

防伪码:20190627390230



# 房地产司法鉴定报告

汇房估字(2019)第014号

估价项目名称:海南省三亚市城郊人民法院因办理民间借贷纠纷  
执行案件所涉及的位于海南省保亭县城区团结北  
路西侧广东街二期2幢1611号房的房地产价值评  
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: 龙影 注册号: 4620030008

姓名: 杜霞 注册号: 4619970025

估价报告出具日期: 二〇一九年六月二十七日

## 致估价委托人函

汇房估字(2019)第014号

海南省三亚市城郊人民法院:

受贵院委托,我对陈建科名下位于海南省保亭县城区团结北路西侧广东街二期2幢1611号房的房地产价值进行评估,为贵院办理彭庆生与陈建科民间借贷纠纷执行案件提供价值参考依据。

经过采用比较法评估,确定估价对象房地产在价值时点为2019年6月6日的房地产价值为人民币319122元,大写人民币叁拾壹万玖仟壹佰贰拾贰元整,平均单价为8944元/平方米。

**特别提示:**

本估价报告只对估价对象在价值时点下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;

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

二〇一九年六月二十七日



# 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	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



杜 霞      注册号: 4619970025





## 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、估价委托方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

由于估价委托人未提供估价对象的相关房屋租赁合同等资料，估价人员对其租赁情况不了解，因此本估价报告假设估价对象在价值时点未设定租赁权。

#### 3、背离事实假设

根据估价委托人提供的《海南省三亚市城郊人民法院执行裁定书》[(2018)琼0271执1255号之一]的内容，估价对象被三亚市城郊人民法院查封。

本次估价未考虑司法查封情况对估价对象的市场价值造成的影响，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陈建科。

## 二、需要特别说明的事项

1、估价对象的建筑面积为《房屋所有权证》[保房权证保房字第 20130426 号]中载明的建筑面积;

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《房屋所有权证》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 6 月 6 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三亚市城郊人民法院办理彭庆生与陈建科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：海南省三亚市城郊人民法院

地址：三亚市吉阳区榆亚路669号

邮编：572000

### 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：2017460021

备案日期：2017年11月9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彭庆生与陈建科民间借贷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“广东街二期”小区分别处于海南省保亭黎族苗族自治县保城镇团结北路的東西两侧，其中1、4幢位于道路东侧，2、3幢位于道路西侧。估价对象所在的2幢东临团结北路，南距沿河北路约320米，西距凤凰



路约 450 米，北距龙泉巷约 100 米，距迎宾路约 300 米。估价对象所在建筑具体的用地四至：东至团结北路，南至广东街一期用地，西至原小区会所，北至 3 幢（商业建筑）。该区域处于保城镇中心区域，地理位置优越，交通便利。

## 2、估价对象的规模及用途状况

估价对象所在的“广东街二期”属于广东街项目的组成部分，项目建筑总体分布在团结北路东西两侧，道路东侧是二期的 1、4 幢，道路西侧是 2、3 幢。3 幢为一座三层高的纯商业性建筑物，估价对象所在的 2 幢自成一个半开放式住宅小区，楼高 19 层，其中第 1-2 层为商铺，第 3-19 层为住宅，内走廊布局，标准层每层 17 户。小区配套零星绿化树、休闲场地、健身器材及地面停车位。

估价对象为位于第 16 层的 1611 号房，建筑面积为 35.68 平方米，其中套内建筑面积 25.97 平方米，分摊公共建筑面积 9.71 平方米，内部平面布局为一房一厨一卫一阳台，设计用途为商住，实际用途为住宅。

## 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《房屋所有权证》[保房权证保房字第 20130426 号]的内容，估价对象的房屋所有权属于陈建科，共有情况为单独所有，房屋建筑面积为 35.68 平方米，其中套内建筑面积 25.97 平方米，于 2013 年 2 月 25 日办理了房屋所有权登记。

### 3.2、土地使用权状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[保房权证保房字第 20130426 号]的附记内容，估价对象所在住宅楼的土地使用年限自 2004 年 8 月 30 日至 2074 年 8 月 30 日止。

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，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陈建科。

### 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

根据现场查勘的情况，估价对象已对外出租做住宅使用，但估价委托人未提供相关房屋租赁合同等资料，估价人员对其具体租赁情况不了解。

### 4、估价对象的建筑结构及装修标准

根据估价人员现场实地查勘和调查了解，估价对象所在建筑物为钢混结构，主体朝向为东西朝向，估价对象位于建筑物的东侧，朝向东北，外墙为小条砖贴面。内部装修状况具体分列如下：

装修标准状况表

表-1

项 目	装修状况
自用部分	房：地面为 60×60 地砖；墙面为乳胶漆；天棚为乳胶漆，贴石膏装饰线条； 厨房：地面为 30×30 地砖；墙面为瓷片贴面到顶；天棚为塑料扣板吊顶；设普通橱柜、吊柜； 卫生间：地面为 30×30 地砖；墙面为瓷片贴面到顶；天棚为塑料扣板吊顶；设洗手池、坐厕； 阳台：地面为 30×30 地砖；墙面为小条砖贴面；天棚为涂料；约 1.2 米高铁栏杆； 门：入户为普通防盗门；内门为铝塑框玻璃推拉门； 窗：塑料框玻璃推拉窗； 水：暗管；PVC 落水管； 电：暗线，普通照明灯具。
所在建筑物公共部分	门厅：地面为 80×80 地砖；墙面为瓷片贴面到顶；天棚为木夹板吊顶；不锈钢防盗门； 公共过道：地面为 60×60 地砖；墙面为乳胶漆；天棚为木夹板吊顶； 公共楼梯：地面为水泥砂浆；墙面、天棚为仿瓷涂料； 电梯：设两部广日牌电梯； 供水：二次供水设施； 供电：市政供电；应急发电及照明系统； 消防：每层设 4 个消火栓箱；烟感报警系统。

### 5、估价对象工程质量及使用维护状况

根据估价人员现场查勘和调查，估价对象所在建筑物约于 2008 年建成，表象未发现估价对象存在明显工程质量问题，整体维护状况一般，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，基本无不均匀沉降 承重构件：基本完好坚固 非承重墙：墙体基本完好 屋面：不渗漏，防水层、隔热层基本完好，排水设施基本畅通 楼地面：基本完好	门窗：开关基本灵活 外墙装饰：墙砖面层基本完好 内墙：面层基本完好，公共过道墙面有污渍 天棚：吊顶材料基本完好 地面：面层基本完好，稍有磨损	水卫：上下水管道基本畅通，器具开关有损坏 电照：线路基本完整，照明装置有缺损 供电、供水设施：基本可正常使用 消防设施：可正常使用

**五、价值时点：** 2019年6月6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租赁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**

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月修正）；

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司法鉴定委托书》[(2018)三亚城郊法鉴字第490号]；

2.2、《海南省三亚市城郊人民法院执行裁定书》[(2018)琼0271执1255号之一]复印件；

2.3、《房屋所有权证》[保房权证保房字第20130426号]复印件；

2.4、《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》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——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 6 月 6 日的房地产价值为人民币 319122 元，大写人民币叁拾壹万玖仟壹佰贰拾贰元整，平均单价为 8944 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	签名日期
龙影	4620030008	2019年6月27日
杜霞	4619970025	2019年6月27日

十二、实地查勘期：2019年6月6日至2019年6月6日。

十三、估价作业期：2019年6月6日至2019年6月27日。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司  
二〇一九年六月二十七日



估价对象地理位置示意图





估价对象所临的团结北路



估价对象所在建筑物外观



估价对象所在楼层电梯厅



估价对象入户门



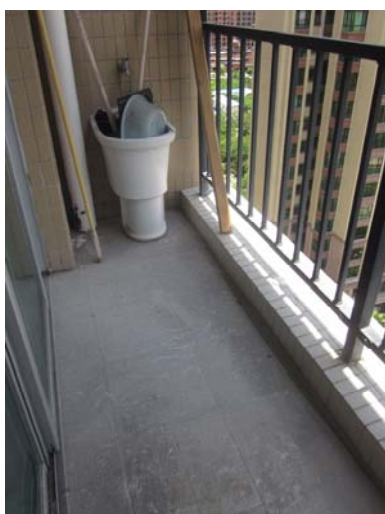
估价对象内部状况



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