



报告书

REPORT

重庆市垫江县人民法院

房地产处置司法评估报告

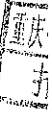
畅客达评报字[2019]194号



重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

CHONGQING CHANGKEDALAND REALESTATE VALUATION AND ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司
地址:重庆市渝中区捍卫路32号7楼 邮编:400013
电话:13883312688 023-63857554 传真:023-63529087



房地产处置司法评估报告

估价报告编号: 畅客达评报字(2019)194号

估价项目名称: 海南省文昌市清澜开发区高隆湾“平海·逸龙湾”22#楼

1008 高档公寓司法处置市场价值评估

估价委托人: 重庆市垫江县人民法院

房地产估价机构: 重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

注册房地产估价师: 王启彬(注册号: 5020000054)

郑发林(注册号: 5020040042)

估价报告出具日期: 二〇一九年十二月三日

敬忠
张嘉佳
张嘉佳

致估价委托人函

重庆市垫江县人民法院：

我公司接受贵院的委托，于2019年11月25日至12月3日对海南省文昌市清澜开发区高隆湾“平海·逸龙湾”22#楼1008高档公寓市场价值进行评估，具体情况如下：

一、估价目的

本次估价目的是为重庆市垫江县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象位于海南省文昌市清澜开发区高隆湾“平海·逸龙湾”22#楼1008，土地取得方式：出让，土地使用权面积：54436.49平方米，土地使用年限开始：2011年2月28日，土地性质：国有土地使用权，建筑物编号：1008，项目名称：平海·逸龙湾，幢名称：22#楼，建筑面积51.77平方米，套内面积40.83平方米，权利人：冯文忠、姜德旭，不动产权证号：08182。

本次估价范围包括房屋建筑物、分摊的土地使用权，不含室内家具家电不可移动的装修及债权债务等。

三、价值时点

二〇一九年十一月二十五日。

四、价值类型

根据估价目的，确定本次估价价值类型为市场价值。

五、估价方法

比较法。

六、估价结果

我们遵循“独立、客观、公正”的原则，在对估价对象进行了实地查勘，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，经资料的认真分析，采用比较法测算估价对象于价值时点的价值为92.31万元（大写：人民币玖拾贰万叁仟壹佰元整）。

币种：人民币

| 估价方法及结果 | | 测算结果 | |
|------------------------------------|---------|----------|----------|
| | | 比较法 | 估价结果 |
| 海南省文昌市清澜开发区高隆湾“平海·逸龙湾”22#楼1008高档公寓 | 总价（万元） | 92.31 | 92.31 |
| | 单价（元/㎡） | 17830.00 | 17830.00 |

以上内容摘自畅客达评报字(2019)194号房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读该估价报告全文，因使用不当造成的后果与本估价机构及估价师无关

重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

法定代表人：



二〇一九年十二月三日

目 录

| | |
|------------------|----|
| ◆ 估价师声明..... | 4 |
| ◆ 估价假设和限制条件..... | 5 |
| ◆ 估价结果报告..... | 8 |
| 一、估价委托人..... | 8 |
| 二、房地产估价机构..... | 8 |
| 三、估价目的..... | 8 |
| 四、估价对象..... | 8 |
| 五、价值时点..... | 10 |
| 六、价值类型..... | 11 |
| 七、估价原则..... | 11 |
| 八、估价依据..... | 12 |
| 九、估价方法..... | 13 |
| 十、估价结果..... | 14 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 15 |
| 十二、实地查勘期..... | 15 |
| 十三、估价作业期..... | 15 |
| ◆ 附 件..... | 16 |

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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. 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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

请在使用、引用本估价报告书以前认真阅读并明确以下内容:

一、一般假设

1. 估价委托人提供了(2019)渝0231执恢263号、(2019)渝垫法委评字第66号《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》原件,估价对象产权信息查询证明复印件,注册房地产估价师未向政府相关部门或单位核实,本次估价假设估价委托人提供的资料均真实、合法、有效、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素予以了关注,在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,假设估价对象不存在房屋安全隐患。

3. 房地产权利人通过合法方式取得建筑物所有权和土地使用权。

4. 估价对象的产权清晰,且无产权纠纷。

5. 本次估价是假设我国现行房地产政策无重大变化,经济稳定发展,不出现不可抗拒因素等条件下进行的,未考虑未来市场风险和短期强制处分等因素对估价结果的影响。

6. 假定人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘之日的状况相同。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项,故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

估价对象处于查封状态,鉴于本次估价目的是为重庆市垫江县人民

法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑查封情况对评估结果的影响。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

1. 估价对象产权信息查询证明等相关资料未记载房屋建成年代，经房地产估价师实地查勘及调查了解，估价对象的房屋建筑年代约为 2011 年左右，本次估价假设估价对象房屋建筑年代为 2011 年，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

2. 经估价人员现场调查估价对象截止 2019 年 12 月 31 日止已欠：物业费 5404.68 元、公摊电费 716.61 元，两项合计 6121.29 元，本次估价结果未考虑估价对象所欠税费、物业费、水电费等，也未考虑估价对象拍卖过程中可能发生的税费对估价结果的影响。

3. 本次评估未考虑估价对象所在省、市政府房地产调控政策对司法处置房地产市场的影响。

六、估价的限制条件

(一)估价报告的用途说明

1. 本报告仅为法院确定财产处置参考价提供参考依据，其他用途均属无效。因使用、引用本报告不当所造成的后果，估价机构不承担任何责任。

2. 本报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分。估价结果报告提供给估价委托人，估价技术报告供估价公司存档和有关管理部门查阅。

(二)估价报告使用人的限制说明

1. 估价报告的使用者为估价委托人，任何未经估价机构或估价委托

人确认的机构和个人，不能因得到估价报告而成为估价报告的使用者。

2. 未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3. 估价机构不承担上述以外的任何单位或个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

(三) 估价报告使用期限限制说明

1. 本报告应用的有效期从出具估价报告日起壹年，即从2019年12月3日至2020年12月2日，本估价机构对逾期报告书不承担任何责任。在应用的有效期内，本估价报告一经涂改、复印、换页，将自动失效，我公司对其产生的后果不承担任何责任。

2. 估价报告的使用，超过估价报告使用期限的，相关责任由估价报告使用者承担。

七、估价结果使用特别提示

(一). 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

(二). 在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；

(三). 委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的估价目的使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(四). 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是估价对象处置成交价的保证。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市垫江县人民法院

司法技术部门联系人：陈玲 74611056

案件承办人：周家平 15223857553

地址：重庆市垫江县桂阳街道桂南大道 276 号

二、房地产估价机构

估价机构：重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

法定代表人：王启彬

住 所：重庆市渝中区捍卫路 32 号 7 楼

统一社会信用代码：915001036733755952

经营范围：可在本市范围内独立从事除基准地价、标定地价、上市公司以外的宗地地价评估和地价咨询（凭资质许可从事经营）；房地产估价（二级）（凭资质许可从事经营）；综合评估 B 级：可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务。『依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动』★★；

资质等级：房地产估价二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-015 号

有效期：2019 年 9 月 12 日-2022 年 9 月 11 日

联系电话：023-63858594

三、估价目的

本次估价目的是为重庆市垫江县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一)本次估价的财产范围

本次估价范围包括房屋建筑物、分摊的土地使用权，不含室内家具家电不可移动的装修及债权债务等。

(二)估价对象建筑物状况

估价对象所在“平海·逸龙湾”22#楼约建成于2011年，钢筋混凝土结构，地上24层、地下1层，外墙面刷墙面漆，公共通道地砖地面、墙面刷白、石膏板吊顶。

估价对象位于22#楼1008号房，单间配套，建筑面积51.77平方米，套内面积40.83平方米，层高约3米，朝东南，室内装修为：楼地面：地砖地面；墙面：餐厅、卧室刷涂料，厨房、卫生间为墙面砖；顶棚：厨房、卫生间吊顶；入户防盗门、室内与阳台为玻璃推拉门。采光、通风好，维护较好，现场查勘时自用，约八成新。

(三)估价对象土地状况

估价对象土地取得方式：出让，土地使用权面积：54436.49平方米，土地使用年限开始：2011年2月28日，土地性质：国有土地使用权，宗地东临逸龙东路、南临诗和远方路、西临逸龙西路、北临高隆路，土地形状较规则，地势平坦，地质状况良好，未见明显下沉，开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、红线内“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及场地平整）。

(四)估价对象权益状况

权属状况：根据估价对象不动产信息查询证明记载，权利人：冯文忠、姜德旭，不动产权证号：08182。

抵押情况：不详。

查封情况：已被查封。

占用情况：自用。

(五) 估价对象的区位条件

1. 位置条件

估价对象所在小区为“平海·逸龙湾”，东临逸龙东路、南临诗和远方路、西临逸龙西路、北临高隆路，位置条件较好。

2. 交通条件

估价对象所在小区周边有逸龙东路、诗和远方路、逸龙西路、高隆路等城市道路，道路级别较高，道路交通体系较完善；距文昌市政府约3公里，距文昌高铁站约15公里，估价对象所在小区有公交专线、停车方便，交通条件较好。

3. 基础设施条件

区域内已实现通路、供水、排水、通电、通讯、通气等，水电讯保证度达95%以上，基础设施完备。

4. 公共配套设施

周边有成龙幼儿园、小星星幼儿园、清澜第二小学、文昌市第三中学、高隆湾社区卫生服务站、文昌市清澜镇海安中西诊所、农业银行、工商银行、交通银行等，公共配套设施齐全。

5. 环境条件

估价对象小区绿化好，环境较好，所在区域为住宅聚集区，周边汇聚了中南海景花园、晋唐海湾、白金海岸等居住小区，建筑物成新度较高，附近有逸龙湾栈桥，清澜半岛、南国威尼斯戴斯大酒店、椰子大观园，区域内无重大污染，自然环境好，治安环境好，人文环境好，环境质量综合评价好。

五、价值时点

根据委托书及现场勘查日期，本次估价的价值时点为2019年11月25日。

六、价值类型

通过对估价目的和估价对象自身状态的分析，本次估价确定估价结果的价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

在本次估价中，估价机构严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循房地产估价原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体遵循如下估价原则：

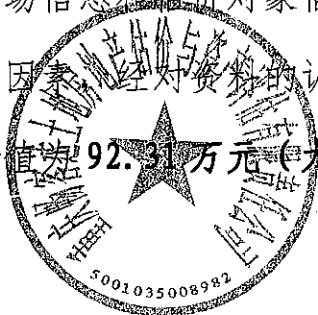
1. 独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格，所谓依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属

查勘，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，经对资料的认真分析，采用比较法测算估价对象于价值时点的价值为92.31万元（大写：人民币玖拾贰万叁仟壹佰元整）。



币种：人民币

| 估价对象及结果 | 估价方法及结果 | 测算结果 | 估价结果 |
|------------------------------------|-----------------------|----------|----------|
| | | 比较法 | |
| 海南省文昌市清澜开发区高隆湾“平海·逸龙湾”22#楼1008高档公寓 | 总价（万元） | 92.31 | 92.31 |
| | 单价（元/m ² ） | 17830.00 | 17830.00 |

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|------------|
| 王启彬 | 5020000054 | 王启彬 | 2019年12月3日 |
| 郑发林 | 5020040042 | 郑发林 | 2019年12月3日 |

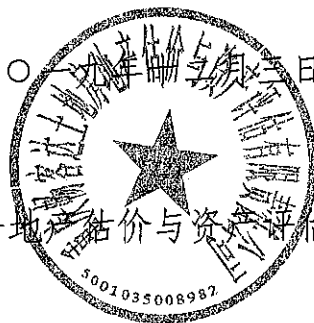
十二、实地查勘期

本次估价的实地勘查日期为2019年11月25日。

十三、估价作业期

二〇一九年十一月二十五日至二〇一九年十二月三日。

重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司



法定代表人：

王启彬

二〇一九年十二月三日