

防伪码:20191210469530



# 房地产估价报告

汇房估字(2019)第029号

估价项目名称:海南省第二中级人民法院因办理海南润泰欣茂小额贷款有限公司与陈良苗借款纠纷案所涉及的位于临高县临城镇碧桂园金沙滩椰林湾苑区三街22栋20号房(现场编号为三街20号房)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:二〇一九年十二月九日

## 致估价委托人函

汇房估字(2019)第 029 号

海南省第二中级人民法院:

受贵院委托,我对位于临高县临城镇碧桂园金沙湾椰林湾苑区三街 22 栋 20 号房(现场编号为三街 20 号房)的房地产价值进行了评估,为海南省第二中级人民法院办理海南润泰欣茂小额贷款有限公司与陈良苗借款纠纷案确定财产处置参考价提供参考依据。

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 20 日的房地产价值为人民币 2440892 元,大写人民币贰佰肆拾肆万零捌佰玖拾贰元整,单价 19065 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、租赁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,也不考虑产权人可能存在的其他债权债务关系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

二〇一九年十二月九日



# 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 -----	32

## 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:

龙 影          注册号: 4620030008



曾德付          注册号: 4620040022



## 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；

1.6、估价人员现场查勘时间为 2019 年 11 月 20 日，本估价报告假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与现场查勘日的状况相同。

#### 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

3.1、根据估价委托人提供的《不动产登记证明》[琼（2018）临高县不动产证明第 0000893 号]的内容，估价对象已于 2018 年 2 月 5 日办理抵押登记，权利人为海南润泰欣茂小额贷款有限公司，义务人为陈良苗，抵押方式为一般抵押，担保债权的数额为 95 万元，债务履行期限为 2018 年 1 月 29 日至 2019 年 1 月 28 日。

根据本次估价目的，本次估价不考虑抵押情况对估价对象市场价值造成的影响。

3.2、根据估价委托人提供的《执行裁定书》[(2019)琼 97 执 246 号]的内容，估价对象已被海南省第二中级人民法院查封。

根据本次估价目的，本次估价不考虑司法查封情况对估价对象的市场价值造成的影响。

#### 4、不相一致假设

根据估价委托人提供的《不动产权证书》[琼(2017)临高县不动产权第0002607号]的内容,估价对象坐落在临高县临城镇碧桂园金沙湾椰林湾苑区三街22栋20号房;根据实地查勘,估价对象现场编号为三街20号房。估价对象产权资料标明的地址与实地查勘的标注有差异。

根据估价委托人提供的资料及实地查勘了解后,估价人员认为应该是同一标的,本次估价假设委托书所委托的估价对象与实地查勘的标的为同一标的。

#### 5、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项,故本估价报告无此事项假设。

## 二、需要特别说明的事项

1、估价对象的建筑面积为估价委托人提供的《不动产权证书》[琼(2017)临高县不动产权第0002607号]中载明的建筑面积;

2、本估价报告中所依据的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;

3、本估价报告结果中单价的计价面积为建筑面积;

4、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;

5、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、根据估价目的,本估价报告不考虑产权人可能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，不考虑抵押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 20 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海南润泰欣茂小额贷款有限公司与陈良苗借款纠纷案确定财产处置参考价提供参考依据，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、房地产估价资质：贰级

资格证书号：(2015)琼建审房估证字第 2014 号

资格证书获得时间：2006 年 9 月 26 日

资格证书有效期：2018 年 6 月 22 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海南润泰欣茂小额贷款有限公司与陈良苗借款纠纷案确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象概况

#### 1、估价对象所处的地理位置

估价对象所在的椰林湾苑区处于临高县龙波湾国际滨海旅游度假区的碧桂园金沙湾，整个项目北临大海，南距金澜大道约 2000 米，东临龙波湾大道，是集海景五星级酒店、度假、旅游于一体的大型社区，由分布于碧海大道两侧



的多个组团组成。

估价对象位于其中的椰林湾组团，该组团东至空地，距龙波湾大道约 1200 米；南临项目规划道路，距金澜大道约 2600 米；西临项目规划道路；北临碧海大道，距大海约 300 米。所在区域基础设施完备，社会服务配套设施尚未完善，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

碧桂园金沙湾项目占地约 390 亩，总建筑面积约 16 万平方米，是集休闲、度假、旅游为一体的大型社区，现状由天琴湾、碧海湾、椰林湾、悠澜湾、浪琴湾、浅水湾、棕榈湾、海蓝天、海泉湾和商业综合区等多个组团组成，每个组团均由多层或高层洋房及别墅群构成。

估价对象所在的椰林湾苑区占地面积为 46622.68 平方米，由 7 幢 18 层高的公寓楼、8 幢 2 层高的双拼别墅和 22 幢 2 层高的四联排别墅组成。估价对象为位于三街的 20 号别墅，为四联排别墅之一，建筑面积为 128.03 平方米，设计用途为住宅，目前处于闲置未使用状态。具体平面布局为：

第一层：一厅一厨一卫一院落

第二层：二套房（每套一房一卫）二阳台

## 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《不动产权证书》[琼（2017）临高县不动产权第 0002607 号]中的内容，估价对象权利人为陈良苗，共有情况为单独所有，不动产单元号为 469028100006GB0025F00150005，权利性质为市场化商品房，用途为住宅。

### 3.2、土地使用权状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》[琼（2017）临高县不动产权第 0002607 号]中的内容，估价对象所在小区占用宗地的土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，共有宗地面积为 46622.68 平方米，土地使用权年限至 2083 年 7 月 30 日止，至价值时点土地尚可使用年限约为 64 年。

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）》的内容，估价对象独用土地面积为 216.21 平方米，分摊土地面积为 29.51 平方米，估价对象独用及所分摊的土地使用权同属于房屋所有权人陈良苗。

### 3.3、他项权状况

#### 3.3.1、抵押权

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》[琼(2018)临高县不动产证明第 0000893 号]的内容,估价对象已于 2018 年 2 月 5 日办理抵押登记,权利人为海南润泰欣茂小额贷款有限公司,义务人为陈良苗,抵押方式为一般抵押,担保债权的数额为 95 万元,债务履行期限为 2018 年 1 月 29 日至 2019 年 1 月 28 日。

#### 3.3.2、租赁权

根据实地查勘了解,估价对象处于闲置未使用状态。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,建筑朝向为东西朝向,坡屋顶,外墙面贴墙砖或金刚砂喷涂,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	第一层：一厅一厨一卫一院落 厅：地面为地砖；墙面为乳胶漆；天棚为木夹板吊顶； 厨：地面为地砖；墙面为乳胶漆；天棚为木夹板吊顶；设整体橱柜及吊柜； 卫：地面为地砖；墙面为墙砖贴面到顶；天棚为木夹板吊顶；设坐厕、洗手台； 院落：局部地面铺地砖；四周装约 50CM 高木栏杆； 门：入户门为木质套装防盗门；内门为木质套装门；厨、卫为木框玻璃门； 窗：塑钢框玻璃窗； 水：暗管，PVC 落水管； 电：暗线，普通照明装置。
	第二层：二套房（每套一房一卫）二阳台 房：地面为 40×40 地砖；墙面为乳胶漆；天棚为木夹板吊顶； 卫：地面为地砖；墙面为墙砖贴面到顶；天棚为木夹板吊顶；设坐厕、洗手台及沐浴房； 阳台：地面为 30×60 地砖；墙面为防水涂料喷涂；塑钢框玻璃栏杆； 门：内门为木质套装门；卫为木框玻璃门；阳台门为塑钢框玻璃推拉门； 窗：塑钢框玻璃窗； 水：暗管，PVC 落水管； 电：暗线，普通照明装置。
所在小区 公共部分	供水：二次供水设施； 供电：备有应急发电设施； 其他：景观水池、儿童游乐场等。

## 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 2014 年底建成，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，防水层完好，排水设施畅通 楼地面：完好	门窗：开关灵活 外墙：墙砖完好无脱落，涂料清洁完好 内墙、天棚：面层材料完好 地面：面层材料完好	水卫：上下水管道畅通，器具开关完好 电照：线路完整，照明装置完好，个别灯具未安装 供电、供水设施：可正常使用

**五、价值时点：**2019 年 11 月 20 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 33 号];

2.2、《不动产权证书》[琼(2017)临高县不动产权第 0002607 号]复印件;

2.3、《不动产登记证明》[琼(2018)临高县不动产证明第 0000893 号]复印件;

2.4、《房地产买卖合同》复印件;

2.5、《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》;

2.6、《抵押权登记信息》;

2.7、《查封登记信息》;

2.8、海南省第二中级人民法院《执行裁定书》[(2019)琼97执246号]复印件;

2.9、海南润泰欣茂小额贷款有限公司《申请书》。

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20日的房地产价值为人民币2440892元，大写人民币贰佰肆拾肆万零捌佰玖拾贰元整，单价19065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		2019年12月9日
曾德付	4620040022		2019年12月9日

十二、实地查勘期：2019年11月20日至2019年11月20日。

十三、估价作业期：2019年11月20日至2019年12月9日。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇一九年十二月九日



估价对象地理位置示意图



估价对象所临的小区道路



估价对象外观



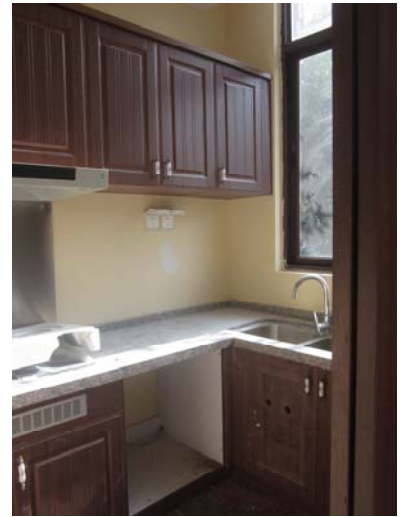
估价对象院落



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



估价对象内部状况



估价对象内部楼梯