

涉执房地产司法处置评估报告

鉴定项目名称：琼海市嘉积镇金海路 160 号土地使用权面积 182 m²的批发零售用地及地上建筑面积为 642.6 m²的房地产价格鉴定报告。

委托鉴定方：琼海市人民法院

受理鉴定方：海南中联房地产估价咨询有限公司

鉴定人员：肖小 注册号：4620050012

吴旭江 注册号：4620200013

鉴定日期：2022 年 07 月 20 日至 2022 年 08 月 29 日

报告编号：（海南）中联（2022）琼 9002 执 752 号

海南中联房地产估价咨询有限公司

(海南)中联(2022)琼9002执752号

致委托鉴定方函

琼海市人民法院:

受贵法院委托,我房地产评估机构对琼海市嘉积镇金海路160号土地使用权面积182 m²的批发零售用地及地上建筑面积为642.6 m²的房地产价格进行鉴定。

受理委托后,评估鉴定人员根据国家关于房地产估价的有关规定,本着独立、客观、公正、科学的原则,按照公认的房地产估价方法,对法院执行案件之目的,而委托估价的琼海市嘉积镇金海路160号土地使用权面积182 m²的批发零售用地及地上建筑面积为642.6 m²的房地产进行了核对,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,对鉴定对象进行了评估计算。

现本案已鉴定终结。估价鉴定基本内容及鉴定结果如下:

鉴定对象:琼海市嘉积镇金海路160号土地使用权面积182 m²的批发零售用地及地上建筑面积为642.6 m²的房地产。

鉴定目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价鉴定基准日:2022年07月20日。

鉴定方法:成本法和收益法。

鉴定结果:估价鉴定人员根据鉴定目的,遵循房地产估价的相关原则,按照房地产估价程序和估价方法,经过分析评定,2022年07月20日,琼海市人民法院委托估价的琼海市嘉积镇金海路160号土地使用权面积182 m²的批发零售用地及地上建筑面积为642.6 m²的房地产评估结果如下表:

币种：人民币

相关结果		估价对象	琼海市嘉积镇金海路160号土地使用权面积182 m ² 的批发零售用地及地上建筑面积为642.6 m ² 的房地产
测算结果	评估单价 (元/m ²)	9764.00	
	评估总价(元)	6274395.00	
大写金额为人民币陆佰贰拾柒万肆仟叁佰玖拾伍元整			

备注：1、上述估价结果是指房地产公开市场价值，包含了其占用土地的国有出让土地使用权价格。至价值期日止，原产权人尚有任何有关鉴定对象的应缴而实际未缴税费以及土地出让金，则应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、上述结果未扣除评估费、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。

鉴定的结果及有关说明，请详见《房地产估价鉴定结果报告》；随函附送（海南）中联（2022）琼9002执752号《房地产估价鉴定报告》正本五份。

此致。

海南中联房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月二十九日

目录

一、估价鉴定单位承诺	1
二、估价鉴定人声明	2
三、估价鉴定的假设及限制条件	3
(一)、一般假设	3
(二)、未定事项假设	3
(三)、背离事实假设	3
(四)、不相一致假设	4
(五)、依据不足假设	4
(六)、估价报告使用限制	4
四、估价鉴定结果报告	6
(一)、委托鉴定方	6
(二)、受理鉴定方	6
(三)、鉴定目的	7
(四)、鉴定对象	7
(五)、案情摘要	9
(六)、鉴定过程	9
(七)、鉴定日期	10
(八)、鉴定基准日	10
(九)、价值定义	10
(十)、鉴定原则	10
(十一)、鉴定依据	11
(十二)、估价方法适用性分析	12
(十三)、鉴定结论	15
(十四)、鉴定人员	16
(十五)、实地查勘期	16
(十六)、估价作业日期	16
五、附件	17

一、估价鉴定单位承诺

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。本公司郑重承诺：

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评估鉴定活动。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. 本评估鉴定报告除向委托鉴定方提供正本，并按房地产估价管理规范向有关管理机构报备、送审外，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。

海南中联房地产估价咨询有限公司

二〇二二年八月二十九日

二、估价鉴定人声明

1、本人同意鉴定单位的指派，担任本案鉴定对象估价鉴定的鉴定人，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、本人与本鉴定中的鉴定对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

3、本人已对本鉴定中的鉴定对象进行了核实。

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。

6、本房地产估价鉴定报告中的分析、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、我们依照房地产估价相关规范进行分析，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。除估价鉴定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。

参加估价的注册房地产估价师

肖 小 注册号 4620050012

吴旭江 注册号 4620200013

2022年08月29日

三、估价鉴定的假设及限制条件

（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鉴定对象权属、面积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、环境污染等影响鉴定对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑鉴定对象存在安全隐患，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、鉴定对象按现状保持持续使用。

（二）、未定事项假设

1、本估价报告提供的估价结果是指房地产公开市场价值，包含了其占用土地的国有出让土地使用权价格。至价值期日止，原产权人尚有任何有关鉴定对象的应缴而实际未缴税费以及土地出让金，则应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、受琼海市人民法院的委托，对鉴定对象琼海市嘉积镇金海路 160 号土地使用权面积 182 m²的批发零售用地及地上建筑面积为 642.6 m²的房地产进行了实地查勘，本次估价中所涉及的房屋建筑面积及相关资料以委托方提供的琼（2019）琼海市不动产权第 0034082 号《不动产权证》复印件为准。

（三）、背离事实假设

本次鉴定评估不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

（四）、不相一致假设

无不相一致假设。

（五）、依据不足假设

估价委托人未提供鉴定对象建筑物相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查了解委估对象建成于 2000 年左右。建成年限仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用，若最终与实际不一致，应调整估价结果。

（六）、估价报告使用限制

1、估价鉴定结果是反映鉴定对象在本次估价目的下的市场价值参考，估价鉴定时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产价值的影响，也没有考虑鉴定对象将来可能承担违约责任的事宜，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。当上述条件发生变化时，评估结果一般会发生变化；

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、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评估对象状况、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；

4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

5、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；

6、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

7、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审；

8、本次报告评估鉴定结论为鉴定时点的客观价格，随着时间的推移和市场的变化本评估鉴定结果应做相应的调整，甚至重新鉴定。本报告有效期自出具报告之日算起一年（自2022年08月29日起至2023年08月28日止）；

9、本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、第六十六条规定。本报告仅供本次鉴定目的使用，他项利用无效。

四、估价鉴定结果报告

本估价机构根据国家有关估价的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的估价程序，对鉴定对象实施了实地查勘及市场调查，并按照公认的估价方法，对鉴定对象在估价时点的价值进行了估价，现将估价情况及估价结果报告如下：

（一）、委托鉴定方

委托单位：琼海市人民法院

办公地址：琼海市嘉积镇银海路 74 号市人民法院执行局

（二）、受理鉴定方

估价机构名称：海南中联房地产估价咨询有限公司

统一社会信用代码：9146000067105419XC

房地产估价机构备案机关：海口市住房和城乡建设局

房地产估价机构证书编号：[2018]琼建审房估证字第 2019 号

房地产估价机构备案等级：贰级

土地估价机构备案机关：海南省自然资源和规划厅

土地估价机构备案编号：2020460039

资产评估机构备案机关：海南省财政厅

资产评估机构备案编号：2020 年第 15 号

办公地址：海南省海口市美兰区海甸岛福海路 1 号福海花园第五栋底层

法定代表人：肖 小

注册资本：人民币壹佰万元

联系电话：（0898）66756522

公司类型：有限责任公司

经营范围：土地评估，房地产评估，资产评估，司法鉴定评估，征收评估，地上构筑物、苗木、附属物评估，填海项目及海域评估，矿产资源评估，车辆评估，机器设备评估，品牌价值评估，无形资产评估，土地及房地产调查、测绘、基准地价评估，土地规划、整理，工程造价，编写项目建议书，可行性研究报告，营销策划，房地产中介服务，以及各类房地产咨询服务。

(三)、**鉴定目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四)、**鉴定对象**

1、**鉴定对象基本状况**

(1) **名称：**鉴定对象为琼海市嘉积镇金海路 160 号土地使用权面积 182 m²的批发零售用地及地上建筑面积为 642.6 m²的房地产。

(2) **坐落：**鉴定对象位于琼海市嘉积镇金海路 160 号，周边有琼海市人民医院、琼海现代医院、嘉积中学、琼海市住房保障与房产管理局等；区域内基础设施配套较为完善，人口聚集度较高，交通条件较好，地理位置较好。

(3) **交通条件：**鉴定对象位于琼海市嘉积镇金海路 160 号。金海路是琼海市交通干道，区间道路已形成网络化，市政基础设施和生活服务设施都比较齐全，有的士和公交车通过，交通比较便利，整体评价较好。

(4) **基础设施：**经估价人员分析，鉴定对象所处区域内金融邮电、医疗卫生、商业饮食服务、区域内供水、供电、排雨水、排污水、电讯等基础设施建设配套完善，生活配套设施完善，交通便捷度较优，地理位置较好。鉴定对象所在区域内规划配套齐全，其设计用途及现状用途符合区域现实需求。

(5) **建筑面积：**根据委托方提供的琼（2019）琼海市不动产权第 0034082 号《不动产权证书》复印件，鉴定对象房屋建筑面积为 642.6 m²：

(6) **用途：**根据委托方提供的琼（2019）琼海市不动产权第 0034082 号《不动产权证书》复印件，鉴定对象房屋规划用途为住宅，经现场勘查鉴定对象一层实际作为商铺使用（部分作为生活用房），二至五层作为住宅自用。

2、**鉴定对象实物状况**

(1) **土地实物状况**

据评估人员现场勘察，宗地地上已建有一幢钢筋混凝土结构建筑，土地开发程度为：“五通一平”（即红线外通路、通电、供水、通讯、排水，红线内土地平整），宗地红线内土地已平整，地形规则。

(2) 根据委托方提供的琼（2019）琼海市不动产权第 0034082 号《不动产权证书》复印件，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，土地

用途为批发零售用地，鉴定对象房屋共有宗地面积 182 平方米。

(2) 建筑物实物状况

①房屋结构、层数、户型、朝向及周边状况等：鉴定对象结构为钢筋混凝土结构，总层数为 5 层，鉴定对象位于第 1-5 层，楼梯房；经现场勘察，鉴定对象户型：一层铺面、厨房、餐厅、卫生间，二层三房一厅一卫一阳，三层两房两卫一厅一阳，四层一房一厅一厨两卫一阳，五层为一房一卫生间、顶楼大平台（有隔热层）；朝向东。

②建成时间：2000 年左右。

③工程质量：经现场勘察，鉴定对象建筑物墙体及天棚无明显裂缝、受潮现象，建筑物无明显倾斜，工程质量较好。

④维修保养：维修保养较好。

⑤房屋装修及设施设备：鉴定对象整体为中档装修：外墙为瓷砖；内墙为瓷砖；窗为铝合金窗、一层玻璃推拉门、室内木艺门；室内地面为地砖，涂料到顶；厨房地面地砖、墙面瓷砖到顶、铝塑板吊顶；卫生间多层分布、地面地砖、墙面瓷砖、铝塑板吊顶；无电梯、有楼梯、木扶手，电视、电话、网络等线路畅通。

3、鉴定对象权益状况

(1) 不动产权利状况

根据委托鉴定方提供的琼（2019）琼海市不动产权第 0034082 号《不动产权证》复印件，不动产登记情况如下表：

不动产权证号	琼（2019）琼海市不动产权第 0034082 号
权利人	傅敬平
共有情况	单独所有
坐落	琼海市嘉积金海路
不动产单元号	469002100013GB07555F00010001
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	批发零售用地/住宅

面积	共有宗地面积：182 平方米/房屋建筑面积：642.6 平方米
使用期限	国有建设用地使用权起至 2063 年 06 月 20 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：5 层
附记	本证由海国用(98)字第 347 号国有土地使用权及海房权证游字第 7527 号房屋所有权证变更登记。本不动产权登记为网上行政审批。原土地用途为商住。

(2) 他项权利、查封等状况

根据 (2021) 琼 9002 执保 190 号《海南省琼海市人民法院协助执行通知书》，鉴定对象已查封，查封的期限为三年(自 2021 年 6 月 17 日起至 2024 年 6 月 16 日止)。

(3) 租赁权

根据估价委托人提供的资料和现场实地查勘了解，经现场勘查鉴定对象一层实际作为商铺使用(部分作为生活用房)；二至五层作为住宅自用，截止价值时点，鉴定对象租赁权情况不详。

(五)、案情摘要

(1)、案由：

中国工商银行股份有限公司琼海支行与傅敬平、黎兰芬、琼海嘉积新万佳商行金融借款合同纠纷一案中。

(2)、当事人：

申请执行人：中国工商银行股份有限公司琼海支行

被执行人：傅敬平、黎兰芬、琼海嘉积新万佳商行

(3)、主要案情

中国工商银行股份有限公司琼海支行与傅敬平、黎兰芬、琼海嘉积新万佳商行金融借款合同纠纷一案中，需对琼海市嘉积镇金海路 160 号土地使用权面积 182 m²的批发零售用地及地上建筑面积为 642.6 m²的房地产价格进行评估鉴定。

(六)、鉴定过程

2022 年 06 月 02 日，我公司接受琼海市人民法院的委托，同意对委托评

估对象进行鉴定。

2022年07月20日，在法院工作人员的陪同下对本次鉴定对象进行了实地查勘。

2022年07月20日至2022年08月29日，鉴定人员根据委托鉴定目的及委托鉴定方提供的有关资料，鉴定人员根据房地产估价的有关原则和规定，按照房地产估价程序和估价方法，对鉴定对象进行评估鉴定。

2022年08月01日出具（海南）中联（2022）琼9002执752号《涉执房地产司法处置评估报告》（勘误稿）。

2022年08月29日当事人无异议后出具了（海南）中联（2022）琼9002执752号《涉执房地产司法处置评估报告》。

（七）、鉴定日期

2022年07月20日至2022年08月29日。

（八）、鉴定基准日

2022年07月20日。

（九）、价值定义

价格评估结论所指价格是：价格评估标的在价格评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

（十）、鉴定原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开原则的前提下，结合估价目的和鉴定对象具体情况，具体遵循：

（1）、合法原则。合法原则要求房地产估价应以鉴定对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

（2）、独立、客观、公正原则。独立原则要求估价机构不受外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。客观原则要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。公正原则要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直、不偏袒任何一方。

（3）、供求原则。进行房地产估价时，必须充分考虑到房地产的供求

情况和可能导致供求关系变化的因素。由于房地产具有很强的区域性，这些供求关系主要是指委估物所在区域的房地产供求市场关系。

(4)、替代原则。即在评估一宗房地产价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产存在，则可依据这些具有替代性的房地产作为参照物来进行评估，然后对其中之间的差别作些适当的修正。

(5)、最佳有效使用原则。对鉴定对象效用价值的看待应本着法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使鉴定对象产生最高价值的使用状态为依据。

(6)、估价时点原则。价格评估具有很强的时间相关性和时效性。估价结果应是鉴定对象在估价时点的客观公开市场价格。

(十一)、鉴定依据

(1)、法律法规

- ①. 《中华人民共和国资产评估法》
- ②. 最高法院发布《人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》
- ③. 《中华人民共和国民法典》
- ④. 《中华人民共和国土地管理法》
- ⑤. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- ⑥. 中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知
- ⑦. 《人民法院委托评估工作规范》
- ⑧. 其他法律规定、政策文件等

(2)、经济行为文件

- ①. 琼海市人民法院司法鉴定委托书（2022）琼 9002 执 752 号复印件

(3)、重大合同协议、产权证明文件

- ①. 琼（2019）琼海市不动产权第 0034082 号《不动产权证》复印件
- ②. （2021）琼 9002 财保 81 号《海南省琼海市人民法院民事裁定书》印复件
- ③. （2021）琼 9002 执保 190 号《海南省琼海市人民法院协助执行通知

书》复印件

(4)、鉴定标准

- 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. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- ④. 《琼海市城镇土地定级及基准地价成果》
- ⑤. 海南省建筑工程综合定额
- ⑥. 海南省工程造价信息

(5)、鉴定机构及鉴定人员调查取得的资料

- ①. 估价鉴定人员现场勘察笔录、照片
- ②. 估价鉴定人员市场调查资料
- ③. 琼海市近期房地产市场行情

(十二)、估价方法适用性分析

1. 估价方法的确定原则

根据《房地产估价规范》，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要求，根据当地房地产市场的情况，结合鉴定对象的具体特点和估价目的，选择适当的估价方法。

2. 估价技术路线及估价方法的选择

2.1 确定估价技术路线

根据鉴定对象区域内房地产市场的实际情况，与鉴定对象相类似的房屋成交案例较少，因此决定采用成本法进行估价。另根据鉴定对象现作为出租使用，有固定的收益，属于收益性房地产，可采用收益法进行估价。

2.2 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

2.2.1 本次估价选用的估价方法

成本法：先用基准地价系数修正法估算鉴定对象于估价时点的土地使用

权价值；再用重置成本法估算鉴定对象于估价时点的房屋价值；最后综合估算出鉴定对象房地产的价值。

收益法：根据估算的鉴定对象未来的年正常纯收益、年收益增长率、收益年限等，选用适当的资本化率（折现率）将年正常纯收益折现到估价时点后累加，以此估算出鉴定对象客观合理的价格或价值。

2.2.2 本次估价不选用的估价方法

市场比较法：鉴定对象为自建民房，与鉴定对象相类似的房屋成交案例较少，故无法选择市场比较法进行估价。

假设开发法：由于本次鉴定对象已建成使用，故不宜选择假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价我们采用成本法和收益法综合进行估价。

3. 本次估价选用方法的定义与公式

3.1 成本法

技术路线是：先用基准地价系数修正法估算鉴定对象于估价时点的土地使用权价值；再用重置成本法估算鉴定对象于估价时点的房屋价值；最后综合估算出鉴定对象房地产的价值。

3.1.1 土地使用权价值

技术路线是：根据《城镇土地定级及基准地价估价成果报告》，结合鉴定对象宗地的区位条件及用途确定基准地价，然后再根据基准地价修正体系对鉴定对象进行必要的因素修正，估算鉴定对象土地使用权的价值。

计算公式如下：

$$P_i = P \times (1+K) \times \text{期日修正系数} \times \text{使用年期修正} \times \text{容积率修正} \times \text{宗地面积状况修正} \times \text{宗地形状修正} \times \text{宗地临路、临海（河）状况修正} + \text{基础设施开发程度差异}$$

式中： P_i ——待估宗地地价

P ——待估宗地对应的基准地价

K ——待估宗地区域影响因素总修正值

其中：

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

K_i —第 i 个待估宗地区域因素修正系数

3.1.2 房屋价值

技术思路是：首先，估价人员根据《海南省建筑工程预算定额》及相关的定额调价系数，结合目前海南，特别是鉴定对象所在地与鉴定对象相近似房屋的工程造价情况，估算出鉴定对象的重置全价；其次，以现场勘察为基础，结合鉴定对象建筑年限，使用维护状况、功能、外部环境等因素等，综合确定鉴定对象的实体性贬值，及分析其功能性贬值和经济性贬值因素对鉴定对象的影响，确定综合成新率，最终估算出鉴定对象房屋的价值。其计算公式为：

房屋价值=房屋重置全价×综合成新率

3.1.3 鉴定对象总价值

鉴定对象总价值=土地使用权价值+房屋价值

3.2 收益法

技术路线是：收益法是预测鉴定对象的未来收益，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鉴定对象价值或价格的方法。鉴定对象作为收益性房地产，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。

计算公式如下：

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

式中： 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）。

(十三)、鉴定结论

估价鉴定人员根据鉴定目的，遵循房地产估价的相关原则，按照房地产估价程序和估价方法，经过分析评定，2022年07月20日，琼海市人民法院委托估价的琼海市嘉积镇金海路160号土地使用权面积182 m²的批发零售用地及地上建筑面积为642.6 m²的房地产评估结果如下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价对象	琼海市嘉积镇金海路160号土地使用权面积182 m ² 的批发零售用地及地上建筑面积为642.6 m ² 的房地产
测算结果	评估单价 (元/m ²)	9764.00	
	评估总价(元)	6274395.00	
大写金额为人民币陆佰贰拾柒万肆仟叁佰玖拾伍元整			

(十四)、鉴定人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
肖 小	4620050012		2022 年 08 月 29 日
吴旭江	4620200013		2022 年 08 月 29 日

(十五) 实地查勘期：2022 年 07 月 20 日

(十六) 估价作业日期：2022 年 07 月 20 日至 2022 年 08 月 29 日

五、附件

- 1、琼海市人民法院司法鉴定委托书(2022)琼 9002 执 752 号号复印件；
- 2、琼（2019）琼海市不动产权第 0034082 号《不动产权证》复印件；
- 3、（2021）琼 9002 财保 81 号《海南省琼海市人民法院民事裁定书》
印复印件；
- 4、（2021）琼 9002 执保 190 号《海南省琼海市人民法院协助执行通知
书》复印件
- 5、鉴定对象位置示意图及其现状照片；
- 6、估价机构营业执照及资格证书复印件；
- 7、估价鉴定人员资格证书复印件。