

防伪码:20220830892770



房地产司法评估报告

汇房估字(2022)第030号

估价项目名称:琼海市人民法院因办理冯国苗与郑薇薇民间借贷纠纷执行案所涉及的郑薇薇名下位于琼海市嘉积镇善集路拆迁安置区水岸怡园A1栋1001、1002房的房地产价值评估

估价委托人:琼海市人民法院

房地产估价机构:海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师:姓名:龙影 注册号:4620030008

姓名:曾德付 注册号:4620040022

估价报告出具日期:二〇二二年八月三十日

致估价委托人函

汇房估字(2022)第 030 号

琼海市人民法院:

受贵院委托,我对郑薇薇名下位于琼海市嘉积镇善集路拆迁安置区水岸怡园 A1 栋 A1-1001、A1-1002 房的房地产价值进行评估,为贵院办理冯国苗与郑薇薇民间借贷纠纷执行案件确定财产处置参考价提供参考依据。

经过采用比较法评估,确定估价对象房地产在价值时点为 2022 年 6 月 17 日的房地产价值为人民币 1703614 元,大写人民币壹佰柒拾万零叁仟陆佰壹拾肆元整,平均单价为 9286 元/平方米。具体评估结果详见下表:

估价结果表

序号	估价对象	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	评估总价值(元)
1	A1-1001 房	91.25	8897	811851
2	A1-1002 房	92.21	9671	891763
合计	—	183.46	—	1703614

特别提示:

1、本估价报告只对估价对象在价值时点的正常房地产价值进行评估,不考虑办理产权过户产生的费用以及其他可能发生的额外税费,未考虑抵押权等其他项权及司法查封、房地产代为处置等因素对估价对象价值的影响,也不考虑产权人可能存在的其他债权债务关系对估价对象价值的影响。

2、估价对象两套房之间的隔墙已拆除,现状已连通按一套房布局使用,1001 房大门被封堵,只留 1002 房大门作为入户门。因估价对象两套房分别办理了产权证,且位于客厅处的原分隔墙位置清晰,故本估价报告按两套房进行评估,未考虑恢复隔墙、入户门等费用的支出对估价结果的影响。提请报告使用者注意此事项。

此致!

法定代表人(签字):



海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇二二年八月二十日



目 录

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

估价师声明

我们郑重声明:

1、注册房地产估价师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;

2、本估价报告中的分析、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,但受到本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/T50291-2015)的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5、本公司估价人员已于 2022 年 6 月 17 日对本估价报告的估价对象进行了实地查勘,但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

6、注册房地产估价师:

曾德付 注册号: 4620040022



龙影 注册号: 4620030008



估价假设和限制条件

一、本估价报告结果基于以下假设

1、一般假设

1.1、估价对象产权人合法取得房屋所有权及相应分摊的土地使用权，已缴纳完约定的房款及相关费用；

1.2、估价对象工程质量合格，在设定用途条件下得到或将得到最有效利用；

1.3、估价委托方提供的估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的；

1.4、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

1.5、估价对象的使用方式和程序符合价值时点执行的国家法律、法规和相应的技术规范的规定；

1.6、估价人员现场查勘时间为 2022 年 6 月 17 日，本估价报告假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与现场查勘日的状况相同。

2、未定事项假设

本次估价采用的建筑面积来源于估价委托人提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》[查询编号：46900220220425100016]中标明的面积。

3、背离事实假设

3.1、经估价人员现场查勘，估价对象两套房之间的隔墙已拆除，现状已连通按一套房布局使用，由 1002 房的入户门进出。因估价对象两套房分别办理了产权证，且位于客厅处的原分隔墙位置清晰，本估价报告按两套房进行评估，提请报告使用人关注此事项；

3.2、根据估价委托人提供的《不动产登记证明》[琼（2021）琼海市不动产证明第 0001721 号]的记载内容，估价对象 1001 房于 2021 年 4 月 1 日办理抵押登记，抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司琼海市支行，抵押方式为最高额抵押，担保债权数额为 56 万元，债务履行期限为 2021 年 3 月 29 日至 2031 年 3 月 29 日；

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》[琼(2020)琼海市不动产证明第 0000394 号]的记载内容,估价对象 1002 房于 2020 年 1 月 20 日办理抵押登记,抵押权人为琼海市农村信用合作联社加积信用社,抵押方式为一般抵押,担保债权数额为 60 万元,债务履行期限为 2020 年 1 月 20 日至 2025 年 1 月 20 日;

根据估价目的,本次估价未考虑抵押权的存在对估价对象市场价值造成的影响,敬请报告使用人关注此事项。

3.3、根据估价委托人提供的海南省琼海市人民法院《查封公告》[(2022)琼 9002 执 559 号]的内容,估价对象已被查封,查封期限为三年,自 2021 年 6 月 9 日至 2024 年 6 月 8 日。根据估价目的,本次估价不考虑司法查封情况对估价对象市场价值造成的影响,敬请报告使用人关注此事项。

4、不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

由于估价委托人未能提供估价对象房屋应分摊的土地使用权的相关资料,因此,根据房地合一原则,本估价报告假设估价对象房屋所应分摊的土地使用权与房屋所有权同属于郑薇薇。

二、需要特别说明的事项

1、估价对象的建筑面积为估价委托人提供的《海南省不动产(房屋)登记信息查询证明》[查询编号:46900220220425100016]中载明的建筑面积,最终应以不动产管理部门核定的数据为准;

2、本估价报告中所依据的产权证明文件由估价委托人提供,其真实性由估价委托人负责;

3、本估价报告结果中单价的计价面积为建筑面积,估价结果包含房产及相应分摊的土地使用权价值;

4、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于可观察和接触到的部分,对被遮盖、未暴露以及难以接触部分无法实地确认,若实际情况与报告陈述不同,则估价结论应作相应调整或重估;

5、本估价报告的估价结果是基于上述估价假设,若估价假设与实际情况不符,并对估价结果产生影响时,应对估价结果进行相应调整或重估。

三、本估价报告未考虑以下因素对估价结果的影响

1、经估价人员现场查勘，估价对象两套房之间的隔墙已拆除，现状已连通按一套房布局使用，1001 房的入户门被封堵，由 1002 房的入户门进出。因估价对象两套房分别办理了产权证，且位于客厅处的原分隔墙位置清晰，本估价报告按两套房进行评估，未考虑恢复隔墙、入户门等费用的支出对估价结果的影响；

2、本估价报告假设转让方和受让方均按规定的税收交纳义务分别纳税，税费均为价外另行缴纳，本估价报告结果不考虑税费转嫁因素对估价对象价值的影响；

3、根据估价目的，本估价报告不考虑产权人可能存在的其他债权债务关系对估价对象价值的影响；

4、本估价报告只对估价对象在价值时点的正常房地产价值进行评估，不考虑抵押权、租赁权等他项权及司法查封、房地产代为处置、产权交易等事项可能发生的其他额外应支付的税费等因素对估价对象价值的影响。

四、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告的价值时点为 2022 年 6 月 17 日，报告有效使用期为壹年，有效使用期从提交估价报告之日起算，随着时间的推移、政策或市场的变化，估价结果应作相应调整；

2、在报告有效期内如果估价对象确定的产权登记状况和实体状况、建筑面积等相关数据发生变化，估价结果应做相应调整；

3、本估价报告专为琼海市人民法院办理冯国苗与郑薇薇民间借贷纠纷执行案件确定财产处置参考价提供参考依据，评估结果并不能等于是必然的交易价格，不能作为其他目的使用；

4、本估价报告必须完整使用，任何违规使用本估价报告造成不良后果的，责任自负；给估价机构造成不良影响的，估价机构保留依法追究其法律责任的权利；

5、本估价报告所披露的估价对象的权属仅限于估价委托人提供的产权资料为准。本报告对其权属不作认定，注册房地产估价师不对估价对象的法律权属提供担保，也不负担对估价对象的法律权属及其证明资料进行核实的责任，报告使用者应特别关注此事项的影响，由此引起的后果自负；

6、本估价报告的使用权归估价委托人所有，估价机构对估价结果有解释权，未经估价单位许可，不得提供给其他单位和个人，不得公布于公开媒体。

估价结果报告

一、估价委托人：琼海市人民法院

地址：琼海市嘉积镇银海路 74 号

电话：0898-62929719

邮编：571400

二、房地产估价机构：海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

机构地址：海口滨海大道南侧宝华酒店二期 1 号商住楼 A 座 1907 房

估价机构资质：

1、房地产估价备案等级：贰级

备案证书编号：(2018)琼建审房估证字第 2018 号

资格证书获得时间：2006 年 9 月 26 日

备案时间：2021 年 4 月 30 日

备案证书有效期：2024 年 4 月 30 日

2、土地估价资质：A 级（在全国范围内从事土地评估业务）

机构注册证书号：A 201146008

机构备案编号：2020460018

备案日期：2020 年 5 月 15 日

法定代表人：韩坚

联系电话：(0898) - 68512669、68520909、13907692769

传真：0898 - 68520909

邮政编码：570125

电子信箱：hnhuili@sohu.com

三、估价目的：为琼海市人民法院办理冯国苗与郑薇薇民间借贷纠纷执行案件确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象所处的地理位置

估价对象所在的水岸怡园小区位于琼海市嘉积镇善集路北侧，南距善集路约 120 米，由一条约 5 米宽混凝土路通达；东距金海路约 750 米，距嘉积镇东风路的商业中心约 1.2 公里；西距万泉河路约 200 米，邻近万泉河及支流加浪

河。小区具体四至为：东、南至拆迁安置的私人住宅用地，西至万泉豪庭小区用地，北至空地。所在区域为琼海市嘉积镇城区滨河片区，区域规划起点较高，环境优美，空气清新，城市基础设施较完备，社会服务配套设施较完善，交通便利，地理位置优越。

2、估价对象的规模及用途状况

估价对象所在的水岸怡园小区占地面积 11470 平方米，总建筑面积 18062 平方米，由 7 栋多层、高层住宅楼组成，小区建设规模较小，设施配套有地面停车位、休闲娱乐场地及园林绿化等，绿化率较高，整体居住环境较好。

估价对象所在的 A1 栋总楼高为地上 13 层，设两个单元，每单元标准层为一梯 2 户。估价对象为位于第 10 层的 1001 房、1002 房，现状两套房之间的隔墙已拆除，处于连通使用状态。具体状况列表如下：

估价对象规模及用途状况表

表-1

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	平面布局	规划用途	实际用途
1	A1-1001 房	91.25	二房一厅一衣帽间一卫二阳台	住宅	住宅
2	A1-1002 房	92.21	二房一厅一厨一卫二阳台	住宅	住宅

3、估价对象的产权状况

3.1、房屋所有权状况

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》（查询编号：46900220220425100016）中记载的内容，估价对象权利人为郑薇薇，不动产权证书号分别为琼（2020）琼海市不动产权第 0000121 号、0000513 号，登记时间分别为 2021 年 1 月 5 日和 2020 年 1 月 8 日，但估价委托人未能提供此两份产权证书。

3.2、土地使用权状况

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》[琼（2021）琼海市不动产证明第 0001721 号]及[琼（2020）琼海市不动产证明第 0000394 号]的记载内容，估价对象 1001 房、1002 房分摊的土地使用权面积均为 46.8 平方米。

估价委托人未提供估价对象分割的分户《国有土地使用证》，根据房地合一原则，估价对象所应分摊的土地使用权同属于房屋所有权人郑薇薇。

3.3、他项权状况

3.3.1、抵押权

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》[琼（2021）琼海市不动产证

明第 0001721 号]的记载内容, 估价对象 1001 房于 2021 年 4 月 1 日办理抵押登记, 抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司琼海市支行, 抵押方式为最高额抵押, 担保债权数额为 56 万元, 债务履行期限为 2021 年 3 月 29 日至 2031 年 3 月 29 日;

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》[琼(2020)琼海市不动产证明第 0000394 号]的记载内容, 估价对象 1002 房于 2020 年 1 月 20 日办理抵押登记, 抵押权人为琼海市农村信用合作联社加积信用社, 抵押方式为一般抵押, 担保债权数额为 60 万元, 债务履行期限为 2020 年 1 月 20 日至 2025 年 1 月 20 日。

3.3.2、租赁权

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场调查, 估价对象处于正常使用状态, 未设定租赁权。

4、估价对象的建筑结构及装修标准

根据估价人员现场实地查勘了解, 估价对象所在建筑物为钢混结构, 南北朝向, 外墙第 1~3 层贴墙砖, 上部为防水涂料。估价对象位于建筑物西侧单元, 南北朝向, 户内为普通装修标准。具体装修状况如下:

估价对象装修标准状况表

表-2

项 目		装修状况
估价对象自用部分	1001 房	厅: 地面为 80×80 地砖; 墙面为乳胶漆; 天棚为乳胶漆, 局部木夹板吊顶; 房: 地面为仿木纹地砖; 墙面为乳胶漆; 天棚为乳胶漆, 局部木夹板吊顶; 其中书房设固定书柜; 衣帽间: 地面为仿木纹地砖; 墙面、天棚为乳胶漆; 设固定衣柜; 卫: 地面为 30×30 地砖; 墙面为瓷片贴面到顶; 天棚为铝扣板吊顶; 设坐厕、洗手台及淋浴房; 阳台: 地面为地砖; 墙面、天棚为乳胶漆; 铝合金框玻璃窗封装阳台, 外装铝合金及不锈钢防护栏; 门: 大门为普通防盗门(屋内已砌墙封堵); 内门为普通套装门; 阳台门为铝合金框玻璃门; 窗: 铝合金框玻璃窗, 内装不锈钢防盗网; 水: 明管, PVC 落水管; 电: 明线, 普通照明灯具。
	1002 房	厅: 地面为 80×80 地砖; 墙面为乳胶漆; 天棚为乳胶漆, 局部木夹板吊顶; 房: 地面为地砖; 墙面、天棚为乳胶漆; 厨: 地面为 60×60 地砖; 墙面为瓷片贴面到顶; 天棚铝扣板吊顶; 设橱柜; 卫: 地面为 30×30 地砖; 墙面为瓷片贴面到顶; 天棚铝扣板吊顶; 设坐厕、洗手池;

	阳台：地面为地砖；墙面、天棚为乳胶漆；铝合金框玻璃窗封装阳台，外装铝合金及不锈钢防护栏； 门：入户门为万嘉牌防盗门；内门为普通套装门；阳台门为铝合金框玻璃门； 窗：铝合金框玻璃窗，内装不锈钢防盗网； 水：明管，PVC 落水管； 电：明线，普通照明灯具。
所在建筑物公共部分	公共楼梯：地面为水泥砂浆；墙面、天棚为乳胶漆；不锈钢栏杆扶手； 电梯：每单元设一部巨人通力牌电梯； 供水、排水：二次供水设施；PVC 落水管； 燃气：管道天然气到户； 消防：每层设 1 个消防栓箱。

5、估价对象工程质量及使用维护状况

根据估价人员现场勘查和调查了解，估价对象所在建筑物约于 2009 年建成，表象未发现估价对象存在明显工程质量问题，整体维护保养状况较好，具体状况描述如下：

维护状况表

表-3

结构和楼地面部分	装饰部分	设备部分
地基基础：具备承载能力，未发现不均匀沉降 承重构件：表象完好坚固 非承重墙：表象墙体完好 屋面：未发现渗漏，防水层基本完好，排水设施畅通 楼地面：结构层表象完好	门窗：开关灵活 外墙：面层材料完好 内墙、天棚：面层材料基本完好，1001 房墙面局部有水浸受潮脱皮现象；天棚吊顶材料无变形 地面：面层材料完好 公共部分：面层材料基本完好，稍有磨损	水卫：管道畅通，卫浴器具齐全，可正常使用 电照：线路及照明灯具完好 供电、供水设施：公共水电设施可正常使用 电梯：可正常使用 消防设施：可正常使用

五、价值时点：2022 年 6 月 17 日。

六、价值类型：价值标准采用公开市场标准，价值内涵为在不考虑抵押权、租赁权、司法查封、房地产代为处置等因素影响下的估价对象的房地产市场价格(包含建筑物及相应土地使用权价值)，单价的计价面积为建筑面积。

七、估价原则：本次估价遵循独立、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。

1、独立、客观、公正原则：指在中立的立场上，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：指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：指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**：指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**：指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、法律法规及规范性资料

1.1、法律、法规及政策文件

1.1.1、《中华人民共和国土地管理法》（1998年中华人民共和国主席令第8号发布，自1999年1月1日起施行，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通过第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

1.1.2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日开始施行，并于2019年8月修改）；

1.1.3、《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）；

1.1.4、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年中华人民共和国主席令第74号公布，自2008年1月1日起施行；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通过第二次修正，自2019年4月23日起施行）；

1.1.5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号发布，自2016年12月1日起施行）；

1.1.6、《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；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通过第五次修正，自2018年4月3日起施行）；

1.1.7、其他相关法规及政策文件。

1.2、技术资料及规范

1.2.1、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

1.2.2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

2、估价委托人提供的资料

2.1、琼海市人民法院《委托书》[(2022)琼9002执559号];

2.2、《海南省不动产(房屋)登记信息查询证明》[查询编号:46900220220425100016]复印件;

2.3、《不动产登记证明》[琼(2021)琼海市不动产证明第0001721号]复印件;

2.4、《不动产登记证明》[琼(2020)琼海市不动产证明第0000394号]复印件;

2.5、海南省琼海市人民法院《查封公告》[(2022)琼9002执559号]复印件;

2.6、海南省琼海市人民法院《产权异议公告》复印件。

3、由估价人员调查取得的资料

3.1、估价人员现场查勘记录、照片;

3.2、估价人员市场调查得到的当地房产交易等相关资料。

九、估价方法

通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等,估价方法的选择应按照房地产估价规范,根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件进行适用性分析,选择适当的估价方法。

1、不宜采用的估价方法

假设开发法 —— 假设开发法一般适用于测算具有开发或再开发潜力的房地产的价值或价格,估价对象为已建成且正常使用的房地产,没有再开发的必要。因此,不宜采用假设开发法进行估价;

成本法 —— 成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。估价对象为独套住宅用房,区域内同类物业交易比较活跃,但成本法的估价对市场的变化缺乏一定敏感性,因此,不宜采用成本法进行估价;

收益法 —— 估价对象所在区域有同类房屋的出租案例,可采用收益法进行估价,但区域内房屋租金水平相对较低,采用收益法的测算结果相对于市场价格偏低,不能客观体现估价对象的合理价值,因此,收益法不是本次估价的首选方法。

2、适宜采用的估价方法

比较法 —— 估价对象所在区域同类物业近期交易较多，有足够的可比实例，可以直接采用比较法进行评估。

3、最终选定的估价方法

本次估价采用比较法对估价对象进行评估。

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。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，在充分了解、认真分析有关资料的基础上，结合目前的市场状况和估价对象的实际情况，采用科学的估价方法，经过分析测算，确定估价对象在价值时点为 2022 年 6 月 17 日的房地产价值为人民币 1703614 元，大写人民币壹佰柒拾万零叁仟陆佰壹拾肆元整，平均单价为 9286 元/平方米。具体评估结果详见下表：

估价结果表

表-4

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估总价值 (元)
1	A1-1001 房	91.25	8897	811851
2	A1-1002 房	92.21	9671	891763
合计	—	183.46	—	1703614

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
曾德付	4620040022	2022 年 8 月 30 日
龙 影	4620030008	2022 年 8 月 30 日

十二、实地查勘期：2022 年 6 月 17 日至 2022 年 6 月 17 日。

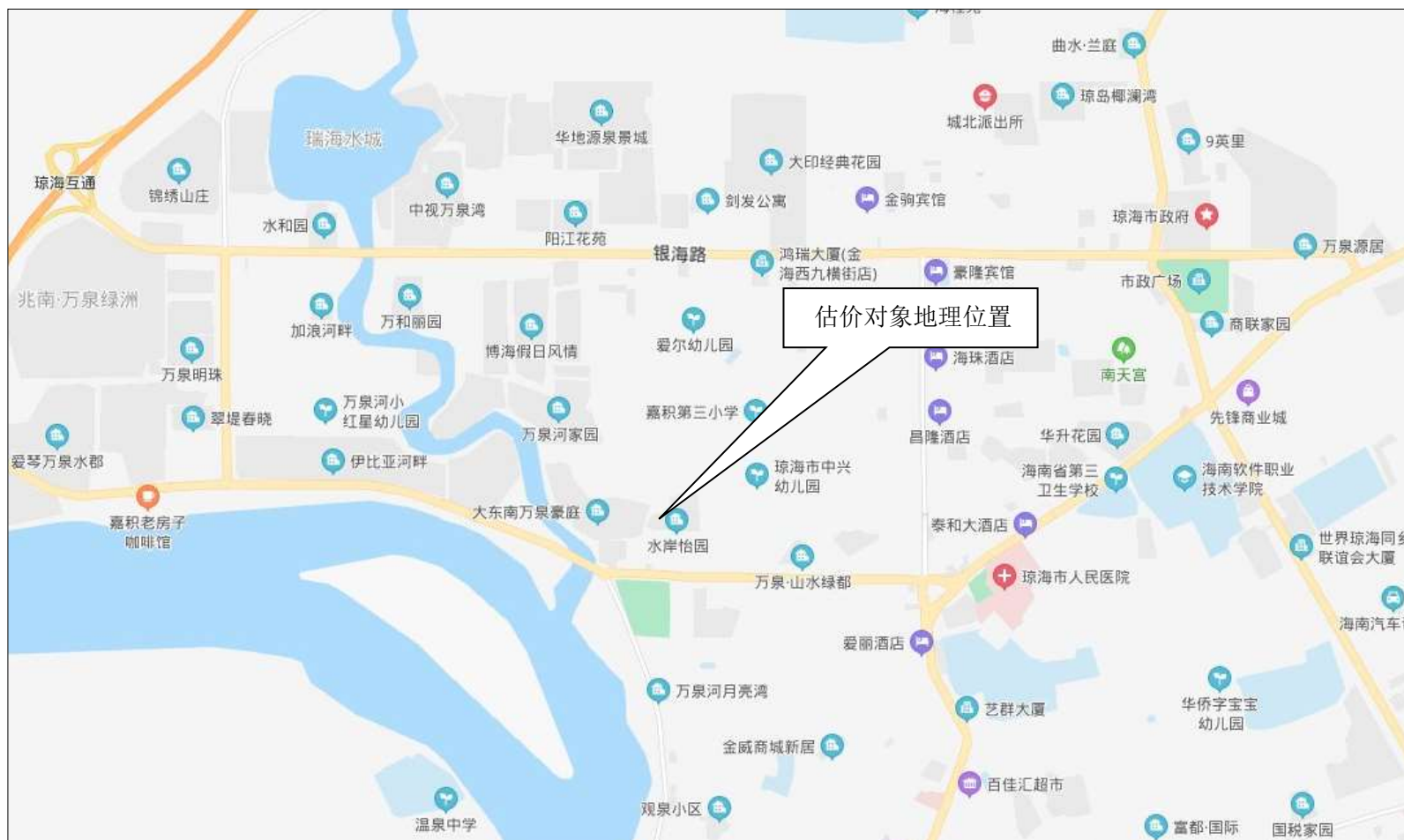
十三、估价作业期：2022 年 6 月 17 日至 2022 年 8 月 30 日。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇二二年八月三十日

附 件

- 1、估价对象地理位置图
- 2、估价对象现状照片
- 3、琼海市人民法院《委托书》[(2022)琼9002执559号]
- 4、《海南省不动产(房屋)登记信息查询证明》[查询编号:46900220220425100016]复印件
- 5、《不动产登记证明》[琼(2021)琼海市不动产证明第0001721号]复印件
- 6、《不动产登记证明》[琼(2020)琼海市不动产证明第0000394号]复印件
- 7、估价机构及人员资格证书(复印件)



估价对象地理位置示意图

汇房估字（2022）第 030 号