

防伪码:20220727885901



# 涉执房地产处置司法评估报告

(海南) 正理 (2022) 房 (估) 字第 H0009 号

估价项目名称：章晖位于陵水清水湾蔚蓝高尔夫 A04 区一期洋房 cf1  
幢 602 号建筑面积为 123.22 平方米住宅房地产市场价值  
评估

估价委托人：北京市第二中级人民法院

房地产估价机构：海南正理房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：姓名：张美红 注册号：4620170005

姓名：吴映如 注册号：4620170004

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十七日



# 海南正理房地产资产评估测绘有限公司

(海南)正理(2022)房(估)字第H0009号

## 致估价委托人函

北京市第二中级人民法院:

受贵院委托,我对章晖位于陵水清水湾蔚蓝高尔夫A04区一期洋房cf1幢602号建筑面积为123.22平方米住宅房地产市场价值进行了评估。

受理委托后,由北京市第二中级人民法院主办人员主持,注册房地产估价师遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准,本着独立、客观、公正、合法的原则,对北京市第二中级人民法院执行北京速通科技有限公司与章晖、北京锦晖创业科技服务有限公司仲裁纠纷一案,而对委托评估的被执行人章晖名下的位于陵水清水湾蔚蓝高尔夫A04区一期洋房cf1幢602号建筑面积为123.22平方米住宅房地产进行了核对,并做了必要的市场调查与征询。在此基础上,遵循房地产估价的有关规范,对估价对象房地产市场价值进行了评估测算。

**估价目的:**为北京市第二中级人民法院确定财产处置参考价提供依据。

**估价对象:**位于陵水清水湾蔚蓝高尔夫A04区一期洋房cf1幢602号住宅房地产;估价对象已办理《不动产权证书》:琼(2019)陵水县不动产权第0004984号,建筑面积为123.22平方米,房屋用途为住宅,于2016年建成,使用情况为空置;位于第6层(总楼层为11层);钢混结构,电梯房;房屋权利人为章晖。财产范围包括建筑物所有权、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。

**价值时点:**2022年07月08日,为实地查勘之日。

**价值类型:**估价对象房地产在估价价值时点在公开市场上最可能形成的市场价格(价、税合计),包括建筑物及其所占国有出让土地使用权价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后,由熟悉情况、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。

**估价方法:**本次评估采用比较法和收益法。

**估价结果：**评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经过认真的分析和严密、细致的测算，对北京市第二中级人民法院委托估价的位于陵水清水湾蔚蓝高尔夫 A04 区一期洋房 cf1 幢 602 号建筑面积为 123.22 平方米住宅房地产于 2022 年 07 月 08 日的房地价值形成估价意见如下：

**房地产单价：21889 元/平方米**

**建筑面积：123.22 平方米**

**房地产总价：2697163 元**

**人民币大写：贰佰陆拾玖万柒仟壹佰陆拾叁元整**

**备注：**①上述房地产市场价格是交易税费按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担情况下的价格。

②经咨询海南雅居乐物业服务有限公司工作人员，至价值时点，产权人未拖欠物业管理费，欠公摊水费 8.6 元。上述结果未扣除欠缴公摊水费及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，提醒报告使用者注意！

**特别提示：**

估价的结果及有关说明，请见后附的《房地产估价结果报告》。

随函附送（海南）正理（2022）房（估）字第 H0009 号《涉执房地产处置司法评估报告》正式报告一式伍份。

此 致

法定代表人签章：

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年七月二十七日



## 目 录

一、房地产估价机构承诺 .....	1
二、注册房地产估价师声明 .....	2
三、估价假设与限制条件 .....	2
(一) 一般假设 .....	3
(二) 未定事项假设 .....	4
(三) 背离事实假设 .....	4
(四) 不相一致假设 .....	4
(五) 依据不足假设 .....	5
(六) 估价报告使用限制 .....	5
四、房地产估价结果报告 .....	7
(一) 估价委托人 .....	7
(二) 房地产估价机构 .....	7
(三) 估价目的 .....	8
(四) 估价对象 .....	8
(五) 案情摘要及估价过程 .....	11
(六) 价值时点 .....	13
(七) 价值类型 .....	13
(八) 估价原则 .....	14
(九) 估价依据 .....	14
(十) 估价方法 .....	17
(十一) 估价结果 .....	19
(十二) 注册房地产估价师 .....	19
(十三) 实地查勘期 .....	19
(十四) 估价作业期 .....	20
(十五) 估价报告应用有效期 .....	20
五、附 件 (均为复印件) .....	21
1、《北京市第二中级人民法院委托书》(2021)京 02 执恢 193 号	
2、《不动产权证书》:琼(2019)陵水县不动产权第 0004984 号	
3、《海南省不动产(房屋)登记信息查询证明》	
4、《查封登记信息》	
5、估价对象照片	
6、估价对象位置示意图	
7、可比实例外观照片及位置图	
8、房地产估价机构营业执照和备案证书	
9、评估人员资格证书	
10、缴费通知书	

## 一、房地产估价机构承诺

本公司具有从事本次评估项目合法的资质和营业许可，并具有完成该估价行为的专业技术能力，同时对评估的行为后果负责。本公司郑重承诺：

1 实行司法鉴定估价公开制度。公开的内容包括：

1.1 房地估价机构资质、评估人员的姓名和执业资格；

1.2 估价日程；

1.3 估价方法，估价标准及所依据的法律、法规和技术规范；

1.4 估价证据资料（应当保密的除外）；

1.5 应听证勘误的初步估价结果，估价结论；

1.6 其他需公开的估价内容。

2 严格按照《民事诉讼法》及有关诉讼证据估价程序进行估价活动。遵循有关专业技术规范、技术路线进行专业技术工作，不违反已形成行业标准和公允的惯例。

3 不以估价的方式肯定或否定当事人须向法庭陈述并由法庭质证、认证的事实。

4 本估价报告除向估价委托人提供正本，并按估价管理规范向有关管理机构报备、送审外，本估价机构承诺不制作本估价报告副本、复印件交付估价委托人以外的第三人，并对估价委托人、当事人提供的估价证据资料及在估价过程中所了解的估价对象有关资料保密。

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

2022年07月27日



## 二、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本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。

（二）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估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）我们是依照《中华人民共和国资产评估法》及中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）注册房地产估价师张美红（注册号：4620170005）和注册房地产估价师吴映如（注册号：4620170004）2022年07月08日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

（六）没有其他单位和个人对本估价报告提供专业帮助。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名核实	签名日期
张美红	4620170005		2022年07月27日
吴映如	4620170004		2022年07月27日

本次评估专业人员：钟明慧

### 三、估价假设与限制条件

#### (一) 一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定房屋结构等是安全的。

3、房地产市场供求关系、市场结构保持相对稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，且有合理的时间达成交易。

5、不考虑特殊买家的附加出价。

6、报告有效期内房地产、建筑市场价格没有太大的波动。

7、报告有效期内政府有关税率、利率政策是相对稳定的，并没有发生重大变化。

8、遵守相关法律、法规和《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，对估价对象在价值时点特定目的下的价值进行分析、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，恰当使用评估报告是估价委托人和相关当事方的责任。注册房地产估价师执行评估业务，应当对评估结论的合理性承担责任，但评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

9、本估价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。本估价报告仅供本次目的使用，他项利用无效。

10、估价对象按证载用途保持持续使用。

11、本次评估结果是以估价委托人提供的现有资料为前提。

12、估价人员于2022年07月08日对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，确定本次估价的时点为2022年07月08日，本次评估假定北京市第二中级人民法院拍卖之日的估价对象状况及房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

## （二）未定事项假设

未定事项假设指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次评估无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

根据估价委托人提供的《查封登记信息》，估价对象已查封，查封期限为三年，自2021年05月18日起2024年05月17日止。结合估价目的，本次评估不考虑查封因素对估价对象价值的影响，存在背离事实假设。

## （四）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估



价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次评估无不相一致假设。

### **（五）依据不足假设**

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本估价报告提供的估价结果是指房地产公开市场价值，包含了所占国有出让土地使用权价格。至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴而实际未缴税、费，则应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

### **（六）估价报告使用限制**

1、本估价报告仅为北京市第二中级人民法院确定财产处置参考价提供依据，他项利用无效。且本估价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、本估价报告没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能发生实际状况明显改变，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响，因此本估价报告建议应用的有效期为一年（自出具报告之日起算），当以上影响房地产价格的因素发生较大变化时，应及时根据实际情况进行重新评估。

3、未经本公司书面同意和注册房地产估价师许可，本估价报告不得向估价委托人、估价利害关系人和估价报告审查人之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体或进行技术交流等。任何违规使用房地产估价报告和估价结果造成的损失及后

果等法律责任，房地产估价机构和注册房地产估价师概不负责。

4、本次估价报告计算过程采用设置的EXCEL表格计算，可能存在按照报告中列示的数据计算造成的结果差异，评估结果以总价为准。

5、使用本报告前请扫描报告扉页右上角二维码，核实报告内容是否与防伪信息一致。如有信息差异，请及时与我公司联系。若报告使用人发现报告内容与防伪信息不一致仍使用报告造成的任何法律风险与我公司无关。特此说明！

6、本估价报告附件是报告的重要组成部分，使用本估价报告时请仔细阅读附件。报告经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章且作为一个整体使用时有效，复印件无效。本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

7、因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，估价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。

8、本次评估对应的交易税费负担方式按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

9、经咨询海南雅居乐物业服务有限公司工作人员，至价值时点，产权人未拖欠物业管理费，欠公摊水费8.6元。本次评估未从评估结果中扣除欠缴物业费和公摊电费，亦未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

10、本次评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

11、本报告由海南正理房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

## 四、房地产估价结果报告

(海南)正理(2022)房(估)字第H0009号

### (一) 估价委托人

名称：北京市第二中级人民法院

地址：北京市丰台区方庄路10号

联系人：詹同

联系电话：87553147、15901265417

### (二) 房地产估价机构

名称：海南正理房地产资产评估测绘有限公司

统一社会信用代码：91460000713855543L

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：海南省海口市龙华区椰海大道321号海南现代美居生活物流园（二期）A区11层B1104、B1106、B1107、B1108、B1109、B1110、B1111

法定代表人：王云松

注册资本：肆佰零贰万圆整

成立日期：2000年03月06日

营业期限：2000年03月06日至2030年03月17日

经营范围：房地产评估，土地调查评估服务，资产评估，破产清算服务，社会稳定风险评估，不动产登记代理服务，二手车鉴定评估，物业服务评估，工程造价业务，测绘服务，房地产经纪，房地产咨询，信息咨询服务，市场营销策划，社会经济咨询服务，土地整治服务，国土空间规划编制，企业征信服务（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经

相关部门批准后方可开展经营活动。)

土地估价机构备案编号：2020460061

房地产估价机构备案等级：壹级

证书编号：【2017】琼建审房估证字第1040号

有效期限：2023年09月29日

联系人：钟明慧

联系电话：(0898) 66116211

传真：(0898) 66116212

### (三) 估价目的

为北京市第二中级人民法院确定财产处置参考价提供依据，对位于陵水清水湾蔚蓝高尔夫 A04 区一期洋房 cf1 幢 602 号建筑面积为 123.22 平方米住宅房地产市场价值进行评估。

### (四) 估价对象

#### 1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《北京市第二中级人民法院委托书》(2021)京 02 执恢 193 号及《不动产权证书》：琼(2019)陵水县不动产权第 0004984 号、《海南省不动产(房屋)登记信息查询证明》，估价对象为位于陵水清水湾蔚蓝高尔夫 A04 区一期洋房 cf1 幢 602 号住宅房地产 123.22 平方米住宅房地产，包括建筑物所有权及其分摊的国有出让土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 2、估价对象基本状况

(1) 名称、座落：陵水清水湾蔚蓝高尔夫 A04 区一期洋房 cf1 幢 602 号住宅房地产；

(2) 规模：建筑面积为 123.22 平方米。

(3) 用途：依据《不动产权证书》：琼（2019）陵水县不动产权第 0004984 号、《海南省不动产(房屋)登记信息查询证明》，估价对象房屋规划用途为住宅，现状用途为住宅；

(4) 权属：房屋权利人为章晖。

(5) 查封情况：根据估价委托人提供的《查封登记信息》，估价对象现房已查封。

(6) 抵押情况：根据《海南省不动产(房屋)登记信息查询证明》，截止价值时点，估价对象未抵押。

(7) 租赁情况：无

(8) 根据估价委托人提供的《不动产权证书》：琼（2019）陵水县不动产权第 0004984 号，估价对象房屋登记情况如下：

《不动产权证书》证号	琼（2019）陵水县不动产权第 0004984 号
权利人	章晖
共有情况	单独所有
坐落	陵水清水湾蔚蓝高尔夫 A04 区一期洋房 cf1 幢 602 号
不动产单元号	469034103019GB01004F01360022
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积：411000 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 123.22 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2007 年 08 月 31 日起 2077 年 08 月 31 日 止
权利其他状况	独用土地使用权面积：平方米，分摊土地使用权面积：9.89 平方米 房屋结构：钢混混凝土结构 专有建筑面积：100.85 m <sup>2</sup> ，分摊建筑面积：22.37 m <sup>2</sup> 房屋总层数：11 层，房屋所在层：第 6 层
附记	/
登记机构	陵水黎族自治县自然资源和规划局
登记时间	2019 年 04 月 01 日

### (1) 土地基本状况

估价对象小区位于陵水清水湾蔚蓝高尔夫 A04 区一期洋房 cf1 幢

602号，东至清水湾大道、南至果岭路、西至果岭路、北至果岭路。根据《不动产权证书》：琼（2019）陵水县不动产权第0004984号，证载土地用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，土地使用权终止日期2077年08月31日，至价值时点土地剩余使用年限为55.15年。小区占地面积411000平方米，估价对象土地使用权分摊面积为9.89平方米，土地形状较规则，地形、地势较平坦，地基承载力较好，无异常地质水文现象，周边交通便捷度较便捷，环境景观较好，对土地利用较为有利。小区开发程度较高，宗地实际基础设施开发程度为宗地内外高配置“六通”（通路，通电，通讯，通水，排水，通燃气）及宗地场地内建有房屋。

（2）建筑物基本状况

①公共部分

结构形式	钢混结构	建筑类型	高层
外立面装饰	涂料	建成年代	2016年
楼道装饰	地面为水泥抹面，墙面和天棚为涂料，装有照明灯		
电梯间及轿厢装饰	1部载客电梯，不锈钢箱体，瓷砖地面		
层户数数量	共1个单元，单元内一层4户	通风空调系统	无
消防系统	消防栓、烟感喷淋系统	安保系统	24小时保安执勤、保安门岗
通讯系统	电话线、有限电视天线入户、宽带	水电气计量系统	电表出户、水表出户、管道煤气表入户

②户内部分：

所在楼层	6层	户型	3房2厅1厨2卫1阳；
朝向	西南	通风采光情况	较优
现状用途	住宅	使用情况	自用
维护保养及成新状况	维护保养情况一般，成新率为九成	所在楼栋是否临路	临赤英线
环境景观	街景		
室内装修	客厅及餐厅	入户门为普通防盗门，窗为塑钢窗，地面为瓷砖，内墙为乳胶漆，天棚为乳胶漆，配有简易灯饰；	
	卧室	室内门为实木门，窗为塑钢窗，地面为瓷砖，内墙为乳胶漆，天棚为乳胶漆；	
	厨房	无门，地面为瓷砖，内墙为墙砖到顶，天棚为乳胶漆，配有抽油烟机、橱柜、吊柜、燃气灶、热水器等；	
	卫生间	门为实木门，地面为瓷砖，内墙为墙砖到顶，天棚为乳胶漆，干湿分离，卫生洁具有坐便器、大理石洗手台等；	
	阳台	门为玻璃推拉门，地面为瓷砖，内墙为乳胶漆，天棚为乳胶漆，护栏为不锈钢玻璃护栏。	

③小区状况：

小区楼宇构成	多栋住宅楼和别墅组成	交通组织方式	人车分流
小区封闭性	封闭	物业管理公司	海南雅居乐物业服务有限公司
物业管理状况	较规范	景观及绿化	较好
车位状况	较充足	小区临近交通最高道路级别	主干道
小区配套设施	健身器材	公交状况	附近有高尔夫球会公交站约400米；经过的公交线路有23路、陵水23路、陵际1线

(五) 案情摘要及估价过程

1、案情摘要

(1) 案由

北京速通科技有限公司与章晖、北京锦晖创业科技服务有限公司仲裁纠纷一案。

(2) 当事人

申请执行人：北京速通科技有限公司

被执行人：章晖、北京锦晖创业科技服务有限公司

(3) 主要案情

根据《北京市第二中级人民法院委托书》（2021）京 02 执恢 193 号，估价对象为被执行人章晖名下房产。申请执行人北京速通科技有限公司与被执行人章晖、北京锦晖创业科技发展有限公司因仲裁纠纷一案。

## 2、估价过程

2021 年 06 月 03 日经随机选定海南正理房地产资产评估测绘有限公司为本次评估的房地产估价机构，我司于 2021 年 06 月 15 日收到《北京市第二中级人民法院委托书》（2021）京 02 执恢 193 号，接受北京市第二中级人民法院的委托，估价单位海南正理房地产资产评估测绘有限公司指派张美红、吴映如担任本案评估人员。

2022年07月08日，由北京市第二中级人民法院主办人员召集评估人员、当事人前往陵水清水湾蔚蓝高尔夫A04区一期洋房cf1幢602号对标的物进行实地查勘，并在现场勘察笔录上作好记录，估价人员、申请执行人代理律师在现场勘查笔录上签名确认，被执行人未到现场。受新冠肺炎疫情的影响，法院主办人员未到达现场，通过远程电话沟通组织现场勘查。

本次评估工作在北京市第二中级人民法院主办人员的指导下，于2022年07月08日开始进行工作，评估人员在实地勘查的基础上，对委托估价对象进行了必要的市场调查，根据委托估价目的及估价委托人提供的有关资料，我们根据房地产估价的有关原则和规定，对评估范围内的房地产进行了评估和产权界定，整个评估工作分四个阶段进行：

### （1）评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据我司房地产评估工作的需要，制评估



工作计划，同时收集评估所需文件资料。

## （2）评估实施阶段

根据房地产评估的有关原则和规定，对评估范围内的房地产进行了评估和产权查询，具体步骤如下：

- ①查阅估价委托人提供的相关资料等；
- ②到现场进行实地查勘；
- ③开展市场调研工作；
- ④收集和查询相关法律、法规文件资料。

## （3）评估汇总阶段

评估人员对房地产的初步评估结果，进行汇总分析对比工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对房地产评估结果进行调整、修改和完善。

## （4）提交正式报告阶段

于 2022 年 07 月 27 日出具（海南）正理（2022）房（估）字第 H0009 号《涉执房地产处置司法评估报告》正式报告一式伍份。

## （六）价值时点

本公司于 2021 年 06 月 15 日收到北京市第二中级人民法院于 2021 年 06 月 03 日签发的《北京市第二中级人民法院委托书》（2021）京 02 执恢 193 号，并于 2022 年 07 月 08 日对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，确定本次评估的价值时点为 2022 年 07 月 08 日。

## （七）价值类型

估价对象在价值时点的房地产公开市场价格为房地产现状条件下的市场价格（价、税合计），包括建筑物及其所占有国有出让土地使用权价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、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。

### （八）估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

#### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求注册房地产估价师和房地产估价机构应站在中立的立场上，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。

#### 2、合法原则

遵循合法原则，指估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

#### 3、价值时点原则

遵循价值时点原则，指估价结果应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

遵循替代原则，指估价结果应与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

#### 5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用，指估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

### （九）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) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号, 中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过并公布, 自2016年12月1日起施行)

(2) 《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, 2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过, 自2018年9月1日起施行}

(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, 自2021年1月1日起施行。)

(4) 《中华人民共和国土地管理法》(《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过, 现予公布, 自2020年1月1日起施行。)

(5) 《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》第一次修订。根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订。2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订。自2021年9月1日起施行。)

(6) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过, 现予公布, 自2020年1月1日起施行。)

(7)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第55号,1990年5月19日起施行。)

(8)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(已于2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过,现予公布,自2009年11月20日起施行。)

(9)《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(已于2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过,现予公布,自2005年1月1日起施行。)

(10)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》{法释[2004]16号,已于2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过,现予公布,自2005年1月1日起施行。}

(11)《中华人民共和国民事诉讼法》(根据2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正。)

(12)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号,2018年12月10日发布)

(13)其他法律规定、政策文件等

## 2、本次评估采用的技术规程

(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/T50899-2013)

## 3、估价委托人提供的估价所需资料

(1)《北京市第二中级人民法院委托书》(2021)京02执恢193号

(2) 《不动产权证书》：琼（2019）陵水县不动产权第0004984号（复印件）

(3) 《海南省不动产(房屋)登记信息查询证明》（复印件）

(4) 《查封登记信息》（复印件）

4、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

注册房地产估价师现场核实、勘查、估价的数据资料及收集掌握的其他估价资料和本估价机构积累的相关估价信息。

### （十）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），测算估价对象价值或价格所采用的方法，包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易，应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力的且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

#### 1、选用的估价方法

(1) 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象房屋规划用途为住宅，于价值时点近期此区域类似物业交易实例较多、易于搜集，交易价格透明，可比性强，宜选用比较法进行估价。

比较法是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的成交价格进行处理后得到估价对象

价值或价格的方法。

计算公式：比较价值=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

(2) 收益法：收益法是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。估价对象作为住宅收益性房地产，所在区域存在类似租赁实例，租金较易获得，宜采用收益法进行评估。计算公式：

$$V = \frac{a_1}{r-g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+r} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+r)^t}$$

其中：V—收益价值

$a_1$ —房地产未来第一年期间净收益

r—报酬率

g—净收益逐年递增的比率

$V_t$ —期末转售收益

t—持有期（年）

## 2、理论上适用而客观条件不具备而不选用的

房地价值是取决于它的效用，并非是它所花的成本，开发建设成本的增加并不一定会增加它的价值，尤其是房地产实际开发成本的增加，不一定带来高的房地产价格。且估价对象作为整幢建筑物的其中一套房屋，不可假定独立地重新开发建设，故不宜采用成本法进行评估。

## 3、理论上不适用而不选用的

估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。估价对象于2016年建成，使用状况较好，属于无需更新改造、拆除重建或改变用途的房地产，房屋保持现状为其最高最佳利用，故不选用假设开发法。

### (十一) 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、合法的估价原则，在合理的假设下，估价对象采用比较法和收益法进行了专业分析、测算和判断。经过评估，北京市第二中级人民法院委托估价的位于陵水清水湾蔚蓝高尔夫 A04 区一期洋房 cf1 幢 602 号建筑面积为 123.22 平方米住宅房地产于 2022 年 07 月 08 日的房地产评估总价为人民币大写贰佰陆拾玖万柒仟壹佰陆拾叁元整（¥2697163 元），估价结果详见如下：

结果一览表（币种：人民币）

估价结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价（元/m <sup>2</sup> ）	22789	13791
	总价（元）	2808061	1699327
评估价值	单价（元/m <sup>2</sup> ）	21889	
	总价（元）	2697163	

### (十二) 注册房地产估价师

#### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名核实	签名日期
张美红	4620170005		2022 年 07 月 27 日
吴映如	4620170004		2022 年 07 月 27 日

参与本次估价的人员：钟明慧

### (十三) 实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师自 2022 年 07 月 08 日进入估价对象现场进行查勘，并于 2022 年 07 月 08 日完成对估价对象的实地

查勘。

#### （十四）估价作业期

本估价机构于 2021 年 06 月 15 日收到北京市第二中级人民法院于 2021 年 06 月 03 日签发的《北京市第二中级人民法院委托书》（2021）京 02 执恢 193 号，2022 年 07 月 08 日进入估价对象现场进行查勘，并于 2022 年 07 月 27 日出具正式报告，因此本正式报告的估价作业期为 2022 年 07 月 08 日至 2022 年 07 月 27 日。

#### （十五）估价报告应用有效期

本估价报告应用的有效期为壹年，自 2022 年 07 月 27 日起，至 2023 年 07 月 26 日止。



## 附 件（均为复印件）

- 1、《北京市第二中级人民法院委托书》（2021）京 02 执恢 193 号
- 2、《不动产权证书》：琼（2019）陵水县不动产权第 0004984 号
- 3、《海南省不动产(房屋)登记信息查询证明》
- 4、《查封登记信息》
- 5、估价对象照片
- 6、估价对象位置示意图
- 7、可比实例外观照片及位置图
- 8、房地产估价机构营业执照和备案证书
- 9、评估人员资格证书
- 10、缴费通知书

# 北京市第二中级人民法院

## 委托书

(2021)京 02 执恢 193 号

海南正理房地产资产评估测绘有限公司：

我院在执行北京速通科技有限公司与章晖、北京锦晖创业科技发展有限公司仲裁纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

海南省陵水县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝高尔夫 A04 区一期洋房 Cf1 幢 602 号：123(m<sup>2</sup>)。



承办人：詹同 联系电话：87553147

联系人：詹同 联系电话：87553147

本院地址：北京市丰台区方庄路 10 号

权利人 章晖

共有情况 单独所有

坐落 陵水县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝高尔夫A04区一期洋房  
C11幢602号

不动产单元号 469034103019GB01004F01360022

权利类型 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质 出让/市场化商品房

用途 城镇住宅用地/住宅

面积 共有宗地面积：411000平方米/房屋建筑面积：123.22平方米

使用期限 国有建设用地使用权2007年08月31日起至2077年08月31日止

独有土地使用权面积：平方米，分摊土地使用权面积：  
9.89平方米

房屋结构：钢筋混凝土结构

专有建筑面积：100.85平方米，分摊建筑面积：22.37平  
方米

房屋总层数：11层，所在层数：第6层



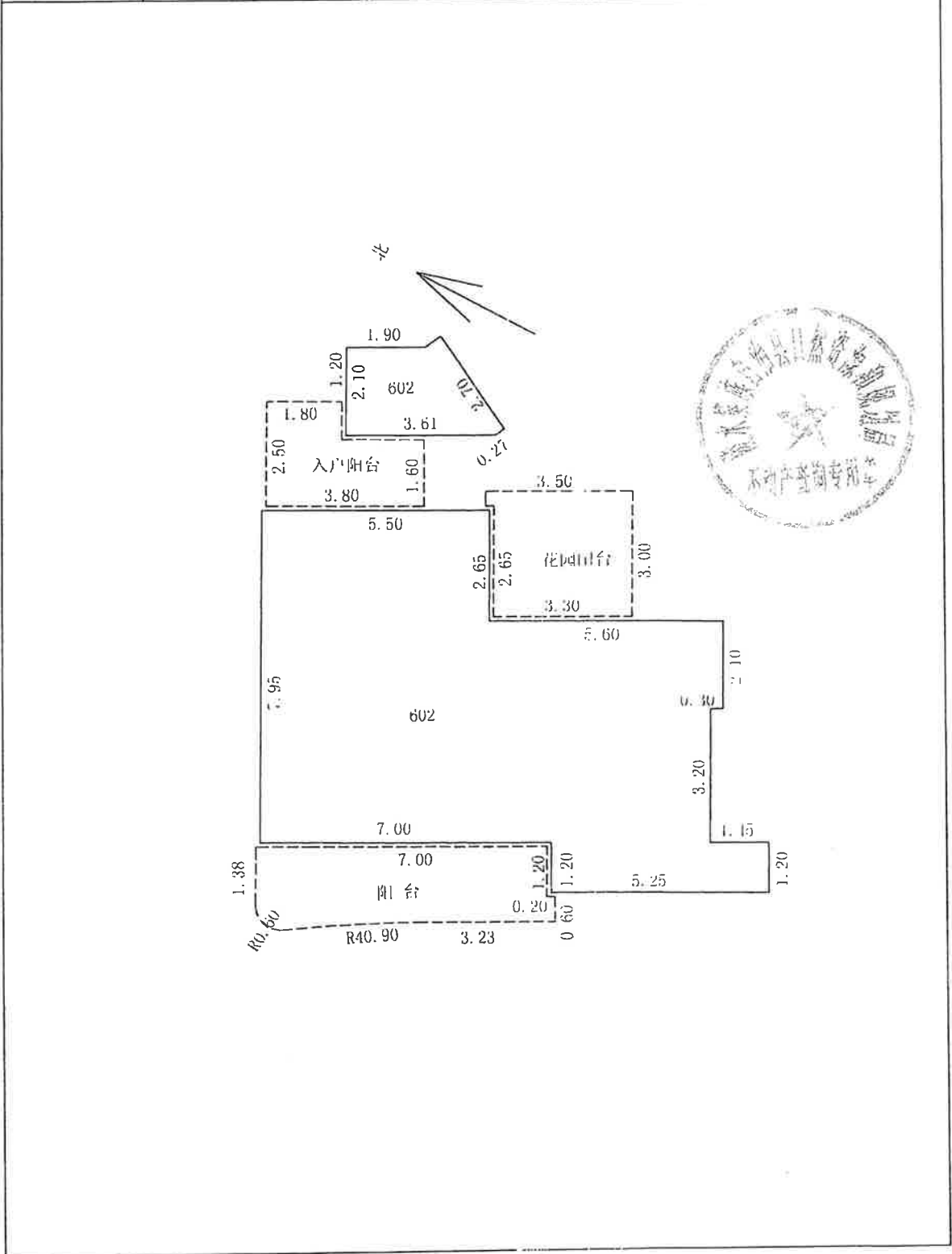
登记时间：2019年04月01日

证书防伪编号：46000740161

# 房产分户图

单位:米,平方米

宗地代码	469034103019GB01004	结构	14混	专有建筑面积	100.85
幢号	F0136	总层数	11层	分摊建筑面积	22.37
户号	0022	所在层数	6层	建筑面积	123.22
坐落	陵水县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝高尔夫A04区一期洋房Cf1幢602号				



陵水黎族自治县不动产登记局

### 海南省不动产(房屋)登记信息查询证明

查询编号: 46903420210729150001

2021年07月29日, 您(单位)提出不动产(房屋)登记信息查询申请, 经我厅信息部门查询海南省不动产登记信息管理系统后台登簿数据, 查询结果如下:

查询人: 陈晓茵

查询时间: 2021-07-29 15:07:11

序号	权利人姓名	身份证号码	不动产权证书/证明号	不动产坐落	登记时间	规划用途	面积	抵押情况	查封情况	房/期	所在市县
1	章晖	110105196912296116	琼(2019)陵水县不动产权第0004984号	陵水县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝高尔夫A04区一期洋房Cf1幢602号	2019年04月01日	住宅	123.22M <sup>2</sup>	未抵押	已查封	现房	陵水黎族自治县

查询机构(盖章):



**特别说明:**

1. 根据《不动产登记暂行条例》第二十七条, “有关国家机关可以依照法律、行政法规的规定查询、复制与调查处理事项有关的不动产登记资料”。第三十二条, “查询不动产登记资料的单位或者个人违反国家规定, 泄露不动产登记资料、登记信息, 或者利用不动产登记资料、登记信息进行不正当活动, 给他人造成损害的, 依法承担赔偿责任; 对有关责任人员依法给予处分; 有关责任人员构成犯罪的, 依法追究刑事责任”。如冒充国家机关工作人员或利用查询信息进行不法活动的, 将联系公安机关进行处理。
2. 本海南省不动产登记信息管理系统后台导出的为产权现势登簿数据不含交易信息。
3. 以上信息仅供参考, 如有异议, 依据《不动产登记资料查询暂行办法》第七条“查询不动产登记资料, 应当在不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构进行, 但法律法规另有规定的除外”。建议前往不动产所在市县不动产登记机构申请核实。

### 查封登记信息

不动产单元号: 469034103019GB01004F01360022

业务号 46903400020210015881

权属状态 现势

查封机关 北京市第二中级人民法院

查封类型 查封

查封文件 裁定书、协助执行通知书

查封文号 (2021)京02执恢193号

查封期限 2021年05月18日起  
2024年05月17日止

查封范围 陵水县英州镇清水湾旅游度假  
区蔚蓝高尔夫A04区一期  
洋房Cf1幢602号

登记时间 2021年05月18日

登簿人 周始岩



解封业务号

解封机关

解封文件

解封文号

登记时间

登簿人

附记

## 估价对象照片



小区外道路和环境



小区大门



楼栋外观



单元入口



楼栋号



电梯



楼梯



入户门



客厅



估价师现场照片



厨房



卫生间



卧室



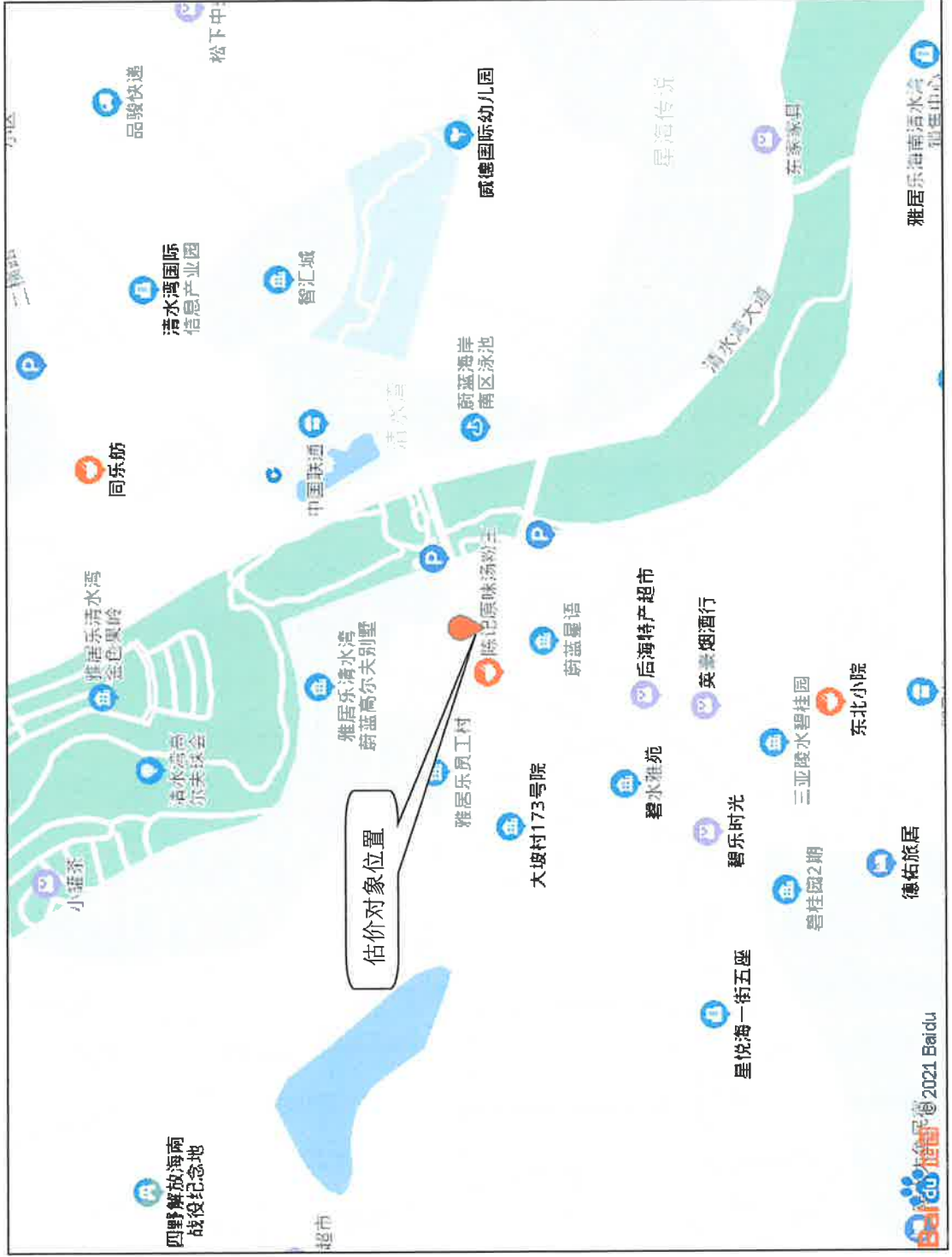
阳台



室外风景



估价对象位置示意图



## 售价可比实例照片、位置示意图

碧海帆影 A11-2A 区 CA19  
幢 2905 号



可比实例 A

碧海帆影 A09 二区 2C 洋房  
CA11 幢 1005 号



可比实例 B

星海传说 A16 区二期洋房  
F5 幢 408 号



可比实例 C



## 租金可比实例照片、位置示意图

碧海帆影



可比实例 A

智汇城



可比实例 B

恒大海上帝景



可比实例 C





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
914600007138855543L



扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统'  
了解更多登记、监  
备案、许可、监  
管信息。

名称 海南正理房地产资产评估测绘有限公司

注册资本 肆佰零贰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年03月06日

法定代表人 王云松

营业期限 2000年03月06日至2030年03月17日

经营范围

房地产评估, 土地调查评估服务, 资产评估, 资产评估, 社会稳定风险评估, 不动产资产评估, 二手车鉴定评估, 物业服务评估, 工程造价业务, 测绘服务, 房地产市场经纪, 房地产咨询, 信息咨询, 土地整治服务, 国土空间规划编制, 企业征信服务(一般经营项目自主经营, 许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)

住所

海南省海口市龙华区椰海大道321号海南现代美居生活物流园(二期)A区11层B1104、B1106、B1107、B1108、B1109、B1110、B1111



登记机关

2020年09月01日

琼 00728939 动。

# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 海南正理房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人: 王云松

(执行事务合伙人)

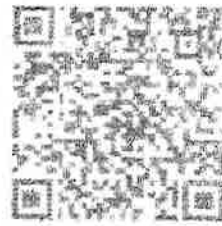
住所:

统一社会信用代码:

备案等级: 壹级

证书编号: 【2017】琼建审房估证字第1040号

有效期限: 2023年09月29日



发证机关(公章)

2020



海南省海口市龙华区椰海大道321号海南现代美居生活广场(二期)A区11层B1104、B1106、B1107、B1108、B1109、B1111  
91460000713855543L

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00231157

姓名 / Full name

张美红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

412825199002287325

注册号 / Registration No.

1626170005

执业机构 / Employer

海南正理房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-2

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00281156

姓名 / Full name

吴映如

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

445122198509095441

注册号 / Registration No.

4620170004

执业机构 / Employer

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-2

持证人签名 / Bearer's signature



# 缴费通知书

海南省文昌市人民法院：

我司于 2021 年 6 月 15 日收到北京市第二中级人民法院于 2021 年 6 月 3 日签发的《北京市第二中级人民法院委托书》(2021)京 02 执恢 193 号的委托，需对海南省陵水县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝高尔夫 A04 区一期洋房 Cf1 幢 602 房的价值进行相应的价格评估，已出具《涉执房地产处置司法评估报告》(海南)正理(2022)房(估)字第 H0009 号，评估房地产市场总价值为 2697163 元。

根据《海南正理房地产资产评估咨询有限公司房地产司法评估收费标准》的收费标准文件，评估费用实收为人民币大写：玖仟贰佰肆拾叁元整 (RMB: 9243 元)。

房地产价格总额 (万元)	累进计费率‰
100 以下 (含 100)	5
101 以上至 1000	2.5
1001 以上至 2000	1.5
2001 以上至 5000	0.8

注：一项评估收费最低为 3000 元，根据本表计算不足 3000 元的按 3000 元收取。

评估费用计算过程：

$=1000000 \times 5\% + (2697163 - 1000000) \times 2.5\% = 9243$  (元) (取整)，故本次收取评估费 9243 元。

开户名称：海南正理房地产资产评估测绘有限公司

开户行：建行海口龙珠支行

账号：4600 1003 5360 5300 8673

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年七月三十一日

