

防伪码:20190507366050



房地产估价鉴定报告

方正估房字[2019]第053号

估价项目名称:白沙黎族自治县七坊镇光雅市场三层商住楼
(建筑面积为223.75平方米、土地使用权
面积40.00平方米)的房地产价格评估鉴定

估价委托人:白沙黎族自治县人民法院

房地产估价机构:海南方正房地产评估有限公司

注册房地产估价师:姓名:张耀海 注册号:4620150001

姓名:李洪江 注册号:4620090008

估价报告出具日期:二〇一九年四月二十八日

目 录

一、致委托方函	3
二、估价鉴定单位承诺	4
三、价格鉴定人声明	5
四、估价的假设和限制条件	7
五、估价鉴定结果报告	10
(一) 委托鉴定方	10
(二) 受理鉴定方	10
(三) 鉴定项目	10
(四) 案情摘要	10
(五) 鉴定过程	11
(六) 鉴定对象概况	12
(七) 鉴定目的	14
(八) 估价鉴定时点	14
(九) 鉴定价格定义	14
(十) 鉴定依据	15
(十一) 鉴定原则	16
(十二) 鉴定方法	16
(十三) 鉴定结果	18
(十四) 鉴定作业日期	20
(十五) 鉴定报告使用期限	20
(十六) 评估鉴定人员	20
六、估价鉴定技术报告	20
(一) 区域因素分析	20
(二) 个别因素分析	21
(三) 市场背景分析	22
(四) 最高最佳使用分析	25
(五) 鉴定方法的选用	26
(六) 价格鉴定测算过程	27
(七) 鉴定结果的确定	33
七、附件	34

一、致委托方函

白沙黎族自治县人民法院：

受贵院委托，我们对位于白沙黎族自治县七坊镇光雅市场三层商住楼（建筑面积为 223.75 平方米、土地使用权面积 40.00 平方米）的房地产价值进行了评估鉴定。

受理委托后，由鉴定中心监督员主持，评估鉴定人员根据国家关于房地产评估的有关规定，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照公认的房地产评估方法，为白沙黎族自治县人民法院办理执行案件之目的，而委托评估的位于白沙黎族自治县七坊镇光雅市场三层商住楼（建筑面积为 223.75 平方米、土地使用权面积 40.00 平方米）进行了清查核实，并做了必要的市场调查和征询，在此基础上，遵循房地产估价的有关规范，对该房地产进行了评估计算。

现本案已鉴定终结，评估鉴定基本内容及鉴定结果如下：

鉴定对象：白沙黎族自治县七坊镇光雅市场三层商住楼（建筑面积为 223.75 平方米、土地使用权面积 40.00 平方米）的房地产

鉴定目的：为委托鉴定人白沙黎族自治县人民法院办理执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

评估鉴定基准日：2018 年 06 月 28 日。

鉴定结果：鉴定对象于鉴定时点 2018 年 06 月 28 日的市场价值单价为 5,427.00 元/平方米，市场价值总价为人民币 1,214,353.00 元，大写人民币壹佰贰拾壹万肆仟叁佰伍拾叁元整。

注：鉴定结果是委估房产及其对应分摊的土地使用权价值的总和。

海南方正房地产评估有限公司

法定代表人：周运考

二〇一九年四月二十八日

二、估价鉴定单位承诺

本公司具有从事本次司法鉴定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 鉴定单位资质、鉴定人的姓名和执业资格；
- ② 鉴定日程；
- ③ 鉴定方法，鉴定标准及所依据的法律、法规和技术规范；
- ④ 鉴定证据资料（应当保密的除外）；
- ⑤ 应听证勘误的初步鉴定结果，鉴定结论；
- 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、本评估鉴定报告除向委托鉴定方提供一式四份，并按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。

本评估鉴定项目向委托鉴定方提供“方正估房字〔2019〕第053号”《房地产估价鉴定报告》四份

海南方正房地产评估有限公司

二〇一九年四月二十八日



三、估价鉴定人声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- (1) 我们在本鉴定报告中陈述事实是真实的和准确的。
- (2) 本鉴定报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本鉴定报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- (3) 我们与本鉴定报告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。
- (4) 我们依照国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本鉴定报告。
- (5) 注册房地产估价师张耀海、李洪江已对本鉴定报告中的鉴定对象的四至、区位状况、实物状况进行了实地查看并进行了记录，但仅限于鉴定对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们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) 没有人对本鉴定报告提供重要的专业帮助。
- (7) 本报告中所依据的有关鉴定对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对其所提供资料的真实性、可靠性负责。
- (8) 本鉴定报告仅是在报告中说明的假设条件下对鉴定对象市场价值进行的合理估算，报告中对鉴定对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，鉴定对象权属界定以有权管理部门认定为准。

注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	日期
张耀海	4620150001		2019年04月28日
李洪江	4620090008		2019年04月28日

四、估价的假设和限制条件

一、一般假设

- 1、在鉴定时点不受任何权利限制，在公开市场上可以合法的进行转让、抵押等交易。
- 2、洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
- 3、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。
- 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。
- 5、鉴定对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 6、没有特殊买家的附加出价。
- 7、鉴定对象具备且能够按照商业用途持续使用或出租。

二、未经调查确认或无法调查确认的资料数据

- 1、截至鉴定时点止，无法调查确认产权人是否存在有关鉴定对象的应缴未缴税费和未登记的债权债务。
- 2、本次估价鉴定未对鉴定对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，不能对鉴定对象现状是否存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题，本次鉴定假设其无基础、结构等方面的重大问题，面积准确。
- 3、假设鉴定对象于鉴定时点无出租及隐藏的债权债务存在。
- 4、假设鉴定对象无隐藏的权属争议和拖欠工程款。

三、鉴定中未考虑的因素及一些特殊处理

- 1、鉴定结果是反映鉴定对象在本次鉴定目的下的市场价格参考，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、鉴定结果未考虑未来处置风险。

3、鉴定结果未考虑鉴定对象及其所有权人的或有债务及决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、本报告使用的限制条件

1、本报告仅为委托鉴定人办理执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格,不得作其他任何用途,如果改变鉴定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。

2、本报告使用期限为1年。即鉴定目的在报告完成后的1年内实现,鉴定结果可作为本估价鉴定报告载明之目的使用,超过一年,需重新进行鉴定,但在使用本报告鉴定结果时应注意市场行情的变化,如若市场状况发生较大变化时应相应调整鉴定结果再使用或重新进行鉴定。

3、本鉴定报告的使用权归委托鉴定人所有,未经本公司允许,不得向委托鉴定人和鉴定报告审查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,复印件无效。

4、本公司对鉴定结果有最终解释权。

五、需要特别说明的事项

1、报告中数据运算全部采用电算化连续计算得出,由于在报告中计算有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。

2、本报告所称“市场价值”是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，但不应被当作是可以实际取得的成交数额的保证或定价。

3、鉴定人员经现场勘查后发现鉴定对象“白国用（1999）字第 50 号”《国有土地使用证》记载的土地使用权面积与鉴定对象房屋实际占用的土地使用权面积不符，鉴定对象房屋实际占用的土地使用权面积比《国有土地使用证》记载的土地使用权面积要大。

鉴定人员向法院申请对鉴定对象已占用但未登记的土地使用权的权属和面积进行确认，2019 年 4 月 25 日白沙县人民法院出具的《补充鉴定材料说明》记载，1、本次评估范围仅限产权明确部分，即房屋建筑面积为 223.75 平方米、土地面积为 40 平方米。2、关于鉴定对象房屋已占用但未登记的土地面积及使用权权属，合议庭无法确认。

故根据上述《补充鉴定材料说明》，本次鉴定对象的房屋建筑面积确定为 223.75 平方米、土地面积为确定 40 平方米。

4、本次评估鉴定结果中包含了鉴定对象房屋超出《土地使用权证》登记的面积，即实际占用的土地使用权面积的价值。因无法确认鉴定对象房屋已占用但未登记的土地面积及使用权权属，故本次估价无法考虑多占用的土地使用权面积的权属问题，以及鉴定对象多占用的土地使用权应补缴的土地出让金。

五、估价鉴定结果报告

方正估房字[2019]第 053 号

(一) 委托鉴定方

名称：白沙黎族自治县人民法院

(二) 受理鉴定方

鉴定机构名称：海南方正房地产评估有限公司

法定代表人：周运考

单位地址：海口市国贸大道 48 号新达商务大厦 2403 室

评估机构资格证书号：[2011]琼建审房估证字第 2021 号

房地产估价资质等级：贰级

联系电话：(0898) 68552978 68552948

(三) 鉴定项目

白沙黎族自治县七坊镇光雅市场三层商住楼（建筑面积为 223.75 平方米、土地使用权面积 40.00 平方米）的房地产价格鉴定。

(四) 案情摘要

1、案由：金融借款合同纠纷

2、当事人

申请执行人：海南白沙农村商业银行股份有限公司。

被执行人：温琼南。

3、主要案情

白沙黎族自治县人民法院审理的申请执行人海南白沙农村商业银行股份有限公司与被执行人温琼南金融借款合同纠纷一案，需对被执行人温琼南名下位于白沙黎族自治县七坊镇光雅市场三层商住楼（建筑

面积为 223.75 平方米、土地使用权面积 40.00 平方米) 的房地产进行市场评估。

(五) 鉴定过程

2018 年 06 月 05 日经随机确定海南方正房地产评估有限公司为本标的物的评估鉴定机构。

2018 年 06 月 28 日, 法院承办人召集鉴定人、双方当事人前往白沙黎族自治县七坊镇光雅市场三层商住楼(建筑面积为 223.75 平方米、土地使用权面积 40.00 平方米) 对鉴定对象进行现场勘察。

鉴定机构于 2019 年 04 月 28 日出具“方正估房字(2019) 第 053 号”《房地产估价鉴定报告》。

本次鉴定工作在监督员的监督下, 于 2018 年 06 月 28 日开始进行工作, 鉴定人员在现场勘察的基础上, 对鉴定对象必要的市场调查和征询, 根据委托鉴定目的及委托鉴定方提供的有关资料, 鉴定人员根据国家关于房地产评估的有关规定, 本着独立、客观、公正、合法的原则, 按照公认的房地产评估方法, 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, 整个价格鉴定工作分四个阶段进行:

(1) 价格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定估价作业计划, 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查、修改和完善。

(4) 提交报告阶段

2019年04月28日出具了“方正估房字(2018)第053号”《房地产估价鉴定报告》四份。

(六) 鉴定对象概况

1、鉴定对象区位状况

鉴定对象位于白沙黎族自治县七坊镇光雅市场三层商住楼(建筑面积为223.75平方米、土地使用权面积40.00平方米)。鉴定对象位于牙邦公路西侧,四至范围:东至白沙县扶贫服务公司7米,南至刘道友宅基地,西至排污水沟,北至未利用地。影响商业房地产价格的主要区域因素为商服条件、商业氛围、交通条件、基础设施配套的完备程度、外部公共配套体系的完善程度、周围环境和景观、朝向、人口状况等,其中商服条件主要是指距购物中心距离和商业氛围。各区域影响因素如下:

- ① 商服条件:鉴定对象位于白沙黎族自治县七坊镇光雅农贸市场内,光雅市场内主要经营有日用品、果蔬菜肉、活禽等日常民生消费,附近临路小商铺,经营业态为百货小商店,农贸商业聚集度好。周围商业辐射1公里,辐射人口10万人左右,消费群体为常住人口

为主，人流量一般、消费能力中等偏下，区域内的商服繁华程度一般，商服集聚程度一般。

- ② 交通条件：鉴定对象所在的光雅农贸市场位于牙邦公路西侧，向东约10米可达牙邦公路，公路质量好，出行方便。
- ③ 基础设施完备度：鉴定对象所在光雅农贸市场，周边道路为乡镇道路，电力供应充分，电话装机容量充足，在市政供水管网覆盖范围之内，市政基础设施完善，已达五通配置，即：通路、通电、通讯、通上水、通下水。
- ④ 外部公共服务设施：鉴定对象所在光雅农贸市场 1000 米内有白沙县农村合作银行、中国储蓄银行、中国移动营业厅等，附近临路商铺，经营业态为家用电器、百货超市等，据白沙县人民政府约 17.8 公里左右，日常生活方便，外部公共服务设施配套完善。
- ⑤ 周围环境：鉴定对象所在光雅农贸市场周边道路规划整齐、街道环境整洁，整体上综合环境质量和景观一般。
- ⑥ 人口状况：鉴定对象所在光雅农贸市场区域周边有龙江农场 1、2、6、29、30 队等，居住人口密集度一般，人流量一般、人气一般。

2、鉴定对象实物状况

鉴定对象为白沙黎族自治县七坊镇光雅农贸市场内三层商住楼，建成于 1998 年左右，钢混结构，光雅农贸市场外有路边地面停车位，鉴定对象外墙贴瓷砖，房屋建筑面积为 223.75 平方米，土地面积 40 平方米。

据观察，鉴定对象位于光雅农贸市场内，第一层地面铺瓷砖，墙面一半贴瓷砖，一半刷涂料，有一层卫生间。第二、三层均地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖及刷涂料，均有一个卫生间，第三层有厨房，明管暗线，雨

污合流。室内墙面涂料有老化脱落情况，墙面有渗水情况，窗为铝合金玻璃窗，装有防盗网，入户大门为铁制大门，房门为板制木门。

据现场观察，鉴定对象商住楼为简单装修，装修装饰成新率一般，鉴定对象的房屋基础稳固性良好，墙体无明显裂缝，外观成新约八成，通风采光好，目前处于正常居住状态，总体的成新率一般。

3、鉴定对象权益状况

根据委托人提供的《房屋权证》记载，房屋所有权人为：温琼南，产权证号：“白房权证 2009 字第 5739 号”，座落：白沙县七坊镇光雅市场，登记时间：2009 年 12 月 16 日，规划用途：商住，房屋总层数：三层，建筑面积：223.75 平方米。

根据委托人提供的“白国用（1999）字第 50 号”《国有土地使用权证》记载，土地使用权人：温琼南，地址：光雅镇，地号：71-21，图号：光雅镇地籍图，用途：住房，土地终止日期：至 2037 年 3 月止，土地使用权面积：40.00 平方米。

据估价人员于估价鉴定时点现场观察，鉴定对象目前作为空置，未经营。

（七）鉴定目的

为委托鉴定人白沙黎族自治县人民法院办理执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

（八）估价鉴定时点

2018 年 06 月 28 日（为现场查勘之日）。

（九）鉴定价格定义

本次鉴定所评估的是鉴定对象的市场价值。

市场价值是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。

(十) 鉴定依据

(1) 法律、法规、规范性文件及国家标准

① 《中华人民共和国物权法》(第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

② 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日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);

③ 《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过);

④ 《城市房地产抵押管理办法》(1997年5月9日建设部令第56号发布,2001年8月15日修正);

⑤ 2001年8月原建设部令第96号发布的《城市房地产转让管理规定》;

⑥ 《海南经济特区城市房地产价格评估管理规定》(2005年3月31日海南省第三届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过);

⑦ 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(2) 行为依据

① 白沙黎族自治县人民法院“(2018)琼9025技委字第9号”司法鉴定委托书。

(3) 权属依据

① 委托方提供的“白房权证2009字第5739号”《房屋所有权证》

② 委托方提供的“白国用(1999)字第50号”《国有土地使用权证》

(4) 取价依据及相关参考资料

① 市场调查的商铺交易价格资料;

- ② 市场调查及网上查询所获悉的同区域商铺租金资料；
- ③ 网上查询所收集的房地产市场行情资料及相关建筑造价参考资料；
- ④ 鉴定机构及估价师走访房地产经纪机构所获取和掌握的信息；
- ⑤ 中国人民银行公布的存贷款利率。

（十一）鉴定原则

我们在鉴定时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则：注册房地产估价师应当站在中立的立场上，不受任何单位和个人的非法干预，从客观实际出发，反映事物的本来面目进行鉴定，不偏袒相关当事人中的任何一方。

（二）合法原则：房地产估价必须以鉴定对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提。

（三）最高最佳使用原则：根据鉴定对象所在的区位和当地的法规和政策，在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，经过充分合理的分析，能给鉴定对象带来最高收益的使用。

（四）替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

（五）鉴定时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同鉴定时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对鉴定对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在鉴定时点已知或假设状况为准。

（十二）鉴定方法

根据《房地产估价规范》，常用的房地产估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法等，鉴定过程中应根据鉴定对象的实际情况选择适宜的估价方法，根据鉴定对象的实际情况、鉴定目的以及所收集到的资料，并对各种可能适用的鉴定方法进行

了以下适宜性分析。

1、市场比较法是指选取一定数量、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。据估价人员了解，周边区域有较多商铺交易案例，故本次鉴定采用市场比较法。

2、假设开发法的适用对象为具有开发或者再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发或者改变用途的房地产。本次鉴定对象为已经建成旧有房地产，故本次鉴定假设开发法无法使用。

3、根据鉴定对象商铺及周边商铺出租情况较普遍，估价鉴定人员可以收集商铺及周边商铺租赁收入、费用等资料，故本次鉴定收益法可以使用。

所以我们最终选取了市场比较法和收益法进行鉴定。成本法和收益法的含义及计算公式如下：

(1) 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，具体计算公式如下：

$$V=A \div (Y - g) \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\}$$

其中：V—房地产收益价格

A—房地产年净收益

Y—报酬率

g—净收益逐年递增的比率

n—剩余收益年限

(2) 市场比较法的基本原理:

市场法也称为比较法、市场比较法、交易实例比较法,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。基本计算公式如下:

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(十三) 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,对位于白沙黎族自治县七坊镇光雅市场三层商住楼(建筑面积为 223.75 平方米、土地使用权面积 40.00 平方米)房地产采用了市场比较法和收益法进行了分析、测算和判断,确定了鉴定对象于鉴定时点 2018 年 06 月 28 日的市场价值单价为 5,427.00 元/平方米,市场价值总价为人民币 1,214,353.00 元,大写人民币壹佰贰拾壹万肆仟叁佰伍拾叁元整。

注:鉴定结果是委估房产及其对应分摊的土地使用权价值的总和。

(十四) 鉴定作业日期

2018 年 06 月 28 日至 2019 年 04 月 28 日。

(十五) 鉴定报告使用期限

本报告使用期限为一年(即:2019 年 04 月 28 日至 2020 年 04 月 27 日)。

(十六) 评估鉴定人

姓名	注册号	签名	日期
张耀海	4620150001	 张耀海 4620150001 2021.02.05	2019年04月28日
李洪江	4620090008	 李洪江 4620090008 2022.01.03	2019年04月28日

海南方正房地产评估有限公司

二〇一九年四月二十八日



六、估价鉴定技术报告

一、鉴定对象描述与分析

1、鉴定对象区位状况

鉴定对象位于白沙黎族自治县七坊镇光雅市场三层商住楼（建筑面积为223.75平方米、土地使用权面积40.00平方米）。鉴定对象位于牙邦公路西侧，四至范围：东至白沙县扶贫服务公司7米，南至刘道友宅基地，西至排污水沟，北至未利用地。影响商业房地产价格的主要区域因素为商服条件、商业氛围、交通条件、基础设施配套的完备程度、外部公共配套体系的完善程度、周围环境和景观、朝向、人口状况等，其中商服条件主要是指距购物中心距离和商业氛围。各区域影响因素如下：

- ① 商服条件：鉴定对象位于白沙黎族自治县七坊镇光雅农贸市场内，光雅市场内主要经营有日用品、果蔬菜肉、活禽等日常民生消费，附近临路小商铺，经营业态为百货小商店，农贸商业聚集度好。周围商业辐射1公里，辐射人口10万人左右，消费群体为常住人口为主，人流量一般、消费能力中等偏下，区域内的商服繁华程度一般，商服集聚程度一般。
- ② 交通条件：鉴定对象所在的光雅农贸市场位于牙邦公路西侧，向东约10米可达牙邦公路，公路质量好，出行方便。
- ③ 基础设施完备度：鉴定对象所在光雅农贸市场，周边道路为乡镇道路，电力供应充分，电话装机容量充足，在市政供水管网覆盖范围之内，市政基础设施完善，已达五通配置，即：通路、通电、通讯、通上水、通下水。

- ④ 外部公共服务设施：鉴定对象所在光雅农贸市场 1000 米内有白沙县农村合作银行、中国储蓄银行、中国移动营业厅等，附近临路商铺，经营业态为家居电器、百货超市等，据白沙县人民政府约 17.8 公里左右，日常生活方便，外部公共服务设施配套完善。
- ⑤ 周围环境：鉴定对象所在光雅农贸市场周边道路规划整齐、街道环境整洁，整体上综合环境质量和景观一般。
- ⑥ 人口状况：鉴定对象所在光雅农贸市场区域周边有龙江农场 1、2、6、29、30 队等，居住人口密集度一般，人流量一般、人气一般。

2、鉴定对象实物状况

鉴定对象为白沙黎族自治县七坊镇光雅农贸市场内三层商住楼，建成于 1998 年左右，钢混结构，光雅农贸市场外有路边地面停车位，鉴定对象外墙贴瓷砖，房屋建筑面积为 223.75 平方米，土地面积 40 平方米。

据观察，鉴定对象位于光雅农贸市场内，第一层地面铺瓷砖，墙面一半贴瓷砖，一半刷涂料，有一层卫生间。第二、三层均地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖及刷涂料，均有一个卫生间，第三层有厨房，明管暗线，雨污合流。室内墙面涂料有老化脱落情况，墙面有渗水情况，窗为铝合金玻璃窗，装有防盗网，入户大门为铁制大门，房门为板制木门。

据现场观察，鉴定对象商住楼为简单装修，装修装饰成新率一般，鉴定对象的房屋基础稳固性良好，墙体无明显裂缝，外观成新旧约八成，通风采光好，目前处于正常居住状态，总体的成新率一般。

3、鉴定对象权益状况

根据委托人提供的《房屋权证》记载，房屋所有权人为：温琼南，产权证号：“白房权证 2009 字第 5739 号”，座落：白沙县七坊镇光雅市

场，登记时间：2009年12月16日，规划用途：商住，房屋总层数：三层，建筑面积：223.75平方米。

根据委托人提供的“白国用(1999)字第50号”《国有土地使用权证》记载，土地使用权人：温琼南，地址：光雅镇，地号：71-21，图号：光雅镇地籍图，用途：住房，土地终止日期：至2037年3月止，土地使用权面积：40.00平方米。

据估价人员于估价鉴定时点现场观察，鉴定对象目前作为空置，未经营。

二、市场背景分析

(一) 海南房地产市场概况

2018年4月13日习近平主席在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上宣布，党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系。

2018年4月22日，海南省发布《关于进一步稳定房地产市场的通知》，在已出台限购政策的基础上，实施全域限购。

所谓“全域限购”，是按三个层次进行限购：一是五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市县建设的住房只能面向本市县居民家庭销售；二是海口、三亚、琼海已实行限购的区域，非本省户籍居民家庭购买住房的，需提供至少一名家庭成员在我省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明；三是目前未实行限购的其他区域，非本省户籍居民家庭购买住房的，需提供至少一名家庭成员在我省累计24

个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。也就是说，整个海南最低买房标准设定在 2 年社保。

补充协议规定调控的通知 2018 年 4 月 22 日 20 时发布之时起实施，限购住房包括商品住宅(普通住宅、高档公寓、低层住宅和酒店式公寓)、产权式酒店客房、符合转让条件的保障性住房，含新房和二手房。

再加上此前取得不动产证 5 年后方可转让，以此来算，在海南从拿到购房资格到可供出售的时间最低也要近 8 年，在外界看来，这无疑会对海南这个严重依赖外来购房需求的市场产生巨大的影响。

市场人士表示：“这与海南去住宅化的趋势有关，在自贸区设立后，海南也将进行更高级别的区域定位，以前大部分的资源都给了住宅产业，政府手里的资源不多，现在海南正处于产业结构调整阶段，短时间内，传统的住宅开发肯定会处于阵痛期”。

(二) 白沙黎族自治县经济概况

白沙黎族自治县位于海南岛中部偏西，黎母山脉中段西北麓，南渡江上游。地理坐标介于北纬 18° 56'—19° 29'，东经 109° 02'—109° 42'之间，东邻琼中，南交乐东，西接昌江，北抵儋县。县境南北长约 63 千米，东西最宽度约 68 千米，总面积 2117.73 平方千米。

2019 年，白沙黎族自治县地区生产总值增长 6%以上，地方一般公共预算收入增长 3%，固定资产投资增长 10%，社会消费品零售总额增长 8%，城镇和农村常住居民人均可支配收入分别增长 8%和 9%，居民消费价格指数涨幅控制在 3.5%左右，城镇新增就业 1500 人以上，城镇

登记失业率控制在 4%以内，885 名农村贫困人口脱贫，细颗粒物（PM_{2.5}）年均浓度降低 1 微克/立方米左右，全面完成省下达的节能减排降碳控制目标。

白沙黎族自治县人民政府会议提出，加快农业产业发展：大力发展特色现代农业，确保农业总产值增加 5%以上。继续提升绿茶、南药、山兰等“2 个万亩 6 个千亩”特色产业质量并适度扩大种植规模，持续推进农业规模化、品牌化建设；大力推进农产品地理标识认证工作，新增认证 5 个“三品一标”产品，推广 2-3 个“白沙良食”优质产品，继续扩大白沙绿茶地理标识产品范围，力争实现山兰、红心橙、咖啡、百香果等农产品获得地理标识产品认证。

推进旅游业提质升级：以独具魅力的黎苗风情和文化作为创建全域旅游示范县的总抓手，全力支持配合海南热带雨林国家公园建设，推动发展黎苗风情旅游和森林旅游；全面推进白沙国家地质公园建设，力争今年内全区基础设施和先导项目初见雏形；深入实施“旅游+文化体育”工程，积极引进国家级、省级体育赛事，促进文体旅游加快发展；对标 A 级景区创建标准，加强牙叉茶园小镇、七坊湖畔公园等景区景点的旅游化改造整组，培育引进经营主体，年内实现 A 级景区零突破。

稳步发展农林产品加工业：引进企业对橡胶、南药、水果、咖啡、竹子等农林产品进行精深加工；加快推进邦溪园区基础设施建设。

着力推动电商产业发展：继续实施电子商务进农村示范县项目建设，增设“白沙良食”农产品共享品牌、消费扶贫等5个服务中心；继续完善县级物流仓储集配中心建设和乡镇农产品上行集配点建设，努力把荣邦农产品交易中心打造成为白沙农产品西片交易窗口；持续开展爱心消费扶贫行动，推动更多优质农产品线上线下直销，力争线上交易额累计突破3亿元，让白沙优质生态农产品走得远、卖得好，助推农民增收。

随着海南全岛建设自由贸易试验区的成立，在现代服务业方面，海南将设立国际能源、航运、大宗商品、产权、股权、碳排放权等交易场所；科研和创新方面，设立海南国际离岸创新创业示范区；旅游方面，实施更加开放便利的离岛免税购物政策。从长远来看，海南及白沙县的房地产市场将保持稳步健康的发展。

三、最高最佳使用分析

最高最佳使用是指：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。

房地产首先得符合城市规划，符合城市规划才能在法律上得到允许和认可，其持续使用和预期收益才能得到法律上的保障，鉴定对象为临街商铺，设计用途与规划用途均为商铺，作为商铺使用符合设计和城市规划，在法律上允许，其未来持续使用在法律上能得到保障，也能得到社会的认可。

根据委托人提供的资料和现场勘察，鉴定对象为临街商铺，可以分割使用。经综合分析后，我们认为鉴定对象作为商住持续使用，在法律

上允许，技术上可能，经济上可行，能使鉴定对象产生最高价值。

五、鉴定方法的选用

根据《房地产估价规范》，常用的房地产估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法等，鉴定过程中应根据鉴定对象的实际情况选择适宜的估价方法，根据鉴定对象的实际情况、鉴定目的以及所收集到的资料，并对各种可能适用的鉴定方法进行以下适宜性分析。

1、市场比较法是指选取一定数量、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。据估价人员了解，周边区域有较多商铺交易案例，故本次鉴定采用市场比较法。

2、假设开发法的适用对象为具有开发或者再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发或者改变用途的房地产。本次鉴定对象为已经建成旧有房地产，故本次鉴定假设开发法无法使用。

3、根据鉴定对象农贸商铺及周边商铺出租情况较普遍，估价鉴定人员可以收集农贸市场追捧及周边商铺租赁收入、费用等资料，故本次鉴定收益法可以使用。

所以我们最终选取了市场比较法和收益法进行鉴定。成本法和收益法的含义及计算公式如下：

(1) 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，具体计算公

式如下:

$$V=A \div (Y-g) \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\}$$

其中: V—房地产收益价格

A—房地产年净收益

Y—报酬率

g—净收益逐年递增的比率

n—剩余收益年限

(2) 市场比较法的基本原理:

市场法也称为比较法、市场比较法、交易实例比较法,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。基本计算公式如下:

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

六、价格鉴定测算过程

鉴定对象为白沙黎族自治县七坊镇光雅市场三层商住楼(建筑面积为 223.75 平方米、土地使用权面积 40.00 平方米)。

I、运用市场法测算鉴定对象商铺价格的过程

(1) 选用可比实例

本次估价,选择与鉴定对象同一供求范围内条件类似的三个近期市场报价作为可比实例,并对可比实例的价格进行交易日期、交易情况、区域因素等进行调整修正求取估价对象的评估价值。

本次估价鉴定选取的案例均为整栋房屋出售,交易单价为整栋房屋的均价,故在此不做楼层价格调整。

交易实例概况如下表:

因素条件对比说明表

项目 \ 实例	鉴定对象	A	B	C
位 置	七坊镇光雅市场	邦溪镇商业街	白沙县向荣市场	邦溪镇
公共配套设施	配套完善	配套完善	配套完善	配套完善
环境噪声、污染程度	一般	一般	一般	一般
交通状况	一般	一般	一般	一般
装修等级	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
土地性质	出让	出让	出让	出让
楼层	共3层	共2层	共2层	共3层
交易日期		2017.7	2018.2	2017.3
人文环境	一般	一般	一般	一般
建筑面积	223.75m ²	80.00 m ²	100.00 m ²	400.00m ²
新旧程度	一般	一般	一般	一般
交易价格(元/m ²)		4875.00	5000.00	5000.00
商业繁华程度	一般	好	一般	好
商业聚集度	一般	好	一般	好
距市政服务中心距离	一般	一般	一般	一般
规划限制	无	无	无	无
朝向	南北	南北	南北	南北
设施设备	一般	一般	一般	一般

(2) 交易情况修正

比较实例 A、B、C 为二手房交易市场报价，估价人员结合估价经验，综合考虑白沙县目前商铺房地产的交易因素，本次估价的比较实例 A、B、C 的交易情况修正系数分别为 100/100、100/100、100/100。

(3) 交易日期修正

交易实例A的交易日期据估价时点约11个月，交易实例B的交易日期据估价时点约4个月，交易实例C的交易日期据估价时点约15个月左右，估价人员经过调查了2017年3月至2018年6月份的白沙县房地产价格指数，决定对A、B、C的交易日期修正指数分别取1.18、1.15、1.20。

(4) 区域因素修正

把估价对象的区域因素，与实例 A、B、C 的区域因素分别进行比较，并进行分别判断如下表：

区域因素比较表

区域因素	权数	估价对象	实例A	实例B	实例C
商业聚集度	0.1	100	105	100	105
交通便捷度	0.1	100	100	100	100
环境噪声、污染程度	0.1	100	100	100	100
人文环境	0.1	100	100	100	100
公共配套设施	0.1	100	100	100	100
规划限制	0.1	100	100	100	100
商业繁华程度	0.1	100	105	100	105
距市政服务中心距离	0.1	100	100	100	100
朝向	0.1	100	100	100	100
楼层	0.1	100	100	100	100
综合得分	1	100	101	100	101

(5) 个别因素修正

主要依据个别因素的差别，列表分析比较判定如下：

个别因素比较表

个别因素	权数	估价对象	实例A	实例B	实例C
建筑结构	0.2	100	100	100	100
装修等级	0.2	100	100	100	100
物业管理状况	0.1	100	100	100	100
新旧程度	0.2	100	100	100	100
设施设备	0.1	100	100	100	100
电梯	0.1	100	100	100	100
面积	0.1	100	110	110	90
综合得分	1.0	100	101	101	99

(6) 求取鉴定对象房地产的比准价格

本次估价选取的可比交易实例 A、B、C 与鉴定对象同在白沙县内，可比交易实例的环境、区位等差异不大，可比交易实例具有较强的可比性，同时存在一定的差异性，为客观、公允地反映估价对象的价值，采用各比较案例比较修正后的比准价格的算术平均数作为估价对象的比准价格。具体测算如下：

比准价格计算表

实例	实例A	实例B	实例C
项 目			
成交价格(元/平方米)	4875.00	5000.00	5000.00

交易情况	100/100	100/100	100/100
交易日期	1.18	1.15	1.20
区域因素	100/101	100/100	100/101
个别因素	100/101	100/101	100/99
比准价格(元/平方米)	5,639.15	5,693.07	6,000.60

(7) 求取比准价格

根据可比实例相关联程度差异, 3个可比实例价格差异不大, 采用算术平均数计算确定鉴定对象价值参照单价为:

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= (5,639.15 + 5,693.07 + 6,000.60) \div 3 \\ &= 5,778.00 \text{ 元/m}^2 \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

II、运用收益法测算鉴定对象商铺价格的过程

1、年有效毛收益的确定

①年潜在毛收益的确定

鉴定对象所在光雅农贸市场内的类似商铺出租的情况较为普遍。结合估价对象所处区域、是否为临街商铺、具体路段及商业聚集度, 据评估人员对同区域的租赁市场进行调查分析, 估价对象类似农贸市场商铺月租金约为10-20元/平方米左右, 经了解, 因估价对象所处区域、具体路段等因素, 房屋出租率为95%, 不考虑押金利息收入, 出租面积按建筑面积计算。带租约期限内的按租金约定计算, 租约期满后的按市场租金计算, 该农贸市场商铺目前未出租。根据客观性及谨慎性原则, 估价对象月租金按15元/平方米计算。

②税费的估算

根据财政部、国家税务总局关于进一步支持小微企业增值税和营业税政策的通知(财税〔2014〕71号)以及财政部、国家税务总局关于对小微企业免征有关政府性基金的通知(财税〔2014〕122号)。则估价对象每年应缴纳的房产税税率为含增值税租金的11.43%。

③维修费的估算

房屋的维修费每年约为房屋重置成本的1.5%，类似房地产的平均重置成本约为3000元/平方米，则估价对象每年支付的维修费为：

$$\begin{aligned} \text{年维修费} &= 3,000.00 \times 1.5\% \\ &= 45.00 \text{元/m}^2 \end{aligned}$$

④保险费的估算

每年保险费取房屋重置成本的1.5‰，则每年保险费为：

$$\begin{aligned} \text{年保险费} &= 3000 \times 1.5\text{‰} \\ &= 4.50 \text{元/m}^2 \end{aligned}$$

⑤管理费及其他费用的估算

根据评估人员调查分析，估价对象的每年管理及其他费用为租金收入的3%。

⑥年纯收益的估算

年纯收益=年有效毛收入 - 税费 - 维修费 - 保险费 - 管理及其他费用

2、资本化率的确定

资本化率实质上是一种投资风险报酬率，一般可通过安全利率加上风险调整值的方法来求取。由于委估对象所在的位置较优，受市场波动的影响较小，基于上述分析，参照现行一年期中国人民银行存款利率水平1.5%，评估人员取安全利率为1.5%；本项目投资风险主要体现在出租率和租金水平风险上，根据评估人员对区域内出租房的调查，上述风险属一般水平，风险利率一般为5.0左右，则综合确定资本化率为6.5%。

3、收益年期的确定

估价对象为钢混结构，根据建设部《房地产估价规范》的有关规定，钢混结构非生产用房使用年限为60年，根据向委托方提供的资料及委托方介绍，估价对象于1998年左右建成，建筑物剩余年限约39年。土地终止日期：至2037年3月止，土地剩余年限约18.70年，故根据孰短原则，取18.70年为收益年限。

4、确定第1年客观纯收益

第1年客观年经营收入成本费用表

序号	项目	金额 (元/平方米)	计算过程
1	出租收入	171.00	15×12×95%
2	税费	19.55	171.00×11.43%
3	维修费	45.00	3000×1.5%
4	保险费	4.50	3000×1.5‰
5	管理费及其他费	6.84	171.00×3%
6	年纯收益	95.11	收入-成本

根据白沙镇类似农贸市场商铺年租金增长率及委估对象所处的具体位置，综合确定估价对象年净收益增长率为5%。

5、求取估价对象收益价格

通过上述分析、测算过程，年净收益为 95.11 元/m²，报酬率（折现率）为 6.5%，收益年期为 18.70 年，租金增长率为 5%，根据收益法计算公式：

$$V=A \div (Y-g) \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\}$$

$$= 2,274.00 \text{ 元 /m}^2 \quad (\text{取整})$$

七、鉴定结果的确定

1、根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及鉴定对象具体情况，我们对鉴定对象采用了市场比较法和收益法分别进行了测算，两种鉴定方法的测算结果如下表：

测算结果一览表

鉴定方法	市场比较法	收益法
鉴定对象	5,778.00 元/m ²	2,274.00 元/m ²

2、求取鉴定对象的鉴定结果

(1) 鉴定结果的可靠性分析

市场比较法以成交价格为导向求取估价结果，各项数据均来源于市场，具有较强的说服力，估价结果能直接反应市场状况，适宜性强，易于操作和掌握，求取的估价结果可靠性较强；收益法是从预期收益的角度反映房地产价值，对于有现实收益或潜在收益的房地产来说，适宜性

较强，在实际操作过程中，往往报酬率的确定主要靠估价师的判断，带有一定主观性，求取的估价结果可靠性主要取决于报酬率的准确性，测算的结果可靠性相对市场法要弱。

(2) 确定鉴定对象的鉴定结果

通过对各鉴定方法的适宜性和测算结果的可靠性进行分析后，结合当前琼海市商铺房地产市场行情以及走势预测，我们决定采用加权平均的方式确定最终鉴定结果，赋予市场比较法权重值 0.9，赋予收益法权重值 0.1 则：

$$\begin{aligned} \text{鉴定对象单价} &= 5,778.00 \times 0.9 + 2,274.00 \times 0.1 \\ &= 5,427.00 \text{ 元/m}^2 \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

$$\text{鉴定对象总价} = 5,427.00 \times 223.75 \text{m}^2 = 1,214,353.00 \text{ 元} \quad (\text{取整})$$

3、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，对位于白沙黎族自治县七坊镇光雅市场三层商住楼（建筑面积为 223.75 平方米、土地使用权面积 40.00 平方米）房地产采用了市场比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定了鉴定对象于鉴定时点 2018 年 06 月 28 日的市场价值单价为 5,427.00 元/平方米，市场价值总价为人民币 1,214,353.00 元，大写人民币壹佰贰拾壹万肆仟叁佰伍拾叁元整。

注：鉴定结果是委估房产及其对应分摊的土地使用权价值的总和。

七、房地产鉴定报告附件

- 1、白沙黎族自治县人民法院“(2018)琼9025技委字第9号”司法鉴定委托书复印件；
- 2、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《补充鉴定材料说明》复印件；
- 3、鉴定机构《企业法人营业执照》复印件；
- 4、鉴定机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件；
- 5、注册房地产估价师注册证复印件；
- 6、鉴定对象位置示意图；
- 7、鉴定对象现状照片；
- 8、评估鉴定费结算通知原件。