

防伪码:20211228823740



房地产司法评估报告

汇房估字(2021)第045号

估价项目名称:琼海市人民法院因办理海南湛南贸易有限公司与陈曼莎物权保护纠纷执行案所涉及的陈曼莎名下位于琼海市嘉积镇山叶排岭段富华路北侧南方花园32栋第1层101房的房地产价值评估

估价委托人:琼海市人民法院

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:周志民 注册号:4619960003

估价报告出具日期:二〇二一年十二月二十七日

致估价委托人函

汇房估字(2021)第 045 号

琼海市人民法院:

受贵院委托,我对陈曼莎名下位于琼海市嘉积镇山叶排岭段富华路北侧南方花园 32 栋第 1 层 101 房的房地产价值进行评估,为贵院办理海南湛南贸易有限公司与陈曼莎物权保护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,确定估价对象房地产在价值时点为 2021 年 9 月 18 日的房地产价值为人民币 479035 元,大写人民币肆拾柒万玖仟零叁拾伍元整,平均单价为 7257 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,不考虑办理产权过户产生的费用以及其他可能发生的额外税费,未考虑抵押权、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,也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。

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

二〇二一年十二月二十七日



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 -----	5
(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、附件 -----	11

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、本公司估价人员已于 2021 年 9 月 18 日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:

周志民 注册号: 4619960003 签名:



龙影 注册号: 4620030008 签名:



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、估价委托方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 2021 年 9 月 18 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

本次估价采用的建筑面积来源于估价委托人提供的《海南省不动产(房屋)登记信息查询证明》[查询编号：46900220210604160070]中标明的面积。

3、背离事实假设

根据估价委托人提供的《海南省不动产(房屋)登记信息查询证明》[查询编号：46900220210604160070]中记载的内容，估价对象已抵押、已查封。本次估价未考虑抵押情况及司法查封情况对估价对象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

本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

由于估价委托人未能提供估价对象房屋应分摊的土地使用权的相关资料，

因此，根据房地合一原则，本估价报告假设估价对象房屋所应分摊的土地使用权与房屋所有权同属于陈曼莎。

二、需要特别说明的事项

1、估价对象的建筑面积为估价委托人提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》[查询编号：46900220210604160070]中载明的建筑面积，最终应以不动产管理部门核定的数据为准；

2、本估价报告中所依据的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；

3、本估价报告结果中单价的计价面积为建筑面积，估价结果包含房产及相应分摊的土地使用权价值；

4、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或重估；

5、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 2021 年 9 月 18 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、本估价报告专为琼海市人民法院办理海南湛南贸易有限公司与陈曼莎物权保护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：琼海市人民法院

地址：琼海市嘉积镇银海路 74 号

电话：0898-62929719

邮编：571400

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：2021 年 4 月 30 日

备案证书有效期：2024 年 4 月 30 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：为琼海市人民法院办理海南湛南贸易有限公司与陈曼莎物权保护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

估价对象所在的南方花园小区位于琼海市嘉积镇富华路北侧，东临耀华路；南临富华路，与南方花园（三期）隔路相对；西距人民路约 300 米，距万泉河约

2 公里；北距豪华路约 400 米，距嘉积镇商业中心东风路约 2 公里。小区具体四至为：东至耀华路，南至富华路，西至京博雅苑小区用地，北至琼海广播电台及私人住宅用地。所在区域为琼海市嘉积镇城区向南部扩展的区域，城市基础设施较完备，社会服务配套设施较完善，交通便利，地理位置较优越。

2、估价对象的规模及用途状况

估价对象所在的南方花园小区占地面积约 13.53 万平方米，总建筑面积约 15.6 万平方米，由 31 幢 7~17 层高的住宅楼（现场编号 1 至 39 栋）及 1 栋 2 层高的会所组成，小区建设规模较大。设施配套有地面停车位、游泳池、娱乐健身场所、园林绿化、景观水池、休闲广场、观景平台等，绿化率较高，整体居住环境较好。

估价对象所在的第 32 栋总楼高为地上 17 层，标准层为两梯 6 户。估价对象为位于 32 栋第一层的 101 号房，建筑面积为 66.01 平方米，规划与实际用途均为住宅，户内平面布局为二房一厅一厨一卫一阳台。

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《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》（查询编号：46900220210604160070）中记载的内容，估价对象权利人为陈曼莎，不动产权证书号为海房权证海字第 76876 号，登记时间为 2014 年 12 月 31 日，但估价委托人未能提供该产权证书。

3.2、土地使用权状况

估价委托人未提供估价对象分割的分户《国有土地使用证》，根据房地合一原则，估价对象所应分摊的土地使用权同属于房屋所有权人陈曼莎。

3.3、他项权状况

3.3.1、抵押权

根据《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》[查询编号：46900220210604160070]中记载的内容，估价对象已设定抵押权，但估价委托人未能提供抵押的相关资料，估价人员不了解具体的抵押情况。

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调查，估价对象处于正常使用状态，未设定租赁权。

4、估价对象的建筑结构及装修标准

根据估价人员现场实地查勘了解，估价对象所在建筑物为钢混结构，整体为南北朝向，外墙为防水涂料。估价对象位于建筑物北侧，主朝向朝北，户内为普通装修标准。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	<p>厅：地面为 60×60 地砖；墙面为墙纸贴面；天棚为乳胶漆；</p> <p>房：地面为 60×60 地砖；墙面约 1.2 米高墙砖贴面上为一般涂料；天棚为一般涂料；</p> <p>厨：地面为 60×60 地砖；墙面约 1.6 米高墙砖贴面上为一般涂料；天棚一般涂料；设简易灶台；</p> <p>卫：地面为 30×30 地砖；墙面约 1.8 米高墙砖贴面上为一般涂料；天棚为一般涂料；设蹲厕、洗手池；</p> <p>阳台：地面为 60×60 地砖；墙面约 1.2 米高墙砖贴面上为一般涂料；天棚为一般涂料；约 1.2 米高砖砌栏板贴墙砖，上装塑料框玻璃窗，外装不锈钢防盗网；</p> <p>门：入户门为普通防盗门；内门为普通套装门；卫生间为塑料框玻璃门；</p> <p>窗：铝合金框玻璃窗，外装不锈钢防盗网；</p> <p>水：明管，PVC 落水管；</p> <p>电：明线，普通照明灯具。</p>
所在建筑物公共部分	<p>单元门厅及过道：地面为 60×60 地砖；墙面为乳胶漆，电梯间墙面为墙砖贴面到顶；天棚为乳胶漆；不锈钢框玻璃门；设单元门禁；</p> <p>公共楼梯：地面为水泥砂浆；墙面、天棚为乳胶漆；不锈钢栏杆扶手；</p> <p>电梯：设两部东芝牌电梯；</p> <p>供水、排水：二次供水设施；PVC 落水管；</p> <p>燃气：管道天然气到户；</p> <p>消防：每层设 1 个消火栓箱，配备灭火器。</p>

5、估价对象工程质量及使用维护状况

根据估价人员现场勘查和调查了解，估价对象所在建筑物约于 2012 年建成，表象未发现估价对象存在明显工程质量问题，整体维护保养状况较差，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
<p>地基基础：具备承载能力，未发现不均匀沉降</p> <p>承重构件：表象完好坚固</p> <p>非承重墙：表象墙体完好</p> <p>屋面：未发现渗漏，防水层基本完好，排水设施畅通</p> <p>楼地面：结构层表象完好</p>	<p>门窗：开关基本灵活，入户门有锈蚀现象</p> <p>外墙：面层材料基本完好，有较多水浸、污渍</p> <p>内墙、天棚：面层材料基本完好，局部有污渍，涂料有受潮起皮现象</p> <p>地面：面层材料局部起翘破裂</p> <p>公共部分：面层材料基本完好，有磨损</p>	<p>水卫：管道畅通，户内设施基本可正常使用</p> <p>电照：线路基本完好，个别灯具具有缺损</p> <p>供电、供水设施：公共水电设施可正常使用</p> <p>电梯：可正常使用</p> <p>消防设施：可正常使用</p>

五、价值时点：2021 年 9 月 18 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、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八号发布，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二十九号公布，自 1995 年 1 月 1 日开始施行，并于 2019 年 8 月修改）；

1.1.3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 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；2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第二次修正，自 2019 年 4 月 23 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、估价委托人提供的资料

2.1、琼海市人民法院《委托书》〔（2021）琼 9002 执 809 号〕；

2.2、《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》〔查询编号：46900220210604160070〕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当地房产交易等相关资料。

九、估价方法

根据合法原则、最高最佳利用原则及估价对象的实际情况，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

测算,确定估价对象在价值时点为2021年9月18日的房地产价值为人民币479035元,大写人民币肆拾柒万玖仟零叁拾伍元整,平均单价为7257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	签名日期
周志民	4619960003	2021年12月27日
龙影	4620030008	2021年12月27日

十二、实地查勘期:2021年9月18日至2021年9月18日。

十三、估价作业期:2021年9月18日至2021年12月27日。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇二一年十二月二十七日

附 件

- 1、估价对象地理位置图
- 2、估价对象现状照片
- 3、琼海市人民法院《委托书》[(2021)琼9002执809号]
- 4、《海南省不动产(房屋)登记信息查询证明》[查询编号:
46900220210604160070]复印件
- 5、估价机构及人员资格证书(复印件)



估价对象地理位置示意图