

司法技术鉴定报告

中国·海南

房地产估价鉴定报告

鉴定项目：海口市海秀西路 175 号住宅楼第一单元第 3
层 302 房的房地产价格评估鉴定

委托鉴定方：海口市秀英区人民法院

受理鉴定方：海南首立房地产估价有限公司

鉴定人员：詹伟（注册号：4620070017）

王通（注册号：4620140014）

估价报告出具日期：2018 年 3 月 27 日

报告编号：琼首估（房）字[2018]第 10-08 号

目 录

致委托方函	3-4
鉴定单位承诺	5
鉴定人声明	6
估价的假设和限制条件	7-9
估价鉴定结果报告	10-16
1、委托鉴定方 2、受理鉴定方 3、鉴定项目 4、案情摘要 5、鉴定过程	
6、鉴定对象概况 7、鉴定目的 8、价格定义 9、实地查勘期 10、估价作业期	
11、估价鉴定价值时点 12、鉴定原则 13、鉴定依据 14、鉴定方法 15、鉴定	
结论	
估价鉴定技术报告	17-34
1、个别因素分析 2、区域因素分析 3、市场背景分析 4、最高最佳使用分析 5、	
估价方法选用 6、估价测算过程 7、估价结果确定	
附件	35-
1 司法鉴定委托书（复印件）	
2 现场勘察照片	
3 现场勘察笔录	
4 委托鉴定方提供委托鉴定对象有关资料（复印件）	
5 鉴定单位、人员资格证书（复印件）	

海南首立房地产估价有限公司

琼首估(房)字[2018]第10-08号

致委托方函

海口市秀英区人民法院:

受贵法院的委托,本公司对海口市海秀西路175号住宅楼第一单元第3层302房的房地产价格进行评估鉴定。

受理委托后,由监督员主持,鉴定人对鉴定对象进行了现场勘测,并对评估对象所在区域房地产市场进行了必要的调查了解。在此基础上,遵循房地产价格评估的有关规范,对估价对象房地产价格进行了评估计算。

现本案已评估终结。评估基本内容及估价结果如下:

鉴定对象:海口市海秀西路175号住宅楼第一单元第3层302房的房地产价格。

鉴定目的:为委托方办理申请执行人田小宁、陈林与被执行人赵翠荣民间借贷纠纷一案提供价格参考。

估价鉴定价值时点:2018年03月21日

价格定义:估价对象在价值时点2018年03月21日状况下的房地产市场价格。

鉴定结果: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,通过严密、准确的测算,确定估价对象在价值时点2018年03月21日状况下的房地产价格为1006786元,大写人民币壹佰万零陆仟柒佰捌拾陆元整;房地产单价为7637元/m²,大写人民币每平方米柒仟陆佰叁拾柒元整。

鉴定的分析计算过程和有关技术依据请查阅《估价鉴定技术报告》。

随函附琼首估(房)字[2018]第10-08号《房地产估价鉴定报告》正本五份。

此 致

敬 礼

法定代表人：
海南首立房地产估价有限公司
2018年03月27日

报：海口市秀英区人民法院

房档（1）

送：本案当事人

共印 5 份

电 话：（0898）66514200 66717357

传 真：（0898）66511200

地 址：海口市海秀路 17 号金泰龙步行街·商厦 1213、1215 室

估价鉴定单位承诺

本公司具有从事本次评估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：
 - 1.1 鉴定单位资质、鉴定人的姓名和执业资格；
 - 1.2 鉴定日程；
 - 1.3 鉴定方法，鉴定标准及所依据的法律、法规和技术规范；
 - 1.4 鉴定证据资料（应当保密的除外），
 - 1.5 应听证勘误的初步鉴定结果，鉴定结论；
 - 1.6 其他需公开的鉴定内容。
- 2 严格按照《民事诉讼法》及有关诉讼技术委托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 本估价鉴定报告除向委托鉴定方提供正本，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。
- 本估价鉴定报告向委托鉴定方提供琼首估（房）字[2018]第 10-08 号《房地产估价鉴定报告》正本五份。

海南首立房地产估价有限公司

2018 年 03 月 27 日

估价鉴定人声明

1 本人同意鉴定单位的指派,担任本案房地产估价鉴定的鉴定人,一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,公平、公正、廉洁地进行鉴定工作,不作伪证。

2 本人与本鉴定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。

3 本人已对本鉴定中的鉴定对象进行了实地勘测。

4 我们依照民事诉讼法及有关专业规范,公开进行了本次房地产估价鉴定。

5 我们在本估价鉴定报告中陈述的事实是真实的和准确的。

6 本估价鉴定报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价鉴定报告中已说明的假设和限制条件的限制,以及估价鉴定人员客观能力的影响。

7 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价鉴定报告。

8 没有人对本估价鉴定报告提供过重要专业帮助。

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

撰写本估价鉴定报告的估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
詹伟	4620070017		年 月 日
王通	4620140014		年 月 日

2018年03月27日

估价的假设与限制条件

（一）一般假设

1、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，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、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。

3、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。

4、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。

5、不考虑特殊买家的附加出价。

6、报告有效期内房地产、建筑市场价格没有太大的波动。

7、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。

8、估价对象按现状保持持续使用。

（二）未定事项假设

1、本估价报告提供的估价结果是指房地产公开市场价值，包含了其占用土地的国有出让土地使用权价格。至价值期日止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴而实际未缴税费，则应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、根据委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》，估价对象证载用途为住宅，实际用途也为住宅，故本次评估委估房产用途设定为住宅。

3、根据委托方提供鉴定对象的《房产登记信息查询情况说明》，委托鉴定对象房屋坐落为海口市海秀西路 175 号住宅楼第一单元第 3 层 302 房，房屋所有权人为赵翠荣，建筑面积为 131.83 平方米，缮证日期为 2017 年 12 月 08 日，房屋状态为已查封。至鉴定期日，

除与本案关联的他项权利外，鉴定人员未能核实鉴定对象是否存在其他他项权利及法定优先受偿款，亦不考虑法定优先受偿款对鉴定对象价格的影响。

（三）背离事实假设

估价对象证载用途为与实际用途一致，没有背离事实假设。

（四）不相一致假设

估价对象的实际用途与登记用途一致，无不相一致假设。

（五）依据不足假设

委托方未提供的估价对象的土地产权证明资料，本次评估设定土地产权完善，且分摊土地使用权人为刘亚美，土地剩余使用年限与房屋剩余使用年限一致。有依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、估价鉴定结果是反映鉴定对象在本次估价目的下的市场价值参考，估价鉴定时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，也没有考虑鉴定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。当上述条件发生变化时，评估结果一般会发生变化。

2、未经本公司书面同意和注册房地产估价师许可，本报告不得向估价委托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。

3、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。本报告必须完整使用，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。

4、本次报告评估鉴定结论为鉴定时点的客观价格，随时间的推移和市场的变化本评估鉴定结果应做相应的调整，甚至重新鉴定。本报告有效期自出具报告之日算起一年（自2018年03月27日起至

2019年03月26日止)。

5、本报告作为诉讼证据的采信应当符合《中华人民共和国民事诉讼法》第六十三条、第六十六条规定。本报告仅供本次鉴定目的使用，他项利用无效。

估价鉴定结果报告

琼首估（房）字[2018]第 10-08 号

- 1 委托鉴定方 海口市秀英区人民法院
- 2 受理鉴定方 海南首立房地产估价有限公司
资格等级：贰级房地产价格评估资格 土地 B 级
资格证书编号：2015 琼建审房估证字第 2030 号
B2017460013
地址：海南省海口市海秀路 17 号金泰龙步行街·商厦 1213、1215 室
法定代表人：徐微
电 话：（0898）66514200 66511200（传真）
- 3 鉴定项目：海口市海秀西路 175 号住宅楼第一单元第 3 层 302 房的房地产价格评估鉴定
- 4 案情摘要：
 - 4.1 案由：申请执行人田小宁、陈林与被执行人赵翠荣民间借贷纠纷一案
 - 4.2 当事人
 - 1) 田小宁、陈林
 - 2) 赵翠荣
- 5 鉴定过程

2018 年 03 月 21 日经随机确定海南首立房地产估价有限公司为本次评估的鉴定单位，接受海口市秀英区人民法院的委托，鉴定单位海南首立房地产估价有限公司指派詹伟、王通担任本案鉴定人。

2018 年 03 月 21 日，由海口市秀英区人民法院鉴定中心主办人员召集鉴定人、申请方前往海口市海秀西路 175 号对标的物进行现场勘察，并在现场勘察笔录上作好记录，鉴定人员、申请执行人代理人均在现场勘察记录上签名确认。

本次鉴定工作在海口市秀英区人民法院鉴定中心主办人员的

指导下，于2018年3月21日开始进行工作，鉴定人员在现场勘察的基础上，对委托鉴定对象进行了必要的市场调查，根据委托鉴定目的及委托鉴定方提供的有关资料，我们根据房地产估价的有关原则和规定，对评估鉴定范围内的房地产进行了评估和产权界定，整个评估工作分四个阶段进行：

（1）评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据我司房地产评估工作的需要，制订评估工作计划，同时收集评估所需文件资料。

（2）评估实施阶段

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评估和产权查询，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）评估汇总阶段

评估人员对房地产的初步评估结果，进行汇总分析对比工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对房地产评估结果进行调整、修改和完善。

（4）2018年03月27日出具琼首估（房）字【2018】第10-08号《房地产估价鉴定报告》正式稿。

6 鉴定对象概况

A、地理位置

估价对象位于海口市海秀西路175号，距海秀西路约50米。附近小区多为多层及中高层住宅小区，如西秀苑、海秀苑、金银小区、金鼎大厦、金侨大厦、燕琼大厦、瑞园二期、广达商住楼、聚水苑、金华苑等等。交通道路已成网络化，路面质量较优，公交车辆较多，交通便捷度优。

B、区域概况

（1）经济区位及商服状况 估价对象附近有福安幼儿园、海口海港学校、海口市第三十三小学、海口市第二十七小学、海口市第

十四中学、海南省人民医院、中国工商银行、中国农业银行、海口市客运西站等基础设施和公共服务设施，有禧天宾馆、太行明珠酒店、玛雅海景酒店、秀英时代广场、秀英小街等餐饮休闲娱乐场所。区域商服繁华度一般。

(2) 城镇规划限制 估价对象所处地段大都是多层中高层住宅小区，开发建设基本上都严格遵照城市建设总规划和详细规划进行开发建设。

C、委托鉴定对象概况

(1) 用地状况 委托方未提供估价对象的土地产权证明资料，本次评估不考虑土地剩余使用年限对房地产价值的影响。

(2) 建筑物概况

根据委托方提供的《房产登记信息查询情况说明》，委估房产的不动产权证号为第 HK375709 号，估价对象位于海口市海秀西路 175 号住宅楼，结构为钢混，房屋总层数 8 层，所在层数为 3 层，建筑面积 131.83 平方米，设计用途为住宅，房屋所有权人为赵翠荣。

估价对象楼房外墙贴条形瓷砖，302 房户门为防盗门，铝合金玻璃窗，外设钢筋防盗网。一梯两户。由于被执行方不配合，估价师未能进入室内勘察，本次评估设定房屋装修为简单装修。

D、委托鉴定对象权利状况

估价人员未知委托鉴定房屋除与本案关联的他项权利外，是否存在其他他项权利。

7 鉴定目的

为委托方办理申请执行人田小宁、陈林与被执行人赵翠荣民间借贷纠纷一案提供价格参考。

8 价格定义

估价对象在价值时点 2018 年 03 月 21 日状况下的房地产市场价格。

9 实地查勘期

2018 年 03 月 21 日

10 估价作业期

2018 年 3 月 21 日至 2018 年 03 月 27 日

11 估价鉴定价值时点

2018年03月21日

12 鉴定原则

12.1 合法原则

估价对象是以合法使用、合法处分为前提的。估价人员应按照国家、地方的有关法律、规定，并严格遵循公平、公正、合法和客观的原则进行估价，在估价过程中力争做到估价过程合理、估价方法科学、估价结果恰当。

12.2 最高最佳使用原则

估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则进行判断和选择：保持现状继续使用最为有利，应以保持现状继续使用为前提进行估价；转换用途再予以使用最为有利，应以转换用途后再予以使用为前提进行估价；用途不变，装修改造后再予以使用最为有利，应以装修改造后再予以利用为前提进行估价；拆除现有建筑物再予以利用最为有利，应以拆除建筑物后再予以利用为前提进行估价。总之，应在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，按估价对象房地产的最高最佳使用用途进行估价。

12.3 替代原则

同类或相似且具有替代可能的房地产是相互制约的，就是说，具有相同使用价值，而且具有替代可能的房地产之间的价值总会有相互影响和竞争，致使其价格相互牵制而趋于一致，因此，估价结果不得以明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

12.4 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

13 鉴定依据

13.1 《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《房地产估价规范》以及省、市人民政府颁发的有关法规、规范和政策文件；

13.2 《海口市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》；

13.3 司法鉴定委托书；

13.4 《房产登记信息查询情况说明》；

13.5 估价人员实地勘察、调查、咨询所获取的有关资料。

14 鉴定方法

根据估价对象的特点和估价目的及房地产估价理论、方法和海口市房地产市场的实际情况，估价人员对该项目进行了分析，决定对估价对象采用市场比较法和收益法。理由如下：

(1) 委估对象位于海口市海秀西路 175 号，为住宅小区，交易案例较多，故可采用市场比较法进行评估。市场比较法，就是将估价对象与价值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。基本公式：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

(2) 委估对象位于海口市海秀西路 175 号，为住宅类型收益型物业，故可采用收益法进行房地产价格评估。收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。基本公式：

收益年限为有限年的公式

$$V = a / (r - g) * \{1 - [(1 + g) / (1 + r)]^n\}$$

式中 V—收益价值，a—净收益，r—综合资本化率，g—净收益逐年递增的比率，n—收益期。

(3) 估价对象作为住宅用房正常使用，不宜采用假设开发法进行评估。假设开发法是将估价对象预测开发后的房地产价值扣除其预期正常的开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。运用公式：

待估开发房地产开发价值 = 开发完成后的价值 - 取得税费 - 开发成本 - 管理费用 - 销售税费 - 投资利息 - 开发利润。

(4) 委估对象位于海口市海秀西路 175 号，为海口市主要居住片区之一，成本法无法体现其真实市场价值，故无法采用成本法进行评估。成本法是指求取估价对象在价值日期的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象客观合

理价值的方法。基本公式：成本价值＝重置成本－建筑物折旧。

①成本法的基本原理：

成本法是指求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。重新购建价格也称重新购建成本，是指假定在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。

折旧是指各种原因造成的建筑物价值减损，其金额为建筑物在价值时点的市场价值与在价值时点的重新构建价格之差。

成本法估价测算的数学模型：

$$V=V1+C\times r$$

式中：

V—房地产现值

V1—土地使用权价格

C—建筑物重新构建价格

r—建筑物成新率

15 鉴定结论

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，通过严密、准确的测算，确定估价对象在价值时点 2018 年 03 月 21 日状况下的房地产价格为 1006786 元，大写人民币壹佰万零陆仟柒佰捌拾陆元整；房地产单价为 7637 元/m²，大写人民币每平方米柒仟陆佰叁拾柒元整。

估价鉴定人：

姓名	注册号	签名	签名日期
詹伟	4620070017		年 月 日
王通	4620140014		年 月 日

海南首立房地产估价有限公司

2018 年 03 月 27 日

附：

- 1 琼首估（房技）字[2018]第 10-08 号《估价鉴定技术报告》
- 2 委托鉴定对象现场勘测照片
- 3 司法鉴定委托书（复印件）
- 4 委托鉴定方提供委托鉴定对象有关资料（复印件）
- 5 鉴定单位、人员资格证书（复印件）

估价鉴定技术报告

琼首估（房技）字[2018]第 10-08 号

- 一 委托鉴定方 海口市秀英区人民法院
- 二 受理鉴定方 海南首立房地产估价有限公司
资格等级：贰级房地产价格评估资格 土地 B 级
资格证书编号：【2015】琼建审房估证字第 2030
号 B2017460013
地址：海口市海秀路 17 号金泰龙步行街. 商厦
1213、1215 室
法定代表人：徐微
电 话：（0898）66514200 66511200（传真）

三 鉴定项目 海口市海秀西路 175 号住宅楼第一单元第 3 层 302 房的房地产价格。

1、个别因素分析

（1）用地状况 委托方未提供估价对象的土地产权证明资料，本次评估不考虑土地剩余使用年限对房地产价值的影响。

（2）建筑物概况

根据委托方提供的《房产登记信息查询情况说明》，委估房产的不动产权证号为第 HK375709 号，估价对象位于海口市海秀西路 175 号住宅楼，结构为钢混，房屋总层数 8 层，所在层数为 3 层，建筑面积 131.83 平方米，设计用途为住宅，房屋所有权人为赵翠荣。

估价对象楼房外墙面贴条形瓷砖，302 房户门为防盗门，铝合金玻璃窗，外设钢筋防盗网。一梯两户。由于被执行方不配合，估价师未能进入室内勘察，本次评估设定房屋装修为简单装修。

（3）委托鉴定对象权利状况

估价人员未知委托鉴定房屋除与本案关联的他项权利外，是否存在其他他项权利。

2、区域因素分析

海口市地处海南岛北部，位于北纬 $19^{\circ} 57' 04'' - 20^{\circ} 05' 11''$ ，东经 $110^{\circ} 10' 18'' - 110^{\circ} 23' 05''$ 。北濒琼州海峡，隔 18 海里与广东省海安镇相望；东面与文昌市相邻；南面与文昌市、定安县接壤，西面邻接澄迈县。海口市略呈长心形，东西长 60.6 公里，南北两端相距 62.5 公里，海口市土地面积 2304.84 平方公里。城市陆地规划总面积 1304.8 平方公里，现有陆地面积 236.44 平方公里。海域面积 530 平方公里，海岸线 131 公里，设琼山、秀英、龙华、美兰四个区。海口市地处低纬度热带北缘，属于热带海洋气候，年平均日照时数 2000 小时以上，年平均降水量 1664 毫米，平均相对湿度 85%。常年以东北风和东风为主，年平均风速 3.4 米/秒。整体地势平缓，海南岛最长的河流——南渡江从海口市中部穿过，绝大部分为海拔 100 米以下的台地和平原。海口市大部分海岸坡度平缓，岸线开阔连绵，沙岸带沙细洁白，有假日海滩、白沙门海滩、西秀海滩、热带海洋世界、粤海铁路通道南站码头海滩、东寨港海滨海滩、桂林洋海滩等海滨风景区和游乐区。海南的文化中心，有五公祠，琼台书院，洗夫人庙等文化古迹，也有海南省图书馆，海南省体育馆等现代的文化设施。作为省会城市，城市服务功能齐备，交通便利。美兰机场距市区 18 公里。港口主要有秀英港和新港。与全省各市县有公路相通，公交车四通八达非常方便，市内各类出租车日夜运行。

估价对象位于海口市海秀西路 175 号，距海秀西路约 50 米。附近小区多为多层及中高层住宅小区，如西秀苑、海秀苑、金银小区、金鼎大厦、金侨大厦、燕琼大厦、瑞园二期、广达商住楼、聚水苑、金华苑等等。估价对象附近有福安幼儿园、海口海港学校、海口市第三十三小学、海口市第二十七小学、海口市第十四中学、海南省人民医院、中国工商银行、中国农业银行、海口市客运西站等基础设施和公共服务设施，有禧天宾馆、太行明珠酒店、玛雅海景酒店、秀英时代广场、秀英小街等餐饮休闲娱乐场所。区域商服繁华度一般。交通道路已成网络化，路面质量较优，公交车辆较多，交通便捷度优。

3、市场背景分析

2017年1-9月，海南省房地产开发投资增速同比回升8个百分点，房地产投资结构进一步优化，房地产开发投资占全省固定资产投资比重明显回升。施工面积和新开工面积增速度放缓，土地购置面积增速下降，可开发利用土地面积急剧减少。房屋销售面积快速增长，房屋待售面积进一步减少，去库存消化明显，全省房地产市场呈现健康平稳发展的态势。

①房地产开发投资结构得到优化，增速大幅度回升。

2017年，海南省房地产开发投资额前三季度完成1415.57亿元，同比增长11.6%，增速同比提升回升8个百分点，投资结构进一步优化。

从地区看，东部地区投资额仍独占鳌头，其投资额占全省投资额的79%，三亚、海口持续发力，同比分别增长28.7%和17.5%，万宁和陵水投资额同比小幅度增长。文昌和琼海投资额同比回落，特别琼海4月24日限购限贷政策出来后，琼海房地产投资额同比下降了42.7%。

中部地区投资额增长速度加快，同比增速高达20%。但由于中部山区旅游资源的开发，破坏了山区环境，政府于10月永久停止五指山、琼中、保亭、白沙四个中部市县开发房地产外销项目。

西部地区增长速度缓慢，同比增速为4.9%，临高由于恒大和碧桂园两个大房企的入驻，投资额增长速度高达108.4%。儋州继恒大海花岛后持续发力，增长速度为10.6%。昌江房地产起步晚，但发展快，随着基础设施的完善，加上黎族苗族旅游资源的开发，房地产也迎来前所未有的发展，其房地产投资额同比增长54.8%。

②全省销售面积同比增长66%，住宅库存不足

在“二三线城市去库存”政策的号召下，海南各市县去库存的速度加快，1-9月，全省房屋销售面积1742.22万平方米，增长66%，增速同比提升60个百分点。

东部地区投资力度无出其右，其销售面积是全省销售面积的58.1%，但其增长速度远远低于中西部地区。究其原因，除却价格因素，主要是因为“五限”政策。除了文昌，东部地区其他市县都受着不同程度的限购限贷影响。特别是海口和三亚受“五限”政策影

响最为明显，贷款门槛提高，首付比例提高，外省户籍只能限购一套等等。除此之外，三亚还停建 100 平方米以下户型的商品房，在国家重点生态功能区还禁止开发房地产项目，不仅购房成本提高，而且商品房的库存量也减少了。

西部地区销售面积占比 29%，同比增长速度高达 130.3%，儋州、澄迈、临高、洋浦同比增长速度几乎翻两倍。儋州由于恒大海花岛名气大增，加上上海交通大学医学院附属第九人民医院的落户，儋州的可居住属性大大提升。澄迈的地理位置优越，距离海口只有一个多小时的路程，加上“长寿之乡”的名号，去库存也明显加快。

中部地区房屋销售面积同比增长 99.1%，但其基数小，销售面积仅占全省销售面积的 7.17%。中部地区属山区地貌，远离海洋，房地产开发起步晚，开发量少。随着山区旅游资源的开发，异军突起的低廉价格，房屋销售面积也有了大的飞跃。

③房屋销售额较上年几乎翻倍各市县房地产平均价格都有所提升

2017 年 1-9 月份，全海南省销售额 1487 亿元，去年同期销售额 765 亿元，较去年同期几乎翻倍。

除却销售面积的影响，销售价格是主要的影响因素。

海南2017年1-9月分县市房地产平均价格			
区域	1-9月均价(元)	上年同期(元)	比上年同期增减(%)
海口	11920	8778	35.80
三亚	24436	18495	32.12
万宁	12667	9884	28.16
乐东	10258	8011	28.05
屯昌	4825	3961	21.82
文昌	9325	7723	20.74
陵水	19619	16613	18.09
定安	5633	4809	17.13
东方	6990	6062	15.32
临高	6307	5483	15.04
琼海	8601	7518	14.41
昌江	6153	5450	12.90
白沙	4539	4076	11.35
澄迈	7050	6452	9.26
琼中	4623	4368	5.84
五指山	6799	6703	1.43
保亭	7759	7716	0.56
儋州	7601	8383	-9.33
全省	11642	9933	17.21

2017年1-9月份，全海南省平均价格11642元，去年同期平均价格9933元，较去年同期增长17.2%（实际涨幅比这个数据更大），从价格可以看出涨幅前七名中有5个城市都属于东线，而乐东属于大三亚板块，屯昌属于大海口板块。

价格的涨幅度基本是可以衡量一个区域的发展水平，以及未来该区域的价值。在海南最现实的价格规律是：两极和沿海两个圈，两个圈的区域都是越靠两极贵，越靠近沿海越贵！

海南十三五规划也论证了这一点，到了 2020 年，“海澄文”（海口、澄迈、文昌）和“大三亚”（三亚、陵水、乐东）经济总量分别占海南全省的 50%和 25%。

省长明确指出“海澄文”一体化综合经济圈和“大三亚”旅游经济圈是海南重点打造的经济圈，是海南 GDP 的重要占额。

可以坚信，在未来海南核心城市的优势肯定会越来越明显

④预计今年海南房地产市场走势

根据今年以来海南房地产运行情况和宏观经济形势，预计短期内全省房地产总体上将继续保持平稳发展，不会出现太大的波动；房价总体仍将保持现有水平，不会出现大幅降价涨价，可能会出现小幅波动；从长期看，海南房地产发展将面临严峻的考验。在当前全省房地产投资和销售均保持高速增长的情况下，如何保持当前利好形势，解决剩余投资不足、新项目数量少、支撑弱等问题，如何厚植发展优势、破解发展难题，促进本区房地产市场健康可持续发展，成为亟待解决的重要问题。

4、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，能使估价对象产生最高价值的使用。

（1）合法性分析

①产权合法有效方面

根据委托方提供的《房产登记信息查询情况说明》以及评估人员现场核实原件。

本次鉴定评估不考虑法定优先受偿款对鉴定对象价格的影响。

②合法使用方面

根据委托方提供的《房产登记信息查询情况说明》，证载用途为住宅，现状为住宅，经现场核实实际用途符合规定。

（2）最高最佳利用分析的五个前提

当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提做出下列之一的判断和选择：

①保持现状前提。现有建筑物应予以保留的条件是：现状房地产的价值大于新建房地产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。

②装修改造前提。认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提进行估价。其条件是：预计装修改造后房地产价值的增加大于装修改造费用。

③转换用途前提。其条件是：预计转换用途所带来的房地产价值的增加额大于转换用途所需的费用。

④重新利用前提。认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除现有建筑后再予以利用为前提进行估价。

⑤上述情形的某种组合。

(3) 最高最佳利用分析的三个经济学原理

①收益递增递减原理：是指因投入量变化，使产出量发生的相应变动及影响。

②均衡原理：建筑物内部构成要素组合是否最合理。

土地面积中不同用途的安排。如居住规划区中各类土地面积的分配，厂区不同生产所需要的土地面积的分配。

土地面积与建筑物面积的关系。主要贴现容积率、覆盖率等。

建筑物中不同用途面积的分配，如不同功能面积的分配。

③适合原理：估价对象房地产与周边房地产、外部环境的协调，与区域中相关房地产和替代房地产的协调；与基础设施与公用设施的协调。

本次估价对象的证载用途和实际用途一致，评估时按证载用途进行评估。根据委托方提供的资料，估价人员进行现场勘查以及对周边区域环境的调查和预期分析，我们认为估价对象保持现状为最高最佳利用，因此本次评估以房地合估的思路来估算房地产价值。

六、 估价方法适用性分析

(1) 估价方法应用分析

①市场比较法，就是将估价对象与价值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。其基本理论依据

是经济学替代原理，适用于房地产市场活跃，交易案例充足的区域。

②**收益法**：是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产，如写字楼、住宅(公寓)、商店、旅馆、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、加油站、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)、农地等。它不限于估价对象本身现在是否有收益，只要估价对象所属的这类房地产有获取收益的能力即可。收益法适用的条件是房地产未来的收益和风险都能够较准确地量化。

③**成本法**：成本法是指求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。成本法特别适用于很少发生交易的房地产估价，适用条件是可正确计算估价对象的客观成本、利润、税金等。

④**假设开发法**：将估价对象预测开发后的房地产价值扣除其预期正常的开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

(2) 估价方法的选用

根据估价对象的特点和估价目的及房地产估价理论、方法和海口市房地产市场的实际情况，估价人员对该项目进行了分析，决定对估价对象采用市场比较法和收益法。技术思路如下：

委估对象位于海口市主城区，类似估价对象的商品房交易较多，因此可采用市场比较法评估测算；另外，估价对象为住宅楼，有客观租赁收益存在，对此委估对象可采用收益法评估测算。

6、估价测算过程

A、采用市场比较法求取估价对象房地产的价格。

根据海口地区房地产交易的情况，选取三个与估价对象用途相同、装修标准相近以及地区相同或相近的交易案例进行比较，并作适当的修正，从而推求出估价对象的比准价格。

采用公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

设以 100 为基准，可简写成为：

$$\begin{aligned}
 & \begin{array}{cccc}
 & \text{交易情} & \text{交易日期} & \text{区域因素} & \text{个别因素} \\
 & \text{况} & \text{修正} & \text{修正} & \text{修正} \\
 & \text{修正} & & & \\
 & 100 & () & 100 & 100 \\
 \text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\quad}{()} & \times \frac{\quad}{100} & \times \frac{\quad}{()} & \times \frac{\quad}{()} \\
 & \text{正常市场价格} & \text{估价时点价格} & \text{对象区域因素条件指数} \\
 = \text{可比实例价格} \times \frac{\quad}{\quad} & \times \frac{\quad}{\quad} & \times \frac{\quad}{\quad} \\
 & \text{实际成交价格} & \text{成交日期价格} & \text{实例区域因素条件指数} \\
 & \text{对象个别因素条件指数} \\
 & \times \frac{\quad}{\quad} \\
 & \text{实例个别因素条件指数}
 \end{array}
 \end{aligned}$$

1、选择可比实例进行比较

根据房地产交易活动中的替代原理，估价人员在认真分析估价对象物业特点的基础上，遵循与其用途相同、结构相同、建筑装饰标准相似、所在地区相同或相近的原则，以估价对象为标准，选取类似估价对象的交易实例作为可比实例，估价对象附近多为住宅小区，因此本次估价可比实例主要选择周边住宅楼，具体情况如下表。

交易实例情况表

实例项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	海秀西路 175 号住宅楼第一单元第 3 层 302 房	金城苑	金海大厦	果菜副食品公司宿舍
座落	海口市海秀西路	海口市金鼎路	海口市海秀西路	海口市海秀西路 181 号
面积 (M ²)	131.83	125	96	80
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
结构	钢混	钢混	钢混	钢混

朝向	南	南	南	南
楼层	3/8	3/8	8/25	2/9
物业类型	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅
完好程度	完好房	完好房	完好房	完好房
装修标准	简装修	简装修	简装修	简装修
维护状况	一般	一般	一般	一般
交易时间		2017.12	2017.11	2017.10
交易价格 (元/㎡)		8400	8125	8750
交易情况	——	二手房正常交易	二手房正常交易	二手房正常交易
资料来源	——	市场调查	市场调查	市场调查

2. 确定比较实例条件因素及因素比较

参与比较的条件因素应是在估价对象和比较实例中对价格差异产生影响的因素。通过对估价对象和比较案例各自特点的分析,本次估价选取了交易时间、交易方式、区域因素、个别因素等条件因素进行比较分析,具体情况详见比较案例条件描述表和比较案例条件说明表:

比较实例条件因素描述表

项目名称	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
	海秀西路175号住宅楼第一单元第3层302房	金城苑	金海大厦	果菜副食品公司宿舍
1、交易时间		近期	近期	近期
2、交易情况		正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
3、区域因素				
(1) 地理位置	海口市海秀西路	海口市金鼎路	海口市海秀西路	海口市海秀西路181号

(2) 繁华程度	位于秀英区商圈范围内, 商业繁华度一般	位于秀英区商圈范围内, 商业繁华度较估价对象相当	位于秀英区商圈范围内, 商业繁华度较估价对象相当	位于秀英区商圈范围内, 商业繁华度较估价对象相当
(3) 道路通达度	较优	较优	较优	较优
(4) 交通便捷度	公交便捷度较优	公交便捷度较优	公交便捷度较优	公交便捷度较优
(5) 基础设施完善度	高配置六通一平	高配置六通一平	高配置六通一平	高配置六通一平
(6) 公共设施完善度	周边为住宅区, 区域内餐饮、学校、商场、超市等公共设施完善度较优, 生活便利度较优	周边为住宅区, 餐饮、学校、商场、超市等公共设施完善度较优, 生活便利度较优	周边为住宅区, 餐饮、学校、商场、超市等公共设施完善度较优, 生活便利度较优	周边为住宅区, 餐饮、学校、商场、超市等公共设施完善度较优, 生活便利度较优
(7) 环境质量	建筑密度小, 视野较开阔, 环境质量较优	建筑密度小, 视野较开阔, 环境质量较优	建筑密度小, 视野较开阔, 环境质量较优	建筑密度小, 视野较开阔, 环境质量较优
(8) 治安状况	社区管理完善, 治安状况较好	社区管理完善, 治安状况较好	社区管理完善, 治安状况较好	社区管理完善, 治安状况较好
4、个别因素				
(1) 建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
(2) 建筑形式	多层住宅楼	多层住宅楼	高层住宅楼	多层住宅楼
(3) 停车位	小区有地上停车位, 停车便利度一般	小区有地上停车位, 停车便利度一般	小区有部分地上停车位, 停车便利度一般	小区有地上停车位, 停车便利度一般
(4) 设施设备	水、电、燃气、电讯、有线电视等设备齐全	水、电、燃气、电讯、有线电视等设备齐全	水、电、燃气、电讯、有线电视等设备齐全	水、电、燃气、电讯、有线电视等设备齐全
(5) 装饰装修	简装修	简装修	简装修	简装修
(6) 房屋所在楼层	3/8	3/8	8/25	2/9
(7) 通风采光	一般	一般	较优	较差
(8) 小区内部情况	绿化率一般, 环境一般	绿化率一般, 环境一般	绿化率一般, 环境一般	绿化率一般, 环境一般
(9) 物业管理状况	有专门的物业管理, 物业管理一般	有专门的物业管理, 物业管理一般	有专门的物业管理, 物业管理一般	有专门的物业管理, 物业管理一般

(10) 房屋新旧程度	85%	88%	85%	80%
(11) 建筑面积	131.83	125	96	80
(12) 小区规模及配套	小区规模一般，配套一般。	小区规模一般，配套一般。	小区规模一般，配套一般。	小区规模一般，配套一般。

比较实例条件因素说明表

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	海秀西路 175 号住宅楼第一单元	金城苑	金海大厦	果菜副食品公司宿舍
1、交易时间		近期	近期	近期
2、交易情况		正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
3、区域因素				
(1) 地理位置	一般	一般	一般	较优
(2) 繁华程度	一般	一般	一般	较优
(3) 道路通达度	较优	较优	较优	较优
(4) 交通便捷度	较优	较优	较优	较优
(5) 基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
(6) 公共设施完善度	较优	较优	较优	较优
(7) 环境质量	较优	较优	较优	较优
(8) 治安状况	较好	较好	较好	较好
4、个别因素				
(1) 建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
(2) 建筑形式	多层住宅楼	多层住宅楼	高层住宅楼	多层住宅楼
(3) 停车位	小区有部分地上停车位，停车便利度一般	小区有部分地上停车位，停车便利度一般	小区有部分地上停车位，停车便利度一般	小区有部分地上停车位，停车便利度一般
(4) 设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
(5) 装饰装修	简装修	简装修	简装修	简装修
(6) 房屋所在楼层	3/8	3/8	8/25	2/9
(7) 通风采光	一般	一般	较优	较差
(8) 小区内部情况	绿化率一般，环境一般	绿化率一般，环境一般	绿化率一般，环境一般	绿化率一般，环境一般

(9) 物业管理状况	有专门的物业管理,物 业管理一般	有专门的物业管理,物 业管理一般	有专门的物业管理,物 业管理一般	有专门的物业管理,物 业管理一般
(10) 房屋新旧程度	85%	88%	85%	80%
(11) 建筑面积	131.83	125	96	80
(12) 小区规模及配套	一般	一般	一般	一般

3. 确定比较实例条件因素指数及比较案例比准价格

根据对估价对象和比较案例的因素分析,将各比较案例的自身状况按照参比因素与估价对象的相应状况进行比较,确定比较案例条件因素指数及比较案例比准价格,具体情况详见比较案例条件因素指数表和比较案例条件因素系数表:

比较案例条件因素指数表

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	海秀西路 175 号住宅楼第一单元第 3	金城苑	金海大厦	果菜副食品公司宿舍
1、交易时间	100	100	100	100
2、交易情况	100	100	100	100
3、区域因素				
(1) 地理位置	100	100	100	100
(2) 繁华程度	100	100	100	100
(3) 道路通达度	100	100	100	100
(4) 交通便捷度	100	100	100	100
(5) 基础设施完善度	100	100	100	100
(6) 公共设施完善度	100	100	100	100
(7) 环境质量	100	100	100	100
(8) 治安状况	100	100	100	100
4、个别因素				
(1) 建筑结构	100	100	100	100
(2) 建筑形式	100	100	101	100

(3) 停车位	100	100	100	100
(4) 设施设备	100	100	100	100
(5) 装饰装修	100	100	100	100
(6) 房屋所在楼层	100	100	102	99
(7) 通风采光	100	100	102	99
(8) 小区内部情况	100	100	100	100
(9) 物业管理	100	100	100	100
(10) 房屋新旧	100	101	100	98
(11) 建筑面积	100	100	98	97
(12) 小区规模及配套	100	100	100	100

比较案例条件因素系数表

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	金城苑	金海大厦	果菜副食品公司宿舍
1、交易价格	8400	8125	8750
2、交易时间	1.00	1.00	1.00
3、交易情况	1.00	1.00	1.00
4、区域因素			
(1) 地理位置	1.00	1.00	1.00
(2) 繁华程度	1.00	1.00	1.00
(3) 道路通达度	1.00	1.00	1.00
(4) 交通便捷度	1.00	1.00	1.00
(5) 基础设施完善度	1.00	1.00	1.00
(6) 公共设施完善度	1.00	1.00	1.00
(7) 环境质量	1.00	1.00	1.00
(8) 治安状况	1.00	1.00	1.00
5、个别因素			

(1) 建筑结构	1.00	1.00	1.00
(2) 建筑形式	1.00	0.99	1.00
(3) 停车位	1.00	1.00	1.00
(4) 设施设备	1.00	1.00	1.00
(5) 装饰装修	1.00	1.00	1.00
(6) 房屋所在楼层	1.00	0.98	1.01
(7) 通风采光	1.00	0.98	1.01
(8) 小区内部情况	1.00	1.00	1.00
(9) 物业管理状况	1.00	1.00	1.00
(10) 房屋新旧程度	0.99	1.00	1.02
(11) 建筑面积	1.00	1.02	1.03
(12) 小区规模及配套	1.00	1.00	1.00
6、比准单价 (元/m ²)	8316	7880	9378
说明：比准单价=交易价格×交易时间×交易情况×区域因素×个别因素			

4.2.4 确定估价对象价值

经比较分析，三宗可比案例的比准价格差距不大，故采用简单算术平均值作为本次估价市场法的估价结果，则

$$\begin{aligned} \text{估价对象市场单位价格} &= (8316+7880+9378) / 3 \\ &\approx 8525 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

B、采用收益还原法求取估价对象房地产价值。

(1) 年潜在毛收入

据对区域内类似房地产租赁情况的调查，类似房地产客观租金一般为 20-30 元/平方米·月（按建筑面积），且一般为租金有变化的模式出租，以此作为估价对象的直接租金收入。根据估价对象具体情况，本次评估租金取 26 元/m²·月（建筑面积），本次评估假设前五年每年增长 10%，五年后保持不变，估算潜在毛收入时采用长期预测客观租金测算。潜在毛收入主要包括直接租金收入、租赁保证金、押金等的利息收入、在租期满后的残值收益等，根据本房产实际情况未计残值收益。本次评估采用的房地产出租价格为建筑面积

价格，且一般交纳 3—6 个月租金作为押金，水电费、物业管理费另计，押金利息收入、其他收益合计按直接租金收入的 2%计，则估价对象房地产每平方米年潜在毛租金收入为：

年潜在毛收入表

单位：元/m²·年

年份	毛租金	年增长率	其它租金收入率	月份	计算公式	年潜在毛收入
第 1 年	26.00	0	2%	12	毛租金×12×(1+其它收入率)	318.24
第 2 年	28.60	10%	2%	12	毛租金×12×(1+增长率)(1+其它收入率)	350.06
第 3 年	31.46	10%	2%	12	毛租金×12×(1+增长率) ² (1+其它收入率)	385.07
第 4 年	34.61	10%	2%	12	毛租金×12×(1+增长率) ³ (1+其它收入率)	423.58
第 5 年及以后若干年	38.07	10%	2%	12	毛租金×12×(1+增长率) ⁴ (1+其它收入率)	465.94

(2) 年有效毛收入

据调查，类似房地产租赁的空置率为 5%，则估价对象年有效毛租金收入为：

有效毛收入表

单位：元/m²·年

年份	计算基数（元）	空置率	年有效毛收入
第 1 年	318.24	5%	302.33
第 2 年	350.06	5%	332.56
第 3 年	385.07	5%	365.82
第 4 年	423.58	5%	402.40
第 5 年及以后若干年	465.94	5%	442.64

计算公式：年有效毛收入=年潜在毛收入×(1-空置率)

(3) 运营费用

参考通行租赁契约的规定及估价人员的实际调查，在出租过程中，管理费等一般由承租方承担，房产税、增值税、城市建设维护税及教育费附加、保险费、维修费、设备更新及安装费等一般由出租方承担，本次评估假定未来若干年内仍按此模式进行出租，保险费按租金年潜在毛收入 0.2%计，维修费、设备更新及安装费按租金年潜在毛收入 1%计，房产税、增值税分别按年有效毛收入的 4%、[1.5%÷(1+5%)]计，城市维护建设税、教育费附加教育费、地方附加教

育费按增值稅的 12% 的稅率征收。則：

年运营費用表

單位：元/m²·年

年份	維修、設備更新費、安裝費等費率	保險費	房產稅	增值稅及附加	年總運營費用
第 1 年	1.00%	0.20%	4%	1.60%	20.75
第 2 年	1.00%	0.20%	4%	1.60%	22.82
第 3 年	1.00%	0.20%	4%	1.60%	25.11
第 4 年	1.00%	0.20%	4%	1.60%	27.61
第 5 年及以後若干年	1.00%	0.20%	4%	1.60%	30.38

計算公式：年總運營費用=年潛在毛收入×（1%+0.2%）+年有效毛收入×（4%+1.60%）

（4）年純收益

計算公式：年淨收益=年有效毛收入-年運營費用

年淨收益表

單位：元/m²·年

年份	年有效毛收入	年總運營費用	年淨收益
第 1 年	302.33	20.75	281.58
第 2 年	332.56	22.82	309.74
第 3 年	365.82	25.11	340.71
第 4 年	402.40	27.61	374.79
第 5 年及以後若干年	442.64	30.38	412.26

（5）確定資本化率

資本化率採用安全利率加風險調整值法求取。安全利率採用目前國內商業銀行一年期定期存款利率 1.5%。在可預見的正常社會經濟環境和正常經營下，同時考慮到物價因素，估算其風險調整值為 4.5%。則：

$$\begin{aligned} \text{資本化率} &= \text{安全利率} + \text{風險調整值} \\ &= 1.5\% + 4.5\% = 6.0\% \end{aligned}$$

房產出租時土地及地上建築物同時產生收益，資本化率也是土地與建築物合二為一的綜合資本化率。

（6）確定房地產收益年限

估價對象為鋼混結構非生產用房，根據《房地產估價規範》，其耐用年限為 60 年，據委託方提供的資料及估價人員現場勘察，估價對象成新率約 85%，則至估價基準日剩餘使用年限約為 51 年，確定估價對象的收益年限為 51 年。

(7) 求取估价对象房地产的公开市场价格

本次用收益法估价时采用净收益在前若干年有变化的公式：

$$V = \sum_{t=1}^n [A_t / (1+Y)^t] + [A/Y \cdot (1+Y)^t] \cdot [1 - 1/(1+Y)^{n-t}]$$

其中：V—估价对象价格；

A_t —一年净收益在前 t 年有变化，分别为 A_1 、 A_2 、 A_3 、 A_4 、 A_5 ，在 t 年后无变化为 A；

Y—还原利率；

n—收益年限。

估价对象单位价格：

$$V = A_1 / (1+Y)^1 + A_2 / (1+Y)^2 + A_3 / (1+Y)^3 + A_4 / (1+Y)^4 + A_5 / (1+Y)^5 + [A_5 / Y \cdot (1+Y)^5] [1 - 1 / (1+Y)^{51-5}]$$

$$= 6304 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

采用收益法评估单价为 6304 元/m²。

C、估价结果的确定

采用市场比较法测算的房地产价格为 8525 元/m²，采用收益法测算的房地产价格为 6304 元/m²，两者差距较大，决定采用加权平均法计算最终的房地产价格，其中市场法的权重取 0.6，收益法的权重取 0.4，则

$$\text{房地产单价} = 8525 \times 0.6 + 6304 \times 0.4 \approx 7637 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{房地产价格总额} = 7637 \times 131.83 \approx 1006786 \text{ 元}$$

7、估价结果确定

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，通过严密、准确的测算，确定估价对象在价值时点 2018 年 03 月 21 日状况下的房地产价格为 1006786 元，大写人民币壹佰万零陆仟柒佰捌拾陆元整；房地产单价为 7637 元/m²，大写人民币每平方米柒仟陆佰叁拾柒元整。

现场勘察照片



区域位置图



估价对象所处

比较案例照片及区域位置图

比较案例 1



估价对象所处

比较案例 2



估价对象所处

比较案例 3



估价对象所处