

防伪码:20200114486800



# 房地产估价报告

汇房估字(2020)第001号

估价项目名称:海口市秀英区人民法院因办理黄亲林与陈景忠民间借贷纠纷执行案所涉及的担保人陈栋濠名下位于海南省澄迈县老城经济开发区南二环路“孟乐新城”项目(现名称为御景名都)E栋1单元9层903房的房地产价值评估

估价委托人:海口市秀英区人民法院

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:二〇二〇年一月十四日

# 致估价委托人函

汇房估字(2020)第001号

海口市秀英区人民法院:

受贵院委托,我对陈栋濠名下位于海南省澄迈县老城经济开发区南二环路“孟乐新城”项目(现名称为御泉名都)E栋1单元第9层903号房的房地产价值进行了评估,为贵院办理黄亲林与陈景忠民间借贷纠纷执行案件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12月30日的房地产价值为人民币668033元,大写人民币陆拾陆万捌仟零叁拾叁元整,单价8612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,不考虑办理产权证产生的费用以及其他可能发生的额外税费,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

二〇二〇年一月十四日



# 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 -----	10
	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 -----	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:

曾德付 注册号: 4620040022

签名:



龙影 注册号: 4620030008



## 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12月30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

估价对象尚未办理《房屋所有权证》，本估价报告中的建筑面积来源于估价委托人提供的由澄迈县不动产登记中心于2019年11月21日出具的《海口市秀英区人民法院查询的3人在澄迈县房产信息表》中标明的房屋面积。

#### 3、背离事实假设

根据估价委托人提供的《海南省海口市秀英区人民法院执行裁定书》[(2019)琼0105执恢172号之一]及《海口市秀英区人民法院查询的3人在澄迈县房产信息表》的内容，估价对象已被查封，查封期限自2019年9月6日至2022年9月5日。

本次估价未考虑司法查封情况对估价对象的市场价值的影响，敬请本报告使用者注意。

#### 4、不相一致假设

根据估价委托人提供的《海口市秀英区人民法院查询的3人在澄迈县房产信息表》的内容，估价对象房屋住址位于澄迈县老城经济开发区南二环中段道

路北侧地段孟乐新城;根据实地查勘,估价对象所在小区的名称为“御泉名都”。估价对象产权资料标明的小区名称与实地查勘的标注有差异。

本次实地查勘时,估价对象由申请执行人和物业管理人員共同指认,故估价人員认为应该是同一小区,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,若与实际不符,应对估价对象进行重估。

## 5、依据不足假设

估价对象尚未办理《房屋所有权证》,根据估价委托人提供的《海口市秀英区人民法院查询的3人在澄迈县房产信息表》的内容,估价对象买受人为陈栋濠,合同编号为CML000056261,故本估价报告假设估价对象房屋所有权属于陈栋濠;

根据估价委托人提供的资料及实地查勘了解,估价对象为商品住房,尚未办理分割的分户土地使用证。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陈栋濠。

## 二、需要特别说明的事项

1、本估价报告中估价对象的建筑面积来源于估价委托人提供的由澄迈县不动产登记中心于2019年11月21日出具的《海口市秀英区人民法院查询的3人在澄迈县房产信息表》中标明的面积;

2、根据估价委托人提供的估价对象相关资料,估价对象已设定抵押权,抵押权人为中国建设银行海南省分行,抵押期限为2015年12月29日至2035年12月29日;

3、估价对象为商品住房,尚未办理分割的分户土地证和房产权属登记。估价对象房地产的相关信息系根据估价委托人提供的《海口市秀英区人民法院查询的3人在澄迈县房产信息表》等资料的内容确定,最终产权情况以澄迈县不动产登记中心登记为准;

4、本估价报告中所依据的《海口市秀英区人民法院查询的3人在澄迈县房产信息表》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,鉴定人員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、估价人員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物业管理费等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12月30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、本估价报告专为海口市秀英区人民法院办理黄亲林与陈景忠民间借贷纠纷执行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，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：海口市秀英区人民法院

地址：海口市海盛路68号

联系电话：(0898) - 68663113

邮编：570311

### 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：为海口市秀英区人民法院办理黄亲林与陈景忠民间借贷纠纷执行案件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

估价对象所在的御泉名都小区位于澄迈县老城经济开发区南二环路中段北侧，南临南二环路，西距海榆西线(G225国道)约500米，南距G98环岛高速公路约1000米。小区的具体四至为：东至澄迈县人民检察院老城检察室用地、南至南二环路、西至学府花苑用地，北至民宅。所在区域属于老城经济开

发区的建成新区，城市基础设施较完备，社会服务配套设施基本完善，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

估价对象所在的御泉名都小区是一个分期建设的商住小区，正处于竣工收尾阶段，现状未修建围墙，为开放式小区，由6栋高层商住楼组成，楼高均为地上18层，地下1层。每栋楼分设3-4个单元，采用单元门禁式管理。

估价对象所在的第E栋为小区一期建设完成的楼房，楼高为地上18层，其中第1-2层为商业铺面，第3-18层为住宅用房，分设四个单元，每单元每层两梯四户。估价对象为位于第一单元第9层的903房，建筑面积为77.57平方米，平面布局为二房二厅一厨一卫一阳台，设计用途为住宅，目前处于闲置未使用状态。

## 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由澄迈县不动产登记中心于2019年11月21日出具的《海口市秀英区人民法院查询的3人在澄迈县房产信息表》中的内容，估价对象房屋买受人为陈栋濠，合同编号为CML000056261，但尚未办理《房屋所有权证》。本报告据此设定估价对象房屋所有权属于陈栋濠。

### 3.2、土地使用权状况

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陈栋濠。

### 3.3、他项权状况

#### 3.3.1、抵押权

根据估价委托人提供的《海口市秀英区人民法院查询的3人在澄迈县房产信息表》等相关资料，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国建设银行海南省分行，抵押期限为2015年12月29日至2035年12月29日。

#### 3.3.2、租赁权

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，且估价对象处于闲置未使用状态，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，估价对象所在建筑物的建筑结构为钢混结构，整体朝向为东西向。估价对象位于建筑物西侧，主朝向为朝西。外墙面第

1-2层贴仿古石砖，其余为小条砖贴面或防水涂料涂刷，内部为毛坯房。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	户内：地面为水泥砂浆；内墙面为水泥砂浆；天棚为素混凝土楼板； 阳台：地面为水泥砂浆；砖砌栏板上装铁栏杆； 门：入户门为普通防盗门，阳台为铝合金框玻璃推拉门，其他预留门洞； 窗：铝合金框玻璃窗； 其他卫浴、电器等设备尚未配备，预留水电、燃气、门禁、电视等入户接口。
所在建筑物公共部分	电梯厅及公共走道：地面为地砖；墙面为一般涂料；天棚为木夹板吊顶； 公共楼梯：地面为水泥砂浆；墙面、天棚为一般涂料；不锈钢栏杆扶手； 电梯：设两部鑫诺牌电梯； 供水、排水：二次供水设施；PVC管道，明管铺设； 供电：市政供电，备有应急发电设施； 消防：每层设1个消火栓箱。

### 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2017年建成，表象未发现估价对象存在明显工程质量问题，整体维护状况较好，具体状况如下：

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，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，防水层基本完好，排水设施畅通 楼地面：结构层表象完好	门窗：开关灵活 外墙：面层材料完好无脱落 内墙：面层完好 天棚：面层完好 地面：面层完好 公共部分：地砖及水泥砂浆地面完整，墙面、天棚材料完好	水卫：公共管道畅通，户内设施尚未安装 电照：公共照明装置基本完好，户内尚未安装 供电、供水设施：公共水电设施可正常使用，户内尚未安装 消防设施：消火栓箱内配套备件基本完整，可正常使用

**五、价值时点：**2019年12月30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，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过第三次修正，自2020年1月1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2019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、《海口市秀英区人民法院司法鉴定委托书》[(2020)琼0105委1号];

2.2、澄迈县不动产登记中心于2019年11月21日出具的《海口市秀英区人民法院查询的3人在澄迈县房产信息表》;

2.3、《海南省海口市秀英区人民法院执行裁定书》[(2019)琼0105执恢172号之一]。

## 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。

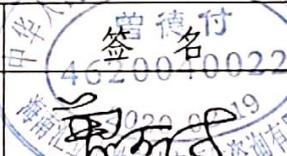
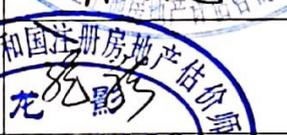
比较法——是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## 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12月30日的房地产价值为人民币668033元，大写人民币陆拾陆万捌仟零叁拾叁元整，单价8612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		2020年1月14日
曾德付	462004002		2020年1月14日

十二、实地查勘期：2019年12月30日至2019年12月30日。

十三、估价作业期：2019年12月30日至2020年1月14日。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年一月十四日

