

涉及房地产处置司法评估报告

海南瑞寰房估报字[2021]第 09138 号

项目名称：儋州市白马井镇南片区控规 B-3-1 及 B-3-2
白马湾·和泰花园 B12 幢 1608（建筑面积
为 89.36 m²）涉执房地产处置司法评估

估价委托方：锦州市太和区人民法院

估价机构：海南瑞寰土地房地产资产评估咨询有限公司

估价目的：司法鉴定

价值时点：2021 年 9 月 15 日

注册房地产估价师：翁运良(注册号：4620150008)

郑在乐(注册号：4620180022)

估价报告出具日期：2021 年 9 月 22 日

地址：海口市国贸路 48 号新达商务大厦 807 室

电话：0898-68597591、68536263

传真：0898-68521239、68580838

致估价委托方函

锦州市太和区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于儋州市白马井镇南片区控规 B-3-1 及 B-3-2 白马湾·和泰花园 B12 幢 1608 的市场价值进行司法估价。

受理估价委托之后，我公司与贵院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。我公司估价人员在产权人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。

现特向贵院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：**为锦州市太和区人民法院执行案件提供价值参考依据。
- **估价对象：**儋州市白马井镇南片区控规 B-3-1 及 B-3-2 白马湾·和泰花园 B12 幢 1608（建筑面积为 89.36 m²）。
- **价值时点：**2021 年 9 月 15 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，对位于儋州市白马井镇南片区控规 B-3-1 及 B-3-2 白马湾·和泰花园 B12 幢 1608（建筑面积为 89.36 m²），于鉴定价值时点 2021 年 9 月 15 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：



市场价值小写金额：¥100.0832 万元；

市场价值大写金额：人民币壹佰万零捌佰叁拾贰元整；

市场价值单价：¥11,200.00 元/m²。

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、本报告的估价结果是建立在以下假设前提条件下的评估价格：

2、根据资料显示估价对象 2020 年 4 月至 2021 年 6 月 30 日尚有物业费未缴纳，未缴纳费用合计为 1590.58 元。上述费用仅供报告使用者参考，本报告估价结果未扣除可能涉及各类拖欠费用，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、估价委托方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》。

特此致函！

海南瑞寰土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二一年九月二十二日



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.....	5
一、估价委托方.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	10
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，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方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
翁运良	4620150008		2021年9月22日
郑在乐	4620180022		2021年9月22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方提供，估价委托方对资料的合法性、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，而是以权属证书标明的面积为准。

(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郑在乐、陈恩麒，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。

(9) 截至本次报告出具日，估价委托方未能提供估价对象的产权证书，其房屋建筑面积、房屋用途、房屋性质等信息状况，均以委托方提供相对应的《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》记载内容为依据，做为本次估价测算前提假设，如若上述假设与不动产等有关部门认定不符，应对本报告重新进行调整。



2、未定事项假设

由于估价委托人提供的《锦州市太和区人民法院委托书》未明确价值时点，本次评估以估价人员实地查勘日 2021 年 9 月 14 日作为价值时点。

3、背离事实假设

无背离事实假设。

4、不相一致假设

(1) 根据估价委托人提供《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》记载所在小区土地用途为旅馆用地，估价对象证载规划用途为成套住宅；根据现场勘察，实际用途亦为住宅；本次评估设定估价对象土地用途为城镇住宅用地进行测算。未考虑可能因土地用途改变而产生的费用对评估结果的影响！

(2) 估价委托人提供《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》上未记载估价对象分摊土地的土地权利性质，另估价对象房屋性质为市场化商品房，估价对象土地使用期限从 2010 年 9 月 8 日至 2050 年 8 月 25 日止，本次评估假设估价对象分摊土地权利为出让，请报告使用人关注其可能带来的影响！

5、依据不足假设

无依据不足假设。

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，即自2021年9月22日起至2022年9月21日止。

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锦州市太和区人民法院。

二、房地产估价机构

- 1、估价方名称：海南瑞寰土地房地产资产评估咨询有限公司
- 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、节约集约用地评价、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

估价目的是为锦州市太和区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

本报告估价对象为儋州市白马井镇南片区控规 B-3-1 及 B-3-2 白马湾·和泰花园 B12 幢 1608（建筑面积为 89.36 m²）。



1、实物状况

(1) 座落：儋州市白马井镇南片区控规 B-3-1 及 B-3-2 白马湾·和泰花园 B12 幢 1608；

(2) 临路状况：临中心大道；

(3) 建筑面积：建筑面积 89.36 平方米；

(4) 楼层：估价对象位于第 16 层，总高 21 层；

(5) 建筑结构：钢混结构；

(6) 建成时间：2017 年；

(7) 装饰装修：估价对象室内为普通装修；具体为：入户为防盗门；客厅地面铺瓷砖，墙面刷涂料，天棚刷涂料（餐厅顶棚及墙面有乳胶漆脱落及墙面受潮）；卧室地面铺地砖，墙面均刷涂料，天棚刷涂料；卫生间地面铺瓷砖、墙面瓷砖至顶、天棚为吊顶；厨房地面铺瓷砖、墙面瓷砖到顶、天棚为吊顶；

(8) 空间布局：平层，二房二厅一厨一卫；

(9) 朝向：东；

(10) 通风、采光状况：通风、采光一般；

(11) 设备设施：较齐全，具备厨具、卫具、灯具等；

(12) 工程质量：良好；

(13) 景观状况：较好；

(14) 维护保养：维护保养状况一般；

(15) 电梯状况：有电梯；

(16) 证载房屋用途：住宅；

(17) 现状使用：空置；



2、权益状况

(1) 根据估价委托方提供的估价对象《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》表，具体证载情况如下表：

项目	委估房产
房屋坐落	儋州市白马井镇南片区控规 B-3-1 及 B-3-2 白马湾·和泰花园 B12 幢 1608
房屋所有权人	刘素英
房屋共有情况	单独所有
登记类型	转移登记
规划用途	成套住宅
房屋性质	市场化商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数	16/21
建筑面积	89.36 m ²
专有建筑面积	68.95 m ²
分摊建筑面积	20.41 m ²
竣工时间	2017 年 11 月 28 日
不动产权证书号	20190006182
登记时间	2019 年 4 月 22 日
土地使用年限	2010-9-8 起 2050-8-25 止
附记	土地原用途为商业用地，按商业用地二级分类为旅馆用地

(2) 他项权利状况

根据估价委托方提供资料显示，估价对象于鉴定价值时点前已被查封。根据本次鉴定目的，依《房地产估价规范》中房地产司法拍卖估价规定，即评估价值不应包括拍卖房地产被查封及被拍卖房地产上原有担保物权和其他优先受偿权的房地产瑕疵因素影响，故本次评估不考虑查封及抵押担保对估价对象价值的影响。

五、价值时点

本报告的价值时点为 2021 年 9 月 15 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

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

估价依据是指作为估价的前提或基础的文件、标准和资料，本估价报告的估价依据如下：

1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

(1)《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)。

(2)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行)。

(3)《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）。

(4)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定，自公布之日起施行。2019年8月26日全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，决定进行新的修改)。

(5)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过并公布，自2008年1月1日起施行)。

(6)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第256号发布 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)。

(7)《城市房地产开发经营管理条例》(1998年7月20日国务院令 第248号，1998年7月20日起施行)。

(8)《中华人民共和国契税暂行条例》(1997年7月7日中华人民共和国国务院令 第224号发布，1997年10月1日起施行)。

(9)《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号，国务院于1985年2月8日颁布，自颁布之日起施行)。

(10)《征收教育费附加的暂行规定》(1986年4月28日国务院发布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订)。

(11)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号，2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点)。

(12)《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，根据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《关于修改〈海南经济特区土地管理条例》

例》的决定》第五次修正)。

(13)《海南省人民政府办公厅转发省财政厅等4部门关于海南省地方教育附加征收使用管理暂行办法的通知》(琼府办[2011]15号)。

(14)其他法律规定、政策文件等。

2、本次估价采用的有关估价标准

(1)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)。

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

3、估价行为依据

(1)《锦州市太和区人民法院委托书》(2021)辽0711执恢176号。

4、估价委托方提供的有关资料

(1)估价对象相关的产权资料(复印件);

5、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

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

根据估价对象的具体特点以及儋州市房地产市场状况,本次估价采用比较法和收益法进行估价。

(1)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或价格的方法。其基本公式为:

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

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



(2) 收益法，是指通过估算被评估房地产未来收益并折算成现值，借以确定被评估房地产价值的一种估价方法。采用收益法对房地产进行评估，所确定的房地产价值，是指为获得该项房地产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。收益法的基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中： R_i —— 未来第 i 个收益期的预期收益额；

r —— 报酬率；

n —— 收益年限。

若预期收益额每期按照一定比率递增，则其有限收益期的计算公式为：

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

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

估价人员根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确地测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

市场价值小写金额：¥100.0832 万元；

市场价值大写金额：人民币壹佰万零捌佰叁拾贰元整；

市场价值单价：¥11,200.00 元/m²。

十一、估价作业日期

估价作业日期自 2021 年 9 月 15 日至 2021 年 9 月 22 日。

十二、实地查勘期

估价人员于 2021 年 9 月 15 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
翁运良	4620150008		2021 年 9 月 22 日
郑在乐	4620180022		2021 年 9 月 22 日



附 件

- 1、《锦州市太和区人民法院委托书》复印件；
- 2、估价对象相关产权资料复印件；
- 3、估价对象部分照片；
- 4、估价对象位置示意图；
- 5、受托方《营业执照》复印件；
- 6、受托方房地产价格评估机构资格证书复印件；
- 7、估价人员资格证书复印件。

