



(2020)琼山鉴委字第 15 号

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：海南汇德[2020]房（估）字第 0179R06 号

估价项目名称：对位于海口市秀英区紫园路 14 号蓝城一
南区 5 号楼听海轩 9F 房建筑面积 134 平方
米住宅房地产及地下车库 D-192 号建筑面
积 31.4 平方米停车位的市场价值进行评估

估价委托人：海南省海口市琼山区人民法院

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 6 月 2 日

海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

海南汇德[2020]房（估）字第 0179R06 号

致估价委托人函

海南省海口市琼山区人民法院：

受贵方的委托，我公司对位于海口市秀英区紫园路 14 号蓝城一号南区 5 号楼听海轩 9F 房住宅建筑面积 134 平方米及地下车库 D-192 号建筑面积 31.4 平方米停车位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（2020）琼山鉴委字第 15 号《司法鉴定委托书》所载明的内容：“我院司法技术室受理的（2019）琼 0107 执 1839 号买卖合同纠纷一案，因需对被执行人陈书贝名下位于海口市秀英区紫园路 14 号蓝城一号南区 5 号楼听海轩 9F 房及地下车库 D-192 停车位的房地产价值进行评估”。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

海口市秀英区紫园路 14 号蓝城一号南区 5 号楼听海轩 9F 建筑面积 134 平方米及地下车库 D-192 号建筑面积 31.4 平方米停车位。

三、价值时点

2020 年 5 月 12 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2020年5月12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，经海南省海口市琼山区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。

2020年4月29日，海南省海口市琼山区人民法院向技术鉴定单位下达了《司法鉴定委托书》。

2020年4月29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。

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

2020年5月12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。

2020年5月22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[2020]房(估)字第0179R06号《房地产司法鉴定估价报告》（征询意见稿），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5月22日至2020年6月2日未收到当事双方异议，2020年6月2日收到法院通知出具正式稿。

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2020年5月12日的住宅房地产市场价格价值详细如下表：

房地产市场价格价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (m ²)	测算结果				估价结果	
		比较法		收益法			
		总价(万元)	单价(元/m ²)	总价(万元)	单价(元/m ²)	总价(万元)	单价(元/m ²)
蓝城一号南区5号楼听海轩9F房	134	331.56	24743	85.02	6345	331.56	24743
蓝城一号南区地下车库D-192号	31.4	19.79	/	6.58	/	19.79	/
合计						351.35	

大写：叁佰伍拾壹万叁仟伍佰元整

八、特别提示

1. 经鉴定人员实地与物业了解，鉴定对象于2015年底交房，截止价值时点，欠物业费（含滞纳金）16710.52元，室内为毛坯状况。本次评估结果未扣除该项欠款。

根据委托人提供的《不动产抵押信息查询情况说明》，鉴定对象蓝城一号南

区 5 号楼 9F 房建筑面积 134 平方米及相对应的分摊土地使用权面积 111.66 平方米抵押给中国民生银行股份有限公司海口分行，债权数额 240 万元整，顺序为第壹号，债权履行起止日期：2019 年 5 月 6 日至 2029 年 5 月 5 日。在本次评估过程中未考虑了此项因素对价值的影响。特别提请委托方和相关利害人关注抵押情况，以避免债权债务处置时带来的的相关风险。

2. 本报告有效期从报告完成之日起一年，即有效期从 2020 年 6 月 2 日起至 2021 年 6 月 1 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。

3. 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征询意见稿后附《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[2020]房（估）字第 0179R06 号《房地产司法鉴定估价报告》正本陆份。

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 6 月 2 日

送：委托人 6 份

房档 1 份

共印 7 份

电话：0898-66804584 66804684 68583512

传真：0898-68583612

网址：www.hd100.net E-mail：huidegj@126.com

地址：海南省海口市国贸大道 A-8 小区申亚大厦第 18 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.....	5
(七) 本次估价时需要注意的其他事项.....	6
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.....	8
(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.....	16

（十二） 实地查勘期.....	17
（十三） 估价作业期.....	17
四、 附件.....	18
（一）（2020）琼山鉴委字第 15 号《司法鉴定委托书》《海南省海口市琼山区 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）《土地登记信息查询情况说明》（不动产权证号：琼（2018）海口市不动 产权第 0051475 号）；	
（五）《不动产登记信息查询情况说明》（不动产权证号：琼（2018）海口市不 动产权第 0155063 号）；	
（六）《不动产登记信息查询情况说明》（不动产权证号：琼（2019）海口市不 动产权第 0077920 号）（复印件）；	
（七）《不动产抵押信息查询情况说明》；	
（八）《海南省海口市琼山区人民法院执行裁定书》（2019）琼 0107 执 1839 号；	
（九）估价机构营业执照（复印件）；	
（十）估价机构房地产评估资格证书（复印件）；	
（十一）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. 我们按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.接受委托后，注册房地产估价师于2020年5月12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。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 委估范围与估价目的的实现不相匹配时与估价方责任无关，且资料提供方对其提供资料的真实性、完整性和合法性负责。

(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		2020年6月2日
何子升	4620160005		2020年6月2日

二、 估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价委托人提供的《《不动产登记信息查询情况说明》（不动产权证号：琼（2018）海口市不动产权第 0155063 号）、《不动产登记信息查询情况说明》（不动产权证号：琼（2019）海口市不动产权第 0077920 号）、《不动产抵押信息查询情况说明》和《土地登记信息查询情况说明》（琼（2018）海口市不动产权第 0051475 号），均为原件。考虑到委托方为司法机构的特殊性，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、准确性和完整性。本次鉴定委估对象的产权状况以此信息表记载为内容。

2. 根据委托人提供《不动产登记信息查询情况说明》（不动产权证号：琼（2018）海口市不动产权第 0155063 号），鉴定对象海口市秀英区紫园路 14 号蓝城一号南区 5 号楼听海轩 9F，房屋所有权人为陈书贝，该房已抵押及查封。根据委托人提供《不动产登记信息查询情况说明》（不动产权证号：琼（2019）海口市不动产权第 0077920 号），鉴定对象海口市秀英区紫园路 14 号蓝城一号南区地下室 D-192 号，车位所有权人为陈书贝，该车位未抵押但已查封。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。

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. 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

无

(三) 背离事实假设

1. 鉴定结果是为人民法院执行案件提供价格依据, 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在将来特殊交易方式下的特殊交易价格等对鉴定结果的影响。当上述条件发生变化时, 鉴定结果一般亦会发生变化。

2. 鉴定结果未考虑鉴定对象及其所有权人已承担的债务、或有债务和查封对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

无

(五) 依据不足假设

因被申请人没有配合现场查勘, 未能入户调查。据鉴定人员现场与物业人员了解, 室内为毛坯状况, 户型为3室2厅1厨2卫。本次评估设定为室内状况为毛坯, 户型为3室2厅1厨2卫。

(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 6 月 2 日至 2021 年 6 月 1 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。

本假设与限制条件仅适用于海南汇德[2020]房（估）字第 0179R06 号《房地产司法鉴定估价报告》。

三、 估价结果报告

(一) 估价委托方

名称：海南省海口市琼山区人民法院

(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（2020）琼山鉴委字第 15 号《司法鉴定委托书》所载明的内容：“我院司法技术室受理的（2019）琼 0107 执 1839 号买卖合同纠纷一案，因需对被执行人陈书贝名下位于海口市秀英区紫园路 14 号蓝城一号南区 5 号楼听海轩 9F 房及地下车库 D-192 停车位的房地产价值进行评估”。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

海口市秀英区紫园路 14 号蓝城一号南区 5 号楼听海轩 9F 建筑面积 134 平方米及地下车库 D-192 号建筑面积 31.4 平方米停车位。

2. 鉴定对象基本情况

估价对象所在小区建于 2015 年，建有七栋 32-33 层高层住宅，小区规模较大，规划布局合理，建筑物成新度稍新，绿化率较高。小区内道路通达度及路面质量较好，设有地面停车场和地下停车场，停车位基本能满足住户需求。

估价对象基本情况表

名称	坐落	证号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	规划用途	所有权人
海口市秀英区紫园路 14 号蓝城一号南区 5 号楼听海轩 9F	海口市秀英区紫园路 14 号	琼（2018）海口市不动产权第 0155063 号	134	107.39	住宅	陈书贝
海口市秀英区紫园路 14 号蓝城一号南区地下室 D-192 号	海口市秀英区紫园路 14 号	琼（2019）海口市不动产权第 0077920 号	31.4	12.72	/	陈书贝

3. 鉴定对象实物状况

（1）土地实物状况：据现场勘查，鉴定对象东至兆南和园，南至海盛路，西至长天路，北至菩提树小区，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
海口市秀英区紫园路14号蓝城一号南区5号楼听海轩9F房	钢混	32层	9层	北	2015年	维护保养较好	住宅用途	经现场勘察，鉴定对象完好。
海口市秀英区紫园路14号蓝城一号南区地下室D-192号	钢混	32层	-1层	/	2015年	维护保养较好	车位用途	经现场勘察，鉴定对象完好。

估价对象装修状况表

项目	房屋基本状况
海口市秀英区紫园路14号蓝城一号南区5号楼听海轩9F房室内状况	据鉴定人员实地调查，鉴定对象所在小区建筑物外墙为瓷砖，因被申请人没有配合入户查勘现场，通过物业了解，鉴定对象住宅户型为3室2厅1厨2卫，入户门为防盗门。
海口市秀英区紫园路14号蓝城一号南区地下室D-192号室内状况	海口市秀英区紫园路14号蓝城一号南区地下室D-192号为地下车位，简单装修。

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：根据鉴定委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》（不动产权号：琼（2018）海口市不动产权第 0051475 号），显示鉴定对象所在小区土地权利人为海口市城市建设投资有限公司，宗地面积为 56387.16 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地使用年限：2076 年 11 月 9 日，宗地状态为未抵押未查封及未限制等。

3) 土地他项权状况：根据估价委托人提供的《不动产抵押信息查询情况说明》，鉴定对象蓝城一号南区 5 号楼 9F 房建筑面积 134 平方米及相对应的分摊土地使用权面积 111.66 平方米抵押给中国民生银行股份有限公司海口分行，债权数额 240 万元整，顺序为第壹号，债权履行起止日期：2019 年 5 月 6 日至 2029 年 5 月 5 日。

4) 土地使用管制：鉴定对象所在宗地上已建蓝城一号，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》（不动产权号：琼（2018）海口市不动产权第 0155063 号），显示鉴定对象海口市秀英区紫园路 14 号蓝城一号南区 5 号楼听海轩 9F，房地产权利人为陈书贝。根据鉴定委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》（不动产权号：琼（2018）海口市不动产权第 0077920 号），显示鉴定对象海口市秀英区紫园路 14 号蓝城一号南区地下室 D-192 号，车位产权人为陈书贝。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：根据现场查勘，截止价值时点，鉴定对象住宅闲置，停车位正常使用。

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，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

估价对象所在小区建于 2015 年，建有七栋 32-33 层高层住宅，小区规模较大，规划布局合理，建筑物成新度稍新，绿化率较高。小区内道路通达度及路面质量较好，设有地面停车场和地下停车场，停车位基本能满足住户需求。

(五) 价值时点

2020 年 5 月 12 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 2020 年 5 月 12 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格。

(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）（2020）琼山鉴委字第 15 号《司法鉴定委托书》《海南省海口市琼山区人民法院司法鉴定委托书》；

（2）《土地登记信息查询情况说明》（不动产权证号：琼（2018）海口市

不动产权第 0051475 号)；

(3) 《不动产登记信息查询情况说明》(不动产权证号：琼(2018)海口市不动产权第 0155063 号)；

(4) 《不动产登记信息查询情况说明》(不动产权证号：琼(2019)海口市不动产权第 0077920 号)；

(5) 《不动产抵押信息查询情况说明》；

(6) 《海南省海口市琼山区区人民法院执行裁定书》(2019)琼 0107 执 1839 号。

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

鉴定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实例，鉴定对象经装修后可以出租，具有现实及潜在的收益，故对鉴定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，得出鉴定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 2020 年 5 月 12 日的住宅房地产市场价值详细如下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (m ²)	测算结果				估价结果	
		比较法		收益法			
		总价(万 元)	单价(元/ m ²)	总价(万 元)	单价(元/ m ²)	总价(万 元)	单价(元/ m ²)
蓝城一号南区 5 号楼听海轩 9F 房	134	331.56	24743	85.02	6345	331.56	24743
蓝城一号南区地 下车库 D-192 号	31.4	19.79	/	6.58	/	19.79	/
合计						351.35	
大写：叁佰伍拾壹万叁仟伍佰元整							

(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		2020年6月2日
何子升	4620160005		2020年6月2日

(十二) 实地查勘期

2020年5月12日。

(十三) 估价作业期

2020年5月12日至2020年6月2日。

海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

2020年6月2日

四、 附件

- （一）（2020）琼山鉴委字第 15 号《司法鉴定委托书》《海南省海口市琼山区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）《土地登记信息查询情况说明》（不动产权证号：琼（2018）海口市不动产权第 0051475 号）；
- （五）《不动产登记信息查询情况说明》（不动产权证号：琼（2018）海口市不动产权第 0155063 号）；
- （六）《不动产登记信息查询情况说明》（不动产权证号：琼（2019）海口市不动产权第 0077920 号）；
- （七）《不动产抵押信息查询情况说明》；
- （八）《海南省海口市琼山区人民法院执行裁定书》（2019）琼 0107 执 1839 号；
- （九）估价机构营业执照（复印件）；
- （十）估价机构房地产评估资格证书（复印件）；
- （十一）估价机构注册房地产估价师资格证书（复印件）。