

房地产司法鉴定估价报告

(2018)琼72技鉴委57号

估价报告编号：国众联评字（2019）第HN-10003号
估价项目名称：因解决借款合同纠纷所涉及的符鉴
聪名下位于海南省东方市八所镇农
科路农科所202房住宅房地产市场
价值评估
估价委托人：海口海事法院
估价机构：国众联资产评估土地房地产估价有
限公司
注册房地产估价师：钟麟芬（注册证号：4620140004）
方焱（注册证号：4419960041）
估价报告出具日期：二〇一九年二月十八日



此为二维码防伪标志，内含
本报告估值主要信息，建议
报告使用方查证核实

国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

深圳总公司地址：广东省深圳市罗湖区深南东路2019
号东乐大厦10楼

电话：(0755)25132325 25132276 25132336

传真：(0755)25132275 邮政编码：518002

海南分公司地址：海口市龙华区国贸大道1号
景瑞大厦A座13B

电话：(0898)66727679 邮政编码：570125

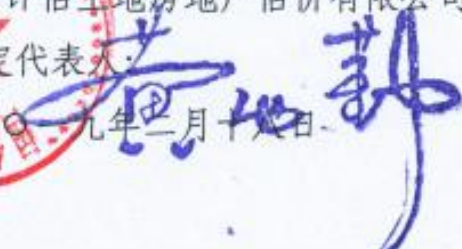
因解决借款合同纠纷所涉及的符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房住宅房地产市场价值评估


致估价委托人函

海口海事法院：

承蒙委托，我公司对符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房住宅房地产市场价值评估，价值时点为二〇一九年二月十四日，估价目的为法院解决借款合同纠纷提供参考依据而评估房地产市场价值。在认真分析估价委托人提供及估价师收集的有关资料的基础上，依据我国有关法律、法规、制度，遵循必要的评估程序与原则，结合注册房地产估价师经验和对影响房地产价值因素的分析，选取比较法、收益法对估价对象房地产价值做出评定估算，现将估价结果报告如下：

估价对象为符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房住宅房地产，房屋规划用途及实际用途均为住宅，建筑面积为 135 平方米，在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，确定估价对象在 2019 年 2 月 14 日的评估单价为：5340 元/㎡，市场价值合计为人民币 ¥72.09 万元（大写人民币柒拾贰万零玖佰元整）。详见《估价结果明细表》。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司
法定代表人：
一九一九年二月十四日



特别提示：

1、本报告中估价对象市场价值中包含房屋、分摊的划拨土地价格及房地产相关转让税费。

2、根据估价委托人提供的东方国用（2004）第 557 号《国有土地使用证》，估价对象所在宗地使用权类型为划拨，土地用途为办公；根据估价委托人提供的房权证东字第 07079 号《房屋所有权证》，估价对象房屋设计用途为住宅；根据实地查勘估价对象实际用途为住宅，本报告是按估价对象住宅用途进行评估，因未能确定估价对象应分摊的土地面积，无法单独测算估价对象应分摊的土地的价值，按照相关规定国有划拨建设用地使用权土地上的房地产转让，需补交土地使用权出让金或将土地收益上缴国家，同时估价对象所在宗地用途为办公，因此估价对象处置会涉及改变用途、划拨转出让补缴土地出让金，特别提醒本报告使用者及估价对象有意向的竞买人注意。

3、本报告的使用期限为自报告出具之日起一年内有效。

4、报告使用人在使用本估价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。

估价结果明细表

估价委托人：海口海事法院

价值时点：2019年2月14日

币种：人民币

房屋所有权证号	权利人	估价对象坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）	评估单价（元/m ² ）	评估总值（万元）
房权证东字第07079号	符鉴聪	海南省东方市八所镇农科路农科所202房	住宅	135	5340	72.09

房地产状况明细表

产权地址	房屋所有权证号	权利人	规划用途	产别	建筑面积（m ² ）	套内面积	分摊土地面积	所在楼层/总楼层	建筑结构	房屋状况
海南省东方市八所镇农科路农科所202房	房权证东字第07079号	符鉴聪	住宅	私有	135	——	——	2/6	框架	——

注：以上资料来自估价委托人提供的《房屋所有权证》等资料。

土地状况明细表

土地使用权人	国有建设用地使用证号	宗地位置	使用权类型	用途	实际容积率	开发程度	土地使用权剩余年限（年）	土地面积（m ² ）
东方市农业服务中心	东方国用（2004）第557号	八所镇农科路	办公	划拨	——	五通一平	——	494.9

注：以上资料来自估价委托人提供的《国有土地使用证》等资料

目 录

一、 估价师声明.....	1
二、 估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	3
(三) 背离事实假设.....	4
(四) 不相一致假设.....	4
(五) 依据不足假设.....	4
(六) 估价报告使用限制.....	5
三、 估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	19
(十一) 注册房地产估价师.....	19
(十二) 实地查勘期.....	19
(十三) 估价作业期.....	19
(十四) 估价报告应用的有效期.....	20
四、 估价技术报告.....	21
(一) 实物状况描述与分析.....	21
(二) 权益状况描述与分析.....	23
(三) 区位状况描述与分析.....	25
(四) 市场背景描述与分析.....	26
(五) 最高最佳利用分析.....	32
(六) 估价方法适用性分析.....	35
(七) 估价测算的过程.....	37
(八) 估价结果确定.....	59
五、 附件.....	61
(一) (2018)琼 72 技鉴委 57 号《海口海事法院司法鉴定委托书》；	
(二) 估价对象位置图及现状照片；	
(三) 可比实例位置图和外观照片；	
(四) 《房屋所有权证》(复印件)；	
(五) 《土地登记卡》(复印件)；	
(六) 《地籍调查表》(复印件)；	
(七) 《东方市农业服务中心宗地图》(复印件)；	
(八) 《宗地信息表》(复印件)；	
(九) 《国有土地使用证》(复印件)；	
(十) 估价机构营业执照(复印件)；	
(十一) 估价机构房地产评估资格证书(复印件)；	
(十二) 估价机构注册房地产估价师资格证书(复印件)。	

一、估价师声明

我们郑重声明：

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，但受到本估价报告所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/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、在法院委托鉴定评估承办法官的引领下，注册房地产估价师钟麟芬于2019年2月14日对估价对象进行了实地查勘并进行拍照、记录。

6、除法律、法规另有规定外，未经估价委托人书面同意，我们除在本估价报告上披露对估价对象评估价值有影响相关的信息外，我们不对外提供估价过程中获知的当事人的商业秘密和业务资料。提醒本报告使用者合理使用本报告，保护当事人的合法权利。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告依据法律法规的有关规定发生法律效力，本报告是咨询性意见，并非强制性法律文书，也非产权界定文件。

9、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料，注册房地产估价师对《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料上记载的权属、面积等资料进行了审慎核查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，不对估价委托人提供的资料的真实性、合法性和完整性进行保证，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、本报告评估价值类型为房地产市场价格。房地产市场价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权利下的价值，是在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场的价值，即能满足以下条件：

（1）适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

（2）熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。

（3）谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

（4）不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（非购买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

（5）公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

3、估价对象的建筑面积等数据均以委托方提供的《房屋所有权证》等资料为依据，我们并未进行实地丈量。

4、根据现有的估价委托人提供的估价对象有关资料，估价对象规划用途为住宅，根据实地查勘，估价对象实际用途为住宅，本次评估假设按估价对象权产登记的规划用途（住宅）进行评估。

5、注册房地产估价师对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况。本次评估假设评估对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、没有环境污染问题的前提下的评估结论。

6、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

7、在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。

8、房地产经营报酬率在经营期内不发生重大变化。

9、评估价值不包含估价对象可能拖欠的水电费、物业管理费、停车费等，也不考虑估价对象可能拖欠的水电费、物业管理费、停车费等对评估价值的影响。

（二）未定事项假设

根据估价委托人提供的东方国用（2004）第557号《国有土地使用证》，估价对象所在宗地使用权类型为划拨，土地用途为办公；根据估价委托人提供的房权证东字第07079号《房屋所有权证》，估价对象房屋设计用途为住宅，由于未能确定估价对象应分摊的土地面积，本次评估未考虑可能需要缴纳的土地收益金及改变土地性质、用途需补缴的出让金，设定为划拨状态下的房地产市场价格，提请报告使用者注意。

（三）背离事实假设

根据委托人提供的房他证东字第D0003521号《房屋他项权证》记载，估价对象现房已抵押，债务履行期为2016年02月23日至2018年02月23日。于价值时点，未见注销抵押登记。本次估价目的是为法院解决借款合同纠纷提供参考依据而评估房地产市场价格，故本次评估不考虑估价对象现房已抵押等他项权利对评估价值的影响，提请报告使用者注意。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的东方国用（2004）第557号《国有土地使用证》，估价对象所在宗地使用权类型为划拨，土地用途为办公；根据估价委托人提供的房权证东字第07079号《房屋所有权证》，估价对象房屋设计用途为住宅，土地规划用途和房屋设计用途不一致，根据实地查勘，估价对象实际用途为住宅，本次按估价对象用途为住宅进行评估。

根据估价委托人提供的房权证东字第 07079 号《房屋所有权证》、房他证东字第 D0003521 号《房屋他项权证》，估价对象房屋坐落为海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房，根据实地查勘估价对象房屋坐落为海南省东方市八所镇农科路 37 号东方市农业服务中心二层 202 房，估价委托人及申请执行确认所查勘物业即是估价对象，假设实际查勘的物业为估价对象，本报告按房权证东字第 07079 号《房屋所有权证》的记载，对估价对象描述为“海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房”。

（五）依据不足假设

估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》等资料未记载建筑物的建成年份，估价委托人未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，查阅相关土地资料并询问当地居民，估价对象约于2006年完成竣工验收，

假设估价对象建成于2006年；

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为法院解决借款合同纠纷提供参考依据而评估房地产市场价格，不对其它用途负责。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

2、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3、本公司不承担对任何第三者对本报告书的全文或任何部份内容的任何责任。

4、本估价报告评估结果包含划拨地价及房屋转让时应发生的各项税费，未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

5、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

6、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

7、本估价报告由国众联资产评估土地房地产估价有限公司负责解释。

8、本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构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。

9、本报告应用有效期为出具报告之日起一年[自2019年2月18日-2020年2月17日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：海口海事法院
地址：海南省海口市人民大道74号
联系电话：(0898)66160122

(二) 估价机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司
法定代表人：黄西勤
住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦第1008室
统一社会信用代码：91440300674802843P
备案等级：壹级
行政许可决定书号：粤建许准（2015）1097号
证书编号：粤房估备字壹0200028
有效期限：2021年05月14日止
联系电话：0755-25132325、0755-25132276

(三) 估价目的

海口海事法院执行的申请执行人海南信源小额贷款股份有限公司诉被执行海南朝晖阳文化传播有限公司、符鉴聪、符修海、钟松引、莫玲玲、符修国借款合同纠纷一案，需对被执行人符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房住宅房地产市场价格评估，为法院解决借款合同纠纷提供参考依据而评估房地产市场价格。

(四) 估价对象

1、估价对象基本状况：

A、总体描述

(1) 名称：符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所202房；

(2) 坐落：海南省东方市八所镇农科路农科所202房；

(3) 规模及用途：根据委托方提供的《房屋所有权证》，估价对象规划用途为住宅，建筑面积为135平方米；

(4) 权属：据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，估价对象房屋所有权人为符鉴聪；

(5) 估价对象使用状况：根据实地查勘，估价对象实际用途为住宅，于价值时点由权利人在使用中。

B、土地基本状况：

(1) 四至：估价对象所在东方市八所镇农科路农科所，东至民宅、南至农科路南二巷、西至农科路、北临农科路北九巷；

四至位置示意图



(2) 估价对象所在小区宗地开发程度：据实地查勘，估价对象所在小区宗地红线外土地开发已到达“五通”（即红线外通路、通电、供水、通讯、排水），宗地红线内土地已平整。

C、建筑物基本状况

(1) 名称：海南省东方市八所镇农科路农科所202房；

(2) 层数/高度：估价对象所在建筑物总层数为6层，估价对象位于第2层，已入室实地查勘，室内高度为住宅标准层高；

(3) 建筑结构：框架结构；

(4) 装饰装修：中档装修；

估价对象装修状况表

项目	房屋基本状况		
外墙	涂料		
户型	3房2厅2卫1厨1阳台	水电	暗装
朝向	南北向	维护	较好
门	入户门为防盗门，内门为实木门	窗	铝合金玻璃窗、钢管防盗网
客厅	地面：800mm×800mm 瓷砖，内墙：乳胶漆、墙纸，天棚：木夹板吊角线、乳胶漆，安装普通照明灯具。		
餐厅	地面：600mm×600mm 瓷砖，内墙：瓷砖到顶，天棚：乳胶漆、四周石膏线条，安装普通照明灯具。		
卧室	地面：600mm×600mm 瓷砖，内墙：乳胶漆、墙体衣柜，天棚：乳胶漆、四周石膏线条，安装普通照明灯具		
厨房	地面：防滑瓷砖，内墙：瓷砖到顶，天棚：铝扣板吊顶，钢筋混凝土灶台（瓷砖贴面）、洗菜盘。		
卫生间	地面：300mm×300mm 瓷砖，内墙：瓷砖到顶，天棚：铝扣板吊顶，座厕、套装洗手盆。		
阳台	瓷砖地面，瓷砖内墙裙，防水涂料天棚面，钢管防盗网封闭。		

设备设施：通讯：宽带；消防设施：消防栓、灭火器；步梯房（1梯2户），设备设施使用状况正常；

因解借款合同纠纷所涉及的符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房住宅房地产市场价格评估

(6) 空间布局：三房两厅两卫一厨一阳台；

(7) 使用现状：根据实地查勘，估价对象为住宅用途；

(8) 建成时间：估价委托人未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，查阅相关土地资料并询问估价对象业主，估价对象于2006年完成竣工验收，假设估价对象建成于2006年；

(9) 维护状况：根据实地查勘，估价对象外墙维护状况良好，公共配套设施设备维护状况良好；

(10) 完损状况：根据注册房地产估价师实地查勘，外墙装修完好，内部主体结构保养良好，属于完好房。

D、估价对象权益状况：

房屋权益状况明细表

房屋所有权证号			房权证东字第 07079 号						
房屋所有权人			符鉴聪						
产别			私有						
房屋坐落			海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房						
登记时间			——						
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	分摊土地面积	规划用途	房屋状态
——	202	——	2	6	135	——	——	住宅	——

说明：以上资料来源于估价委托人提供的《房屋所有权证》。

土地权益状况明细表

土地使用权人	国有建设用地使用证号	座落	地号	图号	地类 (用途)	使用权类型	使用权面积	终止日期
东方市农业服务中心	东方国用 (2004) 第 557 号	八所镇农科路	3-7-181	113.2-19.0	办公	划拨	494.9 m ²	——

说明：以上资料来源于估价委托人提供的《国有建设用地使用证》。

2、估价对象范围：

估价对象范围为海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房住宅房地产。

3、区位状况描述与分析

A、位置状况：

- (1) 坐落：海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房；
- (2) 方位：海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房；
- (3) 距离：估价对象距东方动车站约 3.6 公里，距东方汽车站 2.4 公里；
- (4) 临街状况：估价对象所在宗地三面临街；
- (5) 朝向：根据实地查勘，评估对象是南北朝向；
- (6) 楼层：估价对象所在楼宇共 6 层，估价对象位于第 2 层。

B、交通状况

- (1) 道路状况：估价对象所在位置南临农科路，路面质量较好；
- (2) 出入可利用公共交通工具：距东海路水利局公交站约 500 米，出租车通行率较便捷；
- (3) 交通管制情况：无特殊交通管制；
- (4) 停车方便程度：估价对象所在地设有少量地上停车位，停车位数量一般，停车方便程度一般。

C、环境状况

自然环境：估价对象所在区域绿化率一般，自然环境一般。

人文环境：估价对象位于海南省东方市八所镇农科路农科所，周边物业有东海社区、顺达楼、林业大厦、东方顺兴大厦以及多数民宅，居住氛围较浓，人文环境较好。

D、外部配套设施状况

- (1) 基础设施：宗地内外均已实现“五通”（即红线外通路、通电、

供水、通讯、排水），基础设施完善；

（2）公共服务设施：所在区域的学校、幼儿园、医院、菜市场等公共配套齐全，公共设施完善度完善。

（五） 价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，2019年2月14日由法院司法鉴定评估委托承办法官的带领查勘下，我司派员对估价对象进行了实地查勘，此次价值时点依据完成实地查勘日确定为二〇一九年二月十四日。

（六） 价值类型

本报告评估价值类型为估价对象房地产的市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。其中包含划拨地价及房地产转让时应发生的各项税费。

（七） 估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。本次评估遵循了独立、客观、公正原则。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以委托方提供的《房屋所有权证》等为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4、替代原则

要求估价结果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在合理范围内的原则。

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，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，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。本次评估过程中比较法和收益法均采用了替代原则。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。本次评估考虑了最高最佳利用原则。

（八） 估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及海南省和海南省东方市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关法律法规、政策文件

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于2004年8月28日通过，自公布之日起施行）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自2007年8月30日施行）；
- （3）《中华人民共和国物权法》（由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行）；
- （4）《中华人民共和国城乡规划法》（根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）；
- （5）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；
- （6）国家税务总局关于发布《纳税人提供房屋所有经营租赁服务增值

税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告2016年第16号,由
2016年3月31日国家税务总局公布,自2016年5月1日起执行);

(7) 《关于全面推开营改增试点的通知》(财税【2016】36号文)。

(8) 国家税务总局关于发布《纳税人提供房屋所有经营租赁服务增值
税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告2016年第16号,由
2016年3月31日国家税务总局公布,自2016年5月1日起执行);

(9) 住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管
理有关问题的通知(建房[2016]275号)。

2、地方有关法规和政策文件

《海南经济特区土地管理条例》(根据2014年9月26日海南省第五
届人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈海南经济特区
土地管理条例〉的决定》第四次修正,自2014年11月1日起施行)。

3、技术规程

(1) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

(2) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

4、委托评估方提供的资料

(1) (2018)琼72技鉴委57号《海口海事法院司法鉴定委托书》;

(2) 《房屋所有权证》(复印件);

(3) 《土地登记卡》(复印件);

(4) 《地籍调查表》(复印件);

(5) 《东方市农业服务中心宗地图》(复印件);

(6) 《宗地信息表》(复印件);

(7) 《国有土地使用证》(复印件)。

5. 注册房地产估价师平时收集和调查的资料

- (1) 估价对象权利状况调查资料；
- (2) 估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；
- (3) 估价对象所在区域房地产销售价格调查资料；
- (4) 估价对象位置、地形、基础设施调查资料；
- (5) 估价对象土地现状及周边环境照片；
- (6) 估价对象自身条件实地查勘笔录；
- (7) 海南省东方市近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (8) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产估价。

估价技术路线：是指评估估价对象或价格所遵循的基本途径和指导整个估价过程的技术思路。估价对象为住宅商品房，适合直接评估房地产合一的市场价值。根据物业的特点选取两种合理的评估方法分别得出不同的评估结果，最后加权平均得出评估对象的市场价值。

估价方法选择：注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果可知估价对象所处区域的住宅房地产交

易市场较为活跃且交易实例较多，注册房地产估价师认为采用比较法对住宅房地产进行评估比较适宜。同时估价对象实际用途为住宅，亦存在潜在收益，因此估价对象可作为收益性物业，出租获取稳定收益，故可采用收益法进行评估；综上所述，本次评估采用比较法与收益法进行评估。具体分析如下：

1、比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，价格相对稳定，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象进行评估。

2、收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象所处区域类似房地产租赁市场较为活跃，估价对象客观租金水平可取得，从而能确定估价对象客观收益，宜采用收益法评估。

3、成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。估价对象为已建成且已投入使用的住宅物业，成新率一般，维护状况较好，不需要重新开发建设，因此不宜采用成本法对估价对象市场价值进行评估。

4、假设开发法的适用性分析：假设开发法是预期原理，预期开发完成后的房地产价值为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已建成且维护保养状况较好，成新率一般，从建设经济与环保的角度分析，估价对象不具备开发或再开发价值，不宜采用假设开发法进行估价。

比较法原理：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。技术路线为：选取三个可比实例，将其与估价对象进行比较，对

其差异进行修正处理得出估价对象在价值时点的价格。

基本公式：比较价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

收益法原理：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率或报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。技术路线为：找出三个同类型的物业的租金实例，用比较法得出估价对象在价值时点正常合理的市场租金水平，扣除出租过程中应该扣减税、费后得出正常净收益，再选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此得出估价对象在价值时点的价格。

其基本计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：

V 代表房地产的价格；

A 表示房地产年净收益；

Y 为报酬率；

N 表示房地产的收益年限。

4、估价测算的简要过程：

比较法的过程：本次评估过程中根据选取可比实例的要求及原则，从房地产的二手房市场中选取了与价值时点相接近成交的三个划拨国有土地使用权性质的房地产转让实例——东方市市委大院 39 栋、东方市交通规费征收局单位房、东方市老国土局单位房三个住宅物业作为可比实例，对其房地产状况进行调整，得出三个实例的比较价格，采用算术平均得出评估对象的比较法的评估结果 5340 元/m²。

收益法的简要过程：采用比较法选取三个出租的实例，比较得出估价对

象的客观平均租金（含土地收益）水平 11.33 元/m²/月，通过分析评估对象片区住宅物业出租的租金增长的趋势，以预测租金未来的增长水平，根据片区住宅的出租情况考虑一定的空置率及租金损失率，扣除出租物业正常应该缴纳的税费和经营成本，得出租金的净收益，采用安全利率+风险系数的方法确定出本项目的报酬率 6%，将其未来的收益折算到价值时点之和，从而得出估价对象的收益法的评估结果（含应补缴的土地出让金或土地收益）2285 元/m²。

5、估价结果的确定：

本估价报告对估价对象分别采用了比较法和收益法进行评估，两种评估方法求取的结果的差距较大。比较法是选取同一供求圈内近期发生的类似房地产的交易实例作为比较实例，将估价对象与比较实例房地产进行比较，在此基础上对这些比较实例房地产的已知价格作适当的修正，由此估算出估价对象的价格，能直接体现当前房地产的市场交易价格，而收益法评估结果的准确性受估价对象的预期未来净收益、报酬率、收益年限等因素影响，因其测算周期长，随着房地产市场的不断变化，租金收益有一定的不确定性，且收益法评估结果包含了应补缴的土地出让金（即未扣减土地收益），综合以上考虑，再结合估价对象的法定用途及实际情况，我们确定估价结果时，舍去收益法的评估结果，取比较法评估结果作为本次评估估价对象的价值。

评估方法	评估价值	权重
比较法（元/m ² ）	5340	100%
收益法（元/m ² ）	2285	0%
评估单价（元/m ² ）	5340	-
评估总值（万元）	72.09	取整至百位

因解借款合同纠纷所涉及的符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房住宅房地产市场价值评估

(十) 估价结果

估价对象为符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所202房住宅房地产，房屋规划用途及实际用途均为住宅，建筑面积为135平方米，在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，确定估价对象在2019年2月14日的评估单价为：5340元/m²，市场价值合计为人民币¥72.09万元（大写人民币柒拾贰万零玖佰元整）。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号		签名日期
钟麟芬	4620140004		2019年2月18日
方焱	4419960041		2019年2月18日

(十二) 实地查勘期

注册房地产估价师钟麟芬在法院司法鉴定委托评估承办法官的带领下已于二〇一九年二月十四日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期

2018年12月27日至2019年2月18日。

因解借款合同纠纷所涉及的符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202
房住宅房地产市场价格评估

（十四）估价报告应用的有效期

本报告使用期限为出具报告之日起一年[自 2019 年 2 月 18 日-2020 年 2 月 17 日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

四、估价技术报告

(一) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析：

- (1) 名称：海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房；
- (2) 四至：估价对象所在东方市八所镇农科路农科所，东至民宅、南至农科路南二巷、西至农科路、北临农科路北九巷；

四至位置示意图



- (3) 形状：根据实地查勘，估价对象所在小区土地形状为长方形，土地形状对房地产开发极为有利；
- (4) 地形地势：地势开阔，地形坡度平坦，满足建设要求；
- (5) 地基地质：地质情况良好，承载力较强；
- (6) 土壤：土壤情况良好，地上、地下均无污染物污染；
- (7) 基础设施完备程度：宗地外达到“五通”（即通路、通电、通讯、

给水、排水)。

(8) 土地平整程度：宗地内场地平整，地上为农科所单位宿舍及东方市农业服务中心办公楼；

分析：地理位置较优，地势较平坦，土地形状规则，土地的承载力较强，区域内绿化率一般，自然环境一般，基础设施完善，周边公共交通便利度一般，公共配套设施完善度一般，适合居住。

2. 建筑物实物状况描述与分析：

(1) 名称：海南省东方市八所镇农科路农科所202房；

(2) 规模：根据委托方提供的《房屋所有权证》，估价对象建筑面积为135平方米；

(3) 用途：估价对象房屋规划用途及实际用途均为住宅；

(4) 层数/高度：估价对象所在建筑物总层数为6层，估价对象位于第2层，室内高度为住宅标准层高；

(5) 建筑结构：框架结构；

(6) 外观：涂料；

(7) 装饰装修：中档装修；

估价对象装修状况表

项目	房屋基本状况		
外墙	涂料		
户型	3房2厅2卫1厨1阳台	水电	暗装
朝向	南北向	维护	较好
门	入户门为防盗门，内门为实木门	窗	铝合金玻璃窗、钢管防盗网
客厅	地面：800mm×800mm 瓷砖，内墙：乳胶漆、墙纸，天棚：木夹板吊角线、乳胶漆，安装普通照明灯具。		
餐厅	地面：600mm×600mm 瓷砖，内墙：瓷砖到顶，天棚：乳胶漆、四周石膏线条，安装普通照明灯具。		
卧室	地面：600mm×600mm 瓷砖，内墙：乳胶漆、墙体衣柜，天棚：乳胶漆、四周石膏线条，安装普通照明灯具		

厨房	地面：防滑瓷砖，内墙：瓷砖到顶，天棚：铝扣板吊顶，钢筋混凝土灶台（瓷砖贴面）、洗菜盘。
卫生间	地面：300mm×300mm 瓷砖，内墙：瓷砖到顶，天棚：铝扣板吊顶，座厕、套装洗手盆。
阳台	瓷砖地面，瓷砖内墙裙，防水涂料天棚面，钢管防盗网封闭。

(8) 设备设施：通讯：宽带；消防设施：消防栓、灭火器；步梯房（1梯2户），设备设施使用状况正常；

(9) 空间布局：三房两厅两卫一厨一阳台；

(10) 建筑功能：评估对象为住宅房地产，其设施设备齐全、通风采光较好、保温隔热效果较好，无渗漏情况；

(11) 建成年份：估价委托人未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，查阅相关土地资料并询问当地，估价对象约于2006年完成竣工验收，假设估价对象建成于2006年；

(12) 使用及维护状况：于价值时点作为住宅用房，设施设备维护状况良好；

(13) 新旧程度及完损状况：根据实地查勘，外墙装修完好，内部主体结构保养良好，属于完好房；

分析：估价对象建筑结构、室内装修及空间布局均适合做居住，建筑主体的整体保养程度较好，设施设备的维护状况良好。

（二）权益状况描述与分析

1、房屋权益

(1) 房屋所有权状况：房屋权利人为符鉴聪；

(2) 他项权利设立情况：根据委托人提供的房他证东字第 D0003521 号《房屋他项权证》记载，估价对象现房已抵押，债务履行期为 2016 年 02 月 23 日至 2018 年 02 月 23 日，于价值时点，未见注销抵押登记，本次估价目

因解借款合同纠纷所涉及的符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202

房住宅房地产市场价格评估

的是为法院解决借款合同纠纷提供参考依据而评估房地产市场价格，故本次评估不考虑估价对象现房已抵押等他项权利对评估价值的影响。

(3) 其他特殊情况：无其他特殊情况

房屋权益状况明细表

房屋所有权证号		房权证东字第 07079 号							
房屋所有权人		符鉴聪							
产别		私有							
房屋坐落		海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房							
登记时间		——							
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	分摊土地面积	规划用途	房屋状态
——	202	——	2	6	135	——	——	住宅	——

说明：以上资料来源于估价委托人提供的《房屋所有权证》。

土地权益状况明细表

土地使用权人	国有建设用地使用证号	座落	地号	图号	地类 (用途)	使用权类型	使用权面积	终止日期
东方市农业服务中心	东方国用 (2004) 第 557 号	八所镇农科路	3-7-181	113.2-19.0	办公	划拨	494.9 m ²	——

说明：以上资料来源于估价委托人提供的《国有建设用地使用证》。

分析：根据估价委托人提供的东方国用 (2004) 第 557 号《国有土地使用证》，估价对象所在宗地使用权类型为划拨，土地用途为办公；根据估价委托人提供的房权证东字第 07079 号《房屋所有权证》，估价对象房屋设计用途为住宅；根据实地查勘估价对象实际用途为住宅，本报告是按估价对象住宅用途进行评估，因未能确定估价对象应分摊的土地面积，无法单独测算估价对象应分摊的土地的价值，按照相关规定国有划拨建设用地使用权土地上的房地产转让，需补交土地使用权出让金或将土地收益上缴国家，同时估价对象所在宗地用途为办公，因此估价对象处置会涉及改变用途、划拨转出补缴土地出让金，特别提醒本报告使用者及估价对象有意向的竞买人注

意。

（三）区位状况描述与分析

1、位置状况：

（1）坐落：海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房；

（2）方位：位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房；

（3）距离：估价对象距东方动车站约 3.6 公里，距东方汽车站 2.4 公里；

（4）临街状况：估价对象所在宗地三面临街；

（5）朝向：根据实地查勘，评估对象是南北朝向；

（6）楼层：估价对象所在楼宇共 6 层，估价对象位于第 2 层。

2、交通状况

（1）道路状况：估价对象所在位置南临农科路南二巷，路面质量较好；

（2）出入可利用公共交通工具：距东海路水务局公交站约 500 米，出租车通行率较便捷；

（3）交通管制情况：无特殊交通管制；

（4）停车方便程度：估价对象所在小区设有少量地上停车位，小区停车位数量一般，停车方便程度一般。

3、环境状况

自然环境：估价对象所在区域绿化率一般，自然环境一般。

人文环境：估价对象位于海南省东方市八所镇农科路农科所，周边物业有东海社区、顺达楼、林业大厦、东方顺兴大厦以及多数民宅，居住氛围较浓，人文环境较好。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：宗地内外均已实现“五通”（即红线外通路、通电、供水、通讯、排水），基础设施完善；

(2) 公共服务设施：所在区域的学校、幼儿园、医院、菜市场等公共配套齐全，公共设施完善。

(四) 市场背景描述与分析

影响房地产价格的一般因素有：城市资源状况、城市规划与发展目标、城市经济布局、城市社会经济发展状况、房地产制度、房地产市场状况等。

1. 城市资源状况概况

东方市地处海南省西南部，北部湾东岸，昌化江下游，南及东南与乐东县接壤，北至东北隔昌化江与昌江黎族自治县交界，西临北部湾，与越南隔海相望，东靠黎母山脉。全市土地总面积 2272 平方公里，下辖 10 个乡镇、192 个村(居)委会、1 个农场、1 个华侨经济区，总人口数 44.7 万，其中汉族 35.6 万，黎族 9.1 万，苗族、壮族、回族等亦有少量分布。人口分布以沿海集中，乡村密集。城镇人口约 17.8 万，占全市人口的 38.6%，主要聚集在市政府所在地八所镇及附近。

东方城区八所依托大型深水天然良港八所港而建，是海南三个滨海城市之一。环岛高速、环岛高铁、粤海铁路、225 国道均穿城而过，通用机场坐落于城区近郊。南距三亚凤凰国际机场仅 130 公里，北距海口美兰国际机场 220 公里，西濒北部湾与越南仅距 126 海里。

东方属热带海洋性季风气候，日照充足，年平均气温 24° C-25° C，年均降雨量 1100 毫米左右，蒸发量 2000 毫米左右，年均日照时数 8 小时，四季树绿花红。拥有 128.4 公里海岸线和 1823 平方公里的海域面积。受海洋对气温的调节作用，东方的气候“旱而不燥”，具有明显“干爽”特征。阳光、海水、沙滩、绿色、空气其质上乘，山湖、温泉、湿地、雨林其量堪盛。

东方市位于中国海南省西南部、美丽富饶的昌化江南畔，与越南隔海相望，是海南第三大滨海城市，有良好的滨海岸线资源，山区有非常漂亮的地形地貌，江、河、湖、海、山、林、泉、滩等要素一应俱全。东方生态资源优良、民俗文化丰富、阳光充足、气候宜人，终年无严寒酷暑、无雾霾冰霜，是养生度假的首选之地。

2. 城市规划与发展目标

《海南省城镇体系规划》确定东方市城市职能定位为：全省重要港口工业基地、南海油气化工和海洋产业基地。

3. 城市经济布局

东方市从沿海海积平原至中部低山丘陵和山间盆地至内陆山地，生产方式和生产力水平、经济发展水平呈梯度分布。按照区域“点—轴”发展理论，以“三区两轴一中心”模式对全市生产力进行布局。具体为：

(1) 三区

滨海综合经济区--大力发展城郊型农业、热带瓜菜种植业、海洋渔业。

中部农业经济区--大力发展热带高效农业和水果种植、加工基地。

东部生态保育区--注重生态环境保护、水土植被保持，以发展生态农业，形成热带水果和经济林基地。。

(2) 两轴

依托主要的交通干线，以东方市（八所镇）为中心，确定两条产业发展轴，在发展轴上确定各级发展的节点和中心城镇。其一是滨海纵向发展轴；其二是从八所至东河沿老东方公路的梯度横向发展轴。

(3) 一中心

东方市市区（八所镇）作为全市的最大的城镇，是全市的经济和社会发

展的龙头，是全市主要的产业聚集地，是全市的政治中心、文化中心、物流中心、服务中心、科技中心、文化中心、对市域乃至周边市县的经济发展具有辐射、带动、服务的职能。

4. 城市社会经济发展状况

2017 年全市生产总值 157.06 亿元，增长 2.5%（按可比价计算，下同）。其中：第一产业增加值 43.58 亿元，增长 4.4%；第二产业增加值 65.72 亿元，增长 0.6%；第三产业增加值 47.75 亿元，增长 3.2%。

2018 年初步核算，全年全市生产总值 177.91 亿元，同比增长 7.3%，全年固定资产投资同比增长 16.7%，地方一般公共预算收入完成 13.95 亿元，同比增长 10.3%。第二产业成为推动东方市经济增长的主要力量。全年，三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 25.6%、46.6%、27.8%。第二产业为 GDP 增长贡献了 3.4 个百分点，其中工业对全市经济增长贡献率为 39.5%，拉动经济增长 2.9 个百分点。全年全市规模以上工业企业完成产值 204.64 亿元，增长 12.9%。全市工业增加值增长 9.3%。

5. 房地产制度概况

影响房地产价格的主要制度有土地使用制度、住房制度、地价政策、房价政策等。

2017 年 4 月 14 日，海南发布《关于限制购买多套商品住宅的通知》；5 月 10 日，海口市发布房地产调控实施细则，将产权式酒店和二手住房纳入限购范围。至此，海南楼市已进入全面调控期。

2017 年 4 月 17 日海南省进一步明确住房公积金贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工，不向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。

因解借款合同纠纷所涉及的符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202
房住宅房地产市场价格评估

2017 年 5 月 22 日，《海南省商品住宅全装修管理办法（试行）》正式印发出台，按照这个管理办法，在 2017 年 7 月 1 日（含）后取得施工许可证的商品住宅工程须全部实行全装修。海南将成为首个全面施行商品住宅全装修的省份。

2017 年 9 月 23 日海南永久停止中部生态核心区项目实施严格的围填海总量控制制度和规范审批程序，除国家和省重大基础设施建设、重大民生项目和重点海域生态修复治理项目外，严禁围填海。

2017 年 10 月 27 日海南省国土资源厅下发《关于暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续的通知》，暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续。

2018 年 3 月 31 日完善房地产限购政策，非本省户籍居民家庭在海南范围内只能购买 1 套住房，非本省户籍居民家庭商贷首付不低于 70%，五指山、保亭、琼中、白沙 4 个中部生态核心区市县建设的商品住宅只能面向本市（县）居民家庭销售。

2018 年 4 月 13 日，习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区 30 周年大会上郑重宣布，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。

综合考虑房地产政策，自 2017 年至今限购限贷的房地产市场调控政策，主要为调整房地产市场促进土地合理高效利用，规范房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展。海南省自建设国际旅游岛战略目标以来，省内房地产市场发展较快，政府相继出台房地产市场调控政策，在一定程度上稳定了海南省房地产市场发展，房价逐渐趋于合理平稳的发展阶段。

6. 房地产市场状况

(1) 海南省的房地产市场状况

2017 年全年全省固定资产投资（不含农户）完成 4125.40 亿元，比上年增长 10.1%。其中，房地产开发完成投资 2053.11 亿元，增长 14.9%。按产业分，第一产业投资 53.25 亿元，增长 30.7%；第二产业投资 283.21 亿元，下降 2.1%；第三产业投资 3788.94 亿元，增长 10.9%。按地区分，海澄文一体化综合经济圈投资增长 11.2%，大三亚旅游经济圈增长 10.2%，东部地区增长 10.6%，中部地区增长 5.6%，西部地区增长 9.3%。全部在建投资项目 3759 个，比上年增加 369 个，增长 10.9%；其中，新开工项目 1300 个，下降 1.9%。

2017 年全年全省房地产业完成增加值 437.54 亿元，比上年增长 20.1%。全年房地产项目房屋施工面积 9567.39 万平方米，增长 7.1%；竣工面积 1267.16 万平方米，下降 24.3%；销售面积 2292.61 万平方米，增长 52.0%；销售额 2713.72 亿元，增长 82.1%。

2018 年 1 月至 11 月，全省固定资产投资额同比增长-13.8%，全省房地产开发投资额为 15250322 万元，比上年同期增长-12.8%，房屋施工面积比上年同期增长 1.1%，房屋销售面积 1307.35 万平方米（上年同期为 2058.80 万平方米），比上年同期增长-36.5%，房屋销售额为 19089933 万元（上年同期 24173351 万元），比上年同期增长-21.0%。

(2) 东方市的房地产市场状况

2017 年全市固定资产投资完成额 62.16 亿元，增长 26.2%。从投资结构看，建安工程 43.41 亿元，同比增长 17.5%，占固定资产投资的比重为 69.8%；设备购置 1.06 亿元，同比下降 78.6%；其他费用 13.77 亿元，同比增长 101.3%。从投资产业看，第一产业完成投资 5.23 亿元，增长 651.7%；第二产业完成

投资 8.11 亿元,下降 49.6%;第三产业投资完成 48.82 亿元,增长 50.3%。商品房销售面积 52.10 万平方米,同比下降 21.6%;商品房销售额 36.79 亿元,同比下降 9.5%;销售套数 8060 套,同比下降 30.3%。房地产新开工面积 42.75 万平方米,同比下降 0.7%。房地产开发完成投资 23.73 亿元,同比增长 11.8%。

2018 年 1 月至 11 月全市固定资产投资完成额比上年同期增长 8.8%,房地产开发投资额为 183036 万元(上年同期额为 208173 万元),比上年同期增长-12.1%;房屋销售面积 20.75 万平方米(上年同期额为 49.98 万平方米),比上年同期增长-58.5%;房屋销售额为 121585 万元(上年同期额为 347727 万元),比上年同期增长-65.0%。

自海南省定位国际旅游岛发展战略以来,海南岛不论是房地产开发投资规模,还是房地产销售面积或是销售额均是大幅增涨,房地产价格大幅上涨,特别是在 2017 年 5 月 22 日,《海南省商品住宅全装修管理办法(试行)》正式印发出台,按照这个管理办法,在 2017 年 7 月 1 日(含)后取得施工许可证的商品住宅工程须全部实行全装修,全岛房地产价格出现了垂直性的增长,2018 年 4 月 13 日习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区 30 周年大会上郑重宣布,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。房地产开发商、炒房团,房地产中介进一步将房地产价格推高,在 2018 年上半年全国房地产市场上以海口市、三亚市为代表的海南房地产价格涨幅,位居全第一。

中国房地产市场发展至今,全国第一个也是目前为止唯一的房地产经济泡沫破裂就发生在海南,为预防房地产经济泡沫,海南省政府连续出台多个

房地产调控政策，促使海南房地产市场健康稳步发展。

（五）最高最佳利用分析

最高最佳利用原则是指房地产估价要在符合合法原则基础上，以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的利用指房地产在是法律上允许、技术上可能、财务上可行，并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

1、最高最佳利用方式类型分析

最高最佳利用方式，基于当前现状利用条件下，可从维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发或者是它们的某种组合或其他特殊利用中的几种类型特征上去分析。

（1）维持现状：是指估价对象现在用途、规模、空间布局、设施设备、装饰装修、功能效果、等级或档次，不作任何改变的利用，就可以实现最高最佳的利用。

（2）更新改造：是指估价对象原用途不变、规模不变情况下，可能要在空间布局、设施设备、装饰装修、使用功能、质量档次与等方面进行某些改变或提升，以实现估价对象利用的效果更好或经济效益最佳，达到最高最佳利用。

（3）改变用途：是指估价对象原规模、空间布局、设施设备、装饰装修、功能效果、等级或档次不变，通过改变使用的用途，包括部分用途改变和全部用途改变，可以实现估价对象最高最佳的利用。

（4）改变规模：是指估价对象原用途、空间布局、设施设备、装饰装修、功能效果、等级或档次不变等不变的情况下，通过扩大规模（建筑面积），可以实现估价对象最高最佳的利用。

(5) 重新开发：是指估价对象原有的建筑物，重新建造后再利用。一般指建筑物原来的用途、空间布局、设施设备、装饰装修、功能效果、等都不改变在原地翻建后，可以实现估价对象最高最佳利用的情形。

2、最高最佳利用方式的可行性分析

选择其中任何一种利用方式作为项目的最高最佳利用方式，需对其进行可行性分析，主要分析房地产在是法律上允许、技术上可能、财务上可行，并使价值最大的合理、可能的利用。以下将估价对象按照上述不同的利用方式，对其可行性进行分析如下：

(1) 在法律上允许（规划及相关政策法规许可）的前提下，即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。根据估价委托人提供《房屋所有权证》等资料载明估价对象房屋设计用途为住宅，根据实地查勘估价对象房屋实际用途为住宅，本项目无任何规划及相关政策法规支撑可以改变用途、扩大规模、拆除重建，因此从合法角度分析：改变用途、改变规模、重新开发的方式均不可行；也未计划进行更新改造申请，在价值时点更新改造也是不允许的。——维持现状用途（住宅）可行。

(2) 在技术上可行，即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行使用。估价对象所在楼宇一楼为办公区，二楼至六楼为住宅，经实地查勘，估价对象房屋空间按住宅用房布置，实际用途为住宅，技术上决定估价对象的最高最佳用途为住宅用途。因此，是否可以更新改造、改变用途、扩大规模、拆除重建，依赖于物业所在整栋楼宇的改变，对于整栋楼宇而言，技术上可行但非最佳，对于估价对象而言，以上方式均不可行。——维持现状用途（住宅）可行。

(3) 在经济上可行，即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济

上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。本物业已建成多年，在经济上投入正常的管理费、维修费用就等保证物业最大收益。且本物业约于 2006 年建成，维护状况较好，成新率为 78%，若对物业进行更新改造、改变用途、扩大规模、拆除重建，均需重新进行大量的投入，建筑不经济。由此可见，更新改造、改变用途、扩大规模、拆除重建，经济上均不可行。——维持现状用途（住宅）可行。

（4）房地产与周围环境的协调性：即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行估价。估价对象周边以住宅小区、居民自建房为主，物业作为住宅用途与周围的环境是协调一致的。维持现状，一定程度上均能保持房地产与周围环境的协调性；但本项目的规模已经达到土地的最高最佳利用状态，如果再扩大规模、拆除重建，一定程度上将影响房地产与周围环境的协调性。——维持现状用途（住宅）可行。

（5）可持续发展性：即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。估价对象为框架结构非生产用房，使用寿命长，于价值时点建筑物剩余经济寿命为 47 年，具备可持续使用的前提，而从以上分析海南省东方市住宅的市场情况来看，作为住宅房地产，预测未来价格和收益均有增长空间，具备可持续发展性。从现状来看维持现状可保持可持续发展性。——维持现状用途（住宅）可行。

3、最高最佳利用方式分析判断结论

（1）从物业现状来看

估价对象房屋规划用途为住宅，实际用途为住宅，位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房，建筑面积 135 m²。所在小区的设施设备较齐全、

功能分区较明显。符合维持现状用途（住宅）的使用前提情况之一。

（2）从最高最佳利用方式可行性分析来看

通过上述对几种类型的最高最佳利用方式的可行性分析，可知：估价对象维持规划用途（住宅）作为最高最佳利用方式是可行的。

（六）估价方法适用性分析

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产估价。

估价技术路线：是指评估估价对象或价格所遵循的基本途径和指导整个估价过程的技术思路。估价对象为住宅用房，适合直接评估房地产合一的市场价值。根据物业的特点选取两种合理的评估方法分别得出不同的评估结果，最后加权平均得出评估对象的市场价值。

估价方法选择：注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果可知估价对象所处区域的住宅房地产市场较为活跃且交易实例较多，注册房地产估价师认为宜采用比较法对住宅房地产进行评估比较适宜。同时估价对象实际用途为住宅，亦存在潜在收益，因此估价对象可作为收益性物业，出租获取稳定收益，故可采用收益法进行评估；综上所述，本次评估采用比较法与收益法进行评估。具体分析如下：

1、比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。

估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，价格相对稳定，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象进行评估。

2、收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象所处区域类似房地产租赁市场较为活跃，估价对象客观租金水平可取得，从而能确定估价对象客观收益，宜采用收益法评估。

3、成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。估价对象为已建成且已投入使用的住宅物业，成新率约 78%，维护状况较好，不需要重新开发建设，且未能确定估价对象房屋所应分摊的土地面积，分摊的土地价值无法测算，因此不宜采用成本法对估价对象市场价值进行评估。

4、假设开发法的适用性分析：假设开发法是预期原理，预期开发完成后的房地产价值为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已建成且维护保养状况较好，成新率约 78%，维护状况较好，从建设经济与环保的角度分析，估价对象不具备开发或再开发潜力，不宜采用假设开发法进行估价。

比较法原理：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。技术路线为：选取三个可比实例，将其与估价对象进行比较，对其差异进行修正处理得出估价对象在价值时点的价格。

基本公式：比较价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

收益法原理：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率或报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。技术路线为：找出三个同类型的物业的租金实例，用比较法得出估价对象在价值时点正常合理的市场租金水平，扣除出租过程中应该扣减税、费后得出正常净收益，再选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此得出估价对象在价值时点的价格。

其基本计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：

V 代表房地产的价格；

A 表示房地产年净收益；

Y 为报酬率；

N 表示房地产的收益年限。

（七）估价测算的过程

第一、采用比较法评估估价对象：

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

基本公式：比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

1、选取实例：本次估价，通过房地产报刊信息、房地产网络信息、实地调查和电话调查询价等途径，根据估价对象所处区位和特点，选择了用途、交易日期、交易方式、区域因素和个别因素比较接近的三个市场成交实例。
实例选取原则：

①本次估价交易实例主要通过以下途径取得：

查阅有关政府职能部门的房地产交易资料；

查访房地产开发商，获得房地产特性及有关交易条件；

查访房地产交易经办人，了解多方信息；

查阅相关报刊及相关资料。

②本次估价所选择的比较交易实例均符合以下条件：

与估价对象具有相同的用途，均为住宅；

与估价对象交易类型相同，均为划拨国有土地使用权性质的国有公房转让；

与估价对象邻近或在同一供需圈；

属于正常交易或可修正为正常交易；

可以进行日期修正，交易时间与估价对象的价值时点接近。

区域及个别条件相近，可以进行区域因素和个别因素比较、修正。

实例情况如下：

实例 A：海南省东方市利民路东 150 米市委大院 39 栋，实例 A 位于 5 层，共 7 层，实例来源于二手房市场交易，成交日期为 2018 年 12 月，成交价为 5313 元/m²。实例 A 所在小区临近利民路，距山万福隆公交站约 600 米，出租车通行率较高，公共交通便捷度较便捷。实例 A 周边学校、幼儿园、医院、菜市场等公共配套齐全，公共设施完善度完善。实例 A 的建筑面积为 128 平方米，结构为框架结构，房屋用途为住宅，精装修，交易的目的是购买自用。

实例 B：海南省东方市东方大道南 46 号交通规费征稽局单位房，实例 B 位于 1 层，共 6 层，实例来源为二手房市场交易，成交日期为 2018 年 10 月，成交价为 5667 元/m²。实例 B 所在小区临近主干道东方大道，距公交站约 150 米，出租车通行率较高，公共交通便捷度为便捷。实例 B 周边学校、幼儿园、

医院、菜市场等公共配套齐全，公共设施完善度完善。实例 B 的建筑面积为 120 平方米，结构为框架结构，房屋用途为中档装修，中档装修，交易的目的是购买自用。

实例 C：海南省东方市老国土局单位房，实例 C 位于 2 层，共 6 层，实例来源为二手房市场交易，成交日期为 2018 年 12 月，成交价为 5328 元/m²，实例 C 所在小区临近主干道东方大道，距公交站约 200 米，出租车通行率较高，公共交通便捷度为便捷。实例 C 所在小区周边学校、幼儿园、医院、菜市场等公共配套齐全，公共设施完善度完善。实例 C 的建筑面积为 137 平方米，结构为框架结构，房屋用途为住宅，精装修。交易的目的是购买自用。

实例综合分析：上述三实例均为与估价对象相近的房地产市场正常交易，均为住宅房地产转让，经注册房地产估价师对成交实例进行仔细甄别与分析，认为上述三个实例用途、交易日期、交易方式、区域因素和个别因素与估价对象相近，故估价师认为此三个成交实例可作为此次评估的实例。

因解借款合同纠纷所涉及的符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房住宅房地产市场价值评估

实例及估价对象位置图



2、影响因素条件说明：通过对房地产市场的分析，根据影响住宅房地产价格的主要因素确定比较因素。结合估价师收集的资料，参照成交实例的房屋用途、交易情况、交易日期、交易方式、区位状况、实物状况和权益状

况等差别，本次评估选择以下因素作为比较因素：

(1) 房屋用途：考虑房屋用途存在差异而进行房屋用途修正。

(2) 交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除这些特殊因素造成的价格偏差。

(3) 市场状况调整：消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整至价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整。

(4) 交易方式：考虑交易方式不同房价存在差异而进行交易方式修正。

(5) 房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整。

① 区位状况：主要有商服繁华度、距市、区级商服中心距离、公共设施完善度、基础设施完善度、交通便捷度、环境景观、所在楼层/总楼层、朝向等。

② 实物状况：主要有建筑结构及工程质量、装修情况、建筑面积、新旧程度（建成年份）、平面布置及层高、设施设备、小区状况、物业管理等。

③ 权益状况：规划条件、他项权利设立情况等。

3、可比实例及影响因素说明

根据估价师收集的有关资料，将估价对象与可比实例的状况列表表示。

房地产状况说明表

估价对象与实例 比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房	海南省东方市利民路东 150 米市委大院 39 栋	海南省东方市东方大道南 46 号交通规费征收局单位房	海南省东方市老国土局单位房
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
市场状况	2019 年 2 月	2018 年 12 月	2018 年 10 月	2018 年 12 月
交易情况	正常	正常	正常	正常

因解借款合同纠纷所涉及的符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202

房住宅房地产市场价格价值评估

交易方式		——	转让	转让	转让
区位状况	商服繁华程度	位于东方市八所镇农科路 37 号，区域内人流量较大，商业形态较齐全，商服繁华度较高。	位于东方市八所镇利民路东 150 米，区域内人流量较大，商业形态较齐全，商服繁华度较高。	位于海南省东方市东方大道南 46 号，区域内人流量较大，商业形态较齐全，商服繁华度较高。	位于海南省东方中学对面，区域内人流量较大，商业形态较齐全，商服繁华度较高。
	距市、区级商服中心距离	距市级商服中心约 700 米，较高	距市级商服中心约 550 公里米，较高	距市级商服中心约 2.5 公里，一般	距市级商服中心约 1.5 公里，一般
	公共设施完善度	所在区域的学校、幼儿园、医院、菜市场等公共配套齐全，公共设施完善度完善。	所在区域的学校、幼儿园、医院、菜市场等公共配套齐全，公共设施完善度完善。	所在区域的学校、幼儿园、医院、菜市场等公共配套齐全，公共设施完善度完善。	所在区域的学校、幼儿园、医院、菜市场等公共配套齐全，公共设施完善度完善。
	基础设施完善度	区域内通路、通讯、通电、供水、排水，基础设施较完善。	区域内通路、通讯、通电、供水、排水，基础设施较完善。	区域内通路、通讯、通电、供水、排水，基础设施较完善。	区域内通路、通讯、通电、供水、排水，基础设施较完善。
	交通便捷度	南近农科路，距东海路东方市水务局公交站不足 500 米，出租车通行率较高，公共交通便捷度较便捷	西近利民路，距万福隆公交站约 600 米，出租车通行率较高，公共交通便捷度较便捷。	北近东方大道，距公交站约 150 米，出租车通行率较高，公共交通便捷度为便捷。	南近东方大道东海路，距公交站约 200 米，出租车通行率较高，公共交通便捷度为便捷。
	环境景观	绿化率一般，环境状况一般。	绿化率一般，环境状况一般。	绿化率一般，环境状况一般。	绿化率一般，环境状况一般。
	所在楼层/总楼层	位于 2 层，总 6 层，所在楼层较适中	位于 5 层，总 7 层，所在楼层过高	位于 1 层，总 6 层，所在楼层过低	位于 2 层，总 6 层，所在楼层较适中
	朝向	南北	南北	南北	南北
实物状况	建筑结构及工程质量	框架结构，工程质量合格	框架结构，工程质量合格	框架结构，工程质量合格	框架结构，工程质量合格
	装修情况	中档装修	精装修	中档装修	精装修
	建筑面积	135 m ² ，建筑面积适中	128 m ² ，建筑面积适中	120 m ² ，建筑面积适中	137 m ² ，建筑面积适中
	新旧程度	2006 年建成，成新率一般	2011 年建成，成新率为较新	2012 年建成，成新率为较新	2008 年建成，成新率一般
	平面布置及层高	3 房 2 厅 2 卫，布局合适，标准层高	3 房 2 厅 2 卫，布局合适，标准层高	4 房 2 厅 1 卫，布局合适，标准层高	4 房 1 厅 2 卫，布局合适，标准层高
	设施设备	设施设备一般	设施设备一般	设施设备一般	设施设备一般
	物业管理	用地行政单位（机关）管理	用地行政单位（机关）管理	用地行政单位（机关）管理	用地行政单位（机关）管理
权益状况	规划条件	符合城市规划	符合城市规划	符合城市规划	符合城市规划
	他项权利设立情况	无	无	无	无

4、编制比较因素条件指数表

根据本次评估运用比较法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由估价师根据市场交易情况，确定指数修正程度。

(1) 房屋用途：考虑房屋用途存在差异而进行房屋用途修正。估价对象与三个实例房屋用途均为划拨土地使用权性质的国有单位住房，因此不做交易方式修正。

(2) 交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。估价对象与实例交易情况均属正常，因此不做交易情况修正。

(3) 市场状况调整：消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整至价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整。三个实例实际成交日期距价值时点较近，市场价格相对平衡，因此无须作市场状况调整。

(4) 交易方式：考虑交易方式的不同房价存在差异而进行交易方式修正。三个实例交易方式均为转让，根据本次评估目的不做交易方式修正。

(5) 房地产状况调整包括：区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整。

① 区位状况：

A、商服繁华度：商服繁华度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象商服繁华程度为基准（100%），每上升或下降一个等级，价格修正 \pm 3%。

B、距市、区级商服中心距离：距市、区商服中心距离分为位于市（区）级商服中心、较近、一般、较远、远五个等级，以估价对象距市（区）级商服中心距离为基准（100%），每相差一个等级，价格修正 \pm 3%。

C、公共设施完善度：公共设施完善度以医疗卫生、教育、生活便利等

配套为主要因素，分为完善、完善、一般、较差、差五个等级，以估价对象所在区域公共设施完善程度为基准（100%），每上升或下降一个等级，价格修正 \pm 5%。

D、基础设施完善度：基础设施完善程度主要考虑通路、通电、通讯、供水、排水、供气等因素，分为完善、完善、一般、较差、差五个等级，以估价对象所在区域基础设施完善程度为基准（100%），每上升或下降一个等级，价格修正 \pm 5%。

E、交通便捷度：按交通便利状况分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以估价对象交通便捷程度为基准（100%），每上升或下降一个等级，价格修正 \pm 2%。

F、环境景观：根据自然环境景观状况、人文环境状况，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象环境景观为基准（100%），每上升或下降一个等级，价格修正 \pm 2%。

G、所在楼层/总楼层：分为楼层适中、楼层较适中、楼层偏高或偏低、楼层过高，四个等级，一般6层及以下楼梯房，第3层为适中，第2、4层为较适中，第1层为偏低，第5层为偏高，第6层为过高，以待估房地产楼层为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。

H、朝向：按照南方通风、日照状况，按南北向和东南向、东西向和南向、东向和西南向、西向和东北向、北向五个等级，以估价对象朝向为基准（100%），每上升或下降一个等级，价格修正 \pm 2%。

②实物状况：

A、建筑结构：按建筑结构分钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构三个等级，以估价对象建筑结构状况为基准（100%），相差一个等级，价格修正 \pm 10%。

B、装修情况：装修从优到劣分为豪华装修、精装修、中档装修、普通

装修、毛坯五个档次，以估价对象装修为基准（100%），每上升或下降一个等级，价格修正 \pm 4%。

C、建筑面积：按建筑面积按适中、较适中、偏大或偏小分为三个等级，以估价对象建筑面积为基准（100%），每上升或下降一个等级，价格修正 \pm 2%。

D、新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以待估房地产新旧程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。

E、平面布置：按平面布置合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个等级，以估价对象平面布置为基准（100%），每上升或下降一个等级，价格修正 \pm 3%。

F、设备设施：按照设备设施配套完善程度，分为完善、较完善、一般、较差、差五个等级，以估价对象设备设施完善程度为基准（100%），每上升或下降一个等级，价格修正 \pm 3%。

G、小区状况：物业管理状况分为优、较优、一般、较差、差五个等级，估价对象及实例，均由用地行政单位（机关）进行物业管理，因此不做修正。

③权益状况：

A、规划条件：根据估价对象和可比实例是否符合规划条件，分别赋予不同的指数，与之相比则得到调整系数。

B、他项权利设立情况：各可比实例无设立他项权利，根据估价目的，故不做他项权利设立情况修正。

根据房地产状况说明表中的估价对象与可比实例的因素情况，编制因素条件指数表：

因解借款合同纠纷所涉及的符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202

房住宅房地产市场价格价值评估

比较因素条件指数表

估价对象与实例		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比较因素	名称	海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房	海南省东方市利民路东 150 米市委大院 39 栋	海南省东方市东方大道南 46 号交通规费征稽局单位房	海南省东方市老国土局单位房
	用途	100	100	100	100
	市场状况	100	100	100	100
	交易情况	100	100	100	100
	交易方式	100	100	100	100
区位状况	商服繁华程度	100	100	100	100
	距市、区级商服中心距离	100	100	97	97
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	102	102
	环境景观	100	100	100	100
	所在楼层/总楼层	100	98	98	100
实物状况	朝向	100	100	100	100
	建筑结构及工程质量	100	100	100	100
	装修情况	100	104	100	104
	建筑面积	100	100	100	100
	新旧程度	100	102	102	100
	平面布置	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
权益状况	物业管理	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100
	他项权利设立情况	100	100	100	100

5、因素修正计算表

在因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数：

因解借款合同纠纷所涉及的符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202

房住宅房地产市场价格价值评估

比较因素修正表

可比实例		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比较因素				
成交价格 (元/㎡)		5313	5667	5328
用途修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
市场状况修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易情况修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易方式修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位 状况	商服繁华程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	距市、区级商服中心距离	100 / 100	100 / 97	100 / 97
	公共设施完善度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	基础设施完善度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通便捷度	100 / 100	100 / 102	100 / 102
	环境景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	所在楼层/总楼层	100 / 98	100 / 98	100 / 100
	朝向	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	1.0204	1.0313	1.0107
实物 状况	建筑结构及工程质量	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装修情况	100 / 104	100 / 100	100 / 104
	建筑面积	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	新旧程度	100 / 102	100 / 102	100 / 100
	平面布置	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	设施设备	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	0.9427	0.9804	0.9615
权益 状况	规划条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	他项权利设立情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	1.0000	1.0000	1.0000
比较系数		0.9619	1.0111	0.9718
比较单价 (元/㎡)		5111	5730	5178

6、估价对象价格的确定：

估价对象通过与三个可比实例分别进行比较，得到的比较价格结果比较接近，根据当地市场实际情况并结合估价师经验，取三者的算术平均值作为待估房地产的评估单价，即：

$$\begin{aligned} \text{待估房地产的评估单价} &= (5111+5730+5178) \div 3 \\ &= 5340 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整至个位)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{待估房地产的评估总价} &= 5340 \times 135 \\ &= 72.09 \text{ (万元)} \text{ (取整至百位)} \end{aligned}$$

第二、采用**收益法**评估估价对象：

收益法是预测估价对象的未来正常收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法评估时，可区分为报酬资本化法和直接资本化法，在市场稳定时，可选用直接资本化法，但是目前的房地产市场无论是租金还是售价均在不断地变化，因此本次考虑报酬资本化法。报酬资本化法估价时，分为全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。本项目虽然收益期较长，但是租金的增长情况呈现的是稳中有升、相对较为稳定的状态，因此本次收益法可采用全剩余寿命模式。

综合考虑上述因素，本次采用有限年限的净收益按一定比率递增的收益法计算公式求取估价对象收益价格，其具体计算公式如下：

$$V = \frac{A}{Y-S} \times \left[1 - \left(\frac{1+S}{1+Y} \right)^N \right]$$

式中：

V 代表房地产的价格；

A 表示房地产第一年的年净收益，此后按比率 S 逐年递增；

Y 为报酬率；

N 表示房地产的收益年限。

1、估算有效毛收入

(1) 有效出租面积或可出租面积比率的确定：

海南省东方市房地产租赁合同中一般约定的租金水平已考虑了实际使用面积与建筑面积之间的差异及公共走道的分摊，而且估价对象建筑物本体内没有另行将部分建筑面积改为设备房等，《房屋所有权证》中登记建筑面积均可全部出租，故本次估价过程中有效出租面积为 100% 出租。

(2) 客观租金的确定：

估价对象的收益主要是租金的收入，类似住宅房地产的出租经营实例较多，且租金收益较稳定，因此本次估价可以采用比较法确定估价对象的客观租金水平。

①选择租赁实例：

实例 A：海南省东方市市委大院 68 栋，实例 A 位于 6 层，总 6 层，建筑面积为 150 平方米，实例来源为住宅租赁市场租赁实例，租赁初始日期 2018 年 12 月，成交租金为 1500 元/月（折合单位建筑面积月租金 10 元/m²），结构为框架结构，房屋用途为住宅，普通装修，押一付一，租赁的税费由出租人承担，水电费、空调费，由承租方自行承担。租赁的目的是承租方居住。

实例 B：海南省东方市八所镇东海路 51-3 号电力小区，实例 B 位于 6 层，总 6 层，建筑面积为 110 平方米，实例来源为住宅租赁市场租赁实例，租赁初始日期 2018 年 12 月，成交租金价为 1400 元/月（折合单位建筑面积月租金 12.73 元/m²），结构为框架结构，房屋用途为住宅，精装修，租金支付方式为押一付三，租赁的税费由出租人承担，水电费、空调费，由承租方自行承担。租赁的目的是承租方居住。

实例 C：海南省东方市八所镇东海路 51-3 号电力小区，实例 C 位于 6 层，总 6 层，建筑面积为 98 平方米，实例来源为住宅租赁市场租赁实例，

因解借款合同纠纷所涉及的符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202

房住宅房地产市场价格价值评估

租赁初始日期 2018 年 12 月，成交租金价为 1000 元/月（折合单位建筑面积月租金 10.20 元/m²），结构为框架结构，房屋用途为住宅，普通装修，租金支付方式为押一付一，租赁的税费由出租人承担，水电费、空调费，由承租方自行承担。租赁的目的是承租方居住。

具体状况如下表：

房地产状况说明表

估价对象与实例 比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		名称	海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房	东方市市委大院 68 栋	东方市八所镇东海路 51-3 号电力小区
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
市场状况	2019 年 2 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易方式	——	租赁	租赁	租赁	
区位 状况	商服繁华程度	位于东方市八所镇农科路 37 号，区域内人流量较大，商业形态较齐全，商服繁华度较高。	位于东方市八所镇利民路东 200 米，区域内人流量较大，商业形态较齐全，商服繁华度较高。	位于东方市八所镇东海路 51-3 号，区域内人流量较大，商业形态较齐全，商服繁华度较高。	位于东方市八所镇东海路 51-3 号，区域内人流量较大，商业形态较齐全，商服繁华度较高。
	距市、区级商服中心距离	距市级商服中心约 700 米，较高	距市级商服中心约 600 米，较高	距市级商服中心约 1000 米，较高	距市级商服中心约 1000 米，较高
	公共设施完善度	所在区域的学校、幼儿园、医院、菜市场等公共配套齐全，公共设施完善度完善。	所在区域的学校、幼儿园、医院、菜市场等公共配套齐全，公共设施完善度完善。	所在区域的学校、幼儿园、医院、菜市场等公共配套齐全，公共设施完善度完善。	所在区域的学校、幼儿园、医院、菜市场等公共配套齐全，公共设施完善度完善。
	基础设施完善度	区域内通路、通讯、通电、供水、排水，基础设施较完善。	区域内通路、通讯、通电、供水、排水，基础设施较完善。	区域内通路、通讯、通电、供水、排水，基础设施较完善。	区域内通路、通讯、通电、供水、排水，基础设施较完善。
	交通便捷度	毗邻农科路，距东海路东方市水务局公交站不足 500 米，出租车通行率较高，公共交通便捷度较便捷。	西近利民路，距万福隆公交站约 600 米，出租车通行率较高，公共交通便捷度较便捷。	东近东海路，距公交站约 100 米，出租车通行率高，公共交通度便捷。	东近东海路，距公交站约 100 米，出租车通行率高，公共交通度便捷。
	环境景观	绿化率一般，环境状况一般。	绿化率一般，环境状况一般。	绿化率一般，环境状况一般。	绿化率一般，环境状况一般。

因解借款合同纠纷所涉及的符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202

房住宅房地产市场价值评估

	所在楼层/总楼层	位于 2 层, 总 6 层, 所在楼层较适中	位于 6 层, 总 6 层, 所在楼层过高	位于 6 层, 总 6 层, 所在楼层过高	位于 6 层, 总 6 层, 所在楼层过高
	朝向	南北	东南	南北	南北
实物 状况	建筑结构及工程质量	框架结构, 工程质量合格	框架结构, 工程质量合格	框架结构, 工程质量合格	框架结构, 工程质量合格
	装修情况	中装修	普通装修	精装修	普通装修
	建筑面积	135 m ² , 建筑面积适中	150 m ² , 建筑面积较适中	110 m ² , 建筑面积适中	98 m ² , 建筑面积较适中
	新旧程度	2006 年建成, 成新率一般	2011 年建成, 成新率为较新	2011 年建成, 成新率较新	2011 年建成, 成新率较新
	平面布置及层高	3 房 2 厅 2 卫, 布局合适, 标准层高	3 房 2 厅 1 卫, 布局合适, 标准层高	2 房 2 厅 1 卫, 布局合适, 标准层高	3 房 2 厅 1 卫, 布局合适, 标准层高
	设施设备	设施设备一般	设施设备一般	设施设备一般	设施设备一般
	物业管理	用地行政单位 (机关) 管理	用地行政单位 (机关) 管理	用地行政单位 (机关) 管理	用地行政单位 (机关) 管理

②编制比较因素条件指数表

比较因素与上述运用比较法测算估价对象市场价值所选择的比较因素的指数修正程度相同 (权利状况不需修正)。

比较因素条件指数表

比较因素		估价对象与实例	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	名称	海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房	海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房	东方市市委大院 68 栋	东方市八所镇东海路 51-3 号电力小区	东方市八所镇东海路 51-3 号电力小区
	用途		100	100	100	100
	市场状况		100	100	100	100
	交易情况		100	100	100	100
	交易方式		100	100	100	100
区位 状况	商服繁华程度		100	100	100	100
	距市、区级商服中心距离		100	100	100	100
	公共设施完善度		100	100	100	100
	基础设施完善度		100	100	100	100
	交通便捷度		100	100	102	102
	环境景观		100	100	100	100
	所在楼层/总楼层		100	96	96	96
	朝向		100	100	100	100

因解借款合同纠纷所涉及的符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202

房住宅房地产市场价格价值评估

实物 状况	建筑结构及工程质量	100	100	100	100
	装修情况	100	96	104	96
	建筑面积	100	98	100	98
	新旧程度	100	102	102	102
	平面布置	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100

比较因素修正表

可比实例 比较因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交租金 (元/㎡/月)		10	12.73	10.2
用途修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
市场状况修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易情况修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易方式修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位 状况	商服繁华程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	距市、区级商服中心距离	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共设施完善度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	基础设施完善度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通便捷度	100 / 100	100 / 102	100 / 102
	环境景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	所在楼层/总楼层	100 / 96	100 / 96	100 / 96
	朝向	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	1.0417	1.0212	1.0212
实物 状况	建筑结构及工程质量	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装修情况	100 / 96	100 / 104	100 / 96
	建筑面积	100 / 98	100 / 100	100 / 98
	新旧程度	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	平面布置	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	设施设备	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	1.0421	0.9427	1.0421
比较系数		1.0855	0.9627	1.0642
比较租金 (元/㎡/月)		10.86	12.26	10.86

③估价对象租金（含土地收益）的确定：

待估对象通过与三个可比实例分别进行比较，得到的比较租金结果相差不多，故取三者的算术平均值作为待估房地产的评估单价，即：

$$\begin{aligned} \text{估价对象的评估租金} &= (10.86+12.26+10.86) \div 3 \\ &= 11.33 \text{ (元/m}^2\text{/月)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象月租金} &= 11.33 \times 135 \\ &= 1530 \text{ (元/月) (取整至个位)} \end{aligned}$$

(3) 确定估价对象房地产年净收益增长率

据估价人员对区域内类似房地产近几年的净收益进行调查，其平均每年涨幅在 2%-7%之间，现行市场上同类住宅类物业的运营费用与租金变化大致成比例，设定运营费用变化趋势与租金变化趋势一致，结合估价对象房地产的实际情况，综合确定估价对象房地产于价值时点后 5 年净收益年平均增长率为 4.0%，5 年之后随着市场的成熟稳定及建筑物成新率逐年的下降，估价对象房地产年净收益比前一年年净收益递增比率按 2.0% 相对较合理。

(4) 租约限制情况

估价对象实际用途为住宅，根据实地查勘，估价对象无租约方面的限制，则本次估价不考虑租约限制对估价对象价值的影响。

(5) 空置率及租金损失率

经估价人员现场调查，于价值时点住宅房地产租赁市场活跃程度一般，空置率及租金损失率一般，随着估价对象所在区域经济发展，就业人口增多，租房需求增加，空置率及租金损失率将下降，结合海南省东方市规划及经济发展政策，区域经济发展状况，估价对象房地产于价值时点后 5 年取空置率及租金损失率之和为 8%，5 年之后空置率及租金损失率之和为 6%。

(6) 确定租赁保证金或押金利息收益

根据对海南省东方市各类物业租赁合同的调查了解，不同物业类型由于竞争状况、租赁期、经营方式、物业本身条件等因素的影响，导致租赁风险存在差异，租赁保证金要求不同。一般情况下，居住物业的租金保证金为 1-2 个月，商业、办公、工业均在 2 个月或 3 个月。

估价对象为普通住宅，本次结合估价对象目前实际情况及周边类似房地产租赁状况，确定估价对象租赁保证金按 1 个月计算，利率按中国人民银行公布的本次估价的时点一年期定期存款利率 1.50% 计。

利息=押金×年利率

(7) 年有效毛收入确定

年有效毛收入=租金收入×(1-空置率及租金损失率)+其他收入

2、年运营费用的估算

出租房屋时，应向地税局缴纳以下税费：

(1) 房产税：根据向海南省地方税务局了解，海南省东方市个人出租非商业用房用作居住的，房产税率为租金的 4%。

(2) 增值税

上面比较法求得估价对象单位建筑面积月租金为 11.33 元/m²，则估价对象不含税月总租金=11.33×135×[1-1÷(1+5%)×1.5%]=1507.70 元/月<3 万元/月，根据财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税[2016]36 号）及《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》（国家税务总局公告 2016 年 23 号），其他个人采取预收款形式出租房屋所有，取得的预收租金收入，可在预收款对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入不超过 3 万元的，可享受小微企业免增值税优惠政策，根据国家税务总局、海南税务局网站公告，自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日，按月缴纳销售额不超过 10 万元，按季度缴纳销售额不超过 30 万元，免征增值税。

则增值税=0（元）

（3）附加税

海南省东方市房屋出租附加税有城市维护建设税（税率 5%），教育费附加为（税率 3%），地方教育费附加（税率 2%），附加费合计税率 10%，计征基数为增值税额，根据海南税局网站公告，增值税小规模纳税人的 6 个地方税种和 2 项附加，在 50%的税额幅度内减征。估价对象免增值税，则城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加税费合计为 0。

附加税=0.00 元/m²

（4）印花税

根据向海南省地方水务局了解，海南省东方市个人出租非商业用房用作居住的免征印花税。

（5）房屋租赁管理费

管理出租型房屋所有需要支付人员工资、办公费用等管理费用，一般为年租金的一定比例，本次评估取年租金的 2%。

（6）维修费

指建筑物需正常的维修、维护等费用，按建筑物重置成本的 0.5%~1%取或按租金 2%~3%取，根据建筑物现状，取重置价的 0.5%。

（7）保险费

根据我国实际情况，保险费率一般为建筑物重置成本的 0.1%~0.2%，根据物业状况取 0.10%。

其中建筑物（含全装修）的重置成本为 3956 元/m²，计算过程如下表：

内容	序号	项 目	单价和取值	面积 (m ²)	金额(元)	公式
基本信息		规划总建筑面积		135		
		其中：地上建筑面积		135		
		地下室		0.00		
开发成本	一	开发成本			399546	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)
	1	建筑安装工程费	2,642		356,670	

因解借款合同纠纷所涉及的符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202

房住宅房地产市场价格价值评估

		土建及安装工程	2622	135	353970	执行全装修标准,主要材料价格变化引起造价指标动态变化
		装修装饰工程	0	135	0	海南 2017 年房屋建筑与装修工程定额
		室外附属工程	20	135.00	2,700	估价对象的前后庭路面硬化、短围墙
	2	专业费用	5%		17,834	建筑安装工程费×比率
	3	基础设施建设费	0%		0.00	该费用已在城市基础设施配套费和项目的建安工程费用体现,不需另计。
	4	公共配套设施建设费	0%		0.00	将该项费用纳入到出让地价中,不需缴纳该项费用。
	5	开发期间税费			20,790	
	a	城市基础设施配套费	90	135.00	12,150	根据海南省物价局 省财政厅 省住房和城乡建设厅 2010 年 3 月 9 日颁布的《海南省关于调整城市基础设施配套费征收标准的通知》,城市基础设施配套费由市、县建设(规划)主管部门在办理建设项目报建审批手续时按报建面积一次性征收。具体标准为:海南省东方市、三亚市征收标准为 220 元/m ² ,文昌、琼海、陵水征收标准为 150 元/m ² ,其他市县为 90 元/m ² ;
	b	防空地下室易地建设费	1,600	4%	8,640	建筑总面积×比率×收费标准
	6	房屋公用设施专用基金	0	135.00	0	公用设施专用基金=建造成本×公用设施专用基金率
管理费用	二	管理费用	3%		11,859	开发成本×3%
销售费用	三	销售费用	2%		10,681	售价×2%
	四	投资利息			4,414	
投资利息	1	建筑物开发成本利息 L			4,357	$L=(\text{建筑物开发成本}+\text{管理费用}+\text{销售费用})\times((1+L)^{\frac{n}{2}}-1)$
	2	销售费用的成本利息			57	
		开发周期 (n)	0.5			
		销售周期 (n)	0.25			
		利息率 (L)	4.35%			
销售税费	五	销售税费			28,241	售价×5.65%
	1	增值税	5%		25,431	
	2	城市维护建设税	5%		1,272	
	3	教育费附加	3%		763	
	4	地方教育费附加	2%		509	
	5	印花税	0.05%		267	
开发利润	六	开发利润	20.0%		83,567	成本利润率
建筑物重置全价	七	建筑物重置价格 (V)	3,955.97		534,056	一+二+三+四+五+六

(8) 城镇土地使用税

根据国家税务总局网站公告了解自 2008 年 3 月 1 日起,对个人出租住房,不区分用途,免征城镇土地使用税。

3、年净收益的确定

年租金净收益=[月租金单价×(1-出租空置率)+月押金利息收入-房产

税-增值税-城建维护税-印花税-教育费附加-租赁管理费-维修管理费-保险费]×12

4、房地产报酬率的确定

报酬率是将估价对象未来各年的净收益转换为估价对象价值或价格的折现率，一般可通过安全利率加上风险调整值的方法来求取。

基于上述分析，参照价值时点中国人民银行公布的一年期存款利率水平 1.50%，估价师取安全利率为 1.50%；本次测算风险系数取值考虑通货膨胀、片区房地产市场状况及估价对象所处位置确定，风险系数分低、中、高、投机四个档次，相应地赋予其风险调整值。

风险系数	安全利率	风险调整值	报酬率
低	1.50%	0-3.0%	1.5%-4.5%
中	1.50%	3.0%-6.0%	4.5%-7.50%
高	1.50%	6%-9.0%	7.50%-10.50%
投机	1.50%	>9.0%	>10.5%

系数取值考虑估价对象所处小区及片区的租赁情况以及海南省东方市房地产市场的行情，考虑此次评估标的物所在微观区位状况，未来收益较稳定，故本次估价风险系数取中级标准 4.5%，则：

报酬率=安全利率+风险调整值

$$=1.5\%+4.5\%$$

$$=6.0\%$$

5、房地产收益年限的确定

估价对象房屋于 2006 年建成，框架结构非生产用房，该类房屋经济使用年限为 60 年，至价值时点已使用 13 年，尚余 47 年。根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，估价对象所在宗地为划拨建设用地，土地使用权年限未做限定，本次估价按估价对象房屋剩余经济年限为房地产收益年限，即房地产收益年限为 N=47 年。

因解借款合同纠纷所涉及的符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202

房住宅房地产市场价值评估

6、求取估价对象房地产的公开市场价格（含土地收益）

序号	项目内容	单价或 税费率	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 5 年以后	说明
	建筑面积 (m ²)		135.00						
	分摊土地面积 (m ²)		——						未明确
	重置价格 (元)	3956	534,056						
	收益有变化期限 (t)		5						
	收益期限 (N)		47.00						
	报酬率 (Y)		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	
	租金年递增率 (S)		4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	2.0%	
	含税租金 (元/m ²)		11.33	11.78	12.25	12.74	13.25	13.78	
1	月租金收益-含税	100%	1530	1591	1654	1721	1789	1861	月租金×建筑面积×可出租面积比率
2	空置及损失收益		122	127	132	138	143	112	空置率×月租金收益
	空置及损失率		8%	8%	8%	8%	8%	6%	
3	年租金收益-含税		16886	17562	18264	18995	19755	20991	(月租金收益-空置损失收益)×12
4	扣减项目		4208	4248	4290	4333	4378	4452	A+B+C+D+E+F+G+H+I+J
	A. 房产税	4.00%	666	692	720	749	779	828	租金×税率
	B. 增值税	免征	0	0	0	0	0	0	月租金小于 3 万元
	C. 附加税	10.00%	0	0	0	0	0	0	城市建设维护费 5%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，附件费合计 10%。
	D. 管理费	2.0%	338	351	365	380	395	420	年租金×费率
	E. 维修费	0.5%	2670	2670	2670	2670	2670	2670	原建购价（或重置价）×（0.5%~2%）
	F. 保险费	0.10%	534	534	534	534	534	534	原建购价（或重置价）×费率
	G. 城镇土地使用税	免征	0	0	0	0	0	0	个人出租住宅，免征
5	押金年收益	1.50%	21	22	23	24	25	26	押金×年利率（押 1 个月租金）
6	年租金纯收益		12699	13336	13997	14685	15401	16566	年租金收益-扣减项目+押金年收益
	年期		0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	42.0	
	系数		0.97	0.92	0.86	0.82	0.77	14.97	
7	年收益现值		12335	12220	12100	11976	11849	247957	
8	收益合计		308,436						评估单价×建筑面积
9	收益单价（取整）		2,285						收益总值÷建筑面积

注：收益未扣减应上缴国库的划拨土地使用权的土地收益

（八） 估价结果确定

1. 估价方法的应用评价

根据《房地产估价规范》及估价对象本身的特点，本次估价采用了比较法、收益法两种方法进行测算。根据上述估价过程，两种估价方法均为较适宜的评估方法。

比较法评估结果是一种比准价格，估价对象区域内房地产成交实例较多，交易市场较发达，可操作性较强。比较法有其理论基础，运用比较法修正的估价结果与其实际房地产价格较为接近，代表市场对房地产的需求及其真实价值。

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。运用收益法反映了房地产在未来预期内的收益。

2、评估单价的确定

本估价报告对估价对象分别采用了比较法和收益法进行评估，两种评估方法求取的结果的差距大。比较法是选取同一供求圈内近期发生的类似房地产的交易实例作为比较实例，将估价对象与比较实例房地产进行比较，在此基础上对这些比较实例房地产的已知价格作适当的修正，由此估算出估价对象的价格，能直接体现当前房地产的市场交易价格，而收益法评估结果的准确性受估价对象的预期未来净收益、报酬率、收益年限等因素影响，因其测算周期长，随着房地产市场的不断变化，租金收益有一定的不确定性，且收益法评估结果包含了应补缴的土地出让金（即未扣减土地收益），综合以上考虑，再结合估价对象的法定用途及实际情况，我们确定估价结果时，舍去收益法的评估结果，取比较法评估结果作为本次评估估价对象的价值。

评估方法	评估价值	权重
比较法（元/m ² ）	5340	100%
收益法（元/m ² ）	2285	0%

因解借款合同纠纷所涉及的符鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房住宅房地产市场价值评估

评估单价（元/m ² ）	5340	-
评估总值（万元）	72.09	取整至百位

3、估价结果

估价对象为刘鉴聪名下位于海南省东方市八所镇农科路农科所 202 房住宅房地产，房屋规划用途及实际用途均为住宅，建筑面积为 135 平方米，在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，确定估价对象在 2019 年 2 月 14 日的评估单价为：5340 元/m²，市场价值合计为人民币 ¥72.09 万元（大写人民币柒拾贰万零玖佰元整）。

五、附 件

- (一) (2018)琼 72 技鉴委 57 号《海口海事法院司法鉴定委托书》；
- (二) 估价对象位置图及现状照片；
- (三) 可比实例位置图和外观照片；
- (四) 《房屋所有权证》(复印件)；
- (五) 《土地登记卡》(复印件)；
- (六) 《地籍调查表》(复印件)；
- (七) 《东方市农业服务中心宗地图》(复印件)；
- (八) 《宗地信息表》(复印件)；
- (九) 《国有土地使用证》(复印件)；
- (十) 估价机构营业执照(复印件)；
- (十一) 估价机构房地产评估资格证书(复印件)；
- (十二) 估价机构注册房地产估价师资格证书(复印件)。