

防伪码:20220616872940



房地产司法评估报告

汇房估字(2022)第016号

估价项目名称:五指山市人民法院因办理赵高建与杨国忠、杨文广民间借贷纠纷执行案所涉及的杨国忠名下位于五指山市美食一条街(现场门牌为越丰路8-11号)的房地产价值评估

估价委托人:五指山市人民法院

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:二〇二二年六月十六日

致估价委托人函

汇房估字(2022)第016号

五指山市人民法院:

受贵院委托,我对杨国忠名下位于五指山市美食一条街(现场门牌为越丰路8-11号)的独栋三层楼房的房地产价值进行评估,为贵院办理赵高建与杨国忠、杨文广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、成本法进行评估,确定估价对象房地产在价值时点为2022年3月31日的房地产总价值为人民币1771112元,大写人民币壹佰柒拾柒万壹仟壹佰壹拾贰元整,平均单价为4992元/平方米。

特别提示:

1、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,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;

2 本报告估价结果受到本估价报告中说明的估价假设和限制条件的限制。提请报告使用者关注。

法定代表人(签字):



海南汇立土地房地产评估咨询有限公司
二〇二二年六月十六日



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	12

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2022年3月31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

龙影 注册号: 4620030008



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分摊的土地使用权，已缴完约定的土地出让金、工程款及相关费用；

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 2022 年 3 月 31 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

估价委托人未能提供估价对象所占用宗地的相关规划资料及房屋建筑所应分摊土地的相关资料。根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[五指山市房权证冲山镇字第 6-21280 号]和《宗地基本信息》，估价对象为独栋三层住宅楼，各层面积相同，据此计算实际容积率约为 3.0。故本次估价设定估价对象所在宗地的容积率为 3.0。

3、背离事实假设

根据估价委托人提供的《抵押权登记信息》，估价对象已设定抵押权，不动产登记证明号为琼（2018）五指山市不动产证明第 0000524 号；根据现场实地查勘，估价对象部分房屋已出租。

根据估价目的，本次估价未考虑抵押权、租赁权等他项权及司法查封等情况对估价对象市场价值的影响。敬请本报告使用者关注此事项。

4、不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[五指山市房权证冲山镇字第

6-21280号]、《房地产权登记信息》等相关材料，估价对象规划用途为商业服务，房屋设计用途为商住；根据现场实地查勘和估价委托人提供的《宗地基本信息》，估价对象所在宗地的土地用途为城镇住宅用地，房屋实际用途为住宅。估价对象登记及实际用途不一致。

根据估价目的，本估价报告假设估价对象房屋用途为住宅用房，并以此用途为前提估价。

5、依据不足假设

5.1、估价委托人未能提供估价对象所在宗地的《国有土地使用证》[五国用(2001)字第82号]。根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》、《宗地基本信息》等相关材料的内容，估价对象所在宗地的土地用途为城镇住宅用地，土地使用期限至2051年12月21日止。本估价报告假设估价对象房屋所占用的土地为国有出让的城镇住宅用地，土地使用终止日期为2051年12月21日。

5.2、估价对象尚未办理分割的土地使用证，根据房地合一原则，本估价报告设定估价对象所占用宗地的土地使用权同属于房屋所有权人杨国忠。

二、需要特别说明的事项

1、本估价报告中估价对象的用途、建筑面积等信息是根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[五指山市房权证冲山镇字第6-21280号]、《宗地基本信息》和《房地产权登记信息》的内容确定；

2、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[五指山市房权证冲山镇字第6-21280号]和《宗地基本信息》，估价对象为独栋三层住宅楼，各层面积相同，据此计算实际容积率约为3.0。故本次估价设定估价对象所在宗地的容积率为3.0进行估价。若规划建设部门批准的容积率与此不符，则估价结果应作相应修正或重估；

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的土地使用权价值；

4、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；

5、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；

6、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交纳义务分别纳税，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 2022 年 3 月 31 日，报告使用有效期为壹年，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、本估价报告专为五指山市人民法院办理赵高建与杨国忠、杨文广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：五指山市人民法院

地址：五指山市正义路

电话：0898-86626945

邮编：572200

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：为五指山市人民法院办理赵高建与杨国忠、杨文广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

估价对象位于五指山市美食一条街（现场门牌为越丰路 8-11 号），东距三月三大道约 200 米，南距越丰路约 30 米，西距奥雅路约 150 米。具体四至为：

东至挡土墙，南至小巷（与宏茂实业楼相邻），西临约 8 米宽混凝土路，北至挡土墙。该区域属于通什镇老城区，城市基础设施较完备，社会服务配套设施较完善，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

根据估价人员现场查勘情况，结合估价委托人提供的《房屋所有权证》[五指山市房权证冲山镇字第 6-21280 号]、《宗地基本信息》和《房地产权登记信息》等资料内容，估价对象为独栋三层高的自建楼，总建筑面积为 354.79 平方米。估价对象房屋实际用途为住宅，现状处于正常使用状态。各层的平面布局基本相同：每层两套房，分布于楼梯东西两侧，东侧套房为一房一厨一卫，西侧套房为两房二厅一卫。

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《房屋所有权证》[五指山市房权证冲山镇字第 6-21280 号]和《房地产权登记信息》的内容，估价对象房屋登记状况如下表：

估价对象房屋登记状况表

表-1

产权证号	五指山市房权证冲山镇字第 6-21280 号
房屋所有权人	杨国忠
房屋坐落	五指山市美食一条街 C 幢（现场门牌为越丰路 8-11 号）
产别	私有房产
幢号	C 幢
房屋结构	钢混结构
房屋总层数	叁层
房屋所在层	全部
房屋建筑面积	354.79 m ²
设计用途	商住
土地证号	五国用（2001）字第 82 号
土地使用面积	976.54 m ²
土地权属性质	国有
发证日期	2004 年 10 月 27 日

3.2、土地使用权状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[五指山市房权证冲山镇字第 6-21280 号]、《宗地基本信息》和《房地产权登记信息》的内容，估价对象土地登记状况如下表：

估价对象土地登记状况表

表-2

产权证号	五国用(2001)字第82号
权利人	-
坐落	五指山市美食一条街
土地权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
规划用途	商业服务
权利类型	国有建设用地使用权
宗地面积	976.54 m ²
终止日期	2051年12月21日
登记时间	2001年12月21日

3.3、他项权状况

3.3.1、抵押权

根据估价委托人提供的《抵押权登记信息》，估价对象已设定抵押权，抵押权人为五指山市农村信用合作社，抵押人为杨国忠；抵押方式为一般抵押；登记类型为首次登记；被担保主债权数额（最高债券数额）88万元；债务履行期限（债权确定期间）2018年08月14日起至2021年08月14日止；不动产登记证明号为琼（2018）五指山市不动产证明第0000524号；登记时间为2018年08月21日；附记：借款人为杨文广，该房屋及相应分摊土地使用权面积一并抵押。

3.3.2、租赁权

根据现场实地查勘了解，估价对象部分房屋已出租，但估价委托人未提供相关的租赁合同，对估价对象的具体租赁情况不了解。

4、估价对象的建筑结构及装修标准

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[五指山市房权证冲山镇字第6-21280号]和现场实地查勘，估价对象建筑结构为钢混结构，主流朝向为南北朝向，外墙为防水涂料。具体内装修状况见下表：

装修标准状况表

表-3

项目	装修状况
第一层 (层高约3.7米)	厅、房：地面为40×40地砖；墙面为瓷片贴面约1.2米高，上为普通涂料；天棚为普通涂料； 卫生间：地面为30×30地砖；墙面为瓷片贴面约2米高，上为普通涂料；天棚为普通涂料；设蹲厕。

第二~三层 (层高约 3.3 米)	厅、房：地面为 40×40 地砖；墙面为瓷片贴面约 1.2 米高，上为普通涂料；天棚为普通涂料； 卫生间：地面为 30×30 地砖；墙面为瓷片贴面约 2 米高，上为普通涂料；天棚为普通涂料；设蹲厕； 阳台、外廊：地面为水泥砂浆；墙面为水泥砂浆；天棚为普通涂料；砖砌栏板上装铁质防盗网或不锈钢栏杆。
其他设施	门：厅、房为套装门或木门；卫生间为铝合金门； 窗：铝合金框玻璃窗； 楼梯：地面、踏步均为水泥砂浆；墙面、天棚为普通涂料；不锈钢栏杆扶手； 水：明管，PVC 给水管、落水管； 电：管线明铺；普通照明灯具。

5、估价对象工程质量及使用维护状况

根据估价人员实地查勘了解，估价对象表象未发现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-4

结构和楼地面部分	装饰部分	设备部分
地基基础：基本具备承载能力，无明显不均匀沉降 承重构件：基本完好坚固 非承重墙：墙体完好 屋面：完好，排水基本畅通，有积水现象 楼地面：基本完好无开裂	门窗：开关基本灵活，局部有破损现象 外墙装饰：面层材料基本牢固 内墙：局部面层涂料有起鼓、剥落现象 天棚：局部面层涂料有起鼓、霉斑现象 地面：面层有磨损，局部地砖有空鼓起翘现象	水卫：上下水管道畅通，器具开关基本完好 电照：线路完整，照明装置基本完整 供电、供水设施：能正常使用

五、价值时点：2022 年 3 月 31 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估价对象抵押权、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(包含建筑物及占用的土地使用权价值)，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、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中华人民共和国住房和城乡建设部于2010年12月24日共同发布并自2012年01月01日实施的国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]；

1.2.2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

1.2.3、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

1.2.4、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化委员会

员会于2017年11月1日共同发布的国家标准《土地利用现状分类》[GB/T21010-2017];

1.2.5、海南省自然资源和规划厅于2021年7月2日公布的《关于发布16个市县及海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区城乡一体建设用地土地定级及基准地价成果的公告》[公告〔2021〕2号]之《五指山市建设用地土地定级及基准地价评估成果报告》;

1.2.6、海南省自然资源和规划厅于2022年4月12日印发的《关于发布2021年城镇地价监测成果的通知》[琼自然资函(2022)703号]。

2、由估价委托人提供的资料

2.1、五指山市人民法院《司法鉴定委托书》[(2021)琼9001委70号];

2.2、《房屋所有权证》[五指山市房权证冲山镇字第6-21280号]复印件;

2.3、《宗地基本信息》复印件;

2.4、《房地产权登记信息》复印件;

2.5、《抵押权登记信息》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、估价对象所在地区建筑工程造价等资料;

3.3、估价人员市场调查得到的房屋交易资料。

九、估价方法

通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等,估价方法的选择应按照房地产估价规范,根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件进行适用性分析,选择适当的估价方法。

1、不宜采用的估价方法

假设开发法 —— 假设开发法一般适用于测算具有开发或再开发潜力的房地产的价值或价格,估价对象为可正常使用的居住用房,且处于最佳使用状态,没有再开发的必要。因此,不宜采用假设开发法进行估价。

收益法 —— 估价对象为独栋住宅楼,所在区域同类房屋整栋出租案例较少,未来出租收益具有一定不确定性,且同类物业租金水平相对较低,不能客观合理体现估价对象价值,收益法不是本次首选估价方法。

2、适宜采用的估价方法

比较法 —— 估价对象所在区域同类物业交易相对较多,有足够的可比实例,可采用比较法进行评估;

成本法 —— 成本是决定房地产价格的一个影响因素，可采用成本法对估价对象进行评估。

3、最终采用的估价方法

本次估价采用比较法、成本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。

成本法 —— 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。其中：土地部分价值采用基准地价系数修正法进行评估，建筑物部分价值采用重置成本结合成新率折旧法进行评估。

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 2022 年 3 月 31 日的房地产总价值为人民币 1771112 元，大写人民币壹佰柒拾柒万壹仟壹佰壹拾贰元整，平均单价为 4992 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
周志民	4619960003		2022 年 6 月 16 日
龙影	4620030008		2022 年 6 月 16 日

十二、实地查勘期：2022 年 3 月 10 日至 2022 年 3 月 31 日。

十三、估价作业期：2022 年 3 月 10 日至 2022 年 6 月 16 日。

估价作业期具体过程如下：

2022 年 3 月 31 日，对估价对象现场进行实地查勘；

2022 年 5 月 23 日，收到估价对象相关产权资料；

2022 年 5 月 27 日，提交并送达报告征求意见稿；

2022 年 6 月 16 日，出具正式报告。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇二二年六月十六日

附 件

- 1、估价对象地理位置图
- 2、估价对象现状照片
- 3、五指山市人民法院《司法鉴定委托书》[(2021)琼9001委70号]
- 4、《房屋所有权证》[五指山市房权证冲山镇字第6-21280号]复印件
- 5、《宗地基本信息》复印件
- 6、《房地产权登记信息》复印件
- 7、《抵押权登记信息》复印件
- 8、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

汇房估字（2022）第 016 号