


# 深圳市价格认证中心

## 深圳市价格认证中心关于海上世界双玺花园 一期 1 栋 D 座 602 房产的价格认定结论书

根据贵委 2021 年 8 月 25 日  《委托鉴定书》的要求，遵循依法、公正、科学、合理、保密的原则，按照规定的标准、程序和方法，我中心对贵委提出的涉纪检监察房产进行了价格认定。现将价格认定情况综述如下：

### 一、价格认定标的

价格认定标的为深圳市南山区海上世界双玺花园一期 1 栋 D 座 602 商品房一套。

### 二、价格认定目的

### 三、价格认定基准日

本次价格认定基准日为 2021 年 7 月 31 日，实物查（勘）验日期为 2021 年 8 月 26 日，价格认定基准日与完成实物查（勘）验日期不一致，我中心以价格认定基准日的物业房产状况为认定前提。

#### 四、价格内涵

本次价格认定的价格内涵为市场价格，即价格认定标的在价格认定基准日（价值时点）完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。

市场价格是指标的在公开市场上最可能形成的客观合理价格，即交易双方是自愿地进行交易的；交易双方是出于利己动机进行交易的；交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价而形成的价格。

#### 五、价格认定原则

##### （一）依法、公正、科学、合理、保密原则

各级政府价格主管部门所属的价格认定机构及其价格认定人员开展相关涉纪检监察价格认定工作的指导思想是“依法、公正、科学、合理、保密”。依法原则体现在价格认定机构和人员必须符合相关法律法规，从事价格认定工作必须要有法律规定的依据；价格认定结论公正直接影响到纪监机关公正执法量纪。遵循科学的价格认定原则，不仅能提高价格认定的工作效率，还能保证价格认定结论的准确性、合理性。涉纪检监察价格认定工作，是服务党风廉政建设的的重要途径，责任重大，必须强化保密意识、服务意识。

##### （二）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求价格认定人员站在中立的立场上，认定出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，独立



的要求是，价格认定人员不应受任何组织和个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行认定。客观的要求是，价格认定人员不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目。公正的要求是，价格认定人员在认定中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

### （三）标的合法原则

合法原则是价格认定工作中的核心与前提。遵循合法原则，即要求标的产权、收益、处分都必须以合法依据为条件，如：标的符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求。如果标的产权不合法，则对标的未来收益、处分均受到限制，尤其是房地产抵押估价，从而对其价值产生影响，进而影响认定时关于价值定义、认定方法、认定技术路线的确定。因此，进行房地产认定时，首先应对认定对象产权进行分析界定。

### （四）最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产认定结果是在标的最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使标的的价值达到最大化的一种最可能的使用。

房地产认定之所以要遵守最高最佳使用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳的使用方式，以取得最大的经济利益。这一认定原则也是房地产利用竞争与优选的结果。

71

### (五) 替代原则

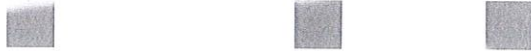
根据经济学原理，效用相同的商品之间往往具有替代效应，从而使得具有替代效应的商品价格趋于一致。尽管房地产商品相比其他商品而言，个别性和差异性更为明显，但是，相同用途、相同地段等房地产之间也具有替代关系。因此，在同一供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与标的房地产有替代关系的房地产价格和条件，通过与标的房产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定标的房产的价值。

### (六) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产认定结果是在由认定目的决定的某个特定时间的价格。房地产认定之所以要遵守价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。同一宗房地产在不同的时间往往会有不同的价值，价格与时间密不可分，每一个价格都对应着一个时间。另外，价格认定事实上既不可能也无必要认定标的在所有时间上的价格，通常只是认定其在某个特定时间的价格。这就要求房地产认定必须先确定某个特定时间。

## 六、价格认定依据

### (一) 法律法规



72

5. 《中华人民共和国价格法》；
6. 《广东省实施〈中华人民共和国价格法〉办法》；
7. 《深圳市涉案物品价格鉴证条例》；
8. 国家发展改革委《关于印发〈价格认定规定〉的通知》（发改价格〔2015〕2251号）；
9. 国家发展和改革委员会价格认证中心关于印发《价格认定依据规则》的通知（发改价证办〔2016〕94号）；
10. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年10月1日起施行）；
11. 《中华人民共和国土地管理法》（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）；

73

12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；

13. 《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》（2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

14. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

15. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

16. 国家发展和改革委员会价格认证中心关于印发《价格认定专家管理办法（试行）》的通知（发改价认办〔2018〕174号）；

17. 其他有关价格认定的法律、法规、政策。

(二)   有关资料

2. 深圳市不动产权属查档资料（原件）；

3. 深圳市二手房交易查档资料（对标物业四宗地原件）；

4. 其它补充资料。

(三) 价格认定机构收集的有关资料

1. 现场实物查（勘）验及市场调查获取的资料；

2. 深圳市房地产市场租售价格调查资料及相关信息。

七、价格认定方法

本次认定采用比较法。



比较法定义为：比较法是指将认定标的与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的已知价格进行交易情况、市场状况、房地产状况等修正，以测算标的的客观合理价格或价值的方法。比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的房地产价格认定方法。

价格认定人员在认真分析所掌握的资料并对标的进行实地勘查后，根据标的的特点及实际情况，确定本次价格认定选用比较法。在确定选择方法时，主要基于以下几个方面的考虑：

（一）标的法定用途为住宅，实际用途为住宅，周边类似物业较多，交易活跃，有较多的可比案例，能直观的反映标的市场价格，故本次价格认定适宜采用比较法。

（二）标的为具有收益性或潜在收益的房地产，且周边类似物业租赁交易较活跃，但由于深圳市房地产市场投机氛围浓郁，租售比较高，且该房地产建成时间不久，未来收益无法可靠计量，收益法无法真实、客观地反应物业的现实价值，故本次认定不适用于采用收益法。

（三）标的周边同类物业市场交易活跃，相关配套设施齐全，房地产市场发育良好，成本溢价较高，土地成本无法合理估计，不宜选用成本法。

（四）标的属于建成物业，目前使用状况良好，从建筑环保的角度来看，不具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

综上所述，本次认定采用比较法。

认证中心  
章

75  
比较法计算公式如下：

标的房地产价值=建立比较基础后可比实例房地产价格×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。

运用比较法测算认定标的价格一般应按下列步骤进行：

搜集交易实例；选取可比实例；建立比较基础；进行交易情况修正；进行市场状况调整；进行房地产状况调整；测算比较价值。

## 八、价格认定过程

根据贵委 8 月 26 日提供的涉纪标的信息，我单位成立了价格认定小组。价格认定小组工作人员及相关专业房地产专家在  
——带领下对该案认定标的进行了实物查（勘）验。查验后，认定人员根据国家有关规定和标准，严格遵守价格认定程序和原则，认真分析研究现有资料，深入开展市场调查，根据标的的实际情  
况，确定采用比较法，综合对标的进行价格认定。具体认定情况如下：

### （一）认定标的概况

认定标的为深圳南山区海上世界双玺花园一期 1 栋 D 座 602 房（含观景平台），不动产登记编号：DJ-03000004084，不动产证号：粤（2016）深圳市不动产权第 0159676 号，宗地号：K306-0001，宗地代码：440305008004GB00022，房屋性质为商品房，建筑面积 229.61 平方米。土地使用年限从 2004 年 8 月 31 日至 2074 年 8 月 30 日，价格类型为市场价格。



(二) 认定标的实物状况描述 (附件二)

(三) 认定标的权益状况描述 (附件三)

### 九、价格认定结论

标的房产在价格认定基准日的市场价值为人民币伍仟叁佰伍拾陆万捌仟零壹拾叁元整 (¥53,568,013 元)。

### 十、价格认定限定条件

(一) 贵委提供了认定标的《不动产资料电脑查询结果表》、不动产登记信息查询结果表 (宗地号分别为 T107-0075、T107-0069、K306-0001、K306-0002, 查询截止日期为 2021 年 8 月 31 日) 等材料, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下, 本次价格认定结论以贵委提供的资料合法、**真实、准确和完整**为前提。

(二) 本结论书的价格认定结论依据贵委提供的材料。本次认定价格认定人员未能入室查勘, 标的的户型布局、朝向、装修状况等房屋信息根据贵委提供的资料及认定人员对标的所属小区同类型物业的调查确定, 提请报告使用者注意。

(三) 本价格认定结论是根据贵委的要求, 按认定标的市场价格计算。

(四) 价格认定人员对认定标的进行了实物查 (勘) 验。

本次认定实地查勘时, 因条件限制, 未能进入标的室内进行查勘, 根据现场调查及网络搜索, 标的开盘时为开发商精装修交付。本次认定中, 估价对象内部装修状况设定为精装修。且认定人员对认定标的的查验仅限于室外, 并未对其使用状况、内部布



局、装修及设备情况进行结构测量和设备测试，也无法确认认定标的是否存在结构性损害或其他缺陷；在无理由怀疑认定标的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，本次认定结论以认定标的能正常安全使用为前提。

（五）认定人员未按专业方法对认定标的进行精确测量以核实其土地面积、建筑面积等数据，经实物查（勘）验，认定标的房屋建筑面积按贵委提供的《不动产权资料电脑查询结果表》记载的建筑面积为依据，本次价格认定结论以贵委提供的《不动产权资料电脑查询结果表》记载数据为准进行相关说明和测算。

（六）本次价格认定以价格认定基准日（价值时点）的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，且能满足以下条件为前提：1. 自愿交易的买卖双方；2. 有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；3. 认定标的可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；4. 在此期间房地产市场基本保持稳定；5. 不考虑特殊买家的额外出价。

（七）本次价格认定以价格认定基准日（价值时点）物业房地产状况为前提。

（八）本次价格认定以认定标的应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权为前提。

（九）本次价格认定未考虑未付清地价款因素对认定结论的影响，以认定标的付清地价款为认定前提。

（十）本次价格认定不考虑认定标的被查封、已设立的抵押权及其他优先受偿权对认定标的的影响。



83

## 附件三

## 标的权益状况描述

房地产名称	深圳市南山区海上世界双玺花园一期1栋D座602房		
不动产权证号	粤(2016)深圳市不动产权 第0159676号	核准日期	2016年7月27日
土地权益状况			
宗地号	K306-0001	宗地面积(m <sup>2</sup> )	/
土地用途	居住用地	土地位置	南山区
土地使用年限	70年, 从2004年8月31日至2074年8月30日止		
建筑物权益状况			
建筑面积(m <sup>2</sup> )	229.61	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	/
用途	住宅	登记价(元)	23,761,894
备注	市场商品房, 该业主于2015年6月8日购买该商品房		