

房地产估价鉴定报告

鉴定报告编号：华智房估字[2022]第 04006 号

鉴定项目名称：海口市凤翔东路北侧-绿色佳园红梅园 11#B402
房建筑面积 153.24 m²住宅房地产价格评估鉴定

委托鉴定方：海口市琼山区人民法院

受理鉴定方：海南华智土地房地产评估有限公司

鉴定人员：郑 笋（注册号：4620100004）

赖玉娥（注册号：4620000010）

鉴定报告出具日期：二〇二二年四月二十九日

致委托鉴定方函

海口市琼山区人民法院：

受贵院委托，我对位于海口市凤翔东路北侧-绿色佳园红梅园 11#B402 房建筑面积 153.24 m²住宅房地产市场价值进行了评估鉴定。

鉴定目的：为人民法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

鉴定对象：李岚名下位于海口市凤翔东路北侧-绿色佳园红梅园 11#B402 房。

价值时点：2022 年 4 月 21 日。

价值类型：本次估价鉴定所评估的是鉴定对象的市场价值，即指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。

鉴定方法：本次估价鉴定采用比较法和收益法进行评估。

鉴定结果：经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用科学的估价方法对鉴定对象进行了严密的分析、测算和判断，最终确定鉴定对象于价值时点 2022 年 4 月 21 日的市场价值为人民币 2,149,191.00 元，大写人民币贰佰壹拾肆万玖仟壹佰玖拾壹元整，鉴定对象按建筑面积计算的平均评估单价为人民币 14,025.00 元/m²。

特别提示：

以上内容摘自估价报告正文，估价的详细结果、测算过程及有关说明，请详见《估价结果报告》和《估价技术报告》，使用本报告应以对报告进行全面阅读与充分理解为前提。

海南华智土地房地产评估有限公司

法定代表人：赖玉娥

二〇二二年四月二十九日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价鉴定结果报告	5
一、委托鉴定方	5
二、受理鉴定方	5
三、鉴定目的	5
四、案情摘要	5
五、鉴定过程	5
六、鉴定对象	7
七、鉴定价值时点	8
八、鉴定价值类型	8
九、鉴定原则	9
十、鉴定依据	9
十一、鉴定方法	10
十二、鉴定结果	10
十三、评估鉴定人员	11
十四、实地查勘期	11
十五、估价鉴定作业期	11
估价鉴定技术报告	11
一、鉴定对象描述与分析	错误！未定义书签。
二、市场背景描述与分析	错误！未定义书签。
三、鉴定对象最高最佳利用分析	错误！未定义书签。
四、估价鉴定方法适用性分析	错误！未定义书签。
五、估价鉴定测算过程	错误！未定义书签。
六、鉴定结果的确定	错误！未定义书签。
附件	错误！未定义书签。

估价师声明

1、注册房地产估价师在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、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估价报告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，也对鉴定对象、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/T 50291—2015、《房地产估价术语标准》GB/T 50899—2013的规定进行评估工作，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1. 一般假设

(1)、本次估价以鉴定对象在价值时点拥有合法产权、可按规划用途正常使用持续使用为基本前提。

(2)、估价师对鉴定对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在没有理由怀疑其合法性、真实、准确和完整性且未予以核实的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整、有效。鉴定对象可在公开市场上自由转让。

(3)、估价师对鉴定对象进行了实地勘察，未发现基础、主体结构存在安全隐患，对房屋安全、环境污染等影响鉴定对象价值或价格的重大因素给予了关注，在没有理由怀疑鉴定对象存在安全隐患且无相应的专业机构对鉴定对象进行鉴定、检测的情况下，假设鉴定对象不存在质量缺陷及安全隐患。

2. 未定事项假设

未定事项是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价的鉴定对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

3. 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件的设定或约定、对鉴定对象状况所做的与鉴定对象的实际状况不一致的合理假定。本次估价的鉴定对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

4. 不相一致假设

不相一致假设是指鉴定对象存在实际用途、证载用途、规划用途等用

途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，鉴定对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址的合理假定。本次估价的鉴定对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

5. 依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映鉴定对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的鉴定对象状况的合理假定。本次估价的鉴定对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足事项假设。

二、估价鉴定报告使用限制

1、估价鉴定报告使用者为估价鉴定委托方，或为估价合同中约定的其他估价鉴定报告使用者和国家法律、法规规定的估价鉴定报告使用者，任何未经估价机构和估价鉴定委托人确认的机构和个人，不能因得到估价鉴定报告而成为估价鉴定报告使用者。

2、本估价鉴定报告只为本次鉴定目的服务，不得作为其他目的使用。如果改变估价目的或若用于其他用途对使用者造成损失，本公司不承担任何责任。

3、未经本公司允许，本估价鉴定报告不得向委托人和估价鉴定报告审查部门之外的单位和个人提供，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告使用期限为壹年，自估价鉴定报告出具之日起计算，即自 2022 年 4 月 29 日至 2023 年 4 月 28 日止。如果在报告使用期限内房地产市场价格出现较大的涨落情况，应相应调整估价结果再使用或重新进行估价。超过使用期限，需重新进行估价。

三、其他事项说明

1、根据鉴定人员到小区物业处调查了解到，鉴定对象有拖欠物业费的情况，根据该小区物业处提供的《绿色佳园缴费通知单》，截止 2022 年 3 月尚欠物业费金额为 4136.4 元。本次鉴定结果为鉴定对象房地产的市场价值，未扣除鉴定对象所拖欠的物业费及相关费用，提请报告使用人注意该事项，并对价值时点至正式处置该房产期间所欠缴费用进行了解。鉴定人员经调查后无法确定是否还有拖欠应缴或未缴的其他费用，提请有关利益方在正式处置前进一步核实。

2、报告中数据运算全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式不完全相等的情况，但不影响运算结果和最终鉴定结果的准确性和参考性。

估价鉴定结果报告

一、委托鉴定方

名称：海口市琼山区人民法院

二、受理鉴定方

名称：海南华智土地房地产评估有限公司

法定代表人：赖玉娥

单位地址：海口市国贸国贸北路 A1-12 德派斯大厦 C 座 402 室

评估机构资格证书编号：[2020]琼海口房估证字第 2004 号

房地产估价资质等级：贰级

联系电话：（0898）68533918

三、鉴定目的

为人民法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

四、案情摘要

4.1 案由：借款合同纠纷

4.2 当事人

申请人：海南润泰欣茂小额贷款有限公司

被申请人：李岚

4.3 主要案情

海口市琼山区人民法院司法技术室受理的（2021）琼 0107 执恢 162 号借款合同纠纷一案，申请人海南润泰欣茂小额贷款有限公司申请对李岚名下位于海口市凤翔东路北侧-绿色佳园红梅园 11#B402 房（不动产权证号：HK086961）房地产价值进行评估。

五、鉴定过程

2021 年 10 月 14 日随机选定确定海南华智土地房地产评估有限公司为本标的物的评估鉴定机构。

2022 年 4 月 21 日，承办人召集鉴定人员、双方当事人于下午 15:00

前往海口市凤翔东路北侧-绿色佳园红梅园 11#B402 房进行现场勘察，承办人、鉴定人员、申请人、被申请人均到达现场，鉴定人员对鉴定对象进行了勘察、拍照、记录。

应委托法院要求，我公司于 2022 年 4 月 29 日出具“华智房估字[2022]第 04006 号”《房地产估价鉴定报告》。

本次鉴定工作在承办人员的监督下，于 2022 年 4 月 21 日开始进行工作，鉴定人员在现场勘察的基础上，对鉴定对象进行了必要的市场调查，根据委托鉴定目的及委托鉴定方提供的有关资料、及房地产估价的有关原则和规定，对评估鉴定范围内的房地产进行了现场勘察、市场调查和价格评估鉴定，整个估价鉴定工作分四个阶段进行：

(1)估价鉴定前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据我公司房地产价格评估工作的需要，制订估价作业计划，同时收集鉴定所需文件资料。

(2)估价鉴定工作实施阶段

根据房地产评估的有关原则和规定，对评估范围内的房地产进行了现场勘察、市场调查和价格评估鉴定，具体步骤如下：

- ①查阅委托方提供的相关资料等；
- ②到现场进行现场勘察；
- ③开展市场调研工作；
- ④收集和查询相关法律、法规文件资料。

(3)估价鉴定汇总阶段

鉴定人员对鉴定对象的初步鉴定结果进行复审，确认评估鉴定工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据复审结果，对鉴定对象的初步鉴定结果进行调整、修改和完善。

(4)提交报告阶段

2022 年 4 月 29 日出具了“华智房估字[2022]第 04006 号”《房地产估价鉴定报告》六份。

六、鉴定对象

1、鉴定对象位置

本次鉴定对象为海口市凤翔东路北侧-绿色佳园红梅园 11#B402 房建筑面积 153.24 m²住宅房地产。鉴定对象小区位于凤翔东路与椰博路交汇处，沿凤翔东路往东距离南渡江约 1 公里，区域环境、自然景观条件优越。

2、鉴定对象土地状况

据鉴定人员现场勘察，宗地地势较为平坦，地表地质较为密实，工程利用条件较好；鉴定对象小区东至椰博路，南至凤翔东路，西至千禧郎 8 号住宅小区，北至下坎东路，宗地现状开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、通讯、供气、供水、排水），红线内场地平整。

3、鉴定对象建筑物状况

据鉴定人员现场勘察，鉴定对象建筑物建成于 2003 年，外墙刷涂料，建筑物总高 7 层，鉴定对象位于第 5 层，楼梯房，所在楼层为一楼梯两户结构，室内户型为两房两厅一厨两卫两阳台，南北朝向，室内通风采光较好，具体装修状况如下：

建成年份	2003年。
外墙	建筑物外墙刷涂料。
门、窗	入户门为不锈钢防盗门，房间门为板材木门，铝合金玻璃窗户，不锈钢防盗网。
厅	地面铺石材，内墙刷白色乳胶漆，客厅电视背景墙贴板材，天棚板材吊顶、刷白色乳胶漆。
房间	地面铺瓷砖，内墙、天棚刷白色乳胶漆，墙面设连体式墙体衣柜、书柜。
厨房	地面铺瓷砖，内墙贴瓷砖，天棚为扣板吊顶，人造石材台面灶台、一体式橱柜。
卫生间	地面铺瓷砖，内墙贴瓷砖，天棚为板材、扣板吊顶，安装普通洁卫用具。主卧卫生间设干湿分离隔断、配有浴缸。
阳台	地面铺地砖，内墙贴瓷砖，天棚刷白色乳胶漆。
鉴定对象整体为精装修，维护状况较好，成新度一般，目前居住使用中。	

4、鉴定对象权属状况

(1) 建筑物、土地权属状况

根据委托方提供鉴定对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》《不动产登记信息查询情况说明》复印件，鉴定对象建筑物及土地权利状况

如下：

房屋权利状况表		土地权利状况表	
房屋所有权证号	海口市房权证海房字第 HK086961 号	证号	海口市国用（2010）第 007035 号
房屋所有权人	李岚	土地使用权人	李岚
共有情况	全部	地类（用途）	城镇住宅用地
房屋坐落	海口市凤翔东路北侧-绿色佳园红梅园 11#B402 房	座落	海口市凤翔东路北侧（原琼山市府城镇那梅鱼塘）
登记时间	2009-1-19	地号	04-01-17-72
规划用途	住宅	土号	10582016
总层数	7	使用权类型	出让
建筑面积（m ² ）	153.24	终止日期	2062 年 01 月 20 日
套内建筑面积（m ² ）	140.58	使用权面积	59216.53 m ²
房屋结构	钢筋混凝土结构	分摊面积	108.32 m ²
附记	产权人李岚将海口市房权证 HK086961 号的不动产，建筑面积 153.24 平方米，及相应的国有土地使用证海口国用（2010）第 007035 号项下相对应土地使用权 108.32 平方米抵押给海南润泰欣茂小额贷款有限公司，债权数额 100 万元整，顺序为第壹号。	记事	登记号：11B402 李岚身份证号码为：432322196403300045

（2）他项权利状况

本次估价目的系为人民法院办理案件提供价值参考依据，根据《房地产估价规范》相关规定，不考虑鉴定对象被查封以及房地产上可能存在的担保物权和其他优先受偿权的影响。本次估价鉴定设定鉴定对象房地产不存在他项权利限制。

七、鉴定价值时点

本次估价鉴定价值时点为 2022 年 4 月 21 日。

八、鉴定价值类型

本次估价鉴定的价值类型为市场价值，即指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。

评估鉴定结论中评估值的价值定义是指估价鉴定对象房地产在现状产权及装修条件下按设计用途持续使用前提下的公开市场价值，包含建筑物的所有权价值、分摊的土地使用权价值，不包含假设拍卖成交后的过户税费及相关手续费。

九、鉴定原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价关系利害人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的鉴定对象状况下的价值或价格。

3、最高最佳使用原则：评估价值应为在鉴定对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

4、替代原则：评估价值与鉴定对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

5、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

十、鉴定依据

1、法律、法规、规范性文件及国家标准

(1) 《中华人民共和国民法典》；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》；

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》；

(6) 《房地产估价规范》GB/T50291—2015、《房地产估价术语标准》GB/T50899—2013；

(7) 《海南省建筑工程综合定额》及有关概算指标；

(8) 其它相关的法律法规文件。

2、行为依据

估价鉴定委托方提供的《海口市琼山区人民法院司法鉴定委托书》(2021)琼山鉴委字第 90 号。

3、估价鉴定委托方提供的资料

鉴定对象《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》《不动产登记信息查询情况说明》复印件。

4、取价依据及相关参考资料

- (1) 鉴定人员实地查勘记录和市场调查所搜集的有关数据、资料；
- (2) 鉴定对象于价值时点的周边环境和实体现状；
- (3) 房地产刊物、网上调查的相关资料；
- (4) 本估价机构掌握的其他相关资料。

十一、鉴定方法

根据《房地产估价规范》，常用的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法等，估价过程中应根据鉴定对象的特点和收集资料的情况选择适宜的估价方法。根据鉴定对象及区域房地产市场实际状况，本次估价鉴定采用比较法和收益法进行评估。

比较法：是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与鉴定对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取鉴定对象价值的方法。

收益法：收益法又称收益还原法，是预测估价鉴定对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取鉴定对象价值的方法。

十二、鉴定结果

在整个估价鉴定过程中，注册房地产估价师本着公平、公正、客观的原则，在对鉴定对象进行了实地查看、广泛收集有关市场信息和鉴定对象信息的基础上，全面分析了影响鉴定对象市场价格的主要影响因素，并运用科学的估价鉴定方法对鉴定对象市场价格进行了测算、分析，结合注册房地产估价师经验判断，最终确定鉴定对象于价值时点2022年4月21日的市场价值为人民币2,149,191.00元，**大写人民币贰佰壹拾肆万玖仟壹佰玖拾壹元整**，鉴定对象按建筑面积计算的平均评估单价为人民币14,025.00元/m²。

十三、评估鉴定人员

参加估价鉴定的注册房地产估价师

十四、实地查勘期

本次估价鉴定的现场勘察日为 2022 年 4 月 21 日。

十五、估价鉴定作业期

估价鉴定作业期为 2022 年 4 月 21 日至 2022 年 4 月 29 日。

海南华智土地房地产评估有限公司

二〇二二年四月二十九日