>阳台：地面为30×30地砖；墙面为防水涂料；设铁栏杆；</p> <p>门：入户门为盼盼牌子母防盗门；内门为木质套装门；厨房门设铝合金框未安装门扇；卫生间门、阳台门为铝合金框玻璃门；</p> <p>窗：塑料框玻璃窗，外装约1米高铁栏杆；</p> <p>水：暗管，PVC落水管；</p> <p>电：暗线，普通照明装置；</p> <p>其他：燃气、门禁等已安装入户。</p>
所在建筑物公共部分	<p>电梯厅及公共走道：地面为地砖；墙面、天棚为乳胶漆；</p> <p>公共楼梯：地面为水泥砂浆；墙面、天棚为涂料；铁质栏杆扶手；</p> <p>电梯：设一部上海永大牌电梯；</p> <p>供水：二次供水设施；</p> <p>供电：备有应急发电设施；</p> <p>消防：每层设1个消火栓箱。</p>

## 5、估价对象工程质量及使用维护状况

根据估价人员现场勘查和调查，估价对象约于 2009 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，具体状况如下：

估价对象维护状况表

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：基本完好	门窗：开关灵活 外墙：墙砖完好无脱落，涂料有少部分污渍 内墙、天棚：面层材料基本完好，乳胶漆有少许因受潮起皮脱落现象 地面：面层材料完好 公共部分：地砖面层完整；墙面、天棚涂料基本完好	水卫：上下水管道畅通，器具开关完好 电照：线路安全完整，照明装置完好 供电、供水设施：可正常使用 消防设施：设施配备完好 电梯：可正常使用

**五、价值时点：**2019 年 11 月 13 日

**六、价值类型：**价值标准采用公开市场标准，价值内涵为房地产市场价格（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

##### 1.1.1、《中华人民共和国土地管理法》（1998 年中华人民共和国主席令

第8号发布,自1999年1月1日起施行,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通过第二次修正,2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布,自公布之日起施行);

1.1.2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年中华人民共和国主席令第29号公布,自1995年1月1日开始施行,并于2007年8月修改);

1.1.3、《中华人民共和国物权法》(2007年中华人民共和国主席令第62号发布,自2007年10月1日起施行);

1.1.4、《中华人民共和国城乡规划法》(2007年中华人民共和国主席令第74号公布,自2008年1月1日起施行);

1.1.5、《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第46号发布,自2016年12月1日起施行);

1.1.6、《海南经济特区土地管理条例》(1994年6月24日海南省第一届人民代表大会常务委员会第九次会议通过;2018年4月3日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议通过第五次修正,自2018年4月3日起施行);

1.1.7、其他相关法规及政策文件。

## 1.2、技术资料及规范

1.2.1、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

1.2.2、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

## 2、由估价委托人提供的资料

2.1、《海南省第二中级人民法院司法鉴定委托书》[(2019)海南二中法技委字第023号];

2.2、洋浦经济开发区不动产登记中心于2019年6月5日出具的《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》;

2.3、《评估、拍卖申请书》;

2.4、《海南省第二中级人民法院执行裁定书》[(2019)琼97执恢9号];

2.5、《海南仲裁委员会裁决书》[(2015)海仲字第833号]复印件。

## 3、由估价人员调查取得的资料

3.1、估价人员现场查勘记录、照片;

3.2、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——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。

## 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11月13日的房地产价值为人民币1030460元，大写人民币壹佰零叁万零肆佰陆拾元整，单价7113元/平方米。

## 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
龙影	4620030008	 4620030008 2021.08.15	2019年12月2日
曾德付	4620040022		2019年12月2日

十二、实地查勘期：2019年11月13日至2019年11月13日。

十三、估价作业期：2019年11月13日至2019年12月2日。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇一九年十二月二日



估价对象地理位置示意图





小区所临的远洋路



估价对象所在小区的入口



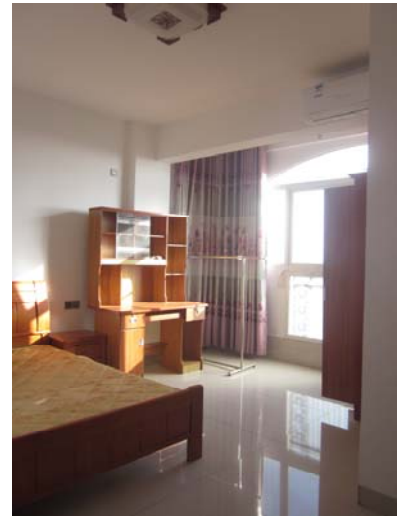
估价对象所在建筑外观



估价对象入户门



估价对象内部状况



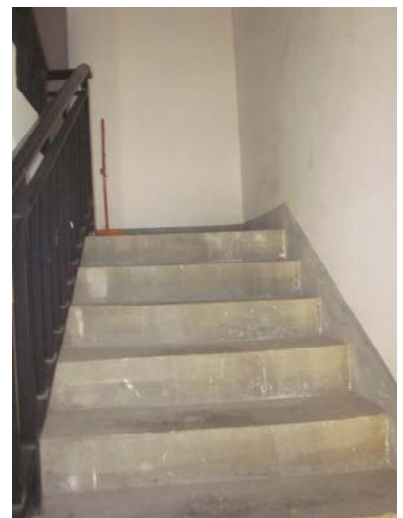
估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象所在建筑公共楼梯