



(2019)琼0106执238号

# 房地产估价司法鉴定报告

鉴定项目编号：海南汇德[2019]房（估）字第0803R06号

鉴定项目名称：文昌市银河金座商住小区(B1、B2#楼)8层8-2-06房、8-2-08房、9层9-2-06房房地产市场价值进行评估

鉴定委托人：海口市龙华区人民法院

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

鉴定报告出具日期：2020年3月25日

# 海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

海南汇德[2019]房（估）字第 0803R06 号

## 致鉴定委托人函

海口市龙华区人民法院：

根据贵院（2019）琼 0106 执 238 号《司法鉴定委托书》，委托我公司就贵院立案执行的申请执行人黄良全与被执行人韩泽丰借款合同纠纷一案，对被执行人韩泽丰名下位于文昌市银河金座商住小区（B1、B2#楼）8 层 8-2-06 房、8-2-08 房、9 层 9-2-06 房的房地产市场价值进行鉴定。

受理委托后，我公司鉴定人员在贵方监督员的组织主持下对鉴定对象进行了现场查勘，鉴定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，对鉴定对象房地产市场价值进行了鉴定。在委托限期内完成了鉴定工作，鉴定基本内容及结果如下：

**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《（2019）琼 0106 执 238 号》所载明的内容：“本院立案执行的申请执行人黄良全与被执行人韩泽丰借款合同纠纷一案，现因需对被执行人韩泽丰名下位于文昌市银河金座商住小区（B1、B2#楼）8 层 8-2-06 房、8-2-08 房、9 层 9-2-06 房按市场价值进行评估。”根据以上情况，本次鉴定目的确定为为人民法院确定财产处置参考价格提供依据。

**鉴定对象：**文昌市银河金座商住小区（B1、B2#楼）8 层 8-2-06 房、8-2-08 房、9 层 9-2-06 房住宅房地产。

**价值时点：**2019 年 12 月 12 日

**价值时点确定的理由：**以现场查勘日期为依据，本次现场查勘日期为 2019 年 12 月 12 日。

**价值类型：**本报告鉴定价格类型为房地产市场价值。市场价值是鉴定对象经过适当营销后，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。

**鉴定方法：**运用比较法、收益法对房产价值进行评估。

**鉴定意见：**注册房地产估价师经实地查勘，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，确定鉴定对象文昌市银河金座商住小区（B1、B2#楼）8层 8-2-06 房、8-2-08 房、9层 9-2-06 房房地产市场价格在价值时点 2019 年 12 月 12 日的鉴定结果如下表：

**鉴定结果汇总表**

币种：人民币

房号	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	评估总价（万元）
8-2-06	73.51	7282	53.53
8-2-08	69	7282	50.25
9-2-06	73.51	7355	54.07
合计	216.02		157.85
大写	壹佰伍拾柒万捌仟伍佰元整		

注：鉴定结果未扣除 600 元/平方米复工费，是否扣除由政府相关部门确定。

### 特别提示

1. 本报告有效期从报告完成之日起一年，即有效期从 2020 年 3 月 25 日至 2021 年 2 月 24 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，不能直接使用本鉴定结果；超过一年，需重新进行鉴定。
2. 鉴定对象已进行商品房买卖合同备案，但未办理房产证，鉴定对象所在小区由 9 栋高层楼组成，各栋层高为 17 层，小区绿化和室外配套未完工，鉴定对象所在 B1、B2#楼已完工已入住，但未经验收。根据委托方提供资料，土地类型为住宅，房屋类型为住宅，实际用途为住宅。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，不存在因产权瑕疵等原因引起的额外补交费用，本次鉴定评估是按

现状市场价值进行评估，提请有关报告使用人注意该事项。

3. 本鉴定结果暂未按 600 元/平方米扣除，由相关政府部门认定是否属于[2018]5 号《文昌市解决“银河金座”项目调查处理工作组专题会议纪要》中所涉及的非正常手续购买房屋，再确定是否扣除。
4. 委托方未提供鉴定对象购房款缴款凭据，经鉴定人员调查，未能调查到权利人是否缴清房款。本报告使用者在决策前，请调查是否存在欠缴房款。
5. 鉴定结果及有关说明详见后附《鉴定结果报告》，鉴定分析计算过程和有关技术依据详见后附《鉴定技术报告》，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[2019]房（估）字第 0803R06 号《房地产司法鉴定估价报告》正本肆份。

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 3 月 25 日

(本页无正文)

送：本案当事人 4份

房档(1)

共印5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、 鉴定的假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 不相一致假设.....	3
(五) 依据不足假设.....	3
(六) 鉴定报告使用限制.....	3
(七) 本次鉴定需要注意的其他事项.....	4
三、 鉴定结果报告.....	5
(一) 鉴定委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 鉴定对象.....	5
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	12
(十) 鉴定结果.....	13
(十一) 鉴定结果汇总表.....	14

（十二） 注册房地产估价师.....	14
（十三） 实地查勘期.....	14
（十四） 鉴定作业期.....	14
<b>四、 附件.....</b>	<b>15</b>

（一）海口市龙华区人民法院 2019 年 11 月 20 日出具的编号(2019)琼 0106 执 238 号《司法鉴定委托书》；

（二） 鉴定对象和可比实例位置图；

（三） 鉴定对象现状图片

（四） 可比实例外观照片；

（五）文国用（2009）第 W0104233 号《国有土地使用证》；

（六）（2012）文房预字（016）号《文昌市商品房预售许可证》；

（七） 8-2-06 房《文昌市商品房买卖合同备案》

（八） 8-2-08 房《文昌市商品房买卖合同备案》

（九） 9-2-06 房《文昌市商品房买卖合同备案》

（十）《文昌市解决“银河金座”项目调查处理工作组专题会议纪要》；

（十一）估价机构营业执照副本（复印件）；

（十二）估价机构房地产评估资格证书（复印件）；

（十三）估价机构注册房地产估价师资格证书（复印件）；

（十四）汇德机构业务全案档案目录。

## 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. 我们在本鉴定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. 本鉴定报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本鉴定报告所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现实或潜在的利益，与鉴定委托人及鉴定利害关系人没有利害关系，也对鉴定对象、鉴定委托人及鉴定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，撰写本鉴定报告。

5. 接受委托后，注册房地产估价师于 2019 年 12 月 12 日对鉴定对象进行了现场查勘并进行拍照、记录。

6. 没有人对本鉴定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鉴定方责任无关，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。

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		年 月 日
何子升	4620160005		年 月 日



## 二、 鉴定的假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 报告中所采用的法规、规定和各级政府颁布的文件在鉴定报告使用期限内没有改变。

2. 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。

3. 鉴定对象价格评估鉴定以委托评估鉴定内容为基本依据和前提。

4. 鉴定委托人提供了海口市龙华区人民法院 2019 年 11 月 20 日出具的编号（2019）琼 0106 执 238 号《海口市龙华区人民法院司法鉴定委托书》、《国有土地使用权证》文国用（2009）第 W0104233 号（复印件），注册房地产估价师对记载的权属、面积和用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其它信息的合法性、真实性、准确性和完整性，本次鉴定假定鉴定委托人提供的资料都是复印件，估价师无法与原件核对。

5. 注册房地产估价师已对环境污染等影响鉴定对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑鉴定对象存在隐患且无相应的专业机构进行检测的情况下，假定鉴定对象能正常安全使用。

6. 鉴定对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- （2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- （3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在特殊买者的附加出价。

7. 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

1. 根据调查，鉴定对象产权证号为文国用（2009）第 W0104233 号项目的 3 套房产，

截止价值时点，尚未单独办理产权证，亦未记载鉴定对象各套房屋分割土地面积。本鉴定报告设定鉴定对象各套房屋均能按规定分割土地面积，产权明晰，可在公开市场上自由转让，不存在因分割土地面积不确定对价格的影响。

2.经鉴定人员调查，未发现有证据证明鉴定对象是通过非正常手续购买，因此设定为正常手续购买，暂未按 600 元/平方米扣除，由相关政府部门认定是否属于[2018]5 号《文昌市解决“银河金座”项目调查处理工作组专题会议纪要》中所涉及的非正常手续购买房屋再确定是否扣除。

### **（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**

委托方未提供鉴定对象购房款缴款凭据，经鉴定人员调查，未能调查到权利人是否缴清房款。本报告使用者在决策前，请调查是否存在欠缴房款。

### **（六）鉴定报告使用限制**

1. 本鉴定报告仅用于为鉴定委托人办理案件提供价格参考依据，不得用于其他用途，他用无效。

2. 本鉴定报告专为鉴定委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向鉴定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. 本鉴定报告自出具之日起一年内有效，即报告有效期从 2020 年 3 月 25 日至 2021 年 3 月 24 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，不能直接使用本鉴定结果；超过一年，需重新进行鉴定。

4. 本鉴定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. 本鉴定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，鉴定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) 本次鉴定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鉴定结果。

2. 不排除在价值时点至办理执行案件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，提请鉴定委托人及相关利益方在做出决策之前关注此问题。

3. 鉴定对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响。定期或在房地产市场价格变化较快时应对房地产市场价值进行再评估。

4. 本报告评估依据国家及地方有关房地产评估政策法规；现场实勘情况及近期区域内相类似物业交易及出租行情、建筑成本资料等。

5. 报告使用人应合理使用鉴定价值，鉴定结论不应当被认为是对鉴定对象可实现价格的保证。

6. 本鉴定报告鉴定结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。鉴定对象在短期内快速变现时，受处置时间、买方心理等因素的影响快速变现可能会对房地产价值产生不利影响。综合考虑上述各项因素，提请鉴定委托人及相关利害人在做出决策之前务必注意此事项。

本假设与限制条件仅适用于海南汇德（2019）房（估）第 0803R06 号《房地产估价司法鉴定报告》。

### 三、 鉴定结果报告

#### (一) 鉴定委托人

名称：海口市龙华区人民法院

地址：海南省海口市龙华区

#### (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 18 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 3 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《（2019）琼 0106 执 238 号》所载明的内容：“我院立案执行的申请执行人黄良全与被执行人韩泽丰借款合同纠纷一案。因执行需要，需被执行人韩泽丰位于文昌市银河金座商住小区（B1. B2#楼）8 层 8-2-06 房、8-2-08 房、9 层 9-2-06 房进行价格评估”。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. 鉴定对象基本情况

委估对象所在小区银河金座，由9栋高层楼组成，各栋层为17层，其中一栋外立面未完成，一栋正在施工，小区道路已完工，小区绿化和室外配套未完工，鉴定对象所在B1.B2#楼已完工已入住，但未经验收。

鉴定对象基本情况表

鉴定对象名称及范围	文昌市银河金座商住小区（B1.B2#楼）8层8-2-06房、8-2-08房、9层9-2-06房房地产			
座落	文昌市银河金座商住小区（B1.B2#楼）8层8-2-06房、8-2-08房、9层9-2-06房			
四至	东至	半岛阳光小区	南至	空地
	西至	文昌供电局公寓	北至	文东路
面积	房号8-2-06，建筑面积73.51平方米；房号8-2-08，建筑面积69平方米；房号9-2-06，建筑面积73.51平方米。			
用途	现状用途	住宅用途，现空置。		
权属	韩泽丰			
土地开发程度	据实地查勘，鉴定对象土地已达到“六通一平”（即红线外通路、通电、供水、通讯、通气、排水，宗地红线内土地已平整）。			
备注				

## 2. 鉴定对象实物状况描述

### （1）鉴定对象登记状况

鉴定对象所在小区土地登记状况表

国有土地使用证编号	文国用（2009）第W0104233号			
土地使用权人	海南宇昌房地产开发有限公司			
坐落	文昌市文城镇景林路			
地籍号		图号	G043049	
地类（用途）	商住	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2079年6月8日	
使用权面积	29019.57 m <sup>2</sup>	其中	独用面积	0
			分摊面积	0

### （2）鉴定对象实物状况

#### ①土地实物状况

根据注册房地产估价师现场查勘，鉴定对象所在小区土地东至半岛阳光小区；南至空地；西至文昌供电局宿舍，北至文东路。鉴定对象土地已到达“六通一平”（即红线外通路、通电、供水、通讯、通气、排水，宗地红线内土地已平整），地上已建成了小区正常使用，宗地地势平坦，规则度较优。

### ②小区状况

银河金座，由9栋高层楼组成，各栋层为17层，其中一栋外立面未完成，一栋正在施工，小区道路已完工，小区绿化和室外配套未完工，鉴定对象所在B1、B2#楼已完工已入住，但未经验收。据鉴定人员现场勘查及与物业公司了解，鉴定对象银河金座商住小区大厦完工于2012年。

### ③鉴定对象实物状况

据现场查勘，鉴定对象房屋建筑物状况如下：

**建筑物基本状况表**

鉴定对象名称及范围	文昌市银河金座商住小区（B1、B2#楼）8层8-2-06房、8-2-08房、9层9-2-06房共3套房产			
座落	文昌市景林路“银河金座”小区			
四至	东至	半岛阳光小区	南至	空地
	西至	文昌供电局公寓	北至	文东路
面积	建筑面积共216.02平方米（房号8-2-06，建筑面积73.51平方米；房号8-2-08，建筑面积69平方米；房号9-2-06，建筑面积73.51平方米）。			
用途	权属记载用途	住宅		
	现状用途	住宅		
权属	截止价值时点，鉴定对象没有单独办理产权证。			
土地开发程度	据实地查勘，鉴定对象红线外土地已到达“六通一平”（即红线外通路、通电、供水、通讯、排水、供气），宗地红线内土地已平整。			

鉴定对象现状表

序号	鉴定对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	户型	现场查勘现状
1	文昌市景林路银河金座 8-2-06 房	73.51	2 房 2 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	2019 年 12 月 12 日现场查 勘情况如下：  装修：毛坯。 朝向：均朝 北。
2	文昌市景林路银河金座 8-2-08 房	69	2 房 1 厅 1 厨 1 卫一阳台	
3	文昌市景林路银河金座 9-2-06 房	73.51	2 房 2 厅 1 厨 1 卫 2 阳台	
合计		216.02		

### 3. 鉴定对象权益状况描述

#### (1) 土地权益状况描述

##### ①土地所有权状况

鉴定对象土地所有权性质为国家所有。

##### ②土地使用权状况

在规定的鉴定作业时间内，鉴定委托人及当事人未能提供鉴定对象的产权证，根据鉴定委托方提供的《国有土地权证》，鉴定对象在《国有土地权》证号为文国用（2009）第 W0104233 号项下，该不动产权证的土地使用权面积为 29019.57 平方米，房屋建筑面积为房号 8-2-06，建筑面积 73.51 平方米；房号 8-2-08，建筑面积 69 平方米；房号 9-2-06，建筑面积 73.51 平方米，土地用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，使用期限至 2079 年 6 月。该土地使用权人为海南宇昌房地产开发有限公司，尚未办理分户的产权证。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土地使用年期

根据鉴定委托人文国用(2009)第 W0104233 号《中华人民共和国国有土地使用证》所载明内容，土地使用权使用年限终止日期 2079 年 6 月 8 日。截止价值时点，鉴定对象所在小区土地使用权剩余使用年限为 59.49 年。

#### ④土地他项权状况

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。

#### ⑤土地使用管制

鉴定对象土地已建成银河金座，未发现土地使用管制的限制。

⑥其他特殊情况：未调查到存在其他特殊情况。

### (2) 房屋权益状况描述

#### ①房屋所有权状况

鉴定对象未办理产权证，根据鉴定委托人提供《文昌市商品房合同备案表》（复印件），显示房屋买受人均为韩泽丰。

#### ②使用现状

截止价值时点，鉴定对象为毛坯房，未入住。

#### 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。

## (五) 价值时点

2019年12月12日

价值时点确定的理由：以现场查勘日期为依据，本次现场查勘日期为2019年12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。市场价格是鉴定对象经过适当营销后，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

本鉴定报告遵循的原则为：

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鉴定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：要求鉴定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：要求鉴定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：要求鉴定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. 预期收益原则：是指房地产估价应以鉴定对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。
6. 最高最佳使用原则：要求鉴定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。
7. 供求原则：进行房地产估价时，必须充分考虑到房地产的供求情况和可能导致供求关系变化的因素。由于房地产具有很强的区域性，这些供求关系主要是指委估物所在区域的房地产供求市场关系。

## （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 2015 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》（海南省人民代表大会常务委员会关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定）已由 海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议于 2019 年 4 月 3 日通过，现予公布，自公布之日起施行）。

## 3. 估价技术标准、规程和规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

## 4. 鉴定委托人提供的资料

(1) 编号(2019)琼 0106 执 238 号《海口市龙华区人民法院司法鉴定委托书委托书》；

(2) 文国用(2009)第 W0104233 号《国有土地使用证》；

- (3) (2012) 文房预字 (016) 号《文昌市商品房预售许可证》；
- (4) 《文昌市解决“银河金座”项目调查处理工作组专题会议纪要》；
- (5) 《不动产登记信息查询情况说明》。

5. 由注册房地产估价师调查取得的资料

- (1) 注册房地产估价师现场查勘记录、照片；
- (2) 注册房地产估价师市场调查取得资料。

## (九) 估价方法

### 1. 估价方法选择

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，鉴定估价通用的方法有比较法、收益法等。

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，将它们与鉴定对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到鉴定对象价值或价格的方法。

计算公式如下：

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：

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

## (2) 收益法

收益法是预测鉴定对象的未来收益，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鉴定对象价值或价格的方法。

收益法是预测鉴定对象的未来收益，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鉴定对象价值或价格的方法。

根据鉴定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：

$$V=[A/(R-S)]\times\{1-[(1+S)/(1+R)]^N\}$$

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；

$R$  为报酬率；

$N$  表示房地产的收益年限。

## (十) 鉴定结果

注册房地产估价师经实地查勘，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，确定鉴定对象文昌市银河金座商住小区（（B1. B2#楼）8层 8-2-06 房、8-2-08 房、9层 9-2-06 房）房地产市场价值在价值时点 2019 年 12 月 12 日的鉴定结果如下表：

**(十一) 鉴定结果汇总表****鉴定结果汇总表**

币种：人民币

房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
8-2-06	73.51	7282	53.53
8-2-08	69	7282	50.25
9-2-06	73.51	7355	54.07
合计	216.02		157.85
大写	壹佰伍拾柒万捌仟伍佰元整		

注：鉴定结果未扣除 600 元/平方米复工费，是否扣除由政府相关部门确定

**(十二) 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		年 月 日
何子升	4620160005		年 月 日

**(十三) 实地查勘期**

2019 年 12 月 12 日

**(十四) 鉴定作业期**

2019 年 12 月 12 日至 2020 年 3 月 25 日

海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

2020 年 3 月 25 日

## 四、 附件

- (一)海口市龙华区人民法院 2019 年 11 月 20 日出具的编号(2019)琼 0106 执 238 号《司法鉴定委托书》；
- (二) 鉴定对象和可比实例位置图；
- (三) 鉴定对象现状图片
- (四) 可比实例外观照片；
- (五) 文国用(2009)第 W0104233 号《国有土地使用证》；
- (六) (2012)文房预字(016)号《文昌市商品房预售许可证》；
- (七) 8-2-06 房《文昌市商品房买卖合同备案》
- (八) 8-2-08 房《文昌市商品房买卖合同备案》
- (九) 9-2-06 房《文昌市商品房买卖合同备案》
- (十) 《文昌市解决“银河金座”项目调查处理工作组专题会议纪要》；
- (十一) 估价机构营业执照副本(复印件)；
- (十二) 估价机构房地产评估资格证书(复印件)；
- (十三) 估价机构注册房地产估价师资格证书(复印件)；
- (十四) 汇德机构业务全案档案目录。