

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：华智房估字[2023]第 11006 号

估价项目名称：海南省万宁市万城镇北新区望海大道南侧弗拉明戈·屿海（现为锦绣东山小区）梅丽达苑 F 单元 16 层 1601、1605 号房建筑面积合计为 132.37 m²住宅房地产价格评估

估价委托人：莱州市人民法院

房地产估价机构：海南华智土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：郑 笋（注册号：4620100004）

赖玉娥（注册号：4620000010）

估价报告出具日期：二〇二三年十一月二十三日

致估价委托人函

莱州市人民法院：

受贵院委托，我公司对位于海南省万宁市万城镇北新区望海大道南侧弗拉明戈·屿海（现为锦绣东山小区）梅丽达苑F单元16层1601、1605号房建筑面积合计为132.37 m²住宅房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：任胜旗名下位于海南省万宁市万城镇北新区望海大道南侧弗拉明戈·屿海（现为锦绣东山小区）梅丽达苑F单元16层1601号房、刘秀艳名下位于海南省万宁市万城镇北新区望海大道南侧弗拉明戈·屿海（现为锦绣东山小区）梅丽达苑F单元16层1605号房。

价值时点：2023年11月3日。

价值类型：本次估价评估的是估价对象的市场价值，即指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。

估价方法：本次估价采用比较法和收益法进行评估。

估价结果：经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用科学的估价方法对估价对象进行了严密的分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点2023年11月3日的市场价值为人民币1,386,728.00元，大写人民币壹佰叁拾捌万陆仟柒佰贰拾捌元整。详细如下：

评估结果汇总表

项目名称	面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）
海南省万宁市万城镇弗拉明戈·屿海（现为锦绣东山小区）梅丽达苑F单元16层1601号房	77.45	10,433.00	808,036.00
海南省万宁市万城镇弗拉明戈·屿海（现为锦绣东山小区）梅丽达苑F单元16层1605号房	54.92	10,537.00	578,692.00
合计：	132.37		1,386,728.00

特别提示：

以上内容摘自估价报告正文，估价的详细结果、测算过程及有关说明，请详见《估价结果报告》和《估价技术报告》，使用本报告应以对报告进行全面阅读与充分理解为前提。

海南华智土地房地产评估有限公司

法定代表人：赖玉娥

二〇二三年十一月二十三日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、案情摘要	5
五、估价过程	5
六、估价对象	7
七、价值时点	9
八、价值类型	9
九、估价原则	9
十、估价依据	10
十一、估价方法	11
十二、估价结果	11
十三、注册房地产估价师	12
十四、实地查勘期	12
十五、估价作业期	12

估价师声明

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估价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。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015、《房地产估价术语标准》GB/T 50899—2013的规定进行评估工作，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1. 一般假设

(1)、本次估价以估价对象在价值时点拥有合法产权、可按规划用途正常持续使用为基本前提。

(2)、估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在没有理由怀疑其合法性、真实、准确和完整性且未予以核实的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整、有效。估价对象可在公开市场上自由转让。

(3)、估价师对估价对象进行了实地勘察，未发现基础、主体结构存在安全隐患，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，在没有理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构对估价对象进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象不存在质量缺陷及安全隐患。

2. 未定事项假设

未定事项是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

3. 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件的设定或约定、对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

4. 不相一致假设

不相一致假设是指估价对象存在实际用途、证载用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称

或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址的合理假定。

估价对象《万宁商品房买卖合同》证载项目地址位于万城镇城北新区望海大道南侧，记载该小区地名核准名称为弗拉明戈·屿海，根据估价人员现场勘查，估价对象小区现状实际名称为锦绣东山小区。

经估价人员向该小区物业处调查了解，《万宁商品房买卖合同》买卖合同上记载该小区地名核准名称为弗拉明戈·屿海与现状的锦绣东山小区实为同一小区。因此，本次估价假设现场勘察的海南省万宁市万城镇锦绣东山小区F栋16层1601、1605房即为《万宁商品房买卖合同》中证载的海南省万宁市万城镇北新区望海大道南侧弗拉明戈·屿海梅丽达苑（幢）F（单元）16（层）1601、1605（房号），两者系为相同地址房产的实体与权证之对应关系无误。若与实际不符，则应重新评估。

5. 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，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

根据估价人员现场了解，估价对象尚未办理产权证，本次估价对象建筑面积依据委托方提供的《房屋预售备案登记信息查询说明》、《万宁商品房买卖合同》（合同编号：WNL000004818、WNL000004822）所载建筑面积进行评估。估价对象产权面积以最终房地产管理部门颁发的权证为准，若有不符则应进行相应调整，提请估价报告使用人注意。

二、估价报告使用限制

1、估价报告使用者为估价委托人，或为估价合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者，任何未经估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

2、本估价报告只为本次估价目的服务，不得作为其他目的使用。如

果改变估价目的或若用于其他用途对使用者造成损失,本公司不承担任何责任。

3、未经本公司允许,本估价报告不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供,任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告使用期限为壹年,自估价报告出具之日起计算,即自2023年11月23日至2024年11月22日止。如果在报告使用期限内房地产市场价格出现较大的涨落情况,应相应调整估价结果再使用或重新进行估价。超过使用期限,需重新进行估价。

三、其他事项说明

1、根据估价人员到该小区物业处调查了解,估价对象所属小区住宅物业服务费单价为1.6元/m²·月,住宅生活电费单价为0.6095元/度,住宅生活用水单价为2.8元/吨。根据委托方提供的《协助调查通知(回执)》,截止2023年9月30日估价对象两套房产尚欠物业费、公摊费金额合计为14523.10元。本次估价结果为估价对象房地产的市场价值,未扣除估价对象所拖欠的物业费,提请报告使用人注意该事项,并对2023年9月30日之后至正式处置该房产期间所欠缴费用进行了解。估价人员经调查后无法确定是否还拖欠应缴或未缴的其他费用,提请有关利益方在正式处置前进一步核实。

2、报告中数据运算全部采用电算化连续计算得出,由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整,因此,可能出现个别等式不完全相等的情况,但不影响运算结果和最终估价结果的准确性和参考性。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：莱州市人民法院

二、房地产估价机构

名称：海南华智土地房地产评估有限公司

法定代表人：赖玉娥

单位地址：海口市国贸北路A1-12德派斯大厦C座402室

评估机构资格证书编号：[2020]琼海口房估证字第2004号

房地产估价资质等级：贰级

联系电话：（0898）68533918

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、案情摘要

4.1 案由：借款合同纠纷一案

4.2 当事人

申请执行人：李秀英

被执行人：任胜旗

4.3 主要案情

莱州市人民法院在执行李秀英与任胜旗借款合同纠纷一案中，需确定下列财产处置参考价。

需评估的财产如下：

海南省万宁市万城镇北新区望海大道南侧梅丽达苑（幢）F（单元）16（层）1601、1605（房号）。

五、估价过程

2023年10月30日随机选定确定海南华智土地房地产评估有限公司为本标的物的评估机构。

2023年11月3日下午16:00，承办人召集估价人员、双方当事人于前往海南省万宁市万城镇北新区望海大道南侧弗拉明戈·屿海（现为锦绣东山小区）梅丽达苑F单元16层1601、1605号房进行现场勘察，估价人员、承办人到达现场，申请执行人、被执行人未到达现场，估价人员对估价对象进行了勘察、拍照、记录。

2023年11月23日出具“华智房估字[2023]第11006号”《涉执房地产处置司法评估报告》。

本次评估工作在承办人员的监督下，于2023年11月3日开始进行工作，估价人员在现场勘察的基础上，对估价对象进行了必要的市场调查，根据委托估价目的及委托估价人提供的有关资料、及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现场勘察、市场调查和价格评估，整个估价工作分四个阶段进行：

(1) 估价前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据我公司房地产价格评估工作的需要，制订估价作业计划，同时收集估价所需文件资料。

(2) 估价工作实施阶段

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现场勘察、市场调查和价格评估，具体步骤如下：

- ①查阅委托方提供的相关资料等；
- ②到现场进行现场勘察；
- 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) 估价汇总阶段

估价人员对估价对象的初步估价结果进行复审，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据复审结果，对估价对象的初步估价结果进行调整、修改和完善。

(4) 提交报告阶段

2023年11月23日出具了“华智房估字[2023]第11006号”《涉执房地产处置司法评估报告》六份。

六、估价对象

1、估价对象位置

本次估价对象为海南省万宁市万城镇北新区望海大道南侧弗拉明戈·屿海（现为锦绣东山小区）梅丽达苑F单元16层1601、1605号房建筑面积合计为132.37 m²住宅房地产。估价对象小区位于望海大道南侧，西距万宁汽车站约700米，区域道路通达度较高，公共配套较完善，各项生活条件较便利。

2、估价对象土地状况

据估价人员现场勘察，小区宗地地势较为平坦，地表地质较为密实，工程利用条件较好；估价对象小区宗地东至万保路机动车检测中心，南至空地，西至万宁市自然资源和规划局，北至望海大道，宗地现状开发程度为红线外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水），红线内场地平整。据《万宁市商品房买卖合同》所载，估价对象土地使用期限至2082年10月29日止。

3、估价对象建筑物状况

据估价人员现场勘察了解，估价对象建筑物建成于2017年，钢混结构，所属的F栋建筑物总高18层，本次估价对象位于第16层的1601、1605号房，建筑物外墙一层为石材、其它部分刷防水涂料，单元配有两部电梯、设一处消防楼梯，所在楼层为两梯七户结构，1601号房室内户型为两房两厅一厨一卫一阳台，1605号房室内户型为两房一厅一厨一卫一阳台，具体装修状况如下：

建筑结构、设备设施、布局		建成于2017年，总高18层，建筑物外墙一层为石材、其它部分刷防水涂料，单元配有两部电梯、设一处消防楼梯，所在楼层为两梯七户结构。1601房室内户型为两房两厅一厨一卫一阳台，南朝向；1605房室内户型为两房一厅一厨一卫一阳台，东朝向。
1601号房	门、窗	入户门为普通防盗门，室内房门为实木门，阳台为落地铝合金玻璃门，钢化玻璃窗户。
	厅	地面铺地砖，内墙刷乳胶漆、电视背景墙，天棚吊顶、刷乳胶漆。
	房间	地面铺地砖，内墙、天棚刷乳胶漆，连体式墙体衣柜。
	厨房	地面铺地砖，内墙贴瓷砖，天棚为铝扣板吊顶，人造石材铺面一体式灶台、橱柜。
	卫生间	地面铺地砖，内墙贴瓷砖，天棚为铝扣板吊顶，安装浴缸、石材面盥洗台、普通洁卫具。
	阳台	地面铺地砖，内墙贴瓷砖片裙，其上部分刷涂料，天棚乳胶漆。
1605号房	门、窗	入户门为普通防盗门，室内房门为实木门，钢化玻璃窗户。
	厅	地面铺地砖，内墙刷乳胶漆，天棚吊顶、刷乳胶漆。
	房间	地面铺地砖，内墙、天棚刷乳胶漆，连体式墙体衣柜。
	厨房	开放式厨房，地面铺地砖，内墙贴瓷砖，天棚为铝扣板吊顶，人造石材铺面一体式灶台、橱柜。
	卫生间	地面铺地砖，内墙贴瓷砖，天棚为铝扣板吊顶，安装石材面盥洗台、普通洁卫具。
	阳台	地面铺地砖，内墙贴瓷砖片裙，其上部分刷涂料，天棚乳胶漆。
估价对象两套房产整体均为精装修档次，维护保养状况较好，成新度较新，现状空置中。		

4、估价对象权属状况

(1) 1601号房建筑物权利状况

根据委托方提供的《万宁商品房买卖合同》(合同编号:WNL000004818)复印件,估价对象买受人为任胜旗,房屋坐落为万城镇城北新区望海大道南侧弗拉明戈·屿海梅丽达苑(幢)F(单元)16(层)1601(号房),建筑物地上层数为18层,主体结构为框剪结构,用途为住宅,建筑面积77.45平方米,套内建筑面积57.76平方米,分摊建筑面积19.69平方米。

(2) 1605号房建筑物权利状况

根据委托方提供的《万宁商品房买卖合同》(合同编号:WNL000004822)复印件,估价对象买受人为刘秀艳,房屋坐落为万城镇城北新区望海大道南侧弗拉明戈·屿海梅丽达苑(幢)F(单元)16(层)1605(号房),建筑物地上层数为18层,主体结构为框剪结构,用途为住宅,建筑面积54.92平方米,套内建筑面积40.96平方米,分摊建筑面积13.96平方米。

(3) 土地权利状况

根据《万宁商品房买卖合同》所载，小区宗地总面积为16972.20平方米，使用权类型为出让，土地用途为住宅，土地使用年自2012年11月22日起至2082年10月29日止，委托方所提供的材料未记载估价对象房产应分摊的土地使用权面积，本次估价假设估价对象两套房产拥有按建筑面积分摊的土地面积的使用权，并且可按照相关程序办理合法手续。

(4) 他项权利状况

本次估价目的系为人民法院办理案件提供价值参考依据，根据《房地产估价规范》相关规定，不考虑估价对象被查封以及房地产上可能存在的担保物权和其他优先受偿权的影响。

据现场勘察，估价对象两套房产现状空置，无对外租赁。据此，本次估价设定估价对象两套房产均不存在他项权利限制。

七、价值时点

本次估价价值时点为2023年11月3日。

八、价值类型

本次估价的类型价值为市场价值，即指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。

评估结论中评估值的价值定义是指估价对象房地产在现状产权及装修条件下按设计用途持续使用前提下的公开市场价值，包含建筑物的所有权价值、分摊的土地使用权价值，不包含假设拍卖成交后的过户税费及相关手续费。

九、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关系利害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、最高最佳使用原则：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。

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、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。

十、估价依据

1、法律、法规、规范性文件及国家标准

(1) 《中华人民共和国民法典》；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》；

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》；

(6) 《房地产估价规范》GB/T50291—2015、《房地产估价术语标准》GB/T50899—2013；

(7) 《海南省建筑工程综合定额》及有关概算指标；

(8) 其它相关的法律法规文件。

2、行为依据

估价委托人提供的《莱州市人民法院委托书》（2023）鲁 0683 执恢 878 号。

3、估价委托方提供的资料

估价对象《房屋预售备案登记信息查询说明》、《万宁商品房买卖合同》（合同编号：WNL000004818、WNL000004822）复印件。

4、取价依据及相关参考资料

- (1) 估价人员实地查勘记录和市场调查所搜集的有关数据、资料；
- (2) 估价对象于价值时点的周边环境和实体现状；
- (3) 房地产刊物、网上调查的相关资料；
- (4) 本估价机构掌握的其他相关资料。

十一、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法等，估价过程中应根据估价对象的特点和收集资料的情况选择适宜的估价方法。根据估价对象及区域房地产市场实际状况，本次估价采用比较法和收益法进行评估。

比较法：是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

收益法：收益法又称收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

十二、估价结果

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着公平、公正、客观的原则，在对估价对象进行了实地查看、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的主要影响因素，并运用科学的估价方法对估价对象市场价格进行了测算、分析，结合注册房地产估价师经验判断，最终确定估价对象于价值时点2023年11月3日的市场价值为人民币1,386,728.00元，大写人民币壹佰叁拾捌万陆仟柒佰贰拾捌元整。详细如下：

评估结果汇总表

项目名称	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
海南省万宁市万城镇弗拉明戈·屿海(现为锦绣东山小区)梅丽达苑F单元16层1601号房	77.45	10,433.00	808,036.00
海南省万宁市万城镇弗拉明戈·屿海(现为锦绣东山小区)梅丽达苑F单元16层1605号房	54.92	10,537.00	578,692.00
合计:	132.37		1,386,728.00

十三、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

十四、实地查勘期

本次估价的现场勘察日为2023年11月3日。

十五、估价作业期

估价作业期为2023年11月3日至2023年11月23日。

海南华智土地房地产评估有限公司

二〇二三年十一月二十三日