

防伪码:20190821419270



涉执房地产处置司法评估报告

海南瑞寰房估报字[2019]第 08028 号

鉴定项目：海南省澄迈县老城开发区工业大道 1 公里处南侧盈
滨·绿生花园紫荆阁 5 楼 1B5 房（建筑面积 122.4 平
方米）房地产市场价格

委托鉴定方：连州市人民法院

受理鉴定方：海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

鉴定目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

鉴定价值时点：2019 年 7 月 31 日

鉴定人员：翁运良 张勇

鉴定日期：2019 年 7 月 31 日至 2019 年 8 月 21 日

目 录

致委托方函·····	1-3
估价鉴定单位承诺·····	4
估价鉴定人声明·····	5
估价的假设和限制条件·····	6-8
涉执房地产处置司法评估结果报告·····	9-15
涉执房地产处置司法评估技术报告·····	16-45

附 件

- 1、《连州市人民法院司法委托评估委托书》；
- 2、《广东省连州市人民法院执行裁定书》（2018）粤 1882 执 923 号；
- 3、查封（扣押、冻结）财产清单（2018）粤 1882 执 923 号；
- 4、《房地产权登记信息表》；
- 5、房屋平面图；
- 6、澄迈县商品房买卖合同备案表；
- 7、评估对象图片及位置；
- 8、鉴定单位营业执照和资格证书复印件；
- 9、鉴定估价师资格证书复印件。

海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

海南瑞寰房估报字[2019]第 08028 号

致委托方函

连州市人民法院：

受贵法院委托，我公司对位于海南省澄迈县老城开发区工业大道 1 公里处南侧盈滨·绿生花园紫荆阁 5 楼 1B5 房（建筑面积 122.4 平方米）房地产市场价格进行司法鉴定。

受理委托后，评估鉴定人员根据国家关于房地产评估的有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的房地产估价方法，对连州市人民法院办理的申请执行人连州市人民法院与被执行人潘伟奇以及案外人刘海云名义代为持有的海南省澄迈县老城开发区工业大道 1 公里处南侧盈滨·绿生花园紫荆阁 5 楼 1B5 房（建筑面积 122.4 平方米）房地产进行了现场查勘，并做了必要的市场调查与征询，并在此基础上，遵循房地产估价的有关规范，对委估房地产进行了评估计算。

现出具评估鉴定报告，评估鉴定基本内容及鉴定结果如下：

评估对象：海南省澄迈县老城开发区工业大道 1 公里处南侧盈滨·绿生花园紫荆阁 5 楼 1B5 房（建筑面积 122.4 平方米）房地产。

鉴定目的：为连州市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

鉴定价值时点：2019 年 7 月 31 日。

鉴定价格定义：本次估价鉴定采用市场价格标准。房地产市场价格是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况



下，评估对象在鉴定价值时点进行正常公平交易的价格估计数额。

鉴定结果：鉴定人员按照国家规定的技术标准和程序，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，在合理的假设下，对位于海南省澄迈县老城开发区工业大道1公里处南侧盈滨·绿生花园紫荆阁5楼1B5房（建筑面积122.4平方米）房地产，于鉴定价值时点2019年7月31日的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断，结果如下：

1、房地产价值

房地产单价：**11,000.00** 元/平方米；

房地产总价：**RMB134.64** 万元；

大写：人民币壹佰叁拾肆万陆仟肆佰元整。

2、家具家电、机器设备价值

总价：**RMB6.07** 万元；

大写：人民币陆万零柒佰元整。

3、房地产及家具家电、机器设备总价值

总价： $134.64+6.07=140.71$ 万元

大写：人民币壹佰肆拾万柒仟壹佰元整

报告有效期：本报告有效期从报告完成之日起一年。

特别提示：

1、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。



鉴定的结果及有关说明，请见后附的《涉执房地产处置司法评估结果报告》。

鉴定的分析计算过程和有关技术依据请查阅《涉执房地产处置司法评估技术报告》。

随函附送海南瑞寰房估报字[2019]第 08028 号《涉执房地产处置司法评估报告》正本四份。

此 致

法定代表人签章：

海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

二〇一九年八月二十一日

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》及有关诉讼证据鉴定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、本评估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评估对象有关资料保密。

本次评估鉴定向委托鉴定方提供海南瑞寰房估报字[2019]第08028号《涉执房地产处置司法评估报告》勘误稿四份。

海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

二〇一九年八月二十一日



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，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、本人与本鉴定中的评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

3、本人已对本次鉴定评估中的评估对象进行了现场查勘。

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、我们在本评估鉴定报告中陈述的事实是真实的和准确的。

6、本涉执房地产处置司法评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估鉴定报告中已说明的假设和限制条件的限制，以及评估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、没有人对本评估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。除评估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	签名及个人印章	签名日期
翁运良	4620150008		2019年8月21日
张勇	4620140011		2019年8月21日



估价假设与限制条件

【重要提示】

本假设与限制条件不仅是报告的重要组成部分，同时是《涉执房地产处置司法评估结果报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》成立和使用的前提条件。

一、估价的前提和假设条件

房地产估价报告的估价假设条件包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等方面的假设条件。本估价报告的估价假设条件如下：

（一）一般假设

- 1、本次估价鉴定以委托评估鉴定内容为基本依据和前提。
- 2、本次估价鉴定以评估对象合法使用为基本条件。
- 3、评估对象的实物状态以鉴定价值时点的客观状况为准，本次鉴定评估鉴定人员仅对评估对象的外部状况进行了现场查勘，受条件限制，对于其中被遮盖、未暴露及难以接触到的部分无法进行勘查。
- 4、本次鉴定价值时点为 2019 年 7 月 31 日，该日为现场查勘日。本次估价假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。
- 5、本报告所称“评估对象价格”为市场价格，价格定义所设定的条件为：

（1）评估对象估价以评估设定的鉴定价值时点、即 2019 年 7 月 31 日为基准日期，鉴定单位对这一基准日以后该房地产价格发生的重大变化不负任何责任。

（2）本次评估评估对象价格为评估对象在正常市场条件和政策条件下拥有合法完整的产权手续并合法使用为前提的公允市场价格。



（二）未定事项假设

据了解评估对象尚未办理分摊土地证，本次估价假设评估对象分摊的土地性质为出让进行评估，如该假设与政府相关部门核算不一致，应做相应调整或重新出具报告。

（三）背离事实假设

评估对象已被查封，涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封、抵押以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、其他需要特殊说明的事项

1、报告所涉及的有关法律证明文件及委托评估对象的权属状况等均以鉴定委托方提供资料为准，注册房地产估价师不对评估对象的法律权属提供任何担保。

2、遵守相关法律、法规和房地产估价规范，对评估对象在鉴定价值时点特定目的下的价格进行分析、估算并发表专业意见，是注册房地产估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用估价报告是委托方和相关当事方的责任。注册房地产估价师执行房地产估价业务，应当对估价结论的合理性承担责任，但估价结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3、本估价鉴定报告的估价结论受估价鉴定人员的职业判断能力及估价经验的影响。

4、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

5、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

6、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

7、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

（三）估价结果和估价报告的使用

1、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、第六十六条之规定。

2、本报告仅供本次委托及委托确定的鉴定目的使用，具体目的是为委托方拍卖房地产提供拍卖底价的价格参考，并非为竞拍人确定评估对象状况的保证，对与本报告委托书分离使用的他项利用均属无效，即使对同一标的物也无任何价格说明和参考意义。

3、本报告估价鉴定结论为鉴定价值时点的客观价格，随着时间的推移和市场的变化本估价鉴定结果应做相应的调整，甚至重新鉴定。本报告有效期从出具报告日起为一年。

4、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

5、本报告和鉴定结论的使用权归委托方所有，鉴定单位对报告内容和鉴定结果有解释权。

6、本假设与限制条件仅适用于本次价格司法鉴定。



涉执房地产处置司法评估结果报告

海南瑞寰房估报字[2019]第 08028 号

一、委托鉴定方 连州市人民法院

二、受理鉴定方 海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

地址：海口市国贸路 48 号新达商务大厦 807 室

电话：（0898）68540528、68536482

备案等级：贰级

证书编号：【2019】琼建审房估证字第 2008 号

法定代表人：王保泰

三、鉴定项目 海南省澄迈县老城开发区工业大道 1 公里处南侧盈滨·绿生花园紫荆阁 5 楼 1B5 房（建筑面积 122.4 平方米）房地产市场价格涉执房地产处置司法评估。

四、案情摘要

（一）案由：责令退赔

（二）当事人

1、申请执行人：连州市人民法院

2、被执行人：潘伟奇、雷建东

（三）主要案情

申请执行人连州市人民法院办理的申请执行人连州市人民法院与被执行人潘伟奇以及案外人刘海云名义代为持有的海南省澄迈县老城开发区工业大道 1 公里处南侧盈滨·绿生花园紫荆阁 5 楼 1B5 房（建筑面积 122.4 平方米）房地产市场价格进行估价。

五、鉴定过程



(一) 连州市人民法院根据司法鉴定有关规定, 委托海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司为本案技术鉴定单位。

(二) 2019年7月31日, 鉴定单位海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司接受连州市人民法院的委托, 指派翁运良(注册房地产估价师)、张勇(注册房地产估价师)担任本案鉴定人。

(三) 于2019年7月31日前往评估对象所在地进行现场查勘工作。

(四) 本次鉴定工作于2019年7月31日开始进行工作, 鉴定单位于2019年8月21日出具《涉执房地产处置司法评估报告》的勘误稿。

(五) 鉴定单位于2019年8月21日出具海南瑞寰房估报字[2019]第08028号《涉执房地产处置司法评估报告》(正式稿)。

六、评估对象概况:

评估对象位于海南省澄迈县老城开发区工业大道1公里处南侧盈滨·绿生花园紫荆阁5楼1B5房, 于2012年建成, 钢混结构, 总层数为11层, 有电梯, 评估对象位于第5层, 空间布局为平层, 户型为3房2厅1厨2卫, 建筑面积为122.4平方米, 南北朝向, 用途为住宅, 房屋外墙为防水涂料, 其室内装修状况如下表:

项目	状况
外门	复合防盗门
窗	铝合金玻璃窗
室内地面	厨房、卫生间铺地板砖, 房间地面为60*60瓷砖
墙面	客厅、卧室刷白色乳胶漆, 厨、卫高档瓷砖至顶
天棚	厨房、卫生间做吊顶
水电、厨卫设备设施	齐全
装修状况	普通装修
户型	3房2厅1厨2卫

(一) 权益状况

1、产权状况



委托方提供了评估对象的《房地产权登记信息表》和《房屋买卖合同备案表》，其房屋登记情况如下表：

《房屋买卖合同备案表》

证号	澄房权证老城公字第 8040 号			
房屋所有权人	刘海云			
房屋座落	海南省澄迈县老城开发区工业大道 1 公里处南侧盈滨·绿生花园紫荆阁 5 楼 1B5 房			
房屋用途	住宅			
房屋状况	建筑面积 (m ²)	分摊面积 (m ²)	总层数	所在楼层
	122.4	17.26	11	5

家电家具《查封（扣押、冻结）财产清单》

编号	财物名称	规格型号	数额数量	单位	备注
1	格力空调	KFR-72LW/ (72522) FNAb-A3	1	台	台式
2	格力空调	KFR-26GW/ (26580) FNBa-A3	1	整机	挂式
3	格力空调	KFR-26GW/ (26580) FNBa-A3	1	整机	
4	格力空调	KFR-26GW/ (26580) FNBa-A3	1	整机	
5	三星冰箱	RH60H8181SL	1	台	双开门
6	松下洗衣机	XQB75-Q7600	1	台	波轮洗衣机
7	樱花抽油烟机		1	台	
8	椅子		9	张	
9	床		3	张	
10	饭桌		1	张	
11	电脑桌		3	张	
12	床头柜		3	张	
13	衣柜		3	张	
14	欧派燃气热水器	JSQ20-B	1	台	
15	大厅沙发、椅子、凳子		10	张	
16	茶几		1	张	

2、他项权利状况

(1) 根据委托方提供的资料显示，该房屋已查封。

(2) 根据现场查勘及委托方提供的《查封登记信息》，评估对象现状使用为查封状态。

根据本次鉴定目的，依房地产估价规范要求，本次评估不考虑查封及抵押对评估对象价值的影响。



3、使用状况

(1) 据现场查勘了解、估价对象已被查封、目前空置。

(2) 在该小区物业部门了解到：评估对象小区物业管理费为 183.6 元/月、电梯电费为 20 元/月，截止到 2019 年 7 月 31 日估价对象应交费用为 6311.6 元，目前尚欠上述费用。

七、鉴定目的：连州市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

八、鉴定日期：2019 年 7 年 31 日至 2019 年 8 月 21 日。

九、鉴定价值时点：2019 年 7 年 31 日。

十、鉴定原则

(一) 合法原则：以评估对象合法产权、合法使用、合法处分为前提。

(二) 最高最佳使用原则：根据评估对象所处的区位和相关法规、政策，在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，确定能使评估对象产生最高价值的使用状态为为依据。

(三) 替代原则：即在评估一宗房地产价值时，如若附近地区有若干相近效用的房地产存在，则可依据这些具有替代性的房地产作为参照物来进行评估，然后对其中之间的差别作些适当的修正，估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。

(四) 价值时点原则：房地产价值具有很强的时间相关性和时效性，估价结果应是评估对象在价值时点的客观合理价格或价值。

十一、鉴定依据

(一) 《中华人民共和国资产评估法》；

(二) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；



- (三) 《中华人民共和国城市物权法》；
- (四) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- (五) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- (六) 《连州市人民法院司法评估委托书》；
- (七) 《连州市人民法院执行裁定书》（2018）粤 1882 执 923 号；
- (八) 《查封登记信息》；
- (九) 《房地产权登记信息》、《备案表》；
- (十) 估价鉴定人员市场调查、咨询获取的资料。

十二、价值定义

本次估价鉴定采用市场价格标准。

房地产市场价格是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在价值时点进行正常公平交易的平均价格估计数额。

十三、鉴定方法

根据鉴定目的及评估对象的具体情况，本次估价采用比较法对委估房地产于鉴定时点的正常市场价格进行估价，具体采用方法如下：

（一）比较法，是指选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。其基本公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C$$
$$= \frac{V_B}{()} \times \frac{()}{100} \times \frac{100}{()}$$

式中：V——评估对象比较价值

V_B ——可比实例成交价格



A——交易情况修正系数

B——市场状况调整系数

C——房地产状况调整系数

(二) 收益法，预测鉴定对象的未来收益，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鉴定对象价值或价格的方法。收益法的计算公式为：

$$P = R \div (r-s) \times \{1 - [(1+s) / (1+r)]^n\}$$

式中： R —— 未来第 1 个收益期的预期收益额；

r —— 报酬率；

s —— 每期收益增长率；

n —— 收益期限。

十四、鉴定结论

鉴定人员按照国家规定的技术标准和程序，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，在合理的假设下，对位于海南省澄迈县老城开发区工业大道1公里处南侧盈滨·绿生花园紫荆阁5楼1B5房（建筑面积122.4平方米）房地产，于鉴定价值时点2019年7月31日的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断，结果如下：

1、房地产价值

房地产单价：**11,000.00 元/平方米**；

房地产总价：**RMB134.64 万元**；

大写：人民币壹佰叁拾肆万陆仟肆佰元整。

2、家具家电、机器设备价值

总价：**RMB6.07 万元**；

大写：人民币陆万零柒佰元整。

3、房地产及家具家电、机器设备总价值

总价：**134.64+6.07=140.71 万元**

大写：人民币壹佰肆拾万柒仟壹佰元整

十五、鉴定报告应用的有效期

本报告有效期从报告完成之日起一年(即为 2019 年 8 月 21 日至 2020 年 8 月 20 日)。

十六、 估价鉴定人员

姓名	注册号	签名及个人印章	签名日期
翁运良	4620150008		2019 年 8 月 21 日
张 勇	4620140011		2019 年 8 月 21 日

涉执房地产处置司法评估技术报告

海南瑞寰房估报字[2019]第 08028 号

一、评估对象描述与分析

(一) 评估对象实物状况描述与分析

评估对象位于海南省澄迈县老城开发区工业大道 1 公里处南侧盈滨·绿生花园紫荆阁 5 楼 1B5 房，于 2010 年建成，钢混结构，总层数为 11 层，有电梯，评估对象位于第 5 层，空间布局为平层，户型为 3 房 2 厅 1 厨 2 卫，建筑面积为 122.4 平方米，南北朝向，用途为住宅，房屋外墙为防水涂料，其室内装修状况如下表：

项目	状况
外门	复合防盗门
窗	铝合金玻璃窗
室内地面	厨房、卫生间铺地板砖，房间地面为 60*60 瓷砖
墙面	客厅、卧室刷白色乳胶漆，厨、卫高档瓷砖至顶
天棚	厨房、卫生间做吊顶
水电、厨卫设备设施	齐全
装修状况	普通装修
户型	3 房 2 厅 1 厨 2 卫

(二) 权益状况

1、产权状况

委托方提供了评估对象的《房地产权登记信息表》和《房屋买卖合同备案表》，其房屋登记情况如下表：

《房屋买卖合同备案表》

证号	澄房权证老城公字第 8040 号			
房屋所有权人	刘海云			
房屋座落	海南省澄迈县老城开发区工业大道 1 公里处南侧盈滨·绿生花园紫荆阁 5 楼 1B5 房			
房屋用途	住宅			
房屋状况	建筑面积 (m ²)	分摊面积 (m ²)	总层数	所在楼层
	122.4	17.26	11	5



家电家具《查封（扣押、冻结）财产清单》

编号	财物名称	规格型号	数额数量	单位	备注
1	格力空调	KFR-72LW/（72522）FNAb-A3	1	台	台式
2	格力空调	KFR-26GW/（26580）FNBa-A3	1	整机	挂式
3	格力空调	KFR-26GW/（26580）FNBa-A4	1	整机	
4	格力空调	KFR-26GW/（26580）FNBa-A5	1	整机	
5	三星冰箱	RH60H8181SL	1	台	双开门
6	松下洗衣机	XQB75-Q7600	1	台	波轮洗衣机
7	樱花抽油烟机		1	台	
8	椅子		9	张	
9	床		3	张	
10	饭桌		1	张	
11	电脑桌		3	张	
12	床头柜		3	张	
13	衣柜		3	张	
14	欧派燃气热水器	JSQ20-B	1	台	
15	大厅沙发、椅子、 凳子		10	张	
16	茶几		1	张	

2、他项权利状况

（1）根据委托方提供的资料显示，该房屋已查封。

（2）根据现场查勘及委托方提供的《查封登记信息》，评估对象现状使用为查封状态。

根据本次鉴定目的，依房地产估价规范要求，本次评估不考虑查封及抵押对评估对象价值的影响。

3、使用状况

（1）据现场查勘了解，估价对象已被查封，目前空置。

（2）在该小区物业部门了解到：评估对象小区物业管理费为183.6元/月、电梯电费为20元/月，截止到2019年7月31日估价对象应交费用为6311.6元，目前尚欠上述费用。

二、区域因素描述与分析



交通便捷度	评估对象所在小区位于海南省澄迈县老城开发区工业大道 1 公里处南侧盈滨·绿生花园紫荆阁 5 楼 1B5 房，所在片区道路路网较完善，道路通达度较好，对外交通较便利。
自然人文环境质量	评估对象所在区域为老城工业开发区，所在区域自然环境和人文环境较好。
居住成熟度	评估对象所在老城工业开发区，居住人口较密集，社区配套较较好，居住社区成熟度较好。
基础设施配套情况	评估对象所在区域已达到宗地外高配置“六通”，即通路、通电、供气、通供水、通讯及排水。
公共设施配套情况	评估对象所在区域公共设施、公共配套设施完善度较好，生活便利度较好。
未来发展潜力	评估对象所在区域为老城工业开发区，居住环境较好，其未来发展潜力较好。

三、市场背景分析

（一）估价对象所在地区的经济社会发展状况

估价对象位于海南省澄迈县老城开发区。

老城经济开发区创建于 1988 年 5 月，属澄迈县城市总体规划三大组团之一的马村工业组团，是《海南省城镇体系规划》确定的琼岛北部综合工业区的重要组成部分，2006 年 3 月份，通过国家发改委审核公告升格为省级开发区。开发区经济支撑了整个澄迈经济的大半壁江山，成为澄迈县域经济发展的龙头，也成为海南经济发展的新亮点。

1、地区生产总值

初步核算，2018 年全县实现地区生产总值（GDP）299.55 亿元，同比增长 5.0%。分产业看，第一产业实现增加值 77.69 亿元，同比增长 5.2%；第二产业实现增加值 102.54 亿元，同比下降 3.0%；第三产业实现增加值 119.32 亿元，同比增长 14.1%。三次产业结构比从 2017 年的 26.0:39.7:34.3 调整为 2018 年的 25.9:34.3:39.8，第一产业占比下降 0.1 个百分点，第二产业占比下降 5.4 个百分点，第三

产业占比提高 5.5 个百分点，产业结构发生质的转变，由原来的“二三一”优化为“三二一”，产业结构调整成效凸显。

2、人均地区生产总值

按年平均常住人口计算，全县人均地区生产总值为 60810.23 元，同比增长 3.8%，按现行平均汇率计算为 9088 美元。

3、财政

全年全县地方一般公共预算收入 24.67 亿元，增长 19.1%。其中，地方税收收入 20.76 亿元，增长 22.7%；地方非税收收入 2.03 亿元，同比下降 10.6%。全年全县地方一般公共预算支出 62.03 亿元，增长 25.7%。其中，一般公共服务支出 4.33 亿元，下降 4.9%；教育支出 10.6 亿元，下降 0.1%；医疗卫生支出 7.73 亿元，增长 32.3%；节能环保支出 2.33 亿元，增长 101.2%；住房保障支出 1.71 亿元，增长 36.3%；文化体育与传媒支出 0.82 亿元，下降 24.1%；社会保障和就业支出 10.49 亿元，增长 11.8%；城乡社区事务支出 3.55 亿元，增长 64.2%；交通运输支出 3.79 亿元，增长 133.7%。

4、固定资产投资

全年全县全社会固定资产投资完成 243.61 亿元，同比下降 31.8%；500 万元以上固定资产投资完成 190.56 亿元，同比下降 42.5%。其中，民间投资完成 162.4 亿元，同比下降 45.8%。分产业投资看，第一产业投资完成 0.09 亿元，同比下降 7.4%；第二产业投资完成 39.71 亿元，同比下降 21.7%；第三产业投资完成 150.76 亿元，同比下降 46.3%。

2018 年，全县 58 个省、县重点项目，年度计划投资 71.08 亿元，全年完成投资 56.76 亿元，完成年度计划的 80%；省县重点项目投资占 500 万元以上固定资产投资的 30%，项目拉动作用得到充分发挥。澄迈华盛新型环保建材项目、苏宁海南电商运营中心项目、椰树集团第四工业城饮料包装容器制造基地项目、北京外国语大学附属澄迈外

国语学校、澄迈县电线电缆生产项目、澄迈县 2018 年高标准农田建设工程、澄迈电缆沟项目等 18 个项目开工建设。

5、物价

全年全省居民消费价格（CPI）比上年上涨 2.5%。其中，衣着价格上涨 4.1%，涨幅居八大类之首；其次是医疗保健价格上涨 3.6%。商品零售价格上涨 2.5%，农业生产资料价格上涨 2.2%，工业生产者出厂价格上涨 8.2%，工业生产者购进价格上涨 10.8%。

（二）海南省及澄迈老城开发区近几年房地产发展状况

1、2017 年海南省房地产市场发展状况

（1）调控政策

回顾 2017 年，海南房地产调控有若干关键词：限购、限价、限贷、永久性停止开发、停止审批小户型。

3 月 2 日，座谈会严令整改，拉开年度调控序幕

海南省住建厅召集 42 家房企、28 家中介机构召开座谈会，明确对销售价格超过备案价格 5% 以上、随意涨价的，责令限期整改、暂停网签、停发后期预售许可。

3 月 3 日，海口禁止预售房转让、禁止三套房停贷

海口明确禁止预售商品房转让，二套首付比例按就高原则，对拥有 2 套以上住房的居民家庭可暂停发放商业性个人住房贷款。

4 月 14 日，海南实行限购+限售政策

暂停向在海南已拥有 1 套及以上商品住宅的非本省户籍居民出售新建商品住宅，暂停向购买第 3 套及以上商品住宅的居民家庭发放商业性个人住房贷款。

禁止期房转让和限制现房转让，居民家庭新购第 2 套房拿证满 2 年后方可转让，企事业单位、社会组织等法人单位新购买的新建商品住宅，须取得不动产权证满 3 年后方可转让。

4月15日,公积金贷款调整

无房家庭或无住房公积金贷款记录的,执行首套住房贷款政策,贷款首付款比例不低于20%;有一套现有住房登记记录,或有一笔住房公积金贷款记录,贷款首付款比例不低于30%;缴存职工家庭有两套现有住房登记记录,或已有两次住房公积金个人住房贷款记录的,停止发放住房公积金个人住房贷款。

5月10日,海口实施限购

全省范围内暂停向在海南已拥有1套及以上商品住宅的非本省户籍居民出售新建商品住宅,将产权式酒店、二手住房一并纳入限购范围。

在限购区域内,要求非本省户籍居民家庭提供在我省各市县的连续2年以上缴纳社保证明才能购买首套房。

提高限制现房转让的年限。法人单位新购买的新建商品住宅,须取得不动产权登记满5年后方可转让。

购房贷款未结清的居民家庭,购买第2套房贷首付比例提高到70%以上。

5月10日,三亚实施限购

在三亚市(区)范围内非本省户籍居民家庭限购1套住房;暂停向在海南已拥有1套及以上住房的非本省户籍居民家庭出售住房。

在海南无住房的非本省户籍居民家庭,在三亚中心主城区、海棠湾、崖州湾沿海一线购买商品住宅的,需提供从购房申请之日前在海南连续缴纳1年及以上个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明。

本省户籍居民家庭新购买第2套及以上住房,须取得不动产权证满2年后方可转让;非本省户籍居民家庭新购买的住房,须取得不动产权证满2年后方可转让;法人单位新购买的住房,须取得不动产权证满3年后方可转让。

5.11-17日,五指山、保亭、琼中、白沙限购



五指山限购: 在本市范围内, 非本省户籍居民家庭限购 1 套住房, 并暂停向在本省已拥有 1 套及以上住房的非本省户籍居民家庭出售住房。

保亭限购: 非本省户籍居民家庭在保亭限购 1 套住房。购房时必须提供购房申请之日前在海南省连续缴纳 2 年及以上个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明。

琼中、白沙限购: 非本省户籍居民家庭, 在本区域购买住房须提供在本省内连续缴纳 2 年以上个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明。

5 月 22 日, 商品住宅实行全装修交付

海南省住建厅正式印发公布《海南省商品住宅全装修管理办法(试行)》, 海南从 2017 年 7 月 1 日(含)后取得施工许可证的商品住宅工程全部实行全装修。

6 月 14 日, 海南多家银行利率上调

海南多家银行跟进上调房贷利率, 最高上浮 20%, 只有部分银行保持基准利率没变。

6 月 19 日, 文昌商品房住宅必须进行预售价格备案

文昌要求已达到预售条件的新建商品住宅项目, 房地产开发企业须到市物价局进行预售价格备案。

8 月 17 日, 两个暂停严控开发区域、禁止围填海

禁止围填海: 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。

永久停止中部生态核心区(五指山、保亭、琼中、白沙)开发新建外销房地产项目。

9 月 29 日, 提高商品房预售条件

实行商品住宅年度建设指导性计划管理,加快培育发展住房租赁市场,建立购租并举的住房制度。

提高商品房预售条件,除采取装配式建造方式建造的建筑可按我省原预售许可条件批准预售外,其余建筑应在主体工程封顶后方可批准预售。

严禁以产权式酒店的名义变相开发商品住宅,停止产权式酒店项目规划报建审批。

9月29日,海南全面停止审批建筑面积100m²及以下的新建商品住宅。

10月住房转让年限提升至5年,海南暂停土地二级市场转让。

海口、三亚、万宁、陵水等四个市县,居民家庭或企事业单位、社会组织新购买的住房住房限制转让年限提高至5年。

海南暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续。有3种情况不列入暂停转让交易范围:因依法转让房屋所有权、司法机关依法裁定、国有企业改制改组涉及建设用地使用权转让的。

11月1日,暂停商贷转公积金贷款业务

海南暂停“商转公”,停止受理个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务。

(2) 市场表现

2017年海南省房地产开发完成投资2053.11亿元,增长14.9%。其中住宅投资1477.53亿元,同比增长12.1%。2017年房屋销售面积2292.61万平方米,同比增长52.0%。房屋销售金额2713.72亿元,比2016年增加1223.52亿元,同比增长82.1%。

2017年海南去库存取得明显成效,商品住宅库存去化期下降至约11个月,比上年末减少12个月。海南商品住宅库存去化期在2016年一度高达45个月,部分市县甚至超过50个月,成为海南房地产业发展的“隐疾”。经过实施“两个暂停”等一系列去化措施,从2016

年底开始，海南房地产销售迎来几波行情，伴随着房价上涨，商品住宅库存也快速实现了去化。

据悉，2017年定安县、琼中县、白沙县、儋州市、澄迈县房屋销售面积同比涨幅超100%，分别为：140.7%、136.6%、110.3%、147%、148.1%。三亚、海口房屋销售面积也出现不同幅度上涨，其中海口销售面积549.47万平方米，同比增加116.82万平方米，增长27.0%。三亚房屋销售面积213.79万平方米，同比增加62.26万平方米，增长41.1%。

2017年加入限购的城市销售面积涨幅也格外明显，2017年白沙县房屋销售面积17.61万平方米，同比增加9.23万平方米，增长110.3%。琼海房屋销售面积138.77万平方米，同比增长46.7%。五指山房屋销售面积28.23万平方米，同比增长52.0%。

销售面积大涨，销售金额也水涨船高。2017年三亚房屋销售金额551.46亿元，同比增长96.8%。海口销售金额658.79亿元，同比增长68.4%。

2、2018年海南省房地产市场发展状况

(1) 调控政策

2018年的主要房地产政策：

2018年1月4日：

海南最严土地管理措施出台

①禁止住宅用地与其他产业用地捆绑出让

②实行建设用地总量和强度双控制度，禁止对产能过剩、高耗能、高污染项目供地，禁止将商品住宅用地与其他产业项目用地捆绑或搭配供应，将土地投资强度、产值、税收等相关指标作为建设用地供应准入标准，实行“弹性年期”+“对赌协议”供应方式。

2018年1月12日：

①海南全面停止办理产权式酒店用地审批



②鼓励发展租赁型商品住宅，对于用于租赁的商品住宅基准地价可以按照商品住宅基准地价的 70% 确定。严禁严禁其他用地改变为住宅用地，保障本省刚需。

2018 年 3 月 31 日：

①完善房地产限购政策

②非本省户籍居民家庭在海南省范围内只能购买 1 套住房。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。

③非本省户籍居民家庭在海南省购买住房，申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于 70%。本通知印发后购买的住房，自取得不动产权证之日起 5 年内禁止转让。非本省户籍居民家庭在实行限购政策的区域购买住房，需提供至少一名家庭成员在海南省累计 60 个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

2018 年 4 月 14 日：

①海南建设用地总量在现有基础上不增加

②中共中央、国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见中称，实行最严格的节约用地制度，实施建设用地总量和强度双控行动，推进城市更新改造，对低效、零散用地进行统筹整合、统一开发，确保海南建设用地总量在现有基础上不增加，人均城镇工矿用地和单位国内生产总值建设用地使用面积稳步下降。

2018 年 4 月 20 日：

海南省公积金贷款首付提至 30%，海南省住房公积金管理局连发两个通知文件，对我省住房公积金贷款首付、偿还贷款本息政策，以及购房提取业务材料有所调整。

2018 年 4 月 22 日：



海南省委、省政府召开新闻发布会介绍,《中共海南省委办公厅海南省人民政府办公厅关于进一步稳定房地产市场的通知》今日印发并执行。根据该通知,海南实施全域限购。

这次的调控政策的几个重点总结如下:

①只能面向本市县居民家庭销售的市县:五指山、保亭、琼中、白沙。

②重点城市限购:海口、三亚、琼海:非本省户籍居民家庭购买住房的,须提供至少一名家庭成员在海南省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

③上述区域之外地区限购:非本省户籍居民家庭购买住房的,须提供至少一名家庭成员在海南省累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

④《通知》发布后户籍迁入海南的居民家庭,只能购买一套住房,并须提供至少一名家庭成员在海南累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

⑤此外,除了限购之外,非本省户籍居民家庭在海南省购买住房,申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于70%。购买的住房,取得不动产权证满5年后方可转让。

2018年6月6日:

海南省物价局、省住房和城乡建设厅联合发布《关于进一步做好商品住宅销售价格备案管理工作的通知》(琼价费管〔2018〕295号),普通住宅、高档公寓、低层住宅(别墅)和酒店式公寓2017年7月1日前取得施工许可证的可按毛坯或全装修价格进行备案2017年7月1日后取得施工许可证的按全装修价格进行备案。商品住宅价格备案后6个月内不得调高备案价格调整备案价格的须重新备案。

2018年7月31日:



中共中央政治局召开会议，强调“坚决遏制房价上涨”，去掉“过快”，将原政策“坚决遏制房价过快上涨”调整为“坚决遏制房价上涨”，国家对房地产市场的调控基调进一步提高，调控力度进一步加强。

2018年12月：

严厉查处违法违规销售和虚假宣传。海南省住房和城乡建设厅下发《关于进一步加大对违法违规销售和虚假宣传等行为查处力度的通知》要求各市县严格按照国家和省委省政府的要求坚持房地产市场调控目标不动摇调控力度不放松调控政策不走样严格落实全域限购等调控政策保持房地产市场平稳运行督促所有当地房地产开发企业和中介机构在销售现场或办公场所张贴公告严禁岛外居民通过补缴社保或个税骗购住房违反规定的进行严厉处罚。

（2）市场表现

① 土地市场

2018年三亚甚至整个海南的土拍市场都因调控政策的影响显得异常萧条。全国土地流拍创造了历史新高，开发商拿地保持谨慎态度。从之前政策中可以看出，在2018年海南逐步加强了对楼市的调控，海南的土地成交也随之变得冷清起来。相比于2017年的火爆，2018年土地的出让和成交数量均有不同程度的下跌，甚至多个月份出现“0”成交。2018年1-12月，三亚及周边地区土地成交共计39宗，面积合计约239公顷，合计价格约340438万元。

海南土地成交环比下滑 疯狂供地时代一去不返。

相比于2017年的海南土地市场，2018年的海南土地市场可以用“冷清”二字形容。2018年全年海南土地成交数量61宗，同比2017年下降61.39%。土地成交面积377.32公顷，同比2017年489.8公顷下跌22.96%。成交金额923222.74同比2017年下跌52.62%。

海南 8 月 13 日，海南省国土资源厅发布消息，海南省严格建设用地出让控制指标监管，将实行最严格的节约用地制度。加大生态建设，不断提升土地开发利用效益，为实现更高质量、更有效率、更加公平、更可持续的发展提供坚实保障，今后疯狂供地的历史将成为过去。

②房地产市场

2018 年海南省固定资产投资比上年下降 12.5%。其中，房地产开发投资下降 16.5%，全省房屋销售面积 1432.25 万平方米，同比下降 37.5%；房屋销售额 2083 亿元，同比下降 23.2%。2018 年海南实施了房地产全域限购政策。在严厉的宏观调控政策环境下，房地产市场急剧萎缩，全年房屋销售面积同比下降 37.5%，房地产业增加值同比下降 12%，并影响 GDP 下降 1.2 个百分点，对经济增长的拉动力低于预期 1.9 个百分点。

4、2019 年海南省房地产市场发展状况预测

估价人员预测，2019 年海南省将不断细化措施精细调控市场，海南房地产政策越来越细化，购房政策越来越严格。海南省的房地产市场价应会基本保持稳定。

澄迈县老城开发区的房地产市场趋势与海南省的房地产市场一致。

四、估价方法适用性分析

（一）估价方法

房地产价格评估的基本方法主要有成本法、收益法、比较法、假设开发法以及用这些方法派生的其他方法等。根据评估对象的特点和鉴定目的及房地产估价理论、方法和评估对象房地产市场的实际情况，估价方法适用性分析如下：

1、比较法：是将评估对象与近期内已发生交易的类似不动产进行

比较，对这些类似不动产的成交价格进行适当的修正，以此作为评估对象在估价时点的客观合理价格的估价方法。评估对象所在大区域房地产市场较活跃，存在与评估对象类似的房地产交易，可比性较好，适用性强，故可采用比较法进行估价。

2、收益法：由于估价对象属于收益性房地产，并可搜集到有关资料来确定收益法计算所需的收入、费用、报酬率等参数，所以本报告选取收益法进行估价。

3、成本法：是指求评估对象在鉴定时点时的重置价格或重建价格，然后扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。因房地价值是取决于它的效用，并非是它所花的成本，开发建设成本的增加并不一定会增加它的价值，尤其是房地产实际开发成本的增加，不一定带来高的房地产价格。评估对象属于澄迈县区域高价位房地产，成本法测算难以体现其较高的房地产市场价格，故不宜采用成本法进行评估。

4、假设开发法：是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除未来不动产的开发成本（如造地费、建筑物建造费等）、利息、利润、税收等费用后，以剩余之数来确定评估对象不动产价格的一种方法。由于评估对象已是建成数年的房地产，且现状使用能体现其最高最佳利用状态，所以不适合选取假设开发法进行估价。

综上所述，对评估对象而言，可采用比较法及收益法评估评估对象房地产市场价格。

（二）估价方法简介

1、比较法：是指选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。其基本公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C$$



$$= \frac{V_B}{\left(\frac{\quad}{\quad}\right)} \times \frac{100}{\left(\frac{\quad}{\quad}\right)} \times \frac{\left(\frac{\quad}{\quad}\right)}{100} \times \frac{100}{\left(\frac{\quad}{\quad}\right)}$$

式中：V——评估对象比较价值

V_B ——可比实例成交价格

A——交易情况修正系数

B——市场状况调整系数

C——房地产状况调整系数

2、收益法，预测鉴定对象的未来收益，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鉴定对象价值或价格的方法。收益法的计算公式为：

$$P = R \div (r-s) \times \{1 - [(1+s) / (1+r)]^n\}$$

式中：R——未来第1个收益期的预期收益额；

r——报酬率；

s——每期收益增长率；

n——收益期限。

五、估价测算过程

（一）比较法计算过程

运用比较法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

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

具体测算过程如下：

1) 搜集交易实例并选取可比实例

根据房地产交易活动中的替代原理，鉴定人员在认真分析评估对象具体情况的基础上，搜集了与评估对象相似的房地产交易实例，并从诸多交易实例里，遵循以下选取规定，选取了三个可比实例：

- 可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个；
- 可比实例的交易方式应适合估价目的；
- 可比实例房地产应与评估对象房地产相似；
- 可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年；
- 可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；
- 在同等条件下，应将位置与评估对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

2) 可比实例与评估对象的情况说明

可比实例选取之后，鉴定人员对可比实例与评估对象进行相应说明，详见以下各说明表。

① 成交价格、交易情况及交易日期等情况说明表

鉴定对象与交易实例	鉴定对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
房地产名称	盈滨绿生花园紫荆阁 1B5 房	盈滨绿生花园	熙岸高尔夫公寓	孟乐新城
房地产类别	住宅	住宅	住宅	住宅
房地产座落	老城开发区工业大道	老城开发区工业大道	老城开发区工业大道	老城经济开发区南二环中段道路北侧
成交日期或价值时点	2019 年 7 月	2019 年 7 月	2019 年 7 月	2019 年 7 月
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
销售价格（元/建筑面积 m ² ）	待估	10430	9500	10800
建筑面积（m ² ）	122.4	93	84.95	83.85

② 房地产状况之区位状况说明表

因素	因子	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位置	距市级商服中心距离	较好	较好	一般	一般
	所在位置商业聚集度	较好	较好	较好	较好
交通条件	道路通达度	较好	较好	较好	较好
	公交便捷度	较好	较好	较好	较好
外部配套	基础设施	完善	完善	完善	完善
	公共服务设施	较完善	较完善	较完善	较完善
	生活配套	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
周围环境	自然环境	较好	较好	较好	较好
	人文环境	较好	较好	较好	较好
	景观状况	较好	较好	较好	较好
城市规划	城市规划影响	较大	较大	较大	较大
小区	小区规模	中型	中型	中型	中型
	小区档次及配套	较好	较好	较好	较好
	小区物业管理水平	较好	较好	较好	较好
	小区安全管理	较好	较好	较好	较好
	小区对外进出状况	一般	一般	一般	一般
	内部行车泊车状况	一般	一般	一般	一般
	容积率状况	较好	较好	较好	较好
	地势状况	一般	一般	一般	一般
所在建筑	大楼外观	一般	一般	一般	一般
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	成新度	八八成新	八八成新	八五成新	九七成新
	工程质量	较好	较好	较好	较好
	电梯配套	有电梯	有电梯	有电梯	有电梯
	楼宇智能化管理	较好	较好	较好	较好
	建筑面积公摊率	较好	较好	较好	较好
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全

③ 房地产状况之实物状况说明表

因素	因子	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
实物状况	功能使用	一般	一般	一般	一般
	户型布局	3 房 2 厅 2 卫	2 房 2 厅 1 卫	2 房 2 厅 1 卫	2 房 2 厅 1 卫
	空间布局	平层	平层	平层	平层
	建筑面积	122.40	93.00	84.95	83.85
	层高状况	一般	一般	一般	一般
	所在楼层	5	2	5	5
	是否顶层	否	否	否	否
	朝向日照	南北	南北	南北	南北
	采光通风	较好	较好	较好	较好
	噪音灰尘	略有影响	略有影响	略有影响	略有影响
	房屋装修	普通装修	普通装修	毛坯	普通装修
	观景状况	一般	一般	一般	一般
功能使用	一般	一般	一般	一般	

④ 房地产状况之权益状况说明表

影响房地产状况的因素、因子		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
权益状况	产证办理状况	未办理	已办理	已办理	已办理
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	土地用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地

3、建立比较基础，进行标准化处理，统一价值内涵

选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

以下根据《建立比较基础（统一价值内涵）说明表》，以评估对象内涵为基准，通过换算，统一各可比实例的原成交价格为建立比较基础后的成交价格。

建立比较基础（统一价值内涵）说明表

因素、因子		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
成交价格与待估价格内涵	财产范围				
	是否含有非房地产成分	否	否	否	否
	是否属于带有债权债务的房地产	否	否	否	否
	房地产的实物范围	“纯粹”房地产实物，不含其他。	“纯粹”房地产实物，不含其他。	“纯粹”房地产实物，不含其他。	“纯粹”房地产实物，不含其他。
付款方式	付款期限长短	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	付款次数	一次	一次	一次	一次
	每笔付款金额在付款期限内的分布	交易时支付	交易时支付	交易时支付	交易时支付

税费负担	买卖双方各自缴纳情况	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费
	交易手续费支付情况	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易手续费	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易手续费	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易手续费	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易手续费
计价单位	价格表示单位	建筑面积单价	建筑面积单价	建筑面积单价	建筑面积单价
	货币单位(人民币)	元	元	元	元
面积内涵和计量单位	面积内涵	建筑面积	建筑面积	建筑面积	建筑面积
	面积计量单位	m ²	m ²	m ²	m ²

建立比较基础（统一价值内涵）的换算表

建立的比较基础		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
统一价格内涵	统一财产范围	不含非房地产成分	100	100	100
		属不带债权债务的房地产	100	100	100
		“纯粹”房地产实物，不含其他	100	100	100
	统一付款方式	交易时一次性付款	100	100	100
	统一税费负担	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费	100	100	100
		买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易手续费	100	100	100
	统一计价单位	按建筑面积单价计量	100	100	100
		货币单位为“人民币：元”	100	100	100
	统一面积内涵和计量单位	面积内涵为建筑面积	100	100	100
		计量单位为“平方米”	100	100	100
得分小计		100	100	100	
换算为建立比较基础（统一价格内涵）后的成交价格		——	10,430.00	9,500.00	10,800.00

备注：当可比实例成交价格内涵与比较基础相同时，取分值为 100；当可比实例成交价格内涵与比较基础不同时，需要进行换算处理，求出换算系数，再将该系数转换为上表分值形式予以体现。

4、进行交易情况修正

进行交易情况修正，是为了消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。当可比实例成交价格因特殊交易导致成交价格低于正常价格时，进行正值修正，反之，进行负值修正。

修正系数的具体取值，视可比实例与评估对象的交易情况差异程度，进行分析判断来确定。本报告经修正后，确定各可比实例的交易情况修正系数如下表所示。

交易情况修正表

评估对象与可比实例	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易情况分析判断结果	——	0%	0%	0%
交易情况修正系数	——	1.00	1.00	1.00

5、进行市场状况调整

进行市场状况调整，是为了消除成交日期的市场状况与鉴定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为在鉴定价值时点的价格。当可比实例所在地同类房地产的价格变动趋势为上涨时，进行正值调整，反之，进行负值调整。

根据各可比实例所在地的房地产价格指数或价格变动趋势，测算各可比实例自成交日期至鉴定价值时点期间的价格变动率或价格指数，由此确定调整系数。

本报告经调整后，确定各可比实例的市场状况调整系数如下表所示。

市场状况调整（交易日期调整）表

评估对象与可比实例	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
价值时点与成交日期	2019 年 7 月			
成交日期至价值时点期间的市场变化状况(正值表示上涨，负值表示下跌)	——	0.00%	0.00%	0.00%
市场状况调整系数	——	1.00	1.000	1.00

6、进行房地产状况调整(含区位、实物及权益状况共三项调整)

进行房地产状况调整，是为了消除可比实例状况与评估对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

(1) 房地产状况调整系数取值说明表

对房地产状况产生影响的各项因素，制定客观合理的调整系数取值标准，再根据评估对象与可比实例的具体房地产状况，对其进行比较、取值。以下为本报告调整系数取值说明表。

房地产状况之区位状况调整——系数取值说明表（表1）

影响房地产状况的因素、因子		调整系数取值说明	
区位状况 (所在区域)	位置	距市级商服中心距离	距离越近越好, 取值越高, 每增减一档取值增减 1%-3%。
		所在位置繁华状况	越繁华越好, 取值越高, 每增减一档取值增减 1%-3%。
	交通条件	道路通达度	通达度越高越好, 取值越高, 每增减一档取值增减 1%-2%。
		公交便捷度	越便捷越好, 取值越高, 每增减一档取值增减 1%-2%。
	外部配套	基础设施	越完善越好, 取值越高, 每增减一档取值增减 1%-2%。
		公共服务设施	越齐全越好, 取值越高, 每增减一档取值增减 1%-2%。
		生活配套	越齐全越好, 取值越高, 每增减一档取值增减 1%-2%。
	周围环境	自然环境	自然环境越好, 取值越高, 每增减一档取值增减 1%-2%。
		人文环境	人文环境越好, 取值越高, 每增减一档取值增减 1%-2%。
		景观状况	景观越好, 取值越高, 每增减一档取值增减 2%-3%。
	城市规划	城市规划影响	影响越好, 取值越高, 每增减一档取值增减 2%-3%。

房地产状况之区位状况调整——系数取值说明表（表2--为表1的续表）

影响房地产状况的因素、因子		调整系数取值说明	
区位状况 (小区与楼幢)	所在小区	小区规模	规模越大越好(过大不宜), 取值越高, 每增减一档取值增减 1%~2%。
		小区档次及配套	越好取值越高, 每增减一档取值增减 2%~3%。
		小区物业管理水平	越好取值越高, 每增减一档取值增减 2%~3%。
		小区入住状况	入住率越高、居民素质越高, 则越好, 取值越高, 每增减一档取值增减 1%~2%。
		小区安全管理	越安全越好, 取值越高, 每增减一档取值增减 1%~2%。
		小区对外进出状况	越便利越好, 取值越高, 每增减一档取值增减 1%~2%。
		内部行车泊车状况	泊车越便利, 取值越高, 每增减一档取值增减 2%~3%。
		地势状况	地势偏高且适合则好(过高不宜), 越好取值越高, 每增减一档取值增减 2%~3%。
	所在大楼	大楼外观	越好取值越高, 每增减一档取值增减 2%~3%。
		建筑结构	取值钢混>混合>砖木, 每增减一档取值增减 3%~5%。
		建筑总高	总高较高且电梯与其他配套相适宜则好, 越好取值越高, 每增减一档取值增减 1%~2%。
		新旧程度	越新取值越高, 按成新率每增减 1%取值增减 1%。
		工程质量	越好取值越高, 每增减一档取值增减 2%~3%。
		电梯配套	越好取值越高, 每增减一档取值增减 1%~2%。
		楼宇智能化管理	越好取值越高, 每增减一档取值增减 1%~2%。
建筑面积公摊率	公摊率越低越好(过小不宜), 取值越高, 每增减一档取值增减 2%~3%。		

房地产状况之实物状况调整——系数取值说明表

影响房地产状况的因素、因子		调整系数取值说明	
实物状况	房屋状况	功能使用	越好取值越高，每增减一档取值增减 2%~3%。
		建筑面积	一般面积越大需求越小，则单价越低，即取值越低，每增减一档取值增减 1%~3%。
		户型布局	越好取值越高，每增减一档取值增减 1%~3%。
		空间布局	越好取值越高，每增减一档取值增减 1%~2%。
		层高状况	越好取值越高，每增减一档取值增减 1%~2%。
		所在楼层	电梯房一般楼层越高取值越高，每增减一层取值增减 0.5%；
		是否顶层	顶层夏热冬冷，夏天要比低层单位多耗电资源和水资源；如果屋顶的建筑质量有问题，容易出现渗水、裂缝，顶层价值降低 2%
		朝向日照	以朝南、东、西、北依次递减（南与东南相似，东与西相似），每减 1 档取值减 1%~2%。
		采光通风	越好取值越高，每增减一档取值增减 1%~2%。
		噪音灰尘	影响越大取值越低，每增减一档取值增减 2%~4%。
房屋装修	越好取值越高，一般每增减一档取值增减 3%~5%，档次差异明显的宜相应取更高值，		

房地产状况之权益状况调整——系数取值说明表

影响房地产状况的因素、因子		调整系数取值说明	
权益状况	权属状况	产证办理状况	视产证办理的完善程度合理取值，越完善取值越高。
		权属清晰情况	视权属清晰程度合理取值，越清晰取值越高。
		共有情况	视共有情况合理取值，受共有影响越小取值越高。
	限制权利情况	土地用途	一般取案例的土地用途与评估对象相同，如此则可比性较强。
		土地使用权类型	需考虑土地使用权类型不同时影响，涉及补交土地收益等。

(2) 房地产状况之区位状况、实物状况及权益状况调整过程

① 房地产状况之区位状况调整

进行区位状况调整，是为了将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在评估对象区位状况下的价格。经调整后，本报告确定各可比实例的区位状况调整系数如下表所示

房地产状况之区位状况调整表

因素	因子	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位置	距市级商服中心距离	较好	较好	一般	一般
	调整系数	100	100	97	97
	所在位置商业聚集度	一般	一般	一般	一般
	调整系数	100	100	100	100

交通条件	道路通达度	较好	较好	较好	较好
	调整系数	100	100	100	100
	公交便捷度	较好	较好	较好	较好
	调整系数	100	100	100	100
外部配套	基础设施	完善	完善	完善	完善
	调整系数	100	100	100	100
	公共服务设施	较完善	较完善	较完善	较完善
	调整系数	100	100	100	100
	生活配套	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	调整系数	100	100	100	100
周围环境	自然环境	较好	较好	较好	较好
	调整系数	100	100	100	100
	人文环境	较好	较好	较好	较好
	调整系数	100	100	100	100
	景观状况	较好	较好	较好	较好
	调整系数	100	100	100	100
城市规划	城市规划影响	较大	较大	较大	较大
	调整系数	100	100	100	100
小区状况	小区规模	中型	中型	中型	中型
	调整系数	100	100	100	100
	小区档次及配套	较好	较好	较好	较好
	调整系数	100	100	100	100
	小区物业管理水平	较好	较好	较好	较好
	调整系数	100	100	100	100
	小区安全管理	较好	较好	较好	较好
	调整系数	100	100	100	100
	小区对外进出状况	一般	一般	一般	一般
	调整系数	100	100	100	100
	内部行车泊车状况	较好	较好	较好	较好
	调整系数	100	100	100	100
	容积率状况	较好	较好	较好	较好
	调整系数	100	100	100	100
地势状况	一般	一般	一般	一般	
调整系数	100	100	100	100	
建筑物状况	大楼外观	一般	一般	一般	一般
	调整系数	100	100	100	100
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	调整系数	100	100	100	100
	成新度	八八成新	八八成新	八五成新	九七成新
	调整系数	100	100	97	109

	工程质量	较好	较好	较好	较好
	调整系数	100	100	100	100
	电梯配套	有电梯	有电梯	有电梯	有电梯
	调整系数	100	100	100	100
	楼宇智能化管理	较好	较好	较好	较好
	调整系数	100	100	100	100
	建筑面积公摊率	较好	较好	较好	较好
	调整系数	100	100	100	100
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
调整系数	100	100	100	100	
区位状况调整系数小计		100	100	94	106

②房地产状况之实物状况调整

进行实物状况调整，是为了将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在评估对象实物状况下的价格。经调整后，本报告确定各可比实例的实物状况调整系数如下表所示。

实物状况调整系数

因子	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
功能使用	一般	一般	一般	一般
调整系数	100	100	100	100
户型布局	3房2厅2卫	2房2厅1卫	2房2厅1卫	2房2厅1卫
调整系数	100	98	98	98
空间布局	平层	平层	平层	平层
调整系数	100	100	100	100
建筑面积状况	一般	较好	较好	较好
调整系数	100	101	101	101
层高状况	一般	一般	一般	一般
调整系数	100	100	100	100
所在楼层	5	2	5	5
调整系数	100	97.0	100.0	100.0
是否顶层	否	否	否	否
调整系数	100	100	100	100
朝向日照	南北	南北	南北	南北
调整系数	100.0	100.0	100.0	100.0
采光通风	较好	较好	较好	较好
调整系数	100	100	100	100
噪音灰尘	略有影响	略有影响	略有影响	略有影响
调整系数	100	100	100	100
房屋装修	普通装修	普通装修	毛坯	普通装修

调整系数	100	100	97	100
观景状况	一般	一般	一般	一般
调整系数	100	100	100	100
房屋状况调整系数小计	100	93.5	90	95

③ 房地产状况之权益状况调整

进行权益状况调整，是为了将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在评估对象权益状况下的价格。经调整后，本报告确定各可比实例的实物状况调整系数如下表所示。

权益状况调整系数

因素	因子	案例	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
权属状况	产证办理状况	一般	好	好	好
	调整系数	100	101	101	101
	权属清晰情况	清晰	清晰	清晰	清晰
	调整系数	100	100	100	100
	共有情况	无共有权人	无共有权人	无共有权人	无共有权人
	调整系数	100	100	100	100
限制权利情况	土地用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
	调整系数	100	100	100	100
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	调整系数	100	100	100	100
	规划条件	一般	一般	一般	一般
	调整系数	100	100	100	100
	土地使用期限	长	长	长	长
	调整系数	100	100	100	100
	用益物权设定情况	无	无	无	无
	调整系数	100	100	100	100
	担保物权设立情况	无	无	无	无
	调整系数	100	100	100	100
	租赁或占用情况	无	无	无	无
	调整系数	100	100	100	100
	拖欠税费情况	无	无	无	无
	调整系数	100	100	100	100
查封情况	无	无	无	无	
调整系数	100	100	100	100	
权益因素调整系数小计		100	101	101	101

(3) 房地产状况调整结果

上文分别对房地产状况之区位状况、实物状况及权益状况进行了调整，在此将其合计，得出本报告各可比实例的房地产状况调整系数如下表所示。

房地产状况调整表					
	房地产状况调整项得分	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
房地 产 状 况 调 整 表	区位状况调整得分	100	100	94	106
	实物状况调整得分	100	93.5	90.0	95.0
	权益状况调整得分	100	101	101	101
	得分合计	100	94.0	85.0	102.0
	调整系数 (=估价对象得分/可比实例得分)	1.000	1.060	1.180	0.980

7、评估对象评估价值的确定

建立比较基础之后，上文对各可比实例进行了交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，算出各自修正系数和调整系数，各可比实例的成交价格乘以相应修正系数和调整系数，即求得各可比实例的比较价值。

对经修正和调整后的各可比实例的比较价值，本报告考虑到它们之间差异很小、可比实例房地产与评估对象房地产的相似程度较高、可比实例资料均较为可靠等情况，故选用简单算术平均法来计算求取评估对象的评估价值。

计算过程与计算结果详见下表：

评估对象评估价值的确定

序号	房地产状况调整项得分	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
①	换算为建立比较基础后的成交价格	10,430.00	9,500.00	10,800.00
②	交易情况修正系数	1.00	1.00	1.00
③	市场状况调整系数	1.00	1.00	1.00
④	房地产状况调整系数	1.060	1.180	0.980
⑤	比较价值 (⑤=①×②×③×④)	11,056.00	11,210.00	10,584.00
⑥	采用简单算术平均法确定评估对象评估价值 (⑥=Σ⑤÷3)			
	评估对象评估价值 (单价)	11000		

则：评估对象评估单价
 $= (11,056.00 + 11,210.00 + 10,584.00) \div 3$
 $= 11,000.00$ (元/m²) (百位取整)

(二) 采用收益法评估评估对象价值

1、年租金收入的确定

估价人员通过对类似物业的市场租金的调查、分析、比较，结合估价对象的具体情况，综合确定估价对象每平方米计容建筑面积的客观月租金为20.00元/月，空置率取4.2%（即一年内空置0.5个月）。
 则：

评估对象第1年客观年租金收入
 $= \text{月租金单价} \times \text{建筑面积} \times (1 - \text{空置率}) \times 12 \text{个月}$
 $= 20.00 \times 122.4 \times (1 - 4.2\%) \times 12$
 $= 28,142.00$ (元)。

2、测算第1年客观年经营成本费用：

客观年经营成本费用表

成本费用项目	金额(元)	计算参数
管理费	563.00	2%
维修费	2,693.00	1.0%
保险费	539.00	0.20%
增值税及附加	-	0.00%
房产税	1,126.00	4.00%
成本费用合计	4,921.00	

有关年运营成本费用的说明：

①管理费：按年毛租金收入的2%计算。

②维修费：按房屋建安费的1%计算。

③保险费：按房屋建安费的0.2%计算。

④房屋建安费：参考老城工业开发区工程造价相关内容，确定房屋建安费为2200元/平方米。

增值税及附加：根据财税〔2019〕13号《财政部税务总局关于

实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》一、对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。二、对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

评估对象月销售额未达到增值税起征点，免征增值税。

（6）房产税：房产税的计税依据是房产的计税价值或房产的租金收入，本次估价采用的是从租计征，按租金收入的 4% 计算。

3、确定第1年的客观纯收益

评估对象第1年的客观纯收益

=第1年客观租赁收入-第1年客观经营成本费用

=28,142.00-4,921.00

=23,221.00（元）。

4、纯收益年递增率

考虑到老城工业开发区房地产的租赁价格上升趋势较为明显，本次取估价对象的年客观纯收益在第1年的基础之上按年均3%的比例匀速增长。

5、报酬率的确定

本次采用累加法确定报酬率，累加法的数学表达式如下：

报酬率 = 无风险报酬率（即安全利率）+ 风险报酬率

报酬率，亦称贴现率，是用以将资产的未来收益还原（或转换）为现在价值的比率。可见，报酬率的实质是一种投资报酬率。投资者所要求的报酬可分为两部分，一为投资者的无风险报酬，相当于购买国库券和政府债券的利息，其报酬率称为无风险利息率。二为投资者

的风险溢价（或称风险价值），即投资者冒着不能按时收回本金和利息的风险所要求的补偿，其报酬率称为风险报酬率。这些风险包括经营风险、利息率风险和市场风险三种。这样投资报酬率，即报酬率也可视为无风险报酬率加上风险报酬率。

无风险报酬率即是在不考虑风险报酬情况下的利息率，一般是指国库券、政府债券利率或银行存款利率，本次采用价值时点一年期银行固定存款利率1.5%作为无风险报酬率。

风险报酬率需要考虑技术风险、市场风险、经营风险、财务风险。对于房地产行业而言，市场风险的不确定因素较多，其他风险相对较小，风险报酬率一般约为5~8%。

报酬率是反映项目风险程度的参数，本次根据当前国债收益率、银行利率、房地产行业及本身风险等情况，确定住宅房地产报酬率为7%。

6、收益年限的确定

估价对象约于2012年建成使用，钢混结构非生产用房，使用寿命为60年，于价值时点已经使用8.0年，剩余使用年限52.00年，则本次估价对象的收益年限取52.00年。

7、收益价值的确定

收益价值

$$=23,221.00 \div (7\%-3\%) \times [1 - (1+3\%)^{52.00} / (1+7\%)^{52.00}]$$

$$=500,468.00 \text{ (元)}$$

收益单价

$$= \text{总价} \div \text{建筑面积} = 500,468.00 \div 122.4 = 4,100.00 \text{ (元/平方米)}。$$

（百位取整）

（三）评估对象市场价值的确定

通过对上述两种方法评估结果的比较、验证，发现两种方法的评估结果差异较大，其中比较法测算结果为11,000.00元/m²，收益法测算结果为4,100.00元/m²，考虑到目前市场状态下的房地产租金及租

金上涨水平相对于市场房价及房价上涨水平偏低，采用收益法很难反映委估房地产较高的市场价值，故本次采用比较法测算结果作为估价对象假设未设立法定优先受偿权下的价值，即：

房地产评估单价 = 11,000.00（元/平方米）

房地产评估总价 = 11,000.00 × 122.4 = 134.64（万元）

六、房地产评估价格的确定

鉴定人员按照国家规定的技术标准和程序，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，在合理的假设下，对位于海南省澄迈县老城开发区工业大道1公里处南侧盈滨·绿生花园紫荆阁5楼1B5房（建筑面积122.4平方米）房地产，于鉴定价值时点2019年7月31日的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断，结果如下：

1、房地产价值

房地产单价：**11,000.00** 元/平方米；

房地产总价：**RMB134.64** 万元；

大写：人民币壹佰叁拾肆万陆仟肆佰元整。

2、家具家电、机器设备价值

总价：**RMB6.07** 万元；

大写：人民币陆万零柒佰元整。

3、房地产及家具家电、机器设备总价值

总价： $134.64 + 6.07 = 140.71$ 万元

大写：人民币壹佰肆拾万柒仟壹佰元整