

防伪码:20220402852500



房地产司法鉴定估价报告

海南中明智房估字[2022]第6014号

估价项目名称:琼海市长坡镇营村新村房产(建筑面积349.99 m²,含应分摊的土地使用权)住宅房地产市场价值估价

估价委托人:琼海市人民法院

房地产估价机构:海南中明智资产土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师:姓名:戴红光 注册号:4620050010

姓名:符武好 注册号:4620190025

估价报告出具日期:二〇二二年三月三十一日



房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：琼海市长坡镇营村新村房产（建筑面积 349.99 m²，含应分摊的土地使用权）住宅房地产市场价值估价

估价委托人：琼海市人民法院

房地产估价机构 海南中明智资产土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：戴红光（注册号 4620050010）

符武好（注册号 4620190025）

估价报告出具日期：2022 年 3 月 31 日

报告编号：海南中明智房估字[2022]第 6014 号

致估价委托人函

海南中明智房估字[2022]第 6014 号

琼海市人民法院：

接受贵法院的委托，本公司对位于琼海市长坡镇营村新村房产（建筑面积为 349.99 m²，含应分摊的土地使用权）住宅房地产在价值时点 2021 年 12 月 9 日的市场价值进行了估价，为琼海市人民法院执行的申请执行人黄冬梅与被执行人符方钊、石宛艳民间借贷纠纷一案〔琼海市人民法院委托书编号：（2021）琼 9002 执恢 96 号〕确定财产处置参考价提供参考依据。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，采用“成本法”的评估方法，通过严密、准确的测算，确定估价对象位于琼海市长坡镇营村新村房产（建筑面积 349.99 m²，含应分摊的土地使用权）住宅房地产在价值时点 2021 年 12 月 9 日的估价结果如下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	成本法
评估价值	总价（元）		1,313,921.00
	单价（元/m ² ）		3,754.17
大写金额壹佰叁拾壹万叁仟玖佰贰拾壹元整。			

特别提示：

- 1、本次估价结果含增值税，转让人与买受人各自负担税费。
- 2、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。
- 3、评估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。
- 4、根据估价委托方提供的海南省不动产（房屋）登记信息查询证明载明估价对象已被查封，本次估价未考虑查封情况为估价结果的影响，提请报告使用者注意。
- 5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

估价的详细结果，测算过程及有关说明详见《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

此致

法定代表人：



海南中明智资产土地房地产估价有限公司



二〇二二年三月三十一日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价的假设条件.....	2
(二) 估价的限制条件.....	3
三、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) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	15
(十一) 注册房地产估价师.....	15
(十二) 实地查勘期.....	16
(十三) 估价作业期.....	16
(十四) 报告应用的有效期.....	16
四、附 件.....	17

一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、在本估价报告中，我们陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但它受到本估价报告中所说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中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、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员于2021年12月9日已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘、拍照，并向有关部门调查、咨询获取所需资料。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据法律法规的有关规定发生法律效力，本报告是咨询性意见，并非强制性法律文书，也非产权界定文件。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号		签名日期
戴红光	4620050010		2022年3月31日
符武好	4620190025		2022年3月31日

二〇二二年三月三十一日

二、估价的假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般假设

（1）估价委托人提供资料属实，估价对象为全部产权。估价委托人及相关当事方对估价对象法律权属的资料真实性、合法性和完整性负责。估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料未进行核实，假设其是合法、真实、准确和完整。

（2）估价委托人提供了估价对象房地产的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》及相关附件，估价人员未查看到《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》等相关附件的原件，未到当地土地管理部门及房屋管理部门查询相关信息，本次采信委托人提供的材料。如因资料不真实导致估价失实，由委托人负责，责任不在受托估价人员。

（3）本次评估的估价委托人与产权方不属于同一人，本次评估假定本次经济行为得到产权方的认可为前提。

（4）估价委托人未提供估价对象租赁权、用益物权及占有使用情况的资料，经现场查勘及调查了解，估价对象现状自用，未发现和掌握估价对象用益物权及占有使用情况相关情况，本次评估设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（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交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（6）本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产公开市场价值。

（7）假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

(8) 假设估价对象达到最高最佳和连续使用的状态。

(9) 假设估价对象不存在安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素。

(10) 假设估价对象所占用的土地用途、容积率等事项不改变。

(11) 报告中所采用的法规、规定和各级政府颁布的文件在报告有效期内没有改变。

2、未定事项假设说明

由于估价委托人提供的琼海市人民法院委托书[编号：(2021)琼9002执恢96号]未明确价值时点，本次评估以估价人员实地查勘日2021年12月9日作为价值时点。

3、背离事实假设说明

根据估价委托方提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》载明，估价对象已被查封，本次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，评估价值为产权完整下的市场价值，故本次评估未考虑查封情况对估价对象的影响。

4、不相一致假设说明

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无背离事实假设。

5、依据不足假设说明

根据估价委托人提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》，未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于2002年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

(二) 估价的限制条件

1、如果在报告应用有效期内房地产交易价格出现较大的涨落现象，估价结果应作出相应调整或者进行再评估。

2、本报告结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。本估价报告必须完整使用，对仅使用部分内容所导致的有关后果，本估价机构不承担责任。未经估价机构允许，本估价报告不得向估价委托人、估价报告审查及使用部门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上。

3、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为一年，即从2022年3月31日至2023年3月30日，随着时间的推移和房地产市场的变化，估价对象的价格需作相应的调整。

4、根据本次估价目的，本次估价未考虑产权完善所需费用对估价结果的影响。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：琼海市人民法院

地址：琼海市嘉积镇银海路 74 号

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构全称：海南中明智资产土地房地产估价有限公司

法定代表人：符武好

地址：海口市龙昆北路华银大厦 10 楼

统一社会信用代码：91460000735834970Y

估价资质等级：贰级

证书编号：(2019)琼建审房估证字第 3035 号

资质证书有效期：2022 年 06 月 06 日

(三) 估价目的

为琼海市人民法院执行的申请执行人黄冬梅与被执行人符方钊、石宛艳民间借贷纠纷一案〔琼海市人民法院委托书编号：(2021)琼 9002 执恢 96 号〕确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象基本状况

(1) 名称：估价对象为琼海市长坡镇营村新村房产。

(2) 坐落：估价对象位于琼海市长坡镇，主要道路有村路及巷等道路，周边范围内有营村小学、琼海市海水养殖场、银行、超市等配套设施；附近有附近基本上为村民自用民宅，市政供水、供电等基础设施较完善，城市服务配套设施等较完善。

(3) 面积：《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》，估价对象建筑面积为 349.99 m²。

(4) 用途：《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》，载明估价对象用途为住宅。

(5) 权属：《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》，载明估价对象权利人为符方钊，不动产权证明号为海房权证海字第 11155 号未载明共有情况。

2、估价对象构成

(1) 估价对象的范围：估价对象为琼海市长坡镇营村新村房产。

(2) 估价对象使用方式：估价对象为住宅房，可以单独使用。

3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

① 土地面积、四至：

证号	海国用（2003）第 1287 号
土地使用者	符方钊
坐落	琼海市长坡镇营村新村
地号	空白
图号	长坡镇地籍图
用途	居住
使用权类型	出让
面积	250.00 m ²
终止日期	2073 年 09 月 16 日

根据估价人员现场勘察，土地四至情况如下：东至民宅，南至空地，西至民宅，北至村庄道路；

② 土地地形、地质、土壤情况：估价对象地形以平原为主，地质结构平稳，主要土壤类型有玄武岩砖红壤、火山灰幼龄砖红壤、沙页岩砖红壤、带状潮沙泥、滨海沙土。

③ 使用期限：“海国用（2003）第 1287 号”《国有土地使用证》载明，估价对象土地终止日期为 2073 年 09 月 16 日，至价值时点，土地剩余使用年限为 51.81 年。

④土地开发程度：据现场勘查，估价对象相应土地已到达“六通一平”（即红线外通路、通电、供水、通讯、通气、排水，红线内土地平整）。

⑤土地区域因素描述：a、距长坡镇商服中心大于500米；b、道路形成网络，区域内有省道通过；c、公交站点在1公里以外；d、距火车站、长途汽车站距离大于2公里；e、距中学大于1公里；f、距长坡镇中心小学约260米；g、距幼儿园大于1公里；h、距幼儿园大于1公里；i、距银行大于1公里；j、距医院大于1公里；k、距文娱设施大于1公里；l、距医院大于1公里；m、距公园、广场大于1公里；n、综合环境优劣度好；o、自然环境优劣度好；p、景观条件优劣度好；q、绿地覆盖率好；r、区域人口密度较密集；s、估价对象区域内为普通住宅区。

(2) 建筑物实物状况

①房屋结构、层数、朝向：估价对象房屋为框架结构，总层数3层的自用民宅，电梯房，朝北。

②平面布置：一楼为1房3厅1厨1卫带前后院子，二楼为3房1厅2卫1阳台，三楼为1房1厅1卫生间2阳台。

③建成时间：约2002年。

④工程质量：经现场查勘，估价对象建筑物墙体及天棚无明显裂缝，房屋受潮现象严重，建筑物无明显倾斜。

⑤维修保养：维修保养较好。

⑥规划用途：住宅。

⑦建筑规模：估价对象作为住宅，其所在区域内规划配套齐全，其规划用途及现状用途符合区域现实需求。估价对象所处小区由独栋建筑组成，规模一般，规划布局一般。

⑧房屋装修及设施设备：

估价对象所在建筑物外墙为瓷砖外墙，估价对象室内为普通装修。

大门：防盗门；

厅：地面铺 60cm×60cm 地板，内墙底部为 10 cm 踢脚线、白色涂料粉刷到顶，天棚为涂料粉刷，铝合金玻璃窗，安装普通照明灯具；

房：房门为雕花木门，地面铺仿木地砖，内墙底部为 10 cm 踢脚线、白色涂料粉刷到顶，天棚为涂料粉刷，有吊顶，铝合金玻璃窗，安装普通照明灯具（二楼主卧和三楼主卧内墙为瓷砖裙墙，以上为白色涂料，其他装修情况基本一致）；

厨房：地面铺地砖，内墙为瓷砖到顶，天棚为铝扣板吊顶，安装普通照明灯具，配有洗手池、灶台、橱柜、吊柜；

卫生间：地面铺地板，内墙为瓷砖裙墙，以上为白色涂料，天棚为白色涂料，铝合金玻璃窗，安装普通照明灯具，配有洗手台、马桶；

阳台：地面铺地砖，外墙为瓷砖到顶，玻璃双开门，不锈钢护栏；

设施设备：估价对象现状为普通装修，水电、消防等设施设备齐全，使用正常。

4、权益状况

(1) 用途状况：房屋用途为住宅；

(2) 规划条件：未收集到规划条件；

(3) 所有权人：符方钊；

(4) 土地使用权人：符芳钊（经向法院工作人员询问核实，与符方钊为同一人）；

(5) 共有情况：未载明；

(6) 用益物权设立情况：无；

(7) 担保物权设立情况：无；

(8) 租赁或占用情况：截止价值时点估价对象作为住宅用途使用，目前自用；

(9) 拖欠税费情况：为收集到相关资料。

(10) 查封情况：根据估价委托方提供的《海南省不动产（房屋）登记信

息查询证明》载明，估价对象已被查封。根据本次估价目的，不考虑查封他项权利对估价对象的影响。

(11) 抵押情况：根据估价委托方提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》载明，估价对象未办理抵押登记。

(五) 价值时点

由于估价委托人提供的《琼海市人民法院委托书》[(2021)琼9002执恢96号]未明确价值时点，本次评估以估价人员实地查勘日2021年12月9日作为价值时点。

(六) 价值类型

1、价值名称：市场价值。

2、市场价值定义：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。

本次评估估价对象为完全产权，不考虑抵押、租赁等权利限制等对其价格的影响。

(七) 估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程，遵循了以下估价原则：

1、遵循独立、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；

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。本次评估遵循了独立、客观、公正原则。

2、遵循合法原则：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；

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，在合法产权方面以估价委托人提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》等为依据，在合法使用方面以使用管制即合法用途为依据，在合法处分方面，以合法的处分方式为依据。

3、遵循价值时点原则：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；

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，在这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是估价房地产价值时的界限，因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4、遵循替代原则：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内的原则；

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。本次评估过程中比较法和收益法均采用了替代原则。

5、遵循最高最佳利用原则：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。本次评估考虑了最高最佳利用原则。

（八）估价依据

1、国家有关的法律、法规及技术标准文件

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，本决定自2020年1月1日起施行）；

(2)《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，本决定自2020年1月1日起施行）；

(3)《中华人民共和国民法典》（由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会通过，于2021年1月1日起施行）；

(4)《中华人民共和国城乡规划法》（根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）；

(5)《中华人民共和国资产评估法》（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，自2016年12月1日起施行）；

(6)国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第16号，由2016年3月31日国家税务总局公布，自2016年5月1日起执行）；

(7)《财政部 国家税务总局（关于全面推开营业税改征增值税试点的通知）》（财税【2016】36号文）；

(8)住房和城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知（建房【2016】275号）；

(9)《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告2021年第5号）。

2、地方有关法规和政策文件

《海南经济特区土地管理条例》（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）。

3、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) 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）；

(4) 市人民政府颁发的有关法规、规范和政策文件。

4、估价委托人提供的资料

- (1) 《琼海市人民法院委托书》〔（2021）琼9002执恢96号〕复印件；
- (2) 《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》复印件；
- (3) “海国用（2003）第1287号”《国有土地使用证》。

5、估价人员实地查勘、调查、咨询所获取的有关资料。

（九）估价方法

1、估价方法定义

本次评估采用市场价值标准，房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）执行，根据当地该类房地产市场发展状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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后相减，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。

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。

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。

2、估价方法适用性分析

(1) 比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有类似的房地产交易基本没有，价格相对不稳定，无法采用比较法对其进行估价，因此不宜采用比较法对估价对象进行评估。

(2) 收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象所处区域类似房地产租赁市场同样较为稀少，估价对象客观租金水平难以取得，因此难以确定估价对象客观收益，不宜采用收益法评估。

(3) 成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。估价对象为已建成独栋建筑物，成新率一般，维护状况较好，且其建设成本较易取得，因此采用成本法对估价对象市场价值进行评估。

(4) 假设开发法的适用性分析：假设开发法是预期原理，预期开发完成后的房地产价值为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已建成且维护保养状况较好，成新率一般，从建设经济与环保的角度分析，估价对象不具备开发或再开发价值，不宜采用假设开发法进行估价。

估价方法选择：注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，注册房地产估价师认为可以采用成本法对估价对象进

行评估。且估价对象所处区域类似房地产租赁市场同样较为稀少，估价对象客观租金水平难以取得，故无法采用收益法进行评估。综上所述，本次评估采用成本法进行评估。

3、估价技术路线

估价技术路线是指评估估价对象或价格所遵循的基本途径和指导整个估价过程的技术思路。估价对象为农村自建房，不适合直接评估房地产合一的市场价值。估价对象为已建成独栋建筑物，成新率一般，维护状况较好，且其建设成本较易取得，因此采用成本法对估价对象市场价值进行评估，根据物业的特点选取合理的评估方法得出评估结果，最后通过分析，综合确定估价对象的市场价值。

成本法：

①土地部分：基准地价系数修正法

《琼海市城镇建设用土地定级及基准地价评估成果报告》已于2021年公布，并于公布之日起执行。该基准地价为在城镇规划区范围内，对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地，按照商服、住宅、工矿仓储等用途，分别估价确定法定最高出让年限土地使用权区域平均价格。

非产业项目用地宗地地价=[区片基准地价（或路线价）×用途修正系数×期日修正系数]×（1+区域因素总修正值）×个别因素修正系数的乘积±基础设施开发费用差异

②建筑物部分：重置成本法

重置成本法：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。计算公式如下：

房地产价值=房地产重置成本-实体性折旧-功能折旧-经济折旧

=房地产重置成本×综合成新率

房地产重置成本=开发成本+管理费用+投资利息销售费用+销售税费+开发利

润

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，采用“成本法”的评估方法，通过严密、准确的测算，确定估价对象位于琼海市长坡镇营村新村房产（建筑面积 349.99 m²，含应分摊的土地使用权）住宅房地产在价值时点 2021 年 12 月 9 日的估价结果如下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法
评估价值	总价（元）	成本法 1,313,921.00
	单价（元/m ² ）	3,754.17
大写金额壹佰叁拾壹万叁仟玖佰贰拾壹元整。		

特别提示：

- 1、本次估价结果含增值税，转让人与买受人各自负担税费。
- 2、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。
- 3、评估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。
- 4、根据估价委托方提供的海南省不动产（房屋）登记信息查询证明载明估价对象已被查封，本次估价未考虑查封情况为估价结果的影响，提请报告使用者注意。
- 5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估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，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号		签名日期
戴红光	4620050010		2022年3月31日
符武好	4620190025		2022年3月31日

(十二) 实地查勘期

2021年12月9日至2021年12月9日

(十三) 估价作业期

2021年12月9日至2022年3月31日

(十四) 报告应用的有效期

2022年3月31日至2023年3月30日

四、附 件

- 附件一：《琼海市人民法院委托书》[(2021)琼9002执恢96号]复印件；
- 附件二：估价对象照片；
- 附件三：估价对象位置图；
- 附件四：现场勘查笔录；
- 附件五：《海南省不动产(房屋)登记信息查询证明》复印件；
- 附件六：“海国用(2003)第1287号”《国有土地使用证》；
- 附件七：估价机构营业执照(副本)复印件；
- 附件八：房地产估价机构资质证书复印件；
- 附件九：注册房地产估价师注册证书复印件。

海南中明智资产土地房地产估价有限公司

二〇二三年三月三十一日



琼海市人民法院

委托书

(2021)琼 9002 执恢 96 号

海南中明智资产土地房地产估价有限公司：

我院在执行黄冬梅与符方钊,石宛艳 民间借贷纠纷一案中,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：

琼海市长坡镇营村新村的房产。



承 办 人：杨亮

联系电话：62929719

联 系 人：杨亮

联系电话：13876527772

本院地址：琼海市嘉积镇银海路 74 号市人民法院执行局

估价对象照片及位置图





珠海市

人民法院

现场勘察笔录

时间：2021年12月9日 地点：珠海市长坡镇

案由：民间借贷纠纷 案号：(2021)粤9002执恢96号

主办方：符方利 协办人：

申请执行人：莫文梅 被申请人：梁朝、阮艳

其他当事人：

现场勘察内容：

1. 评估基准日：2021年12月9日

2. 建成时间：2002年

总层3层，带入户院子，瓷砖外墙建筑。院子地面为水泥石灰土铺平，框架结构。房屋受潮现象明显。墙体厚度约60cm。

大门为防盗门，一楼客厅铺60x60地砖，墙面为瓷砖贴墙，以上为白色涂料，有部分受潮现象，后阳台铺地砖，10cm墙脚线，以上为白色涂料。卫生间铺地砖(30x30)，瓷砖贴墙，以上为涂料。普通门，均为铝合金玻璃门。

楼梯：铺地砖，瓷砖贴墙，不锈钢扶手，约1米宽过道。

二楼：全铺地砖，瓷砖贴墙，以上白色涂料，带有卫生间，内带有坐厕。

房门均为雕花木门，另2个卧室房门同一款式。户型3房2卫1阳台，后阳台铺地砖，不锈钢栏杆，玻璃双开门。

三楼：全铺1套卫生间，主卧是同二楼主卧，后阳台的同一楼。前阳台同二楼，后阳台铺地砖，不锈钢扶手。

被申请人签名：符方利

被申请人签名：

鉴定人员签名：

符方利

海南省不动产(房屋)登记信息查询证明

琼海市人民法院

查询编号: 46900220210918110047

2021年09月18日, 卷(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:

查询时间: 2021-09-18 11:26:42

查询人: 庞学军

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	现房/期房	所在市县
1	符芳钊	460023710630411	海房权证海字第111155号	琼海市长坡镇营村新村	2003年09月30日	住宅	349.99M ²	未抵押	已查封	现房	琼海市

2021-09-18, 根据身份证号码查询, 海南省不动产登记信息管理基础平台系统内未查询到房产信息。

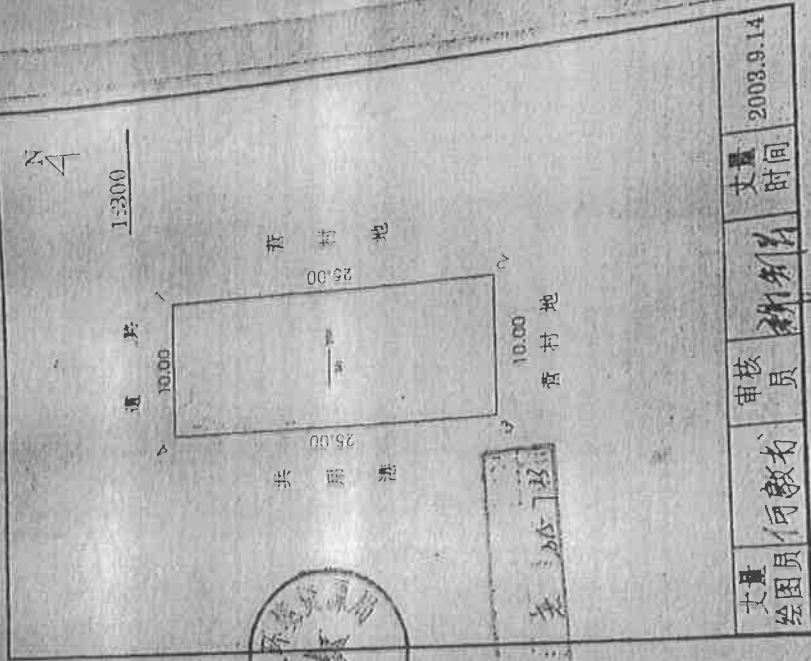


查询机构(盖章):

特别说明:

- 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”。
- 本海南省不动产登记信息管理系统后台导出的为产权现状登簿数据不含交易信息。
- 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。

符芳钊宗地图



丈量 绘图员	何敏书	审核 员	符芳钊	丈量 时间	2003.9.14
-----------	-----	---------	-----	----------	-----------

土地使用权人: 符芳钊		宗地号: 空白		宗地坐落: 空白	
座落	宗地号	宗地用途	宗地面积	宗地用途	宗地面积
空白	空白	空白	空白	空白	空白
使用权类型	使用年限	其他	其他	其他	其他
空白	空白	空白	空白	空白	空白

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

2003年09月16日
 河源市自然资源局(章)
 河源市自然资源局

2021.11.1



营业执照

(副本)

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
管信息。



统一社会信用代码
91460000735834970Y



名称 海南中明智资产评估有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2002年06月17日

法定代表人 符武好

营业期限 2002年06月17日至2032年06月16日

经营范围 各类单项资产评估、企业价值评估、企业整体资产评估、无形资产评估、森林资源生物性资产评估、旧机动车鉴定评估、探矿权评估、采矿权评估、项目评估、土地评估、价格鉴证、房地产评估、房地产开发项目可行性评估和咨询服务、房地产信息咨询、房地产开发项目的可行性分析、地产中介服务、各类土地宗地价格评估、土地价格咨询、城镇基准地价评估。(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 海口市龙昆北路华银大厦10楼

登记机关



2020

年 07 月 22 日

琼 00793489

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

海南中恒房地产估价有限公司



机构名称：
法定代表人：
(执行事务合伙人)
住所：

海口市琼山区银华路银华大厦10楼

统一社会信用代码：91460000735834970Y

备案等级：贰级

证书编号：【2019】琼建审房估证字第3035号

有效期限：2022年06月06日



发证机关(公章)



2020年06月06日(续)

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. 00238472



姓名 / Full name

戴红光

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422323196608021116

注册号 / Registration No.

1620050010



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.



发证机关

No. 00193581

姓名 / Full name

符武好

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

460033198101243220

注册号 / Registration No.

4620190025

执业机构 / Employer

海南中置置业地产估价有限公司



有效期至 / Validity

2022-11-30

持证人签名 / Signature



457201900725