

防伪码:20220307843010



房地产估价鉴定报告

方正估房字[2022]第010号

估价项目名称:三亚市天涯区三亚河西路金河公寓A座14A房(建筑面积:174.27平方米)的房地产价格评估鉴定

估价委托人:海南省三亚市城郊人民法院

房地产估价机构:海南方正房地产评估有限公司

注册房地产估价师:姓名:张耀海 注册号:4620150001

姓名:陈名远 注册号:3320100037

估价报告出具日期:二〇二二年三月三日

目 录

一、致委托方函	03
二、估价鉴定单位承诺	04
三、价格鉴定人声明	05
四、估价的假设和限制条件	07
五、估价鉴定结果报告	09
(一) 委托鉴定方	09
(二) 受理鉴定方	09
(三) 鉴定项目	09
(四) 案情摘要	09
(五) 鉴定过程	10
(六) 鉴定对象概况	11
(七) 鉴定目的	13
(八) 估价鉴定时点	13
(九) 鉴定价格定义	13
(十) 鉴定依据	13
(十一) 鉴定原则	16
(十二) 鉴定方法	16
(十三) 鉴定结果	18
(十四) 鉴定作业日期	18
(十五) 鉴定报告使用期限	18
(十六) 评估鉴定人员	19
六、估价鉴定技术报告	20
(一) 鉴定对象概况	20
(二) 市场背景分析	22
(三) 最高最佳使用分析	28
(四) 鉴定方法的选用	28
(五) 价格鉴定测算过程	30
(六) 鉴定结果的确定	36
七、附件	38

一、致委托方函

海南省三亚市城郊人民法院：

受贵院委托，我们对位于三亚市天涯区三亚河西路金河公寓 A 座 14A 房(建筑面积:174.27 平方米)的住宅房地产价值进行了评估鉴定。

受理委托后，由法院工作人员主持，评估鉴定人员根据国家关于房地产评估的有关规定，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照公认的房地产评估方法，对三亚市天涯区三亚河西路金河公寓 A 座 14A 房(建筑面积: 174.27 平方米)进行了清查核实，并做了必要的市场调查和征询，在此基础上，遵循房地产估价的有关规范，对该房地产进行了评估计算。

现本案已鉴定终结，评估鉴定基本内容及鉴定结果如下：

鉴定对象：三亚市天涯区三亚河西路金河公寓 A 座 14A 房（建筑面积：174.27 平方米）的住宅房地产。

鉴定目的：为委托鉴定人海南省三亚市城郊人民法院办理执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

评估鉴定基准日：2022 年 01 月 17 日。

鉴定结果：鉴定对象于鉴定时点 2022 年 01 月 17 日的房地产市场价格单价为 24,942.00 元/平方米，房地产市场价格总价为人民币 4,346,642.00 元，总价大写人民币肆佰叁拾肆万陆仟陆佰肆拾贰元整。

注：鉴定结果是委估房产及其对应分摊的土地使用权价值的总和。

海南方正房地产评估有限公司

法定代表人：周运考

二〇二二年三月三日

二、估价鉴定单位承诺

本公司具有从事本次司法鉴定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 鉴定单位资质、鉴定人的姓名和执业资格；
- ② 鉴定日程；
- ③ 鉴定方法，鉴定标准及所依据的法律、法规和技术规范；
- ④ 鉴定证据资料（应当保密的除外）；
- ⑤ 应听证勘误的初步鉴定结果，鉴定结论；
- ⑥ 其他需公开的鉴定内容。

2、严格按照《民事诉讼法》及有关诉讼证据鉴定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、本评估鉴定报告除向委托鉴定方提供一式四份，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。

本评估鉴定项目向委托鉴定方提供“方正估房字[2022]第 010 号”《房地产估价鉴定报告》四份。

海南方正房地产评估有限公司

二〇二二年三月三日



三、估价鉴定人声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

(1) 我们在本鉴定报告中陈述事实是真实的和准确的。

(2) 本鉴定报告中的分析、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。

(3) 我们与本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。

(4) 我们依照国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本鉴定报告。

(5) 注册房地产估价师张耀海、陈名远已对本鉴定报告中的鉴定对象的四至、区位状况、实物状况进行了实地查看并进行了记录，但仅限于鉴定对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对鉴定对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

(6) 没有人对本鉴定报告提供重要的专业帮助。

(7) 本报告中所依据的有关鉴定对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对其所提供资料的真实性、可靠性负责。

(8) 本鉴定报告仅是在报告中说明的假设条件下对鉴定对象市场价值进行的合理估算，报告中对鉴定对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，鉴定对象权属界定以有权管理部门认定为准。

注册房地产估价师：

姓名	注册号		日期
张耀海	4620150001		2022年03月03日
陈名远	3320100037		2022年03月03日

四、估价的假设和限制条件

1、一般假设

(1) 在价值时点不受任何权利限制，在公开市场上可以合法的进行转让、抵押、出租、投资入股等行为。

(2) 估价对象的权属、面积、用途等资料经检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假设该资料合法、真实、准确和完整。

(3) 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，交易双方都掌握完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

(4) 假设无抵押担保、租赁、查封、权属纠纷等事项。

2、未定事项假设

无未定事项假设

3、背离事实假设

本次估价目的是为人民法院处置涉执房地产提供价值参考，评估中未考虑抵押权、查封等事项对估价结果的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设

5、依据不足假设

无依据不足假设

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅为人民法院确定处置财产价格提供参考，不得作其他任何用途，如果改变估价目的或若用于其他用途对使用者造成损失，本公司及注册房地产估价师不承担任何责任。

(2) 本估价报告的使用期限为一年，自本估价报告出具之日起计算，在使用期限内使用本估价报告和估价结果，本估价报告和估价结果方可作为本次估价目的的参考，超过一年，需重新进行估价，但在使用本报告估价结果时应注意市场行情的变化，如若市场状况发生较大变化时应相应调整估价结果再使用或重新进行估价。

(3) 本估价报告的使用权归估价委托人所有，未经本公司允许，不得向人民法院和估价报告审查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。

(4) 任何单位和个人不能因取得本估价报告而成为估价报告的使用人。

(5) 估价报告需整体使用，不得采取摘录、引用等方式部分使用，不恰当的使用所造成的后果由使用者承担。

7、需要特别说明的事项

1、报告中数据运算全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算有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鉴定结果的准确性。

2、本报告所称“市场价值”是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格，但不应被当作是可以实际取得的成交数额的保证或定价。

3、鉴定人员前往鉴定对象所在物业管理公司查询，在物业管理处查询到鉴定对象截止至估价时点未拖欠物业费、水电费等费用。

五、估价鉴定结果报告

方正估房字[2022]第 010 号

(一) 委托鉴定方

名称：海南省三亚市城郊人民法院

(二) 受理鉴定方

鉴定机构名称：海南方正房地产评估有限公司

法定代表人：周运考

单位地址：海口市国贸大道 48 号新达商务大厦 2403 室

评估机构资格证书号：[2019]琼（海口）房估证字第 2003 号

房地产估价资质等级：贰级

联系电话：（0898）68552978 68552948

(三) 鉴定项目

三亚市天涯区三亚河西路金河公寓 A 座 14A 房（建筑面积：174.27 平方米）的住宅房地产价格鉴定。

(四) 案情摘要

1、当事人

申请执行人：三亚金麒麟投资有限公司；

被执行人：三亚大东海经营管理有限公司、邢增平、邢月花；

2、主要案情

海南省三亚市城郊人民法院执行的申请执行人三亚金麒麟投资有限公司与被执行人三亚大东海经营管理有限公司、邢增平、邢月花借款合同纠纷一案，需对邢增平名下位于三亚市天涯区三亚河西路金河公寓 A 座 14A 房（建筑面积：174.27 平方米）房产进行市场评估。

(五) 鉴定过程

2022年01月17日，法院工作人员召集评估鉴定人和被执行人前往三亚市天涯区三亚河西路金河公寓A座14A房（建筑面积：174.27平方米）对鉴定对象进行现场勘察。

本次鉴定工作在法院的监督下，于2022年01月17日开始进行工作，鉴定人员在现场勘察的基础上，对鉴定对象必要的市场调查和征询，根据委托鉴定目的及委托鉴定方提供的有关资料，鉴定人员根据国家关于房地产评估的有关规定，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照公认的房地产评估方法，对评估鉴定范围内的房地产进行了现场勘察、市场调查和价格评估鉴定，整个价格鉴定工作分四个阶段进行：

（1）价格鉴定前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据我公司房地产价格评估工作的需要制定估价作业计划，同时收集鉴定所需文件资料。

（2）估价鉴定工作实施阶段

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现场勘察、市场调查和价格评估鉴定，具体步骤如下：

- ① 查阅委托方提供的相关资料等；
- ② 到现场进行现场勘察；
- 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）估价鉴定汇总阶段

鉴定人员对鉴定对象的初步鉴定结果进行复审，确认评估鉴定工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据复审结果，对鉴定对象的初步鉴定结果进行调查、修改和完善。

（4）提交报告阶段

2022年03月03日出具了“方正估房字[2022]第010号”《房地产估价鉴定报告》四份。

（六）鉴定对象概况

1、鉴定对象区位状况

鉴定对象位于三亚市天涯区三亚河西路金河公寓A座14A房（建筑面积：174.27平方米）。鉴定对象小区位于三亚市河西路西侧，小区四至范围：东至河西路，南至双龙大厦，西至文明路，北至南国骏园。影响住宅房地产价格的主要区域因素为商服条件、交通条件、基础设施配套的完备程度、外部公共配套体系的完善程度、周围环境和景观、朝向、人口状况等，其中商服条件主要是指距购物中心距离。各区域影响因素如下：

①商服条件：鉴定对象1.2公里内有三亚市第一农贸市场、三亚汽车站-农贸市场、港华农贸市场等，附近临路小商铺、小超市等，日常购物程度便利。

②交通条件：鉴定对象所在的小区位于三亚市河西路西侧，周边道路通畅，临近第二中学公交站，有1路、2路、3路、6路、7路、8路、9路、10路、16路等多路公交车经过，公共交通较便利，公路质量好，出行方便。

③基础设施完备度：鉴定对象所在小区周边道路为城市道路，电力供应充分，电话装机容量充足，在市政供水管网覆盖范围之内，市政基础设施完善，已达六通配置，即：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气。

④外部公共服务设施：鉴定对象所在小区，鉴定对象周边1.2公里

内有三亚市第一农贸市场、三亚汽车站-农贸市场、港华农贸市场等，附近临路小商铺、小超市等，日常购物程度便利，周边 1 公里内有三亚市第二中学、三亚市第一小学、海南中学三亚学校等学校，以及三亚市农村商业银行、中国民生银行、中国邮政储蓄银行等营业点，周边 3 公里内有三亚中心医院、三亚市人民医院、三亚市中医院等，日常生活方便，外部公共服务设施配套完善。

⑤周围环境和景观：鉴定对象所在小区绿化及景观较好，绿化率较好，小区内的环境整洁，没有游泳池，有健身运动设备等设施，距离三亚湾海滩约800米左右，临三亚河畔环境景观好，整体上综合环境质量和景观好。

⑥人口状况：鉴定对象所在小区位于三亚市中心区域，周边有天山大厦、椰河湾公寓、南国骏园小区等住宅小区，居住人口密集，人气旺。

2、鉴定对象实物状况

三亚市天涯区三亚河西路金河公寓 A 座 14A 房（建筑面积：174.27 平方米）建成于 1995 年左右，钢混结构，房屋总层数：16 层，所在层数：第 14 层，没有地下停车库，有公用地面停车位，外墙刷防水涂料，安装防盗网，窗户为铝合金窗，有 1 部电梯和有一处走梯，鉴定对象位于三亚市天涯区三亚河西路金河公寓 A 座 14A 房，建筑面积为 174.27m²，大楼外观完好，外观成新率一般。装修情况如下表：

室内装修简况一览表

估价对象	金河公寓 A 座 14A 房		
户型	3 房 2 厅 1 卫 1 厨	装修	精装修
门	普通防盗门	电梯	1 部
内墙	干挂装饰板材	外墙	防水涂料
顶棚	板制造型吊顶	电气线路	已经安装

地面	铺瓷砖	窗	铝合金窗玻璃窗
卫生间和厨房	卫生间安装马桶及卫生洁具，厨房安装整体橱柜。		

经观察该栋房屋基础稳固性良好，门窗开关灵活，水电正常使用，墙体无裂缝，室内装修装饰成新率较好，通风采光好，总体的成新率一般。

3、鉴定对象权益状况

根据委托方提供的三亚市不动产登记中心出具的“三亚市房地产权属登记信息查询结果”记载，权利人为：邢增平，不动产权证书：琼(2019)三亚市不动产权第 0025205 号，占有份额：100%，发证日期：2019 年 10 月 24 日，不动产坐落于三亚市天涯区三亚河西路金河公寓 A 座 14A 房，房屋类型：成套住宅，建筑面积：174.27 平方米，抵押情况：琼(2019)三亚市不动产证明第 0006098 号，限制情况：(2020)琼 0271 民初 10992 号之一、(2021)琼 0106 执 5727 号。

土地座落：三亚市天涯区三亚河西路，地籍号：06-03-2，土地用途：城镇混合住宅用地，权属性质：国有土地使用权，使用权类型：出让，使用权面积：38.14 平方米，土地使用期限：至 2042 年 07 月 01 日止。

(七) 鉴定目的

为委托鉴定人海南省三亚市城郊人民法院办理执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

(八) 估价鉴定时点

2022 年 01 月 17 日（为现场查勘之日）。

(九) 鉴定价格定义

本次鉴定所评估的是鉴定对象的市场价值。

市场价值是指假定在充分发达的公开市场条件下,交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。

(十) 鉴定依据

1、法律、法规、规范性文件及国家标准;

(1)《中华人民共和国资产评估法》(2016年07月02日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

(2)《中华人民共和国民法典》(第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年05月28日通过,自2021年01月01日起施行);

(3)《中华人民共和国民事诉讼法》(1991年04月09日第七届全国人民代表大会第四次会议通过,2021年12月24日中华人民共和国主席令第一〇六号《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定第四次修正》);

(4)《中华人民共和国土地管理法》(2019年08月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修正);

(5)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年08月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修正);

(6)《中华人民共和国城乡规划法》(2019年04月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正);

(7)《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05月19日起施行);

(8)《城市房地产开发经营管理条例》(2019年03月24日2019年中华人民共和国国务院令 第710号修正,自公布之日起施行);

- (9) 司法部第 107 号令《司法鉴定程序通则》;
- (10)《海南经济特区土地管理条例》(2008 年 07 月 31 日海南省人民代表大会常务委员会公告第 2 号公布自 2008 年 08 月 01 日起施行, 2018 年 04 月 03 日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议第五次修正);
- (11) 2001 年 08 月原建设部令第 96 号发布的《城市房地产转让管理规定》;
- (12)《房地产抵押估价指导意见》(建住房〔2006〕8 号);
- (13)《海南经济特区城市房地产价格评估管理规定》(2005 年 03 月 31 日海南省第三届人民代表大会常委会第十六次会议通过);
- (14)(琼建房〔2017〕96 号)《关于限制购买多套商品住宅的通知》等海南省房地产限购政策文件;
- (15)《房地产估价机构管理办法》(2013 年 10 月 16 日根据住房和城乡建设部令第 14 号修正, 自 2013 年 10 月 16 日起施行);
- (16)《注册房地产估价师管理办法》(2016 年 09 月 13 日根据住房和城乡建设部令第 32 号修正, 自 2016 年 10 月 20 日起施行);
- (17) 国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (18)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
- (19)《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》(国土资厅发〔2018〕4 号);
- (20) 国标《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- (21) 国标《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);
- (22) 法释〔2018〕15 号《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〔2020〕202号《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》等司法解释；

(23) 国家、地方政府和有关部门，以及评估协会发布的其他相关法律法规、评估准则、技术标准。

2、行为依据

海南省三亚市城郊人民法院鉴定委托书。

3、权属依据

三亚市不动产登记中心出具的“三亚市房地产权属登记信息查询结果”。

4、取价依据及相关参考资料

- ① 市场调查的普通住宅交易价格资料；
- ② 市场调查及网上查询所获悉的同区域住宅租金资料；
- ③ 网上查询所收集的房地产市场行情资料及相关建筑造价参考资料；
- ④ 鉴定机构及估价师走访房地产经纪机构所获取和掌握的信息；
- ⑤ 中国人民银行公布的存贷款利率。
- ⑥ 现场勘查笔录
- ⑦ 《海南省国有建设用地使用权估价技术参数指引》(2016)

(十一) 鉴定原则

我们在鉴定时遵循了以下原则：

(一) 独立、客观、公正原则：注册房地产估价师应当站在中立的立场上，不受任何单位和个人的非法干预，从客观实际出发，反映事物的本来面目进行鉴定，不偏袒相关当事人中的任何一方。

(二) 合法原则：房地产估价必须以鉴定对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提。

(三) 最高最佳使用原则：根据鉴定对象所在的区位和当地的法规和政策，在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，经过充分合理的分析，能给鉴定对象带来最高收益的使用。

(四) 替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

(五) 鉴定时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同鉴定时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对鉴定对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在鉴定时点已知或假设状况为准。

(十二) 鉴定方法

根据《房地产估价规范》，常用的房地产估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法等，鉴定过程中应根据鉴定对象的实际情况选择适宜的估价方法，根据鉴定对象的实际情况、鉴定目的以及所收集到的资料，并对各种可能适用的鉴定方法进行了以下适宜性分析。

1、市场比较法是指选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与鉴定对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取鉴定对象价值的方法。据估价人员了解，周边区域及鉴定对象小区有较多房屋交易案例，故本次鉴定采用市场比较法。

2、假设开发法的适用对象为具有开发或者再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发或者改变用途的房地产。

本次鉴定对象为已经建成旧有房地产，故假设开发法无法使用。

3、根据鉴定对象小区及周边房屋出租情况较普遍，估价鉴定人员可以收集小区和周边房屋租赁收入、费用等资料，故收益法可以使用。

4、成本法：虽然鉴定对象当地近期类似土地取得成本、房屋建造成本基础数据来源比较清晰，可以选择成本法进行评估测算。但成本法测算结果通常不能反映住宅房地产的价值，故本次鉴定不选择成本法。

所以我们最终选取了市场比较法和收益法进行鉴定，市场比较法和收益法的含义及计算公式如下：

(1) 收益法：收益法又称收益还原法，是预测估价鉴定对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取鉴定对象价值的方法，具体计算公式如下：

$$V=A \div (Y-g) \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\}$$

其中：V—房地产收益价格

A—房地产年净收益

Y—报酬率

g—净收益逐年递增的比率

n—剩余收益年限

(2) 市场比较法的基本原理：

市场法也称为比较法、市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与鉴定对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取鉴定对象价值的方法。基本计算公式如下：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(十三) 鉴定结果

经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对位于三亚市天涯区三亚河西路金河公寓 A 座 14A 房（建筑面积：174.27 平方米）住宅房地产采用了市场比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定了鉴定对象于鉴定时点 2022 年 01 月 17 日的房地产市场价格单价为 24,942.00 元/平方米，房地产市场价格总价为人民币 4,346,642.00 元，总价大写人民币肆佰叁拾肆万陆仟陆佰肆拾贰元整。

注：鉴定结果是委估房产及其对应分摊的土地使用权价值的总和。

(十四) 鉴定作业日期

2022 年 01 月 17 日至 2022 年 03 月 03 日。

(十五) 鉴定报告使用期限

本报告使用期限为一年（即：2022 年 03 月 03 日至 2023 年 03 月 02 日）。

(十六) 评估鉴定人员

姓名	注册号	签名	日期
张耀海	4620150001		2022 年 03 月 03 日
陈名远	3320100037		2022 年 03 月 03 日