涉执房地产处置司法估价报告

**估价报告编号：**甬忠正（2022）评字第6045号

**估价项目名称：**姜\*\*购买的位于海南省陵水县清水湾旅游度假区C区绿城蓝湾小镇大一期公寓1组团7#楼7单元8层7-804室（实地查勘为绿城蓝湾小镇悦海苑7幢7单元8层7-804室）住宅房地产的市场价值评估

**估价委托人：**宁波市中级人民法院

**房地产估价机构：**宁波忠正房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**陈\*\*（注册证号：3320110\*\*\*）

朱\*\*（注册证号：3420160\*\*\*）

**估价报告出具日期：**2022年7月29日

致估价委托人函

**宁波市中级人民法院：**

受贵院委托，我公司对编号为（2022）甬中法委评字第34号《司法评估委托书》涉及的姜\*\*购买的位于海南省陵水县清水湾旅游度假区C区绿城蓝湾小镇大一期公寓1组团7#楼7单元8层7-804室（实地查勘为绿城蓝湾小镇悦海苑7幢7单元8层7-804室）的住宅房地产，房屋建筑面积为175.90平方米，分摊土地使用权面积为20.74平方米，于二0二二年七月十九日所表现的市场价值进行了司法评估。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本次对房地产采用比较法和收益法进行评估，估价人员遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照估价程序和技术标准，经过实地查勘和市场调查，并进行认真的分析和测算，将估价结果陈述如下：

估价对象在价值时点房地产的市场价值为**人民币陆佰柒拾捌万玖仟柒佰元整（￥6,789,700元**），综合单价约为**人民币叁万捌仟陆佰元/平方米（￥38,600元/m2）**。（详见估价结果一览表）

上述估价结果的确定受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

本项目估价报告使用期限为壹年，自2022年7月29日至2023年7月28日止。

**宁波忠正房地产土地资产评估有限公司**

**法定代表人：王\*\***

**二0二二年七月二十九日**

估价结果一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋坐落** | **分摊土**  **地面积 （m2）** | **建筑**  **面积 （m2）** | **不动产**  **权证号** | **评估 价值 （万元）** | **综合 单价 （元/m2）** |
| 海南省陵水县清水湾旅游度假区C区绿城蓝湾小镇悦海苑7幢7单元8层7-804室 | 20.74 | 175.90 | / | 678.97 | 38600 |
| **合计** | **20.74** | **175.90** | **/** | **678.97** | **/** |

特别提示：

1、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、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；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后方可使用；

4、在估价报告使用期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后方可使用；

5、当事人、利害关系人收到本估价报告后五日内可对估价报告的依据、估价方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议，本公司将根据异议进行复核并作出书面说明。

**目录**

[估价师声明 1](#_Toc109826203)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc109826204)

[一、一般假设 2](#_Toc109826205)

[二、未定事项假设 3](#_Toc109826206)

[三、背离事实假设 3](#_Toc109826207)

[四、不相一致假设 3](#_Toc109826208)

[五、依据不足假设 3](#_Toc109826209)

[六、本报告使用的限制条件 3](#_Toc109826210)

[估价结果报告 5](#_Toc109826211)

[一、估价委托人 5](#_Toc109826212)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc109826213)

[三、估价目的 5](#_Toc109826214)

[四、估价对象 5](#_Toc109826215)

[五、价值时点 7](#_Toc109826216)

[六、价值类型 7](#_Toc109826217)

[七、估价原则 7](#_Toc109826218)

[八、估价依据 7](#_Toc109826219)

[九、估价方法 8](#_Toc109826220)

[十、估价结果 10](#_Toc109826221)

[十一、注册房地产估价师 11](#_Toc109826222)

[十二、实地查勘期 11](#_Toc109826223)

[十三、估价作业期 11](#_Toc109826224)

[附件 12](#_Toc109826225)

1、估价对象位置图

2、估价对象实地查勘照片

3、《司法评估委托书》复印件

4、《房屋国有土地使用权分割转让证明表》复印件

5、《陵水黎族自治县商品房买卖合同备案表》复印件

6、《陵水黎族自治县商品房买卖合同》复印件

7、《关于欠缴物业费用的说明》复印件

8、估价机构营业执照复印件

9、估价机构备案证书复印件

10、估价师注册证书复印件

估价师声明

**我们郑重声明：**

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是我们独立、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假设和限制条件的限制。

3、我们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，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）等有关规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已于2022年7月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公开性承担责任。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象未办理产权证，本次评估假设估价对象产权清晰，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人调取了《房屋国有土地使用权分割转让证明表》、合同备案号为LSL000037337的《陵水黎族自治县商品房买卖合同备案表》和《陵水黎族自治县商品房买卖合同》等复印件资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们假定估价委托人向相关部门调取的资料合法、真实、准确、完整。

3、本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由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，假定估价对象无房屋安全、环境污染等隐患。

4、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；

（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）不存在特殊买者的附加出价。

6、本次评估未考虑估价对象在交易中应缴纳的各项税费以及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，拍卖成交后过户产生的税费应以浙高法执[2020]6号“关于印发《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》的通知”及税务相关管理部门规定为准，提请估价报告使用人注意。

7、根据绿城物业服务集团有限公司陵水分公司出具的《关于欠缴物业费用的说明》，估价对象欠缴物业费用为9498.6元（自2022年1月1日至2022年12月31日止）。本次估价未考虑物业费、水电费、气费、电信通讯费、宽带费及其他因物业使用而产生的费用欠缴情况对房地产价值的影响，提请估价报告使用人注意。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

1、在价值时点，估价对象房地产可能存在已被人民法院查封（或存在租赁权、用益物权、担保物权、其他优先受偿权及占有使用情况）等影响其价值的权利瑕疵事项，除非另有说明，本次估价假设估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

四、不相一致假设

1、根据《陵水黎族自治县商品房买卖合同备案表》和《陵水黎族自治县商品房买卖合同》记载，估价对象合同约定建筑面积为175.92平方米。根据《房屋国有土地使用权分割转让证明表》记载，估价对象产权建筑面积为175.90平方米，分摊土地使用权面积为20.74平方米。以上两者不相一致，根据估价委托人确定，本次评估按《房屋国有土地使用权分割转让证明表》记载进行测算，提请估价报告使用人注意。

2、根据《陵水黎族自治县商品房买卖合同备案表》和《陵水黎族自治县商品房买卖合同》记载，估价对象位于海南省陵水县清水湾旅游度假区C区绿城蓝湾小镇大一期公寓1组团7#楼7单元8层7-804室。根据实地查勘，估价对象位于绿城蓝湾小镇悦海苑7幢7单元8层7-804室。两者不相一致，本次估价以上述地址为同一标的物为假设前提。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

六、本报告使用的限制条件

1、本估价报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。

2、本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年（自2022年7月29日至2023年7月28日止）。若在估价报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、当事人或者其他利害关系人对估价报告有异议的，可以在收到估价报告起五日内以书面形式向人民法院提出，逾期视为认同。

4、未经本公司同意，本估价报告不得向估价委托人和按规定报送的有关部门外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。

5、本估价报告中估价对象的市场价值，包含住宅房地产、室内固定装修、家电家具等室内动产和满足房屋使用功能需要的配套附属设施等。

6、本次估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响，按照相关法律规定，拍卖底价、保留价应由估价委托人根据相应程序决定。

7、本估价报告中数据全部采用电算化计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

8、本估价报告中所使用的币种为人民币。

9、本估价报告由宁波忠正房地产土地资产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：宁波市中级人民法院

地址：宁波市兴宁东路568号

联系人：毕老师

联系电话：0574-87009249

二、房地产估价机构

单位名称：宁波忠正房地产土地资产评估有限公司

住所：北仑区新碶好时光大厦1幢505室

法定代表人：王\*\*

资质等级：国家贰级

证书编号：浙建房估证字[2008]010号

电话/传真：0574-86881666/0574-86806266

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

（一）估价对象界定

估价对象为姜\*\*购买的位于海南省陵水县清水湾旅游度假区C区绿城蓝湾小镇大一期公寓1组团7#楼7单元8层7-804室（实地查勘为绿城蓝湾小镇悦海苑7幢7单元8层7-804室）的住宅房地产，房屋建筑面积为175.90平方米，分摊土地使用权面积为20.74平方米。估价范围包括住宅房地产、室内固定装修、家电家具等室内动产和满足房屋使用功能需要的配套附属设施等。

（二）估价对象基本情况

根据《房屋国有土地使用权分割转让证明表》、合同备案号为LSL000037337的《陵水黎族自治县商品房买卖合同备案表》和《陵水黎族自治县商品房买卖合同》记载，估价对象未办理不动产权证，不动产买受人为姜\*\*，共有情况为单独所有，共有宗地总面积为798745.00平方米、分摊土地使用权面积为20.74平方米，房屋建筑面积为175.90平方米（合同约定建筑面积为175.92平方米）。根据调查了解，估价对象目前正常使用。

（三）土地基本状况

根据《房屋国有土地使用权分割转让证明表》、合同备案号为LSL000037337的《陵水黎族自治县商品房买卖合同备案表》和《陵水黎族自治县商品房买卖合同》记载，土地座落于海南省陵水县清水湾旅游度假区C区绿城蓝湾小镇悦海苑7幢7单元8层7-804室，土地所有权人为国家，土地使用权人（买受人）为姜\*\*，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，共有宗地总面积为798745.00平方米、分摊土地使用权面积为20.74平方米，土地使用期限为自2008年7月28日至2078年7月28日止。

根据实地查勘，所处小区宗地形状一般，地势平坦，地质、水文状况较好，土地开发程度达到宗地红线内外“六通一平”。

（四）建筑物基本状况

根据《房屋国有土地使用权分割转让证明表》、合同备案号为LSL000037337的《陵水黎族自治县商品房买卖合同备案表》和《陵水黎族自治县商品房买卖合同》记载，房屋坐落于海南省陵水县清水湾旅游度假区C区绿城蓝湾小镇悦海苑7幢7单元8层7-804室，房屋所有权人（买受人）为姜\*\*，权利类型为房屋所有权，权利性质为商品房，用途为成套住宅，房屋建筑面积为175.90平方米（合同约定建筑面积为175.92平方米），钢筋混凝土结构，房屋地上总层数为11层（地下1层）、位于第8层。

根据实地查勘，估价对象为绿城蓝湾小镇悦海苑的小高层住宅用房，水、电、燃气、消防、电梯等设施齐全；估价对象朝南，为一梯二户中间套，室内呈三房二厅一厨二卫三阳台布局，标准层高；外墙为玻璃幕墙，整体维护保养较好；室内为精装修，具体装饰装修情况为：地砖地面（房间为地板），墙面为墙布（厨房、卫生间为墙砖），顶棚为石膏板，配有中央空调系统，厨卫设施齐全，南、北阳台未封闭。另据实地查勘，室内配有西门子冰箱、西门子烤箱、西门子吸油烟机、西门子燃气灶、西门子洗衣机、餐桌椅、沙发、茶几、床连床头柜（2套）、三星电视机（2台）、电视柜（3只）、子母床等家电家具。

（五）估价对象区位状况

估价对象位于海南省陵水县清水湾旅游度假区C区绿城蓝湾小镇大一期公寓1组团7#楼7单元8层7-804室（实地查勘为绿城蓝湾小镇悦海苑7幢7单元8层7-804室）；东临蓝湾小镇观澜苑，南临蓝湾小镇别墅区，西临清水湾五路，北临清水湾大道；附近有公交站点，有69路、城际1号线、陵际3路等多路公交经过，交通条件较便捷；周边环境较好，景观好、为海景房；周边有商场、超市、学校、医院、银行等，公共配套设施和生活配套设施较完善，居住氛围较浓厚。

五、价值时点

结合估价目的，确定以实地查勘日2022年7月19日为价值时点。

六、价值类型

1、价值类型：本次估价的价值类型为市场价值。

2、价值定义内涵：市场价值是指估价对象经适当营销后，自熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

（1）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；

（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）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

（5）《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；

（6）《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办[2018]273号）；

（7）《宁波市人民法院对外委托司法鉴定工作暂行规定》；

（8）其他与司法鉴定评估相关的法律、法规和部门规章。

2、本次估价采用的技术规程

（1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（3）《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；

（4）《浙江省房地产估价技术指引》第1号（浙估协〔2016〕46号）；

（5） 《关于印发<浙江省房地产司法评估指导意见（试行）>的通知》（浙估协[2018]66号）。

3、估价委托人提供的有关资料

（1）（2022）甬中法委评字第34号《司法评估委托书》；

（2）《房屋国有土地使用权分割转让证明表》、合同备案号为LSL000037337的《陵水黎族自治县商品房买卖合同备案表》和《陵水黎族自治县商品房买卖合同》等复印件。

4、估价机构和估价人员实地查勘、市场调查所收集的资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通常的估价方法主要包括比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术规程，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估测算。

（一）估价方法的选取

1、适用的估价方法

（1）比较法

比较法，指选取一定数量（通常3个或3个以上）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。

估价对象为住宅房地产，所处区域房地产市场发育充分，区域内类似房地产交易案例较多，适宜选用比较法进行评估。

（2）收益法

收益法，指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。

估价对象为住宅房地产，属收益性物业，所在区域的类似房地产租赁活动较旺盛，客观纯收益及采用资本化率等数据可以通过市场调查获取，本次估价宜采用收益法进行评估。

2、不采用估价方法的理由

（1）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。

成本法的特质是以房地产的开发建设成本为导向求取估价对象的价值。成本法适用的对象和条件：只有是新近开发建设、可以假设重新开法建设或者计划开发建设的房地产，才可以用成本法估价。成本法还特别适用于估价那些很少发生交易的房地产，如学校、政府商业楼、体育馆等公用、公益房地产以及码头、机场等独特设计或特殊的房地产。

现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

（2）假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法的基本理论依据是预期原理。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地、在建工程、可装修改造或改变用途的旧房，统称“待开发房地产”。

估价对象为建成已投入使用的住宅房地产，不具有投资开发、也无开发潜力，所以，不采用假设开发法。

（3）基准地价修正法

基准地价修正法是在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

估价对象为住宅房地产，非单纯土地，一般不考虑采用基准地价修正法进行评估。

3、选取的估价方法

综上所述，本次估价选用比较法和收益法进行评估。

（二）估价技术路线

1、比较法

选择直接比较法进行测算。基本公式为：房地产比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

2、收益法

根据估价对象实际情况，选择报酬资本化法中的全剩余寿命模式进行估价，其计算公式为：

V =N)SY)OA7C8C42%2VYTX6R80

其中： V指收益价值（元或元/ m2）；

Ai指未来第i年的净收益（元或元/m2）；

Yi指未来的第i年报酬率（%）；

n指收益期（年）。

3、确定房地产价值

根据比较法和收益法测算结果，采用算术平均数、加权平均数计算最终估价结果或取一种估价方法的测算结果作为最终估价结果，并确定其中室内固定装修和动产价值。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，科学合理的运用估价方法，通过对影响房地产价值的因素进行认真的分析、测算并结合估价师的估价经验，将估价结果陈述如下：

估价对象在价值时点房地产的市场价值为**人民币陆佰柒拾捌万玖仟柒佰元整（￥6,789,700元**），综合单价约为**人民币叁万捌仟陆佰元/平方米（￥38,600元/m2）**。（详见估价结果一览表）

十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 陈\*\* | 3320110\*\*\* |  | 年 月 日 |
| 朱\*\* | 3420160\*\*\* |  | 年 月 日 |

十二、实地查勘期

二0二二年七月十九日。

十三、估价作业期

二0二二年七月十二日至二0二二年七月二十九日。

附件

1、估价对象位置图

2、估价对象实地查勘照片

3、《司法评估委托书》复印件

4、《房屋国有土地使用权分割转让证明表》复印件

5、《陵水黎族自治县商品房买卖合同备案表》复印件

6、《陵水黎族自治县商品房买卖合同》复印件

7、《关于欠缴物业费用的说明》复印件

8、估价机构营业执照复印件

9、估价机构备案证书复印件

10、估价师注册证书复印件