

致估价委托人函

重庆市沙坪坝区人民法院：

受贵院委托，我们对贵院受理的“张利申请执行陈真真、伍晨怡、伍静借款合同纠纷”一案中所涉及的位于琼海市嘉积镇爱华路紫瑞小区（瑞华小区）B-303 房地产（建筑面积为 86.37 平方米及其分摊的国有建设用地使用权）市场价值进行评估。

1. 估价目的

为估价委托人财产处置提供价值参考而评估房地产的市场价值。

2. 估价对象

估价对象位于琼海市嘉积镇爱华路紫瑞小区（瑞华小区）B-303，权利人为伍钢，房屋用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，建筑面积为 86.37 平方米，土地使用权类型为出让。

3. 价值时点

本次价值时点为 2020 年 4 月 22 日（完成实地查勘之日）。

4. 价值类型

本次评估的是估价对象的市场价值，市场价值是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。

5. 估价方法

比较法。

6. 估价结果

本公司注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价值的各种因素，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2020 年 4 月 22 日的市场价值（含不可拆卸室内装

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

电话：86-23-63783530（行政）/ 67913977（评估）/ 67913691（市场）/ 63783633（招投标）

总部办公地址：重庆市江北区五里店桥北苑 9 号格林空间 4 楼

邮箱地址：cqdalton@126.com 邮编：400020



扫描全能王 创建

修价值,不包含家具家电等可移动物品)如下:

建筑面积: 86.37 平方米

单价: 9500 元/平方米 (以建面计价)

评估价值: 82.05 万元 (大写: 人民币捌拾贰万零伍佰元整);

7. 特别提示

(1)根据琼海金辉物业管理有限公司瑞华小区管理处提供的资料显示,至2020年4月30日,共欠缴公摊水电费及物业费共计人民币2043元,本次评估未考虑该因素对评估价值的影响,请报告使用人注意。

(2)根据海南省三部门联合出台的《关于限制购买多套商品住宅的通知》(琼建房(2017)96号),原始海南本地户口购房限购2套,首付最低30%;省外户口在海南连续缴纳2年至5年的社保或个税可以家庭为单位购买一套,首付不低于70%;通过海南人才引进落户的海南户口,享有海南原始本地居民同等政策待遇,购房可购2套,首付最低30%;居住证+海南社保落户的海南户口购房仍需缴纳2年至5年的个税或社保,只能以家庭为单位购买一套,首付不低于70%。

(3)报告使用人在使用本报告之前需对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!估价的详细结果、过程及有关说明,请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人:

二〇二〇年五月二十日



重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

电话: 86-23-63783530 (行政) / 67913977 (评估) / 67913691 (市场) / 63783633 (招投标)

总部办公地址: 重庆市江北区五里店桥北苑0号楼4楼



扫描全能王 创建

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) 我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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、意见和结论是我们独立、客观、公证的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

(3) 我们对本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

(4) 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(5) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(6) 我公司注册房地产估价师于 2020 年 4 月 22 日对本估价报告中的估价对象的状况进行了实地查勘，并进行了实地查勘记录、拍摄了照片。

(7) 没有相关人对本估价报告提供重要专业帮助。



（二）未定事项假设

估价对象相关资料未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2006 年，仅限本报告使用。

（三）背离事实假设

1. 据委托人提供的由琼海市不动产登记中心出具的“（商品）住宅不动产登记信息核查情况说明”记载，估价对象目前已被查封，根据本次估价目的，本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

2. 据琼海金辉物业管理有限公司瑞华小区管理处提供的资料显示，至 2020 年 4 月 30 日，共欠缴公摊水电费及物业费共计人民币 2043 元，本次评估未考虑该因素对评估价值的影响，请报告使用人注意。

（四）不相一致假设

无

（五）依据不足假设

估价对象已装修，估价委托人和当事人双方未提供任何估价对象装修图纸、合同使用材料名称及型号的明细等资料，本次评估房屋价值是经过实际调查市场上同等装修的房屋价值，并通过修正调整得出的含装修估算价值。若报告使用方和相关当事人有异议，请提交估价对象装修设计图纸、施工合同、使用材料名称及型号的明细等资料，我们保留对估价结果进行相应调整的权利。

（六）估价报告使用限制

1. 本估价报告书得出的价格结论只适用于报告书中特定的估价目的，不得作任何其它用途，如抵押、课税、投资、征收、分割、合并等，若将本报告书用于其它目的，本公司对其产生的后果不承担任何责任。

2. 根据有关法律、法规规定，本估价报告结论有效期为壹年，即从二〇二〇年五月二十日至二〇二一年五月十九日。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准



估价结果报告

一、估价委托人

重庆市沙坪坝区人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构资质

名称：重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：段冰

住所：重庆市渝中区临江路 89 号 14-H#

备案等级：一级

有效期至：2018 年 6 月 20 日 2021 年 6 月 19 月

房地产估价机构备案证书编号：渝房评备字（2018）1-006 号

联系电话：67913977 67127110 67016551

三、估价目的

为估价委托人财产处置提供价值参考而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价范围为位于琼海市嘉积镇爱华路紫瑞小区（瑞华小区）B-303 住宅房地产（建筑面积为 86.37 平方米及其分摊的国有建设用地使用权）。含室内不可拆卸装修价值，不包含房屋内动产、可移动的设备、相应的债权债务等其他财产或者权益。估价对象为合法取得，权属清晰。

（二）估价对象基本状况

估价对象位于琼海市嘉积镇爱华路紫瑞小区（瑞华小区）B-303，权利人为伍钢，房屋

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

电话：86-23-63783530（行政）/ 67913977（评估）/ 67913691（市场）/ 63783633（招投标）

总部办公地址：重庆市江北区五里店桥北苑 9 号格林空间 4 楼

邮箱地址：cqdalton@126.com 邮编：400020

第 5 页



扫描全能王 创建

用途为住宅,房屋结构为钢筋混凝土结构,建筑面积为86.37平方米。

(三) 土地基本状况

- 1、宗地位置:估价对象所在宗地位于琼海市嘉积镇爱华路紫瑞小区(瑞华小区)B-303;
- 2、土地面积:土地使用权面积52.1平方米;
- 3、土地用途:城镇混合住宅用地;
- 4、土地使用权类型及土地批准使用期限:土地使用权类型为出让,土地使用年限至2054年01月12日。
- 5、四至:所在小区西北临道路、西南临琼海市下岗职工再就业中心和工伤康复中心、东南临驻军部队用地、东北临空地,小区总体形状较规则;
- 6、开发程度:土地开发程度达到宗地红线外“六通”(通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气),红线内“六通一平”(通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气、场地平整);
- 7、地形地势:地势较平坦;
- 8、地基(地质):无不良地质现象,地基有足够承载力。

(四) 建筑物基本状况

1、估价对象所在建筑物基本状况

估价对象位于琼海市嘉积镇爱华路紫瑞小区(瑞华小区)B-303,所在楼盘名为“瑞华小区”,建筑结构为钢筋混凝土结构,约修建于2006年,外墙贴墙砖,共6层,设有1处步行楼梯通道,建筑物保养状况较好。

2、估价对象现状

- (1) 建筑面积:86.37平方米;
- (2) 建筑结构:钢筋混凝土结构;
- (3) 内部设施设备:包括给供水、排水、供电、通讯、通气等,设施设备较齐全;
- (4) 用途:住宅;
- (5) 楼层:位于第3层;
- (6) 平面布局:平层结构,房屋布局较合理;
- (7) 通风和采光:较好;



(8) 估价对象装修状况: 入户防盗门, 室内客厅楼地面铺设地砖, 内墙面及顶棚刷乳胶漆; 卧室楼地面铺设地砖, 内墙面及顶棚刷乳胶漆; 厨房及卫生间楼地面铺设地砖, 内墙面贴墙砖至顶, 顶棚扣板吊顶; 室内安装套装木门及塑钢门、窗;

(9) 层高: 标准层高;

(10) 物业管理: 有物业管理。

(五) 权益状况

1、估价对象权属状况

根据估价委托人提供的海房权证海字第 20739 号《房屋所有权证》、海国用(2012)第 1174 号《国有土地使用证》复印件记载, 权利人为伍钢, 坐落于琼海市嘉积镇爱华路紫瑞小区(瑞华小区), 房号为 B-303, 房屋结构钢筋混凝土, 房屋总层数 6 层, 所在楼层 3 层, 建筑面积 86.37 平方米; 地类(用途)为城镇混合住宅用地, 土地使用权类型为出让, 土地使用权面积 52.1 平方米, 土地使用权终止日期为 2054 年 01 月 12 日。

2、他项权利设立状况

根据琼海市不动产登记中心出具的“(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明”记载, 估价对象目前未办理抵押登记。

3、出租或占有情况

根据实地查勘估价对象目前空置。

4、其他特殊情况

根据琼海市不动产登记中心出具的“(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明”记载, 估价对象目前已被查封。

(六) 区位状况

1、位置状况

估价对象位于琼海市嘉积镇爱华路紫瑞小区(瑞华小区)B-303, 所在楼盘名为“瑞华小区”;

2、交通状况

估价对象小区距“社会保障局”公交车站约 450 米, 有琼海 6 路公交车在此停靠。



3、外部配套设施:

估价对象附近有琼海市蒙台梭利社区金童幼儿园、琼海市人力资源和社会保障局、门山园旅游风景区、海南省皮肤病医院琼海门诊部、中国农业银行等配套设施，周边配套齐全，区域环境较好。

五、价值时点

本次价值时点为 2020 年 4 月 22 日（完成实地查勘之日）。

六、价值类型

市场价值，市场价值是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

本次估价遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权利包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，估价出的价格必须符合国家的价格政策。

2、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

3、独立、客观、公正原则

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

电话：86-23-63783530（行政）/ 67913977（评估）/ 67913691（市场）/ 63783633（招投标）

总部办公地址：重庆市江北区五里店桥北苑 9 号格林空间 4 楼

邮箱地址：cqdalton@126.com 邮编：400020



租房地产案例室内装修档次不同且配备不同家具家电，其租金难以区分室内装修及家具家电分摊的份额，故不宜采用收益法进行评估；

③估价对象属于建成并可投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适用假设开发法进行评估；

④估价对象作为住宅房地产，现时住宅房地产价格与成本关联弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产实际市场价值，故不适宜选用成本法进行评估。

十、估价结果

本公司注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价值的各种因素，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点2020年4月22日的市场价值（含不可拆卸室内装修价值，不包含家具家电等可移动物品）如下：

估价方法 相关结果		比较法
测算结果	总价（万元）	82.05（大写为人民币捌拾贰万零伍佰元整）
	单价（元/平方米）	9500
评估价值	总价（万元）	82.05（大写为人民币捌拾贰万零伍佰元整）
	单价（元/平方米）	9500

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨雪融	5020190044	杨雪融	2020年5月20日
夏可	5020100017	夏可	2020年5月20日

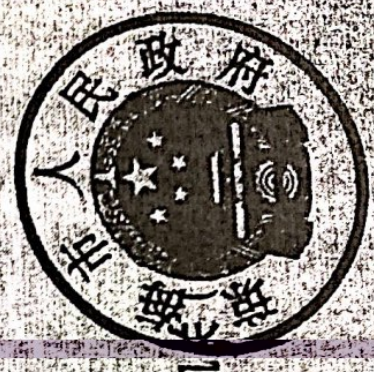


海房权证

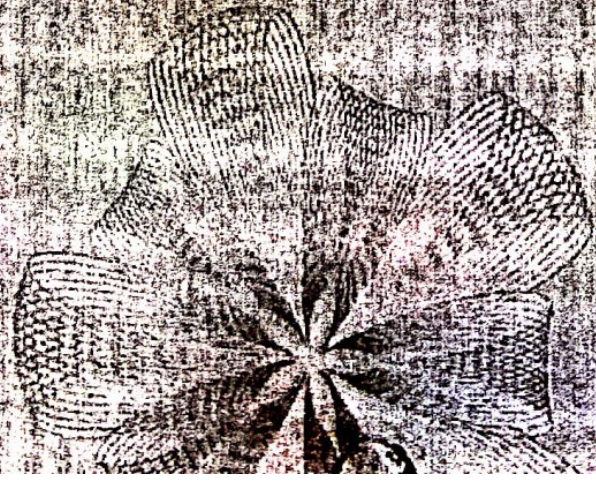
海字第

20739号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



民共和国建设部监制



扫描全能王 创建

记

附

陶宏毅
2009.4.19



填发单位
填发日期

房屋所有权人		伍 钢					
房屋坐落		琼海市嘉积镇爱华路紫瑞小区(瑞华小区)					
丘(地)号	产别	私有房产					
	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	B-303		钢筋混凝土	陆	叁	*86.37	
房屋状况		产权正在办理					
共有		人	共有权证号自 至				
土地使用情况摘要							
土地证号	使用面积(平方米)						
权属性质	使用年限	年	月	日至	年	月	日
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	



扫描全能王 创建

意 事 项

有权的合法证件。房屋所有
律保护。

必须严格遵守国家有关房
章。

(买卖、交换、赠与、继
判决等)、变更(房地
产房屋坐落的街道、门牌
建、拆除、倒塌、焚毁使
项权利(房地产抵押权、
判因房屋或者土地灭失、
权利终止等,权利人应
证件到房屋所在地人民
申请登记。

发单位外,其它单位或
项或加盖印章。

目工作需要核查产权时,
示此证。

如有遗失、损毁时,须

编号: 00022869



土地使用权人	伍钢		
座 落	琼海市嘉积镇爱华东路紫瑞开发区(瑞华小区)		
地 号	4-(2)-240-1	图 号	K06400847(194)
地类(用途)	城镇混合住宅用地	取得价格	空白
使用权类型	出让	终止日期	2054年01月12日
使用权面积	*52.1* M ²	其中	独用面积 空白 M ²
			分摊面积 *52.1* M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

此复印件由档案室提供
共 6 页 2020 年 4 月 21 日

