

防伪码:20220729886600



涉执房地产处置司法评估 报告

方正估房字[2022]第046号

估价项目名称:海南省陵水黎族自治县英州镇清水湾旅游度假区
蔚蓝星宸A13-1区高层洋房1幢1406号(建筑面
积:79.52平方米)住宅房地产价格评估鉴定

估价委托人:河北省衡水市桃城区人民法院

房地产估价机构:海南方正土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师:姓名:张耀海 注册号:4620150001

姓名:陈友 注册号:4620190028

估价报告出具日期:二〇二二年七月二十八日

目 录

一、致委托方函.....	3
二、估价鉴定单位承诺.....	5
三、估价鉴定人声明.....	6
四、估价的假设和限制条件.....	8
五、估价鉴定结果报告.....	11
(一) 委托鉴定方.....	11
(二) 受理鉴定方.....	11
(三) 鉴定项目.....	11
(四) 案情摘要.....	11
(五) 鉴定过程.....	12
(六) 鉴定对象概况.....	13
(七) 鉴定目的.....	15
(八) 估价鉴定时点.....	15
(九) 鉴定价格定义.....	15
(十) 鉴定依据.....	15
(十一) 鉴定原则.....	18
(十二) 鉴定方法.....	19
(十三) 鉴定结果.....	19
(十四) 鉴定作业日期.....	20
(十五) 鉴定报告使用期限.....	21
(十六) 评估鉴定人员.....	21
六、估价鉴定技术报告.....	22
(一) 鉴定对象概况.....	22
(二) 市场背景分析.....	22
(三) 最高最佳使用分析.....	31
(四) 鉴定方法的选用.....	32
(五) 价格鉴定测算过程.....	33
(六) 鉴定结果的确定.....	39
七、房地产鉴定报告附件.....	43

一、致委托方函

河北省衡水市桃城区人民法院：

受贵院委托，我们对位于海南省陵水黎族自治县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝星宸 A13-1 区高层洋房 1 幢 1406 号（建筑面积：79.52 平方米）住宅房地产的市场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，对位于海南省陵水黎族自治县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝星宸 A13-1 区高层洋房 1 幢 1406 号（建筑面积：79.52 平方米）住宅房地产进行了清查核实，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：海南省陵水黎族自治县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝星宸 A13-1 区高层洋房 1 幢 1406 号（建筑面积：79.52 平方米）的住宅房地产。

鉴定目的：为委托鉴定人河北省衡水市桃城区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

评估鉴定基准日：2022 年 07 月 19 日。

鉴定结果：

1、确定鉴定对象房地产及室内家电、家具的价格

鉴定对象总价= 房地产价值+室内家电家具价值

=1,858,075.00+ 12,652.00 =1,870,727.00 元（取整）

2、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，对位于海南省陵水黎族自治县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝星宸 A13-1 区高层洋房 1 幢 1406 号（建筑面积：79.52 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 07 月 19 日的房地产市场价值单价为 23,366.00 元/平方米，房地产市场价值总价为人民币 1,858,075.00 元，室内家电家具的市场价值为人民币 12,652.00 元，鉴定对象房地产及室内家电家具的市场价值总价为 1,870,727.00 元，总价大写人民币壹佰捌拾柒万零柒佰贰拾柒元整。

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，以及包含鉴定对象室内的家具、家电价值。

海南方正土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：周运考

二〇二二年七月二十八日

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：

一、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。

二、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。

三、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。

四、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 046 号”《房地产估价鉴定报告》四份。

海南方正土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年七月二十八日

三、估价鉴定人声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 一、我们在本鉴定报告中陈述事实是真实的和准确的。
- 二、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。
- 三、我们与本鉴定报告中的鉴定对象没有现实或潜在的利益，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 四、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。
- 五、注册房地产估价师张耀海、陈友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。
- 六、没有人对本鉴定报告提供重要的专业帮助。
- 七、本报告中所依据的有关鉴定对象建筑面积和权益资料由鉴定委托人提供，鉴定委托人应对其所提供资料的合法性、准确性、真实性和完整性负责。
- 八、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。
- 九、我们根据相关规定及约定严格保守在执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密以及个人隐私，并妥善保管鉴定委托人提供的资料，未经

鉴定委托人同意，不得擅自将其提供给其他个人和单位。

十、为了维护注册房地产估价师的良好社会形象及房地产估价行业声誉，我们恪守职业道德，勤勉尽责，没有迎合鉴定委托人或鉴定利害关系人的不当要求，也没有索贿、受贿或利用开展估价业务之便谋取不正当利益。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
张耀海	4620150001		2022年07月28日
陈友	4620190028		2022年07月28日

四、估价的假设和限制条件

一、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、鉴定对象的权属、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。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

无背离事实的情况。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅为人民法院办理执行案件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鉴定委托人所有，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、除根据有关法律法规规定及本估价报告已披露情形外，任何其他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。

七、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估价结果的准确性。

2、本估价结果仅为人民法院处置涉执财产提供价值参考之用，不得用于其他目的，也不能被视为处置鉴定对象时可实现价格的保证以及处置鉴定对象时的交易定价，请正确理解估价结果的内涵，恰当使用估价报告和估价结果以实现本次估价目的。

3、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。

4、鉴定人员前往鉴定对象所在物业管理公司查询，截止估价鉴定

时点欠缴的物业管理费、水电公摊费等费用合计为 323.57 元。本次鉴定假设鉴定对象的物业管理费、水电梯公摊费等费用，从财产处置价款中扣除。若不从处置价款中扣除，由买受人额外负担的，则应当从上述评估结果中扣除欠缴的相关费用后作为处置参考价。

5、受委托方人民法院的委托对鉴定对象室内的家具、家电等室内物品进行估价，故本次估价鉴定结果中包含鉴定对象室内的家具、家电价值。

6、根据法院委托书要求，本次评估鉴定对鉴定对象室内的家具电器价值进行评估。估价鉴定人员在法院工作人员的监督下对室内的家具电器进行清点并列具清单，据鉴定人员现场勘查，鉴定对象室内的家具、家电成新率一般，本次评估假设家具电器均可正常使用，且对未能获取材质及型号的家具电器按类似普通家具电器进行评估。

五、估价鉴定结果报告

方正估房字[2022]第 046 号

(一) 委托鉴定方

名称：河北省衡水市桃城区人民法院

(二) 受理鉴定方

鉴定机构名称：海南方正土地房地产资产评估有限公司

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

评估机构备案证书号：（2019）琼海口房估证字第 2003 号

房地产估价资质备案等级：贰级

联系电话：（0898）68552978 68552948

(三) 鉴定项目

海南省陵水黎族自治县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝星宸 A13-1 区高层洋房 1 幢 1406 号（建筑面积：79.52 平方米）住宅房地产价格鉴定。

(四) 案情摘要

1、当事人

申请执行人：杨占龙；

被执行人：刁淑敬、衡水鑫博工贸有限公司。

2、主要案情

河北省衡水市桃城区人民法院审理的申请执行人杨占龙与被执行人刁淑敬、衡水鑫博工贸有限公司民间借贷纠纷一案中，对位于海南省陵水黎族自治县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝星宸 A13-1 区高层洋房 1

幢 1406 号（建筑面积：79.52 平方米）的房地产市场价值进行评估，为其确定财产处置参考价提供价值参考依据。

（五）鉴定过程

2022 年 07 月 19 日，法院工作人员召集评估鉴定人员前往海南省陵水黎族自治县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝星宸 A13-1 区高层洋房 1 幢 1406 号（建筑面积：79.52 平方米）住宅房地产，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 07 月 19 日开始进行工作，鉴定人员在现场勘察的基础上，对鉴定对象进行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；
- （5）对鉴定对象进行初步测算，得出初步鉴定结果，撰写报告。

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

在与鉴定委托人进行必要沟通的前提下,经内部三级复核后,按国家有关的资产评估报告书规范要求,于2022年07月28日出具了“方正估房字[2022]第046号”《房地产估价鉴定报告》。

(六) 鉴定对象概况

1、区位状况

估价对象位于海南省陵水黎族自治县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝星宸A13-1区高层洋房1幢1406号(建筑面积:79.52平方米)。影响住宅房地产价值的主要区位因素有商服繁华程度、交通条件、基础设施配套完善程度、外部公共服务配套设施完善程度、环境和景观、人口状况,具体区位状况如下:

蔚蓝星宸一期东临清水书苑,南临清水湾大道,西临碧海一路,北临未开发地。区域内道路已形成一定的网络,距离海榆东线约两公里,与清水湾大道、海南环岛高速相连接,可到达新村镇及南湾猴岛旅游区,道路通达度较高,公共交通便捷度较差,主要依靠自有交通工具出行。估价对象所在区域的基础设施配套达到“六通”(即:通路、通电、通讯、供气、供水、排水),基本设施配置较完善。银行、幼儿园、中小学、卫生院、农贸市场、超市等外部公共配套设施主要集中在英州镇,距离估价对象所在的蔚蓝星宸一期约三公里不等,外

部公共服务配套设施完善度一般，区域内绿化率较高，环境较优美，景观较好，距陵水县城约 23 公里。

2、实物状况

鉴定对象海南省陵水黎族自治县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝星宸 A13-1 区高层洋房 1 幢 1406 号（建筑面积：79.52 平方米）为钢混结构，小区有贯通式地下室，地上 25 层，据房地产登记信息记载，竣工建成于 2015 年 06 月 24 日，绿化率较高，环境优美，人车分流，配置有游乐设施、泳池、休闲设施等小区公共配套，外墙石材墙裙及刷涂料，2 梯 5 户，外观较新。

估价对象所在层数为蔚蓝星宸 A13-1 区高层洋房 1 幢 1406 号第 14 层，房号为 1406 号，建筑面积为 79.52 m²，入户门为实木门，户型为 2 室 1 厅 1 卫 1 厨，客厅、餐厅、地面铺瓷砖，卧室地面铺瓷砖，室内墙面及顶棚刷乳胶漆，顶棚为刷乳胶漆，石膏包边；卫生间地面铺瓷砖，干湿分离，墙面瓷砖到顶，顶刷乳胶漆，带灯池；厨房为开放式厨房，墙面瓷砖到顶，安装整体橱柜。铝合金窗户，暗管暗线装饰，门窗开关灵活，南北通透，室内装饰装修色泽较鲜明，装修为一般装修，外观成新率较高，现为空置状态。

3、权益状况

根据委托方提供的《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》、《房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)》记载，产权证号：琼(2019)陵水县不动产权第 0014665 号，权利人为：刁淑敬，房屋共有情况：单独所有，登记日期：2019 年 10 月 16 日，不动产坐落于海南

省陵水黎族自治县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝星辰 A13-1 区高层洋房 1 幢 1406 号，房屋用途：住宅，建筑面积：79.52 平方米，公摊面积：14.46 平方米，分摊土地面积：3.40 平方米，土地使用期限：至 2078 年 03 月 28 日止，房屋状态：现房已抵押，已查封。

(七) 鉴定目的

为委托鉴定人河北省衡水市桃城区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

(八) 估价鉴定时点

2022 年 07 月 19 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，2017 年 06 月 27 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第三次修正）；

(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日中华人民共和国国务院令第710号令修正,自公布之日起施行);

(9) 司法部第132号令《司法鉴定程序通则》(2015年12月24日司法部部务会议修订通过,自2016年05月01日起施行);

(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建;

(15) 《房地产估价机构管理办法》(2013年10月16日根据住

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) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》、《最高人民法院关于人民法院民事訴訟中委托鉴定审查工作若干问题的规定》等司法解释；

(20) 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

《河北省衡水市桃城区人民法院委托书》。

3、权属依据

《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》、《房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)》。

4、取价依据及相关参考资料

(1) 《河北省衡水市桃城区人民法院委托评估书》；

(2) 《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》、《房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)》；

(3) 估价人员市场调查取得的类似住宅销售及租赁价格资料；

(4) 市场调查及网上查询的工程造价资料；

(5) 现场勘查笔录；

(6) 《海南省国有建设用地使用权估价技术参数指引》(2016)；

(7) 中国人民银行公布的存贷款利率；

(8) 《中国房地产投资收益率分析报告》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会主编）；

(9) 《海南房地产》（期刊）；

(10) 估价机构所掌握的相关参数书籍等参考资料；

(11) 估价人员通过市场调查、询证、上网查询、向专家咨询、现场勘察以及查阅相关书刊资料等途径获取的相关评估依据等。

（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以下适宜性分析。

1、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，周边区域及该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

1、确定鉴定对象房地产及室内家电、家具的价格

鉴定对象总价= 房地产价值+室内家电家具价值

$$=1,858,075.00+ 12,652.00 =1,870,727.00 \text{ 元} \quad (\text{取整})$$

2、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,对位于海南省陵水黎族自治县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝星宸 A13-1 区高层洋房 1 幢 1406 号(建筑面积: 79.52 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 07 月 19 日的房地产

市场价值单价为 23,366.00 元/平方米，房地产市场价值总价为人民币 1,858,075.00 元，室内家电家具的市场价值为人民币 12,652.00 元，鉴定对象房地产及室内家电家具的市场价值总价为 1,870,727.00 元，总价大写人民币壹佰捌拾柒万零柒佰贰拾柒元整。

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，以及包含鉴定对象室内的家具、家电价值。

(十四) 鉴定作业日期

2022 年 07 月 19 日至 2022 年 07 月 28 日。

(十五) 鉴定报告使用期限

本报告使用期限为一年（即：2022 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日）。

(十六) 评估鉴定人员

姓名	注册号		日期
张耀海	4620150001		2022 年 07 月 28 日
陈友	4620190028		2022 年 07 月 28 日

六、估价鉴定技术报告

(一) 鉴定对象概况

1、区位状况

估价对象位于海南省陵水黎族自治县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝星宸 A13-1 区高层洋房 1 幢 1406 号（建筑面积：79.52 平方米）。影响住宅房地产价值的主要区位因素有商服繁华程度、交通条件、基础设施配套完善程度、外部公共服务配套设施完善程度、环境和景观、人口状况，具体区位状况如下：

蔚蓝星宸一期东临清水书苑，南临清水湾大道，西临碧海一路，北临未开发地。区域内道路已形成一定的网络，距离海榆东线约两公里，与清水湾大道、海南环岛高速相连接，可到达新村镇及南湾猴岛旅游区，道路通达度较高，公共交通便捷度较差，主要依靠自有交通工具出行。估价对象所在区域的基础设施配套达到“六通”（即：通路、通电、通讯、供气、供水、排水），基本设施配置较完善。银行、幼儿园、中小学、卫生院、农贸市场、超市等外部公共配套设施主要集中在英州镇，距离估价对象所在的蔚蓝星宸一期约三公里不等，外部公共服务配套设施完善度一般，区域内绿化率较高，环境较优美，景观较好，距陵水县城约 23 公里。

2、实物状况

鉴定对象海南省陵水黎族自治县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝星宸 A13-1 区高层洋房 1 幢 1406 号（建筑面积：79.52 平方米）为钢混结构，小区有贯通式地下室，地上 25 层，据房地产登记信息记载，竣

工建成于 2015 年 06 月 24 日，绿化率较高，环境优美，人车分流，配置有游乐设施、泳池、休闲设施等小区公共配套，外墙石材墙裙及涂料，2 梯 5 户，外观较新。

估价对象所在层数为蔚蓝星宸 A13-1 区高层洋房 1 幢 1406 号第 14 层，房号为 1406 号，建筑面积为 79.52 m²，入户门为实木门，户型为 2 室 1 厅 1 卫 1 厨，客厅、餐厅、地面铺瓷砖，卧室地面铺瓷砖，室内墙面及顶棚刷乳胶漆，顶棚为刷乳胶漆，石膏包边；卫生间地面铺瓷砖，干湿分离，墙面瓷砖到顶，顶刷乳胶漆，带灯池；厨房为开放式厨房，墙面瓷砖到顶，安装整体橱柜。铝合金窗户，暗管暗线装饰，门窗开关灵活，南北通透，室内装饰装修色泽较鲜明，装修为一般装修，外观成新率较高，现为空置状态。

3、权益状况

根据委托方提供的《(商品)住宅不动产登记信息查核情况说明》、《房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)》记载，产权证号：琼(2019)陵水县不动产权第 0014665 号，权利人为：刁淑敬，房屋共有情况：单独所有，登记日期：2019 年 10 月 16 日，不动产坐落于海南省陵水黎族自治县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝星宸 A13-1 区高层洋房 1 幢 1406 号，房屋用途：住宅，建筑面积：79.52 平方米，公摊面积：14.46 平方米，分摊土地面积：3.40 平方米，土地使用期限：至 2078 年 03 月 28 日止，房屋状态：现房已抵押、已查封。

(二) 市场背景分析

2018 年 04 月 13 日习近平主席在庆祝海南建省办经济特区 30 周年

大会上宣布，党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系。

2018年04月22日，海南省发布《关于进一步稳定房地产市场的通知》，在已出台限购政策的基础上，实施全域限购。

所谓“全域限购”，是按三个层次进行限购：一是五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市县建设的住房只能面向本市县居民家庭销售；二是海口、三亚、琼海已实行限购的区域，非本省户籍居民家庭购买住房的，需提供至少一名家庭成员在我省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明；三是目前未实行限购的其他区域，非本省户籍居民家庭购买住房的，需提供至少一名家庭成员在我省累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。也就是说，整个海南最低买房标准设定在2年社保。

补充协议规定调控的通知2018年04月22日20时发布之时起实施，限购住房包括商品住宅（普通住宅、高档公寓、低层住宅和酒店式公寓）、产权式酒店客房、符合转让条件的保障性住房，含新房和二手房。

再加上此前取得不动产证5年后方可转让，以此来算，在海南从拿到购房资格到可供出售的时间最低也要近8年，在外界看来，这无疑会对海南这个严重依赖外来购房需求的市场产生巨大的影响。市场人士表示：“这与海南去住宅化的趋势有关，在自贸区设立后，海南也将进行更高级别的区域定位，以前大部分的资源都给了住宅产业，政府手里的资源不多，现在海南正处于产业结构调整阶段，短时间内，传统的住宅

开发肯定会处于阵痛期”。或许是对此轮政策已有预感，三亚多家楼盘在“限购”出台数日前，曾抢先集中开盘一批房源，即便非本地户籍购房者需要首付7成，但部分楼盘当日推出的百套房源仍被一抢而空。

而实际上，在调控之前，海南已经实行区域性限购，像海口的部分区域社保年限、首付比例、贷款额度以及户型大小都有限制，根据上述市场人士分析：“此次调控对非海口、三亚的地区影响最大，海口毕竟有本地刚需市场支撑，并且，像海口新区西海岸、东海岸还有城南片区还不在于“限购”5年的范围内，而三亚近两年土地出让很少，库存并不多”。对于海南房地产市场的未来，市场人士表示：“之后，随着招商引资，更多的企业进入海南，写字楼市场，租赁市场也会更加完善，不排除会有租赁用地的推出。”

2019年10月19日，三亚市住房和城乡建设局网站了解到，全日制大专及以上学历的人才，在三亚实际工作满一年，且缴纳一年社保及个税的，可在海南省购买一套房产。此类政策总体上属于人才导入的政策，并不属于直接的限购政策松绑内容，但客观上确实有松绑的效应。对于三亚此类住房政策来说，从过去需要五年的社保缴纳条件减少为一年的缴纳条件，属于非常大程度的放松导向。而且从学历层面看，大专以上学历预计符合的人才还是会比较多的，所以客观上能够真正带来较多的购房需求，这也有助于后续此类城市房屋交易市场的反弹。

2019年10月25日，海南省人民政府办公厅发布了关于印发《海南省新一轮户籍制度改革实施方案（试行）》的通知。

方案主要内容为：基本取消本省（除三沙外）落户限制。省内居民，

可在有合法稳定住所（含租赁）的城区，建制镇的社区（以下统称城镇社区）落户。省外居民，取得本省居住证并参加海南省城镇从业人员基本养老保险（暂不含临时养老保险缴费账户）和海南省城镇从业人员基本医疗保险的，可在有合法稳定住所的城镇社区落户。

这意味着，在海南落户将会变得容易一些。包括海口、三亚等核心城市的户口也全面放开了，不再设立学历、年龄等刚性门槛。只要有居住证，参加社保，就可以落户。对工作、生活在海南的人，以及想买房地的人来说，都是一大利好。

此次，海南全省范围内全面取消落户限制，有典型的示范效应。此前，在2019年10月20日前后，三亚已经调整了人才购房政策。因为，海南作为一个特殊区域，可以说在过去一年为实现了房住不炒，制定了全中国楼市调控最严厉政策，特别是，海口、三亚的限购、限贷、限售等政策，全面超过了北上深等一线城市。如今，随着海南全面人才新政的来临，将争夺人才之战，推向深入，并推动以落户之名的全国房地产市场进一步去库存。

2020年，海南省着力落实“六稳”工作和“六保”任务，在一系列超常规措施加快推进下，全省投资消费不断改善，农业生产平稳增长，服务业整体加快复苏，物价水平趋于稳定，经济运行恢复稳定，总体向好。2020年全省地区生产总值5532.39亿元，按不变价格计算比上年增长3.50%，第一产业增加值1135.98亿元增长2%，第二产业增加值1055.26亿元，同比下降1.20%。第三产业增加值3341.15亿元，同比增长5.70%。全省主要经济指标均实现正增长，地区生产总值增长3.50%，固定资产

投资增长 8%，社会消费品零售总额增长 1.20%，地方一般公共预算收入增长 0.20%，这是自 2018 年实施最严格的房地产宏观调控政策以来，海南省 GDP、投资、消费三项主要经济指标首次回升好于全国，自贸港建设开局以来经济指标恢复快速增长，2020 年 06 月至 12 月，全省固定资产投资累计同比增长 10%，社会消费品零售总额累计同比增长 15.70%，经济结构转型升级显成效。

2020 年 03 月 07 日，海南省委办公厅、省政府办公厅印发了《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》，将继续坚持“房住不炒”的定位，坚持全域限购政策不改变，坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松、政策不走样，保持政策的连续性、稳定性，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房，保持房地产市场稳定。核心内容是建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制，并创新提出发展安居型商品住房，以及实行本地居民多套住房限购政策和商品住房现房销售制度等。《通知》提出，鼓励存量商品住宅用地或项目转型发展为安居型商品住房、商业、办公等经营性房地产或租赁住房。对在海南已拥有 2 套及以上住房的本省户籍和常住居民家庭(含夫妻双方及未成年子女)，停止向其销售安居型商品住房和市场化商品住房。《通知》提出改革商品住房预售制度，自文件印发之日起，新出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度。按照国家《商品房销售管理办法》规定，现房销售的房屋应通过竣工验收且供水、供电、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件。

2021 年 06 月 20 日，海南省发布《海南自由贸易港建设白皮书

(2021)》，其中展示了部分成果，比如：在货物贸易方面，2020年海南货物贸易进出口935.10亿元，同比增速达3%，高于全国平均增速1个百分点；在投资方面，《总体方案》发布以来，全省新设市场主体39.05万户，其中新设企业约19万户；在跨境资金流动方面，2020年海南自由贸易（FT）账户余额86.46亿元，发生资金收支313.25亿元。

2021年09月01日海南省政府发布《关于贯彻落实金融支持海南全面深化改革开放意见的实施方案》，明确探索放宽个人跨境交易政策。

根据海南省人民政府办公厅转发人行海口中心支行、海南省地方金融监管局、银保监会海南监管局、证监会海南监管局、外汇局海南省分局《关于贯彻落实金融支持海南全面深化改革开放意见的实施方案》，海南支持在自贸港内就业的境外个人使用境内合法收入、境外合法外汇收入开展包括证券投资（股票、债券、基金等）、股权投资在内的各类境内投资。允许符合条件的非居民按按需原则在海南自贸港内购买房地产。海南对符合条件的非居民购房给予汇兑便利。非居民从境外汇入购房款的，凭身份证明、购房合同及房地产主管部门备案证明直接在银行办理资金汇入及结汇等手续，无需办理外汇登记及开立外汇账户。该方案称，提升海南居民个人留学学费购付汇、薪金结汇等个人用汇便利化水平。进一步研究便利海南居民个人用汇措施。

据悉，海南将提升跨支付便利化水平。推进境外人员境内支付便利化建设，便利其在海南使用电子支付工具。支持符合条件的境内支付机构在境外开展业务，逐步扩大其通过人民币跨境支付系统（CIPS）境外参与机构进行跨境移支付的地区范围。

2021年11月22日，三亚市发布了二手房指导价三亚确定二手房交易参考价格，每月通过市住房和城乡建设局官网及政府部门网站公开发布，并规定三亚市房屋交易部门、金融机构、经纪机构等在业务办理过程中，要以发布的参考价格作为依据，超出参考价格范围的，不得办理交易网签手续。同时，海口市和三亚市均建立二手房房源挂牌审核机制，二手挂牌房源必须先由海口、三亚市房地产交易中心进行房源核验，其中住宅类房产还要进行价格审核，未获取二维码的房源一律不得挂牌上市。并且，还将全面推行网上办理制度，交易双方通过系统可以完成交易资格审查、交易资金监管、交易合同签订等业务，在市房产交易大厅只需进行合同备案，即可完成交易手续。

2022年05月15日，海口市住房和城乡建设局等四部门联合印发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称《通知》)，贯彻落实“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，支持引进人才和本地居民的刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，因城施策促进海口市房地产市场良性循环和平稳健康发展。《通知》即日起实施。

《通知》明确，支持人才刚性住房需求。落户海南省的引进人才在海口市购买住房，自落户之日享受本地居民同等待遇。未落户海南省的人才，本人及家庭成员在海南省无自有住房的，提供本人或家庭成员在海南省累计12个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明，可在海口市购买1套住房。满足合理购房信贷需求。支持购买改善性住房，对申请商业贷款购买第二套住房但未结清原有住房贷款的，首付比例不低于

50%。申请公积金贷款购买二手住房，属首次购房或已结清原有公积金贷款，首付比例不低于30%。

《通知》提出，完善商品住房销售价格备案政策。在有效管控房价过快上涨的前提下，结合各项目的区位、品质、小区配套、土地及建设成本等因素，科学合理确定各项目的销售价格备案，形成差别化的价格管控体制，促进市场健康平稳发展。同时，规范商业、办公类项目建设销售管理。2021年10月12日前取得规划许可证及施工许可证的商业、办公类“在建未售”项目，可按原批准的建筑设计方案及施工图继续建设、销售和办理不动产登记；2021年10月12日后取得规划许可证但未取得施工许可证的商业、办公类“已批未建”项目及未取得规划许可证、施工许可证的“未批未建”项目，严格按照琼自然资规〔2021〕12号文件有关规定执行。《通知》明确，改善商品住房市场供应。对2017年4月14日至9月20日购买的商品住房(以购房合同备案时间为准，下同)，取得不动产证后可转让；2017年9月20日后购买的商品住房，购房合同备案满5年并取得不动产证后可转让。《通知》还提出，要优化商品房预售资金监管、住宅用土地出让条件等。

陵水县清水湾旅游度假区为国家4A级景区，清水湾游艇码头获批国家级开放口岸，成功创建国家全域旅游示范区。信息产业园注册企业从15家增至307家，营业收入81.7亿元。高新技术企业从无到有，现已达到14家，年营收约1.6亿元。陵水圣女果、陵水荔枝获得国家农产品地理标志认定，全县热带水果和瓜菜年种植面积24万亩，产值达35亿元，国家现代农业产业园通过国家部委认定，获评“全国农产品质量安全县”。建成高标准农田19.5万亩。规划1.2万亩深海网箱养殖

海域，完善海域使用权申报程序，为全省渔业养殖用海审批改革和制度创新起到带动示范作用。全县深水网箱年产量达 8500 吨，增长 2.3 倍。全力支持南繁科研育种，建成南繁配套服务区一期工程，打造了 700 亩规范化水产种苗繁育基地。南平健康养生产业园 1880 亩征地任务基本完成，基础设施配套项目开工建设，园区进入实质性开发建设阶段。黎安国际教育创新试验区项目全面开工，累计投资超过 16 亿元。已签约中外大学 20 所，2021 年 9 月，首批 86 名学生正式上课，开启陵水高等教育新篇章，为建设“海南国际教育创新岛”奠定了坚实的基础。

随着海南全岛建设海南自由贸易港，在现代服务业方面，海南将设立国际能源、航运、大宗商品、产权、股权、碳排放权等交易场所；科研和创新方面，设立海南国际离岸创新创业示范区；旅游方面，实施更加开放便利的离岛免税购物政策。从长远来看，海南的房地产市场将保持稳步健康的发展。

（三）最高最佳使用分析

最高最佳使用是指：法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使鉴定对象产生最高价值的使用。

房地产首先得符合城市规划，符合城市规划才能在法律上得到允许和认可，其持续使用和预期收益才能得到法律上的保障，鉴定对象设计用途与规划用途均为住宅，作为住宅使用符合设计和城市规划，在法律上允许，其未来持续使用在法律上能得到保障，也能得到社会的认可。

根据委托人提供的资料和现场勘察，鉴定对象为住宅，不可分割使用。经综合分析后，我们认为鉴定对象作为普通住宅持续使用，在法律

上允许，技术上可能，经济上可行，能使鉴定对象产生最高价值。

（四）鉴定方法的选用

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以下适宜性分析。

1、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，鉴定对象周边区域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房地产，故假设开发法无法使用。

3、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，故本次估价不选择成本法。

4、收益法：根据鉴定对象周边房屋出租情况较普遍，估价鉴定人员可以收集鉴定对象周边房屋租赁收入、费用等资料，故本次鉴定收益法可以使用。

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

(五) 价格鉴定测算过程

根据法院委托书要求,本次评估鉴定结果中包含鉴定对象室内的家具、家电等物品价值。故鉴定人员首先求取鉴定对象房地产的价值,再求取室内的家具、家电价值,最后由房地产的价值加上室内的家具、家电价值得出最终的鉴定结果。

I、运用市场法测算估价对象房地产价格的过程

(1) 选用可比实例

本次估价,通过现场走访调查、网络、电话查询等途径选取市场价

格信息的可比实例,选择与鉴定对象同一供求范围内条件类似的三个近期市场报价作为可比实例,并对可比实例的价格进行交易日期、交易情况、区域因素等进行调整修正求取估价对象的评估价值。

交易案例概况如下:

- ① 陵水县英州镇蔚蓝星辰小区,建筑面积 56.74 平方米,装修情况为一般装修,成新率较新,楼层为中层,交易价格总价 130 万元,单价 22,912.00 元/平方米。
- ② 陵水县英州镇蔚蓝星辰小区,建筑面积 88.34 平方米,装修情况为一般装修,成新率较新,楼层为低层,交易价格总价 230.00 万元,单价 26,036.00 元/平方米。
- ③ 陵水县英州镇蔚蓝星辰小区,建筑面积 81.00 平方米,装修情况为一般装修,成新率较新,楼层为中层,交易价格总价 200.00 万元,单价 24,692.00 元/平方米。

因素条件对比说明表

项目 \ 实例	鉴定对象	A	B	C
位置	陵水县英州镇蔚蓝星辰小区	陵水县英州镇蔚蓝星辰小区	陵水县英州镇蔚蓝星辰小区	陵水县英州镇蔚蓝星辰小区
公共配套设施	配套完善	配套完善	配套完善	配套完善
环境噪声、污染程度	好	好	好	好
交通状况	较好	较好	较好	较好
装修等级	一般装修	一般装修	一般装修	一般装修
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
楼层	第14层	中层	低层	中层
交易日期		2022.06	2022.07	2022.07
人文环境	好	好	好	好
建筑面积	79.52m ²	56.74m ²	88.34m ²	81.00m ²
新旧程度	较新	较新	较新	较新
交易价格(元/m ²)		22,912.00	26,036.00	24,692.00
繁华程度	较好	较好	较好	较好
距市政服务中心距离	一般	一般	一般	一般
规划限制	无	无	无	无
物业管理状况	好	好	好	好

朝向	南北	南北	南北	南北
设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
电梯	有	有	有	有
环境景观	好	好	好	好

(2) 交易情况修正

比较实例 A、B、C 为二手房交易市场价格信息，估价人员结合估价经验，综合考虑陵水县目前住宅房地产的交易因素，本次估价的比较实例 A、B、C 的交易情况修正系数分别为 100/100、100/100、100/100。

(3) 交易日期修正

交易实例 A、B、C 的交易日期距离估价时点较近，故其交易日期修正指数为 100/100。

(4) 区域因素修正

把估价对象的区域因素，与实例 A、B、C 的区域因素分别进行比较，并进行分别判断如下表：

区域因素比较表

区域因素	估价对象	实例A	实例B	实例C
环境景观	100	100	100	100
交通便捷度	100	100	100	100
环境噪声、污染程度	100	100	100	100
人文环境	100	100	100	100
公共配套设施	100	100	100	100
规划限制	100	100	100	100
繁华程度	100	100	100	100
距市政服务中心距离	100	100	100	100
朝向	100	100	100	100
楼层	100	99	98	99
综合得分	100	99	98	99

(5) 个别因素修正

主要依据个别因素的差别，列表分析比较判定如下：

个别因素比较表

个别因素	估价对象	实例A	实例B	实例C
建筑结构	100	100	100	100
装修等级	100	100	100	100

物业管理状况	100	100	100	100
新旧程度	100	100	100	100
设施设备	100	100	100	100
电梯	100	100	100	100
面积	100	101	100	100
停车状况	100	100	100	100
综合得分	100	101	100	100

(6) 求取鉴定对象房地产的比准价格

本次估价选取的可比交易实例 A、B、C 与鉴定对象同在陵水县英州镇蔚蓝星辰小区内，可比交易实例的环境、区位等均差异不大，可比交易实例具有较强的可比性，同时存在一定的差异性，为客观、公允地反映估价对象的价值，采用各比较案例比较修正后的比准价格的算术平均数作为估价对象的比准价格。具体测算如下：

比准价格计算表

实例	实例A	实例B	实例C
项 目			
成交价格(元/平方米)	22,912.00	26,036.00	24,692.00
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/100	100/100	100/100
区域因素	100/99	100/98	100/99
个别因素	100/101	100/100	100/100
比准价格(元/平方米)	22,912.00	26,567.35	24,941.41

(7) 求取比准价格

根据可比实例相关联程度差异，3 个可比实例价格差异不大，采用算术平均数计算确定鉴定对象价值参照单价为：

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= (22,912.00 + 26,567.35 + 24,941.41) \div 3 \\ &= 24,808.00 \text{ 元/m}^2 \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

II、运用收益法测算估价对象房地产价格的过程

1、年有效毛收益的确定

(1) 年潜在毛收益的确定

鉴定对象所在区域的类似住宅出租的情况较为普遍。结合估价对象所处区域、是否为学区房、具体路段及知名度，据评估人员对同区域的租赁市场进行调查分析，估价对象类似住宅用房月租金约为30-40元/平方米左右，经了解，因估价对象所处区域、具体路段等因素，房屋出租率为95%，不考虑押金利息收入，出租面积按建筑面积计算。带租约期限内的按租金约定计算，租约期满后的按市场租金计算，该住宅目前未出租。根据客观性及谨慎性原则，估价对象月租金按35元/平方米计算。

(2) 税费的估算

房屋交易税费主要是增值税及附加、房产税、印花税、城镇土地使用税，各项税费税率分别如下：

①房产税：鉴定对象规划用途为住宅。根据财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知（财税〔2008〕24号）（三）对个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税。营改增后房产税计税依据为不含增值税租金，按含增值税租金折算房产税税率经计算为3.81%。

②增值税及其附加：国家税务总局公告2021年第5号《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》规定，《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第九条所称的其他个人，采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可在对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入未超过15万元的，免征增值税。

③印花税：房屋租赁印花税率为0.10%，《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税

〔2008〕24号)第二条第(二)项个人房屋租赁免征印花税。

④城镇土地使用税:根据《海南省实施(中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例)办法》有关规定,居民自有自居的住宅用地和廉租住房用地,暂缓征收土地使用税,故本次估价鉴定不考虑城镇土地使用税。

以上估价对象每年应缴纳的房产税、增值税及其附加、印花税、城镇土地使用税等房产税费率合计为含增值税租金的3.81%。

(3) 维修费的估算

房屋的维修费每年约为房屋重置成本的0.5%,类似房地产的平均重置成本约为3000元/平方米,则估价对象每年支付的维修费为:

$$\begin{aligned} \text{年维修费} &= 3,000.00 \times 0.5\% \\ &= 15.00 \text{元/m}^2 \end{aligned}$$

(4) 保险费的估算

每年保险费取房屋重置成本的0.15%,则每年保险费为:

$$\begin{aligned} \text{年保险费} &= 3000 \times 0.15\% \\ &= 4.50 \text{元/m}^2 \end{aligned}$$

(5) 管理费及其他费用的估算

根据评估人员调查分析,估价对象的每年管理及其他费用为租金收入的3%。

(6) 年纯收益的估算

年纯收益=年有效毛收入-税费-维修费-保险费-管理及其他费用

2、资本化率的确定

资本化率实质上是一种投资风险报酬率,一般可通过安全利率加上风险调整值的方法来求取。由于委估对象所在的位置较优,受市场波动的影响较小,基于上述分析,参照现行一年期中国人民银行存款利率水平1.5%,评估人员取安全利率为1.5%;本项目投资风险主要体现在出

租率和租金水平风险上,根据评估人员对区域内出租房的调查,上述风险属一般水平,风险利率一般为5.0左右,则综合确定资本化率为6.5%。

3、收益年期的确定

估价对象为钢混结构,根据建设部《房地产估价规范》的有关规定,钢混结构非生产用房使用年限为60年,根据向委托方提供的资料及委托方介绍,估价对象于2015年6月建成,建筑物剩余年限约53年。根据《民法典》第三百五十九条规定:“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期”。故根据孰短原则,取53年为收益年限。

4、确定第1年客观纯收益

第1年客观年经营收入成本费用表

序号	项目	金额(元/平方米)	计算过程
1	出租收入	399.00	35×12×95%
2	税费	15.20	399.00×3.81%
3	维修费	4.50	3000×1.5‰
4	保险费	4.50	3000×1.5‰
5	管理费及其他费	11.97	399.00×3%
6	年纯收益	362.83	收入-成本

根据陵水县类似房屋年租金增长率及委估对象所处的具体位置,综合确定估价对象年净收益增长率为4%。

5、求取估价对象收益价格

通过上述分析,测算过程,年净收益为362.83元/m²,报酬率(折现率)为6.5%,收益年期为53年,租金增长率为4%,根据收益法计算公式:

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

$$= 10,392.00 \text{ 元/m}^2 \quad (\text{取整})$$

(六) 鉴定结果的确定

1、根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及鉴定对象具体情况,我们对在完全产权条件下鉴定对象上市交易市场价值采用了市场比较法和收益法分别进行了测算,两种鉴定方法的测算结果如下表:

测算结果一览表

鉴定方法	市场比较法	收益法
鉴定对象	24,808.00 元/m ²	10,392.00 元/m ²

2、求取鉴定对象的鉴定结果

(1) 鉴定结果的可靠性分析

市场比较法以成交价格为导向求取估价结果,各项数据均来源于市场,具有较强的说服力,估价结果能直接反应市场状况,适宜性强,易于操作和掌握,求取的估价结果可靠性较强;收益法是从预期收益的角度反映房地产价值,对于有现实收益或潜在收益的房地产来说,适宜性较强,在实际操作过程中,往往报酬率的确定主要靠估价师的判断,带有一定主观性,求取的估价结果可靠性主要取决于报酬率的准确性,测算的结果可靠性相对市场法要弱。尤其是考虑到目前海南省租售比过低,收益法测算结果往往偏低。

(2) 确定鉴定对象完全产权条件下上市交易的鉴定结果

通过对各鉴定方法的适宜性和测算结果的可靠性进行分析后,结合当前海南省住宅房地产市场行情以及走势预测,我们决定采用加权平均的方式确定最终鉴定结果,赋予市场比较法权重值 0.9,赋予收益法权重值 0.1,则:

$$\begin{aligned} \text{鉴定对象单价} &= 24,808.00 \times 0.9 + 10,392.00 \times 0.1 \\ &= 23,366.00 \text{ 元/m}^2 \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{评估总价} &= 23,366.00 \times 79.52 \text{m}^2 \\ &= 1,858,075.00 \text{ 元} \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

3、求取鉴定对象室内家具和家电价格

根据法院委托书要求，本次评估鉴定对鉴定对象室内的家具、家电价值进行评估。估价鉴定人员在法院工作人员的监督下对室内的家具家电进行清点并列具清单，据鉴定人员现场勘查，鉴定对象室内的家具家电成新率一般。

鉴定人员通过京东、国美、苏宁等网上商城进行调查了解，对比鉴定对象室内家电、家具的价格、型号、类型等，得出室内家电家具重置价格，对未能获取材质及型号的家具电器按类似普通家具家电进行评估。估价结果如下表：

鉴定对象室内家具和家电估价结果明细表

序号	名称	数量	评估单价	评估总价
1	海信 BCD-120C/A 双门冰箱	1 台	1,399.00	839.40
2	海信电视机 (43 寸)	1 台	2,689.00	1,613.40
3	一米八*两米实木床双人床	1 张	2,080.00	1,560.00
4	实木餐桌一张配六把椅子	1 套	1,850.00	1,387.50
5	实木床前台几	1 个	289.00	216.75
6	实木针织 3 座沙发 1 张加沙发躺椅 1 张	1 套	4,099.00	3,074.25
7	7 公斤 XQB70-M12699 海尔洗衣机	1 台	959.00	575.40
8	实木双层上下床	1 张	2,338.00	1,753.50
9	简易折叠床	1 张	249.00	747.00
10	实木电视柜	1 个	1,180.00	885.00
合计				12,652.00

4、鉴定结果

①确定鉴定对象房地产及室内家电、家具的价格

鉴定对象总价= 房地产价值+室内家电家具价值

$$=1,858,075.00+ 12,652.00 =1,870,727.00 \text{ 元 (取整)}$$

②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，对位于海南省陵水黎族自治县英州镇清水湾旅游度假区蔚蓝星宸 A13-1 区高层洋房 1 幢 1406 号(建筑面积: 79.52 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 07 月 19 日的房地产市场价值单价为 23,366.00 元/平方米，房地产市场价值总价为人民币 1,858,075.00 元，室内家电家具的市场价值为人民币 12,652.00 元，鉴定对象房地产及室内家电家具的市场价值总价为 1,870,727.00 元，总价大写人民币壹佰捌拾柒万零柒佰贰拾柒元整。

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，以及包含鉴定对象室内的家具、家电价值。