

防伪码:20180808276900



房地产估价鉴定报告

鉴定项目:海南省琼海市嘉积镇银海路博海茗苑小区1幢1208

房(建筑面积48.16 m²)房地产价值评估鉴定

委托鉴定方:海南省琼海市人民法院

受理鉴定方:海南华路土地房地产评估咨询有限公司

鉴定人员: 王跃武 吕爱康

估价日期: 2018年6月8日至2018年8月6日

报告编号: 华路估字[2018]第062号

目 录

一、致委托方函	2
二、鉴定单位承诺	4
三、鉴定人声明	5
四、估价的假设和限制条件	6
五、估价鉴定结果报告	7
六、估价鉴定技术报告	13
七、附件	20

一、致委托方函

海南省琼海市人民法院:

受贵法院委托,本公司对位于海南省琼海市嘉积镇银海路博海茗苑小区1幢1208房(建筑面积48.16 m²)在价值时点2018年6月8日的房地产价值进行了评估鉴定。

受理委托后,由监督员主持,鉴定人员对鉴定对象进行现场勘查,并对所在区域房地产市场进行了必要的调查了解。在此基础上,遵循房地产评估的有关规范,对鉴定对象房地产价格进行了评估测算。

现本案已评估终结。估价基本内容及估价结果如下:

鉴定对象: 海南省琼海市嘉积镇银海路博海茗苑小区1幢1208房。

鉴定目的: 为委托方办理申请执行人孙永兴与被执行人海南胜林房地产有限公司商品房预售合同纠纷一案涉案标的提供价格参考。

价值时点: 2018年6月8日

价格定义: 在价值时点2018年6月8日,鉴定对象在现有状况下,能正常使用,采用在价值时点有效的价格标准估价形成的客观合理的房地产价值。

鉴定人员根据鉴定目的,遵循估价原则,按照估价程序和技术标准,经实地勘察及市场调查,并进行认真的分析和严密的测算,确定鉴定对象在价值时点2018年6月8日的房地产价值为50.63万元,大写人民币伍拾万零陆仟叁佰元整,单价10513元/m²,大写人民币壹万零伍佰壹拾叁元每平方米。

此 致

法定代表人:

海南华路土地房地产评估咨询有限公司

二〇一八年八月六日

二、估价鉴定单位承诺

本公司具有从事本次评估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：

1.1 鉴定单位资质、鉴定人的姓名和执业资格；

1.2 鉴定日程；

1.3 鉴定方法，鉴定标准及所依据的法律、法规和技术规范；

1.4 鉴定证据资料（应当保密的除外），

1.5 应听证勘误的初步鉴定结果，鉴定结论；

1.6 其他需公开的鉴定内容。

2 严格按照《民事诉讼法》及有关诉讼技术委托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 本估价鉴定报告除向委托鉴定方提供正本，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。

海南华路土地房地产评估咨询有限公司

二〇一八年八月六日

三、鉴定人声明

我们郑重声明：

1、我们同意鉴定单位的指派，担任本次房地产估价鉴定的鉴定人，我们具有相关的执业资格，具有完成该项鉴定的专业知识。我们保证在鉴定工作中，严格遵守国家的法律、法规和专业技术规范，遵守职业道德，公平、公正、廉洁地进行鉴定工作，不作伪证。

2、我们在本估价鉴定报告中陈述的事实是真实的和准确的。

3、本估价鉴定报告中的分析、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。

4、我们与本估价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。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价鉴定报告。

6、我们已于2018年6月8日对本估价鉴定报告中的鉴定对象进行了实地查勘。但由于（开发商）被执行人未交接房屋给买受人（申请执行人）且不配合，未能进入鉴定对象内部进行勘查、拍照。

7、没有人对本估价鉴定报告提供了重要专业帮助。

8、本估价鉴定报告所依据的委托物资料为委托方提供，其合法性及准确性由委托方负责。

撰写本鉴定报告的注册房地产估价师：

王跃武 注册号 4619960021

吕爱康 注册号 4620070015

四、估价的假设和限制条件

1、本估价鉴定报告有效期内政府有关税率、利率政策是稳定的，房地产、建筑市场价格没有太大的波动。

2、本估价鉴定报告依据委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性和完整性负责，因资料失实造成鉴定结果有误的，估价机构和鉴定人员不承担相应的责任。

3、本估价鉴定报告和鉴定结果仅作为委托方在本次鉴定目的下、报告应用的有效期内使用，不得做其他用途和超过有效期使用。

4、任何违规使用房地产估价鉴定报告和鉴定结果造成的损失及后果等法律责任，受托鉴定方概不负责。

5、估价鉴定报告中有关资料来源于当地政府、当地房地产管理部门、委托方以及鉴定人员收集整理的有关资料。

6、鉴定结果为在价值时点满足全部假设条件和限制条件下的评估价值，若条件有变化，评估价值应做相应的调整或重新估价。

7、根据委托方提供的《海南省琼海市人民法院司法鉴定委托书》（2017）琼海法委字第 39 号、《海南省琼海市人民法院执行裁定书》（2017）琼 9002 执恢 83 号和《商品房买卖合同》编号：GF—2000—0171，出卖人为海南胜林房地产有限公司，买受人为孙永兴，鉴定对象房屋建筑面积为 48.16 m²；房屋状态已查封。

8、由于（开发商）被执行人未交接房屋给买受人（申请执行人）且不配合，未能进入鉴定对象内部进行勘查、拍照，经向申请执行人了解鉴定对象室内布局为大开间，装修状况为毛坯。因此，本次评估鉴定对象整体装修状况设定为毛坯。

五、估价鉴定结果报告

一、委托鉴定方

- 1、名称：海南省琼海市人民法院
- 2、地址：海南省琼海市银海路 74 号

二、鉴定方

- 1、估价机构：海南华路土地房地产评估咨询有限公司
- 2、住所：海口市海府一横路美舍大厦
- 3、备案等级：贰级
- 4、证书编号：【2017】琼建审房估证字第 2013 号
- 5、法定代表人：吕爱康
- 6、电话：（0898）65390060 65334057

三、鉴定项目

海南省琼海市嘉积镇银海路博海茗苑小区 1 幢 1208 房（建筑面积 48.16 m²）房地产价值评估鉴定。

四、案情摘要

1、案由：申请执行人孙永兴与被执行人海南胜林房地产有限公司商品房预售合同纠纷一案涉诉。

2、当事人：

申请执行人：孙永兴；

被执行人：海南胜林房地产有限公司；

3、主要案情：申请执行人孙永兴与被执行人海南胜林房地产有限公司商品房预售合同纠纷一案涉诉。涉案标的海南省琼海市嘉积镇银海路博海茗苑小区 1 幢 1208 房需进行房地产价格评估。

五、鉴定过程

2017年12月26日，在监督员的主持下，申请执行人孙永兴与被执行人海南胜林房地产有限公司商品房预售合同纠纷一案涉及的海南省琼海市嘉积镇银海路博海茗苑小区1幢1208房房地产价值鉴定，由电脑随机选定海南华路土地房地产评估咨询有限公司作为本案技术鉴定单位。

海南华路土地房地产评估咨询有限公司指派王跃武、吕爱康担任本案估价鉴定人。

2018年6月8日，监督员召集鉴定人员前往海南省琼海市嘉积镇银海路博海茗苑小区1幢1208房进行标的物现场勘查。

根据现有鉴定材料，经鉴定人员调查、分析和计算，技术鉴定单位于2018年6月22日出具了《房地产估价鉴定报告（勘误稿）》，于2018年8月6日出具了华路估字[2018]第062号《房地产估价鉴定报告》，并随后向委托法院提交鉴定报告。

六、鉴定对象概况

1、地理位置、周围环境和交通状况

鉴定对象位于海南省琼海市嘉积镇银海路博海茗苑小区1幢，距琼海临时汽车站约1.2公里，距琼海站（高铁）约5.2公里，距琼海高速互通约1.7公里。周围有阳江花苑、海锦华庭、天和丽景、中视·万泉湾、碧海苑、万泉银苑、万和丽园等住宅小区；其附近还有中国建设银行(银海路支行)、海南银行(琼海支行)、天使城堡幼儿园、爱海社区卫生服务站等银行、幼儿园、社区卫生服务站；区域道路有银海路、金海路等，鉴定对象所处的银海路上有琼海市委、市政府、市公安局、市工商业局、市法院、市检察院等党政机关，沿街有众多星级宾馆、酒店、商店、餐饮、娱乐、医院、银行、学校等，

生活服务设施及公共配套设施比较完善，有多路公交车经过，交通比较便利；周围环境较好，其区域基础设施开放程度已达到“六通”（通路、通电、通讯、通给水、通排水、供气）。

2、鉴定对象状况

鉴定对象位于海南省琼海市嘉积镇银海路博海茗苑小区 1 幢 1208 房，所在楼层为 12 层，总层数为 12 层，为框剪结构，设计用途为住宅，约建成于 2010 年，鉴定对象建筑面积为 48.16 m²。外墙为涂料粉刷，配有一部电梯直达；楼梯地面为水泥砂浆，墙面为涂料粉刷，扶手为生铁扶手；鉴定对象大门为木夹板门，由于（开发商）被执行人未交接房屋给买受人（申请执行人）且不配合，未能进入鉴定对象内部进行勘查、拍照，经向申请执行人了解鉴定对象室内布局为大开间，装修状况为毛坯。因此，本次评估鉴定对象整体装修状况设定为毛坯。

3、产权状况

根据委托方提供的《海南省琼海市人民法院司法鉴定委托书》（2017）琼海法委字第 39 号、《海南省琼海市人民法院执行裁定书》（2017）琼 9002 执恢 83 号和《商品房买卖合同》编号：GF—2000—0171，出卖人为海南胜林房地产有限公司，买受人为孙永兴，鉴定对象房屋建筑面积为 48.16 m²；房屋状态已查封。

七、鉴定目的：为委托方办理申请执行人孙永兴与被执行人海南胜林房地产有限公司商品房预售合同纠纷一案涉案标的提供价格参考。

八、价值时点：2018 年 6 月 8 日

九、价格定义

在价值时点 2018 年 6 月 8 日，鉴定对象在现有状况下，能正常使用，采用在价值时点有效的价格标准估价形成的客观合理的房地产价值。

十、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015。
- 3、《中华人民共和国土地管理法》。
- 4、《中华人民共和国物权法》。
- 5、国家和地方的法律、法规和有关政策文件。
- 6、海南省琼海市人民法院司法鉴定委托书。
- 7、委托方提供的鉴定对象相关资料。
- 8、鉴定人员进行市场调查和实地勘察所获取的有关资料。

十一、鉴定原则

1、独立、客观、公正原则：由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式其所能为权利人带来的权益量不同，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：在评估过程中，应严格遵守国家、地方有关法律、法规，根据《房地产估价规程》，坚持规范操作，以估价对象合法使用、合法处分为前提估价。

3、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的，房地产价格也同样遵循替代规律。在进行评估时，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

4、价值时点原则：由于房地产市场具有变动的特征，对于同一个估价对象，随着时间的变化，其价格亦可能发生升降。所以，应根据估价对象的特点和委托方的具体情况，合理确定一个估价期日要求估价结果应是估价对象在价值时点客观合理价格或价值。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模、和档次，

应满足在法律上允许、技术上可能，财务上可行，价值最大化的要求。

十二、鉴定方法

鉴定人员深入细致地分析了鉴定对象的特点和实际状况，并研究了委托方提供及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，鉴定对象物业用途为住宅，近期鉴定对象周边住宅的出售案例较多，适宜选用市场比较法。

市场比较法：将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十三、鉴定结果

鉴定人员根据鉴定目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，并进行认真的分析和严密的测算，确定鉴定对象在价值时点 2018 年 6 月 8 日的房地产价值为 50.63 万元，大写人民币伍拾万零陆仟叁佰元整，单价 10513 元/m²，大写人民币壹万零伍佰壹拾叁元每平方米。

十四、鉴定人员

王跃武 注册房地产估价师 注册号：4619960021

吕爱康 注册房地产估价师 注册号：4620070015

十五、估价作业日期：2018年6月8日至2018年8月6日。

十六、估价报告应用的有效期

本报告书应用有效期为一年，即从2018年8月6日至2019年8月5日。

海南华路土地房地产评估咨询有限公司

二〇一八年八月六日

六、估价鉴定技术报告

一、个别因素分析

鉴定对象位于海南省琼海市嘉积镇银海路博海茗苑小区 1 幢 1208 房，所在楼层为 12 层，总层数为 12 层，为框剪结构，设计用途为住宅，约建成于 2010 年，鉴定对象建筑面积为 48.16 m²。外墙为涂料粉刷，配有一部电梯直达；楼梯地面为水泥砂浆，墙面为涂料粉刷，扶手为生铁扶手；鉴定对象大门为木夹板门，由于（开发商）被执行人未交接房屋给买受人（申请执行人）且不配合，未能进入鉴定对象内部进行勘查、拍照，经向申请执行人了解鉴定对象室内布局为大开间，装修状况为毛坯。因此，本次评估鉴定对象整体装修状况设定为毛坯。

鉴定对象位于海南省琼海市嘉积镇银海路博海茗苑小区 1 幢，距琼海临时汽车站约 1.2 公里，距琼海站（高铁）约 5.2 公里，距琼海高速互通约 1.7 公里。周围有阳江花苑、海锦华庭、天和丽景、中视·万泉湾、碧海苑、万泉银苑、万和丽园等住宅小区；其附近还有中国建设银行(银海路支行)、海南银行(琼海支行)、天使城堡幼儿园、爱海社区卫生服务站等银行、幼儿园、社区卫生服务站；区域道路有银海路、金海路等，鉴定对象所处的银海路上有琼海市委、市政府、市公安局、市工商业局、市法院、市检察院等党政机关，沿街有众多星级宾馆、酒店、商店、餐饮、娱乐、医院、银行、学校等，生活服务设施及公共配套设施比较完善，有多路公交车经过，交通比较便利；周围环境较好，其区域基础设施开放程度已达到“六通”（通路、通电、通讯、通给水、通排水、供气）。

二、区域因素分析

琼海市地处海南岛东部，万泉河中下游，是红色娘子军的故乡，是举世瞩目的“博鳌亚洲论坛”所在地，是年轻而富有魅力的海南区域性中心城市。距海南省省会海口市 78 公里，距南端的国际旅游城市三亚市 163 公里。南距

万宁市 60 公里，西连定安、屯昌县，东濒文昌清澜港。琼海市总面积 1710 平方公里，常住人口 50 万人，琼海籍海外华侨、华人和港澳台同胞约有 55 万人，分布在世界五大洲 28 个国家与地区，现辖嘉积、中原、博鳌、潭门、长坡、万泉、塔洋、大路、阳江、龙江、会山、石壁十二镇和彬村山华侨经济特区，辖区内还有 3 个国营农场和 1 个国营林场。嘉积城区为市府所在地。博鳌新城特别规划区面积 41.8 平方公里。琼海市属于热带季风及海洋湿润气候区，年平均气温为 24° C，年平均降雨量 2072 毫米，年平均日照 2155 小时，年平均辐射量为每平方 118.99 千卡，终年无霜雪。

近年来，琼海市紧紧围绕“打造田园城市、构建幸福琼海”的发展思路，加快推进特色城镇化建设步伐。把推进城镇化作为解决农业、农村、农民问题的重要途径，作为推动区域协调发展的有力支撑，作为扩大内需和促进产业升级的重要抓手。坚持“不砍树、不拆房、不占田，就地城镇化”的原则，根据各个镇的人文特点、产业特色和自然禀赋进行个性化的规划设计，逐步把 12 个镇打造成“一镇一特色、一镇一风情、一镇一产业”。加快旅游业和农业的整合发展，不断把更多的游客吸引到老百姓家中，成为农村转型发展和农民增收的有效载体，努力实现“城在园中、村在景中、人在画中”，让市民感受乡村田园气息，让农民享受城市生活品质。

琼海市社会安定、民风高尚、环境良好，是全国社会治安综合治理先进市和全国卫生城市。琼海到处春潮涌、人气旺、商机多、气象新，是国内外投资商的乐园和天堂。

近年来，博鳌镇、万泉镇被国家住房和城乡建设部评为全国“美丽宜居示范小镇”，潭门镇、博鳌镇和中原镇被国家住房和城乡建设部、国家旅游局评为“全国特色旅游景观名镇”，龙寿洋被国家农业部评为“中国美丽田园”，北仍村和鱼良村被国家农业部评为“2015 年中国最美休闲乡村”；琼海市被国家农业部、国家旅游局评为“全国休闲农业与乡村旅游示范县”，被国家旅游局评为“2014 ‘美丽中国’ 十佳旅游县”，被国家爱卫委评为“国家卫生城市”，被中央文明办确定为县级“全国文明城市”创建市县，被中央文明办评

为“全国未成年人思想道德建设先进城市”，被国家卫计委决定为全国健康城市创建市，2015年，琼海市被国家命名为“国家卫生城市”，成为全省第二个获此荣誉城市。

琼海市未来五年产业发展基本格局为“一核、二带、三园、全域”。打造“一核”，即以博鳌乐城国际医疗旅游先行区为产业发展核心，充分用好、用足、用实国务院特批的九条优惠政策，使先行区尽快成为全市经济增长核心；培育“两带”，即以万泉河流域为主轴打造万泉河绿色生态经济带和以沿海区域为主轴打造海上丝路文化产业经济带；建设“三园”，即以博鳌通用航空产业园、大路产业园、潭门海洋经济产业园为平台，重点发展通航产业、农产品深加工产业、海洋经济产业；推动“全域”，即把特色小镇、农业公园、美丽乡村、景区景点“点线面”串联，全面建设全域旅游示范区。加快琼海发展，打造“产业强、百姓富、城乡美、社会和”的海南东部中心城市，确保如期全面建成小康社会。

三、市场背景分析

2017年琼海市供给侧结构性改革取得显著成效，经济呈现稳中求进的态势，经济质量不断提升。概括而言：“多数指标达成年初目标、经济比重继续向三产倾向、实体经济效益改善明显、居民收入持续增加，民生投入不断扩大”。

初步核算，2017年琼海市地区生产总值242.51亿元，按可比价格计算，比上年增长7.5%。其中，第一产业增加值81.44亿元，增长4.7%；第二产业增加值32.61亿元，增长5.3%；第三产业增加值128.46亿元，增长10.2%。三次产业增加值占地区生产总值的比重分别为33.58:13.45:52.97。

2017年琼海市固定资产投资（不含农户）完成173.7亿元，比上年增长10.7%。其中，房地产开发完成投资45.48亿元，下降37.2%。按产业分，第一产业投资4.45亿元，增长60.6%；第二产业投资8.33亿元，增长168.8%；第三产业投资160.92亿元，增长6.5%。纳入统计固定资产投资项目160个，比上年减少4个，下降2.4%；其中，新开工项目58个，新增65.7%。

2017年琼海市房地产业完成增加值25.6亿元，比上年增长13.8%。全年房地产项目房屋施工面积241.33万平方米，下降5.5%；竣工面积49.17万平方米，下降8.5%；销售面积138.77万平方米，增长46.7%；销售额128.47亿元，增长85.7%。商品房去化期降至9.8个月，较上年下降69.7%。

2018年一季度，琼海市商品房销售面积累计23.87万平方米，同比减少31.1%。一季度房地产业实现增加值9.11亿元，同比下降9.1%，拖累经济下行1.4个百分点。

四、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，能使鉴定对象的价值达到最大的使用方法。

鉴定对象作为现状使用即达到最高最佳使用。

五、鉴定方法选用

鉴定人员深入细致地分析了鉴定对象的特点和实际状况，并研究了委托方提供及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，鉴定对象物业用途为住宅，近期鉴定对象周边住宅的出售案例较多，适宜选用市场比较法。

六、估价测算过程

(一)市场比较法

市场比较法：将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

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 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

设以100为基准，可简写成为：

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

1. 选择可比实例进行比较，如表 1:

交易实例情况表 表 1

实例 项目	实例 A	实例 B	实例 C
名称	清庭小区	阳江花苑	阳光海逸
座落	琼海市嘉积镇银海路 北侧,	琼海市嘉积镇银海路北 侧,	琼海市嘉积镇银海路南 侧,
案例照片			
建筑面积 (m ²)	80	76	76.64
用途	住宅	住宅	住宅
交易时间	2018.6	2018.6	2018.6
所在楼层	第 1 层	第 3 层	第 5 层
装修标准	普通装修	普通装修	普通装修
交易价格 (元/m ²)	10625	10263	11743

2、进行交易情况修正

实例 A、B、C 均为正常交易，无需进行交易情况修正。

3、进行交易日期修正

根据琼海市房地产市场状况及房地产交易情况，短期房地产的价格基本上没有多大变动，故无需进行交易日期修正。

4、进行区域因素修正

将所选实例的各项影响房地产价格的区域因素分别与估价对象进行比较，以估价对象基数为 100，实例各项因素分别与其比较打分，以总分值作

为区域因素修正系数，详见表 2:

区域因素修正表 表 2

项目 \ 实例	权数	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
繁华程度	0.2	100	100	100	115
交通便捷程度	0.2	100	100	100	100
区域环境	0.2	100	100	100	100
距商业中心距离	0.2	100	100	100	100
公共配套设施完备程度	0.2	100	100	100	100
合计	1	100	100	100	103

5、进行个别因素修正

以估价对象基数为 100，将所选比较实例房地产的各项个别因素与其逐项比较并进行打分，以总分值作为个别因素修正系数，详见表 3:

个别因素修正表 表 3

项目 \ 实例	权数	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
新旧程度	0.1	100	120	100	120
临街状态	0.1	100	100	100	100
平面布置	0.1	100	80	80	80
建筑结构	0.1	100	100	100	100
装修状况	0.2	100	130	130	130
楼层修正	0.2	100	75	80	85
设备设施状况	0.1	100	110	100	100
朝向	0.1	100	100	110	110
合计	1	100	102	101	104

6、把以上求得的修正系数列成表 4 进行综合修正计算，求其修正后的单价。

综合修正计算表 表 4

项目 \ 实例	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/m ²)	10625	10263	11743
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/103
个别因素修正	100/102	100/101	100/104
修正后单价 (元/m ²)	10417	10161	10962

7、求估价对象的比准价格

将修正后单价取其算术平均值作为估价对象的单位价格，即

$$\begin{aligned} \text{估价对象房地产单位价格} &= (10417+10263+10962) \div 3 \\ &= 10513 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{鉴定对象房地产总价值} &= 10513 \text{ 元/m}^2 \times 48.16\text{m}^2 \\ &= 506306 \text{ (元)} \\ &\approx 50.63 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

七、鉴定结果的确定

鉴定人员根据鉴定目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，并进行认真的分析和严密的测算，确定鉴定对象在价值时点 2018 年 6 月 8 日的房地产价值为 50.63 万元，大写人民币伍拾万零陆仟叁佰元整，单价 10513 元/m²，大写人民币壹万零伍佰壹拾叁元每平方米。

六、附件

附件一：《海南省琼海市人民法院司法鉴定委托书》（2017）琼海法委字第 39 号。

附件二：《海南省琼海市人民法执行裁定书》（2017）琼 9002 执恢 83 号。

附件三：《商品房买卖合同》编号：GF—2000—0171。

附件四：《国有土地使用证》海国用（2011）第 0159 号

附件五：委托鉴定方提供的其它相关资料。

附件六：鉴定方有关证明材料。

海南华路土地房地产评估咨询有限公司

二〇一八年八月六日

鉴定对象照片



鉴定对象位置示意图



可比实例外观照片及位置示意图

实例 A



实例 B



实例 C

