

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目：彭映红名下的位于琼海市嘉积镇山叶排岭村“住友山居”1#2单元12层1201房（建筑面积93.84 m<sup>2</sup>）市场价值估价

委托鉴定估价人：琼海市人民法院

受理鉴定估价人：海南世宏房地产评估有限公司

注册房地产估价师：谢朝辉（注册号：4620070004）

王 志（注册号：4620040024）

估价报告出具日期：2022年03月11日

估价报告编号：世房估字[2021]第2101号

---

海南世宏房地产评估有限公司

公司地址：海口市和平大道20号鹏晖国际大厦6A号

联系电话：0898-65301658 0898-66277032

邮编：570208

# 海南世宏房地产评估有限公司

世房估字[2021]第 2101 号

## 致委托鉴定估价人函

琼海市人民法院：

受贵院委托，我公司对彭映红名下的位于琼海市嘉积镇山叶排岭村“住友山居”1#2单元12层1201房（建筑面积93.84 m<sup>2</sup>）市场价值进行了鉴定估价。受理委托后，鉴定估价人员本着独立、客观、公平、公正的原则，按照公认的估价方法，对上述估价对象进行了现场查勘核对，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，采用比较法和收益法对委估房地产进行了估价测算。

现已鉴定终结。鉴定估价基本内容及鉴定结果如下：

**估价对象：**琼海市嘉积镇山叶排岭村“住友山居”1#2单元12层1201房（建筑面积93.84m<sup>2</sup>）

**估价目的：**为人民法院办理案件提供市场价值参考依据。

**价值时点：**2021年11月25日

**鉴定价值定义：**本报告价值是建立在公开市场价值标准的基础上，为估价对象房地产于价值时点，按法定用途使用下房地产的市场价值。

**鉴定结果：**鉴定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，进行了专业分析、测算和判断，确定在价值时点2021年11月25日，估价对象房地产总价值为982,036元，大写人民币玖拾捌万贰仟零叁拾陆元整，单价10,465元/m<sup>2</sup>。

鉴定的结果及有关说明，请见后附的《鉴定估价结果报告》。

鉴定的分析计算过程和有关技术依据请查阅《鉴定估价技术报告》。

随函附送世房估字[2021]第2101号《房地产司法鉴定估价报告》四份。

特此致函

海南世宏房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年三月十一日

# 目 录

鉴定估价人声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产鉴定估价结果报告.....	5
一、委托鉴定估价人.....	5
二、受理鉴定估价人.....	5
三、案情摘要.....	5
四、估价对象概况.....	6
五、估价目的.....	10
六、价值时点.....	11
七、价值定义.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价原则.....	12
十、估价方法.....	12
十一、鉴定结论.....	14
十二、鉴定估价人员.....	14
十三、实地查勘期.....	15
十四、估价作业日期.....	15

# 鉴定估价人声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

1、本人同意鉴定单位的指派，担任本案房地产鉴定的估价鉴定人，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，客观、公平、公正、廉洁地进行鉴定工作。

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、本人已对本鉴定中的估价对象在价值时点进行了现场查勘核实。

4、本人在本鉴定估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

5、本房地产鉴定估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本鉴定估价报告中已说明的假设和限制条件的限制，以及鉴定估价人员客观能力的影响。

6、本人依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《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，撰写本鉴定估价报告。

7、没有人对本鉴定估价报告提供过重要专业帮助。

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

# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

1、本次鉴定估价范围为琼海市嘉积镇山叶排岭村“住友山居”1#2单元12层1201房（建筑面积93.84m<sup>2</sup>）市场价值鉴定，本报告假设其可以在公开市场上自由转让，买卖双方各自承担房产交易税费。

2、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，假定它们是合法、真实、准确和完整的。包括委托方提供的估价对象《琼海市商品房买卖合同备案表》（合同备案号：QHL000071554）、《国有土地使用证》（海国用（2012）第0406号）中涉及的相关内容等。

3、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。

4、本估价报告所涉及的有关法律证明文件及委估房地产的权属状况等均以委托鉴定估价人提供资料为准。鉴定估价人不对估价对象的法律权属提供担保。

5、依据估价目的及委托人提供现有资料，本次评估不考虑抵押权设立、补交地价款及拖欠税费等对该房地产价值的影响。在此，特别提醒竞买人在支付竞买价款后，可能还要额外支付上述费用，为此竞买人在竞买前，需要协商解决后竞买。

6、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。

7、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。

8、不考虑特殊买家的附加出价。

9、报告有效期内房地产、建筑市场价格没有太大的波动。

10、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。

11、估价对象按规划用途持续使用。

## 二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次评估没有未定事项事项，故不存在未定事项假设。

## 三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件的设定或约定、对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。本次对估价对象的市场价值进行评估，不考虑被抵押、查封等因素的影响。

## 四、不相一致假设

不相一致假设是指估价对象存在实际用途、证载用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址的合理假定。本次评估没有不相一致事项，故不存在不相一致假设。

## 五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。具体包括：

1、本估价报告提供的估价结果是指估价对象土地及其地上建筑物市场价值。至价值时点止，产权人若因取得估价对象产权时，尚有未缴费用及税费，则应按照规定缴纳或从估价价值中相应扣减。

2、委托方提供的估价对象《琼海市商品房买卖合同备案表》资料未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查咨询确定报告中房屋建成年份，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

## 六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅供人民法院办理案件提供市场价值参考依据，不得用于其他用途。

2、遵守相关法律、法规和房地产估价规范，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，是鉴定估价人的责任；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，恰当使用估价报告是委托方和相关当事方的责任。鉴定估价人执行估价业务，应当对估价结论的合理性承担责任，但估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

3、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产价值的影响，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。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估价。

4、未经本公司书面同意和注册房地产估价师许可，本报告不得向估价鉴定委托人、产权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。

5、本报告附件是报告的重要组成部分，使用本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。本报告须完整使用，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。

6、本报告鉴定估价结论为价值时点的客观价格，《司法鉴定委托书》对价值时点有约定的按约定，无约定的以现场查勘日为价值时点。有效期为出具报告日起壹年。随时间的推移和市场的变化本鉴定估价结果应做相应的调整，甚至重新鉴定。

# 房地产鉴定估价结果报告

## 一、委托鉴定估价人

名称：琼海市人民法院

## 二、受理鉴定估价人

名称：海南世宏房地产评估有限公司

地址：海口市和平大道 20 号鹏晖国际大厦 6A 号

注册号：91460000735827471K

法定代表人：谢朝辉

资格等级：贰级

房地产估价资格证书号：【2019】琼建审房估证字第 2030 号

经营范围：一般项目：房地产评估；房地产咨询；房地产经纪；土地调查评估服务；土地整治服务；资产评估（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

## 三、案情摘要

1、案由：申请执行人琼海住友房地产开发有限公司与被执行人彭映红追偿权纠纷一案

### 2、当事人

申请执行人：琼海住友房地产开发有限公司

被执行人：彭映红

### 3、主要案情

申请执行人琼海住友房地产开发有限公司与被执行人彭映红追偿权纠纷一案中，需对被执行人彭映红名下位于琼海市嘉积镇山叶排岭村“住友山居”1#2 单元 12 层 1201 房（建筑面积 93.84 m<sup>2</sup>）市场价值鉴定估价。

### 4、鉴定估价过程

2021 年 10 月 20 日，接受琼海市人民法院的委托，鉴定估价单位海



南世宏房地产评估有限公司指定谢朝辉（中国注册房地产估价师）、王志（中国注册房地产估价师）担任本案鉴定估价人。

2021年11月25日，由法院协办人主持，鉴定估价人、申请执行人对估价对象进行了现场查勘，被执行人没有人员到场。在现场的法院协办人、鉴定估价人和申请执行人都已在《现场勘查表》签名。

2021年11月25日至2022年03月11日，估价人员在现场查勘的基础上，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委托鉴定估价人提供的有关资料，估价人员依据房地产估价的有关原则和规定，按照房地产估价程序和估价方法，对估价范围内的房地产进行鉴定估价。

#### 四、估价对象概况

##### 1、估价对象坐落、范围、用途、建成年代及规模状况

估价对象为琼海市嘉积镇山叶排岭村“住友山居”1#2单元12层1201房，所在楼层为12层，分摊土地为出让地，用途为城镇住宅用地。估价对象所处住友山居项目位于富华路与跃华路交界处，建有2栋南北通透高层住宅楼（18层）和2栋临街商业楼（2层和3层）。小区建有休闲健身设施，没有地上停车位，有电动车棚和地下车库，整体绿化景观效果较好。经现场勘察并咨询，本次评估对象所属项目约于2015年竣工。

##### 2、估价对象的权益状况

（1）房屋产权状况：根据委托方提供的估价对象《琼海市商品房买卖合同备案表》显示，房屋登记状况具体如附表：

琼海市商品房买卖合同备案表

合同备案号：（QHL000071554）

出卖人(甲方):琼海住友房地产开发有限公司								
代理人(代理商):×								
买受人(乙方):彭映红								
买受人身份证或护照号:441481198404205707								
一、乙方所购:住友·山居(项目)1#(幢)2(单元)12(层)1201(房)								
商品房位于:琼海市嘉积镇山叶排岭村“住友山居”1#2单元12层1201房								
二、该商品房的具体幢号,建筑结构,设计用途,建筑面积如下:								
幢名称	单	楼	房	建筑结构	用途	户型	建筑面积(平方米)	总价

	元	层	号				套内面积	公摊面积	合计	(元)
1#	2	12	120 1	钢筋混凝土结构	成套住宅	其他	71.07	22.77	93.8 4	——
合计							71.07	22.77	93.8 4	——
三、甲方向乙方出示房屋销售所有证件：										
1、国有土地使用证编号：海国用（2012）第0406号										
2、规划许可证编号：【2013】178										
3、商品房预售许可证编号：20140070										
4、房屋所有权证编号：海一琼—20190800421										
提交时间：2016-09-06							备案状态：已审核备案			
四、说明：										
1、本合同备案表与商品房销售监管系统联机打印。										
2、本合同备案表与商品房买卖合同正式文本的相关内容应当保持一致。										

## （2）土地使用权状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》，土地登记状况具体如附表：

证号	海国用（2012）第0406号		
土地使用权人	琼海住友房地产开发有限公司		
座落	琼海市嘉积镇山叶排岭村		
地号	空白	图号	空白
地类（用途）	城镇住宅用地	取得价格	空白
使用权类型	出让	终止日期	2080年11月26日
使用权面积	12981.7m <sup>2</sup>	其中	独用面积
			分摊面积
			空白
			空白

## （3）他项权状况

根据委托方提供的相关资料显示，表明估价对象已经查封。

### 3、估价对象实物状况

#### （1）占地实物状况

包括土地面积、土地形状、地形、地势、土壤、地基、土地条件（土地开发程度）等。根据估价人员查勘，估价对象所在小区土地形状为多边形不规则，所在区域实际基础设施开发程度达到“六通一平”（即通路、通电、通讯、通燃气、供水、排水及宗地红线内场地平整），无异常地质现象，无特殊城市规划限制条件。

#### （2）建筑物状况

本次对委估对象现状市场价格进行估价，经琼海市人民法院承办人、

申请执行人和鉴定人员等于 2021 年 11 月 26 日进行现场查勘（被执行人没有到现场），委估对象为毛坯状态。现场查勘建筑物状况如下表：

房产装修情况表

结构形式	钢筋混凝土	建筑类型	板楼
外立面装饰	分两个单元，贴浅黄和褐色马赛克墙砖	建筑年代	2015 年建成
楼梯	每个单元配套 2 部电梯，共 4 部电梯，人行消防楼梯	水电气计量系统	IC 智能卡
通讯系统	电话线、宽带线入户	环境景观	良好
所在楼层/总楼层	12 层/18 层（每单元 2 梯 4 户）	户型	2 房 2 厅 1 厨 1 卫 1 阳台
朝向	南北向	通风采光情况	良好
现状用途	住宅	使用情况	尚未使用，毛坯状态
维护保养	楼栋正常使用，维护保养良好	临街状况	临跃华路
室内建筑装饰			
内墙	毛坯状态		
楼地面	毛坯状态		
天棚	毛坯状态		
门窗	毛坯状态（入户门为钢塑防盗门，室内铝合金玻璃门、窗）		
厨房	毛坯状态		
卫生间	毛坯状态		
设施	毛坯状态		

#### 4、区域状况

一般情况下，影响房地产价格水平的区域因素主要有地理位置及自然环境、商业繁华程度、距离商务中心距离、距离区域主干道距离、对外交通便利度、距离公交车站距离、环境优劣度、楼层和朝向等。估价对象房地产的区域状况具体如下：

##### （1）位置状况

估价对象位于琼海市嘉积镇城南片区，是琼海市两大城镇规划区之一。估价对象位于富华路与跃华路交界处。项目东边为桥头革命老区，稍远有海琼高速旁边的龙寿洋万亩田野公园、龙寿洋国家农业公园；西边有海南省著名的万泉河。根据《琼海市嘉积城区城南片区控制性详细规划（修编）》规定，该片区发展定位为万泉河生态旅游经济带活力中心，城市文

体科教中心和城市新客厅。项目所处区位既有城市的喧闹，也有野外农家的安静。

## （2）交通状况

估价对象所在区域主要对外交通街道有人民路、豪华路。住友山居项目西临跃华路，可由跃华路或富华路经人民路、豪华路直达爱华西路而接海榆东线（G225），并与环岛东线高速公路白石岭互通相通。也可以通过豪华路直达海琼高速嘉积互通。经估价人员实地查勘，住友山居项目所处区域内街道基本为双向四车道混凝土路面，道路等级较高。项目距琼海市火车站约 3.0km，距琼海市汽车站约 2.5km，可乘坐 2、8、15 等线路公交车到达，交通方便，有交通管制。

## （3）外部配套设施状况

经估价人员实地查勘，估价对象所在区域均达到高配置“六通一平”。估价对象所在区域基础设施较完善。区域道路已砼路面硬化；电力具备民用供给条件；给水、程控电话、有线电视等接入便利，覆盖移动通讯网；排水设施连接市政管网，为暗沟排污。基础设施满足估价对象居住使用。

估价对象所处住友山居项目附近有安博南方花园、顺龙花园、博海假日度假公寓、鸿信嘉博棕榈园、海城时代广场等高档小区。该小区附近医院有琼海市中医院、豪和门诊部、董家骨科等；学校有琼海中学附属小学、睿星教育附小分校、英顿幼儿园、豪华幼儿园等；银行有中国工商银行（人民路支行）及其 ATM 等，购物有千佰汇超市、汇源生活超市、万盛超市、亿佳超市（人民路店）等，公共服务设施完善，生活便利。

## （4）环境条件

估价对象位于琼海市嘉积镇城南片区住友山居项目。琼海市地处海南岛省东部，东临南海，北与文昌市、定安县交界，西与屯昌、琼中县接壤，南与万宁市毗邻。境内河流众多、水资源丰富、水质优。境内主要水系有

3 条：九曲江、万泉河、新园水。琼海市属于热带季风及海洋湿润气候区，历年平均气温为 24.6° C，历年平均降水量 2053.5 毫米，历年平均日照 1972.6 小时，终年无霜雪。另外，当地居民受益于国家对琼海市的旅居开发，生活水平逐渐改善，社会治安及人文环境也有较大好转。

#### （5）未来发展潜力

估价对象位于琼海市嘉积镇城南片区，根据《琼海市嘉积城区城南片区控制性详细规划(修编)》规定，该片区建设用地规模 1086.87 公顷，其中城市建设用地 980.03 公顷，村庄建设用地 46.24 公顷、区域交通设施用地（主要为铁路用地）17.39 公顷、军事用地 43.21 公顷。其发展定位为万泉河生态旅游经济带活力中心，城市文体科教中心和城市新客厅。主要功能有：商业商务，文体科教，门户客厅，生态家居和特色旅游等。各功能具体如下：联运商业步行街，结合滨河地区存量土地空间，优地优用，重点发展商业商务综合体，打造万泉河生态旅游经济带的商业商务中心区；经合文体中心、教育新区，打造嘉积城区文体科教中心；提升高铁站站前形象，打造集交通、旅游集散等功能为一体的门户客厅形象；建立优先满足本地居民需求居住功能为主体的生态家居功能区；结合老城特色街区，建立服务于游客的特色旅游商业功能。综上所述，估价对象所处区域未来发展可期。

（6）所处楼层、朝向状况：经估价人员实地查勘，住友山居项目 1# 住宅楼总层数 18 层（地下 1 层），有 2 个单元，每个单元配套 2 部电梯，共 4 部电梯。估价对象位于 2 单元 12 层，配套 2 台电梯（2 梯 4 户），楼层适合居住。

### 五、估价目的

为人民法院办理案件提供市场价值参考依据。

## 六、价值时点

2021年11月25日

## 七、价值定义

本报告价值是建立在公开市场价值标准的基础上，为估价对象房地产于价值时点，按法定用途使用下房地产的市场价值。

## 八、估价依据

### 1、法律法规及规范性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》由中华人民共和国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；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》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二十九次会议于2007年08月30日通过，自2007年08月30日起施行；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(4) 《资产评估法》（2016年7月2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，自2016年12月1日起施行）；

(5) 海南省人民政府及有关部门颁布的有关法律、法规及政策文件等。

### 2、估价技术资料及规范文件

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

### 3、委托人提供的相关资料

(1) 《琼海市商品房买卖合同备案表》复印件；

(2) 《国有土地使用证》复印件。

4、估价人员现场查勘及调查所收集的资料

(1) 估价对象现场查勘记录、现场相片；

(2) 估价对象所处区域住宅小区房地产出租、交易资料。

## 九、估价原则

在本次估价过程中，我们根据房地产估价规范及估价对象的具体情况，主要遵循以下房地产估价原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则。要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

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的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果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：房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳利用原则：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的原则。

## 十、估价方法

1. 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），结合估价对象的特点、估价目的、估价对象所在地房地产市场的实际情况，估价人员深入细致地分析了本评估项目的特点及估价对象的实际情况，研究了委托方提供的以及评估人员所掌握的资料，在实地勘查、市场调查的基础上，决定采用市场比较

法和收益还原法进行评估，理由如下：

(1) 比较法：估价对象在区域内其类似的交易实例较多，可采用比较法进行评估。

(2) 收益法：估价对象所在地房地产租赁市场活跃，估价对象为可获得收益型物业，与估价对象所在区域类似的租赁实例较多，租金较易获得，故可采用收益法进行评估。

(3) 成本法：房地产价值是取决于它的效用，并非是它所花的成本，开发建设成本的增加并不一定会增加它的价值，尤其是房地产实际开发成本的增加，不一定带来高的房地产价格。故不宜采用成本法进行评估。

(4) 假设开发法：该方法主要用在尚未建成房地产或估价对象未按法定用途开发利用的估价，故本次估价不宜采用该法进行评估。

据此，在其他评估方法不可用或存在较大难度的前提下，结合评估目的，最终采用比较法和收益法进行估价。

## 2. 估价技术路线

先采用比较法和收益法分别测算估价对象的价值，然后根据两种评估方法得出的评估结果，分析两种结果的可靠性、真实性、体现市场性，结合委估对象房地产市场状况、本次评估目的、估价师经验等因素，采用一定的方法综合确定委估对象的市场价值。

### (1) 比较法

是指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成交价格进行处理后得到估价对象价格或价值的方法。计算公式如下：

房地产比较价值=可比实例价格×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。

### (2) 收益法

预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法有两种估价模式，分别



为全剩余寿命模式和持有加转售模式，收益价值应按下式计算：

全剩余寿命模式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V—收益价值（元，元/m<sup>2</sup>）；A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益（元、元/m<sup>2</sup>）；

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年报酬率（%）；n—收益期（年）

采用持有加转售模式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1 + Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值（元，元/m<sup>2</sup>）；A<sub>i</sub>—期间收益（元、元/m<sup>2</sup>）；

V<sub>t</sub>—转售价值；Y<sub>i</sub>—未来第 i 年报酬率（%）；

Y<sub>t</sub>—期末报酬率（%）；t—持有期年限（年）

当物业收益期较长时，宜选择持有加转售模式，本次估价对象为住宅商品房，属于投资性物业，且收益年限长，故选择持有加转售模式进行评估。

## 十一、鉴定结论

鉴定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，确定在价值时点 2021 年 11 月 25 日，估价对象房地产总价值为 982,036 元，大写人民币玖拾捌万贰仟零叁拾陆元整，单价 10,465 元/m<sup>2</sup>。

## 十二、鉴定估价人员

中国注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
谢朝辉	4620070004		2022 年 03 月 11 日
王 志	4620040024		2022 年 03 月 11 日

### 十三、实地查勘期

2021年11月25日

### 十四、估价作业日期

本次估价作业日期自2021年11月25日至2022年03月11日止。