

防伪码: 20191213471400



房地产估价鉴定报告

鉴定项目: 海南省五指山市海榆中线南侧(惠安小区对面)
避暑山庄(二期工程)G3栋4层401室(建筑面
积为 79.13 m²)的房地产价值评估鉴定

委托鉴定方: 海南省五指山市人民法院

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: 2019年11月28日至2019年12月13日

报告编号: 华路估字[2019]第121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-----	23

一、致委托方函

海南省五指山市人民法院:

受贵法院委托,本公司对位于海南省五指山市海榆中线南侧(惠安小区对面)避暑山庄(二期工程)G3栋4层401室(建筑面积为79.13 m²)在价值时点2019年11月28日的房地产价值进行了评估鉴定。

受理委托后,由办案人员主持,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:海南省五指山市海榆中线南侧(惠安小区对面)避暑山庄(二期工程)G3栋4层401室(建筑面积为79.13 m²)的房地产价值。

鉴定目的:为委托方办理申请执行人寇文兰与被申请执行人李彦林民间借贷合同纠纷一案涉案标的提供价格参考。

价值时点:2019年11月28日

价格定义:在价值时点2019年11月28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价格标准估价形成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2019年11月28日的房地产总价值为51.29万元,大写人民币伍拾壹万贰仟玖佰元整,单价为6482元/m²,大写人民币陆仟肆佰捌拾贰元每平方米。

此 致

法定代表人：

海南华路土地房地产评估咨询有限公司

二〇一九年十二月十三日

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

二〇一九年十二月十三日

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 2019 年 11 月 28 日对本估价鉴定报告中的鉴定对象进行了实地查勘、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、鉴定人员 2019 年 11 月 28 日对鉴定对象进行了现场勘查、拍照。申请执行人未委派人员到现场；被申请人委派物业人员到现场并在现场勘查笔录中对勘查内容签字确认。

8、根据委托方提供的《五指山市人民法院司法鉴定委托书》（2019）琼 9001 估字 15 号及《五指山市商品房买卖合同备案表》（合同备案号：A00009663），鉴定对象位于海南省五指山市海榆中线南侧（惠安小区对面）避暑山庄（二期工程）G3 栋 4 层 401 室，建筑面积为 80.46 m²，套内面积为 67.13 m²，公摊面积为 12 m²，买受人为李彦林。鉴定对象的房屋建筑面积是根据委托方提供的《五指山市人民法院司法鉴定委托书》（2019）琼 9001 估字 15 号及《五指山市商品房买卖合同备案表》（合同备案号：A00009663）等资料确定，最终建筑面积以房屋主管部门登记、颁发的《房屋所有权证》为准。

五、估价鉴定结果报告

一、委托鉴定方

- 1、名称：海南省五指山市人民法院
- 2、地址：海南省五指山市翡翠大道正义路

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、法定代表人：吕爱康
- 4、证书编号：【2017】琼建审房估证字第 2013 号
- 5、电话：（0898）65390060 65334057

三、鉴定项目

海南省五指山市海榆中线南侧（惠安小区对面）避暑山庄（二期工程）G3 栋 4 层 401 室（建筑面积为 79.13 m²）的房地产价值评估鉴定

四、案情摘要

1、案由：办理申请执行人寇文兰与被申请执行人李彦林民间借贷合同纠纷一案涉诉。

2、当事人：

申请执行人：寇文兰；

被申请执行人：李彦林；

3、主要案情：申请执行人寇文兰与被申请执行人李彦林民间借贷合同纠纷一案涉诉。涉案标的海南省五指山市海榆中线南侧（惠安小区对面）避暑山庄（二期工程）G3 栋 4 层 401 室（建筑面积为 79.13 m²）需进行房地产价值评估。

五、鉴定过程

2019 年 11 月 8 日，申请执行人寇文兰与被申请执行人李彦林民间借贷

合同纠纷一案涉及的海南省五指山市海榆中线南侧（惠安小区对面）避暑山庄（二期工程）G3栋4层401室（建筑面积为79.13 m²）的房地产价值鉴定，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。

2019年11月28日，办案人员召集鉴定人员前往海南省五指山市海榆中线南侧（惠安小区对面）避暑山庄（二期工程）G3栋4层401室进行标的物现场勘查，办案人员、被申请执行人委派物业人员、鉴定人员均到现场并勘查笔录上签字确认，申请执行人未到现场。

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2019年12月5日出具了华路估字[2019]第121号《房地产估价鉴定报告(勘误稿)》，并随后向委托法院提交鉴定报告。

2019年12月13日出具华路估字[2019]第121号《房地产估价鉴定报告(正式稿)》，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五指山市海榆中线南侧（惠安小区对面）避暑山庄（二期工程）G3栋4层401室，距五指山汽车站约5.0公里，距山海高速入口约6.0公里。其附近还有海南省公安厅交通警察总队琼南车辆管理所、中国邮政储蓄银行(五指山市合口营业所)、五指山市畅好农场医院、五指山市红星学校、五指山市实验学校、家家福生活超市、彩云飞大酒店、福安泰隆酒店等政府单位、银行、医院、学校、超市、酒店，生活服务设施及公共配套设施比较完善，生活便利度较好。区域道路有海榆中线、三月三大道、

河南东路、岳婷路等，交通比较便利。区域内有惠安小区、天山丽田、颐山居、澜湖岸边、万合·祥龙湖公馆等住宅小区，周围环境较好。

2、鉴定对象状况

鉴定对象位于海南省五指山市海榆中线南侧（惠安小区对面）避暑山庄（二期工程）G3栋4层401室，约建成于2011年，所在楼层位于4层，总共6层。为钢筋混凝土结构，用途为成套住宅，建筑面积为79.13 m²，套内面积为67.13 m²，公摊面积为12 m²；外墙面为涂料粉刷，楼梯：地面铺瓷砖，墙面涂料粉刷，顶棚涂料粉刷，铁扶手；楼梯房，一梯两户。

室内布局户型为两房两厅一厨一卫两阳，一间储物间；客厅：地面铺瓷砖，墙面涂料粉刷，顶棚涂料粉刷，大门为防盗门；卧室：地面铺瓷砖，墙面涂料粉刷，顶棚涂料粉刷，卧室门为防盗门，窗为铝合金窗；阳台：为封闭式，地面铺瓷砖，窗为铝合金窗；厨房：地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖到顶，顶棚：铝塑板吊顶，装有橱柜，门为铝合金玻璃门；卫生间：地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖到顶，顶棚：铝塑板吊顶，装有坐式便器，洗脸台，门为铝合金玻璃门，窗为铝合金窗；鉴定对象整体装修状况为普通装修。

3、产权状况

根据委托方提供的《五指山市人民法院司法鉴定委托书》（2019）琼9001估字15号及《五指山市商品房买卖合同备案表》（合同备案号：A00009663），鉴定对象的建筑面积为79.13 m²，房屋买受人为李彦林。

七、鉴定目的：为委托方办理申请执行人寇文兰与被申请执行人李彦林民间借贷合同纠纷一案涉案标的提供价格参考。

八、价值时点：2019年11月28日

九、价格定义

在价值时点2019年11月28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、海南省五指山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，以鉴定对象合法使用、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，对于同一个鉴定对象，随着时间的变化，其价格亦可能发生升降。所以，应根据鉴定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鉴定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：评估价值应为在鉴定对象最高最佳利用状况下

的价值或价格。鉴定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，鉴定对象物业用途为住宅，经过实地勘察和调研，近期鉴定对象周边类似物业出售案例较多，有足够的可比实例，适宜选用市场比较法进行估价。故本次鉴定确定选用市场比较法进行评估。

市场比较法：将鉴定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，以此估算鉴定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 2019 年 11 月 28 日的房地产总价值为 51.29 万元，大写人民币伍拾壹万贰仟玖佰元整，单价为 6482 元/m²，大写人民币陆仟肆佰捌拾贰元每平方米。

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：2019年11月28日至2019年12月13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2019年12月13日至2020年12月12日。

海南华路土地房地产评估咨询有限公司

二〇一九年十二月十三日

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五指山市海榆中线南侧（惠安小区对面）避暑山庄（二期工程）G3栋4层401室，约建成于2011年，所在楼层位于4层，总共6层。为钢筋混凝土结构，用途为成套住宅，建筑面积为79.13 m²，套内面积为67.13 m²，公摊面积为12 m²；外墙面为涂料粉刷，楼梯：地面铺瓷砖，墙面涂料粉刷，顶棚涂料粉刷，铁扶手；楼梯房，一梯两户。

室内布局户型为两房两厅一厨一卫两阳，一间储物间；客厅：地面铺瓷砖，墙面涂料粉刷，顶棚涂料粉刷，大门为防盗门；卧室：地面铺瓷砖，墙面涂料粉刷，顶棚涂料粉刷，卧室门为防盗门，窗为铝合金窗；阳台：为封闭式，地面铺瓷砖，窗为铝合金窗；厨房：地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖到顶，顶棚：铝塑板吊顶，装有橱柜，门为铝合金玻璃门；卫生间：地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖到顶，顶棚：铝塑板吊顶，装有坐式便器，洗脸台，门为铝合金玻璃门，窗为铝合金窗；鉴定对象整体装修状况为普通装修。

鉴定对象距五指山汽车站约5.0公里，距山海高速入口约6.0公里。其附近还有海南省公安厅交通警察总队琼南车辆管理所、中国邮政储蓄银行(五指山市合口营业所)、五指山市畅好农场医院、五指山市红星学校、五指山市实验学校、家家福生活超市、彩云飞大酒店、福安泰隆酒店等政府单位、银行、医院、学校、超市、酒店，生活服务设施及公共配套设施比较完善，生活便利度较好。区域道路有海榆中线、三月三大道、河南东路、岳婷路等，交通比较便利。区域内有惠安小区、天山丽田、颐山居、澜湖岸边、万合·祥龙湖公馆等住宅小区，周围环境较好。

二、区域因素分析

五指山市位于海南省中部偏南，东经109°19'—109°44'，北纬18°38'—19°02'。东邻乐东县，南抵保亭县，北至白沙县，东西宽43.1公里，

南北长 45.0 公里。是海南省中部少数民族的聚居地。“不到五指山,不算到海南”。五指山市位于海南岛中南部,周围群山环抱,森林茂密,是有名的“翡翠山城”。

五指山市为海南岛中部地区的中心城市和交通枢纽,市区海拔 328.5 米,是海南岛海拔最高的山城。昌化江上游支流南圣河从东向西蜿蜒,流贯全城。此地气候温和,属热带山区气候,冬暖夏凉。年平均气温 22.4 度,1 月份平均气温 17 度,7 月份平均气温 26 度,极端最高气温 35.9 度。年平均降雨量为 1690 毫米,极端最大年降雨量为 2810.4 毫米,极端最少年降雨量为 1055.5 毫米,年平均相对湿度为 84%。山青水秀,四季如春,有“天然别墅”和“翡翠城”之称。

五指山市总面积 1128.98 平方公里,下辖冲山、毛阳、南圣、番阳、畅好、毛道、水满 7 个乡镇,1 个农场(畅好农场),59 个村委会,329 个村民小组,辖区内有琼州大学、海南省电视大学五指山分校、民族师范学院、工业学校、农业学校、卫生学校等八所大中专院校,民族研究所等 3 家省级科研机构,省民族歌舞团等文艺团体。

冲山镇是五指山市人民政府所在地,是全市政治、经济文化的中心。东至南圣镇,西接毛道乡,北接毛阳镇,南接保亭县响水镇。

《五指山市城市总体规划》提出了“生态旅游立市”的口号,并制定了与此相对接的一系列发展政策,包括全市森林覆盖率 2010 年达到 80%,2020 年达到 85%。在规划期限(2005 年-2020 年)内,市区城市(通什镇)性质为:具有热带山地雨林景观和浓郁民族风情的生态花园城市和旅游度假城市,海南中部地区文化教育中心。总规明确把生态旅游立市作为五指山经济发展的主导产业,带动第一、二、三产业发展。近期要以观光引导、度假为主,开拓市场,打出生态品牌。建成国家级生态园林城市总规提出,五指山市区要建成国家级生态园林城市。规划期内,五指山市将建设五指山国家级生态旅游示范区接待站,接待站设在水满乡的水满村;以市场化方式推进“五指山漂流”项目运作;将开辟五指山蝴蝶生态牧场、兰花园、阿陀岭森林公园

等旅游项目及其旅游设施建设。规划中，五指山市区将建设五指山度假旅游、会议旅游、民族文化旅游和生态旅游的服务基地；修缮中华民族文化村和改造省民族博物馆；在城区开设民族特色餐厅、民族歌舞表演中心、民族工艺品制造作坊、射箭场等设施；沿南圣河上游两岸布置休闲疗养院及高级别墅、小游园，形成高级休闲疗养区。在城区周边建设森林公园度假村、民族风情村舍、植物园、塔林寺庙等。带动周边发展相关产业总规还提出，要充分发挥环五指山区域（五指山、保亭、琼中、乐东、白沙）城镇的整体组合效应和联动效应，以信息化推动产业发展，建立南药现代化产业基地、绿色食品产业基地、热带特色农业观光及生产供应基地、生态环保产业链和旅游观光产业链。加强市场分工与组合，防止重复建设，扩大规模效益。

五指山市先后荣获“全国民族团结进步模范单位”、“全国双拥模城”“全国文化先进市”、“国家造林绿化百佳市”、“全国园林绿化优秀城市”、“全国林业生态建设先进市”等 28 个国家级荣誉称号。

三、市场背景分析

(1)城市社会经济发展状况

2018 年，在五指山市委、市政府的坚强领导下，五指山市认真贯彻落实习近平总书记 4·13 重要讲话和中央 12 号文件精神，坚持稳中求进工作总基调，积极主动适应经济发展新常态，坚定不移推进经济调结构，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险等工作，五指山市经济运行总体平稳，各项社会事业取得新的成绩。

初步核算，五指山市地区生产总值 28.99 亿元，按可比价格计算，比上年增长 3.8%。其中，第一产业增加值 6.36 亿元，增长 5.7%；第二产业增加值 6.49 亿元，增长 1.5%；第三产业增加值 16.14 亿元，增长 3.9%。三次产业增加值占地区生产总值比重分别为 21.9: 22.4: 55.7。

2019 年上半年，在错综复杂的经济形势下，五指山市认真贯彻习近平总书记“4·13”重要讲话、中央 12 号文件精神，紧紧抓住自由贸易区（港）建设的重大历史机遇，贯彻落实省委、省政府的决策部署，坚持稳中求进工

作总基调，坚持新发展理念，以制度创新为核心，深化改革，在不触动生态红线前提下，大力发展热带高效农业、旅游业，全市经济保持健康发展。

2019年上半年五指山地区生产总值148922万元，按可比价格计算，同比增长4.6%。增速较上季度提高2.4个百分点，增速较全年预期目标5%低0.4个百分点。其中，第一产业增加值27034万元，增长5.3%；第二产业增加值29913万元，同比增长3.3%；第三产业增加值91975万元，同比增长4.8%。扣除房地产因素影响，上半年地区生产总值同比增长5.0%。

(2) 房地产制度概况

影响房地产价格的主要制度有土地使用制度、住房制度、地价政策、房价政策等。

2017年4月14日，海南发布《关于限制购买多套商品住宅的通知》；5月10日，海口市发布房地产调控实施细则，将产权式酒店和二手住房纳入限购范围。至此，海南楼市已进入全面调控期。

2017年4月17日海南省进一步明确住房公积金贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工，不向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。

2017年5月22日，《海南省商品住宅全装修管理办法（试行）》正式印发出台，按照这个管理办法，在2017年7月1日（含）后取得施工许可证的商品住宅工程须全部实行全装修。海南将成为首个全面施行商品住宅全装修的省份。

2017年9月23日海南永久停止中部生态核心区项目实施严格的围填海总量控制制度和规范审批程序，除国家和省重大基础设施建设、重大民生项目和重点海域生态修复治理项目外，严禁围填海。

2017年10月27日海南省国土资源厅下发《关于暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续的通知》，暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续。

2018年3月31日完善房地产限购政策，非本省户籍居民家庭在海南范

围内只能购买1套住房，非本省户籍居民家庭商贷首付不低于70%，五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市县建设的商品住宅只能面向本市(县)居民家庭销售。

2018年4月13日，习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上郑重宣布，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。

综合考虑房地产政策，自2017年至今限购限贷的房地产市场调控政策，主要为调整房地产市场促进土地合理高效利用，规范房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展。海南省自建设国际旅游岛战略目标以来，省内房地产市场发展较快，政府相继出台房地产市场调控政策，在一定程度上稳定了海南省房地产市场发展，房价逐渐趋于合理平稳的发展阶段。

(3)房地产市场状况

①海南省的房地产市场状况

2018年海南省固定资产投资（不含农户）比上年下降12.5%。其中，房地产开发投资下降16.5%。按产业分，第一产业下降22.0%；第二产业投资增长15.8%；第三产业投资下降14.4%。按地区分，海澄文一体化综合经济圈投资下降11.6%，大三亚旅游经济圈下降15.5%，东部地区下降10.8%，中部地区下降6.4%，西部地区下降19.8%。在建投资项目3866个，比上年增加296个，增长8.3%；其中，本年新开工项目1192个，下降0.7%。

2018年海南省房地产业完成增加值389.66亿元，比上年下降12.0%。2018年房地产项目房屋施工面积9574.56万平方米，增长0.1%；房地产竣工面积1186.81万平方米，下降6.3%；销售面积1432.25万平方米，下降37.5%；销售额2083.29亿元，下降23.2%。

2019年上半年，海南省固定资产投资（不含农户）同比下降23.0%，降幅比一季度收窄9.5个百分点。其中，房地产开发投资下降31.4%。分产业

看，第一产业投资下降 56.7%，第二产业投资下降 11.3%，第三产业投资下降 23.8%。

2019 年上半年，海南省房屋销售面积 394.43 万平方米，同比下降 57.1%；房屋销售额 620.39 亿元，同比下降 54.9%。

②五指山市的房地产市场状况

2018年五指山市固定资产投资(不含农户)比上年增长0.9%。其中，房地产开发投资下降24.1%；其他固定资产投资增长22.2%。根据项目单位注册类型划分，政府投资增长25.83%；社会投资下降17.0%。按构成分，建安投资264463万元，同比增长9.6%；设备购置投资2951万元，同比下降43.4%；其他投资22183万元，同比下降45.2%。全年在建项目(房地产及计划投资500万元以上投资项目)101个，比上年增加10个。其中，新开工项目32个，比上年减少3个；竣工项目15个，比上年减少6个。

2018年五指山市房地产业增加值14998万元，比上年下降37.3%。2018年房地产项目房屋新开工面积14.5万平方米，房地产项目房屋竣工面积5万平方米。商品房销售面积5.4万平方米，比上年下降80.8%；商品房销售额49268万元，比上年下降75.2%。

2019年1-8月份，五指山市固定资产完成投资(不含农户)同比下降19.1%。降幅较1-7月扩大8.3个百分点。其中，房地产开发投资同比下降13.2%；其他固定资产投资同比下降21.4%。按投资领域分，社会投资同比增长14.2%；政府投资同比下降42.3%。

2019年1-8月份，五指山市商品房销售面积25697平方米，同比下降47.0%；商品房销售额18872万元，同比下降57.7%。

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

通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产估价规范，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件进行适用性分析，选择适当的估价方法。

1、不宜采用的估价方法

收益法 —— 估价对象所在区域有同类房屋的出租案例，可采用收益法进行估价，但由于区域房屋租金水平相对较低，采用收益法的测算结果相对于市场交易价格偏低，不能客观体现估价对象的合理价值，因此，不宜采用收益法进行估价；

成本法 —— 成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。估价对象为独套住宅用房，区域内同类物业交易比较活跃，但成本法的估价对市场的变化缺乏一定敏感性，因此，不宜采用成本法进行估价；

假设开发法 —— 假设开发法一般适用于测算具有开发或再开发潜力的房地产的价值或价格，估价对象为正常使用的新建住宅用房，且处于最佳使用状态，没有再开发的必要。因此，不宜采用假设开发法进行估价。

2、适宜采用的估价方法

比较法 —— 估价对象所在区域同类物业交易较多，有足够的可比实例，可以直接采用比较法进行评估。

六、估价测算过程

(一)市场比较法

市场比较法：将鉴定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，以此估算鉴定对象的客观合理价格或价值的方法。

鉴定对象价格 = 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：

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

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	山水龙湾	避暑山庄二期	怡政苑
座落	五指山市沿河南路	五指山市海榆中线南侧 (惠安小区对面)	五指山市怡景路
建筑面积 (m ²)	61 m ²	71.95 m ²	128 m ²
用途	住宅	住宅	住宅
交易时间	2019.12	2019.11	2019.12
建成年份	2008 年	2011 年	2012 年
所在楼层	第 4 层 (电梯房)	第 9 层 (电梯房)	第 6 层 (电梯房)
装修标准	普通装修	普通装修	毛坯
交易价格 (元/m ²)	6885	7638	6641

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

根据五指山市房地产市场状况及房地产交易情况，近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鉴定对象进行比较，以鉴定对象基数为 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	鉴定对象	实例 A	实例 B	实例 C
繁华程度	0.2	100	105	100	105
交通便捷程度	0.2	100	100	100	100
区域环境	0.2	100	105	100	105
距商业中心距离	0.2	100	105	100	105
公共配套设施完备程度	0.2	100	100	100	100
合计	1	100	103	100	103

5、进行个别因素修正

以鉴定对象基数为 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	鉴定对象	实例 A	实例 B	实例 C
新旧程度	0.1	100	90	100	105
临街状态	0.1	100	105	100	100
平面布置	0.1	100	100	100	110
装修状况	0.2	100	100	100	70
楼层修正	0.2	100	110	130	115
设备设施状况	0.2	100	125	125	125
朝向	0.1	100	100	100	90
合计	1	100	106.5	111	102.5

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)	6885	7638	6641
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	100/103	100/100	100/103
个别因素修正	100/106.5	100/111	100/102.5
修正后单价 (元/m ²)	6276	6881	6290

7、求鉴定对象的比准价格

将修正后单价取其算术平均值作为鉴定对象的单位价格，即

$$\begin{aligned} \text{房地产单位价格} &= (6276+6881+6290) \div 3 \\ &= 6482 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{房地产总价值} &= 6482 \text{ 元/m}^2 \times 79.13 \text{ m}^2 \\ &= 512921 \text{ (元)} \\ &\approx 51.29 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

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 2019 年 11 月 28 日的房地产总价值为 51.29 万元，大写人民币伍拾壹万贰仟玖佰元整，单价为 6482 元/m²，大写人民币陆仟肆佰捌拾贰元每平方米。

七、附件

附件一：《海南省五指山市人民法院司法鉴定委托书》（2019）琼 9001
估字 15 号。

附件二：《海南省五指山市人民法院民事裁定书》（2019）琼 9001
财保 8 号复印件。

附件三：《五指山市商品房买卖合同备案表》（合同备案号：
A00009663）复印件。

附件四：鉴定方有关证明材料。

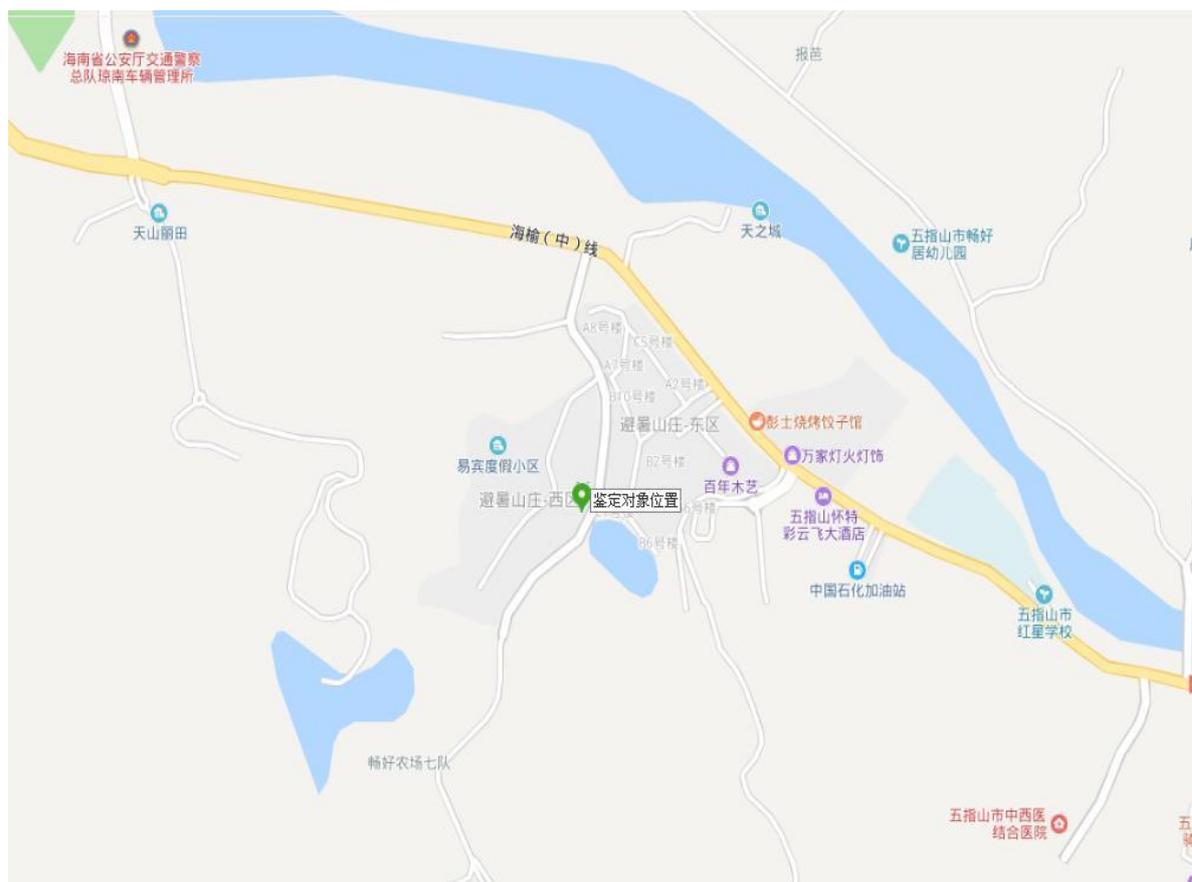
海南华路土地房地产评估咨询有限公司

二〇一九年十二月十三日

鉴定对象照片

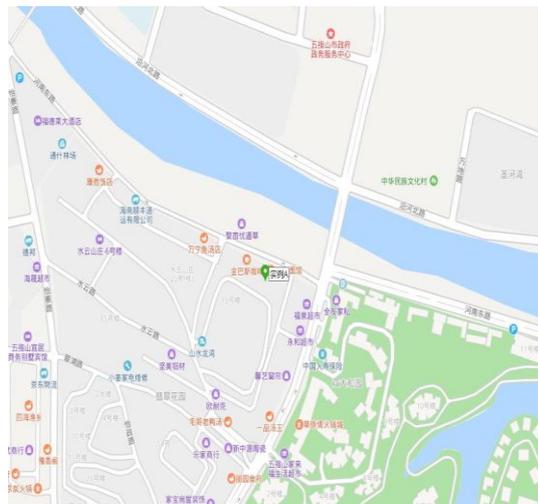


鉴定对象位置示意图

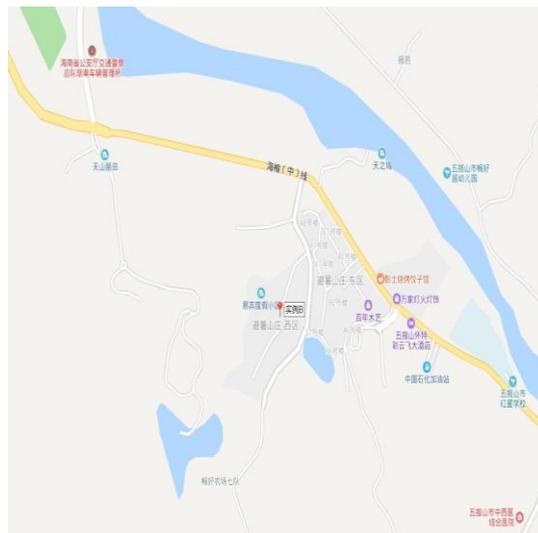


可比实例外观照片及位置示意图

实例 A（山水龙湾）



实例 B（避暑山庄二期）



实例 C（怡政苑）

