

北京京评价格评估有限公司海南分公司  
**价格评估报告书**

京海评（涉）字 2020 第 1006-3 号

北京京评价格评估有限公司海南分公司

二〇二〇年六月十二日

## 价格评估报告书目录

价格鉴证师声明.....	2
摘    要.....	4
价格评估报告书.....	6
一、委托方、评估对象及其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估原则.....	7
七、评估依据.....	7
八、评估方法.....	8
九、评估程序实施过程和情况.....	8
十、评估结论.....	9
十一、评估假设和限制条件.....	9
十二、评估报告日.....	10
评估报告书附件.....	12
房产价格评估技术报告.....	13

## 价格鉴证师声明

1、我们在执行本价格评估业务中，遵循相关法律法规和价格评估规范，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中搜集到的资料，价格评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本评估报告中的评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、中国价格协会《价格评估执业规范（试行）》；进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

5、我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地查勘，对评估对象的现场查勘仅限于外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。

6、本报告评估结果在价值定义与评估的假设与限制条件的基础上成立；对评估结果的引用应符合价值定义及评估的假设与限制条件的内涵要求；报告使用人应当合理使用评估值。

7、未来市场变化风险、不可抗力、或有负债和政策法律调整等因素对房地产市场价格均产生一定的影响。本报告未考虑上述因素对评估对象市场价值可能产生的影响。

8、本报告评估结果仅作为委托方在本次评估目的下使用，不得做其他用途。未经本评估机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人

人提供，也不得以任何形式公开发表。

9、本评估报告的解释权属于北京京评价格评估有限公司海南分公司。

## 价格评估报告书

京海评（涉）字 2020 第 1006-3 号

### 摘 要

海南省第一中级人民法院：

北京京评价格评估有限公司海南分公司（以下简称“本公司”）接受贵院（2020）琼 96 委 45 号的委托，按照国家有关法律、政策、规定，遵循独立、客观、公正的原则，依据科学的评估规范、方法及程序，组织评估小组对位于琼海市嘉积镇银海东路（万泉源居）1 幢 1 单元 17 层 1702 房（建筑面积为 210.2 平方米）进行了价格评估，为贵院执行案件提供价值参考依据。经综合计算，严格审查，确认评估对象在价格评估基准日 2020 年 6 月 4 日所体现的市场价值为人民币 221.07 万元。

大写：人民币贰佰贰拾壹万零柒佰元整。

以上内容摘自价格评估报告正文，欲了解本项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读价格评估报告正文。

北京京评价格评估有限公司海南分公司

法定代表人：李德胜

北京京评价格评估有限公司海南分公司

注册价格鉴证师

注册价格鉴证师

二〇二〇年六月十二日

北京京评价格评估有限公司海南分公司

价格评估报告书

京海评（涉）字 2020 第 1006-3 号

海南省第一中级人民法院：

北京京评价格评估有限公司海南分公司（以下简称“本公司”）接受贵院（2020）琼 96 委 45 号的委托，按照国家有关法律、政策、规定，遵循独立、客观、公正的原则，依据科学的评估规范、方法及程序，组织评估小组对位于琼海市嘉积镇银海东路（万泉源居）1 幢 1 单元 17 层 1702 房（建筑面积为 210.2 平方米）进行了价格评估，现将评估结果综述如下：

## 一、 委托方、评估对象及其他评估报告使用者

委托方：海南省第一中级人民法院。

评估对象：琼海市嘉积镇银海东路（万泉源居）1 幢 1 单元 17 层 1702 房。房屋建筑面积为 210.2 平方米，房屋使用用途为住宅。

其他评估报告使用者：本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被任何第三方使用或依赖。

## 二、 评估目的

确定评估对象在价格评估基准日的市场价值，为司法机关执行案件提供价值参考依据。

### 三、 评估对象和评估范围

依据本次评估目的，评估对象是琼海市嘉积镇银海东路（万泉源居）1幢1单元17层1702房（建筑面积为210.2平方米）。

### 四、 价值类型及其定义

根据委托方要求，考虑本次评估目的和委估对象的特点，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指评估对象在价格评估基准日，依据国家有关部门文件规定，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价值。

### 五、 评估基准日

本报告的评估基准日是2020年6月4日。

### 六、 评估原则

- （一） 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- （二） 遵循专业性原则；
- （三） 遵循公开市场原则；
- （四） 遵循替代原则、最高最佳使用原则；
- （五） 遵循谨慎性原则。

### 七、 评估依据

- （一） 国家有关价格评估方面的政策、法规
  - 1. 《中华人民共和国价格法》；
  - 2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；



3. 《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》；
4. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；
5. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
6. 《海南省高级人民法院司法鉴定工作若干问题的暂行规定》；
7. 中国价格协会《价格评估执业规范（试行）》。

（二）委托方提供的有关资料

1. 委托书；
2. 委托方提供的评估对象权属证明资料复印件；
3. 委托方提供的其他资料。

（三）取价依据

1. 现场勘验资料；
2. 市场调查资料；
3. 现行房地产市场价格信息及有关统计资料。

## 八、 评估方法

价格评估基本方法包括市场法、成本法、收益法、专家咨询法及清算价格法。评估时需要根据评估对象、价值类型、资料收集等具体情况，分析上述各种评估基本方法的适用性，选择一种或多种恰当的评估基本方法。

本次价格评估采用市场法。

## 九、 评估程序实施过程和情况

评估人员于2020年6月4日开始对本次评估对象进行了评

估。主要评估过程如下：

(一) 接受委托

本公司接受委托后，与委托方进行了沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象、评估范围与评估基准日。在此基础上，本公司遵照国家有关法规，拟定了相应的评估计划。

(二) 现场勘验

根据委托方提供的评估资料，价格评估人员于2020年6月4日前往评估对象所在地，对评估对象进行了必要的勘验、核实，并听取了有关人员介绍。

(三) 评估估算

评估人员进行了广泛的市场调查、询价，收集与评估对象相同或类似资产的市场基本信息资料，选取可比参照物，将评估对象与参照物进行了比较，分析调查差异后确定评估对象单价。

## 十、 评估结论

经运用市场法评估，评估对象在评估基准日的市场价值为：  
人民币 221.07 万元。

大写：人民币贰佰贰拾壹万零柒佰元整。

## 十一、 评估假设和限制条件

(一) 本评估结论是依据委托方或相关当事人提供资料的真实性、合法性、完整性、有效性为前提，这些资料的真实性、合法性、完整性、有效性由委托方或相关当事人负责，我公司只对评估对象本身的市场价值发表意见。

(二) 评估对象房屋用途、建筑结构、建筑面积等依据委

托方提供的《房屋登记表》所载数据，装修情况依据评估人员现场查看记录。

（三） 本次评估人员仅对评估对象外观进行了查看，并未使用专业检测仪器对其结构进行测量，故无法呈报评估对象的详细状况，亦未对有关设备进行测试。

（四） 委托方未提供产权人于评估基准日涉及评估对象的自来水费、燃气费、物业费、电信费、有线电视费等的交纳情况。本次评估未考虑上述因素对评估结论的影响，提请使用方注意。

（五） 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

（六） 评估报告有效使用期一年，即超过 2021 年 6 月 11 日该评估报告使用无效。

若将来实际情况与上述评估假设发生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

## 十二、 评估报告日

本评估报告提出日期：2020 年 6 月 12 日。

北京京评价格评估有限公司海南分公司

注册价格鉴证师

注册价格鉴证师

二〇二〇年六月十二日

## 评估报告书附件

- 附件一、 房产价格评估技术报告；
- 附件二、 房屋现场勘查照片；
- 附件三、 权属证明文件复印件；
- 附件四、 委托书复印件；
- 附件五、 北京京评价格评估有限公司海南分公司营业执照复印件；
- 附件六、 北京京评价格评估有限公司评估机构资质证书复印件。

## 房产价格评估技术报告

### 一、 评估对象基本情况

#### 1. 评估对象位置及坐落

评估对象所在小区南邻银海路、西侧与琼海市政府毗邻。评估对象所在建筑物位于小区北部；东侧为小区 20 幢楼；南侧为小区 9 幢楼；西侧为小区 2 幢楼；北侧为小区 5 幢及 6 幢楼。评估对象所在建筑物为地上 18 层钢混结构建筑。

评估对象所处位置示意图



## 2. 权益状况分析

根据委托方提供的《房屋所有权证》及其他资料登记状况如下：

房屋所有权证号	海房权证海字第 81487 号	房屋结构	钢混
房屋所有权人	王国强	登记时间	2016 年 1 月 19 日
土地使用期限	2009 年 1 月 2 日起，2079 年 1 月 2 日止		
房屋坐落	万泉源居	楼号或幢号	1 幢
		房号及部位	1-1702 号
房屋总层数	18	所在层数	17
建筑面积（平方米）	210.20	房屋用途	住宅

本次评估中，委托方提供的资料为《房屋所有权证》及其他资料，本报告所有权属信息均来自于上述资料所载内容。

### 3. 实物状况分析

#### (1) 建筑物状况

公共部分：

结构形式	钢混	建筑类型	多层塔式
外立面装饰	涂料		
楼道装修	瓷砖地面、瓷砖墙面、乳胶漆顶面		

户内部分：

所在楼层	17层	使用状况	一般
现状用途	居住	景观绿化	较好
朝向	东南	临街状况	不临街
户型	跃层		
采光、通风情况	较好		
维护保养及成新状况	一般		



房屋装修情况	<p>跃层下： 客厅：瓷砖地面、瓷砖墙面、木装饰吊顶； 阳台：瓷砖地面、瓷砖墙面、木装饰吊顶； 厨房：瓷砖地面、瓷砖墙面、铝扣板吊顶、橱柜（部分损坏）； 卧室1：木地板、壁纸墙面、木装饰吊顶； 卧室2（含衣帽间）：木地板、壁纸墙面、木装饰吊顶； 卧室2卫生间：瓷砖地面、瓷砖墙面、铝扣板吊顶、玻璃隔断淋浴房 室内楼梯及楼梯间： 16踏木质楼梯、瓷砖墙面、木装饰吊顶；</p> <p>跃层上： 餐厅：瓷砖地面、瓷砖墙面、木装饰吊顶（已损坏） 厨房：瓷砖地面、瓷砖墙面、铝扣板吊顶、橱柜（部分损坏）； 卧室1：木地板、壁纸墙面、木装饰吊顶； 卧室2：木地板、壁纸墙面、木装饰吊顶； 卧室3（含衣帽间）：木地板、壁纸墙面、石膏板吊顶； 卧室3卫生间：瓷砖地面、瓷砖墙面、铝扣板吊顶（部分损坏）、玻璃隔断淋浴房（部分损坏）； 阳台：瓷砖地面、乳胶漆顶面、推拉门； 卫生间：瓷砖地面、瓷砖墙面、铝扣板吊顶、玻璃隔断淋浴房（部分损坏）； 过道：瓷砖地面、瓷砖墙面、木装饰吊顶； 注：屋内装修已部分损坏，各屋房门均已拆除。</p>
--------	--

经评估人员实地查看，于价格评估基准日，评估对象楼内公共部分墙面为瓷砖、顶棚为乳胶漆，门窗开启正常，各项设施设备外观良好、使用正常。根据《房屋完损等级鉴定标准》，并通过观察法综合确定评估对象成新率。

## (2) 小区状况

居住小区楼宇构成	多层塔式住宅
交通组织方式	人车混行
景观及绿化	较好
小区封闭性	封闭较好
物业公司有无	有
车位状况	规划停车位
其它	无

## 4. 区位状况分析

交通便捷度	周边公交线路较少。
自然人文环境质量	自然人文环境一般。
基础设施配套情况	较好。
公建配套情况	生活配套及公共配套齐备。
未来发展潜力	该区域已经为成熟居住区域。

## 二、 最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是要说明，房地产评估要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是评估对象的一种最可能的使

用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给评估对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用分析真正体现了评估的客观性。衡量、判断评估对象房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面：

1. 法律上允许（规划及相关政策法规许可）：即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途评估。

2. 在技术上可行：即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行评估。

3. 在经济上可行：即评估价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的评估结果。

4. 土地与建筑物的均衡性：即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，评估时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

5. 房地产与周围环境的协调性：即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，评估时不按原用途评估，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行评估。

6. 可持续发展性：即在评估时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

结合以上条件分析，评估对象规划用途为居住，现状用途为居住，评估对象所处区域为成熟居住区，本公司认为按照现状用途继

续使用最为有利。

### 三、 评估方法选用

评估人员对评估对象进行了实地查勘并认真分析委托方提供的资料，根据评估对象的特点并结合实际情况，决定采用市场法进行测算。

我们采用市场法，是出于以下考虑：

评估对象所在区域内房地产市场发育较成熟，同类型房地产交易案例较多，故可采用市场法，依据替代原则，将评估对象与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等分别修正，得出评估对象于价格评估基准日的房地产市场价格。

### 四、 评估测算过程

#### 1. 市场法的概念

市场法，是根据替代原理，将评估对象与在近期已发生了交易的类似评估对象加以比较对照，并对已经发生了交易的类似评估对象的成交价格作适当修正，以此计算评估对象客观合理价格的方法。上述概念中，所谓类似评估对象，是指处于同一供需圈，在交易方式、使用年限、用途、所处区域条件等方面，与评估对象相同或相似的房地产。其公式为：

评估对象价格 = 比较实例房地产价格

×交易情况修正系数×交易时间修正系数

×区域因素修正系数×个别因素修正系数

#### 2. 比较案例选择

根据市场调查，在同一供需圈内，搜集与评估对象类似的房地产。

### 3. 因素选择

结合评估对象与比较案例的具体情况，我们选择影响价格的主要因素有：

交易时间因素：指由于房地产交易的时间不同，造成交易价格不同。

交易情况因素：指房地产交易中交易双方的公开、公正及客观程度等，在此主要与协议双方交易条件、付款方式及提供服务水平有关。

区域因素：主要指地理区位、基础设施状况、环境质量状况、交通便捷度等。

个别因素：建筑结构、楼层朝向、装修设备等。

### 4. 因素条件描述

通过对评估对象和三个比较案例交易时间、交易情况、区域因素和个别因素的调查，列表对影响评估对象价格的各种因素条件进行了说明。

### 5. 编制比较因素修正系数表

根据上述表所述情况进行系数修正，以评估对象各因素条件为基础，将比较实例相应条件与评估对象相比较，确定相应的指数。

### 6. 市场法评估结果

根据市场法评估结果，评估对象在评估基准日的市场价值为221.07万元。