

防伪码:20191219474370



房地产估价报告

汇房估字(2019)第028号

估价项目名称:海南省三亚市城郊人民法院因办理宋孟凡与刘普坤民间借贷纠纷执行案所涉及的位于澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区7号地块(四季春城东海轩)4号住宅楼1单元206房的房地产价值评估

估价委托人:海南省三亚市城郊人民法院

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:曾德付 注册号:4620040022

姓名:周志民 注册号:4619960003

估价报告出具日期:二〇一九年十二月十九日

致估价委托人函

汇房估字(2019)第028号

海南省三亚市城郊人民法院:

受贵院委托,我对刘晋坤(曾用名刘赞)名下位于澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区7号地块(四季春城东海轩)4号住宅楼1单元206房的房地产价值进行评估,为贵院办理宋孟凡与刘晋坤民间借贷纠纷执行案件提供价值参考依据。

经过采用比较法进行评估,确定估价对象在价值时点为2019年11月15日的房地产市场价值为人民币569917元,大写人民币伍拾陆万玖仟玖佰壹拾柒元整,平均单价为6538元/平方米。

特别提示:

1、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,不考虑办理产权过户产生的费用以及其他可能发生的额外税费,也不考虑估价对象租赁权等他项权、房地产代为处置及司法查封等因素对估价对象价值的影响。

2、根据估价委托人提供的《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》[查询编号:46902720190917150001]的内容,估价对象产权证号为琼(2017)澄迈县不动产权第0005573号。但估价委托人未能提供该产权证书。提请报告使用者关注此事项。

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

二〇一九年十二月十九日



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	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	31

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:

周志民 注册号: 4619960003

签名:



曾德付 注册号: 4620040022



估价假设和限制条件

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

本次估价的值标准采用一般公开市场标准，不考虑特殊需要或交易条件限制等因素影响，此外，无其他特别背离事实情况假设。

4、不相一致假设

根据估价委托人提供的《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》[查询编号：46902720190917150001]的内容，估价对象为位于澄迈县金江镇金马大道西侧宝信小区 7 号地块 4 号住宅楼 1 单元 206 房。根据现场实地查勘，估价对象为位于澄迈县金江镇金马大道西侧四季春城东海轩 4 号住宅楼 1 单元 206 房，小区登记名称与实际名称不一致。因此，本次估价假设估价对象产权登记信息中标明的对象与现场实地查勘的标的为同一标的，若与实际不符，应对估价对象进行重估。

5、依据不足假设

5.1、根据现场实地查勘了解，估价对象房屋已对外出租。但估价委托人未能提供相关的《房屋租赁合同》等资料，估价人员对估价对象具体的租赁情

况（租赁期限，租金水平等）不了解，因此，本估价报告不考虑租赁权对估价对象价值的影响。

5.2、根据估价委托人提供的《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》[查询编号：46902720190917150001]的内容，估价对象产权证号为琼（2017）澄迈县不动产权第0005573号，但估价委托人未能提供该产权证书，本次估价假设估价对象已办理房屋所有权证或不动产权证。

二、需要特别说明的事项

1、本估价报告中估价对象的用途、建筑面积等数据信息是根据估价委托人提供的《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》[查询编号：46902720190917150001]的内容确定；

2、本估价报告结果中单价的计价面积为建筑面积，估价结果包含房产及相应分摊的土地使用权价值；

3、估价人员对估价对象的现场勘查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；

4、根据估价委托人提供的《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》[查询编号：46902720190917150001]的内容，估价对象产权证号为琼（2017）澄迈县不动产权第0005573号。但估价委托人未能提供该产权证书。提请报告使用者关注此事项。

5、估价委托人提供的《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》[查询编号：46902720190917150001]中不动产登记的产权人为刘赞，根据海南省三亚市城郊人民法院《执行裁定书》[(2018)琼0271执2273号]的内容，被执行人刘晋坤曾用名刘赞，故本估价报告依此确定估价对象房屋所有权属于被执行人。

6、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缴纳义务分别纳税，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、本估价报告不考虑产权人存在的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，不考虑办理产权过户产生的费用以及其他可能发生的额外税费，也不考虑估价对象租赁权等他项权、房地产代为处置及司法查封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 15 日，自本估价报告出具之日起，有效期为壹年，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的产权登记状况和实体状况等相关情况、数据发生变化，并对估价对象价值产生影响时，估价结果应做相应调整；

3、本估价报告专为海南省三亚市城郊人民法院办理宋孟凡与刘晋坤民间借贷纠纷执行案件提供价值参考依据，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：海南省三亚市城郊人民法院

地址：三亚市吉阳区榆亚路 669 号

电话：88865831

邮编：572100

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：为海南省三亚市城郊人民法院办理宋孟凡与刘晋坤民间借贷纠纷执行案确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象所处的地理位置

估价对象所在的宝信小区 7 号地块（现小区名称：四季春城东海轩，以下

简称东海轩)位于澄迈县金江镇金马大道西侧。东海轩小区四至为:东至金马大道,南至金马四横西路,西至澄迈县人民法院等单位用地,北至道路。处于澄迈县金江镇北侧新城区的中心位置,交通较便利,基础设施比较完善,地理位置优越。

2、估价对象的用途及规模状况

估价对象所在的东海轩小区由 1 栋会所、8 栋 12-17 层住宅楼及临街商铺组成。东海轩第 4 栋住宅楼为地上 17 层,地下 1 层,共 2 个单元,每单元 2 梯 5 户。估价对象位于第 4 栋 1 单元 206 房,面积 87.17 平方米,设计及实际用途均为住宅。

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《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》[查询编号:46902720190917150001]的内容,估价对象的房屋权利人为刘赞,产权证号为琼(2017)澄迈县不动产权第 0005573 号。但估价委托人未能提供该产权证书。

3.2、土地使用权状况

估价委托人未能提供不动产权证书或分户的土地使用权证,根据房地合一原则,估价对象所分摊的土地使用权与房屋所有权同属于刘赞。

3.3、他项权状况

3.3.1、抵押权

根据估价委托人提供的《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》[查询编号:46902720190917150001]的内容,截止 2019 年 9 月 17 日,估价对象未设定抵押权。

3.3.2、租赁权

根据现场勘察了解,估价对象已设定租赁权。但估价委托人无法提供相关的《房屋租赁合同》等资料,估价人员对估价对象具体的租赁情况(租赁期限,租金水平等)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,约于 2012 年建成,户内为普通装修房。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，内墙面、天棚均为乳胶漆；</p> <p>房：地面为60*60地砖，内墙面、天棚均为乳胶漆；</p> <p>厨房：地面为80*80地砖，内墙面贴墙砖或涂料，天棚为木夹板吊顶，设整体橱柜、吊柜；</p> <p>卫生间：地面为30*30地砖；内墙面贴墙砖齐顶；天棚为木夹板吊顶，设洗漱台、坐厕；</p> <p>阳台：开放式阳台，铁质栏杆，地面为小方砖，内墙面为墙砖，天棚为涂料。</p> <p>窗：铝合金玻璃窗；</p> <p>门：入户门为套装防盗门，阳台为落地铝合金玻璃推拉门，内门为木门；</p> <p>水：暗管，PVC落水管；</p> <p>电：暗线，普通照明装置。</p>
所在建筑物公共部分	<p>外墙：1~2层贴墙砖，上为外墙防水涂料；</p> <p>公共走道、电梯间：地面为地砖；墙面、天棚均为涂料；</p> <p>电梯：4栋每单元设两部海力格牌电梯；</p> <p>楼梯：设一个安全疏散楼梯；地面为水泥砂浆；墙面、天棚均为仿瓷涂料；铁质栏杆扶手；</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：每层均设有三个消火栓箱。</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，表象未发现估价对象存在明显工程质量问题，处于正常使用状态，整体维护保养状况一般，具体状况描述如下：

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
<p>地基基础：具备承载能力，未发现不均匀沉降</p> <p>承重构件：表象完好坚固</p> <p>非承重墙：表象墙体完好</p> <p>屋面：未发现不渗漏，排水设施畅通，表象面层基本完好</p> <p>楼地面：表象面层完好</p>	<p>门窗：门窗整体开关灵活、完好</p> <p>外墙：墙体面层完好</p> <p>内墙：面层材料完好，装饰材料均完整牢固</p> <p>天棚：面层基本完好，无脱落，无变形，吊顶局部有污迹</p> <p>地面：面层完整，无开裂、起鼓现象</p>	<p>水卫：上下水管道畅通；卫生器具完好，开关灵活，无缺损；</p> <p>电照：公共照明装置完好，户内照明灯具开关灵活，无缺损，整体完好</p> <p>供水供电设施：可正常使用</p> <p>消防设施：消防备件基本完整</p> <p>电梯：可正常使用</p>

五、价值时点：2019年11月15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其他项权及司法查封、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值(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2009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、《海南省三亚市城郊人民法院委托书》[(2018)琼0271执2273号]；

2.2、海南省三亚市城郊人民法院《执行裁定书》[(2018)琼0271执2273号]复印件；

2.3、海南省三亚市城郊人民法院《民事判决书》[(2018)琼0271民初17号]复印件；

2.4、澄迈县不动产登记中心出具的《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》[查询编号：46902720190917150001]。

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当地房屋交易资料。

九、估价方法

本次估价采用比较法对估价对象进行评估。

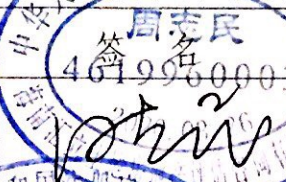

比较法——选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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15日的房地产总价值为人民币569917元，大写人民币伍拾陆万玖仟玖佰壹拾柒元整，平均单价为6538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
周志民	4619960003		2019年12月19日
曾德付	4620040022		2019年12月19日

十二、实地查勘期：2019年10月26日及2019年11月15日。

十三、估价作业期：2019年11月15日至2019年12月19日。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇一九年十二月十九日





估价对象地理位置示意图