

防伪码:20200121491580



# 房地产司法鉴定估价报告

(海南)正理(2020)房(估)字第房0043号

估价项目名称:万宁市龙滚镇山钦湾山崖海景国际社区第3幢10层18号房建筑面积为52.79平方米酒店式公寓房地  
产市场价值司法鉴定

估价委托人:北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构:海南正理房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师:姓名:荣嘉娜 注册号:4620100002

姓名:苏世玲 注册号:4620160007

估价报告出具日期:二〇二〇年一月十九日

# 海南正理房地产资产评估测绘有限公司

(海南)正理(2020)房(估)字第房0043号

## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院委托，我司对位于万宁市龙滚镇山钦湾山崖海景国际社区第3幢10层18号房建筑面积为52.79平方米酒店式公寓房地产市场价值进行了评估。

受理委托后，由北京市朝阳区人民法院主办方主持，注册房地产估价师遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，对北京市朝阳区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据之目的，而对位于万宁市龙滚镇山钦湾山崖海景国际社区第3幢10层18号房酒店式公寓房地产进行了实地查勘，并做了必要的市场调查与征询。在此基础上，遵循房地产估价的有关规范，对估价对象房地产市场价值进行了评估测算。

**估价目的：**为北京市朝阳区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**位于万宁市龙滚镇山钦湾山崖海景国际社区第3幢10层18号房酒店式公寓房地产；建筑面积为52.79平方米；估价对象用途为酒店式公寓，现状为空置；位于山钦湾山崖海景国际社区第3幢10层；钢筋混凝土结构；有电梯；权利人为华正春。财产范围包含建筑物及其分摊的国有出让土地使用权，也包含室内固定装修、室内床、沙发、海信液晶电视、空调、橱柜、排油烟机等可移动家具及电器的价值（具体以交

房配置标准为准，详见《商品房买卖合同》编号：GF-2000-0171），不包含债权债务、特许经营权等其他财产或者权益；

**价值时点：**2020年1月3日，为进入室内实地查勘期。

**价值类型：**估价对象房地产在估价价值时点在公开市场上最可能形成的含增值税市场价格，包括建筑物（含室内固定装修、室内床、沙发、海信液晶电视、空调、橱柜、排油烟机等）及其所占国有出让土地使用权价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，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。

**估价方法：**本次估价采用比较法和收益法。

**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经过认真的分析和严密、细致的测算，对万宁市龙滚镇山钦湾山崖海景国际社区第3幢10层18号房建筑面积为52.79平方米酒店式公寓房地产于2020年1月3日的房地价值形成估价意见如下：

**房地产单价：8031元/平方米**

**建筑面积：52.79平方米**

**房地产总价：42.3956万元**

**大写人民币：肆拾贰万叁仟玖佰伍拾陆元整**

备注：1、上述房地产市场价格包含了分摊国有出让土地使用权价格，且交易税费按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担情况下的价格。

2、经咨询估价对象所在小区物业工作人员及根据其提供的《说明》，截止价值时点，估价对象尚欠物业费共计12669.6元整，水电费未入住未计算，不拖欠水电费等其他费用，具体拖欠物业费用数额应以业主与物业管理双方核实为准，本次估价结果未扣除该项费用，在此特别提示！

2、本次评估结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，提醒报告使用者注意！

估价的结果及有关说明，请见后附的《房地产估价结果报告》。

估价的分析计算过程和有关技术依据请查阅《房地产估价技术报告》。

随函附送（海南）正理（2020）房（估）字第房 0043 号《房地产司法鉴定估价报告》正式报告一式五份。

此 致

法定代表人签章：  
海南正理房地产资产评估测绘有限公司  
2020年1月19日



## 目 录

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 一、房地产估价机构承诺.....                    | 1  |
| 二、注册房地产估价师声明.....                   | 2  |
| 三、估价假设与限制条件.....                    | 3  |
| (一) 一般假设.....                       | 3  |
| (二) 未定事项假设.....                     | 4  |
| (三) 背离事实假设.....                     | 4  |
| (四) 不相一致假设.....                     | 4  |
| (五) 依据不足假设.....                     | 4  |
| (六) 估价报告使用限制.....                   | 5  |
| 四、房地产估价结果报告.....                    | 7  |
| (一) 估价委托人.....                      | 7  |
| (二) 房地产估价机构.....                    | 7  |
| (三) 估价目的.....                       | 8  |
| (四) 估价对象.....                       | 8  |
| (五) 案情摘要及估价过程.....                  | 11 |
| (六) 价值时点.....                       | 13 |
| (七) 价值类型.....                       | 13 |
| (八) 估价原则.....                       | 13 |
| (九) 估价依据.....                       | 14 |
| (十) 估价方法.....                       | 16 |
| (十一) 估价结果.....                      | 17 |
| (十二) 注册房地产估价师.....                  | 18 |
| (十三) 实地查勘期.....                     | 18 |
| (十四) 估价作业期.....                     | 18 |
| (十五) 估价报告应用有效期.....                 | 18 |
| 五、房地产估价技术报告.....                    | 19 |
| (一) 估价对象描述与分析.....                  | 19 |
| (二) 市场背景描述与分析.....                  | 22 |
| (三) 最高最佳利用分析.....                   | 32 |
| (四) 估价方法适用性分析.....                  | 34 |
| (五) 估价测算过程.....                     | 36 |
| (六) 估价结果确定.....                     | 58 |
| 六、附 件 (均为复印件) .....                 | 60 |
| 1、《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》               |    |
| 2、《北京市朝阳区人民法院恢复评估函》                 |    |
| 3、《商品房买卖合同》(编号:GF-2000-0171)及《收款收据》 |    |
| 4、《说明》                              |    |
| 5、估价对象照片                            |    |
| 6、估价对象位置图                           |    |
| 7、可比实例外观照片及位置图                      |    |
| 8、房地产估价机构营业执照和备案证书                  |    |
| 9、《准予变更登记通知书》                       |    |
| 10、估价人员资格证书                         |    |
| 11、缴费通知单                            |    |

## 一、房地产估价机构承诺

本公司具有从事本次估价项目合法的资质和营业许可，并具有完成该估价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 实行司法鉴定估价公开制度。公开的内容包括：
  - 1.1 房地估价机构资质、估价人员的姓名和执业资格；
  - 1.2 估价日程；
  - 1.3 估价方法，估价标准及所依据的法律、法规和技术规范；
  - 1.4 估价证据资料（应当保密的除外）；
  - 1.5 应听证勘误的初步估价结果，估价结论；
  - 1.6 其他需公开的估价内容。

2 严格按照《民事诉讼法》及有关诉讼证据估价程序进行估价活动。遵循有关专业技术规范、技术路线进行专业技术工作，不违反已形成行业标准和公允的惯例。

3 不以估价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 本估价报告除向估价委托人提供正本，并按估价管理规范向有关管理机构报备、送审外，本估价机构承诺不制作本估价报告副本、复印件交付估价委托人以外的第三人，并对估价委托人、当事人提供的估价证据资料及在估价过程中所了解的估价对象有关资料保密。

海南正理房地产资产评估测绘有限公司

2020年1月19日





## 二、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本估价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。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）我们是依照《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）及中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《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，撰写本估价报告。

（五）注册房地产估价师苏世玲（注册号：4620160007）和注册房地产估价师荣嘉娜（注册号：4620100002）于2020年1月3日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

（六）没有其他单位和个人对本估价报告提供专业帮助。

### 注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名   | 签名日期       |
|-----|------------|--|------------|
| 苏世玲 | 4620160007 |  | 2020年1月19日 |
| 荣嘉娜 | 4620100002 |  | 2020年1月19日 |

参与本次估价的人员：周宇

### 三、估价假设与限制条件

#### （一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定房屋结构等是安全的。

3、房地产市场供求关系、市场结构保持相对稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，且有合理的时间达成交易。

5、不考虑特殊买家的附加出价。

6、报告有效期内房地产、建筑市场价格没有太大的波动。

7、报告有效期内政府有关税率、利率政策是相对稳定的，并没有发生重大变化。

8、遵守相关法律、法规和《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），对估价对象在价值时点特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册房地产估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是估价委托人和相关当事方的责任。注册房地产估价师执行评估业务，应当对评估结论的合理性承担责任，但评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。



9、本估价报告作为诉讼证据的采信应当符合《中华人民共和国民事诉讼法》第六十三条、第六十六条之规定。本估价报告仅供本次目的使用，他项利用无效。

10、估价对象按房屋用途与土地证载用途一致，并持续使用为前提。

11、本次估价结果是以估价委托人提供的现有资料为前提。

12、估价人员于2019年1月3日对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，确定本次估价的时点为2019年1月3日，本次估价假定拍卖之日的估价对象状况、房地产市场状况与实地查勘之日的状况相同。

#### **（二）未定事项假设**

本次估价无未定事项假设。

#### **（三）背离事实假设**

本次估价无背离事实假设。

#### **（四）不相一致假设**

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（编号：GF-2000-0171）约定内容，估价对象房屋坐落于万宁市龙滚镇山钦湾山崖国际社区第3幢10层18号房，另根据《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》，估价对象为万宁市龙滚镇山钦湾山崖国际社区第3幢10单元18号房，估价人员实地查勘，估价对象坐落于万宁市龙滚镇山钦湾山崖国际社区第3幢10层1018号房，本次估价估价对象由估价委托人及现场协助人员物业管理公司工作人员前往现场指认位置为准，按《商品房买卖合同》（编号：GF-2000-0171）约定的地址进行描述。

#### **（五）依据不足假设**

1、本估价报告提供的估价结果是指房地产公开市场价值，包含了分摊国有出让土地使用权价格。至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴而实际未缴税、费，则应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、由于估价对象尚未办理《不动产权证书》等相关的权属证书，本次评估估价对象坐落、建筑面积、权属人、土地剩余年限等均依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（编号：GF-2000-0171）的内容进行设定。

3、根据《商品房买卖合同》（编号：GF-2000-0171）显示，估价对象所在宗地规划用途为旅游用地，但合同约定买受人的房屋作住宅使用，本次估价以土地用途与房屋用途一致为前提，设定估价对象房屋用途为酒店式公寓。存在依据不足假设。

#### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅供估价委托人、估价利害关系人和报告审查人在报告应用有效期内，用于北京市朝阳区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，他项利用无效。且本估价报告作为诉讼证据的采信应当符合《中华人民共和国民事诉讼法》第六十三条、第六十六条之规定。

2、本估价报告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价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响，因此本估价报告建议应用的有效期为一年（自出具报告日期起算），当以上影响房地产价格的因素发生较大变化时，应及时根据市场状况进行重新评估。

3、未经本公司书面同意和注册房地产估价师许可，本估价报告不得向估价委托人、估价利害关系人和估价报告审查人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或进行技术交流等。任何违规使用房地产估价报告和估价结果造成的损失及后果等法律责任，房地产估价机构和注册房地产估价师概不负责。

4、本次估价报告计算过程采用设置的EXCEL表格计算，可能存在按照报告中列示的数据计算造成的结果差异，评估结果以总价为准。

5、使用本报告前请扫描报告扉页右上角二维码，核实报告内容是否与防伪信息一致。如有信息差异，请及时与我公司联系。若报告使用人发现报告内容与防伪信息不一致仍使用报告造成的任何法律风险与我公司无关。特此说明！

6、本估价报告附件是报告的重要组成部分，使用本估价报告时请仔细阅读附件。报告经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章且作为一个整体使用时有效，复印件无效。本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

7、因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

8、本次估价对应的交易税费负担方式按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

9、本次估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

10、经咨询估价对象所在小区物业工作人员及根据其提供的《说明》，截止价值时点，估价对象尚欠物业费共计12669.6元整，水电费未入住未计算，不拖欠水电费等其他费用，具体拖欠物业费用数额应以业主与物业管理双方核实为准，本次估价结果未扣除该项费用，在此特别提示。

## 四、房地产估价结果报告

(海南)正理(2020)房(估)字第房0043号

### (一) 估价委托人

名称: 北京市朝阳区人民法院

地址: 北京市朝阳区小红门龙爪树南里

联系人: 张璐阳

联系电话: 010-86377533

### (二) 房地产估价机构

名称: 海南正理房地产资产评估测绘有限公司

统一社会信用代码: 91460000713855543L

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人: 王云松

成立日期: 2000年03月06日

有效期限: 2000年03月06日至2030年03月17日止

地址: 海南省海口市龙华区椰海大道321号海南现代美居生活物流园(二期)

A区11层B1104、B1106、B1107、B1108、B1109、B1110、B1111

经营范围: 房地产估价、土地估价、资产评估, 土地交易信息, 房地产、土地、资产信息咨询服务, 房地产、土地开发项目经营策划及可行性研究服务, 清算服务(含新旧汽车的评估服务), 企业资质、信誉评估服务, 无形资产、企业价值、各类动产评估及咨询, 资产损失或者其他经济权益的评估、咨询, 房地产经纪, 工程项目投资、咨询服务, 工程造价咨询, 测绘及相关服务。(一般经营项目自主经营, 许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)

证书编号: 【2017】琼建审房估证字第1040号

资质等级：壹级

联系人：周宇

联系电话：（0898）66116211

传真：（0898）66116212

### （三）估价目的

为北京市朝阳区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，对位于万宁市龙滚镇山钦湾山崖海景国际社区第3幢10层18号房建筑面积为52.79平方米酒店式公寓房地产市场价值进行评估鉴定。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》，估价对象为位于万宁市龙滚镇山钦湾山崖海景国际社区第3幢10层18号房建筑面积为52.79平方米酒店式公寓房地产市场价值，包含建筑物及其分摊的国有出让土地使用权，也包含室内固定装修、室内床、沙发、海信液晶电视、空调、橱柜、排油烟机家具及电器的价值（具体以交房配置标准为准，详见《商品房买卖合同》编号：GF-2000-0171），不包含债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

#### 2、估价对象基本状况

（1）名称、座落：万宁市龙滚镇山钦湾山崖海景国际社区第3幢10层18号房；

（2）规模：建筑面积为52.79平方米；

（3）用途：用途为酒店式公寓；现状为空置；

（4）权属：权利人为华正春。

估价对象万宁市龙滚镇山钦湾山崖海景国际社区第3幢10层18号房，尚未办理《不动产权证书》。根据《商品房买卖合同》（编号：GF-2000-0171），

买受人未华正春，估价对象所在宗地编号为万国用（2008）第 102038 号，地块土地面积为 149809.6 平方米，规划用途为旅游用地，土地使用年限自 2008 年 1 月 25 日至 2058 年 1 月 25 日，建设工程规划许可证证号为万住建程规临（2010）第 170 号，施工许可证号为万建[2010]第 72 号，预售商品房批准机关为万宁市住房保障与房产管理局，商品房预售许可证号为[2010]万房预字（25）号；估价对象属于框架短肢剪力墙结构，建造面积共 52.79 平方米，其中套内建筑面积为 44.28 平方米，公共部分与公用房屋分摊建筑面积 8.51 平方米。另根据《收款收据》，买受人已付清全部房款。

### 3、实物状况

#### （1）土地基本状况

估价对象坐落于万宁市龙滚镇山钦湾山崖海景国际社区，根据《商品房买卖合同》（编号：GF-2000-0171），土地证号为万国用（2008）第 102038 号，共有宗地面积为 149809.6 平方米，规划土地用途为旅游用地，土地使用年限自 2008 年 1 月 25 日至 2058 年 1 月 25 日，自价值时点起算，土地剩余使用年限为 38.06 年。估价对象所在小区北至空地，南至空地，西至 X428 县道，东至空地。估价对象所在宗地土地形状较规则，宗地上已建成房地产，开发程度较高，规划条件较好，所在区域实际基础设施开发程度达到高配置“五通一平”即通路、通电、通讯、通水、排水及宗地内建有房屋，土壤未受过污染，地形、地势较平坦，无异常水文地质现象，无特殊城市规划限制条件，所在区域自然环境好，人文环境一般。

#### （2）建筑物基本状况

##### ①公共部分



|         |  |         |           |
|---------|--|---------|-----------|
| 结构形式    | 框架短肢剪力墙结构                                    | 建筑类型    | 高层        |
| 外立面装饰   | 涂料   | 建成年代    | 2011年     |
| 电梯及轿厢装饰 | 3部电梯，经现场协助人员物业管理公司工作人员介绍，电梯正在进行年检，于价值时点未能使用。 |         |           |
| 楼道装饰    | 地面为水泥，墙、顶均为刷白                                |         |           |
| 层户均数量   | 31户  | 通风空调系统  | 分体式       |
| 消防系统    | 消火栓箱   | 安保系统    | 有门岗       |
| 通讯系统    | 有线电视网、电话线、宽带网线                               | 水电气计量系统 | 水表入户、电表入户 |

②户内部分：

|           |                |   |          |
|-----------|----------------|---|----------|
| 所在楼层      | 10层            | 户型  | 1房1厨1卫1阳 |
| 朝向        | 南              | 通风采光情况  | 较好       |
| 设计用途      | 酒店式公寓          | 使用情况  | 未入住      |
| 维护保养及成新状况 | 维护保养较好，成新率为八成一 | 临街状况  | 直接临街     |
| 环境景观      | 小区内有凉亭、健身器材等   |   |          |
| 室内<br>装修  | 卧室             | 入户门为实木门，地面为瓷砖及部分地毯，墙角踢脚线，其余的墙面为乳胶漆，顶为涂料；                          |          |
|           | 厨房             | 敞开式厨房，与卧室相通，地面为瓷砖及部分地毯，墙角踢脚线，其余的墙面为乳胶漆，顶为石膏吊顶，装有橱柜台面，有燃气灶、抽油烟机厨具； |          |
|           | 卫生间            | 干湿分离卫生间，地面为防滑地砖，内墙铺瓷砖，顶为铝扣板，配坐式马桶、洗手台、淋浴花洒等；                      |          |
|           | 阳台             | 地面为瓷砖，墙为涂料，顶为涂料，铁质护栏。   |          |
|           | 室内<br>家具及电器    | 室内有床、沙发、海信液晶电视、空调、橱柜、排油烟机等可移动家具及电器                                |          |

(3) 小区状况

|        |                                 |              |              |
|--------|---------------------------------|--------------|--------------|
| 小区楼宇构成 | 现状有栋酒店式公寓，其中两栋已装修完毕，两栋未完工，已暂停施工 | 交通组织方式       | 人车不分流        |
| 小区封闭性  | 封闭                              | 有无物业管理公司     | 海南龙城物业服务有限公司 |
| 物业管理状况 | 较规范                             | 景观及绿化        | 较好           |
| 车位状况   | 设有地上、地下停车位，停车位较充足               | 小区临近交通最高道路级别 | 主干道          |
| 小区配套设施 | 凉亭、健身器材等                        | 公交状况         | 有龙滚至治坡公交车等通达 |

## （五）案情摘要及估价过程

### 1、案情摘要

#### （1）案由

北京市朝阳区人民法院办理案件。

#### （2）主要案情

估价对象为华正春名下房地产。根据《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》，北京市朝阳区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的需要而评估估价对象万宁市龙滚镇山钦湾山崖海景国际社区第3幢10层18号房房地产市场价值。

### 2、估价过程

2019年7月9日估价委托人经最高询价评估系统摇号确定海南正理房地产资产评估测绘有限公司为本次估价的房地产估价机构，接受北京市朝阳区人民法院的委托，估价单位海南正理房地产资产评估测绘有限公司指派苏世玲、荣嘉娜担任本案估价人员。

2019年12月27日，由北京市朝阳区人民法院转来贵院出具的《北京市朝阳区人民法院回复评估函》，确定恢复对该估价对象房屋的评估程序。

2020年1月3日，由北京市朝阳区人民法院主办方召集估价人员、当事人前往估价对象万宁市龙滚镇山钦湾山崖海景国际社区第3幢10层18号房进

行实地查勘，由现场协助人员物业公司工作人员开门后进行室内查勘，并在现场勘察笔录上作好记录，双方当事人均缺席，估价人员、承办法官均在现场勘查笔录上签名确认。

本次估价工作在北京市朝阳区人民法院主办人员的指导下，于2019年12月27日正式开展评估工作，估价人员在实地查勘的基础上，对委托估价对象进行了必要的市场调查，根据委托估价目的及估价委托人提供的有关资料，我们根据房地产估价的有关原则和规定，对评估范围内的房地产进行了评估和产权界定，整个评估工作分四个阶段进行：

#### （1）评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据我司房地产评估工作的需要，制订评估工作计划，同时收集评估所需文件资料。

#### （2）评估实施阶段

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评估和产权查询，具体步骤如下：

- ①查阅估价委托人提供的相关资料等；
- ②到现场进行实地查勘；
- 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）评估汇总阶段

评估人员对房地产的初步评估结果，进行汇总分析对比工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对房地产评估结果进行调整、修改和完善。

#### （4）提交正式报告阶段

2020年1月19日出具（海南）正理（2020）房（估）字第房0043号《房地产司法鉴定估价报告》正式报告一式五份。

#### （六）价值时点

本公司于2019年12月27日接受北京市朝阳区人民法院委托，并于2020年1月3日对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，确定本次估价的价值时点为2020年1月3日。

#### （七）价值类型

估价对象在价值时点的房地产公开市场价格为房地产现状条件下的含增值税市场价格，包括建筑物（含室内固定装修、室内床、沙发、海信液晶电视、空调、橱柜、排油烟机等）及其所占有国有出让土地使用权价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，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。

#### （八）估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

##### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求注册房地产估价师和房地产估价机构应站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

##### 2、合法原则

遵循合法原则，指估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

##### 3、价值时点原则

遵循价值时点原则，指估价结果应是在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

遵循替代原则，指估价结果应与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

#### 5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用，指估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

### （九）估价依据

#### 1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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日通过并公布，自2016年12月1日起施行）

（2）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，自2007年10月1日起施行。）

（3）《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正），自2020年1月1日起施行。）

（4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订，中华人民共和国国务院令第653号公布。）

（5）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正。）

（6）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日起施行。）

(7) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(已于2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过,现予公布,自2009年11月20日起施行。)

(8) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(已于2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过,现予公布,自2005年1月1日起施行。)

(9) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》{法释[2004]16号,已于2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过,现予公布,自2005年1月1日起施行。}

(10) 《中华人民共和国民事诉讼法》(2012年8月31日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定》第二次修正)

(11) 《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》(已于2018年4月3日由海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议通过,现予公布,自公布之日起施行。)

(12) 《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,2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日起施行。}

(13) 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号,2018年12月10日发布)

(14) 其他法律规定、政策文件等

## 2、本次估价采用的技术规程

(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)



3、估价委托人提供的估价所需资料（以下均为复印件）

- （1）《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》
- （2）《北京市朝阳区人民法院恢复评估函》
- （3）《商品房买卖合同》（编号：GF-2000-0171）
- （4）《收款收据》

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

注册房地产估价师现场核实、勘查、估价的数据资料及收集掌握的其他估价资料和本估价机构积累的相关估价信息。

（十）估价方法

房地产价格评估的主要有成本法、收益法、比较法、假设开发法以及用这些方法派生的其他方法等。根据估价对象的特点和估价目的及房地产估价理论、方法和万宁市房地产市场的实际情况，本次估价采用比较法进行评估，再采用收益法作为本次估价的辅助方法。理由如下：

1、比较法：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。估价对象所在区域房地产市场较活跃，无论一手市场还是二手市场，与估价对象类似的房地产交易，可比性较好，适用性强，故可采用比较法进行估价。

计算公式：比较价值=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

2、收益法：估价对象作为酒店式公寓收益性房地产，估价对象周边区域存在类似租赁实例，租金较易获得，宜采用收益法进行评估。收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式: } V = \frac{a_1}{r-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+r} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+r)^t}$$

其中：V—收益价值

$a_1$ —房地产未来第一年期间净收益

g—递增比例

r—报酬率

$V_t$ —期末转售收益

t—持有期（年）

### （十一）估价结果

估价人员根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，在合理的假设下，采用比较法和收益法对估价对象进行了专业分析、测算和判断，在确定最终评估结果时采用简单算术平均法测算估价对象的房地价值。经过评估，北京市朝阳区人民法院委托估价的位于万宁市龙滚镇山钦湾山崖海景国际社区第3幢10层18号房建筑面积为52.79平方米酒店式公寓房地产于2020年1月3日的房地产总价为人民币肆拾贰万叁仟玖佰伍拾陆元整（¥42.3956万元），房地价值形成估价意见如下：

| 估价结果 |                       | 估价方法 | 估价对象    |         |
|------|-----------------------|------|---------|---------|
|      |                       |      | 比较法     | 收益法     |
| 测算结果 | 单价（元/m <sup>2</sup> ） |      | 8671    | 5473    |
|      | 总价（万元）                |      | 45.7742 | 28.8920 |
| 评估价值 | 单价（元/m <sup>2</sup> ） |      | 8031    |         |
|      | 总价（万元）                |      | 42.3956 |         |

## (十二) 注册房地产估价师

### 注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名  | 签名日期       |
|-----|------------|---|------------|
| 苏世玲 | 4620160007 |  | 2020年1月19日 |
| 荣嘉娜 | 4620100002 |  | 2020年1月19日 |

参与本次估价的人员：周宇

## (十三) 实地查勘期

本估价机构的注册房地产估价师自 2020 年 1 月 3 日进入估价对象现场进行查勘，并于 2020 年 1 月 3 日完成对估价对象的实地查勘。

## (十四) 估价作业期

本估价机构于 2019 年 7 月 9 日收到估价委托人提供的《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》，于 2019 年 12 月 27 日收到估价委托人提供的《北京市朝阳区人民法院恢复评估函》，我司于 2019 年 12 月 27 日正式开展评估工作，并于 2020 年 1 月 19 日出具正式报告，因此本估价报告的估价作业期为 2019 年 12 月 27 日至 2020 年 1 月 19 日。

## (十五) 估价报告应用有效期

本估价报告应用的有效期为壹年，自 2020 年 1 月 19 日起，至 2021 年 1 月 18 日止。

## 六、附件（均为复印件）

- 1、《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》
- 2、《北京市朝阳区人民法院恢复评估函》
- 3、《商品房买卖合同》（编号：GF-2000-0171）及《收款收据》
- 4、《说明》
- 5、估价对象照片
- 6、估价对象位置图
- 7、可比实例外观照片及位置图
- 8、房地产估价机构营业执照和备案证书
- 9、《准予变更登记通知书》
- 10、估价人员资格证书
- 11、缴费通知单