

防伪码:20220831892990



房地产估价鉴定报告

琼二房估字[2022]第0721H1号

估价项目名称:苏栢乐名下位于琼海市嘉积镇金海路东侧(现地址:金海东三横街6号)(建筑面积为347.60m²,土地面积为72.00m²)的房地产市场价格评估鉴定

估价委托人:琼海市人民法院

房地产估价机构:海南德润房地产评估有限公司

注册房地产估价师:姓名:李奕亮 注册号:4620050011

姓名:陈勇 注册号:4620210031

估价报告出具日期:二〇二二年八月三十一日



致委托方函

琼海市人民法院：

贵院在执行琼海市农村信用合作联社与杨茜茜、苏栢乐金融借款合同纠纷一案中，需要进行房地产估价鉴定的委托书已收悉。

受贵院委托，我司对苏栢乐名下位于琼海市嘉积镇金海路东侧（现地址：金海东三横街6号）（建筑面积为347.60 m²，土地面积为72.00 m²）的房地产市场价格进行估价鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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，对鉴定对象房地产市场价格进行了评估计算。我司在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：苏栢乐名下位于琼海市嘉积镇金海路东侧（现地址：金海东三横街6号）（建筑面积为347.60 m²，土地面积为72.00 m²）。

估价鉴定目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年07月11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出让住宅土地使用权价值，未包含房屋内可移动、可拆卸的家电、家具等资产的价值。

估价方法：收益法、成本法。

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，确定苏栢乐名下位于琼海市嘉积镇金海路东侧（现地址：金海东三横街6号）（建筑面积为347.60 m²，土地面积为72.00 m²）在价值时点2022年07月11日的房地产市场价格如下表：

估价对象		琼海市嘉积镇金海路东侧（现地址：金海东三横街6号）	
估价方法		收益法	成本法
测算结果	总价（元）	2620128	878296
	单价（元/m ² ）	7537.768	2526.743
评估价值	总价（元）	2620128	
	单价（元/m ² ）	7537.768	
大写		人民币贰佰陆拾贰万零壹佰贰拾捌元整	

随函附送琼二房估字[2022]第0721H1号《房地产估价鉴定报告》伍份。

此致

海南德间房地产评估有限公司

法定代表人：李奕亮

2022年08月31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	6-9
四、估价鉴定结果报告	10-16
(一) 委托鉴定方	10-10
(二) 估价鉴定方	10-10
(三) 估价鉴定对象	10-10
(四) 估价鉴定过程	10-10
(五) 估价鉴定对象概况	11-11
(六) 估价鉴定目的	12-12
(七) 价值类型	12-12
(八) 实地查勘日期&鉴定日期	12-12
(九) 价值时点	12-12
(十) 估价报告应用有效期	13-13
(十一) 估价鉴定原则	13-13
(十二) 估价鉴定依据	13-14
(十三) 估价鉴定方法	14-15
(十四) 估价鉴定结果	15-16
(十五) 估价鉴定人员	16-16
(十六) 估价鉴定单位	16-16
五、估价鉴定技术报告	17-81
(一) 区位状况描述与分析	17-17
(二) 实物状况描述与分析	18-18
(三) 权益状况描述与分析	19-19
(四) 市场背景描述与分析	19-42
(五) 最高最佳利用分析	43-43
(六) 估价方法选用	43-44
(七) 估价测算过程	44-79
(八) 估价结果确定	80-80
六、附件	81+

估价鉴定单位承诺

我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。我司郑重承诺:

- 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[2022]第 0721H1 号《房地产估价鉴定报告》伍份。

海南德间房地产评估有限公司

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
陈 勇	4620210031		2022 年 08 月 31 日
李奕亮	4620050011		2022 年 08 月 31 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、根据委托方提供的资料，未显示鉴定对象存在租赁权、其他用益物权及占有使用情况，本次评估假设估价对象不存在租赁权、其他用益物权及占有使用情况，假设如与实际情况的不符，本评估报告需作相应调整。

5、根据委托方提供的资料，未显示鉴定对象存在欠缴税金及相关费用等情况，本次评估假设鉴定对象不存在欠缴税金及相关费用，假设如与实际情况的不符，本评估报告需作相应调整。

6、本次估价对象苏栢乐名下位于琼海市嘉积镇金海路东侧（现地址：金海东三横街6号），建筑面积及土地面积系根据委托方提供的《不动产权证书》（证号：琼（2019）琼海市不动产权第0015750号）上记载的面积为准，建筑面积为347.60 m²，土地面积为72.00 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、由于委托方提供的资料上未载明估价鉴定对象建成时间，本次评估采用观察法综合计算估价鉴定对象成新率，估价对象为混合结构，根据海南省同类型结构建筑情况及房地产估价师现场勘查，估价鉴定对象房产承重构件及墙体完好，屋面完好，楼地面平整，装修粉刷部分色泽略旧，本次评估取建筑物成新率为8成进行测算，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、由于委托方提供的资料未显估价对象实际容积率，本次评估根据委托方提供的《不动产权证书》（证号：琼（2019）琼海市不动产权第0015750号）上记载估价对象建筑面积为347.60 m²、土地面积为72.00 m²；则估价鉴定对象实际容积率为 $347.60/72=4.83$ ，本次评估假设估价对象所分摊的土地容积率为4.83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《委托书》及《不动产权证书》上载明，估价鉴定对象地址为琼海市加积镇金海路东侧。根据房地产估价师现场勘查，估价鉴定对象现地址为琼海市嘉积镇金海东三横街6号，6号房产分为东西两幢，一层室内打通为聚强杂粮店经营，本次评估的鉴定对象为6号的东侧部分房地产。

《委托书》及《不动产权证书》上载明的地址，以及现场勘查地址均不一致，本次假设两个地址所指均为估价鉴定对象进行评估，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值，包含其所占用出让住宅土地使用权价值，未包含房屋内可移动、可拆卸的家电、家具等资产的价值。

2、由于委托方提供的资料未显估价对象实际容积率，本次评估根据委托方提供的《不动产权证书》（证号：琼（2019）琼海市不动产权第 0015750 号）上记载估价对象建筑面积为 347.60 m²、土地面积为 72.00 m²；则估价鉴定对象实际容积率为 $347.60/72=4.83$ ，本次评估假设估价对象所分摊的土地容积率为 4.83 进行测算，本次评估结果未扣除估价对象可能存在的土地增容费用，请报告使用人注意。

3、根据委托方提供的资料《不动产权证书》（证号：琼（2019）琼海市不动产权第 0015750 号）显示，估价对象用途为城镇住宅用地/住宅，根据估价人员现场勘查，估价对象于价值时点为聚强杂粮店经营使用，估价对象实际用途与规划用途不一致，根据估价人员市场调查了解，估价对象周边区域同类型住宅临街物业一层多作为铺位出租使用，如估价对象处置或拍卖时点因政府政策变更导致估价对象无法继续作为店铺经营使用，则应重新进行评估，不宜使用本次评估结果，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，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 2022 年 08 月 31 日至 2023 年 08 月 30 日止，在评估报告使用期限内，评估报告未使用之前，如评估鉴定对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，本评

估结果应当进行相应调整后才可使用；在报告有效期外使用鉴定报告，本机构及注册房地产估价师不承担责任。

7、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为他用。本报告的使用人为琼海市人民法院、以及法院因处置鉴定对象需要允许使用的其他单位和个人；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，如未按照法律规定及本评估报告载明的用途、非本报告的使用人使用本评估报告，本机构及注册房地产估价师均不承担责任。

8、根据本次评估司法鉴定委托书内容，未明确评估对象交易税费负担方式，本鉴定报告结果未扣除估价鉴定对象房地产产权转移而发生的各项费用及税费，未扣除处置财产所涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等费用。

9、鉴定对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估鉴定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可使用。

10、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。

11、注册房地产估价师执行房地产评估业务的目的是只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[2022]第 0721H1 号

一、 委托鉴定方： 琼海市人民法院

二、 估价鉴定方： 海南德间房地产评估有限公司

地 址： 海口市海府路亚希大厦 1518 室

电 话： 0898-65311983

备案等级： 贰级

资格证书号：【2020】琼海口房估证字第 2001 号

法人代表： 李奕亮

三、 估价鉴定对象

苏栢乐名下位于琼海市嘉积镇金海路东侧（现地址：金海东三横街 6 号）（建筑面积为 347.60 m²，土地面积为 72.00 m²）的房地产。

四、 估价鉴定过程

受琼海市人民法院的委托，鉴定单位海南德间房地产评估有限公司指派陈 勇（房地产估价师）、李奕亮（房地产估价师）担任本案鉴定人。

2022 年 06 月 15 日至 2022 年 08 月 31 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 2022 年 08 月 31 日出具了琼二房估字 [2022]第 0721H1 号《房地产估价鉴定报告》。

五、 估价鉴定对象概况

估价对象		苏栢乐名下位于琼海市嘉积镇金海路东侧（现地址：金海东三横街6号）		
房地产登记状况	记载介质	《不动产权证书》		
	产权证号	琼（2019）琼海市不动产权第0015750号		
	产权人	苏栢乐		
	共有情况	单独所有		
	坐落	琼海市加积镇金海路东侧		
	不动产单元号	469002100015GB05386F00010001		
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
	建筑面积（m ² ）	347.60		
	用途	城镇住宅用地/住宅		
	土地面积（m ² ）	72.00		
	权利性质	出让/其它		
	使用期限	2063年06月20日		
房地产实物状况	其他状况	估价鉴定对象为自建房，现地址为金海东三横街6号，6号房产分为东西两幢，一层室内打通为聚强杂粮店经营，本次评估的鉴定对象为6号的东侧部分房地产		
	楼栋状况	估价对象所在楼栋为步梯房，房屋总层数为5层。		
	房地产状况	估价对象为5层整幢房地产，建筑总面积347.60m ² ，房屋用途为住宅，于价值时点一层为聚强杂粮店经营，二层为厨房使用，三层为办公，四、五层为宿舍使用。		
	装修状况	外装修	条形瓷砖	
		地面	瓷砖	
		墙面	涂料、墙饰	
		顶棚	涂料	
		厨卫	地面瓷砖，墙面涂料、墙饰，天花吊顶、涂料	
		门	铝合金玻璃门，木门	
		窗	铝合金玻璃窗	
	水电	生活用水电		
	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	
		外装饰	外墙块料面层牢固较完好，无明显空鼓，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	根据委托方提供《不动产权证书》（证号琼（2019）琼海市不动产权第0015750号），估价对象权利人为苏栢乐。于价值时点，估价师知悉的法定优先受偿款为0元，未发现他项权利设立状况！			

六、 估价鉴定目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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出让住宅土地使用权价值，未包含房屋内可移动、可拆卸的家电、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。

八、 实地查勘日期：2022年07月11日

估价鉴定日期：2022年06月15日至2022年08月31日

九、 价值时点：2022年07月11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2022年08月31日至2023年08月30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》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) 《房地产估价基本术语标准》(GBT 50899-2013);

(7) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学【2021】37号),2021年9月1日起施行;

(8) 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) 琼海市人民法院《委托书》;

(2) 《不动产权证书》(琼(2019)琼海市不动产权第0015750号)。

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比较法、收益法、假设开发法、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,继续开发及再开发潜力较低,故不宜采用假设开发法进行评估;估价鉴定对象为自建房地产,所处区域内缺乏类似房地产的交易实例,故不宜采用比较法进行评估;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。估价鉴定对象房地产重置成本可测算得出,故可采用成本法进行评估。本次估价采用了收益法和成本法两种方法,评估、确定估价鉴定对象在价值时点的房地产价值。

1、收益法,是指通过估算被评估房地产未来收益并折算成现值,借以确定被评估房地产价值的一种估价方法。收益法的基本公式为:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中： R_i —— 未来第 i 个收益期的预期收益额；

r —— 报酬率；

n —— 收益年限。

如果预期收益额每期按照一定比率递增，则其有限收益期的计算公式为：

$$P = R \div (r-s) \times \{1 - [(1+s) / (1+r)]^n\}$$

式中： R —— 未来第 1 个收益期的预期收益额；

r —— 报酬率；

s —— 每期收益增长率；

n —— 收益期限。

2、成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象的方法。

计算公式：房地产价值=土地价值+建筑物价值

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，确定苏栢乐名下位于琼海市嘉积镇金海路东侧（现地址：金海东三横街 6 号）（建筑面积为 347.60 m²，土地面积为 72.00 m²）在价值时点 2022 年 07 月 11 日的房地产市场价格如下表：

估价对象		琼海市嘉积镇金海路东侧（现地址：金海东三横街6号）	
估价方法		收益法	成本法
估价结果			
测算结果	总价（元）	2620128	878296
	单价（元/m ² ）	7537.768	2526.743
评估价值	总价（元）	2620128	
	单价（元/m ² ）	7537.768	
大写		人民币贰佰陆拾贰万零壹佰贰拾捌元整	

十五、估价鉴定人员：

姓名	注册号	签名	签名日期
陈 勇	4620210031		2022年08月31日
李奕亮	4620050011		2022年08月31日

十六、估价鉴定单位

海南德间房地产评估有限公司

2022年08月31日

附 件

附件 1：琼海市人民法院《委托书》；

附件 2：《不动产权证书》；

附件 3：鉴定对象照片；

附件 4：鉴定对象位置示意图；

附件 5：估价机构营业执照（副本）及资格证书；

附件 6：估价鉴定人员资格证书。