

防伪码:20200713550570



涉执房地产处置司法评估报告

海南瑞寰房估报字[2020]第 07018 号

鉴定项目：三亚市河东区（现吉阳区）凤凰路西侧三亚·恒大美丽之冠 F 栋 2621 房（建筑面积 33.49 m²）房地产市场价值

估价委托人：三亚市城郊人民法院

估价机构：海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

估价目的：执行案件

价值时点：2020 年 6 月 18 日

注册房地产估价师：赵岩石（注册号：4620170014）

郑在乐（注册号：4620180022）

估价报告出具日期：2020 年 7 月 13 日

地址：海口市国贸路 48 号新达商务大厦 807 室

电话：68597591、68536263

传真：68521239、68580838

致估价委托人函

三亚市城郊人民法院:

受贵法院委托, 我公司对位于三亚市河东区(现吉阳区)凤凰路西侧三亚·恒大美丽之冠F栋2621房(建筑面积33.49 m²)房地产的市场价值进行司法估价。

受理估价委托之后, 我公司与您确定了本次估价基本事项, 并针对估价项目特点编制了估价作业方案。我公司估价人员在委托方的配合下对估价对象进行了实地查勘及估价资料搜集、检查, 同时进行了相应的市场调查。我公司根据房地产估价的有关法律法规、技术规范, 针对估价目的, 遵从估价原则, 按照估价程序要求, 采用科学的估价方法, 在对估价对象资料、房地产市场行情、房地产价值影响因素等详细分析的基础上, 客观合理地测算估价对象价值, 认真撰写并审核报告, 最终形成了本估价项目的房地产估价报告。

现特向您简要说明本报告的主要事项及由此形成的估价结果:

估价目的: 为三亚市城郊人民法院执行案件提供价值参考依据。

估价对象: 三亚市河东区(现吉阳区)凤凰路西侧三亚·恒大美丽之冠F栋2621房(建筑面积33.49 m²) 房地产。

价值时点: 2020年6月18日。

价值类型: 市场价值。

估价方法: 比较法、收益法。

估价结果: 估价人员按照国家规定的技术标准和程序, 本着独立、客观、公正、合法的估价原则, 在合理的假设下, 对位于三亚市河东区(现吉阳区)凤凰路西侧三亚·恒大美丽之冠F栋2621房(建筑面积33.49m²)房地产, 于鉴定价值时点2020年6月18日的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断, 结果如下:

市场价值单价: 30,900.00元/平方米;

市场价值总价: RMB1,034,841.00 元;



大写：人民币壹佰零叁万肆仟捌佰肆拾壹元整。

特别提示（上述估价结果务必结合估价假设与限制条件使用）：

1、本次估价依据委托方提供的《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》及现场查勘该小区营销中心了解的报建信息资料进行评估。依据现场了解及资料显示，估价对象尚未办理产权证，且尚未正式移交物业公司管理，现场展示的该小区《海南省三亚市土地房屋权证》[三土房(2011)字第 017684 号]及阳光置业公示栏显示，估价对象所在小区土地用途为商业用地，性质为出让，土地使用权截止日期为 2078 年 8 月 28 日，房屋用途为产权式酒店。本次评估依据上述信息资料进行评估，未考虑因未办理产证及未移交物业管理而可能发生的相关税费对评估结果的影响，提示报告使用者应注意！

2、据估价人员现场查勘及向所属小区物业人员了解得知，截止到 2020 年 6 月 18 日，估价对象因未移交物业管理，无拖欠物业管理费，尚不清楚是否存在拖欠契税、房产土地税等项税费，上述费用仅供报告使用者参考，本报告结果未扣除可能涉及的各项拖欠税费，请报告使用人注意！

3、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

4、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

5、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

鉴定的结果及有关说明，请见后附的《涉执房地产处置司法评估结果报告》。

此致

海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

二〇二〇年七月十三日



目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	6
一、估价委托方.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、估价作业日期.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、注册房地产估价师:	12
附 件.....	13

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害，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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

姓名	注册号	签名及个人印章	签名日期
赵岩石	4620170014		2020年7月13日
郑在乐	4620180022		2020年7月13日

估价的假设和限制条件

（一）本估价报告的估价假设条件

房地产估价报告的估价假设条件包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等方面的假设条件。本估价报告的估价假设条件如下：

1、一般假设

（1）本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，因资料失实造成评估结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（2）本报告的假设是建立在审慎检查估价所依据资料、尽职调查情况及对估价对象状况进行了必要关注的基础之上的。

（3）假设估价对象能按照法定用途持续使用。

（4）假设报告使用期限内房地产、建筑市场价格没有太大波动。

（5）假设报告使用期限内政府有关税率、利率政策是稳定的。

（6）根据估价对象的产权证书资料，本估价报告假设估价对象证载产权人拥有估价对象的完全产权，权属清晰。

（7）注册房地产估价师及参与估价人员未对估价对象的建筑面积进行测量，而是以《三亚市房产信息中心预售备案登记查询函》标明的面积为准。

（8）我们已对估价对象进行了实地查勘，参与实地查勘的注册房地产估价师及参与估价人员有赵岩石、郑在乐，查勘人员对估价对象进行实地查勘，仅限于估价对象的外观与使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量及被遮盖、未暴露及难于接触到的部位进行检视的责任。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

估价对象已被查封、抵押，根据《房地产估价规范》中有关房地产司法拍卖估价的内容，“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应

包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款”，故本次估价将估价对象视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

4、不相一致假设

无不相一致假设

5、依据不足假设

(1) 本次估价依据委托方提供的《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》及现场查勘该小区营销中心了解的报建信息资料进行评估。依据现场了解及资料显示，估价对象尚未办理产权证，且尚未正式移交物业公司管理，现场展示的该小区《海南省三亚市土地房屋权证》[三土房(2011)字第 017684 号]及阳光置业公示栏显示，估价对象所在小区土地用途为商业用地，性质为出让，土地使用权截止日期为 2078 年 8 月 28 日，房屋用途为产权式酒店。本次评估依据上述信息资料进行评估，未考虑因未办理产证及未移交物业管理而可能发生的相关税费对评估结果的影响，提示报告使用者应注意！

(2) 据估价人员现场查勘及向所属小区物业人员了解得知，截止到 2020 年 6 月 18 日，估价对象因未移交物业管理，无拖欠物业管理费，尚不清楚是否存在拖欠契税、房产土地税等项税费，上述费用仅供报告使用者参考，本报告结果未扣除可能涉及的各项拖欠税费，请报告使用人注意！

(二) 其他需要特殊说明的事项

1、报告所涉及的有关法律证明文件及委托估价对象的权属状况等均以鉴定委托方提供资料为准，注册房地产估价师不对估价对象的法律权属提供任何担保。

2、遵守相关法律、法规和房地产估价规范，对估价对象在鉴定价值时点

特定目的下的价格进行分析、估算并发表专业意见，是注册房地产估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用估价报告是委托方和相关当事方的责任。注册房地产估价师执行房地产估价业务，应当对估价结论的合理性承担责任，但估价结论不应当被认为是对其估价对象可实现价格的保证。

3、本估价报告的估价结论受评估专业人员的职业判断能力及估价经验的影响。

4、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

5、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

6、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

7、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

（三）估价结果和估价报告的使用

1、本报告作为诉讼证据的采信应当符合《中华人民共和国民事诉讼法》第六十三条、第六十六条之规定。

2、本报告仅供本次委托及委托确定的估价目的使用，具体目的是为委托方拍卖房地产提供拍卖底价的价格参考，并非为竞拍人确定估价对象状况的保证，对与本报告委托书分离使用的他项利用均属无效，即使对同一标的物也无任何价格说明和参考意义。

3、本报告估价结论为价值时点的客观价值，随时间的推移和市场的变化本估价结果应做相应的调整，甚至重新估价。本报告有效期从出具报告日起为一年。

4、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

5、本报告和估价结论的使用权归委托方所有，评估鉴定单位对报告内容

和估价结果有解释权。

6、本假设与限制条件仅适用于本次司法评估鉴定。

重要提示：对本报告的使用应建立在对本报告的充分阅读与理解的基础上！

估价结果报告

一、估价委托方

本估价报告的估价委托方为三亚市城郊人民法院

二、房地产估价机构

- (1) 估价方名称：海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司
- (2) 单位地址：海口市龙华区国贸大道 48 号新达商务大厦 807 室
- (3) 法定代表人：王保泰
- (4) 注册资本：人民币壹佰万元
- (5) 企业类型：有限责任公司
- (6) 资格等级：贰级
- (7) 证书编号：[2019]琼建审房估证字第 2008 号
- (8) 经营范围：房地产价格评估及咨询、土地价格评估及咨询、各类资产评估及咨询、基准地价评估、标定地价评估、集约节约用地评估、征收补偿评估、司法鉴定评估、企业价值评估、企业整体资产评估、无形资产评估、森林资源等生物性资产评估、海域使用权评估、债权价值评估及分析咨询、旧机动车鉴定评估、探矿权和采矿权评估、资产量核算、投资及开发项目评估、投资及开发项目方案策划、项目可行性研究分析咨询、财政绩效评价、投资后评价、财务管理咨询、企业管理咨询、评估培训服务、价格信息服务、信用评价管理、社会稳定风险评估、不动产登记代理服务、房地产经纪服务。

三、估价目的

为三亚市城郊人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

本报告估价对象为三亚市河东区（现吉阳区）凤凰路西侧三亚·恒大美丽之冠 F 栋 2621 房（建筑面积 33.49 m²）房地产。

（一）实物状况

- （1）座落：三亚市河东区（现吉阳区）凤凰路西侧三亚·恒大美丽之冠F栋2621房；
- （2）临路状况：临凤凰路；
- （3）建筑面积：建筑面积33.49平方米；
- （4）楼层：估价对象位于第26层，总高28/-6层；
- （5）建筑结构：钢混结构；
- （6）建成时间：2015年建成；
- （7）装饰装修：中档装修：具体为入室外门为实木防盗门，房间顶棚吊顶，墙面涂刷白色乳胶漆，地面贴瓷砖；卫生间顶棚吊顶、墙面大理石瓷砖到顶，洁具齐全；
- （8）空间布局：平层；户型：1房1卫；
- （9）朝向：南；
- （10）通风采光状况：较好；
- （11）设备设施：齐全；
- （12）工程质量：良好；
- （13）电梯状况：电梯；
- （14）规划房屋用途：产权式酒店；
- （15）土地用途：商业用地；
- （16）土地使用期限：至2078年8月28日；
- （17）土地使用权类型：出让；
- （18）现状使用：空置。

（二）权益状况

1、产权证状况

根据委托方提供的估价对象《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》及现场查勘了解的信息资料，其具体情况如下表所示：

房屋所有权信息资料

合同备案登记	合同备案编号为 20141102500563			
房屋所有权人	邵春辉			
产别	房屋单独所有			
房屋座落	三亚市河东区（现吉阳区）凤凰路西侧三亚·恒大美丽之冠 F 栋 2621 房			
合同备案日期	2014 年 5 月 4 日			
规划用途	产权式酒店			
房屋状况	建筑面积 (m ²)	分摊公共建筑面积 (m ²)	总层数	所在楼层
	33.49		28	26
土地状况	土地用途	使用权类型	土地使用期限	分摊面积
	商业用地	出让	2078/8/28	

说明：本次估价依据委托方提供的《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》及现场查勘该小区营销中心了解的报建信息资料进行评估。依据现场了解及资料显示，估价对象尚未办理产权证，且尚未正式移交物业公司管理，现场展示的该小区《海南省三亚市土地房屋权证》[三土房(2011)字第 017684 号]及阳光置业公示栏显示，估价对象所在小区土地用途为商业用地，性质为出让，土地使用权截止日期为 2078 年 8 月 28 日，房屋用途为产权式酒店。本次评估依据上述信息资料进行评估，未考虑因未办理产证及未移交物业管理而可能发生的相关税费对评估结果的影响，提示报告使用者应注意！

2、他项权利状况

(1) 出租状况：空置状况，未出租。

(2) 抵押、查封状况：估价对象已被抵押、查封，涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

五、价值时点

本报告的价值时点为 2020 年 6 月 18 日，该日为估价人员实地查勘日。

六、价值类型

本次估价采用房地产市场价值标准。

房地产市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的平均价格估计数额。

七、估价原则

房地产估价原则是指估价活动所依据的法则或标准，应根据估价目的和价值类型来选择应遵循的估价原则。

根据《房地产估价规范》规定，房地产的市场价值评估，应遵循：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。本报告根据估价目的、价值类型，遵循相应的估价原则。

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，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：要求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：要求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：要求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：要求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、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

- 1.1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号）；
- 1.2、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；
- 1.3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，自1995年1月1日起施行）；
- 1.4、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，自2004年8月28日起施行）；
- 1.5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号，自1999年1月1日起施行）；
- 1.6、其他法律规定、政策文件等。

2、本次估价采用的技术规程

- 2.1、《房地产估价规范》（国标 GB/T50291-2015）。

3、估价行为依据

- 3.1、《三亚市城郊人民法院价格评估委托书》（2020）琼 0271 执 1204 号复印件；

4、委托方提供的有关资料

- 4.1、《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》（合同备案编号为 20141102500563）复印件；
- 4.2、《土地房屋权证》[三土房（2011）字第 017684 号]复印件；
- 4.3、《建设工程规划许可证》（建字第 4600200201500259 号）复印件；
- 4.4、《建设工程施工许可证》（编号[2010]010 号）复印件；

5、估价方掌握的有关资料

估价人员现场核实、勘查、鉴定的数据资料及收集掌握的其它估价资

料和本评估机构积累的相关估价信息。

九、估价方法

根据鉴定目的及估价对象的具体情况，本次估价分别采用比较法和收益法对委估房地产于鉴定时点的正常市场价值进行估价，然后根据估价对象的具体情况及鉴定目的，对两种方法估价结果进行分析比较，结合市场情况最终确定估价对象在鉴定时点的市场价值。具体采用方法如下：

（一）比较法，是指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的方法。其基本公式为：

$$\begin{aligned} V &= V_B \times A \times B \times C \\ &= V_B \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \end{aligned}$$

式中：V——估价对象比较价值

V_B ——可比实例成交价格

A ——交易情况修正系数

B ——市场状况调整系数

C ——房地产状况调整系数

（二）收益法，预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法的计算公式为：

$$P = R \div (r-s) \times \{1 - [(1+s) / (1+r)]^n\}$$

式中：R —— 未来第1个收益期的预期收益额；

r —— 报酬率；

s —— 每期收益增长率；

n —— 收益期限。

十、估价结果

估价人员按照国家规定的技术标准和程序，本着独立、客观、公正、合

法的估价原则，在合理的假设下，对位于三亚市河东区（现吉阳区）凤凰路西侧三亚·恒大美丽之冠F栋2621房（建筑面积33.49 m²）房地产，于鉴定价值时点2020年6月18日的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断，结果如下：

市场价值单价：**30,900.00元/平方米**；

市场价值总价：**RMB1,034,841.00 元**；

大写：人民币壹佰零叁万肆仟捌佰肆拾壹元整。

十一、估价作业日期

估价作业日期自2020年6月18日至2020年7月13日。

十二、实地查勘期

估价人员于2020年6月18日进入现场对估价对象进行实地查勘，并于当日完成实地查勘工作。

十三、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名及个人印章	签名日期
赵岩石	4620170014		2020年7月13日
郑在乐	4620180022		2020年7月13日

附 件

- 1、《价格评估委托书》（2020）琼 0271 执 1204 号复印件；
- 2、《执行裁定书》（2020）琼 0271 执 1204 号之一复印件；
- 3、《三亚市房产信息中心预售备案登记查询单》（合同备案编号为 20141102500563）复印件；
- 4、估价对象所在小区《土地房屋权证》[三土房（2011）字第 017684 号]复印件；
- 5、估价对象图片及位置；
- 6、受托方《企业法人营业执照》复印件；
- 7、受托方房地产价格评估机构资格证书复印件；
- 8、估价人员资格证书复印件。