

(2020)琼山鉴委字第114号

房地产估价鉴定报告

估价项目：海口市府城镇铁桥管理区儒俊村儒俊雅苑3号楼15D2房房地产价值评估鉴定

估价委托人：海口市琼山区人民法院

房地产估价机构：海南联合振华土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：姓名：高淑娟 注册号：4620080001

姓名：薛继盛 注册号：4620030009

估价报告出具日期：2021年1月7日

报告编号：琼联振房评字(2021)第0110号

致估价委托人函

海口市琼山区人民法院：

受贵院委托，我对位于海口市府城镇铁桥管理区儒俊村儒俊雅苑 3 号楼 15D2 房房地产市场价格进行了评估鉴定。

经过实地查勘、市场调查，遵照国家有关估价的法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用了比较法和收益法进行了分析、测算和判断，对房地产市场价格进行了评估测算。

现将评估的基本内容及估价结果如下：

估价对象：海口市府城镇铁桥管理区儒俊村儒俊雅苑 3 号楼 15D2 房。

估价目的：为海口市琼山区人民法院执行案件提供市场价值参考

价值时点：2020 年 12 月 29 日。

价格类型：本次评估采用的价值类型是公开市场价值。本报告评估结论中评估值的价格定义是指其在价值时点按证载（住宅）用途持续使用前提下房屋所有权价格及其所分摊的土地使用权尚余使用年限内的公开市场价值。该价值设定的条件为：

- 1、该价格是价值时点的价格；
- 2、该价格包含物及物的权利价格，其中物的基本内容是在价值时点现状装修条件下房屋及其附属设施的价格，权利价格是指房屋及其所分摊的土地使用权及附属设施所有权价格，不包含其他可与房地产价值分离、可移动的设备及低值易耗品价格。
- 3、价格计价单位为人民币元。

估价结果：估价人员根据估价鉴定目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，通过严密、准确的测算，截止价值时点 2020 年 12 月

29 日，委估房地产在现状产权及装修状态下按证载（住宅）用途持续使用前提下的市场价值为 891,256.00 元，**大写人民币捌拾玖万壹仟贰佰伍拾陆元整**，按证载建筑面积计算的评估单价为 14,800.00 元/m²。

以上内容摘自估价报告正文，欲了解本估价项目全面情况，应认真阅读报告全文。

估价的结果及有关说明，请见后附的《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《估价技术报告》。

特别提示：

1、估价报告使用的有效期自出报告日起计不超过一年。

2、使用本报告前请扫描封面后扉页右上角防伪查询二维码，查看本报告信息，若上述查询无本报告相关信息，说明报告非我公司出具的报告，在查询无信息基础上使用评估报告造成的法律风险与我公司无关，若查无信息请及时和我公司联系。

海南联合振华土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：胡发新

二〇二一年一月七日

目 录

一、致估价委托人函.....	1
二、估价单位承诺.....	3
三、估价师声明.....	4
四、估价假设和限制条件.....	6
五、估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 估价机构.....	9
(三) 估价对象.....	9
(四) 估价目的.....	13
(五) 价值时点.....	13
(六) 价值类型.....	13
(七) 估价原则.....	14
(八) 估价依据.....	14
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	17
(十一) 实地查勘期.....	17
(十二) 估价作业期.....	17
(十三) 估价报告使用期限.....	17
六、估价技术报告.....	错误！未定义书签。

(一) 估价对象描述与分析.....	错误！未定义书签。
(二) 市场背景描述与分析.....	22
(三) 最高最佳利用分析.....	39
(四) 估价方法适用性分析.....	错误！未定义书签。
(五) 估价测算过程.....	错误！未定义书签。
(六) 估价结果的确定.....	错误！未定义书签。
附 件.....	错误！未定义书签。

估价单位承诺

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、实行司法鉴定公开制度。公开的内容包括：

1.1、估价单位资质、估价人的姓名和执业资格；

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、本估价报告除向委托估价方提供正本，并按估价管理规范向有关管理机构报备、送审外，估价单位承诺不制作本报告副本、复印件交付委托估价方以外的第三人，并对委托估价方、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。

5、本次估价向委托估价方提供琼联振房评字（2021）第 0110 号《房地产估价报告》中文版本。

估价师声明

1、 本人同意鉴定单位的指派，担任本案房地产估价鉴定的鉴定人，本人具有相关的执业资格，具有完成该项鉴定的专业知识。本人保证在鉴定工作中，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、 本人与本鉴定中的估价对象没有利害关系,也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

3、 本人已对本次鉴定中的估价对象进行了实地勘查。

4、 本次估价鉴定采用公开市场价值标准,估价鉴定价格为客观公允市场评估价格。

5、 本次估价假设委估房产产权明晰,假设估价对象权利主体的变化对本报告估价鉴定价格没有影响。

6、 本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。本报告仅供本次鉴定目的使用,他项利用无效。

7、 我们依照民事诉讼法及有关专业规范,公开进行本次估价鉴定。

8、 我们在本估价鉴定报告中陈述的事实是真实的和准确的。

9、 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,但受到本估价鉴定报告中已说明的假设和限制条件的限制,以及估价鉴定人员执业能力的影响。

10、 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。

11、 没有人对本估价鉴定报告提供过重要专业帮助。

12、 未经鉴定人许可，本报告内容不得发表于任何公开媒体上。除估价人员签署本报告正本外，其他所载相同内容，鉴定人不负任何责任。

中国注册房地产估价师：

中国注册房地产估价师：

2021 年 1 月 7 日

估价假设和限制条件

(一)一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
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. 估价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。
4. 本次评估对涉及估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
5. 本次评估所依据的估价对象的面积及用途等参数以估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》数据为测算依据，本次评估假设估价委托人所提供的资料真实、合法、有效、完整。
6. 报告使用人应合理使用评估价值，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。
7. 本报告仅对委托鉴定对象的价值进行评估鉴定，对其产权不做任何佐证。

(二)未定事项假设

1. 由于估价委托人未能提供估价对象的土地权属证明资料，本次评估假设估价对象拥有按建筑面积分摊的土地面积的使用权，并且可按照相关程序办理合法手续，假设土地使用权人与房屋所有权人一致，权属性质为国有，使用权类型为出让，土地用途与房屋规划用途一致，土地使用权剩余使用年限与相应建筑物剩余使用年限一致，以上假设如与实际情况不符，则应对报告进行相应的调整，甚至重估。

(三)背离事实假设

1. 注册房地产估价师通过对估价委托人提供的资料分析，并结合现场查勘情况，本次估价无背离事实假设。

(四)不相一致假设

1. 注册房地产估价师通过对估价委托人提供的资料分析，并结合现场查勘情况，本次估价无不相一致假设。

(五)依据不足假设

1. 估价对象《不动产登记信息查询情况说明》未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查了解，房屋建成年份为 2011 年，如实际情况与此不符，则应对报告进行相应的调整。

(六)估价报告使用限制

1. 报告仅为海口市琼山区人民法院执行案件事宜提供价值参考，不得用于其他用途。未经估价机构允许，不得向委托方、估价报告审查及使用部门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上，如果改变估价目的或若用于其他用途对使用者造成损失，本公司不承担任何责任。

2. 本报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算，如果在报告使用期限内房地产市场价格出现较大的涨落情况，应相应调整估价结果再使用或重新进行估价。超过使用期限，需重新进行估价。

(七)其他事项说明

1. 根据估价人员到物业管理处查询了解，委估房产 2020 年 2 月至 2020 年 12 月所欠物业服务费等相关费用共计人民币 1444.80 元，本次评估结果未扣除该项费用，估价对象除存在欠缴物业费外，未发现其他相关未缴纳的费用，本次评估未考虑可能存在相关未缴纳的费用对其价值的

影响，提请报告使用者注意。

2.报告中数据运算全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式不完全相等的情况，但不影响运算结果和最终估价结果的准确性和普适指导性。

估价结果报告

(一) 估价委托人：海口市琼山区人民法院

资产占有方：文继娜

(二) 估价机构：海南联合振华土地房地产评估咨询有限公司

地 址：海南省海口市龙华区龙昆北路 2 号珠江广场帝豪大厦第 14 层 1406-1407 房

电 话： 68510585 68545910

资 质： 壹级 法定代表人：胡发新

资格证书号：[2019]琼海口房估证字第 1001 号

(三) 估价对象：

1、房地产基本状况

(1)名称：海口市府城镇铁桥管理区儒俊村儒俊雅苑 3 号楼 15D2 房。

(2)坐落：估价对象位于海口市琼山区新大洲大道西侧，小区东至滨江新城幼儿园，南至明晟物流、儒俊东路，西至海南万达包装制造有限公司，北至住宅楼。

(3)范围：估价范围是房屋及其所分摊的土地使用权及附属设施所有权价格，不包含其它可与房地产价值分离、可移动的设备及低值易耗品价格。

(4)规模：建筑面积为 60.22 m²。

(5)用途：登记用途为住宅，实际用途为住宅。

(6)权属：根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》，载权利人为文继娜；由于估价委托人未能提供估价对象的土地权属证明资料，本次评估土地设定为出让国有建设用地。

2、房地产实物状况

(1)土地实物状况

①土地面积：由于估价委托人未能提供估价对象的土地权属证明材料，本次评估假设估价对象拥有按建筑面积分摊的土地面积的使用权，并且可按照相关程序办理合法手续。

②形状：根据估价人员现场查勘，委估宗地(所在小区)形状较规则。

③地形、地势、地质、土壤：委估宗地为平地，地势平坦，排水状况较好；地基承载力和稳定性良好，无不良地质现象；土壤未受污染。

④土地开发程度：红线外“六通”即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气，场地平整。

⑤土地使用年限：本次评估设定土地使用权剩余使用年限与相应建筑物剩余使用年限一致，估价对象为钢结构非生产用房，耐用年限为60年，估价对象建筑物建成于2011年，截止价值时点已使用9年，剩余使用年限为51年，则土地剩余使用年限即为51年。

(2)建筑物实物状况

①建筑规模：建筑面积为60.22 m²，为26层高层建筑物，室内层高约3米。

②建筑结构：钢结构。

③设施设备：单元配备电梯2部、走梯2处，水电、电视、电话、网络等线路畅通。

④装修：详见下表

装修装饰表

整体装修	普通	外墙	涂料
内墙	涂料	顶	涂料
地面	厅、房铺60cm×60cm地砖		
门	外门为金属防盗户门，内门为木门包门套		
窗	铝合金玻璃窗带飘窗大理石台面，不锈钢防盗网		
厨房	地面铺瓷砖，内墙贴瓷片到顶，铝扣板吊顶，木组合橱柜复合材料台面		
卫生间	地面铺瓷砖，内墙贴瓷片到顶，铝扣板吊顶，普通洁具		

⑤空间布局：两房一厅一厨一卫一阳台，户型设计合理，空间布局较好。

⑥新旧程度：2011年建成，维护保养较好，成新率较高。

⑦通风采光：较好。

⑧使用状况：居住。

⑨景观视野：可看江景，景观视野较好。

3、房地产权益状况

(1)土地权益状况

①土地所有权状况：国有。

②土地使用权状况：本次评估设定土地为出让国有建设用地。

③土地使用管制情况：为建设用地，无特殊使用管制情况。

④土地利用现状：地上有建筑物。

⑤他项权利设立情况：根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》，载估价对象存在抵押权，即存在他项权利。

(2)建筑物权益状况

由于估价委托人未能提供估价对象的《不动产权证书》，根据提供的《不动产登记信息查询情况说明》，其权属状况如下表：

权证登记表

房屋坐落	海口市府城镇铁桥管理区儒俊村儒俊雅苑3号楼15D2房		
不动产权证号	YG005931		
权利人	文继娜	共有方式	单独所有
幢号	3号楼	房号	15D2
房屋结构	钢结构	所在层/总层数	15/26
建筑面积（m ² ）	60.22	规划用途	住宅
房屋状态	查询到现房无抵押，现房已查封，期房已抵押，期房已查封，期房无异议，期房无限制等记录		

①房屋所有权状况：根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》，载所有权人为文继娜。

②出租或占用情况：无。

③他项权利设立情况：根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》，载估价对象存在抵押权，即存在他项权利。

4、房地产区位状况

(1)位置状况

①坐落：海口市府城镇铁桥管理区儒俊村儒俊雅苑3号楼15D2房。

②方位：估价对象位于海口市东部区域。

③与相关场所的距离：距海口美兰国际机场约13公里，距海南环岛高铁海口东站及海口汽车客运总站约6公里。

④临街状况：估价对象所在小区一面临儒俊东路。

⑤朝向：朝北。

⑥楼层：估价对象为电梯房，房屋总层数为26层，所在层为15层。

(2)交通状况

①道路状况：区域内有交通主干道——新大洲大道、椰海大道等，道路等级均较高，路面质量较高，交通流量较大，估价对象距上述道路均不远。

②出入可利用的交通工具：附近有多路公交车经过，估价对象距公交站距离较近，公交便捷度较高，出租车较多。

③交通管制情况：所临道路儒俊东路为双向两车道，中间未设隔离护栏，区域属于城市城区地带，较少有交通管制措施。

④停车方便程度：估价对象所在小区设有地上、地下停车场，停车位

一般；区域属于城市城区地带，周边公共区域停车位较紧张，停车方便程度较差。

(3)外部配套设施状况

①外部基础设施：区域内基础设施配套完善，电力具备工业、一般民用供给条件，给水、程控电话、有线电视、燃气管道等均可到户接入利用，覆盖移动通讯网，排水设施为暗沟排污，即区域内已达到“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通气）。

②外部公共服务设施：教育资源有海口市琼山区椰博小学、海口市琼山中学等；医疗机构有海口市第四人民医院总院、海口市人民医院滨江分院等；区域内有银行分设网点、邮政储蓄网点、社区诊所、农贸市场等公共服务配套设施。

(4)周围环境

①自然环境：区域内无明显的污染源，绿地覆盖率较高，环境质量较优，周边无高压输电线路、垃圾站、无线电发射塔等。

②人文环境：区域为商住综合区，治安状况较好，卫生条件较好，人文环境较高。

③景观：区域内有美舍河凤翔湿地公园休闲景观，主要为城景、街景、江景。

(四) 估价目的：为海口市琼山区人民法院执行案件提供价值参考而评估房地产市场价值。

(五) 价值时点：2020年12月29日。

(六) 价值类型：本次评估采用的价值类型是公开市场价值。本报告评估结论中评估值的价格定义是指其在价值时点按证载（住宅）用途持续使用前提下房屋所有权价格及其所分摊的土地使用权尚余使用年限

内的公开市场价值。该价值设定的条件为：

1、该价格是价值时点的价格；

2、该价格包含物及物的权利价格，其中物的基本内容是在价值时点现状装修条件下房屋及其附属设施的价格，权利价格是指房屋及其所分摊的土地使用权及附属设施所有权价格，不包含其他可与房地产价值分离、可移动的设备及低值易耗品价格。

3、价格计价单位为人民币元。

(七) 估价原则

本估价报告遵循的原则为：

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价师站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，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或价格。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格，则房地产估价必须以估价对象合法使用、合法交易和合法处分为前提进行。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

4、替代原则：要求估价结果与估价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。

5、最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

(八) 估价依据

1、法律、法规及政策文件：

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国物权法》；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (6) 其他相关法律、法规及政策文件。

2、估价行业标准及规范：

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及省市人民政府颁发的有关法规、规范和政策文件；

- (2) 《房地产估价基本术语》GB/T50899-2013。

3、估价委托人提供的资料：

- (1) (2020) 琼山鉴委字第 114 号《司法鉴定委托书》；
- (2) 《不动产登记信息查询情况说明》；
- (3) 《不动产查封信息查询情况说明》；
- (4) 《不动产抵押信息查询情况说明》；
- (5) (2020) 琼 0107 财保 17 号《民事裁定书》。

4、估价人员调查取得的资料：

- (1) 海南房地产报刊杂志及网络收集资料；
- (2) 估价人员实地勘察的周边环境和实体现状的文字图片资料；
- (3) 估价人员市场调查、走访查阅获取的资料；
- (4) 本公司长期积累的其他房地产宏观形势资料；
- (5) 本公司自建数据库和外购数据库。

(九) 估价方法：

9.1 估价方法的选用

结合估价对象自身的特点，本次评估采用比较法及收益法进行评估，理由如下：

①根据估价人员的调查了解，估价对象所处区域有较多类似物业成交案例，宜采用比较法进行评估。

②根据估价人员的调查了解，估价对象所处区域有较多类似物业出租案例，具有经济收益或潜在经济收益，宜采用收益法进行评估。

③估价对象为现房，不适合采用假设开发法评估。

④现时房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，不宜采用成本法评估。

据此，在其他评估方法不可用或存在较大难度的前提下，考虑方法的适宜性和可操作性，结合评估目的，本次评估最终采用比较法及收益法进行估价。

9.2 方法定义

①所谓比较法，是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象所在区域有较多类似房地产交易实例，因此拟选用比较法对估价对象进行评估，即对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算得出估价对象的价格。公式为：

估价对象市场价格=可比实例市场价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

②所谓收益法，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。

估价对象具有潜在收益，其收益能客观地反映出物业效用价格，故对估价对象可采用收益法进行评估。基本思路为，通过现场调查和对估价对象所在区域内的类似物业租金收益水平地调查，经营情况调查比较，求出估价对象的客观收益，然后减去相关的运营费用即为估价对象的净

