

防伪码:20220920897120



涉执房地产处置司法评估报告

海南瑞寰房估报字[2022]第 09039 号

项目名称：海南省儋州市那大伏波路 266 号城西片区
A04 号地块兆南熙园-南区 18#楼(栋)四层
(层) A (室) (建筑面积 83.37 m²) 涉执房
地产处置司法评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

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：执行案件

价值时点：2022 年 8 月 2 日

注册房地产估价师：郑在乐(注册号：4620180022)

王保泰(注册号：3120040050)

估价报告出具日期：2022 年 9 月 16 日

地址：海口市国贸路 48 号新达商务大厦 803 室

电话：0898-68536263、68597591

传真：0898-68521239

致委托方函

北京市朝阳区人民法院：

受贵法院委托，我公司对位于海南省儋州市那大伏波路 266 号城西片区 A04 号地块兆南熙园-南区 18#楼（栋）四层（层）A（室）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：**为北京市朝阳区人民法院执行案件提供价值参考依据。
- **估价对象：**海南省儋州市那大伏波路 266 号城西片区 A04 号地块兆南熙园-南区 18#楼（栋）四层（层）A（室）（建筑面积 83.37 m²）。
- **价值时点：**2022 年 8 月 2 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，对位于海南省儋州市那大伏波路 266 号城西片区 A04 号地块兆南熙园-南区 18#楼（栋）四层（层）A（室）房地产，于鉴定价值时点 2022 年 8 月 2 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：

房地产单价：8,600.00 元/平方米；

房地产总价：RMB71.6982 万元；



大写：人民币柒拾壹万陆仟玖佰捌拾贰元整。

备注：据评估专业人员从估价对象所在小区物业管理中心查询，截至2022年7月底，欠缴物业管理费共计1620.85元。截止报告出具日，本次估价对象仍未办理不动产权证，本报告估价结果未扣除在买受办理产权证过程中，可能涉及需缴纳的税费、费用及其他拖欠费用等，请报告使用人注意！

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、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。

2、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。

3、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。

4、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。

此致

海南瑞寰土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年九月十六日



目 录

致委托方函	2
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	8
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、估价作业日期	14
十二、实地查勘期	14
十三、注册房地产估价师:	14
附 件	15

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
郑在乐	4620180022		2022年9月16日
王保泰	3120040050		2022年9月16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，而是以相关权属资料标明的面积为准。

（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、张嫣君，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）估价对象按住宅用途保持持续使用。

（10）本次评估结果是以估价委托人提供的现有资料为前提。

（11）截至本次报告出具日，委托人未提供产权证；经估价人员到估价对象所在地的不动产登记中心查询，估价对象未办理产证；本



次估价以儋州市住房和城乡建设局提供的《儋州市商品房买卖合同备案表》与委托方提供的“购房合同”记载内容为依据。如若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

无未定事项假设。

3、背离事实假设

无背离事实假设。

4、不相一致假设

根据儋州市住房和城乡建设局提供的《买卖合同备案表》记载，估价对象用途为成套住宅。另据所提供的《商品房买卖合同》显示，其所在小区土地用途为住宅、商业。本次估价设定估价对象为城镇住宅用地，并以此为计算依据，如与有关部门核定不一致，则应调整估价结果。

5、依据不足假设

因案件当事人等相关原因，评估专业人员未能进入估价对象室内查勘，估价委托人提供的相关资料亦未能确定其水电等设施、室内布局，朝向及装修等状况，本次评估设定估价对象水电等设施能正常使用，维护状况较好，装修为精装修，室内布局较便于利用，根据估价对象所在建筑物朝向及所在楼层分布，设定估价对象朝向为南北向，评估专业人员已勤勉尽责对比现场及查询相关资料，若上述设定与实际不符，应据实调整估价结果或重新评估，特提请报告使用人注意！

（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，随着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北京市朝阳区人民法院

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、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

为北京市朝阳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

本报告估价对象为海南省儋州市那大伏波路 266 号城西片区 A04 号地块



兆南熙园-南区 18#楼（栋）四层（层）A（室）住宅房地产，包括建筑物、分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（一）实物状况

（1）座落：海南省儋州市那大伏波路 266 号城西片区 A04 号地块兆南熙园-南区 18#楼（栋）四层（层）A（室）；

（2）临路状况：临伏波路；

（3）建筑面积：建筑面积 83.37 平方米；

（4）楼层：估价对象位于第 4 层，总高 18 层；

（5）建筑结构：钢混结构；

（6）建成时间：约 2016 年；

（7）装饰装修：因案件当事人等相关原因，评估专业人员未能进入估价对象室内查勘，估价委托人提供的相关资料亦未能确定其水电等设施、室内布局，朝向及装修等状况，本次评估设定估价对象水电等设施能正常使用，维护状况较好，装修为精装修，室内布局较便于利用，根据估价对象所在建筑物朝向及所在楼层分布，设定估价对象朝向为南北向，评估专业人员已勤勉尽责对比现场及查询相关资料，若上述设定与实际不符，应据实调整估价结果或重新评估，特提请报告使用人注意！

（8）空间布局、户型：平层；

（9）朝向：本次评估设定为南北朝向；

（10）通风采光状况：好；

（11）梯户数：二梯八户；

（12）设备设施：齐全；

（13）工程质量：良好；

（14）电梯状况：有电梯；

- (15) 证载房屋用途：住宅；
- (16) 小区配套设施状况：小区规模中型；
- (17) 土地用途：设定为城镇住宅用地；
- (18) 土地使用期限：2081年8月11日；
- (19) 土地使用权类型：出让；
- (20) 现状使用：空置；

(二) 权益状况

1、 产权证状况：

根据估价委托方提供的估价对象的资料，其信息摘要如下表所示：

《儋州市商品房买卖合同备案表》及《商品房买卖合同》节选

权利人	陈库
用途	成套住宅
名称/房（幢）号	海南省儋州市那大伏波路266号城西片区A04号地块兆南熙园-南区18#楼（栋）四层（层）A（室）
房屋性质	商品房
建筑面积	83.37 m ²
所在层数/总楼层	4/18
共有情况	单独所有
建筑结构	钢筋混凝土结构
用途	住宅、商业
土地终止日期	2081年8月11日

2、 他项权利状况

根据委托方提供资料显示，估价对象于鉴定价值时点前已查封。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2022年8月2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

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。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）。

(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，根据 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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）。

(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 256 号发布施行，根据 2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 743 号第三次修订，2021 年 9 月 1 日起施行）。

(7) 《城市房地产开发经营管理条例》（1998 年 7 月 20 日中华人民共和国国务院令 248 号发布，自 1998 年 7 月 20 日起施行；根据 2020 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令 732 号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》进行第五次修订）

(8) 《中华人民共和国契税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021 年 9 月 1 日起施行）。

(9) 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021年9月1日施行）。

(10) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院于1986年9月15日发布，1986年10月1日起施行；2011年1月8日根据国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）。

(11) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（于1988年9月27日中华人民共和国国务院令第17号发布，同年11月1日起施行，历经四次修订，最新版本为2019年3月2日修订后的版本）。

(12) 《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）。

(13) 《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）、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号，自2018年5月1日起执行）及《财政部税务总局海关总署<关于深化增值税改革有关政策的公告>》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号，自2019年4月1日起执行）。

(14) 《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，1994年7月18日起施行；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〉的决定》第五次修正，自2018年4月3日起施行）。

(15) 《海南省地方教育附加征收使用管理暂行办法》（省财政厅、省地方税务局、省国家税务局、中国人民银行海口中心支行等4部门联合出台，2011年1月1日起施行）。

(16) 其他相关的法律、法规、规章和政策性文件。

2、本次估价采用的技术规程

- (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) 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》。

4、委托方提供的有关资料

- (1) 估价对象相关信息资料。

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

1、估价技术路线

先选择合适的估价方法分别求取估价对象的市场价值，再选择合理的权重求得估价对象的市场价值。

2、估价方法选取

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，对位于海南省儋州市那大伏波路266号城西片区A04号地块兆南熙园-南区18#楼（栋）四层（层）A（室）房地产，于鉴定价值时点2022年8月2日的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断，结果如下：

房地产单价：8,600.00元/平方米；

房地产总价：RMB71.6982万元；

大写：人民币柒拾壹万陆仟玖佰捌拾贰元整。

十一、估价作业日期

估价作业日期自 2022 年 8 月 2 日至 2022 年 9 月 16 日。

十二、实地查勘期

估价人员于 2022 年 8 月 2 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
郑在乐	4620180022		2022 年 9 月 16 日
王保泰	3120040050		2022 年 9 月 16 日

附 件

- 1、 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》；
- 2、 估价对象相关产权资料；
- 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。