

中正信房估字【2018】第 0331 号

司法鉴定报告



海南中正信房地产资产评估咨询有限公司



司法鉴定报告

估价项目名称：位于海南省定安县定城镇塔北路南侧恒吉花园西楼 A 段 1、2 号楼西 2 楼 705 房房地产市场价格价值评估

委 托 方：海口市龙华区人民法院

估 价 方：海南中正信房地产资产评估咨询有限公司

房地产估价师：石礼奇 付 源

注 册 号：4420060136 6120110004

报告出具日期：2018 年 09 月 27 日

估价报告编号：中正信房估字[2018]第 0331 号



致估价委托人函

海口市龙华区人民法院：

承蒙委托，本公司对位于海南省定安县定城镇塔北路南侧恒吉花园西楼 A 段 1、2 号楼西 2 楼 705 房房地产市场价格进行估价，价值时点为 2018 年 09 月 12 日，估价目的是为委托方办理案件提供价值参考。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查看、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，根据国家有关的政策、法规文件、遵循估价原则，按照估价程序，运用市场比较法、收益还原法对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的评估总值为人民币**伍拾肆万壹仟肆佰肆拾陆元整（¥541,446 元）**。

项目名称	建筑面积 (m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值 (元)
恒吉花园西楼 A 段 1、2 号楼 西 2 楼 705 房	74.13	7,304	541,446

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》。

此致

海南中正信房地产资产评估咨询有限公司

法人代表（签名）：

二〇一八年九月二十七日



目 录

一、注册房地产估价师声明	4
二、估价的假设和限制条件	5
三、房地产估价结果报告	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
四、房地产估价技术报告	15
(一) 估价对象描述与分析.....	15
(二) 市场背景描述与分析.....	17
(三) 最高最佳使用分析.....	23
(四) 估价方法适用性分析.....	24
(五) 估价测算过程.....	25
(六) 估价结果确定.....	35
五、附件.....	37



一、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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经说明的估价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。
- 4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、注册房地产估价师石礼奇、付源已于 2018 年 09 月 12 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：石礼奇（注册号：4420060136）

注册房地产估价师：付 源（注册号：6120110004）



二、估价的假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。
3. 根据委托方提供的资料显示，估价对象已设立抵押权，至估价时点未知是否处于解押状况。本次估价以估价对象没有租赁权、抵押权、典权等他项权利限制为假设前提，评估其完全产权价值。
4. 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。
5. 本次评估对象的建筑面积系依据委托方提供的《房屋所有权证》确定。

（二）未定事项假设

1. 估价对象《房屋所有权证》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于 2012 年。本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。
2. 本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

（三）背离实际情况假设

1. 估价结果是为委托方办理案件提供价值参考，估价时没有考虑国家经济宏观政策发生变化，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估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦发生变化。
2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决



策失误或市场运作失当对其价格的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制

1. 本报告仅为委托方办理案件提供价值参考，不作它用。
2. 本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。
3. 本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。
4. 本报告由海南中正信房地产资产评估咨询有限公司负责解释。
5. 本报告必须经本公司加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，本公司仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。



三、房地产估价结果报告

（一）估价委托人

海口市龙华区人民法院

（二）房地产估价机构

评估机构：海南中正信房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：石礼奇

单位地址：海口市龙华区国贸玉沙路玉沙广场 5 栋 1203 房

资质等级：贰级

资格证书号：【2016】琼建审房估证字第 2032 号

有效期限：2019 年 06 月 13 日止

（三）估价目的

为委托方办理案件提供价值参考。

（四）估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为海南省定安县定城镇塔北路南侧恒吉花园西楼 A 段 1、2 号楼西 2 楼 705 房，建筑面积为 74.13 平方米。

2. 估价对象实物状况

（1）土地实物状况

①四至：东临定安县人民法院、南临住宅小区、西临进土路、北临塔北路。

②面积：委托方未提供估价对象分摊的土地面积及相关土地实物资料，本次评估不作描述。

③用途：委托方未提供估价对象分摊的土地面积及相关土地实物资料，本次评估不作描述。



④地形地势：平原地区，地势平坦。

(2) 建筑物实物状况

①建筑规模：估价对象所在小区为小规模住宅小区。

②用途：法定用途及现状用途为住宅。

③层数：估价对象所在建筑物总层数为 16 层。

④建筑结构：钢混结构。

⑤设备设施：2 部电梯、自动喷淋系统、消防栓。

⑥装饰装修：估价对象外墙为涂料粉刷，估价对象为毛坯房。

⑦层高：层高约为 3 米，室内净高约为 2.85 米。

⑧空间布局：估价对象所在楼层为 2 梯 6 户，户型为 2 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台，布局较为合理。

⑨防水、隔热、隔音、通风、采光、日照：防水、隔热、隔音、通风、采光、日照均较好。

⑩建成时间（楼龄）：估价对象建成时间为 2012 年。

⑪使用及维护状况：毛坯房，维护状况一般。

⑫完损状况：无明显的损毁状况，现状较好。

⑬物业管理：日常物业管理较好。

3. 权益状况描述与分析

(1) 土地权益状况

①土地所有权状况：国有

②土地使用权状况：委托方未提供估价对象的土地使用权属证明，但根据房地合一原则，估价对象所分摊的土地使用权人应与房屋所有权人一致。

③他项权利设立情况：无。

④土地使用管制及其他特殊情况：无。

(2) 建筑物权益状况

①房屋所有权及类型：根据房权证定城镇字第 0022009 《房屋所有权证》记载；房屋所有权人：付莲君，共有方式：金淑荣（共同共有），规划用途：住宅，建筑面积：74.13 平方米。

②他项权利设立情况：未设立抵押权、租赁权。



③出租或占有情况：自用。

④其它特殊情况：无。

4. 区位状况描述与分析

(1) 位置

①坐落：估价对象位于海南省定安县定城镇塔北路南侧恒吉花园。

②方位：西临进士路、北临塔北路。

③与重要场所（设施）距离：估价对象距离定安车站。

④临街状况：西临进士路、北临塔北路。

⑤朝向：南。

⑥楼层：估价对象所在建筑物总层数为地上 16 层，估价对象位于第 7 层。

(2) 交通

①公交线路：无。

②到公交站点的距离：无。

③到主路距离：北临塔北路。

④道路状况：塔路西五街为城市次干道，水泥路面，双向 4 车道，路面状况良好。

⑤交通管制情况：无。

⑥停车方便程度：区域内停车位较多。

(3) 周围环境和景观

①大气环境：周围基本无工业，无空气污染，大气环境质量好。

②水文环境：周围水文环境好。

③声觉环境：周围主要为居住区域，噪声小，声觉环境好。

④视觉环境：周围建筑密度、容积率适中，视觉环境好。

⑤卫生环境：周围卫生较清洁，卫生环境好。

⑥人文环境：周围居民素质高，治安状况好，人文环境好。

⑦景观：较好。

(4) 外部配套设施

①基础设施：外部基础设施基本达高配置五通（通路、通电、通讯、给水、排水）。



②公共服务设施：估价对象区域内的公共服务配套设施学校、商场、邮局、银行、医院等齐全。

（五）价值时点

2018 年 09 月 12 日

（六）价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

（七）估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (4) 《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》。

2. 技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）。

3. 委托方提供的相关资料

- (1) 《房屋所有权证》；
- (2) 委托方提供的其它相关资料。

4. 估价人员调查收集的相关资料

- (1) 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- (2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。



（八）估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则、谨慎原则等房地产估价原则。

1. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，既有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产



价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（九）估价方法

1. 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法（剩余法）、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术规程，根据估价对象所在地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估测算，上述方法的使用范围如下：

市场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，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。市场法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产，如住宅、写字楼、商铺、标准厂房和房地产开发用地；对于数量很少的房地产、很少发生交易的房地产、可比性差的房地产，如特殊厂房、码头、机场、古建筑、学校、医院、在建工程等，则难以采用市场比较法进行估价。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其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，如住宅（特别是公寓）、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等；对于行政办公楼、学校、公园等公益性房地产的估价，收益法则一般不适用。

成本法是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。重新购建价格是假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设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估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在价值时点的市场价值与在价值时点的重新购建价格只差。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了市场比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如工厂、码头、机场以及公



益、公用为目的的医院、公园、军队营房等房地产。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价，包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。

2. 估价方法的选用

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，待估物业用途为住宅，此类物业在估价对象所在区域范围内房地产市场交易案例较多，出租也较为普遍，估价对象周边住宅的出售及出租案例较多，综合以上分析为使估价结果更具科学性、准确性、客观性，本报告确定选用市场比较法和收益法进行评估。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在价值时点的评估总价值为人民币伍拾肆万壹仟肆佰肆拾陆元整（¥541,446元）。

项目名称	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总值（元）
恒吉花园西楼 A 段 1、2 号楼 西 2 楼 705 房	74.13	7,304	541,446



(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师：石礼奇（注册号：4420060136）

注册房地产估价师：付 源（注册号：6120110004）

(十二) 实地查勘期

2018 年 09 月 12 日

(十三) 估价作业期

2018 年 09 月 12 日~2018 年 09 月 27 日



四、房地产估价技术报告

（一）估价对象描述与分析

1. 估价对象范围

估价对象为海南省定安县定城镇塔北路南侧恒吉花园西楼 A 段 1、2 号楼西 2 楼 705 房，建筑面积为 74.13 平方米。

2. 估价对象实物状况

（1）土地实物状况

①四至：东临定安县人民法院、南临住宅小区、西临进士路、北临塔北路。

②面积：委托方未提供估价对象分摊的土地面积及相关土地实物资料，本次评估不作描述。

③用途：委托方未提供估价对象分摊的土地面积及相关土地实物资料，本次评估不作描述。

④地形地势：平原地区，地势平坦。

（2）建筑物实物状况

①建筑规模：估价对象所在小区为小规模住宅小区。

②用途：法定用途及现状用途为住宅。

③层数：估价对象所在建筑物总层数为 16 层。

④建筑结构：钢混结构。

⑤设备设施：2 部电梯、自动喷淋系统、消防栓。

⑥装饰装修：估价对象外墙为涂料粉刷，估价对象为毛坯房。

⑦层高：层高约为 3 米，室内净高约为 2.85 米。

⑧空间布局：估价对象所在楼层为 2 梯 6 户，户型为 2 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台，布局较为合理。

⑨防水、隔热、隔音、通风、采光、日照：防水、隔热、隔音、通风、采光、日照均较好。

⑩建成时间（楼龄）：估价对象建成时间为 2012 年。

⑪使用及维护状况：毛坯房，维护状况一般。



⑫完损状况：无明显的损毁状况，现状较好。

⑬物业管理：日常物业管理较好。

3.权益状况描述与分析

(1) 土地权益状况

①土地所有权状况：国有

②土地使用权状况：委托方未提供估价对象的土地使用权属证明，但根据房地合一原则，估价对象所分摊的土地使用权人应与房屋所有权人一致。

③他项权利设立情况：无。

④土地使用管制及其他特殊情况：无。

(2) 建筑物权益状况

①房屋所有权及类型：根据房权证定城镇字第 0022009 《房屋所有权证》记载；房屋所有权人：付莲君，共有方式：金淑荣（共同共有），规划用途：住宅，建筑面积：74.13 平方米。

②他项权利设立情况：未设立抵押权、租赁权。

③出租或占有情况：自用。

④其它特殊情况：无。

4.区位状况描述与分析

(1) 位置

①坐落：估价对象位于海南省定安县定城镇塔北路南侧恒吉花园。

②方位：西临进士路、北临塔北路。

③与重要场所（设施）距离：估价对象距离定安车站。

④临街状况：西临进士路、北临塔北路。

⑤朝向：南。

⑥楼层：估价对象所在建筑物总层数为地上 16 层，估价对象位于第 7 层。

(2) 交通

①公交线路：无。

②到公交站点的距离：无。

③到主路距离：北临塔北路。

④道路状况：塔路西五街为城市次干道，水泥路面，双向 4 车道，路面状



况良好。

⑤交通管制情况：无。

⑥停车方便程度：区域内停车位较多。

(3) 周围环境和景观

①大气环境：周围基本无工业，无空气污染，大气环境质量好。

②水文环境：周围水文环境好。

③声觉环境：周围主要为居住区域，噪声小，声觉环境好。

④视觉环境：周围建筑密度、容积率适中，视觉环境好。

⑤卫生环境：周围卫生较清洁，卫生环境好。

⑥人文环境：周围居民素质高，治安状况好，人文环境好。

⑦景观：较好。

(4) 外部配套设施

①基础设施：外部基础设施基本达高配置五通（通路、通电、通讯、给水、排水）。

②公共服务设施：估价对象区域内的公共服务配套设施学校、商场、邮局、银行、医院等齐全。

(二) 市场背景描述与分析

1. 宏观经济

(1) 地区生产总值（GDP）

经国家统计局计算确定，2018年上半年全省地区生产总值2434.88亿元，比上年同期增长5.8%。其中，第一产业增加值511.57亿元，增长4.1%；第二产业增加值507.19亿元，增长3.2%；第三产业增加值1416.12亿元，增长7.4%。

(2) 农业

上半年，农林牧渔业完成增加值527.26亿元，按可比价格计算，比上年同期增长4.3%。在主要农产品中，蔬菜总产量401.26万吨，增长2.4%；水果产量309.34万吨，增长8.5%；橡胶产量10.90万吨，增长2.1%；肉类总产量40.66万吨，增长6.2%；水产品产量81.80万吨，增长0.3%。



（3）工业和建筑业

上半年，全部工业增加值 275.03 亿元，比上年同期增长 4.0%；其中，规模以上工业增加值增长 3.7%。按轻重工业分，轻工业增加值增长 21.6%；重工业增加值下降 3.8%。按经济类型分，国有企业增加值增长 13.6%，股份制企业增长 9.5%，外商及港澳台投资企业下降 5.5%，其他经济类型下降 48.5%。

全省建筑业增加值 232.79 亿元，按可比价格计算，比上年同期增长 2.1%。

（4）服务业

上半年，服务业增加值 1416.12 亿元，按可比价格计算，比上年同期增长 7.4%。其中，交通运输邮政仓储业增加值 149.40 亿元，增长 13.7%；批发和零售业增加值 262.64 亿元，增长 4.4%；住宿和餐饮业增加值 118.38 亿元，增长 6.7%；金融业增加值 192.05 亿元，增长 2.7%；房地产业增加值 215.33 亿元，下降 8.4%。

（5）固定资产投资

上半年，全省固定资产投资（不含农户）比上年同期下降 4.8%。其中，民间投资同比下降 1.4%；房地产开发投资下降 7.8%。按产业分，第一产业投资下降 22.8%，第二产业投资增长 41.2%，第三产业投资下降 7.4%。按地区分，“海澄文”地区投资下降 5.6%，“大三亚”地区投资下降 0.9%，东部地区投资下降 1.8%，中部地区投资下降 2.0%，西部地区投资下降 16.9%。全部在建投资项目个数增长 18.2%；其中，新开工项目个数增长 24.6%。

（6）社会消费品零售总额

上半年，全省社会消费品零售总额 849.05 亿元，比上年同期增长 9.4%。按经营地分，城镇零售额 699.42 亿元，增长 9.1%；农村零售额 149.63 亿元，增长 10.9%。按消费形态分，商品零售 700.70 亿元，增长 9.4%；餐饮收入 148.34 亿元，增长 9.6%。

（7）旅游业

上半年，全省接待国内外游客总人数 3639.85 万人次，比上年同期增长 14.4%，其中接待旅游过夜人数 2984.53 万人次，增长 12.6%。旅游总收入 449.88 亿元，增长 17.3%。

（8）地方公共财政收支

上半年，全省全口径一般公共预算收入 859.46 亿元，比上年同期增长 22.9%。



其中，地方一般公共预算收入 460.41 亿元，增长 20.5%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 398.61 亿元，增长 27.8%；非税收入 61.80 亿元，下降 12.0%。全省地方一般公共预算支出 795.17 亿元，增长 11.0%。其中，教育支出增长 4.2%、社会保障和就业支出增长 23.8%、医疗卫生与计划生育支出增长 6.9%、城乡社区事务支出增长 19.9%、农林水支出增长 26.1%、交通运输支出下降 11.9%、住房保障支出增长 4.2%。

（9）金融业

6 月末，金融机构本外币（含外资银行）各项存款余额 9945.52 亿元，比年初（下同）下降 1.5%。其中，非金融业企业存款 3211.34 亿元，下降 13.2%；住户存款 4078.76 亿元，增长 6.9%。6 月末，金融机构本外币各项贷款余额 8651.59 亿元，比年初增长 2.3%。其中，非金融企业及机关团体贷款 6096.77 亿元，下降 2.5%；住户贷款 2263.15 亿元，增长 16.6%。存贷差 1293.92 亿元，缩减 21.0%。

（10）城乡居民收入

上半年，全省常住居民人均可支配收入 12694 元，比上年同期名义增长 9.5%，扣除价格因素，实际增长 6.6%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 16780 元，名义增长 8.9%，实际增长 6.0%；农村常住居民人均可支配收入 7868 元，名义增长 8.7%，实际增长 6.0%。

（11）进出口与实际利用外资

上半年，外贸进出口总值 314.07 亿元，同比下降 5.6%；其中进口总值 200.38 亿元，同比增长 4.5%；出口总值 113.68 亿元，同比下降 19.3%。

上半年，实际利用外资 10.51 亿美元，同比增长 4.3%；新设项目 46 个，同比增长 21.1%。

（12）居民消费价格（CPI）

上半年，全省居民消费价格比上年同期上涨 2.7%。按八大类别分，食品烟酒价格上涨 1.5%，衣着价格上涨 3.9%，居住价格上涨 3.2%，生活用品及服务价格上涨 2.1%，交通和通信价格上涨 2.9%，教育文化和娱乐价格上涨 3.6%，医疗保健价格上涨 4.7%，其他用品和服务价格上涨 2.0%。

（13）各市县（区）地区生产总值

经省统计局联审评估认定，上半年各市县（区）地区生产总值及其增速如下



(见下表):

2018 年上半年各市县地区生产总值及增速

市 县	绝对数 (亿元)	比上年同期增长 (%)
海 澄 文	1054.21	7.1
大 三 亚	473.11	5.0
东部地区	1542.49	6.6
海 口 市	797.49	8.1
三 亚 市	304.09	7.0
文 昌 市	122.07	3.5
琼 海 市	133.22	5.3
万 宁 市	107.28	3.9
陵 水 县	78.35	1.1
中部地区	150.22	4.0
五 指 山 市	13.58	0.6
定 安 县	42.64	4.7
屯 昌 县	31.25	6.2
琼 中 县	19.20	3.3
保 亭 县	23.24	0.3
白 沙 县	20.30	6.5
西部地区	698.02	2.1
儋州地区	255.48	-2.1
儋 州 市	143.16	3.9
洋 浦	112.33	-9.1
东 方 市	94.24	6.1
澄 迈 县	134.64	5.0
临 高 县	91.25	4.3
乐 东 县	67.44	2.8
昌 江 县	54.96	3.2

2.房地产市场分析

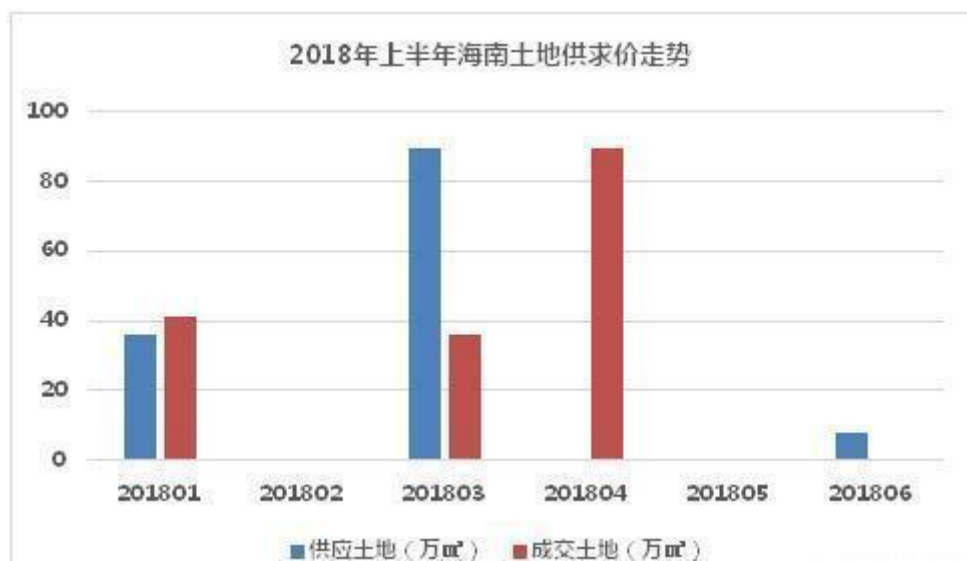
2018 年对海南楼市而言注定是不平凡的一年，上半年各种利好和调控频频



上演，2月2日外交部向全世界推介海南、4月13日全岛建设自由贸易试验区、4月22日海南实施全域限购以及各种限价、限售政策轮番登场、5月13日百万人才进海南计划，让人目不暇接。

(1) 土地市场分析

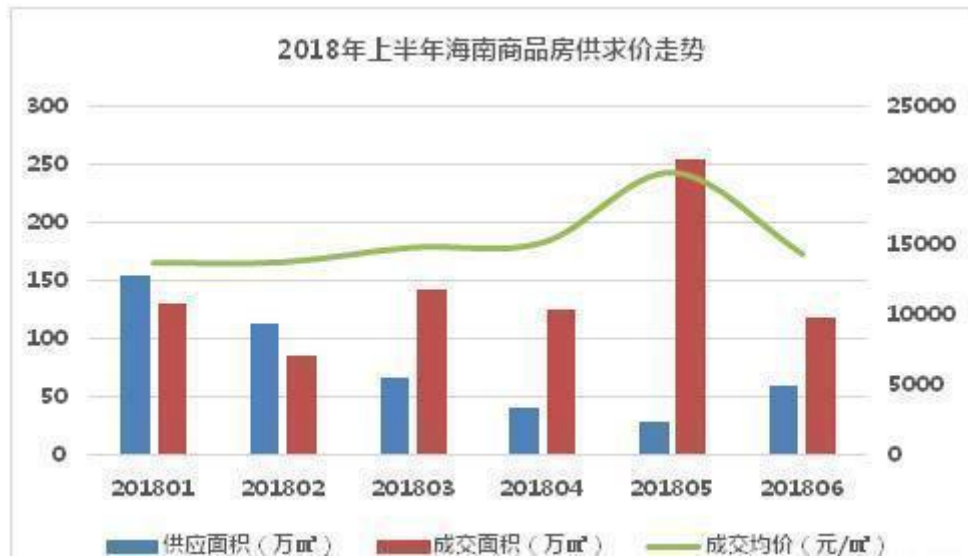
422 政策后，全省土地供求基本停滞，连续两个月无土地成交，上半年供应土地面积 133 万 m^2 ，成交土地面积 166 万 m^2 ，其中，海口成交用地面积 89.78 万 m^2 ，占比全省 54%。



(2) 成交量分析

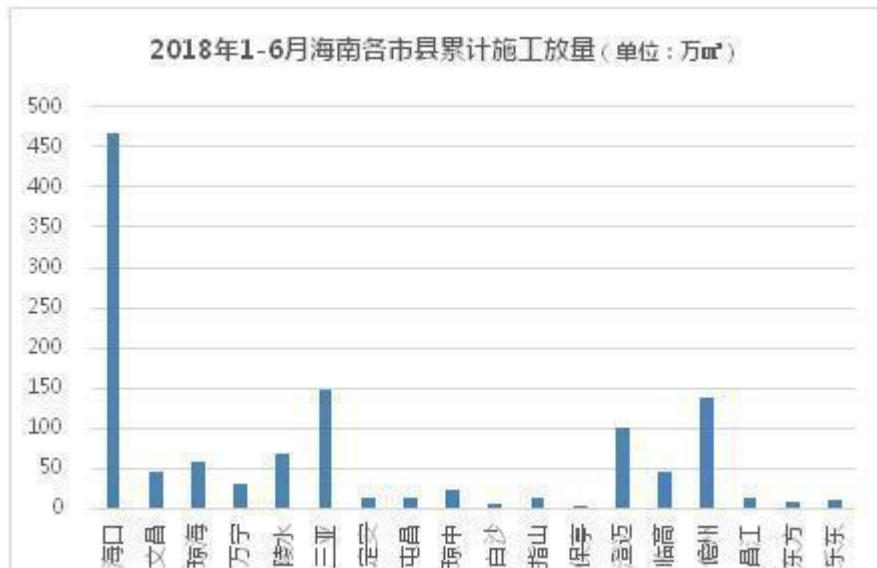
2018 年上半年政策调控成效明显，全省成交面积 857 万 m^2 ，同比减少 31%；其中海口上半年成交 205 万 m^2 ，占比全省成交 24%。

5 月由于琼南地区集中备案，因此导致量价有明显上升，6 月回归正常。



(3) 施工放量分析

回顾上半年海南的各市县的土地施工走势，1-6月累计 1213 万m²，施工放量主要集中在东线，尤其是海口、三亚；西线施工放量集中在儋州、澄迈，中线整体低迷，获批施工证较少；海口成为 2018 上半年海南土地施工量最高的市县。



(4) 库存情况分析

截止 6 月末全省库存降至 1305 万m²，去化周期降至 7.9 个月，较 2017 年末库存减少 395 万m²，去化周期下降 2 个月。



备注：以上数据及信息均来自海南房产信息网，如转发需经原作者同意。

3.房地产市场走向预测

根据 2017 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。

（三）最高最佳使用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价，最高最佳使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据委托方提供的相关产权资料复印件并结合现场查勘，对估价对象的个别因素和区位因素进行分析，估价对象所在区域对住宅的需求均较大，因此在满足合法原则的前提下继续按规划用途使用最为有效。



（四）估价方法适用性分析

1. 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法（剩余法）、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术规程，根据估价对象所在地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估测算，上述方法的使用范围如下：

市场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，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。市场法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产，如住宅、写字楼、商铺、标准厂房和房地产开发用地；对于数量很少的房地产、很少发生交易的房地产、可比性差的房地产，如特殊厂房、码头、机场、古建筑、学校、医院、在建工程等，则难以采用市场比较法进行估价。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其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，如住宅（特别是公寓）、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等；对于行政办公楼、学校、公园等公益性房地产的估价，收益法则一般不适用。

成本法是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。重新购建价格是假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设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估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在价值时点的市场价值与在价值时点的重新购建价格只差。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了市场比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如工厂、码头、机场以及公益、公用为目的的医院、公园、军队营房等房地产。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及



应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价，包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。

2. 估价方法的选用

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，待估物业用途为住宅，此类物业在估价对象所在区域范围内房地产市场交易案例较多，出租也较为普遍，估价对象周边住宅的出售及出租案例较多，综合以上分析为使估价结果更具科学性、准确性、客观性，本报告确定选用市场比较法和收益法进行评估。

（五）估价测算过程

（一）市场比较法测算过程

1. 选取可比实例

经评估人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，选定以下 A、B、C 三个比较交易实例。

可比实例情况			
案例编号	实例 A	实例 B	实例 C
案例名称	椰风水漾人家	阳光椰风苑	宝安公园家
坐落位置	塔南路	塔南路	兴安大道
规划用途	住宅	住宅	住宅
楼 层	第 5 层	第 8 层	第 6 层
成交价格	8,690 元/m ²	8,410 元/m ²	8,850 元/m ²
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
付款方式	过户时结清	过户时结清	过户时结清
成交时间	2018 年 4 月	2018 年 5 月	2018 年 4 月

2. 比较因素的选择

根据估价对象条件，影响房地产价格的主要因素有：

(1) 市场状况：交易期日是否相差过长，市场波动是否较大。

(2) 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

(3) 房地产状况因素指估价对象本身的条件和特征，是决定同一区位内房地产差异性的重要因素，是同一区域内房地产销售价格差异的重要原因。房地产状况



因素包括区位因素、实物状况、权益状况。

①区位因素是指房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况，有交通状况、公共配套设施状况、环境质量、噪音影响、商业氛围、规划前景、所在楼层、采光、景观等。

②实物状况主要有建筑结构、平面布置、装修情况、面积大小、物业管理、门面宽度、深度、层高、实用率、新旧程度等。

③权益状况主要有土地使用年限、容积率、他项权、地役权、租约限制、房地产其他因素情况。

3.比较因素条件说明

估价对象和比较实例的比较因素条件详述见下表。



比较因素条件说明表						
		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
案例名称		恒吉花园西楼 A 段 1、2 号楼西 2 楼 705 房	椰风水漾人家	阳光椰风苑	宝安公园家	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
成交价格 (元/m ²)		待估	8,690	8,410	8,850	
建筑面积 (m ²)		74.13	95.12	84.13	93.18	
交易情况		正常	公开开放盘价	公开开放盘价	公开开放盘价	
市场状况		2018 年 9 月	2018 年 4 月	2018 年 5 月	2018 年 4 月	
房地 产状 况	区 位 状 况	交通状况	比较便捷	比较便捷	比较便捷	比较便捷
		公共配套设施状况	齐全	齐全	齐全	齐全
		环境质量	较好	较好	较好	较好
		噪音	小噪音影响	小噪音影响	小噪音影响	小噪音影响
		规划	较好	较好	较好	较好
		所在楼层	第 7 层	第 5 层	第 8 层	第 6 层
		朝向	南	南	南	西
		通风采光	较好	较好	较好	较好
		景观	较好	较好	较好	一般
	实 物 状 况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
		面积大小	合理	合理	合理	合理
		平面布置	合理	合理	合理	合理
		装修情况	毛坯	精装	精装	精装
		物业管理	较完善	较完善	较完善	较完善
		层高	标准	标准	标准	标准
		维护状况	一般	较好	较好	较好
		新旧程度	较新	较新	较新	较新
	权 益 状 况	容积率	中等	中等	中等	中等
		租约限制	无	无	无	无
		他项权	无	无	无	无
地役权		无	无	无	无	
其他因素		无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制	

4.编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

- (1) 可比实例的用途修正



估价对象规划用途为住宅，各可比实例规划用途均为住宅。估价对象与各可比案例的规划用途相同，在此无须作用用途修正。

(2) 交易情况修正

各比较实例均为市场放盘价，有一定的议价空间，经估价人员调查、了解，对实例情况进行深入分析，结合估价经验判断后，取比较实例的交易情况修正均为 102。

(3) 市场状况修正

市场状况修正是将实例在成交日期的价格调整为估价期日的价格，可比案例的交易日期为 2018 年 04-05 月，修正系数均为 98%。

(4) 房地产状况因素修正

将各项修正因素分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%~3%。



可比案例比较分析表						
		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
案例名称		恒吉花园西楼 A 段 1、2 号楼 西 2 楼 705 房	椰风水漾人家	阳光椰风苑	宝安公园家	
成交价格 (元/m ²)		住宅	8,690	8,410	8,850	
交易情况		待估	公开开放盘价	公开开放盘价	公开开放盘价	
市场状况		2018 年 9 月	2018 年 4 月	2018 年 5 月	2018 年 4 月	
房 地 产 状 况	区 位 状 况	交通状况	比较便捷	相同	相同	相同
		公共配套设施状况	齐全	相同	相同	相同
		环境质量	较好	相同	相同	相同
		噪音	小噪音影响	相同	相同	相同
		规划	较好	相同	相同	相同
		所在楼层	第 7 层	相似	相似	相似
		朝向	南	相同	相同	稍差
		通风采光	较好	相同	相同	相同
		景观	较好	相似	相似	相似
	实 物 状 况	建筑结构	钢混	相同	相同	相同
		面积大小	合理	相似	相似	相似
		平面布置	合理	相同	相同	相同
		装修情况	毛坯	较优	较优	较优
		物业管理	较完善	相同	相同	相同
		层高	标准	相同	相同	相同
		维护状况	一般	稍优	稍优	稍优
		新旧程度	较新	相似	相似	相似
	权 益 状 况	容积率	中等	相似	相似	相似
		租约限制	无	相同	相同	相同
		他项权	无	相同	相同	相同
地役权		无	相同	相同	相同	
其他因素		无特别限制	相同	相同	相同	



比较因素修正系数表						
		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
案例名称		恒吉花园西楼 A 段 1、2 号楼西 2 楼 705 房	椰风水漾人家	阳光椰风苑	宝安公园家	
成交价格 (元/m ²)		住宅	8,690	8,410	8,850	
交易情况		100	102	102	102	
市场状况		100	98	98	98	
房 地 产 状 况	区 位 状 况	交通状况	0	0	0	0
		公共配套设施状况	0	0	0	0
		环境质量	0	0	0	0
		噪音	0	0	0	0
		规划	0	0	0	0
		所在楼层	0	0	0	0
		朝向	0	0	0	-2
		通风采光	0	0	0	0
		景观	0	0	0	0
		小计	100	100	100	98
	实 物 状 况	建筑结构	0	0	0	0
		面积大小	0	0	0	0
		平面布置	0	0	0	0
		装修情况	0	4	4	4
		物业管理	0	0	0	0
		层高	0	0	0	0
		维护状况	0	2	2	2
		新旧程度	0	0	0	0
	小计	100	106	106	106	
	权 益 状 况	容积率	0	0	0	0
		租约限制	0	0	0	0
		他项权	0	0	0	0
		地役权	0	0	0	0
		其他因素	0	0	0	0
		小计	100	100	100	100



市场比较法测算过程			
项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
案例名称	椰风水漾人家	阳光椰风苑	宝安公园家
成交价格 (元/m ²)	8,690	8,410	8,850
交易情况	100 / 102	100 / 102	100 / 102
市场状况	100 / 98	100 / 98	100 / 98
区位状况修正	100 / 100	100 / 100	100 / 98
实物状况修正	100 / 106	100 / 106	100 / 106
权益状况修正	100 / 100	100 / 100	100 / 100
比准价格 (元/m ²)	8,201	7,937	8,523

5. 求取修正后比准单价

经过比较分析，认为三个比准价格修正后的结果较符合客观情况，故以三者的算术平均数确定最终比准价格。即，

$$\text{最终比准价格} = (8,201 + 7,937 + 8,523) / 3 = 8,220 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(二) 收益法测算过程

1. 年纯收益的确定

(1) 采用市场比较法测算估价对象的月毛租金收入

根据估价人员对估价对象所在区域的市场调查，同类型物业的市场租金案例较多，宜采用市场比较法对其房地产租金水平进行评估。

市场比较法测算估价对象租金水平的具体测算略，测算结果为 25 元/m²·月。

估价对象（未考虑租金损失的情况下）每年的客观租金收入为：

$$25 \times 12 = 300 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(2) 租约限制说明：由于委托方未能提供租赁合同，故本次评估不考虑相关租赁权益限制对估价对象房地产价值的影响，在此提醒报告使用者注意。

(3) 有效毛收入：空置的面积没有收入，收租损失是指租出的面积因拖欠租金，包括延迟支付、少付或不付租金所造成的收入损失，空置和收租损失通常是按照潜在毛收入的一定比例来估算，估价对象所在区域居住氛围较好，出租时一般会要求缴纳 2 个月的押金，可以一定程度有效降低收租损失发生率。根据估价人员对类似物业的调差分析，本次评估取租金损失率为 3%，有效毛收入为：

$$300 \times (1 - 3\%) = 291 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(4) 其他收入：包括押金利息收入、经营收入分成、物业管理服务收入等，



由于除押金利息收入以外的其他收入涉及复杂的核算条件和费用抵扣条款，且易随经营状况变动影响，一般难以全面准确考虑，本次评估仅分析押金利息收入。

押金为两个月租金，利率取价值时点中国人民银行一年期定期存款利率 1.5%，利息税为 0%，估价对象的有效毛收入为考虑了租金损失后的租金收入，按客观年租金 50 元/m²，则其他收入为：

$$25 \times 2 \times 1.5\% \times (1-3\%) = 1 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(5) 年收入合计

$$\text{年收入合计} = \text{有效毛收入} + \text{其他收入} = 292 + 1 = 293 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

2. 运营费用

计算公式：年运营费用=出租综合税费+管理费+维修费+保险费

(1) 出租综合税费：

指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税，综合税率为 5.5%。

$$\text{综合税费} = 291 \times 5.5\% = 16 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(2) 管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，包括业主对租赁物的管理费用和租赁中介费用支出等。结合估价对象的具体情况，管理费按租金收入的 2%取值。

$$\text{管理费} = 291 \times 2\% = 6 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(3) 维修费：按定安县的实际情况，该类房屋的年维修费一般为房屋重置价的 1%，本次评估中房屋重置价格主要依据《海南省建筑工程计价办法》和《海南省建筑工程综合定额》，结合目前定安县建材市价信息，并参照类似房地产的开发资料，综合考虑建筑物的建筑结构、装修情况等情况确定建筑物的重置价格为 2,500 元/平方米。

$$\text{维修费} = 2,500 \times 1\% = 25 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(4) 保险费：保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。参照现行的保险公司保费标准，投保普通险的房屋，费率一般为 0.2%，按房屋重置价乘以保险费率计算。

$$\text{保险费} = 2,500 \times 0.2\% = 5 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(5) 其他相关费用



在租赁过程中，会发生中介代理费、租赁登记等其它相关费用，其中中介代理费用占主要，一般中介机构收取的费用为月总租金的 30%~100%，多数为 50%，连同其他费用，约占年租金收入的 0.5%~1%左右。根据估价对象的情况，估价人员确定其相关费用合计为年租金收入的 1%。

$$\text{其他相关费用} = 291 \times 1\% = 3 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\text{年运营费用} = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) = 16 + 6 + 25 + 5 + 3 = 55 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

3. 净收益

$$\text{年净收益} = \text{年收益} - \text{运营费用} = 583 - 80 = 503 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

4. 变化趋势分析

根据同类物业的市场供求状况、租售状况、物业规划及发展前景等因素，预测其未来的收益状况，预计估价对象于价值时点起在可收益年限里保持较稳定、幅度适中的年增长的租金水平。经估价人员市场调查及查询同类物业近年租赁合同的租金水平变化情况，类似物业在租赁期间的租金年增长率一般为 2%~4%，结合估价对象所在区域同类物业供求状况，本次评估取租金年增长率为 3%。

据估价人员市场调查，现时市场上同类型住宅物业的运营费用变化与租金变化大致成等比例，设定运营费用变化趋势分析与租金变化趋势分析一致，因此可推算净租金增长率。

5. 报酬率

本次评估中，采用累加法来求取报酬率。累加法是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率的方法。无风险报酬率也称为安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本。风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是对估价对象自身及其所在的区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。累加法公式：

$$\begin{aligned} \text{报酬率} &= \text{无风险报酬率} + \text{投资风险补偿率} + \text{管理负担补偿率} \\ &\quad + \text{缺乏流动性补偿率} - \text{投资带来的优惠率} \end{aligned}$$

(1) 投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，否则就不会投资。根据市场结构的分析，以及估价对象所处的市场状况和市场经验数据比较得出，根据其



流动性弱，投资风险补偿率取值范围在 0%~10%之间。

(2) 管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。根据市场结构的分析，以及估价对象所处的市场状况和市场经验数据比较得出，估价对象流动性最强的与最差的在其他方面一致情况下之间的报酬率差约为 4%左右，故管理负担补偿率取值范围在 0%~4%之间。

(3) 缺乏流动性补偿率：是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱。根据市场结构的分析，以及估价对象所处的市场状况和市场经验数据比较得出，估价对象流动性最强的与最差的在其他方面一致情况下之间的报酬率差约为 4%左右，故缺乏流动性补偿率取值范围在 0%~4%之间。

(4) 投资带来的优惠率：是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，例如易于获得融资，从而投资者会降低所要求的报酬率。因此，针对投资估价对象可以获得的额外好处，投资者之间竞争的结果也会要求作相应的扣减。主要为易于获得融资的优惠率和所得税抵扣的优惠率。易于获得融资的优惠率是根据估价对象的融资难易程度，并结合融资的税费水平确定其取值范围 0%~2%之间。

本次评估我们选取中国人民银行最近公布的 1 年期的银行定期存款利率 1.5%；依据估价对象所处位置和周边同类住宅的出租、销售以及经营状况，确定投资风险补偿率为 1.5%，管理负担补偿率为 2.5%，缺乏流动性补偿率为 2.0%，投资带来的优惠率为 0.5%，最终求出报酬率为 7.0%。

$$\text{报酬率} = 1.5\% + 1.5\% + 2.5\% + 2.0\% - 0.5\% = 7.0\%$$

6. 收益期限

估价对象建筑物建成于 2012 年，至价值时点止，房屋建成约 6 年，由于住宅用地可自动续期，故取房屋剩余使用年限为收益期限。估价对象为钢筋混凝土结构，房屋的经济耐用年限为 60 年，则房屋剩余使用年限为 54 年，因此确定房地产收益期限为 54 年。

7. 公式选用和计算过程

$$\text{收益法计算公式：} V = a / (r - g) \times \{1 - [(1 + g) / (1 + r)]^n\}$$

$a = 237$ 、 $r = 7\%$ 、 $g = 3\%$ 、 $n = 54$ ，代入上述公式求得



$V=5,168$ (元/ m^2) (取整)

(六) 估价结果确定

1. 房地产市场价值的确定

(1) 合理性分析

本次评估选择了市场比较法和收益法两种估价方法进行评估,我们认为,市场比较法测算结果采用近期同类物业的市场成交案例作比较,经过合理的修正,能客观、真实反映估价对象市场价格水平;收益法根据周边区域同类型物业的出租案例,较充分的考虑了估价对象未来的收益能力与住宅物业的租金市场承接能力,从收益的角度还原了估价对象的收益价格。

经估价人员综合分析认为,运用收益法评估的收益价格取决于人们对估价对象未来潜在收益的预期,近年来,定安县房地产市场发展变化明显,房地产价格上涨幅度较大,相对而言,房地产租金水平的上升速度稍滞后于房地产价格的变化,租金回报与实际成交价格不匹配,变化波动的房地产市场现状加大了估价人员运用收益法的难度,导致当前租金水平作为测算基础得出的收益价格往往低于市场的实际成交价格。运用市场比较法评估的比准价格是采用了类似的市场案例修正后得出的,在当前的房地产市场环境,则更能反映房地产的价格水平。

(2) 权重选择

综合考虑当前定安县房地产市场状况及评估方法的适用性及运用难度等因素,结合本次估价目的,确定市场比较法权重为 0.7,收益法权重为 0.3,则:

估价对象评估单价= $8,220 \times 0.7 + 5,168 \times 0.3 = 7,304$ (元/ m^2)

估价对象评估总价=评估单价 \times 建筑面积= $7,304 \times 74.13 = 541,446$ (元)

2. 估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,运用科学的估价方法,仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况,经过全面细致的测算,并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析,确定估价对象在价值时点的评估总值为人民币伍拾肆万壹仟肆佰肆拾陆元整(¥541,446元)。



项目名称	建筑面积 (m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值 (元)
恒吉花园西楼 A 段 1、2 号楼 西 2 楼 705 房	74.13	7,304	541,446



五、附件

- 1、司法鉴定委托书复印件；
- 2、估价对象的位置示意图；
- 3、估价对象外观和内部状况照片；
- 4、《房屋所有权证》复印件；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构资质证书复印件；
- 7、房地产估价师注册证复印件；
- 8、准予变更登记通知书；
- 9、评估费结算函。