



(2019)琼执35号

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：海南汇德[2019]房（估）字第0900R08号

估价项目名称：对位于海口市海秀中路96号海南奥林匹克  
花园5号楼阿波罗华庭25层25D、25C和  
6号楼15层15B房的市场价值进行评估

估价委托人：海南省高级人民法院

房地产估价机构：海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：庞区日 注册证号：4620130014

何子升 注册证号：4620160005

估价报告出具日期：2020年3月17日

# 海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

海南汇德[2019]房（估）字第 0900R08 号

## 致估价委托人函

海南省高级人民法院：

受贵方的委托，我对位于海口市海秀中路 96 号海南奥林匹克花园 5 号楼阿波罗华庭 25 层 25D、25C 和 6 号楼 15 层 15B 房的市场价值进行评估。

受理委托后，我公司估价人员在贵院监督员的组织主持下对鉴定对象进行了现场查勘，估价人员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，遵循房地产价格评估有关规范，对鉴定对象房地产的市场价值进行了评估。在委托限期内完成了评估工作，评估基本内容及结果如下：

### 一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价格提供依据。

#### 估价目的确定的理由

根据委托方提供的（2019）琼执 35 号所载明的内容：“我院在执行中国华融资产管理股份有限公司海南省分公司与大印集团有限公司，大棒集团有限公司，王棒，海南大印保税物流有限公司其他案由一案中……”根据以上情况，本次估价目的确定为为人民法院确定财产处置参考价格提供依据。

### 二、鉴定对象

海口市海秀中路 96 号海南奥林匹克花园 5 号楼阿波罗华庭 25 层 25D、25C 和 6 号楼 15 层 15B 房。

### 三、价值时点

2019 年 11 月 22 日

#### 价值时点确定的理由

估价时点以现场查勘之日为准，本次现场查勘日期为 2019 年 11 月 22 日。

#### 四、价值类型

本报告评估价格类型为房地产市场价格。市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、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，是在满足全部假设和限制条件下鉴定对象在价值时点现有状况下的房地产市场价

#### 五、鉴定过程

根据司法鉴定有关规定，经海南省高级人民法院统一对外委托，海南汇德土地房地产评估咨询有限公司为本次鉴定技术鉴定单位。

2019年9月27日，海南省高级人民法院向技术鉴定单位下达了《司法鉴定委托书》。

2019年9月30日，鉴定单位向法院报送了《关于报送司法鉴定单位相关情况 & 本案司法鉴定人员的报告》、《司法鉴定预交费报告》等相关文件。

技术鉴定单位指派何子升（注册房地产估价师、土地估价师）、庞区日（注册房地产估价师、土地估价师）担任本案鉴定人。

2019年10月21日，鉴定单位收到当事人预交评估鉴定费用。

2019年11月22日，法院组织双方当事人及鉴定单位共同对鉴定对象进行了现场查勘，申请执行人代表到场，被执行人未到场。委估法院公开了技术鉴定单位、鉴定人相关情况，告知了当事人在鉴定过程中的权利和义务，当事人对鉴定单位、鉴定人的资格均无异议，对鉴定单位、鉴定人亦不申请回避。

2019年12月24日，根据已有的相关鉴定资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了测算评估，鉴定单位出具了海南汇德[2019]房（估）字第0900R08号《房地产司法鉴定估价报告》（征求意见稿），提请法院送达当事人征询意见，并告知：当事人有权对鉴定资料进行查阅，并有权要求进行听证；对鉴定报告具体内容持有异议的，应以书面形式提出。

2020年3月17日，鉴定单位接到无异议通知，根据已有的相关鉴定资料，

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了测算评估，鉴定单位出具了海南汇德[2019]房（估）字第 0900R08 号《房地产司法鉴定估价报告》，提请法院送达当事人征询意见，并告知：当事人有权对鉴定资料进行查阅，并有权要求进行听证；对鉴定报告具体内容持有异议的，应以书面形式提出。

## 六、估价方法

比较法和收益法。

## 七、估价结果

估价人员经实地勘察，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了严密的测算，确定鉴定对象在价值时点的市场价值总价为人民币 814.57 万元（人民币捌佰壹拾肆万伍仟柒佰元整），房地产市场价值评估结果详细如下表：

估价结果汇总表

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	测算结果				估价结果	
		比较法		收益法		总价(万元)	单价(元/m <sup>2</sup> )
		总价(万元)	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	单价(元/m <sup>2</sup> )		
奥林匹克花园园6号楼15B	134.13	220.72	16456	68.15	5081	220.72	16456
奥林匹克花园5号楼25C和25D	351.16	以奥林匹克花园园6号楼15B为基准价进行朝向、面积、楼层等差异修正后得出估价结果				593.85	16911
<b>合计</b>	<b>485.29</b>					<b>814.57</b>	

## 八、特别提示

1. 根据鉴定人员现场查勘，鉴定对象海口市海秀中路 96 号海南奥林匹克花园 5 号楼阿波罗华庭 25 层 25D、25C 现状已打通为一套住宅房屋，本次估价按现状进行评估，考虑了整体处置的影响，若未来房屋状况及相应的处置方式有变化，应重新估价。

2. 根据鉴定人员到小区物业进行调查, 截止估价时点, 鉴定对象共拖欠物业及水电费 11046.10 元, 其中海口市奥林匹克花园 5 号楼 25D 欠 2896.3 元, 5 号楼 25C 欠 8149.8 元, 本次估价结果未扣除所欠物业及水电费, 提请有关利益方注意该事项的影响, 并对估价时点之后至正式处置期间欠缴费用进行了解。受条件所限, 鉴定人员调查后无法确定是否还拖欠其他应缴税或费用, 提请有关利益方正式处置前进一步核实。

3. 本报告有效期从报告完成之日起一年, 即有效期从 2020 年 3 月 17 日起至 2021 年 3 月 16 日止。但价值时点后, 在报告有效期内鉴定对象的质量及价格标准发生变化, 并对鉴定对象价值产生明显影响时, 不能直接使用本估价结果; 超过一年, 需重新进行估价。

4. 估价结果及有关说明详见后附《估价结果报告》, 估价分析计算过程和有关技术依据详见后附《估价技术报告》, 附本函后的各项内容均为本报告的重要组成部分, 缺少任何一项均会使本报告丧失完整性及合法性。

#### 随函附送

1. 海南汇德[2019]房(估)字第 0900R08 号《房地产估价报告》正本肆份。

此致!

法定代表人:

海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

2020 年 3 月 17 日

---

送: 委托人 5 份房档 1 份共印 6 份

---

电话: 0898-66804584      66804684      68583512

传真: 0898-68583612

网址: [www.hd100.net](http://www.hd100.net)      E-mail: [huidegj@126.com](mailto:huidegj@126.com)

地址: 海南省海口市国贸大道 A-8 小区申亚大厦第 22 层

# 目录

一、 估价师声明.....	1
二、 估价的假设和限制条件.....	3
(一) 一般假设.....	3
(二) 未定事项假设.....	4
(三) 背离事实假设.....	4
(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
(七) 本次估价时需要注意的其他事项.....	5
三、 估价结果报告.....	7
(一) 估价委托方.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 鉴定对象.....	7
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	15
(十二) 实地查勘期.....	16

(十三) 估价作业期.....16

**四、 附件.....17**

(一) (2019)琼执 35 号《海南省高级人民法院司法鉴定委托书》；

(二) 鉴定对象位置图及现状照片；

(三) 可比实例位置图和外观照片；

(四) 《不动产登记信息查询情况说明》(不动产权证号：HK357987、HK213665和 HK213449) (复印件)；

(五) 《缴费通知单》(物业和水电费)；

(六) 估价机构营业执照(复印件)；

(七) 估价机构房地产评估资格证书(复印件)；

(八) 估价机构注册房地产估价师资格证书(复印件)。

## 一、 估价师声明

**我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：**

1. 我们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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告所说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们与本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. 接受委托后，注册房地产估价师于 2019 年 11 月 22 日对鉴定对象进行了现场查勘并进行拍照、记录。注册房地产估价师对鉴定对象的查勘限于鉴定对象外观与目前使用状况，尤其因提供资料有限，注册房地产估价师不承担对鉴定对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

5. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6. 本估价报告依据法律法规的有关规定发生法律效力，本报告是咨询性意见，并非强制性法律文书，也非产权界定文件。

7. 本估价报告依据法律法规的有关规定发生法律效力，本报告是咨询性意见，并非强制性法律文书，也非产权界定文件。



(此页无正文)

**撰写本报告的注册房地产估价师**

姓名	注册号	签名	签名日期
庞区日	4620130014		年 月 日
何子升	4620160005		年 月 日

## 二、 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》，鉴定对象已办理房产证，证号为：HK357987、HK213665 和 HK213449，该房地产权利人均为大棒集团有限公司，结合估价目的，本次鉴定，设定鉴定对象产权明晰，可在公开市场上自由转让，不存在产权瑕疵引起的额外补交费用和额外税费，提请有关报告使用人注意该事项。鉴定机构无权对鉴定对象的权属进行鉴定，只对鉴定对象的权属关系进行如实描述。

2. 估价委托人提供了《不动产登记信息查询情况说明》（不动产权证号：HK357987、HK213665 和 HK213449）和（2019）琼执 35 号《海南省高级人民法院司法鉴定委托书》，注册房地产估价师对记载的权属、面积等资料进行了审慎核查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响鉴定对象价值的重大因素给予了关注，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，结合鉴定对象目前正常使用及未收集到相关部门有关危房停止使用的通知等情况，注册房地产估价师无理由怀疑鉴定对象存在安全隐患，评估设定为不存在安全隐患。

4. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5. 根据估价委托人提供的现有资料，鉴定对象现房已设定抵押，现被法院查封，本次鉴定价值类型为市场价值，不考虑鉴定对象可能存在他项权利情况对鉴定对象房屋建筑物市场价值的影响，因条件所限，估价人员的尽职调查可能存在不全面的情况。估价人员的尽职调查不能替代相关利害关系人对鉴定对象权利状况的核查，提请相关利害关系人在确定市场价值时，对鉴定对象的权利状况及是否还存在其他法定优先受偿款作相应的核查。

6. 鉴定对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

## **(二) 未定事项假设**

估价委托人未能提供鉴定对象房屋相应的分摊土地证，估价师经过调查亦未收集到。本次估价，根据鉴定人员调查到的同小区 5 号楼其他房屋分摊土地信息，鉴定对象小区土地为出让性质的住宅用地，终止日期为 2069 年 11 月 22 日。

## **(三) 背离事实假设**

无

## **(四) 不相一致假设**

鉴定对象鉴定对象现房已设定抵押，并被法院查封，但结合估价目的为人民法院确定财产处置参考价格提供依据，本次鉴定评估不考虑抵押和查封状况的影响。

## **(五) 依据不足假设**

鉴定对象的产权证未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，鉴定对象约建成于 2010 年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

## **(六) 估价报告使用限制**

1. “估价报告和估价结果用途”的使用限制

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、第六十六条之规定。

## 2. “报告使用者”的使用原则

本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

## 3. “报告使用期限、使用期限内鉴定对象可能发生明显变化”的使用限制

本估价报告自出具之日起一年内有效，即报告有效期从 2020 年 3 月 17 日至 2021 年 3 月 16 日止。但价值时点后，在报告有效期内鉴定对象的质量及价格标准发生变化，并对鉴定对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

## 4. “报告解释权”的使用限制

本估价报告由海南汇德土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

## 5. “报告有效性”的使用限制

本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

## **(七) 本次估价时需要注意的其他事项**

1. 报告使用方应结合估价的假设和限制条件正确使用估价结果。

2. 不排除在价值时点至办理执行案件需要结束前可能出现的房屋安全问题，环境问题而造成的鉴定对象价值减损，提请委托方及相关利害人在做出决策之前关注此问题。

3. 估价师未发现鉴定对象设定抵押权及拖欠其他法定优先受偿款，提请委托方及相关利害关系人注意此事项，对鉴定对象的权利状况及是否存在法定优先受偿

款作相应的核查。

4. 鉴定对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响。定期或在房地产市场价格变化较快时应对房地产价值进行再评估。

5. 报告使用人应合理使用评估价值，估价结论不应当被认为是对鉴定对象可实现价格的保证。

6、根据鉴定人员到小区物业进行调查，截止估价时点，鉴定对象共拖欠物业及水电费 11046.10 元，其中海口市奥林匹克花园 5 号楼 25D 欠 2896.3 元，5 号楼 25C 欠 8149.8 元，本次估价结果未扣除所欠物业及水电费，提请有关利益方注意该事项的影响，并对估价时点之后至正式处置期间欠缴费用进行了解。受条件所限，鉴定人员调查后无法确定是否还拖欠其他应缴税或费用，提请有关利益方正式处置前进一步核实。

本假设与限制条件仅适用于海南汇德[2019]房（估）字第 0900R08 号《房地产市场价值估价报告》。

### 三、 估价结果报告

#### (一) 估价委托方

名称：海南省高级人民法院

#### (二) 房地产估价机构

名称：海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

地址：海南省海口市国贸大道 A-8 小区申亚大厦 22 层

电话：0898-66804584      66804684

统一社会信用代码：91460000767496654D

资质等级：房地产估价壹级

证书编号：【2016】琼建审房估证字第 1045 号

有效期限：2022 年 4 月 24 日止

土地估价 A 级：可在全国范围内从事土地评估业务

资格证书号：A201146011

法人代表：卫道仁

#### (三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价格提供依据。

根据委托方提供的（2019）琼执 35 号所载明的内容：“我院在执行中国华融资产管理股份有限公司海南省分公司与大印集团有限公司，大棒集团有限公司，王棒，海南大印保税物流有限公司其他案由一案中……。”根据以上情况，本次估价目的确定为为人民法院确定财产处置参考价格提供依据。

## （四）鉴定对象

### 1. 鉴定对象范围

海口市海秀中路 96 号海南奥林匹克花园 5 号楼阿波罗华庭 25 层 25D、25C 和 6 号楼 15 层 15B 房。

### 2. 鉴定对象基本情况、

估价对象基本情况表

估价对象名称及范围	海口市海秀中路 96 号海南奥林匹克花园 5 号楼阿波罗华庭 25 层 25D、25C 和 6 号楼 15 层 15B 房住宅房地产			
四至	东至	金牛路	南至	金牛岭公园
	西至	华垦路	北至	海秀中路
面积	5 号楼阿波罗华庭 25 层 25D、25C 证载建筑面积均为 175.58 m <sup>2</sup> ，6 号楼 15 层 15B 房证载建筑面积 134.13 m <sup>2</sup>			
用途	证载用途	房产证载用途	住宅	
		土地证载用途	《不动产登记信息查询情况说明》未登记土地信息	
	现状用途	估价对象现状为住宅。		
权属	根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》，鉴定对象权利人均为大棒集团有限公司			
土地开发程度	据实地查勘，估价对象红线外土地已到达“六通”（即红线外通路、通电、供水、通讯、排水、通气），宗地红线内土地已平整。			

### 3. 鉴定对象实物状况

（1）土地实物状况：据现场勘查，鉴定对象东至金牛路，南至金牛岭公园西至华垦路，北至海秀中路，形状较规则程度一般，所处地理位置较好，红线外土地已到达高配置“六通一平”（即红线外通路、通电、供水、通讯、排水、通气），宗地红线内土地已平整。

（2）房屋实物状况：据现场勘查，鉴定对象建筑物实物状况如下：

建筑物基本状况表

名称	结构	总层数	所在层数	朝向	建成时间	维护保养	房屋类型	工程质量
海口市奥林匹克花园5号楼阿波罗华庭25层25D、25C	钢混	30层	25层	南	2010年	维护保养较好	住宅用途	经现场勘察，估价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。
海口市奥林匹克花园6号楼15层15B房	钢混	30层	16层	东北				

估价对象装修状况表

项目	房屋基本状况		
外墙	涂料		
门	入户门为防盗门。	窗	铝合金玻璃窗
室内状况	①海口市奥林匹克花园5号楼阿波罗华庭25层25D、25C现状已打通，位于25D一侧户型为3房2厅1卫，25C一侧户型为3房2厅2卫，客厅用玻璃隔断布置1个休闲屋，客厅为80*80地砖，内墙白色涂料，天棚木吊顶，房间主卧均为木地板，内墙涂料，天棚木边线，次卧均为木地板，内墙和天棚白色涂料，卫生间均为坐厕，30*30地砖，瓷砖齐顶，铝扣板吊顶。		
	②海口市奥林匹克花园6号楼阿波罗华庭15层15B户型为3房2厅2卫，客厅为80*80地砖，内墙和天棚白色涂料，房间卧室均为60*60地砖，内墙和天棚白色涂料，厨房30*30地砖，瓷砖齐顶，铝扣板吊顶，卫生间蹲厕。		

设施设备：水电等设施设备齐全，使用正常。

#### 4. 估价对象权益状况描述与分析鉴定对象权益状况

##### (1) 土地权益状况

1) 土地所有权状况：鉴定对象涉及土地所有权性质为国家所有。

2) 土地使用权状况：估价委托人未能提供鉴定对象房屋相应的分摊土地证，估价师经过调查亦未收集到。根据鉴定人员调查到的同小区5号楼其他房屋分摊土地信息，鉴定对象小区土地为出让性质的住宅用地，终止日期为2069年11



月 22 日，其他状况未调查到。

3) 土地他项权状况：根据估价委托人提供的现有估价资料，截止价值时点，鉴定对象现房均已设置抵押，除此之外，估价人员未发现其他鉴定对象他项权益状况。

4) 土地使用管制：鉴定对象所在宗地上已建奥林匹克花园小区，未发现土地使用管制的限制。

5) 其他特殊情况：经估价人员调查，未发现其他特殊情况。

## (2) 房屋权益状况

1) 房屋所有权状况：根据委托方提供的《不动产登记信息查询情况说明》，鉴定对象房地产权利人均为大棒集团有限公司。鉴定机构无权对鉴定对象的权属进行鉴定，只对鉴定对象的权属关系进行如实描述。

2) 使用现状：截止价值时点，鉴定对象海口市奥林匹克花园 5 号楼阿波罗华庭 25 层 25D、25C 闲置，6 号楼 15 层 15B 房出租，但在规定的鉴定报告作业时间内，估价委托人和当事人均未提供租约，本次估价无法考虑租约限制对估价结果的影响。

3) 房屋他项权状况：根据估价委托人提供的现有估价资料，截止价值时点，鉴定对象现房均已设置抵押，除此之外，估价人员未发现其他鉴定对象他项权益状况。

4) 其他特殊情况：根据现场查勘，未发现其他特殊情况。

## 5. 小区状况

估价对象所处小区规模较大，规划布局合理，建筑物成新度较高，绿化率较高。小区内道路通达度及路面质量较好，设有地面停车场及地下停车库，停车位基本能满足住户需求，小区设有游泳池、休闲座椅、凉亭、篮球场、网球场等配

套设施。小区自来水、生活用电、程控电话、有线电视等配套完善，已接入到户，利用方便，排水系统可接市政管网。现由海南奥林匹克物业管理有限公司统一管理，配备有保安人员，安保程度较好，小区内主要以常住人口为主，人文环境较好。

## **（五）价值时点**

2019年11月22日

价值时点确定的理由：估价时点以现场查勘之日为准，本次现场查勘日期为2019年11月22日。

## **（六）价值类型**

本报告评估价格类型为房地产市场价格。市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、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，是在满足全部假设和限制条件下鉴定对象在价值时点现有状况下的房地产市场价

## **（七）估价原则**

本估价报告遵循的原则为：

### **1. 独立、客观、公正原则**

要求估价师站在中立的立场上，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**

要求估价结果是在依法判定的鉴定对象状况下的价值或价格的原则。

### **3. 价值时点原则**

要求估价结果是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

要求估价结果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在合理范围内的原则。

#### 5. 最高最佳使用原则

要求估价结果是在鉴定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. 国家有关法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于 2004 年 8 月 28 日通过，自公布之日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自 2007 年 8 月 30 日施行）；

(3) 《中华人民共和国物权法》（由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2010 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6) 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收

管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告 2016 年第 16 号, 由 2016 年 3 月 31 日国家税务总局公布, 自 2016 年 5 月 1 日起执行) ;

(7) 《关于全面推开营改增试点的通知》(财税【2016】36 号文)。

(8) 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告 2016 年第 16 号, 由 2016 年 3 月 31 日国家税务总局公布, 自 2016 年 5 月 1 日起执行) ;

(9) 住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知(建房[2016]275 号)。

## 2. 地方有关法规和政策文件

(1) 《海南经济特区土地管理条例》(由海南省第五届人民代表大会常务委员会第十次会议于 2014 年 9 月 26 日通过, 于 2014 年 11 月 1 日施行)。

## 3. 估价技术标准、规程和规范

(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) ;

## 4. 估价委托人提供的资料

(1) (2019)琼执 35 号《海南省高级人民法院司法鉴定委托书》;

(2) 鉴定对象《不动产登记信息查询情况说明》;

## 5. 由估价人员调查取得的资料

(1) 估价人员现场勘查记录、照片;

(2) 估价人员市场调查取得资料。

## （九）估价方法

### 1. 估价方法选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价通用的方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

#### （1）排除的估价方法

##### ①排除假设开发法

估价对象小区已建成的房地产，因此不宜采用假设开发法；

##### ②排除成本法

成本法适用的估价对象和条件主要为对于很少发生交易及没有经济效益或没有潜在经济收益而限制了比较法及收益法运用的房地产，例如学校、医院、在建工程等。估价对象为住宅房地产，所在区域房地产出租和交易市场发育较成熟，具备了运用收益法和比较法的条件，因此本次评估不宜采用成本法。

#### （2）选择的方法

估价对象所在区域房地产交易市场及出租市场发育较成熟，据调查，近期内类似房地产有较多交易及出租的实例，估价对象具有现实及潜在的收益，故对估价对象价格评估宜采用比较法及收益法。之后，将两种估价方法评估出来的结果进行综合技术处理，得出估价对象房地产的公开市场价格。

### 2. 估价方法定义

#### （1）比较法

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。

计算公式如下：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区

位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

设以 100 为基准，可简写成为：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

## (2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或报酬率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

根据估价对象所处区域类似房地产的租赁市场状况，本次评估采用净收益按一定比率递增的收益法计算公式，其公式为：

$$V = [A / (Y - S)] \times \{1 - [(1 + S) / (1 + Y)]^N\}$$

式中：V 代表房地产的价格；

A 表示房地产第一年的年净收益，此后按比率 S 逐年递增；

Y 为报酬率；

N 表示房地产的收益年限。

## (十) 估价结果

估价人员经实地勘察，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了严密的测算，确定鉴定对象在价值时点的市场价值总价为人民币 814.57 万元（人民币捌佰壹拾肆万伍仟柒佰元整），房地产市场价值评估结果详细如下表：

## 估价结果汇总表

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	测算结果				估价结果	
		比较法		收益法			
		总价(万元)	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	单价(元/m <sup>2</sup> )
奥林匹克花园 园6号楼15B	134.13	220.72	16456	68.15	5081	220.72	16456
奥林匹克花园5 号楼25C和25D	351.16	以奥林匹克花园园6号楼15B为基准价进行朝向、面积、楼层等差异修正后得出估价结果				593.85	16911
<b>合计</b>	<b>485.29</b>					<b>814.57</b>	

## (十一) 注册房地产估价师

参加撰写本报告的注册房地产估价师如下：

姓名	注册号	签名	签名日期
庞区日	4620130014		年 月 日
何子升	4620160005		年 月 日

## (十二) 实地查勘期

2019年11月22日。

## (十三) 估价作业期

2019年11月22日至2020年3月17日。

## 四、 附件

- (一) (2019)琼执35号《海南省高级人民法院司法鉴定委托书》；
- (二) 鉴定对象位置图及现状照片；
- (三) 可比实例位置图和外观照片；
- (四) 《不动产登记信息查询情况说明》(不动产权证号：HK357987、HK213665和HK213449) (复印件)；
- (五) 《缴费通知单》(物业和水电费)；
- (六) 估价机构营业执照(复印件)；
- (七) 估价机构房地产评估资格证书(复印件)；
- (八) 估价机构注册房地产估价师资格证书(复印件)。