

估价结果报告

一、估价委托人：海口市秀英区人民法院

地址：海口市秀英区海盛路 68 号

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：2020460018

备案日期：2020 年 5 月 15 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曾育全与隋海珍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

1、估价对象所处的地理位置

估价对象所在的金银小区位于海口市秀英区海秀西路北侧，编号为海秀西路 5 号，处于海秀西路与丘海大道立体交叉口的西北侧，东距丘海大道约 150



米，南临海秀西路，西距秀英大道约 1200 米，北距滨海大道约 800 米。估价对象现状具体的四至为：东至其他用地，南至海秀西路，西至海建花苑，北至私人住宅用地。估价对象地处海口市秀英区与金贸西商业圈交界处，所在区域城市基础设施完备，社会服务配套设施完善，交通便利，地理位置较好。

2、估价对象的规模及用途状况

估价对象所在的金银小区由商业裙楼及 A、B 两座塔楼组成，其中 A 栋总楼高为地上 17 层，分设三个单元，标准层每单元一梯两户；B 栋总楼高为地上 19 层，设一个单元，标准层二梯四户。地上第 1~2 层裙楼为商业铺面，第 3 层以上为住宅，地下 1 层为停车库。小区采用单元门禁式管理，整体配套设施标准及居住环境一般。

估价对象为位于 B 栋第 3 层的 302 房，建筑面积为 114.33 平方米，套内面积为 93.87 平方米。平面布局为三房两厅一厨一卫一阳台，设计与实际用途均为住宅。

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《不动产登记信息查询情况说明》的内容，估价对象的不动产权证号为 YG004344，登记时间为 2011 年 8 月 24 日，不动产权利人属于隋海珍，共有方式为单独所有。

3.2、土地使用权状况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》的内容，估价对象不动产权利人为隋海珍，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隋海珍。

3.3、他项权状况

3.3.1、抵押权

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》的内容，估价对象已办理期房抵押，由于估价委托人未提供他项权证，估价人员对其具体的抵押情况不了解。

3.3.2、租赁权

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场实地查勘，估价人员对其是否设有租赁情况不了解。



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,整体朝向为南北朝向,估价对象主朝向为朝北,外墙为防水涂料,具体装修状况如下:

装修标准状况表表-1

| 项目 | 装修状况 |
|-----------|--|
| 估价对象自用部分 | <p>厅:地面为 80×80 地砖;墙面为乳胶漆、电视墙贴瓷砖;天棚为乳胶漆,周边为木夹板吊顶;入门口处设有固定式分隔柜、鞋柜;</p> <p>房:地面为木地板;墙面、天棚为乳胶漆;主卧设有固定式衣橱;</p> <p>厨房:地面为地砖;墙面为瓷砖贴面到顶;天棚为木夹板吊顶;设整体橱柜、吊柜;</p> <p>卫生间:地面为地砖;墙面为瓷砖贴面到顶;天棚为木夹板吊顶;设淋浴房、洗手台、坐厕;</p> <p>阳台(借用第二层屋顶平台):地面为 30×30 地砖;墙面部分贴墙砖,铝合金框玻璃窗封装,外装不锈钢防盗网;天棚为不锈钢架玻璃屋顶;</p> <p>门:入户门为普通防盗门(万嘉牌);内房门为实木门;厨房、卫生间分别为木框玻璃推拉门和木框玻璃门;阳台为铝合金框玻璃门;</p> <p>窗:铝合金框玻璃窗,外装不锈钢防盗网;</p> <p>水:暗管;PPR 落水管;</p> <p>电:暗线、普通照明灯具。</p> |
| 所在建筑物公共部分 | <p>公共过道:地面为 50×50 地砖;墙面、天棚为仿瓷涂料;</p> <p>公共楼梯:地面为水泥砂浆;墙面、天棚为仿瓷涂料;铁栏杆扶手;</p> <p>电梯:设 2 部 RECH 电梯(广州日创牌);</p> <p>电梯厅:地面为 50×50 地砖,墙砖到顶,天棚为仿瓷涂料;</p> <p>消防设施:每层设 3 个消防栓箱;</p> <p>设施配备:备用二次供水设施及应急供电设施。</p> |

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 2011 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 |
|--|---|---|
| <p>地基基础:具备承载能力,基本无不均匀沉降</p> <p>承重构件:基本完好坚固</p> <p>非承重墙:墙体基本完好</p> <p>屋面:不渗漏,防水层、隔热层基本完好,排水设施基本畅通</p> <p>楼地面:基本完好</p> | <p>门窗:开关基本灵活</p> <p>外墙装饰:涂料面层基本完好</p> <p>内墙、天棚:面层基本完好</p> <p>地面:面层基本完好</p> <p>公共部分:地砖地面完整,墙面瓷砖、天棚涂料基本完好</p> | <p>水卫:上下水管道基本畅通,已安装器具开关基本完好,可正常使用</p> <p>电照:线路基本完整,照明装置基本完好</p> <p>供电、供水、供气设施:可正常使用</p> <p>消防设施:可正常使用</p> |



五、价值时点：2020年5月28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》(海南省人民代表大会常务委员会于1999年修订;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34号];

2.2、《海南省海口市秀英区人民法院执行裁定书》[(2020)琼0105执141号]复印件;

2.3、《不动产登记信息查询情况说明》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

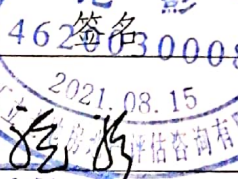
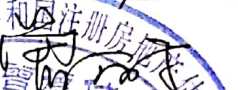
根据估价目的,遵循估价原则,在充分了解、认真分析有关资料的基础上,结合目前的市场状况和估价对象的实际情况,采用科学的估价方法,经过分析测算,确定估价对象在价值时点为2020年5月28日的房地产价值为人民币



1315938 元, 大写人民币壹佰叁拾壹万伍仟玖佰叁拾捌元整, 平均单价为 11510 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 6 月 28 日 |
| 曾德付 | 4620040022 |  | 2020 年 6 月 28 日 |

十二、实地查勘期: 2020 年 5 月 28 日至 2020 年 5 月 28 日。

十三、估价作业期: 2020 年 5 月 28 日至 2020 年 6 月 28 日。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年六月二十八日

