

致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员对位于金江镇文化北路东侧 B 栋楼 15 层 B-1501 的估价对象进行了实地查勘，根据估价目的，按照估价程序和技术标准，经市场调查，进行了认真的分析和测算，撰写了本估价报告。

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

2、估价对象：权属于 位于金江镇文化北路东侧 B 栋楼 15 层 B-1501，钢筋混凝土结构，建筑面积为 90.72 平方米的成套住宅用途房产及其分摊的高住用地土地使用权；

3、价值时点：二〇二二年七月二十八日；

4、价值类型：市场价值；

5、估价方法：比较法；

6、估价结果（币种：人民币）：

评估单价：¥7360 元/平方米

评估总价：¥66.77 万元

大写：陆拾陆万柒仟柒佰元整

特别提示：

1、评估报告中涉及的各种参数来源于估价委托人所提供的资料。对于资料的真实性、有效性、合法性，请报告使用人到相应房地产登记管理部门查证，以免由于上述原因造成损失。

2、据估价人员调查了解，估价对象尚未办理产权证书，本次估价委托人提供了澄迈县住房保障与房产管理局出具的《澄迈县商品房买卖合同备案表》、澄迈县不动产登记中心出具的《海南省不动产（房屋）登记信息查询》及《国有土地使用权证》复印件，本估价报告是依据上述资料出具，按估价对象具有完整产权的前提进行评估，未考虑办理产权证可能涉及的费用及对估价结果的影响，提醒报告使用者注意。



3、根据估价委托人提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查询》记载，于价值时点，估价对象已设定抵押权及被查封，基于估价目的，本次估价未考虑抵押权及查封限制对估价结果的影响，提醒报告使用者注意。

4、根据估价人员调查了解，估价对象所在区域现实施商品房限购政策，对购买商品住房资格有设定限制条件，提醒报告使用者注意。

5、据估价对象所在小区物业管理公司介绍，于价值时点，估价对象拖欠有物管费，提请报告使用者注意。

6、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

7、以上内容摘自本估价报告书，仅作为我们与估价委托人沟通之用，欲了解本估价结果的全面内涵，请认真阅读本估价报告书全文。

法定代表人：

房地产估价机构：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司

二〇二三年一月二十八日



估价假设和限制条件

一、估价假设

一般假设

1、估价委托人提供估价对象《澄迈县商品房买卖合同备案表》、《海南省不动产（房屋）登记信息查询》、《国有土地使用权证》复印件等产权资料，在无合理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、估价对象产权清晰，不存在产权、债务纠纷，可以在公开市场上自由交易，有自愿买方、卖方，且交易双方具有完全市场信息。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无合理怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象无结构缺陷等重大质量问题，能正常安全使用。

4、估价对象为整个房地产项目中的一部分，本次评估假设估价对象可享有合理分摊的公共配套设施使用的权益。

5、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场结构及供求关系重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

未定事项假设

1、估价对象的产权资料未记载估价对象房屋的建成年代及建筑结构，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象的房屋建成年代约为 2012 年，建筑结构为钢混，本次估价房屋建成年代以实地查勘为准。

2、估价对象的产权资料未记载估价对象土地使用权面积，本次估价设定估价对象合理分摊土地使用权。



背离事实假设

估价对象已设定抵押权及被查封且欠付物管费用，基于估价目的，本次估价未考虑抵押权、查封限制及欠付物管费用对估价结果的影响。

不相一致假设

本报告无不相一致假设。

依据不足假设

无依据不足假设。

二、本报告使用的限制条件

● 本估价报告不能用于本次估价目的之外的其他经济活动，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

● 本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”提供给估价委托人，“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及提交管理部门审查时使用。

● 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

● 估价结果是建立在本次估价的假设、限制以及本次估价所遵循经济原则形成的估价平台上的，估价结果不能脱离该平台而单独存在。

● 估价结果的有效性是建立在价值时点时的经济环境、区域环境和估价范围内房地产的现状的基础上的，上述状况若有改变，估价结果所依赖的估价基础发生改变，估价结果亦相应发生变化，本估价结果和估价报告书需交回本公司做相应修改。

● 本报告书的使用期限为一年。即从2023年1月28日至2024



估价结果报告

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市渝北区人民法院（以下简称估价委托人）
- 2、承办人：易夕寒
- 3、联系电话：

二、房地产估价机构

- 1、名称：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司
- 2、住所：重庆市两江新区星光大道 62 号海王星科技大厦 C 区 3 楼
- 3、法定代表人：郭松
- 4、备案等级：一级
- 5、备案证书编号：渝房评备字（2021）1-004 号
- 6、联系电话：023-86867252

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

权属于... 位于金江镇文化北路东侧 B 栋楼 15 层 B-1501，钢筋混凝土结构，建筑面积为 90.72 平方米的成套住宅用途房产及其分摊的商住用地土地使用权。

2、建筑物状况

所在大楼状况：所在大楼共 18 层，外形方正、外墙刷漆，建成年代约为 2012 年。

估价对象情况：

名称：半山花苑；



权利人: ..

坐落: 金江镇文化北路东侧 B 栋楼 15 层 B-1501;

所在楼层: 15 层;

层高: 约 3 米;

建筑面积: 90.72 平方米;

套内建筑面积: 69.66 平方米;

空间布局: 平层, 布局合理;

通风采光: 较好;

建筑结构: 钢筋混凝土结构 (设定);

用途: 成套住宅;

装饰装修状况: 清水;

设施设备状况: 本单元 2 部电梯, 水、电、气、通讯、消防等
设施设备齐全;

维护状况: 正常保养。

3、土地状况

土地坐落: 金江镇文化北路东侧 B 栋楼 15 层 B-1501;

土地用途: 商住用地;

土地使用权面积: 一;

共有使用权面积: 8280.39 平方米;

土地使用权类型: 出让;

土地使用权终止日期: 2068 年 12 月 24 日;

土地形状: 较规则;

四至: 均临小区内部;

土地平整度: 较平坦;

地质构造: 无不良地质构造;

土地开发程度: 估价对象宗地内“六通一平” (通路、通燃



气、通讯、通电、通上水、通下水、场地平整), 宗地外“六通”(通路、通燃气、通讯、通电、通上水、通下水), 为已开发熟地。

4、环境与基础设施状况

位置: 估价对象位于金江镇文化北路东侧B栋楼15层B-1501, 处于海南省澄迈县半山花苑住宅小区;

交通条件: 估价对象所在小区离最近公交站约30米, 沿路有1路、11路等公交车经过, 人、车流量较高, 交通便捷度较高;

住宅聚集度: 估价对象位于金江镇文化北路东侧B栋楼15层B-1501, 附近有国税新村、逸海华庭、瑞佳花园、世纪花园等住宅小区, 区域内住宅聚集度较高;

环境条件: 估价对象附近无污染的企业, 周围污染主要为交通噪音和生活污染;

公共设施: 估价对象附近有海南健康管理研修学院、绿地广场、实验小学、澄迈县第二中学等相关配套设施, 区域内水、电、气、通讯、网络等基础设施以及配套设施较完善。

5、权益状况

5.1、产权状况:

根据估价委托人提供的《澄迈县商品房买卖合同备案表》记载, 估价对象土地使用权和房屋所有权属于”

5.2、他项权利状况:

根据估价委托人提供的《海南省不动产(房屋)登记信息查询》记载, 于价值时点, 估价对象已设定抵押权。

5.3、查封限制状况:

根据估价委托人提供的《海南省不动产(房屋)登记信息查询》记载, 于价值时点, 估价对象已被查封。

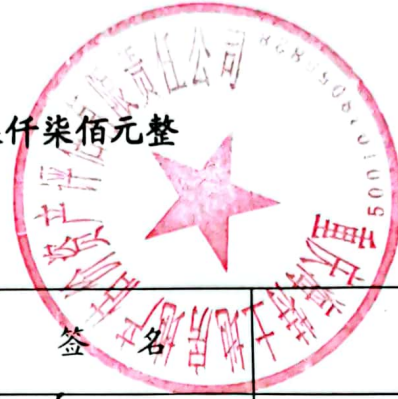


年七月二十八日所体现的市场价值如下:

评估单价: ¥7360 元/平方米

评估总价: ¥66.77 万元

大写(人民币): 陆拾陆万柒仟柒佰元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杜艳	5020040048		2023 年 1 月 28 日
李洋	5020170030		2023 年 1 月 28 日

十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为 2022 年 7 月 28 日。

十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为 2022 年 7 月 22 日至 2023 年 1 月 28 日。

谨此报告!

重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司

二〇二三年一月二十八日





CML000006237

澄迈县商品房买卖合同备案表

合同备案号: (CML000006237)

出卖人(以下简称甲方): 海南天擎房地产开发有限公司 (签章)

代理人(代理商): _____ (签章)

买受人(以下简称乙方): _____ (签章)

买受人身份证或护照: _____

一、乙方所购: 金江. 半山花苑 (项目)B栋楼 (幢)B栋楼 (单元) 15 (层) 1501 (房)商品房位于: 金江镇文化北路东侧B栋楼15层B-1501

二、该商品房的具体幢号, 建筑结构, 设计用途, 建筑面积如下:

幢名称	单元	楼层	房号	建筑 结构	用途	户型	建筑面积 (平方米)			总价(元)
							套内面积	公摊面积	合计	
B栋楼	B栋楼	15	1501		成套住宅	二居室	69.66	21.06	90.72	508939
合计							69.66	21.06	90.72	508939

注:

甲方向乙方出示房屋销售所需证件:

国有土地使用证编号: 金江国用2010第4483号规划许可证编号: 201310商品房预售许可证编号: 2010015房屋所有权证编号: 海-澄-20150732948提交时间: 2012-08-02合同备案状态: 已核备案

说明:

合同备案表与商品房销售监管系统联机打印。

合同备案表与商品房买卖合同正式文本的相关内容应当一致。



扫描全能王 创建

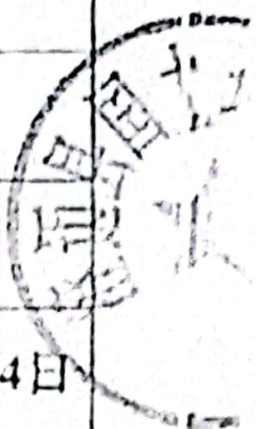
海南省不动产（房屋）登记信息查询

权利人	抵押人	身份证号码	坐落地址	房号	抵押合同号	面积(m ²)	权利价值(万元)	登记日期	查封情况	办证情况
中国建设银行股份有限公司澄迈支行			金江镇文化北路东侧	B#1501	2.012E+09	1900年3月	35.6	2012年8月3日	3604	未办证

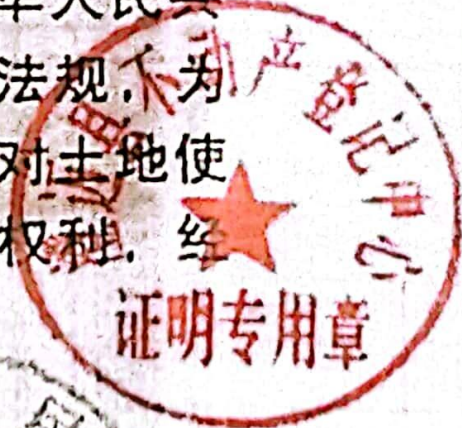


金江 国用 (2010) 第 4483 号

土地使用权人	海南天擎房地产开发有限公司		
座落	金江镇文化北路东侧		
地号	102020049	图号	09260646
地类(用途)	商住用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2068年12月24日
使用权面积	*8280.39*	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	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。



澄迈县人民政府 (章)

二〇一〇年一月十九日