防伪码:20191023446170

房地产估价鉴定报告

方正估房字[2019]第084号

估价项目名称:东方市八所镇二环南路东侧恒和家园D栋1001房（建筑面积126.35平方米）住宅房地产价格评估鉴定

估 价 委 托 人：北京市朝阳区人民法院

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：二〇一九年十月二十三日

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 ……10
（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……14
（十一）鉴定原则……15
（十二）鉴定方法……16
（十三）鉴定结果……17
（十四）鉴定作业日期……18
（十五）鉴定报告使用期限……18
（十六）评估鉴定人员……18
六、估价鉴定技术报告 ……19
（一）区域因素分析……19
（二）个别因素分析……20
（三）市场背景分析……21
（四）最高最佳使用分析……24
（五）鉴定方法的选用 ……25
（六）价格鉴定测算过程……26
（七）鉴定结果的确定……31
七、附件……33

一、致委托方函

北京市朝阳区人民法院:

受贵院委托，我们对位于东方市八所镇二环南路东侧恒和家园 D 栋 1001 房(建筑面积 126.35 平方米)的住宅房地产价值进行了评估鉴定。

受理委托后，由法院工作人员主持，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，对东方市八所镇二环南路东侧恒和家园 D 栋 1001 房（建筑面积 126.35 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: 东方市八所镇二环南路东侧恒和家园 D 栋 1001 房（建筑面积 126.35 平方米）的住宅房地产

鉴定目的: 为委托鉴定人北京市朝阳区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: 2019 年 10 月 18 日。

鉴定结果: 鉴定对象于鉴定时点 2019 年 10 月 18 日的市场价值单价为 8,353.00 元/平方米，市场价值总价为人民币 1,055,426.00 元，大写人民币**壹佰零伍万伍仟肆佰贰拾陆元整。**

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 O 一九年十月二十三日

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五份，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 084 号”《房地产估价鉴定报告》五份。

海南方正房地产评估有限公司

二〇一九年十月二十三日

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 10 月 23 日
李洪江	4620090008		2019 年 10 月 23 日

四、估价的假设和限制条件

1、一般假设

（1）在价值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、出租、投资入股等行为。

（2）估价对象的权属、面积、用途等资料经检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假设该资料合法、真实、准确和完整。

（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，交易双方都掌握完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

（4）假设无抵押担保、租赁、查封、权属纠纷等事项。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

无背离事实的情况。

4、不相一致假设

无不相一致的情况。

5、依据不足假设

鉴定人员根据估价经验和通过窗户对鉴定对象内部装修情况进行局部的观察情况，对未进行房间内部现场勘查的内部装修装饰做出假设条件，假设鉴定对象住房内部为一般装修，房间内部装修成新率为较新。

6、估价报告使用限制

（1）本估价报告仅为人民法院确定处置财产价格提供参考，不得作其他任何用途，如果改变估价目的或若用于其他用途对使用者造成损失，本公司及注册房地产估价师不承担任何责任。

（2）本估价报告的使用期限为一年，自本估价报告出具之日起计算，在使用期限内使用本估价报告和估价结果，本估价报告和估价结果

方可作为本次估价目的的参考，超过一年，需重新进行估价，但在使用本报告估价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估价结果再使用或重新进行估价。

（3）本估价报告的使用权归估价委托人所有，未经本公司允许，不得向人民法院和估价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。

（4）任何单位和个人不能因取得本估价报告而成为估价报告的使用人。

（5）估价报告需整体使用，不得采取摘录、引用等方式部分使用，不恰当的使用所造成的后果由使用者承担。

7、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估价结果的准确性。

（2）本估价结果仅为人民法院处置涉执财产提供价值参考之用，不得用于其他目的，也不能被视为处置估价对象时可实现价格的保证以及处置估价对象时的交易定价，请正确理解估价结果的内涵，恰当使用估价报告和估价结果以实现本次估价目的。

（3）我公司房地产评估师于2019年10月18日到达鉴定对象所在小区，对恒和家园D栋1001房进行现场勘查，因为双方当事人及法院工作人员均未到场，故无法进入房间进行房间内部勘查，鉴定人员只能通过窗户对鉴定对象内部装修情况进行局部的观察。

针对本次估价鉴定因客观原因实在无法进入鉴定对象房间内部进行现场勘查的情况，为了使本次评估鉴定报告及时完成。

我公司估价鉴定人员根据估价经验和通过窗户对鉴定对象内部装修情况进行局部的观察情况，对未进行房间内部现场勘查的内部装修装饰做出假设条件，假设鉴定对象住房内部为一般装修，房间内部装修成

新率为较新。

（4）因本次估价目的是为人民法院处置涉执财产提供价值参考，评估中未考虑抵押权、查封、租赁等事项对估价结果的影响，也未考虑拖欠物业管理费对估价对象价值的影响。

五、估价鉴定结果报告

方正估房字[2019]第 084 号

（一）委托鉴定方

名称：北京市朝阳区人民法院

（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

东方市八所镇二环南路东侧恒和家园 D 栋 1001 房（建筑面积 126.35 平方米）住宅房地产价格鉴定。

（四）案情摘要

1、当事人

申请执行人：张先稳

被执行人：邓蔽珍

3、主要案情

北京市朝阳区人民法院审理的申请执行人张先稳与被执行人邓蔽珍一案，需对被执行人邓蔽珍名下位于东方市八所镇二环南路东侧恒和家园 D 栋 1001 房（建筑面积 126.35 平方米）房产进行市场评估。

（五）鉴定过程

2019年10月18日，评估鉴定人员前往东方市八所镇二环南路东侧恒和家园D栋1001房（建筑面积126.35平方米）对鉴定对象进行现场勘察。

本次鉴定工作在法院的监督下，于2019年10月18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 10 月 23 日出具了“方正估房字（2019）第 084 号”《房地产估价鉴定报告》五份。

（六）鉴定对象概况

1、鉴定对象区位状况

鉴定对象位于东方市八所镇二环南路东侧恒和家园D栋1001房（建筑面积126.35平方米）。鉴定对象小区位于东方市八所镇二环南路东侧400米，小区四至范围：东南至空地，西至民宅，北至二环南路东一巷。影响住宅房地产价格的主要区域因素为商服条件、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。各区域影响因素如下：

①商服条件：鉴定对象1000米内有东方皇宁农贸市场，东方福耀农贸综合城等，附近有临路小商铺、超市等，日常购物便利。

②交通条件：鉴定对象所在的小区位于八所镇二环南路东侧，西至二环南路，北至东方大道，周边道路通畅，公共交通便利，公路质量好，出行方便。

③基础设施完备度：鉴定对象所在小区，周边道路为城市道路，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，已达六通配置，即：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气。

④外部公共服务设施：鉴定对象所在小区，周边有临路店铺，东方皇宁农贸市场，东方福耀农贸综合城等，周围 1500 米范围内有东方市中学、东方第四小学等学校，以及中国工商银行、农村信用社、储蓄银

行等营业点，周边1000米内有东方市中医院、东方现代医院等，日常生活较方便，外部公共服务设施配套完善。

⑤周围环境和景观:鉴定对象所在小区绿化及景观一般,绿化率较低,小区内的环境一般,没有健身运动设备等设施,整体上综合环境质量和景观一般。

⑥人口状况:鉴定对象所在小区区域周边有天龙佳园、和谐家园，普通居民楼等，居住人口较密集，人气旺。

2、鉴定对象实物状况

东方市八所镇二环南路东侧恒和家园 D 栋 1001 房（建筑面积126.35平方米）建成于2013年01月14日，钢混结构，无地下室停车位，有公用地面停车位，外墙刷防水涂料，该楼栋为1梯四户，安装有防盗网，窗户为铝合金窗，有1部电梯和有一处走梯，鉴定对象位于D栋10层1001房，建筑面积为126.35 m^2，水电正常使用，大楼外观成新率较新。

因为双方当事人及法院工作人员均未到场，故无法进入房间进行房间内部勘查,鉴定人员只能通过窗户对鉴定对象内部装修情况进行局部的观察。

据观察，鉴定对象入户门为普通防盗门，墙面刷涂料，地面铺瓷砖，装有飘窗。另据鉴定人员现场询问调查，鉴定对象户型为3房2厅。

我公司估价鉴定人员根据估价经验和通过窗户对鉴定对象内部装修情况进行局部的观察情况,对未进行房间内部现场勘查的内部装修装饰做出假设条件,假设鉴定对象住房内部为一般装修,房间内部装修成新率为较新。经观察该栋房屋基础稳固性良好，墙体无明显裂缝，目前处

于正常居住状态，通风采光好，总体的成新率较新。

3、鉴定对象权益状况

根据评估鉴定委托方提供的“琼（2018）东方市不动产权第0005056号”《不动产权证》记载，房屋所有权人为：邓蔽珍，房屋坐落于东方市八所镇二环南路东侧恒和家园D栋1001房，共有情况：单独所有，不动产单元号：469007100029GB05037F00040048，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/市场化商品房，用途：成套住宅，总层数：12层，所在层数：10层，建筑面积：126.35平方米。

（七）鉴定目的

为委托鉴定人北京市朝阳区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。

（八）估价鉴定时点

2019年10月18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）；

⑤2001 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北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函。

（3）权属依据

① “琼（2018）东方市不动产权第 0005056 号”《不动产权证》。

（4）取价依据及相关参考资料

①市场调查的普通住宅交易价格资料;

②市场调查及网上查询所获悉的同区域住宅租金资料;

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，周边区域及鉴定对象小区有较多房屋交易案例，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、 根据鉴定对象小区及周边房屋出租情况较普遍，估价鉴定人员可以收集小区和周边房屋租赁收入、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，对位于东方市八所镇二环南路东侧恒和家园D栋1001房（建筑面积126.35平方米）住宅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2019年10月18日的市场价值单价为8,353.00元/平方米，市场价值总价为人民币1,055,426.00元，大写人民币**壹佰零伍万伍仟肆佰贰拾陆元整。**

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

2019年10月18日至2019年10月23日。

（十五）鉴定报告使用期限

本报告使用期限为一年(即:2019年10月23日至2020年10月22日)。

（十六）评估鉴定人员

姓名	注册号	签名	日期
张耀海	4620150001	张耀海	2019年10月23日
李洪江	4620090008	李洪江	2019年10月23日

海南方正房地产评估有限公司

二〇一九年十月二十三日

六、估价鉴定技术报告

一、鉴定对象概况

1、鉴定对象区位状况

鉴定对象位于东方市八所镇二环南路东侧恒和家园D栋1001房（建筑面积126.35平方米）。鉴定对象小区位于东方市八所镇二环南路东侧400米，小区四至范围：东南至空地，西至民宅，北至二环南路东一巷。影响住宅房地产价格的主要区域因素为商服条件、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。各区域影响因素如下：

①商服条件：鉴定对象1000米内有东方皇宁农贸市场，东方福耀农贸综合城等，附近有临路小商铺、超市等，日常购物便利。

②交通条件：鉴定对象所在的小区位于八所镇二环南路东侧，西至二环南路，北至东方大道，周边道路通畅，公共交通便利，公路质量好，出行方便。

③基础设施完备度：鉴定对象所在小区，周边道路为城市道路，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，已达六通配置，即：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气。

④外部公共服务设施：鉴定对象所在小区，周边有临路店铺，东方皇宁农贸市场，东方福耀农贸综合城等，周围1500米范围内有东方市中学、东方第四小学等学校，以及中国工商银行、农村信用社、储蓄银行等营业点，周边1000米内有东方市中医院、东方现代医院等，日常生活较方便，外部公共服务设施配套完善。

⑤周围环境和景观:鉴定对象所在小区绿化及景观一般,绿化率较低,小区内的环境一般,没有健身运动设备等设施,整体上综合环境质量和景观一般。

⑥人口状况:鉴定对象所在小区区域周边有天龙佳园、和谐家园,普通居民楼等,居住人口较密集,人气旺。

2、鉴定对象实物状况

东方市八所镇二环南路东侧恒和家园 D 栋 1001 房(建筑面积 126.35 平方米)建成于 2013 年 01 月 14 日,钢混结构,无地下室停车位,有公用地面停车位,外墙刷防水涂料,该楼栋为 1 梯四户,安装有防盗网,窗户为铝合金窗,有 1 部电梯和有一处走梯,鉴定对象位于 D 栋 10 层 1001 房,建筑面积为 126.35 m^2,水电正常使用,大楼外观成新率较新。

因为双方当事人及法院工作人员均未到场,故无法进入房间进行房间内部勘查,鉴定人员只能通过窗户对鉴定对象内部装修情况进行局部的观察。

据观察,鉴定对象入户门为普通防盗门,墙面刷涂料,地面铺瓷砖,装有飘窗。另据鉴定人员现场询问调查,鉴定对象户型为 3 房 2 厅。

我公司估价鉴定人员根据估价经验和通过窗户对鉴定对象内部装修情况进行局部的观察情况,对未进行房间内部现场勘查的内部装修装饰做出假设条件,假设鉴定对象住房内部为一般装修,房间内部装修成新率为较新。经观察该栋房屋基础稳固性良好,墙体无明显裂缝,目前处于正常居住状态,通风采光好,总体的成新率较新。

3、鉴定对象权益状况

根据评估鉴定委托方提供的“琼（2018）东方市不动产权第 0005056 号”《不动产权证》记载，房屋所有权人为：邓蔽珍，房屋坐落于东方市八所镇二环南路东侧恒和家园 D 栋 1001 房，共有情况：单独所有，不动产单元号：469007100029GB05037F00040048，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/市场化商品房，用途：成套住宅，总层数：12 层，所在层数：10 层，建筑面积：126.35 平方米。

二、市场背景分析

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”。

或许是对此轮政策已有预感，三亚多家楼盘在“限购”出台数日前，曾抢先集中开盘一批房源，即便非本地户籍购房者需要首付7成，但部分楼盘当日推出的百套房源仍被一抢而空。

而实际上，在调控之前，海南已经实行区域性限购，像海口的部分区域社保年限、首付比例、贷款额度以及户型大小都有限制，根据上述市场人士分析:“其实，此次调控对非海口、三亚的地区影响最大，海口毕竟有本地刚需市场支撑，并且，像海口新区西海岸、东海岸还有城南片区还不在“限购”5年的范围内，而三亚近两年土地出让很少，库存并不多”。

2017年海南商品住宅库存去化期下降至约11个月，而在去年年中，三亚的库存周期不足5个月。2017年三亚市共成交35宗地块，成交土地面积为143.14公顷，与2016年成交量相比下跌57.13%。

但对于重仓海南的开发商来说，他们的触角早已伸向海南全省，融创中国在海南布局的项目已经覆盖陵水、澄迈、万宁、文昌等地，碧桂园也在陵水、文昌有项目。恒大在海南区域共有16个项目，其中，海口11个项目，三亚2个项目，其他区域3个项目。

对于海南房地产市场的未来，市场人士表示："之后，随着招商引资，更多的企业进入海南，写字楼市场，租赁市场也会更加完善，不排除会有租赁用地的推出。"

东方市人民政府办公室2018年7月5日发布《方市人民政府办公室关于印发东方市进一步深化"两个暂停"政策促进房地产业平稳健康发展实施方案的通知》，通知强调，准确把握当前房地产市场形势，精准发力、定向施策，切实抓好房地产市场调控工作，引导好市场预期，防止大起大落。以生态环境保护为前提，调整优化房地产区域结构、产品结构、租售结构，严控低端供应，完善配套设施，提升开发品质，促进房地产业提质增效、转型发展，同时妥善解决好本地中低收入住房困难家庭和人才住房问题，实现从住有所居向住有宜居转变。

2019年10月19日，三亚市住房和城乡建设局网站了解到，全日制大专以及以上学历的人才，在三亚实际工作满一年，且缴纳一年社保及个税的，可在海南省购买一套房产。此类政策总体上属于人才导入的

政策，并不属于直接的限购政策松绑内容，但客观上确实有松绑的效应。对于三亚此类住房政策来说，从过去需要五年的社保缴纳条件减少为一年的缴纳条件，属于非常大程度的放松导向。而且从学历层面看，大专以上学历预计符合的人才还是会比较多的，所以客观上能够真正带来较多的购房需求，这也有助于后续此类城市房屋交易市场的反弹。

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，鉴定对象为居民住宅套间，设计用途与规划用途均为住宅，作为住宅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，鉴定对象为居民住宅套间，不可分割使用。经综合分析后，我们认为鉴定对象作为普通住宅持续使用，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了以下适宜性分析。

1、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，周边区域及该小区有较多房屋交易案例，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、 根据鉴定对象小区及周边房屋出租情况较普遍，估价鉴定人员可以收集小区和周边房屋租赁收入、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

Ⅰ、运用市场法测算估价对象价格的过程

（1）选用可比实例

本次估价，通过网络、电话查询等途径选取发布市场报价的可比实例，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，交易实例概况如下表：

因素条件对比说明表

实例 项目	鉴定对象	A	B	C
位　置	东方市八所镇恒和家园	东方市八所镇天龙佳园	东方市八所镇蓝城一号	东方市八所镇恒和家园
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	好	好	好	好
装修等级	一般装修	一般装修	一般装修	精装修

建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
楼层	第10层	低层	中层	低层
交易日期		2019.9	2019.8	2019.10
人文环境	一般	一般	一般	一般
建筑面积	126.35m^2	90.00m^2	84.00 m^2	90 00 m^2
新旧程度	较新	较新	较新	较新
交易价格(元/m^2)		10,960.00	10,100.00	10,000.00
繁华程度	好	好	好	好
距市政服务中心距离	近	近	近	近
规划限制	无	无	无	无
物业管理状况	好	好	好	好
朝向	南北	南北	南北	南北
设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
电梯	有	有	有	有
环境景观	一般	较好	较好	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，综合考虑东方市目前住宅房地产的交易因素，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、B、C的交易日期距离估价时点较近，故其交易日期修正指数为100/100。

（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
环境景观	0.1	100	130	130	100
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
繁华程度	0.1	100	100	100	100
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	90	100	90

综合得分	1	100	102	103	99

（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	105
物业管理状况	0.1	100	100	100	100
新旧程度	0.1	100	100	100	100
设施设备	0.1	100	100	100	100
电梯	0.2	100	100	100	100
面积	0.1	100	120	120	120
综合得分	1.0	100	102	102	103

（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 与鉴定对象同在东方市八所镇内，可比交易实例的环境、区位等均差异不大，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 / 项目	实例A	实例B	实例C
成交价格（元/平方米）	10,960.00	10,100.00	10,000.00
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/100	100/100	100/100
区域因素	100/102	100/103	100/99
个别因素	100/102	100/102	100/103
比准价格（元/平方米）	10,534.41	9,613.55	9,806.81

（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:

比准价格=（10,534.41 +9,613.55+ 9,806.81）÷3

= 9,985.00 元/m²（取整）

Ⅱ、运用收益法测算估价对象价格的过程

1、年有效毛收益的确定

①年潜在毛收益的确定

鉴定对象所在区域的类似住宅出租的情况较为普遍。结合估价对象所处区域、是否为学区房、具体路段及知名度，据评估人员对同区域的租赁市场进行调查分析，估价对象类似住宅用房月租金约为20-25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，该住宅目前未出租。根据客观性及谨慎性原则,估价对象月租金按20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3.81% 。

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:

年维修费=3,000.00×1.5%

=45.00元/m²

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:

年保险费=3000×1.5‰

=4.50元/m²

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5%。

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2013年01月建成，建筑物剩余年限约53.20年。根据《物权法》第一百四十九条规定："住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期"。故根据孰短原则，取53.20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	228.00	20×12×95%
2	税费	8.69	228.00×3.81%
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	11.40	228.00×5%
6	年纯收益	158.41	收入-成本

根据东方市类似房屋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4%。

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 158.41 元/m²，报酬率（折现率）为 6.5%，收益年期为 53.20 年，租金增长率为 4%，根据收益法计算公式:

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

$=4,546.00$ 元 /m²　　（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	9,295.00 元/m²	4,546.00 元/m²

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，结合当前海南省住宅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 0.7，赋予收益法权重值 0.3 则:

鉴定对象单价=9,295.00×0.7+4,546.00×0.3

$= 8,353.00$ 元/m^2 （取整）

鉴定对象总价$= 8,353.00 \times 126.35m^2 = 1,055,426.00$ 元 （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，对位于东方市八所镇二环南路东侧恒和家园D栋1001房（建筑面积126.35平方米）住宅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2019年10月18日的市场价值单价为8,353.00元/平方米，市场价值总价为人民币1,055,426.00元，大写人民币**壹佰零伍万伍仟肆佰贰拾陆元整。**

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、 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》;

2、《情况说明函》;

3、《房屋不动产权证》复印件;

4、鉴定机构《企业法人营业执照》复印件;

5、鉴定机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件;

6、注册房地产估价师注册证复印件;

7、鉴定对象位置示意图;

8、鉴定对象现状照片;

9、评估鉴定费结算通知原件。