

防伪码:20200103481490



# 房地产估价报告

汇房估字(2019)第030号

估价项目名称:海南省第一中级人民法院因办理金融借款合同纠纷执行案件所涉及的位于保亭黎族苗族自治县保城镇保兴路南侧园林巷东侧电信局宿舍楼502房的房地产价值

估价委托人:海南省第一中级人民法院

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:杜霞 注册号:4619970025

估价报告出具日期:二〇一九年十二月三十一日

## 致估价委托人函

汇房估字(2019)第 030 号

海南省第一中级人民法院:

受贵院委托,我对蔡经敏名下位于保亭黎族苗族自治县保城镇保兴路南侧园林巷东侧电信局宿舍楼 502 房的房地产价值进行评估,为贵院办理保亭黎族苗族自治县农村信用合作联社与蔡经敏、文玲金融借款合同纠纷案件确定财产处置参考价提供参考依据。

经过采用成本法、比较法评估,确定估价对象房地产在价值时点为 2019 年 12 月 10 日的房地产价值为人民币 641487 元,大写人民币陆拾肆万壹仟肆佰捌拾柒元整,平均单价为 6616 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,不考虑抵押权等他项权及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。

2、本估价报告评估结果的价值内涵为估价对象的房地产市场价格,包含建筑物及相应分摊的划拨土地使用权价值。

3、本估价报告中测算出的估价对象所应分摊的土地面积及应补交的土地使用权出让金,最终应以土地管理部门核定的为准。

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

二〇一九年十二月三十一日



# 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      | 6            |
| (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      | 12           |
| 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          | 46           |

## 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：

杜霞 估价师 注册号：4619970025

龙影 估价师 注册号：4620030008



## 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，并已缴纳各种相关费用；
- 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 12 月 10 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

2.1、根据估价委托人提供的估价对象《国有土地使用证》[保国用（2004）第 09 号]的内容，估价对象土地使用权类型为国有划拨。按照《海南经济特区土地管理条例》第五十九条规定：划拨土地使用权转让的，由受让方与市、县、自治县人民政府土地行政主管部门补签土地使用权出让合同，补办土地使用权出让手续，并按该宗地经确认的评估价格 40%补交土地使用权出让金。本报告据此规定比例测算的应补交的土地使用权出让金仅供参考，具体应补交数额以土地管理部门核定为准；

2.2、根据估价对象的《房屋所有权证》[保房权证保房字第 1730 号]及估价人员现场查勘，估价对象所在建筑物为一栋五层高的钢混结构房屋，估价对象位于第五层的 502 号房，建筑面积为 96.96 平方米。

经估价人员向保亭县自然资源与规划局咨询了解，划拨用地上建设的住房产权转让时，以所在建筑物占用土地的基底面积为基数，依据该套住房建筑面积占整栋建筑物的比例来计算所应分摊的土地面积。据此测算得出估价对象所应分摊的土地面积为 19.392 平方米。

### 3、背离事实假设

根据估价委托人提供的《海南省保亭黎族苗族自治县人民法院民事裁定书》[(2018)琼 9029 民初 571 号]的内容,估价对象被保亭黎族苗族自治县人民法院查封,限查封价值 20 万元,查封期限两年,自 2018 年 12 月 24 日至 2020 年 12 月 23 日。

本次估价未考虑该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

根据委托人提供的估价对象所在小区占用宗地的《国有土地使用证》[保国用(2004)第 09 号]的内容,土地使用权人为保亭县电信局;根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[房权证保房字第 1730 号]的内容,估价对象房屋所有权人为蔡经敏,为单位集资房,尚未办理分割的分户土地使用权证。根据房地合一原则,本估价报告假设估价对象所应分摊的土地使用权同属于房屋所有权人蔡经敏。

### 5、依据不足假设

根据估价委托人提供的估价对象所在小区占用宗地的《国有土地使用证》[保国用(2004)第 09 号]的内容,土地使用面积为 6920 平方米。因估价委托人未提供整宗地的规划文件资料,本估价报告依据向保亭县自然资源与规划局咨询了解到的信息,结合估价对象的实际状况,按其所在建筑物的层数及建筑物基底占地情况计算得出估价对象所占用宗地的容积率为 5.0,故假设估价对象的容积率为 5.0。

## 二、需要特别说明的事项

1、估价对象建筑面积来源于《房屋所有权证》[房权证保房字第 1730 号]中载明的面积;

2、估价对象所在小区的用地面积来源于《国有土地使用证》[保国用(2004)第 09 号]中载明的面积;估价对象分摊的土地面积是以所在建筑物占用土地的基底面积为基数,依据估价对象建筑面积占整栋建筑物的比例来计算得出,最终以土地管理部门核定的面积为准。若最终确定估价对象所分摊的土地面积与此不同,则估价结果应做相应调整;

3、本估价报告根据《房屋所有权证》[保房权证保房字第 1730 号]的内容及估价人员现场查勘，设定估价对象所在用地的容积率为 5.0。若规划管理部门批准的容积率与此不符，则应对估价结果进行相应调整；

4、根据估价委托人提供的估价对象所在小区占用宗地的《国有土地使用证》[保国用(2004)第 09 号]的内容，土地使用面积为 6920 平方米，估价对象分摊其中的 19.392 平方米。本估价报告中，在对估价对象所分摊的土地进行区域因素、个别因素分析及测算时，将估价对象所在整宗地作为一个整体来考虑，由此测算得出平均单价作为估价对象的土地单价；

5、本估价报告结果中房地产单价的计价面积为建筑面积，土地单价的计价面积为土地面积；

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、本估价报告中所依据的法律文件、产权证件等与鉴定相关资料由估价委托人提供，其真实性由估价委托人负责，鉴定人员仅对相关资料进行了相应的复核，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。

### 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 12 月 10 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一中级人民法院办理保亭黎族苗族自治县农村信用合作联社与蔡经敏、文玲金融借款合同纠纷案件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，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：海南省第一中级人民法院

地址：海口市白驹大道 8 号

电话：65308310

邮编：571126

### 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：为海南省第一中级人民法院办理金融借款合同纠纷案件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

估价对象所在的保亭电信局宿舍楼位于保亭黎族苗族自治县保城镇保兴中路南侧、园林巷东侧，处于园林巷道路的尽头，东距文明南路约 80 米，北

距保兴中路约 220 米。所在小区具体用地四至为：东、南至未开发空地，西至保亭思源实验学校（原县第二中学），北至低洼水塘。所在区域属于什玲河南岸，地势较高，为保城镇老城区的边缘地带，基础设施基本完备，社会服务配套设施基本完善，交通较便利，地理位置比较优越。

## 2、估价对象的规模及用途状况

经估价人员现场勘查，估价对象所在的电信局宿舍楼为板式建筑，楼高五层，为钢混结构房屋，现状与邮电局 5、6 号两栋三层高的宿舍楼共同组成一个小区。小区占用土地面积为 6920 平方米。

电信局宿舍楼分设两个单元，每单元一梯两户。估价对象为位于第一单元第五层的 502 房，建筑面积为 96.96 平方米（其中套内面积为 86.47 平方米，共有分摊面积为 10.49 平方米），分摊的土地使用权面积为 19.392 平方米。内部平面布局为三房二厅一厨一卫二阳台，设计与实际用途均为住宅，目前处于正常使用状态。

## 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《房屋所有权证》[保房权证保房字第 1730 号]的内容，房屋所有权人为蔡经敏，产别为私有房产，所有权来源为集资售房，登记时间为 2002 年 9 月 23 日。

### 3.2、土地使用权状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[保国用（2004）第 09 号]的内容，估价对象所在小区占用宗地的土地使用者为保亭县电信局，发证时间为 2004 年 1 月 8 日，地号为 17-1，地类用途为住宅，使用权类型为国有划拨，没有批准使用期限，使用权面积为 6920 平方米。

估价对象尚未办理分割的分户《国有土地使用证》，根据房地合一原则，本估价报告假设估价对象所应分摊的土地使用权同属于房屋所有权人蔡经敏。

### 3.3、他项权状况

#### 3.3.1、抵押权

估价委托人未提供关于估价对象的抵押担保资料，估价人员对估价对象是否设定抵押权不了解。

#### 3.3.2、租赁权

根据估价委托人提供的资料及实地查勘了解，估价对象未设定租赁权。

#### 4、估价对象的建筑结构及装修标准

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场查勘和调查，估价对象建筑结构为钢混结构，南北朝向，外墙为马赛克，具体装修状况分列如下：

估价对象装修标准状况表

表-1

| 项 目       | 装修状况  |
|-----------|---|
| 自用部分      | 厅：地面为 60×60 地砖；墙面为 1.2 米高瓷片贴面上为仿瓷涂料；天棚为仿瓷涂料；<br>房：地面为 50×50 地砖；墙面为 1.3 米高瓷片贴面上为仿瓷涂料；天棚为仿瓷涂料；<br>厨：地面为地砖；墙面为瓷片贴面到顶；天棚为仿瓷涂料；设简易灶台；<br>卫：地面为 30×30 地砖；墙面为瓷片贴面到顶；天棚为仿瓷涂料；设蹲厕；<br>阳台：地面为 20×20 地砖；砖砌栏板贴瓷片，上装方钢防盗网；北侧阳台设一洗手池；<br>门：入户门为普通防盗门；内门为木板门；卫生间门为铝合金框玻璃门；<br>窗：铝合金框玻璃推拉窗，外装方钢防盗网；<br>水：部分明管、部分暗管铺装；PVC 落水管；<br>电：明线铺装，普通照明灯具。 |
| 所在建筑物公共部分 | 公共楼梯：地面为水泥砂浆贴马赛克防滑带；墙面、天棚为一般涂料；砖砌栏板；<br>供、排水：二次供水设施；PVC 落水管，明管铺设；<br>供电：市政供电，明线。  |

#### 5、估价对象工程质量及使用维护状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘了解，估价对象房屋建造时间约为 2000 年。表象未发现估价对象存在明显工程质量问题，整体维护状况较差，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：基本具备承载能力，未发现不均匀沉降<br>承重构件：表象基本完好坚固<br>非承重墙：墙体有裂缝，渗水现象<br>屋面：局部有渗漏，防水层有破损，排水设施基本畅通<br>楼地面：结构层表象基本完好，局部有起砂现象 | 门窗：开关基本灵活，防盗网有锈蚀现象<br>外墙：面层材料基本完好，局部有污渍<br>内墙：面层材料有起鼓、脱落及发霉现象<br>天棚：面层材料有渗水、霉变现象<br>地面：面层材料基本完好，楼梯面层有磨损 | 水卫：上下水管道基本畅通，器具开关有老化损坏现象<br>电照：明线铺设，有乱搭接现象，照明装置有损坏及缺失现象<br>供电、供水设施：基本可正常使用 |

五、价值时点： 2019 年 12 月 10 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、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划拨土地使用权价值)，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、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中华人民共和国住房和城乡建设部于2010年12月24日共同发布并自2012年01月01日实施的国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]；

1.2.2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

1.2.3、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

1.2.4、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会于2017年11月1日共同发布的国家标准《土地利用现状分类》[GB/T21010-2017]；

1.2.5、海南省国土资源厅（现为海南省自然资源和规划厅）于2018年3月26日的《关于发布保亭县城镇土地定级及基准地价成果的公告》[公告(2018)6号]；

1.2.6、保亭黎族苗族自治县人民政府于2018年2月颁布实施的《保亭黎族苗族自治县城镇土地定级及基准地价评估技术报告》。

## 2、由估价委托人提供的资料

2.1、《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》[(2019)琼96委190-2号]；

2.2、《房屋所有权证》[保房权证保房字第1730号]复印件；

2.3、《国有土地使用证》[保国用(2004)第09号]复印件；

2.4、保亭黎族苗族自治县自然资源和规划局于2019年12月11日出具的《关于查询不动产权登记信息的复函》复印件；

2.5、海南省保亭黎族苗族自治县人民法院《民事裁定书》[(2018)琼9029民初571号]复印件；

2.6、海南省保亭黎族苗族自治县人民法院《民事判决书》[(2018)琼9029民初571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、估价对象所在地区建筑工程造价资料；
- 3.3、估价人员市场调查得到的房屋交易资料。

## 九、估价方法

本次评估采用成本法和比较法进行评估。

成本法 —— 是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法；

其中土地部分价值采用基准地价系数修正法进行评估，建筑物部分价值采用重置成本结合成新率折旧法进行评估。

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 12 月 10 日的房地产价值为人民币 641487 元，大写人民币陆拾肆万壹仟肆佰捌拾柒元整，平均单价为 6616 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             |
|----|------------|---|------------------|
| 杜霞 | 4619970025 |  | 2019 年 12 月 31 日 |
| 龙影 | 4620030008 |  | 2019 年 12 月 31 日 |

十二、实地查勘期：2019 年 12 月 10 日。

十三、估价作业期：2019 年 12 月 31 日。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇一九年十二月三十一日



估价对象地理位置示意图