

房地产估价报告

项目名称：海南省定安县定城镇美权坡社区
见龙大道 635 号得发豪苑 A2 栋
305 房、306 房的房地产公开市场价
值

估价委托人：海口市龙华区人民法院

房地产估价机构：海南明正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：何瑞健（注册号 4619970048）

李影文（注册号 4619980004）

估价作业日期：2018 年 5 月 25 日-2018 年 6 月 5 日

估价报告编号：明正评字[2018]第 0509 号

目 录

| | |
|----------------------|------|
| 致估价委托人函····· | 2 |
| 估价师声明····· | 3 |
| 估价的假设和限制条件 ····· | 4 |
| 估价结果报告····· | 5-7 |
| 估价技术报告····· | 8-17 |
| 附 件····· | 17 |
| 司法鉴定委托书····· | |
| 房屋所有权证复印件····· | |
| 现场拍摄估价对象照片····· | |
| 可比实例位置图和外观照片····· | |
| 估价机构、估价人员资格证复印件····· | |

一、致估价委托人函

海口市龙华区人民法院：

受贵院委托，本公司对位于海南省定安县定城镇美权坡社区见龙大道635号得发豪苑A2栋305房、306房在价值时点2018年5月25日的房地产公开市场价值进行了估价，为贵院办理案件提供估价对象市场价值参考。

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，经实地勘察及市场调查，并进行认真的分析，采用比较法和收益法测算，确定估价对象305房、306房在价值时点的公开市场价值总额为93.09万元，大写人民币玖拾叁万零玖佰元整。其中305房市场价值单价7507元/m²，价值总额为47.46万元，大写人民币肆拾柒万肆仟陆佰元整；306房市场价值单价7057元/m²，价值总额为45.63万元，大写人民币肆拾伍万陆仟叁佰元整。

估价的测算过程及有关说明，请见《估价结果报告》和《估价技术报告》。

此致

海南明正房地产评估有限公司

二〇一八年六月五日

二、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015 进行估价工作，撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

注册房地产估价师签名：

三、估价的假设和限制条件

- 1、本报告估价对象的权属、面积、用途依据法院提供的《房屋所有权证》确认,假设其真实、准确。
- 2、估价人员现场勘察仅限于建筑物外观的查勘,假设建筑物质量不存在安全隐患,在耐用年限内可持续使用。
- 3、本次估价鉴定采用公开市场价值标准,估价鉴定价值为客观公开市场交易价格,不包含由于产权确认、变更所发生的交易费用。
- 4、本报告估价结果未考虑估价对象房屋是否拖欠物业管理费的因素。
- 5、本报告使用期限为一年(即从2018年6月5日至2019年6月4日止)。

四、估价结果报告

- (一) 估价委托人：海口市龙华区人民法院
- (二) 房地产估价机构：海南明正房地产评估有限公司
住所：海口市龙昆北路 15 号中航大厦 A 座 7 层 702 室
资格等级：贰级
资质证书编号：[2016]琼建审房估证字第 2020 号
法定代表人：宾燕芳
电话号码：66513836

(三) 估价对象

估价项目：海南省定安县定城镇美权坡社区见龙大道 635 号得发豪苑 A2 栋 305 房、306 房的房地产公开市场价值。

1、区域概况

得发豪苑位于海南省定安县定城镇美权坡社区见龙大道 635 号，小区北侧临新福地雅居住宅小区，南侧临见龙大道，西侧临海南省交通技工学校，东侧临见龙北一街，环境景观一般。整个小区由多栋高层建筑组成，小区内配套设施一般。区域内有定安县政府、海南省交通技工学校、春阳江城国际、天安超市、中国工商银行塔岭支行、定安县人民医院等，所处区域居住人口密集度一般，周边生活服务配套设施较齐全，居住较便利。

2、估价对象概况

估价对象为海南省定安县定城镇美权坡社区见龙大道 635 号得发豪苑 A2 栋 305 房、306 房，该住宅楼是电梯房，钢混结构，总层数为 12 层，2014 年建成。估价对象在第 3 层，每层为内廊式一梯多户。估价对象 305 房的建筑面积为 63.22 m²，306 房的建筑面积为 64.66 m²，两套房的户型均为 1 房 2 厅 1 卫 1 厨 1 阳台，室内均为中等装修。该楼外墙面刷防水涂料，入户门为复合木门（邦尔康牌），窗为铝合金玻璃窗。客厅地面铺设瓷砖，内墙面刷乳胶漆，天面刷乳胶漆，不锈钢护窗栏杆；卧室地面铺瓷

砖，内墙面刷乳胶漆，天面刷乳胶漆；厨房灶台为人造石贴面，地面铺瓷砖，内墙面贴瓷砖至顶，天面铝扣板吊顶；卫生间地面铺瓷砖，内墙面贴瓷砖至顶，天面铝扣板吊顶，内设洗手池、座便器。阳台地面贴瓷砖，安装铁艺玻璃栏杆扶手。305 房厨房门口右下角墙面乳胶漆部分脱落，306 房的客厅和卧室外侧有贴近新建建筑物遮挡，通风采光条件较差，两套房屋维护保养良好。

3、估价对象权利状况

根据委托方提供的资料，估价对象已办理房屋所有权证。305 房[证号：房权证定城镇字第 0013955 号]，306 房[证号：房权证定城镇字第 0013956 号]，两套房屋所有权人均为谢丽云，规划设计用途为住宅。

（四）估价目的：为法院办理案件提供估价对象市场价值参考。

（五）价值时点：2018 年 5 月 25 日

（六）价值定义：本次估价采用的公开市场价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价值。

（七）估价依据：

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
- 2、国家和地方的法律、法规和有关政策文件
- 3、司法鉴定委托书
- 4、房屋所有权证
- 5、估价人员进行市场调查和实地勘察所获取的有关资料

（八）估价原则：

1、独立、客观、公正原则：遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为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：遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳使用原则：遵循最高最佳利用原则, 评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

(九) 估价方法:

本次估价对象为住宅物业, 结合物业用途及类似区域房地产交易市场状况, 本次采用比较法和收益法进行估价。

比较法的定义: 将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的已知价格作适当的修正, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的定义: 运用某种适当的还原利率, 将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值, 求其之和, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(十) 估价结果:

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, 经过认真的分析和测算, 确定估价对象 305 房、306 房在价值时点的公开市场价值总额为 93.09 万元, 大写人民币玖拾叁万零玖佰元整。其中 305 房市场价值单价 7507 元/m², 价值总额为 47.46 万元, 大写人民币肆拾柒万肆仟陆佰元整; 306 房市场价值单价 7057 元/m², 价值总额为 45.63 万元, 大写人民币肆拾伍万陆仟叁佰元整。

(十一) 注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 日期 |
|-----|------------|----|----|
| 何瑞健 | 4619970048 | | |
| 李影文 | 4619980004 | | |

(十二) 实地查勘日期: 2018 年 5 月 25 日

(十三) 估价作业日期: 2018 年 5 月 25 日至 2018 年 6 月 5 日

海南明正房地产评估有限公司

二〇一八年六月五日

估价技术报告

（一） 估价对象描述与分析：

得发豪苑位于海南省定安县定城镇美权坡社区见龙大道 635 号，小区北侧临新福地雅居住住宅小区，南侧临见龙大道，西侧临海南省交通技工学校，东侧临见龙北一街，环境景观一般。整个小区由多栋高层建筑组成，小区内配套设施一般。区域内有定安县政府、海南省交通技工学校、春阳江城国际、天安超市、中国工商银行塔岭支行、定安县人民医院等，所处区域居住人口密集度一般，周边生活服务配套设施较齐全，居住较便利。

估价对象为海南省定安县定城镇美权坡社区见龙大道 635 号得发豪苑 A2 栋 305 房、306 房，该住宅楼是电梯房，钢混结构，总层数为 12 层，2014 年建成。估价对象在第 3 层，每层为内廊式一梯多户。估价对象 305 房的建筑面积为 63.22 m²，306 房的建筑面积为 64.66 m²，两套房的户型均为 1 房 2 厅 1 卫 1 厨 1 阳台，室内均为中等装修。该楼外墙面刷防水涂料，入户门为复合木门（邦尔康牌），窗为铝合金玻璃窗。客厅地面铺设瓷砖，内墙面刷乳胶漆，天面刷乳胶漆，不锈钢护窗栏杆；卧室地面铺瓷砖，内墙面刷乳胶漆，天面刷乳胶漆；厨房灶台为人造石贴面，地面铺瓷砖，内墙面贴瓷砖至顶，天面铝扣板吊顶；卫生间地面铺瓷砖，内墙面贴瓷砖至顶，天面铝扣板吊顶，内设洗手池、座便器。阳台地面贴瓷砖，安装铁艺玻璃栏杆扶手。305 房厨房门口右下角墙面乳胶漆部分脱落，306 房的客厅和卧室外侧有贴近新建建筑物遮挡，通风采光条件较差，两套房屋维护保养良好。

（二） 市场背景描述与分析

（1） 城市资源状况

定安县位于海南岛的中部偏东北，东经 110°7'-110°31'，北纬 19°13'-19°44'，东临文昌市，西接澄迈县，东南与琼海市毗邻，西南与屯

昌县接壤，北隔南渡江与海口市琼山区相望，东西宽 45.50 公里，南北长 68 公里，疆界长 251.50 公里，全县人口共 31 万。

定安县具有临空型、临海型地理位置，具有发展热带高效农业、高科技产业、仓储业、商住业和贸易项目的优势，是琼剧的发源地，名伶辈出，素有“无定安不成剧团”的民间流传，被誉为海南“琼剧之乡”，2011 年 11 月文化部授予定安“中国民间文化(琼剧)艺术之乡”称号。

定安县辖定城、新竹、龙湖、黄竹、雷鸣、龙门、岭口、翰林、龙河、富文 10 个镇，下设 15 个居民委员，108 个村民委员会，领导 274 个居民小组，1600 个村民小组。共有 935 个自然村，3 个国营农场和 1 个国营林场，行政区域面积 1196.6 平方千米。

(2) 房地产市场状况

海南作为中国最南端的省份，四季如春的气候、清新的空气以及蓝天碧海等自然条件，再加上国家批准海南建设国际旅游岛，海南成为了国内外人士关注的热土，在海南购房居住也成为国内外不少人士的追求。

近年来，海南房地产业呈现稳步发展态势，到海南购房，享受最佳居住环境，已成为近年来国人的新时尚。资源环境的独特性，城市基础设施建设的日益完善，宜居城市影响力的进一步扩大，以及国际旅游岛、自由贸易区建设的启动，这些利好因素将进一步助推海口市土地和房产价值的进一步提升，吸引众多的国内外投资者。

2018 年 1-2 月，定安县经济运行情况良好。从主要经济指标完成情况看，规模以上工业、固定资产投资、房屋销售、财政收支实现较大幅度增长；消费市场、金融业、邮电业保持平稳增长；旅游业、交通运输业发展缓慢。

1-2 月，全县工业实现增加值 0.62 亿元，同比增长 24.3%，高于全省水平 32.5 个百分点；全县工业完成总产值 2.15 亿元，同比增长 25.8%。

全县固定资产累计完成投资 3.42 亿元，同比增长 49.5%，高于全省水平 35.8 个百分点，占年度计划 8.7%。其中，房地产开发投资完成 1.54 亿元，同比增长 26.9%；其他投资完成 1.88 亿元，同比增长 75%。全县累计房屋销售面积 6.88 万平方米，同比增长 38.7%，高于全省水平 69.7 个百分点。实现房屋销售额 6.2 亿元，同比增长 107.3%，高于全省水平 119.1 个百分点。

2016 年 2 月 26 日海南省人民政府公布实施《加强房地产市场调控的通知》，对商品住宅库存消化期超过全省平均水平的市县，暂停办理新增商品住宅（含酒店式公寓，下同）及产权式酒店用地审批，暂停新建商品住宅项目规划报建审批。此外，省政府还公布海南省中部地区四个市县永久限制房地产开发；2018 年 3 月 30 日海南省住房和城乡建设厅发布的《关于进一步完善我省住房保障和供应体系的意见》，进一步完善了我省住房保障和供应体系，加快建立多元体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；4 月 1 日海南省人民政府发布的《关于做好稳定房地产市场工作的通知》，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位等政策措施，有利于保持定安县房地产市场平稳健康运行。今年在中央批复海南建设自由贸易区（港）的利好政策下，海南省房地产市场价格有所上升，但在省政府相关政策的制约下，稳定了海南房地产市场的可持续发展。

（3）城市规划及发展目标

定安县位于琼北经济圈和海口都市圈，区位、资源、环境等比较优势和发展后劲将进一步凸显。定安县经济社会发展总体要求是：以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，以科学发展观统领全局，以优化产业结构、转变经济发展方式为主线，以做大县域经济总量为重点，以富民惠民利民为根本要求，紧紧围绕“一城三地”发展战略，高标准编制完善覆盖全县的规划体系，适度超前加强基础设施建设，全力打造宜居宜商生态卫星城、休闲养生旅游基地、新兴工业基地和城郊型绿色高效农业基地，努力建设文明定安、生态定安、富裕定安、幸福定安。

（三）最高最佳使用分析

根据法院提供的《房屋所有权证》，估价对象规划设计为住宅用途，故本次评估以住宅用途使用为最高最佳使用。

（四）估价方法的选用

根据估价对象用途及该区域和类似区域房地产交易市场状况，本次采用比较法及收益法进行估价。

（五）估价测算过程

A、采用比较法计算估价对象 305 房的市场价值

1、选取可比实例

实 例 选 用 表

表 1

| 实例 项目 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|
| 名 称 | 椰风水漾人家小区 6 号楼 B 单元 12B 房 | 椰风水漾人家小区 16 号楼 B 单元 1615 房 | 牧屿云天 21 号楼 2 单元 403 房 |
| 位 置 | 定安县塔南路 | 定安县塔南路 | 定安县仙安路 |
| 类 型 | 18 层住宅楼 | 16 层住宅楼 | 11 层住宅楼 |
| 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| 环境 | 较好 | 较好 | 一般 |
| 景观 | 较好 | 较好 | 一般 |
| 建筑面积 (M ²) | 90.38 | 75.97 | 86.13 |
| 室内装修 | 毛坯 | 中等装修 | 中等装修 |
| 交易日期 | 2018 年 4 月 | 2018 年 5 月 | 2017 年 12 月 |
| 交易价格 (元/m ²) | 10468 | 6937 | 6258 |

2、交易情况修正:

根据所掌握的资料及市场调查，可比实例 A、B、C 为正常交易，故交易情况修正系数分别取 100/100。

3、市场状况调整:

所选取的可比实例 A、B 交易日期距价值时点较近，市场状况无明显变化；可比实例 C 由于受宣布建设自由贸易区（港）影响，定安县房地产二

级市场类似物业交易价格有所上升,结合二级交易市场状况,可比实例 C 交易情况修正系数取 110/100,可比实例 A、B 分别取 100/100。

4、区位状况调整

根据估价人员现场勘察和所掌握资料,三个可比实例与估价对象的区位状况调整列表如下:

区 位 状 况 比 较 表

表 2

| 区位状况 | 权数 | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|--------|-----|------|--------|--------|--------|
| 环 境 | 0.2 | 20 | 25 | 25 | 20 |
| 楼层次 | 0.1 | 10 | 20 | 7 | 11 |
| 景 观 | 0.1 | 10 | 11 | 11 | 10 |
| 交通便捷度 | 0.1 | 10 | 9.5 | 9.5 | 9.5 |
| 繁华程度 | 0.1 | 10 | 10 | 10 | 7 |
| 周边环境 | 0.1 | 10 | 10 | 10 | 8 |
| 朝向 | 0.1 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 外部配套设施 | 0.1 | 10 | 12 | 12 | 10 |
| 物业管理状况 | 0.1 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 综 合 | 1.0 | 100 | 117.5 | 104.5 | 95.5 |

5、实物状况调整:

据现场勘察和所掌握资料,三个可比实例与估价对象实物状况比较修正列表如下:

实 物 状 况 比 较 表

表 3

| 实物状况 | 权数 | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|------|-----|------|--------|--------|--------|
| 装饰装修 | 0.2 | 20 | 18 | 20 | 20 |
| 新旧程度 | 0.1 | 10 | 12 | 8 | 8 |
| 设施设备 | 0.1 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 空间布局 | 0.1 | 10 | 15 | 10 | 10 |
| 采光通风 | 0.1 | 10 | 15 | 10 | 11 |
| 建筑面积 | 0.1 | 10 | 10 | 10 | 10 |

| | | | | | |
|------|-----|-----|-----|----|----|
| 建筑结构 | 0.1 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 建筑外观 | 0.1 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 工程质量 | 0.1 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 综合 | 1.0 | 100 | 110 | 98 | 99 |

6、权益状况调整:

根据估价人员现场勘察和所掌握资料,三个可比实例与估价对象的权益状况比较修正列表如下:

权益状况比较表

表4

| 权益状况 | 权数 | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|-----------|-----|------|--------|--------|--------|
| 土地使用年限 | 0.2 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 报建与权属情况 | 0.2 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 规划限制条件 | 0.2 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 共有权情况 | 0.2 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 租赁权用益物权情况 | 0.2 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 综合 | 1.0 | 100 | 100 | 100 | 100 |

7、求取比准价格

a、把以上修正调整后的各项结果,综合计算出可比实例修正调整后的比准价格,其计算列表如下:

综合修正调整计算表

表6

| 项目 \ 实例 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|------------|-----------|-----------|----------|
| 交易价格 (元/㎡) | 10468 | 6937 | 6258 |
| 交易情况修正 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 市场状况调整 | 100/100 | 100/100 | 110/100 |
| 区位状况调整 | 100/117.5 | 100/104.5 | 100/95.5 |
| 实物状况调整 | 100/110 | 100/98 | 100/99 |
| 权益状况调整 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 比准价格 (元/㎡) | 8099 | 6774 | 7281 |

b、以上三个可比实例修正后的比准价格有所差距,结合该区域类似房

地产交易市场状况分析,可比实例 A、C 计算结果较接近交易市场价值水平,可比实例 B 计算结果略低,故采用加权算术平均法分别取可比实例 B 计算结果权重 0.2,可比实例 A、C 计算结果权重均为 0.4,计算出一个综合结果作为市场价值:

$$\begin{aligned} \text{估价对象市值单价} &= 8097 \times 0.4 + 8938 \times 0.2 + 6696 \times 0.4 \\ &= 7507 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象市值总额} &= 7507 \times 63.22 \div 10000 \\ &= 47.46 \text{ 万元} \end{aligned}$$

B、采用收益法计算估价对象 305 房的市场价值

①计算年有效毛收入

据调查估价对象所处区域及类似区域住宅物业租赁交易市场状况,结合估价对象所处位置、建筑面积、楼层次、室内装修,确定估价对象年有效毛收入列表计算如下:

| 估价对象 | 平均客观租金 (元/套·月) | 建筑面积 (m ²) | 出租率 (%) | 年 (月) | 年有效毛收入 (元) |
|---------------------------|-------------------|---------------------------|------------|----------|---------------|
| 见龙大道 635 号得发豪苑 A2 栋 305 房 | 1100 | 63.22 | 92% | 12 | 12144 |

注:不配家具家电,水电费、物业管理费由承租人另支付。

②计算年运营总费用:

a、管理费:取有效毛收入的 3%计

$$\begin{aligned} \text{管理费} &= 12144 \times 3\% \\ &= 364 \text{ 元/年} \end{aligned}$$

b、税金:个人出租住宅按现行政策月租金 5000 元以下免征增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加税,房产税为有效毛收入的 4%,印花税为 1‰,则:

$$\begin{aligned} \text{税金} &= 12144 \times (4\% + 1\text{‰}) \\ &= 498 \text{ 元/年} \end{aligned}$$

c、维修费:

维修费取建筑物重置价的 1.5%，根据建筑物结构高度及室内装修等，建筑物重置价按 2500 元/m² 计，估价对象建筑面积为 63.22 m²，则:

$$\begin{aligned} \text{维修费} &= 2500 \text{ 元/m}^2 \times 63.22 \text{ m}^2 \times 1.5\% \\ &= 2371 \text{ 元/年} \end{aligned}$$

d、保险费: 按建筑物重置价的 2‰ 计，则:

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= 2500 \text{ 元/m}^2 \times 63.22 \text{ m}^2 \times 2\text{‰} \\ &= 316 \text{ 元/年} \end{aligned}$$

e、年运营费用合计=管理费+税金+维修费+保险费

$$\begin{aligned} &= 364 + 498 + 2371 + 316 \\ &= 3549 \text{ 元/年} \end{aligned}$$

③计算年净收益: 年净收益=年有效毛收入-一年运营总费用

$$\begin{aligned} \text{年净收益} &= 12144 - 3549 \\ &= 8595 \text{ 元} \end{aligned}$$

④资本化率 r 的确定:

采用安全利率加风险调整值法。安全利率取国家一年期存款利率 1.5%，风险调整值根据估价对象区域内的社会经济状况，并结合估价对象市场发展的风险因素，确定风险调整值为 5.0%。

$$\text{资本化率 } r = 1.5\% + 5.0\% = 6.5\%$$

⑤计算估价对象收益价格

结合目前估价对象所处区域社会经济发展状况，以及估价对象所处位置，预计估价对象房屋租赁净收益按逐年平均递增 1.5% 计。

采用计算公式如下:

$$V = \frac{a}{(r-s)} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

公式中:

V: 房地产市场价值总额

a: 为年净收益

r: 资本化率

s: 纯收益逐年递增的比率

n: 可收益年限

估价对象于 2014 年建成使用, 钢混结构房屋耐用年限 60 年, 至价值时点建筑物剩余收益使用年限按 56 年计, 则:

$$V = \frac{8595}{(6.5\% - 1.5\%)} \times \left[1 - \left(\frac{1 + 1.5\%}{1 + 6.5\%} \right)^{56} \right]$$

$$= 16.03 \text{ 万元}$$

C、综合计算估价对象 305 房的公开市场价值

以上运用比较法和收益法求取的估价结果差距较大, 结合该区域房地产交易市场状况分析, 比较法的估价结果较客观反映了估价对象的市场价值水平, 收益法估价结果由于受房地产还原率及房地产市场租赁与销售价格相背离因素影响, 计算结果偏低, 结合目前房地产交易市场状况综合分析, 确定以比较法计算结果为估价对象的市场价值, 则:

$$\text{估价对象 305 房市值单价} = 7507 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{估价对象 305 房市值总额} = 7507 \times 63.22 \div 10000$$

$$= 47.46 \text{ 万元}$$

D、修正计算估价对象 306 房的公开市场价值

305 房和 306 房装修标准相同。在朝向方面, 305 房朝南, 306 房朝北。另外, 306 房的客厅和卧室外侧有新建建筑物遮挡, 影响景观和通风采光, 经综合分析, 将 306 房与 305 房比较, 向下修正 6% 确定 306 房的市场价值, 则:

$$\text{估价对象 306 房市值单价} = 7507 \times (1 - 6\%)$$

$$= 7057 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{估价对象 306 房市值总额} = 7057 \times 64.66 \div 10000$$

$$= 45.63 \text{ 万元}$$

E、综合计算估价对象 305 房、306 房的公开市场价值

$$\text{估价对象 305 房、306 房市值总额} = 47.46 + 45.63$$

=93.09 万元

(六) 估价结果确定:

根据以上计算结果, 确定估价对象 305 房、306 房在价值时点的公开市场价值总额为 93.09 万元, 大写人民币玖拾叁万零玖佰元整。其中 305 房市场价值单价 7507 元/m², 价值总额为 47.46 万元, 大写人民币肆拾柒万肆仟陆佰元整; 306 房市场价值单价 7057 元/m², 价值总额为 45.63 万元, 大写人民币肆拾伍万陆仟叁佰元整。

第四部分 附 件

- 1 • 司法鉴定委托书
- 2 • 房屋所有权证复印件
- 3 • 现场拍摄估价对象照片
- 4 • 可比实例位置图和外观照片
- 5 • 估价机构、估价人员资格证复印件