

房地产估价鉴定报告

鉴定项目：马强名下位于海南省保亭黎族苗族自治县保亭庄园豪
都二期 22 栋 1009 房（建筑面积为 97.00 m²）的房地产
市场价值评估鉴定

委托鉴定方：山东省青岛市中级人民法院

估价鉴定方：海南第二房地产评估事务所

鉴定人员：郑双双 注册号：4620200012

李奕亮 注册号：4620050011

报告出具日期：2020 年 11 月 23 日

报告编号：琼二房估字[2020]第 1119H1 号

致委托方函

山东省青岛市中级人民法院：

贵院在执行赵建国与马强，山东日航贸易有限公司民间借贷纠纷一案中，需要进行房地产估价鉴定的委托书已收悉。

受贵院委托，我公司对马强名下位于海南省保亭黎族苗族自治县保亭庄园豪都二期 22 栋 1009 房（建筑面积为 97.00 m²）的房地产市场价格进行估价鉴定，为人民法院办理案件提供房地产市场价格参考依据。

受理委托后，估价鉴定人员对估价鉴定对象进行了现场勘查，并对鉴定对象所在区域房地产市场进行了必要的调查了解，在此基础上，遵循房地产价值评估鉴定的有关规范，对鉴定对象房产价值进行了评估计算。我所规定的期限内已完成，现将估价鉴定概况报告如下：

估价鉴定对象：马强名下位于海南省保亭黎族苗族自治县保亭庄园豪都二期 22 栋 1009 房（建筑面积为 97.00 m²）。

估价鉴定目的：为法院办理案件提供房地产市场价格参考。

价值时点：二〇二〇年十一月五日（价值时点：所评估的估价对象价值对应的时间，本次评估以估价师现场勘查日作为价值时点。）

价值类型：本报告的价值类型为市场价值，即估价对象在满足全部假设和限制条件下，在价值时点的房地产公开市场最有可能形成的价值，包含房屋所有权及其所占用的土地使用权价值，不包含房屋内可移动的家具等资产的价值。

估价方法：市场比较法、收益还原法。

估价鉴定结果：估价人员根据估价鉴定目的，遵循估价原则，按照估价鉴定程序和技术标准，进行实地勘察和市场调查，并进行认真的分析、综合和严密的测算，确定马强名下位于海南省保亭黎族苗族自治县保亭庄园豪都二期 22 栋 1009 房（建筑面积为 97.00 m²）在价值时点 2020 年 11 月 05 日的房地产市场价格如下表：

估价对象		海南省保亭黎族苗族自治县保亭庄园豪都二期 22 栋 1009 房	
估价方法		市场比较法	收益法
测算结果	总价（元）	1228214	531560
	单价（元/m ² ）	12662	5480
评估价值	总价（元）	1088922	
	单价（元/m ² ）	11226	
大写	人民币壹佰零捌万捌仟玖佰贰拾贰元整		

随函附送琼二房估字[2020]第 1119H1 号《房地产估价鉴定报告》四份。

此致

海南第二房地产评估事务所

法定代表人：朱令妍

二〇二〇年十一月二十三日

目 录

一、估价鉴定单位承诺	4-4
二、估价鉴定人声明	5-5
三、估价的假设和限制条件	6-8
四、估价鉴定结果报告	9-15
(一) 委托鉴定方	9-9
(二) 估价鉴定方	9-9
(三) 估价鉴定对象	9-9
(四) 估价鉴定过程	9-9
(五) 估价鉴定对象概况	10-10
(六) 估价鉴定目的	10-10
(七) 价值类型	11-11
(八) 实地查勘日期&鉴定日期	11-11
(九) 价值时点	11-11
(十) 估价报告应用有效期	11-11
(十一) 估价鉴定原则	11-12
(十二) 估价鉴定依据	12-13
(十三) 估价鉴定方法	13-14
(十四) 估价鉴定结果	14-14
(十五) 估价鉴定人员	15-15
(十六) 估价鉴定单位	15-15
五、估价鉴定技术报告	16-44
(一) 区位状况描述与分析	16-16
(二) 实物状况描述与分析	17-17
(三) 权益状况描述与分析	18-18
(四) 市场背景描述与分析	18-28
(五) 最高最佳利用分析	28-28
(六) 估价方法选用	29-30
(七) 估价测算过程	30-42
(八) 估价结果确定	43-3
六、附件	44+

估价鉴定单位承诺

本所具有从事本次评估项目合法的资质和营业许可,并具有完成该评估司法鉴定行为的专业技术能力,同时,对评估的行为后果负责。本所郑重承诺:

- 1 实行司法鉴定公开制度。公开的内容包括:
 - 1.1 鉴定单位资质、鉴定人的姓名和执业资格;
 - 1.2 鉴定日程;
 - 1.3 鉴定方法,鉴定标准及所依据的法律、法规和技术规范;
 - 1.4 鉴定证据资料(应当保密的除外);
 - 1.5 应听证勘误的初步鉴定结果,鉴定结论;
 - 1.6 其他需公开的鉴定内容。
- 2 严格按照《民事诉讼法》及有关诉讼证据鉴定程序进行估价鉴定活动。遵循有关专业技术规范、技术路线进行专业技术工作,不违反业已形成行业标准和公允的惯例。
- 3 不以鉴定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 本估价鉴定报告除向委托鉴定方提供鉴定报告外,鉴定单位承诺不制作本报告副本、复印件交付委托鉴定方以外的第三人,并对委托鉴定方、当事人提供的鉴定证据资料及在鉴定过程中所了解的鉴定对象有关资料保密。
- 本估价鉴定报告向委托鉴定方提供琼二房估字[2020]第 1119H1 号《房地产估价鉴定报告》四份。

海南第二房地产评估事务所

估价鉴定人声明

- 1 本人同意鉴定单位的指派，担任本案房地产估价鉴定的鉴定人，本人具有相关的执业资格，具有完成该项鉴定的专业知识。本人保证在鉴定工作中，严格遵守国家的法律、法规和专业技术规范，遵守职业道德，公平、公正、廉洁地进行鉴定工作，不作伪证。
- 2 鉴定人与本鉴定中的鉴定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。
- 3 本人已对本鉴定中的鉴定对象进行了实地勘查。
- 4 我们依照民事诉讼法及有关专业规范，公开进行了本次房地产估价鉴定。
- 5 我们在本估价鉴定报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。
- 6 本估价鉴定报告中的分析、意见和结论是鉴定人独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价鉴定报告中已说明的假设和限制条件的限制，以及估价鉴定人员客观能力的影响。
- 7 鉴定人依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价鉴定报告。
- 8 没有人对本估价鉴定报告提供过重要专业帮助。
- 9 未经鉴定人许可，本报告内容不得发表于任何公开媒体上。除估价人员签署本报告正本外，其他所载相同内容，鉴定人不负任何责任。

撰写本报告的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
郑双双	4620200012		2020年11月23日
李奕亮	4620050011		2020年11月23日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、估价师对委托方提供的评估资料进行了检查，本次估价鉴定假设委托方所提供的全部资料具备真实性和合法性，且该估价鉴定对象具有完整和合法的产权之前提进行估价。仅在此前提下，本估价报告的鉴定结果才能有效地体现鉴定对象在价值时点的实有的公开市场价值。当事人保证所提供的全部资料具备真实性与合法性。

2、房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任，本次评估假设估价对象无房屋安全问题，建筑结构及质量完好。

3、假设鉴定对象基本达到最高最佳和连续使用的状态。

4、本次评估估价对象建筑面积系根据《商品房买卖合同备案表》（合同备案号：20180050）上记载的面积为准，建筑面积为 97.00 m²。鉴定人员未实地测量，本次评估假设该面积与房屋实际面积相符，假设如与房地产管理部门核定的不符，本评估报告需作相应调整，甚至复估。

二、依据不足假设

1、根据委托方提供的资料上未记载估价对象房产的建成完工时点，根据委托方提供的《销售不动产统一发票（自开）办证联》显示开票时间为 2012 年 6 月 5 日，综合以上因素，本次评估假设估价对象建成时间为 2012 年进行测算，假设如与房地产管理部门核定的不符，本评估报告需作相应调整，甚至复估。

2、根据委托方提供的资料，未记载估价对象所分摊的土地使用权性质、面积及用途，本次评估根据《商品房买卖合同备案表》（合同备案号：

20180050) 记载估价对象房地产用途为居住, 假设估价对象所分摊的土地为出让住宅用地进行测算, 假设如与房地产管理部门核定的不符, 本评估报告需作相应调整, 甚至复估。

三、不相一致假设

1、根据委托方提供的《商品房买卖合同备案表》(合同备案号: 20180050), 委估对象建筑面积为 97.00 m², 根据委托方提供的《销售不动产统一发票(自开)办证联》, 委估对象建筑面积为 94.21 m², 两个建筑面积不一致, 由于《商品房买卖合同备案表》(合同备案号: 20180050) 备案时间为 2018 年 4 月 5 日, 《销售不动产统一发票(自开)办证联》显示开票时间为 2012 年 6 月 5 日, 本次评估选择距离价值时点较为接近时间的《商品房买卖合同备案表》(合同备案号: 20180050) 记载面积为准进行测算, 本次假设委估对象建筑面积为 97.00 m² 进行评估, 假设如与房地产管理部门核定的不符, 本评估报告需作相应调整, 甚至复估。

四、限制条件

1、本报告的鉴定结果为估价鉴定对象在价值时点的房地产市场价格, 即土地使用权为出让住宅用地下的房地产市场价格, 包含其所分摊土地使用权价值, 不包含房屋内可移动的家具等资产的价值。

2、根据委托方提供的资料未记载估价对象所分摊的土地使用权面积、性质及用途, 本次评估未考虑以上因素对估价结果的影响, 未扣除估价对象可能存在的划拨土地出让金等费用, 请报告使用人注意。

3、根据估价人员现场勘查, 估价对象已出租, 由于委托方提供的资料未提供估价对象租赁合同等资料, 本次评估未考虑估价对象可能存在的租赁权对估价对象价值的影响, 请报告使用人注意。

4、根据委托方提供的资料，估价师知悉的估价对象法定优先受偿款为0元，本次评估结果未扣除估价鉴定对象可能存在的抵押及担保等法定优先受偿款项，提请报告使用方予以注意！

5、本次鉴定基于目前及未来的社会政治经济环境和房地产市场是正常稳定的前提进行估价，即本次鉴定中涉及的房地产之价格、成本、税额等都是根据当前市场状况确定的，均不考虑未来的变动。

6、房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结果只能适用于特定时期。因此，本次鉴定结果是估价鉴定对象在价值时点的价值，不能将该鉴定结果作为估价鉴定对象在其他时点的价值；同时，本鉴定报告的应用必须在本报告所确定的鉴定报告应用有效期内，即从2020年11月23日至2021年11月22日止，且应用必须基于房地产市场是正常稳定之前提。随着政治、经济、社会等状况的变化，估价鉴定对象的价格或者价值可能发生很大的变化，则本鉴定报告将失去其有效性。

7、本鉴定报告未含可能实现的估价鉴定对象房地产权转移而发生的各项费用及税费。

8、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。

9、本报告仅为人民法院办理案件提供价值参考，不得作为他用。未经估价机构允许，本鉴定报告不得向委托方、估价报告审查以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。

10、注册房地产估价师执行房地产评估业务的目的是对估价鉴定对象价值进行估算并发表专业意见，对估价鉴定对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围，本评估报告未对估价鉴定对象法律权属提供任何保证。

估价鉴定结果报告

琼二房估字[2020]第 1119H1 号

一、 委托鉴定方： 山东省青岛市中级人民法院

二、 估价鉴定方： 海南第二房地产评估事务所

地 址： 海口市海府路亚希大厦 1518 室

电 话： 13648653941 0898-65311983

资 质： 房地产估价二级

资格证书号：【2020】琼海口房估证字第 2001 号

法人代表： 朱令妍

三、 估价鉴定对象

马强名下位于海南省保亭黎族苗族自治县保亭庄园豪都二期 22 栋 1009 房，建筑面积为 97.00 m²的房地产。

四、 估价鉴定过程

受山东省青岛市中级人民法院的委托，鉴定单位海南第二房地产评估事务所指派郑双双（房地产估价师）、李奕亮（房地产估价师）担任本案鉴定人。

2020 年 10 月 27 日至 2020 年 11 月 23 日，鉴定人员在现场勘查的基础上，对委托鉴定对象所在区域房地产交易情况进行了必要的调查了解。根据委托鉴定目的及委托鉴定方提供的有关资料，鉴定人员依照房地产估价规范对委托内容进行了估价鉴定，于 2020 年 11 月 23 日出具了琼二房估字 [2020]第 1119H1 号《房地产估价鉴定报告》。

五、 估价鉴定对象概况

估价对象		海南省保亭黎族苗族自治县保亭庄园豪都二期 22 栋 1009 房		
房地产 登记状 况	记载介质	《商品房买卖合同备案表》		
	合同备案号	20180050		
	产权人	马强		
	共有方式	单独所有		
	坐落	海南省保亭黎族苗族自治县保亭庄园豪都二期 22 栋 1009 房		
	建筑面积 (m ²)	97.00		
	建筑结构	钢混框架		
	设计用途	居住		
房地产 实物状 况	小区状况	小区配有泳池, 活动、休闲场地。		
	楼栋状况	估价对象所在楼栋为 22 幢, 电梯房。		
	房地产状况	估价鉴定对象房地产位于第 10 层, 建筑面积 97.00 m ² , 原布局为 2 房 1 厅 1 厨 1 卫 2 阳格局, 现间隔为 2 独立单元出租使用, 房产用途为居住。		
	装修状况	外装修	涂料	
		地面	瓷砖	
		墙面	地脚线, 涂料	
		顶棚	涂料	
		厨卫	瓷砖地面, 墙面瓷砖到顶	
		门	大门为防盗门, 内为普通木门	
		窗	铝合金玻璃窗	
		水电	生活水电	
	维护状况	地基基础	有足够承载能力, 无不均匀沉降。	
		承重构件	完好坚固	
		非承重墙	墙体牢固完好	
		门窗	完好	
		外装饰	外墙块料面层牢固较完好, 无空鼓, 无裂缝	
		屋面	估价对象内部维护状况较优	
楼地面				
顶棚				
内装饰				
设备部分				
房屋权益状况	根据《商品房买卖合同备案表》(合同备案号: 20180050), 买受人: 马强; 根据《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》, 权利人: 马强; 根据委托方提供的资料, 至价值时点未存在他项权利登记。			

六、估价鉴定目的：为法院办理案件提供房地产市场价值参考。

七、价值类型：

1、本报告的价值类型为市场价值，即估价对象在满足全部假设和限制条件下，在价值时点的房地产公开市场最有可能形成的价值，包含房屋所有权及其所占用的土地使用权价值，不包含房屋内可移动的家具等资产的价值。

2、市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、理性、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，值。

八、实地查勘日期：2020年11月05日

估价鉴定日期：2020年10月27日至2020年11月23日

九、价值时点：二〇二〇年十一月五日（价值时点：所评估的估价对象价值对应的时间，本次为现场勘查日。）

十、估价报告应用有效期：本报告书应用有效期为壹年，即从2020年11月23日至2021年11月22日止。

十一、鉴定原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

11.1 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关委托方没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

11.2 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

11.3 最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

11.4 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

11.5 替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价值会相互牵制而趋于一致。

十二、 估价鉴定依据

12.1 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》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《房地产估价规范》（GBT 50291-2015）及省市人民政府颁发的有关法规、规范和政策文件；

(4) 《海南省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2017 版）及省定额站有关调查文件；

(5) 《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，2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6) 估价人员实地勘察、调查、咨询所获取的有关资料。

12.2 当事人提供的资料

(1) 山东省青岛市中级人民法院《司法鉴定委托书》；

(2) 《商品房买卖合同备案表》；

(3) 其他相关资料。

12.3 估价师现场勘查及市场调查收集的有关资料。

十三、估价鉴定方法

一般而言，房地产估价方法主要有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本法等。评估时采用的估价方法应根据当地的房地产市场状况和待估房地产的实际情况进行选择。估价鉴定对象为已开发完成的房地产，再开发潜力低，故不宜采用假设开发法进行评估；估价鉴定对象属于城市建成区内的房地产，且根据委托方提供的资料无法核实所分摊的土地面积，故不适合采用成本法进行评估。估价鉴定对象所属区域内有类似的交易实例，故可采用市场比较法进行评估；另外，估价鉴定对象为有潜在收益的房地产，故可采用收益法进行评估。本次估价采用了市场比较法和收益还原法两种方法，评估、确定估价鉴定对象在价值时点的房地产价值。

市场比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是将评估对象剩余寿命期间每年的预期净收益用适当的资本化率折现，累加得出价值时点的现值，以此估算估价对象价值的方法。

十四、估价鉴定结果

估价人员根据估价鉴定目的，遵循估价原则，按照估价鉴定程序和技术标准，进行实地勘察和市场调查，并进行认真的分析、综合和严密的测算，确定马强名下位于海南省保亭黎族苗族自治县保亭庄园豪都二期22栋1009房（建筑面积为97.00 m²）在价值时点2020年11月05日的房地产市场价格如下表：

估价对象		海南省保亭黎族苗族自治县保亭庄园豪都二期22栋1009房	
估价结果	估价方法		收益法
	市场比较法		收益法
测算结果	总价（元）	1228214	531560
	单价（元/m ² ）	12662	5480
评估价值	总价（元）	1088922	
	单价（元/m ² ）	11226	
大写	人民币壹佰零捌万捌仟玖佰贰拾贰元整		

十五、估价鉴定人员：

姓名	注册号	签名	签名日期
郑双双	4620200012		2020年11月23日
李奕亮	4620050011		2020年11月23日

十六、估价鉴定单位

海南第二房地产评估事务所

2020年11月23日