

房地产司法鉴定估价报告

(2018)琼0108委154号

估价报告编号：国众联评字（2019）第HN-10006号

估价项目名称：因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

估价委托人：海口市美兰区人民法院

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）

陈军（注册证号：4219970092）

估价报告出具日期：二〇一九年五月五日



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：570100

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

致估价委托人函

海口市美兰区人民法院：

承蒙委托，我公司对李明花名下位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房和李庆俭名下位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼15层1505房房地产的市场价值进行评估，价值时点为二〇一九年四月二十七日，估价目的为法院解决金融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：

估价对象为李明花名下位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房和李庆俭澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼15层1505房房地产，房屋用途均为住宅，建筑面积均为118.67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4月27日的评估市场价值：2层205房单价人民币10698元/平方米，市场总价人民币126.95万元；15层1505房单价人民币11393元/平方米，市场总价人民币135.21万元；2套房地产市场价值合计人民币262.16万元（大写人民币贰佰陆拾贰万壹仟陆佰元整）。详见《估价结果明细表》。

法定代表人
国众联资产评估上海房地产估价有限公司
二〇一九年五月五日



因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）
AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

特别提示：

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

2、本报告的使用期限为自报告出具之日起一年内有效。

3、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。

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城(一期)AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

估价结果明细表

估价委托人：海口市美兰区人民法院

价值时点：2019年4月27日

币种：人民币

不动产权证号	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)
——	李明花	澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城(一期)AB区7号楼2层205房	住宅	118.67	10698	126.95
——	李庆俭	澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城(一期)AB区7号楼15层1505房	住宅	118.67	11393	135.21
合计						262.16

房地产状况明细表

产权地址	不动产权证号	权利人	规划用途	用途	共有情况	建筑面积(m ²)	房屋所有权取得方式	所在楼层/总楼层	建筑结构	房屋状况
澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城(一期)AB区7号楼2层205房	——	李明花	住宅	住宅	单独所有	118.67	购买	2/18	框剪	已查封
澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城(一期)AB区7号楼15层1505房	——	李庆俭	住宅	住宅	单独所有	118.67	购买	15/18	框剪	已查封

注：以上资料来自估价委托人《澄迈县不动产登记中心情况说明》澄不动产说明函(2019)4164号、《海口市美兰区人民法院司法鉴定委托书》(2018)琼0108委154号、《澄迈商品房买卖合同》、《海南省海口市美兰区人民法院民事裁定书》(2017)琼0108民初4967号等资料及实地查勘。

目 录

一、 估价师声明.....	1
二、 估价假设和限制条件.....	2
三、 估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	13
(六) 价值类型.....	13
(七) 估价原则.....	13
(八) 估价依据.....	15
(九) 估价方法.....	17
(十) 估价结果.....	23
(十一) 注册房地产估价师.....	23
(十二) 实地查勘期.....	24
(十三) 估价作业期.....	24
(十四) 估价报告应用的有效期.....	24
四、 估价技术报告.....	25
(一) 实物状况描述与分析.....	25
(二) 权益状况描述与分析.....	27
(三) 区位状况描述与分析.....	29
(四) 市场背景描述与分析.....	31
(五) 最高最佳利用分析.....	37
(六) 估价方法适用性分析.....	41
(七) 估价测算的过程.....	43
(八) 估价结果确定.....	67
五、 附 件.....	70
(一) (2018)琼0108委154号《海口市美兰区人民法院司法鉴定委托书》(复印件)；	
(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) 澄不动产说明函(2019)4164号《澄迈县不动产登记中心情况说明》(复印件)；	
(五) (2017)琼0108民初4967号《海南省海口市美兰区人民法院民事裁定书》(复印件)；	
(六) 《澄迈商品房买卖合同》复印件；	
(七) 估价机构营业执照(复印件)；	
(八) 估价机构房地产评估资格证书(复印件)；	
(九) 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4月27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《澄迈县不动产登记中心情况说明》澄不动产说明函（2019）4164号、《海口市美兰区人民法院司法鉴定委托书》（2018）琼0108委154号、《澄迈商品房买卖合同》等资料，注册房地产估价师对《澄迈县不动产登记中心情况说明》澄不动产说明函（2019）4164号、《海口市美兰区人民法院司法鉴定委托书》（2018）琼0108委154号、《澄迈商品房买卖合同》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人提供的《澄迈县不动产登记中心情况说明》澄不动产说明函（2019）4164号、《澄迈商品房买卖合同》等资料为依据，我们并未进行实地丈量。

4、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。

5、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。

6、在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。

7、房地产经营报酬率在经营期内不发生重大变化。

8、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

估价委托人未提供估价对象他项权设定情况资料，根据本次估价目的，不考虑估价对象可能存在的他项权对评估价值的影响，故假设估价对象不存

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

在设立他项权。

（三）背离事实假设

根据委托人提供的《澄迈县不动产登记中心情况说明》澄不动产说明函（2019）4164号、《海南省海口市美兰区人民法院民事裁定书》（2017）琼0108民初4967号，本次估价对象均已被查封，未办理不动产权证，本次估价的目的是为法院解决金融借款合同纠纷提供参考依据而评估房地产市场价值，故本次评估不考虑估价对象被查封及未办理不动产权证对评估价值的影响，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《澄迈县不动产登记中心情况说明》澄不动产说明函（2019）4164号、《海口市美兰区人民法院司法鉴定委托书》（2018）琼0108委154号、《澄迈商品房买卖合同》和《海南省海口市美兰区人民法院民事裁定书》（2017）琼0108民初4967号记载房屋坐落不相一致，在委托评估承办法官、申请执行人和被执行人李庆俭带勘实际的物业门牌号为澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房和15层1505房，估价对象在《澄迈县不动产登记中心情况说明》澄不动产说明函（2019）4164号、《海口市美兰区人民法院司法鉴定委托书》（2018）琼0108委154号、《澄迈商品房买卖合同》、《海南省海口市美兰区人民法院民事裁定书》（2017）琼0108民初4967号记载的房屋坐落位置与实地查勘物业的门牌号不相一致，委托评估承办法官、申请执行人和被执行人指认实地查勘的物业即为估价对象，本次评估假设实地查勘的物业即为估价对象，以实地查勘核实

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格价值评估

为准，即估价对象位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房和15层1505房，若与实际不符，本报告无效，特别提示本报告使用者注意。

（五）依据不足假设

1、根据估价委托人提供的《澄迈县不动产登记中心情况说明》[澄不动产说明函（2019）4164号]，估价对象已登记在产权人名下，未办理不动产权证；估价委托人未提供估价对象竣工验收报告，根据实地查勘及到小区物业管理处咨询，估价对象已于2010年完成竣工验收，且向部分业主交房，本次评估假设于价值时点估价对象已完成竣工验收，若与实际不符，估价结果需调整或重新评估，特别提示本报告使用者注意。

2、估价委托人提供的估价对象《澄迈县不动产登记中心情况说明》澄不动产说明函（2019）4164号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在实地调查，估价对象建成于2010年，故假设估价对象建成年份为2010年。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为法院解决金融借款合同纠纷提供参考依据而评估房地产市场价格价值，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。

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）
AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

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市场地价及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5月5日-2020年5月4日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）
AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：海口市美兰区人民法院

地址：海南省海口市琼山大道52号

联系电话：（0898）65917209

（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：98250300674802843P

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

海口市美兰区人民法院受理的（2018）琼0108执2584号申请执行人中国建设股份有限公司海口文明东路支行与被执行人李庆俭、李庆勤、李明花、孙玉女、海口鑫泰兴石材装饰工程有限公司金融借款合同纠纷一案，因需对被执行人李明花名下位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

区7号楼2层205房和被执行人李庆俭名下位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼15层1505房房地产市场价值进行评估，为法院解决金融借款合同纠纷提供参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象基本状况：

A、总体描述

（1）名称：澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房和15层1505房；

（2）坐落：澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区号楼2层205房和15层1505房；

（3）规模及用途：根据委托人提供的《澄迈县不动产登记中心情况说明》等资料，估价对象建筑面积均为118.67平方米，根据实地查勘，于价值时点估价对象均为住宅，装修状况均为毛坯，且都空置中；

（4）权属：根据估价委托人提供的《澄迈商品房买卖合同》、《海南省海口市美兰区人民法院民事裁定书》（2017）琼0108民初4967号记载，估价对象权利人分别为李明花、李庆俭，估价对象已查封；

（5）估价对象使用状况：根据实地查勘，估价对象均为住宅，装修状况均为毛坯，且都空置中。

B、土地基本状况：

四至：估价对象所在四季康城（一期）AB区住宅小区，北至西岸香舍，南至工业大道，西至四季康城（一期）CD区，东至澄江南路；

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

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：澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房和15层1505房；

(2) 层数/高度：估价对象所在建筑物总层数为18层，估价对象分别位于第2层和第15层，室内高度为住宅标准层高；

(3) 装饰装修：根据实地查勘，估价对象的装修状况均为毛坯；

(4) 设备设施：电梯房（2梯6户），设备设施使用状况正常；

(5) 空间布局：根据实地查勘，估价对象2层205房和15层1505房布局

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

均为3房2厅1厨2卫1阳台；

(6) 使用现状：根据实地查勘估价对象均为空置中的毛坯房；

(7) 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查勘询问物业，估价对象建成于2010年；

(8) 维护状况：维护状况较好；

(9) 完损状况：根据注册房地产估价师实地查勘，房屋的墙体状况完好。

D、估价对象权益状况：

房屋权益状况明细表

不动产权证号		——							
房屋所有权人		李明花							
共有情况		——							
房屋坐落		澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房							
备案时间		2012年01月11日							
合同编号		CML000002829							
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
7	205	框剪	2	18	118.67	99.06	——	住宅	已查封

房屋权益状况明细表

不动产权证号		——							
房屋所有权人		李庆俭							
共有情况		——							
房屋坐落		澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼15层1505房							
备案时间		2012年03月29日							
合同编号		CML000003376							
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
7	1505	框剪	15	18	118.67	99.06	——	住宅	已查封

说明：以上资料来源于估价委托人提供的《澄迈县不动产登记中心情况说明》澄不动产说明函（2019）4164号、《海口市美兰区人民法院司法鉴定委托书》（2018）琼0108委154号、《澄迈商品房买卖合同》《海南省海口市美兰区人民法院民事裁定书》（2017）琼0108民初4967号等资料。

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

土地权益状况明细表

地号：702010253

面积单位：平方米

原土地使用者	海南泽航房地产开发有限公司		
宗地座落	澄迈县老城经济开发区滨江路西侧		
图号	——	土地证号	老城国用（2011）第 1353 号
地号	702010253	土地用途	城镇住宅居住用地
使用权类型	出让	土地使用权年期	2006 年 9 月 4 日至 2076 年 9 月 4 日
用地面积	38821.93	总建筑面积	——
备注	截止价值时点估价对象尚未办理土地分割		

注：以上资料均来自委托方提供的《澄迈商品房买卖合同》。

分析：估价对象均已被查封，均未办理不动产权证，根据本次评估目的，不考虑估价对象已被查封和不办理不动产权证对评估价值的影响。

2、估价对象范围：

估价对象范围为澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房和15层1505房房地产。

3、区位状况描述与分析

A、位置状况：

（1）坐落：澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房和15层1505房；

（2）方位：澄迈县老城经济开发区澄江路西侧；

（3）距离：估价对象距澄迈县汽车站约30公里，距老城镇高铁站约4公里，距海口市火车站约11公里，距离海口美兰机场约40公里；

（4）临街状况：东临澄江南路，南近工业大道、海渝西线；

（5）朝向：南北；

（6）楼层：估价对象所在楼宇共18层，估价对象分别位于第2层和第

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格价值评估

15层。

B、交通状况

（1）道路状况：估价对象所在小区东临澄江南路，南近工业大道、海渝西线，路面质量较好；

（2）出入可利用公共交通工具：距马村路口公交站约450米，有多条公交线路通行，出租车通行率一般；

（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地上及地下停车位，小区停车位数量充足，停车方便程度较高。

C、环境状况

自然环境：估价对象所在区域为小区园林景观绿化率高，自然环境优；

人文环境：估价对象位于澄迈县老城开发区澄江路四季康城（一期）AB区小区，周边物业有西岸香舍·海南印象、兰汀美地、盈滨·绿生花园、中华坊、迈岭小区等住宅小区，居住氛围较浓，人文环境较好；

景观：泳池、小区园林。

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，公共配套设施完善。

E、区位状况优劣分析：

目前该区域为澄迈县老城经济开发区，公共配套齐全、交通较便捷，人

口基数一般，区域内住宅物业管理较优、出租率较一般，租金呈稳中有升态势。

（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4月27日由法院司法鉴定评估委托承办法官的带领下，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四月二十七日。

（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。其中包含市场地价及预计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，以委托人提供的《澄迈县不动产登记中心情况说明》澄不动产说明函（2019）4164号等为依据；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

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格价值评估

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澄迈县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日起施行）；

（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

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格价值评估

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《纳税人提供不动产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《纳税人提供不动产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0108委154号《海口市美兰区人民法院司法鉴定委托书》；

（2）澄不动产说明函（2019）4164号《澄迈县不动产登记中心情况说明》

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格评估

明》；

（3）《澄迈商品房买卖合同》；

（4）（2017）琼0108民初4967号《海南省海口市美兰区人民法院民事裁定书》。

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）澄迈县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房地产进行评估比较适宜。同时估价对象用途为住宅，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。估价对象为已建成物业，成新率较高，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，成新率较高，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：

估价对象共有 2 套住宅房地产，位于同一住宅小区同一幢楼，本报告先评估测算出 7 号楼 2 层 205 房住宅的市场价值，再以 7 号楼 2 层 205 房住宅的评估价值为基数，通过 7 号楼 15 层 1505 房与 7 号楼 2 层 205 房进行比较修正，得出 7 号楼 15 层 1505 房房地产的价值，最后对 2 套房地产的进行价值汇总，即得出估价对象的价值。

（1）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实例——四季康城一期、盈滨绿生花园、海南生态软件园明月园小区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，采用算术平均得出估价对象中四季康城（一期）AB 区 7 号楼 2 层 205 房比较法的评估单价为 10698 元/m²。

（2）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水平 22.50 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，从而得出估价对象中四季康城（一期）AB 区 7 号楼 2 层 205 房收益法的评估单价为 5889 元/m²。

5、估价结果的确定：

本估价报告对估价对象中四季康城（一期）AB 区 7 号楼 2 层 205 房分别

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）
AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格价值评估

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，将估价对象中四季康城（一期）AB区7号楼2层205房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中四季康城（一期）AB区7号楼2层205房的价格，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中四季康城（一期）AB区7号楼2层205房的预期未来净收益、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，同时自海南省宣布建设自由贸易港，房地产市场交易价格也随之大幅上涨，而估价对象中四季康城（一期）AB区7号楼2层205房所在区域，房屋租金未有明显的增涨，综合以上考虑，再结合估价对象中四季康城（一期）AB区7号楼2层205房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中四季康城（一期）AB区7号楼2层205房的价值。如下表显示：

评估方法	评估价值	权重
比较法（元/m ² ）	10698	100%
收益法（元/m ² ）	5889	0%
评估单价（元/m ² ）	10698	-
评估总值（万元）	126.95	取整至百位

估价对象位于澄迈县老城开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房和7号楼15层1505房，根据估价委托人提供的资料及实地查勘2套住宅房地产均在同一个住宅小区同一幢楼，其楼栋、设施设备、朝向、建筑面积、装修等因素均相同，所在楼层不同，因此可以7号楼2层205房房地产的评估结果为基数，通过所在楼层价差修正，得出7号楼15层1505房

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

房地产的价值，根据实地调查，估价对象所在区域类似房地产随着所在楼层的增加，销售单价相应随之增加（顶层除外），相邻楼层价差一般在 20-85 元/m²之间（即相邻楼层价格差 0.1%-1%），结合估价对象所在小区及估价对象实际状况，确定估价对象所在楼栋相邻层价格差 0.5%，7 号楼 2 层 205 房与 7 号楼 15 层 1505 房层楼相差 13 层，经楼层修正后得出 15 层 1505 房的房地产市场价值，即 15 层 1505 房的房地产单价=10698+10698×(0.5%×13)=11393 元/m²。

最后对 2 套房地产的进行价值汇总，即得出估价对象的价值。如下表显示：

估价结果明细表

估价委托人：海口市美兰区人民法院 价值时点：2019 年 4 月 27 日 币种：人民币

序号	不动产权证号	权属人	估价对象坐落	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(万元)
1	——	李明花	澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房	住宅	118.67	10689	126.95
2	——	李庆俭	澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼15层1505房	住宅	118.67	11393	135.21
合计					237.34		262.16

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

（十）估价结果

估价对象为李明花名下位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房和李庆俭澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼15层1505房房地产，房屋用途均为住宅，建筑面积均为118.67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4月27日的评估市场价值：2层205房单价人民币10698元/平方米，市场总价人民币126.95万元；15层1505房单价人民币11393元/平方米，市场总价人民币135.21万元；2套房地产市场价值合计人民币262.16万元（大写人民币贰佰陆拾贰万壹仟陆佰元整）。

（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	签名日期
钟麟芬	4620140004		2019年5月5日
陈军	4219970092		2019年5月5日

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）
AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

（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四月二十七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

2019年02月18日至2019年5月5日。

（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5月5日-2020年5月4日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格价值评估

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：澄迈县老城开发区澄江路四季康城（一期）；

（2）四至：估价对象所在四季康城（一期）AB区住宅小区，北至西岸香舍，南至工业大道，西至四季康城（一期）CD区，东至澄江南路；

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较规则多边形，土地形状对房地产开发较为有利；

（4）地形地势：地势开阔，地形坡度较缓，满足建设要求；

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

(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）；

分析：地理位置较优，地势较平坦，土地形状较规则，土地的承载力较强，区域内绿化率高，自然环境优，基础设施条件好，周边公共交通便利度较高，公共配套设施完善，适合居住。

2. 建筑物实物状况描述与分析：

(1) 名称：澄迈县老城开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房和15层1505房；

(2) 规模：根据委托人提供的《澄迈县不动产登记中心情况说明》澄不动产说明函（2019）4164号，估价对象建筑面积均为118.67平方米；

(3) 用途：估价委托人提供的《澄迈商品房买卖合同》等资料，估价对象规划用途均为住宅，根据实地查勘，于价值时点估价对象实际用途均为住宅，且均空置中，本次按住宅用途对估价对象价值进行评估；

(4) 层数/高度：估价对象所在建筑物总层数为18层，估价对象分别位于第2层和第15层，室内高度为住宅标准层高；

(5) 外观：条形瓷砖；

(6) 装饰装修：根据实地查勘，估价对象的装修状况均为毛坯；

(7) 设备设施：电梯房（2梯6户），设备设施使用状况正常；

(8) 空间布局：根据实地查勘，估价对象布局均为3房2厅1厨2卫1阳台；

(9) 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；

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

（10）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查勘询问物业，估价对象建成于2010年；

（11）使用及维护状况：根据实地查勘，估价对象使用状况均为空置中的毛坯房，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；

（12）新旧程度及完损状况：根据注册房地产估价师实地查勘，外墙装修完好。

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、根据估价委托人提供的《澄迈商品房买卖合同》等资料：

（1）土地所有权状况：国有；

（2）土地使用权状况：估价对象所在小区原土地使用者为海南泽航发房地产开发有限公司；

（3）他项权利设立情况：估价委托人提供的相关资料没有记载土地他项权利设立情况；

（4）目前使用情况：目前地块上已建成四季康城（一期）住宅小区；

（5）土地使用管制：未调查到估价对象所在四季康城（一期）住宅小区土地使用管理状态资料；

（6）其他特殊情况：无。

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

土地权益状况明细表

地号：702010253

面积单位：平方米

原土地使用者	海南泽航房地产开发有限公司		
宗地座落	澄迈县老城经济开发区滨江路西侧		
图号	——	土地证号	老城国用（2011）第 1353 号
地号	702010253	土地用途	城镇住宅居住用地
使用权类型	出让	土地使用权年期	2006 年 9 月 4 日至 2076 年 9 月 4 日
用地面积	38821.93	总建筑面积	——
备注	截止价值时点估价对象尚未办理土地分割		

注：以上资料均来自委托方提供的《澄迈商品房买卖合同》。

2、房屋权益

（1）房屋所有权状况：根据委托人提供的《澄迈县不动产登记中心情况说明》澄不动产说明函（2019）4164 号、《澄迈商品房买卖合同》等资料记载，估价对象所有权人分别为李明花和李庆俭；

（2）他项权利设立情况：根据委托人提供的《澄迈县不动产登记中心情况说明》澄不动产说明函（2019）4164 号、《海口市美兰区人民法院司法鉴定委托书》（2018）琼 0108 委 154 号、《澄迈商品房买卖合同》记载，估价对象均未记载他项权设立情况；

（3）出租或者占用情况：根据实地查勘，于价值时点估价对象为住宅房，均空置中；

（4）其他特殊情况：无。

房屋权益状况明细表

不动产权证号		——							
房屋所有权人		李明花							
共有情况		——							
房屋坐落		澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB 区 7 号楼 2 层 205 房							
备案时间		2012 年 01 月 11 日							
合同编号		CML000002829							
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
7	205	框剪	2	18	118.67	99.06	——	住宅	已查封

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

房屋权益状况明细表

不动产权证号		——							
房屋所有权人		李庆俭							
共有情况		——							
房屋坐落		澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼15层1505房							
备案时间		2012年03月29日							
合同编号		CML000003376							
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
7	1505	框剪	15	18	118.67	99.06	——	住宅	已查封

说明：以上资料来源于估价委托人提供的《澄迈县不动产登记中心情况说明》澄不动说明函（2019）4164号、《海口市美兰区人民法院司法鉴定委托书》（2018）琼0108委154号、《澄迈商品房买卖合同》《海南省海口市美兰区人民法院民事裁定书》（2017）琼0108民初4967号等资料。

分析：估价对象均已被查封，均未办理不动产权证，根据本次评估目的，不考虑估价对象已被查封和不办理不动产权证对评估价值的影响。

（三）区位状况描述与分析

1、位置状况：

（1）坐落：澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房和7号楼15层1505房；

（2）方位：澄迈县老城经济开发区澄江路西侧；

（3）距离：估价对象距澄迈县汽车站约30公里，距老城镇高铁站约4公里，距海口市火车站约11公里，距离海口美兰机场约40公里；

（4）临街状况：东临澄江南路，南近工业大道、海渝西线；

（5）朝向：南北；

（6）楼层：估价对象所在楼宇共18层，估价对象分别位于第2层和第

15层。

2、交通状况

（1）道路状况：估价对象所在小区东临澄江南路，南近工业大道、海渝西线，路面质量较好；

（2）出入可利用公共交通工具：距马村路口公交站约450米，有多条公交线路通行，出租车通行率一般；

（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地上及地下停车位，小区停车位数量充足，停车方便程度较高。

3、环境状况

自然环境：估价对象所在区域为小区园林景观绿化率高，自然环境优；

人文环境：估价对象位于澄迈县老城开发区南侧龙吉花园·香缇假日小区，周边物业有海南恒大御景湾、工大嘉园、海地春天、四季康城、海湾雨林等住宅小区，居住氛围较浓，人文环境较好。

景观：泳池、小区园林。

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）在区域的学校、幼儿园、医院、菜市场等公共配套齐全，公共配套设施完善。

5、区位状况优劣分析：

目前该区域为澄迈县老城经济开发区，公共配套齐全、交通较便捷，人

口基数一般，区域内住宅物业管理较优、出租率较一般，租金呈稳中有升态势。

（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

澄迈县位于海南岛北部，属热带季风气候，年平均气温 23.8℃，年平均日照时数 2059 小时，年均降雨量 1786.1 毫米，且热雨同季，终年基本无霜。地势南高北低，南部为丘陵山地，中部为河积平原，北部为台地和海积平原。澄迈县位于海南岛北部，北部濒临琼州海峡，隔海与广东雷州半岛相望，毗邻省会海口市，东接定安县，西靠临高县、儋州市，南与屯昌县、琼中县接壤，总面积 2072 平方公里。东西宽 56.25 公里，南北长 70 公里。澄迈县土地总面积 306.07 万亩，多属平原台地，土壤以砖红壤为主，土地肥沃。全县耕地面积 41.3 万亩，其中水旱田 23.1 万亩，旱坡地 18.2 万亩。宜林热作地 120 万亩，已开发 117 万亩，其中造林 97.3 万亩，种植橡胶 13.6 万亩。宜牧地 15 万亩，沿海滩涂 3.42 万亩，海岸线长有 89.8 公里（含内湾线），内外港湾 15 处，海洋面积达 1000 平方公里。澄迈县辖金江、瑞溪、永发、老城、加乐、文儒、福山、桥头、中兴、仁兴、大丰等 11 个镇，176 村（居）委会，867 个自然村。境内有 3 个国营农场、2 个省直属农林场和 1 个省级开发区（海南老城经济开发区）。澄迈县物产丰富，气候宜人，人杰地灵，历史底蕴深厚，游资源丰富，开发前景广阔。它以天然的生态环境，优美的自然景观，温润的气候条件，特色的富硒美食，悠久的历史人文景观，古老

的火山岩古村落群，快速的社会经济发展，备受世人瞩目，是热带滨海旅游度假胜地和理想居住地。

2. 城市规划与发展目标

根据澄迈县十三五规划，澄迈县发展目标是成为海南省航运枢纽和现代物流基地、海口经济圈重要的新型工业区和琼北重要旅游度假区、成为海口周边适宜居住的城乡一体化聚集区、海南省重要的热带特色农业示范区。具体划定四大经济区（北部沿海平原综合经济区：以老城开发区为“龙头”，形成西部工业走廊的新兴制造业聚集区、全省现代物流基地和区域旅游、休闲、会展中心，以工业化发展为导向和重点，带动城镇化和澄迈县经济的整体发展；中部沿江平原综合经济区：大力发展资源加工、文教、金融、商贸、服务业，构建富有山水特色的宜居环境，形成带动澄迈内陆地区发展的综合产业带和城乡一体化聚集区。强化油气化工产业发展，突出加工产业特色；中北部台地农业经济区：利用土地肥沃、水利设施完备等有利条件，发展热带高效农业，大面积种植反季节瓜菜与特色农产品，形成热带瓜果产业带；南部低山丘陵农业经济区：提高农业产业化水平，大力发展生态农业；充分保护现有的生态环境，提升资源竞争力；结合加笼坪热带雨林和山体、水库湖泊风光的开发和保护，合理发展旅游业）。

3. 城市经济布局

澄迈县空间发展布局形成“一都二中心三区四基地五镇”发展格局。其中“一都”金江休闲文化娱乐之都；“两中心”金马现代物流中心、粤海铁路南站物流中心；“三区”海南老城经济开发区、盈滨半岛国家5A级度假旅游区、加笼坪热带季雨林生态旅游度假区；“四基地”热带农业高效示范基地、海南核心物流集散基地、琼台交流合作基地、海上石油天然气后勤保

障基地；“五镇”福山咖啡文化风情小镇、台湾民俗文化风情镇、欧洲文化风情小镇、富力红树湾湿地公园小镇、瑞溪美食风情小镇。空间规划结构：海澄文一体化发展区中，以澄迈为西翼，打造提升海口港综合枢纽港功能；港城联动，形成以现代物流、新型工业、信息技术、保税园区、临港工业为一体的产业发展板块。“两心”是指金江镇综合服务中心和老城中心城区经济中心。金江镇构筑县域基本生活圈，强化金江镇作为琼北地区重要中心城镇的地位，提升区域综合竞争力，重点发展服务型经济、开放型经济、生态型经济，重视高新技术、教育、健康产业、文化产业等战略性产业的培育，高度重视城镇环境品质的改善，为县域的发展提供社会综合服务保障；“两带”是指滨海综合产业带和滨江休闲旅游带。滨海综合产业带通过高水平的设施建设和政府间的高效合作，整合发展带上的重要城镇节点和各类产业园区，聚合区域工业产业、现代物流业、高新技术及信息产业、高端服务功能和交通枢纽功能，形成整个海南西部产业发展的先行区和区域性服务与创新中心，进而辐射澄迈内陆地区，提升区域核心竞争力；“多点”是指各类产业园区、产业小镇、风情小镇和旅游度假区。

4. 城市社会经济发展状况

《海南国际旅游岛建设发展规划纲要》提出，打造以海口为中心的琼北都市经济圈（包括文昌、澄迈、定安等市县）。以资源整合和价值最大化为目标，坚持同城理念，突破体制整缚，统筹规划建设，实施跨区联合开发，形成资源优势互补、产业分工协作的一体化发展新格局。具体有东部的海口-文昌旅游产业链，西部的海口-澄迈新型工业产业链，南部的海口-定安都市农业产业链。

在用地布局上，北部地区坚持集聚发展，南部地区注重优化控制，生态

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格价值评估

空间强化重点保护。功能区划及产业按照“一区、两翼、三带”的功能区划布局。“一区”即中心城区，“两翼”指江东组团和长流组团，“三带”指滨海滨江旅游产业带、新型工业和高新技术产业带、热带现代农业产业带。

经国家统计局计算确定，2017年海南全省地区生产总值4462.54亿元，比上年增长7.0%。其中，第一产业增加值979.33亿元，增长3.6%；第二产业增加值997.14亿元，增长2.7%；第三产业增加值2486.07亿元，增长10.2%。

澄迈县毗邻海南省会海口市，全县的政治、经济、科技、文化中心，交通邮电枢纽的发展有着重要的作用，近年来在全省经济保持平稳快速发展的大环境下，全县经济稳步增长。

2018年澄迈县实现生产总值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%。

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。

2018年的调控政策从整体来看，基本保持了连续性和稳定性，其施政思路基本围绕“房住不炒”和“因城施策”两大核心，且以市场预期管理作为首要目的，但其中仍不时存在央地博弈空间。2018年初，部分二线城市放宽落户标准，变相放松限购，一度被市场认为是新一轮宽松的信号。然而，这种预期带来了全国多个城市房价的快速上涨，使得中央再次出手，最终导致全年总体政策基调依然偏紧。

2018年，全球经济延续复苏，但贸易摩擦升级、地缘政治冲突增加、金

融市场波动显著，中美贸易摩擦尚未缓解，全球经济不确定性显著增加。国内宏观经济面临外部冲击和内部转型的双重压力，经济增长稳中趋缓，增长动力出现下行趋势。房地产市场方面，随着持续三年的调控政策逐渐显现效应，部分城市楼市逐渐显露疲态，土地溢价率不断下降、土地流拍不断增加，部分城市的库存又进入上升通道。各地调控政策继续密集出台，完善限购、限售政策，强化差别化信贷，同时调整住房和土地供应结构，因地制宜推进棚改货币化安置等。整体来看，持续稳定从严的调控政策取得了较好的调控效果，房地产市场快速上涨的现象得到基本控制

2018年3月份两会提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平衡健康发展”；7月政治局会议提出“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制”；10月新华社发文“在房地产长效机制尚在研究、还未完全建立之际，在房地产调控正在逐步由以行政措施为主向综合施策转变的关键期，不会允许任何放松原已建立的调控政策体系、任由房价上涨的做法”；中央层面对调控的态度依然较为坚决，并未出现放松迹象。由于中央的严厉态度，从地方政府层面来看，也基本贯彻了严调控的路线，7月之后全国商品房销售均价也已连续环比出现回落。

6. 房地产市场状况

（1）海南省的房地产市场状况

2018年全年全省固定资产投资（不含农户）比上年下降12.5%。其中，房地产开发投资下降16.5%。按产业分，第一产业下降22.0%；第二产业投

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格价值评估

资增长 15.8%；第三产业投资下降 14.4%。按地区分，海澄文一体化综合经济圈投资下降 11.6%，大三亚旅游经济圈下降 15.5%，东部地区下降 10.8%，中部地区下降 6.4%，西部地区下降 19.8%。在建投资项目 3866 个，比上年增加 296 个，增长 8.3%；其中，本年新开工项目 1192 个，下降 0.7%。

全年省重点项目完成投资 666.71 亿元，完成年度投资计划 107.0%。“五网”基础设施完成 344 亿元，完成年度计划投资的 112.0%。三亚亚特兰蒂斯水上乐园、海口五源河文体中心、琼中至乐东高速公路、海口齐鲁高端药品研制及产业化项目、中国铁塔海南基础网络完善工程项目、琼中抽水蓄能电站项目、陵水富力海洋欢乐世界项目、陵水清水湾南国侨城旅游度假区项目、铺前大桥工程等项目竣工或进入竣工扫尾阶段；海口观澜湖度假区项目、海口康宁光纤预制棒车间技术改造项目、农村公路六大工程、洋浦 150 万吨/年特种油、海口桂林洋国家热带农业公园等项目超额完成年度投资计划。

2018 年全年全省房地产业完成增加值 389.66 亿元，比上年下降 12.0%。全年房地产项目房屋施工面积 9574.56 万平方米，增长 0.1%；竣工面积 1186.81 万平方米，下降 6.3%；销售面积 1432.25 万平方米，下降 37.5%；销售额 2083.29 亿元，下降 23.2%。

（2）澄迈县的房地产市场状况

初步核算，2018 年澄迈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

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格价值评估

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。

2018 澄迈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 年澄迈县房地产业实现增加值 20.95 亿元，同比下降 25.7%。全县房地产开发完成投资 94.19 亿元，同比下降 51.4%。商品房本年新开工面积 151.99 万平方米，同比下降 36.6%；商品房销售面积 211.31 万平方米，同比下降 36.2%；商品房销售额 212.62 亿元，同比下降 12.0%。

近几年受多方面调控政策的影响，澄迈县房地产市场日趋成熟，商品房价格市场化日趋明显。

（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《澄迈商品房买卖合同》等资料记载估价对象规划用途均为住宅，根据实地查勘估价对象装修状况均为毛坯，按住宅用房布局，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。——维持住宅用途可行。

（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。估价对象所在楼宇整体布局为住宅楼，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。——维持住宅用途可行。

（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。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，即支出远大于收益。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。——维持住宅用途可行。

（4）土地与建筑物的均衡性：即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。建筑物作为住宅用途，估价对象所在位置为澄迈县老城开发区澄江路四季康城（一期）AB区小区，面积规模也达到了最佳利用状态，可见估价对象现状的土地与建筑物的

均衡性一致。若改变用途、扩大规模、拆除重建，均会打破土地与建筑物的均衡性，需土地和建筑物同步改变，因此改变用途、扩大规模、拆除重建的方式不可行。——维持住宅用途可行。

（5）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较多，物业作为住宅用途与周围的环境是协调一致的。维持住宅用途，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。——维持住宅用途可行。

（6）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。估价对象均为框剪结构非生产用房，使用寿命长，于价值时点建筑物剩余经济寿命为51年，具备可持续使用的前提，而从以上分析澄迈县住宅的市场情况来看，作为房地产，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。——维持住宅用途可行。

3、最高最佳利用方式分析判断结论

（1）从物业现状来看

估价对象均为住宅房，位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房和15层1505房，建筑面积均为118.67 m²。所在小区的设施设备较齐全、功能分区较明显。符合维持住宅用途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：估价对象维持住宅用途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。估价对象均为住宅商品房，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宜采用比较法对房地产进行评估比较适宜。同时估价对象用途均为住宅，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。估价对象为已建成的物业，成新率较高，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，成新率较高，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。

（七）估价测算的过程（以 7 号楼 2 层 205 房为例）

第一、采用比较法评估估价对象 2 层 205 房价值：

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，均为买卖交易；

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：澄迈县老城开发区澄江路四季康城（一期），实例 A 位于高区，共 18 层，实例来源于二手房市场交易，成交日期为 2019 年 4 月，成交价为 11346 元/m²。实例 A 所在小区东临澄江南路，南近工业大道、海渝西线，距马村路口公交站约 450 米，有多条公交线路通行，交通较便捷；实例 A 所在区域的区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等较齐全，公共设施较完善；

实例A的建筑面积为79.32平方米；结构为框剪结构；房屋用途为住宅；毛坯房；有物业管理公司实施管理；交易的目的是购买自用。

实例B：海南省澄迈县西海岸盈滨半岛老城经济开发区工业大道1公里处盈滨绿生花园，实例B位于高区，共11层，实例来源为房地产中介已成交的二手房，成交日期为2019年4月，成交价为10323元/m²。实例B所在小区北临工业大道，南临博院路，西临疏港路，东临睿丰路，距海南生态软件园公交站约570米，有多条公交线路通行，交通较便捷；实例B所在区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等较齐全，公共设施较完善；实例B的建筑面积为124平方米；结构为框剪结构；房屋用途为住宅；毛坯房；有物业管理公司实施管理；交易的目的是购买自用。

实例C：海南省澄迈县海南生态软件园海南生态软件园明月园小区，实例C位于低区，共18层，实例来源为房地产中介已成交的二手房，成交日期为2019年4月，成交价为11024元/m²，实例C所在小区北临博院路，南近南一环，西临睿丰路，东临美伦路，园公交站约400米，有多条公交线路通行，交通较便捷；实例C所在区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等较齐全，公共设施较完善；实例C的建筑面积为127平方米；结构为框剪结构；房屋用途均住宅；毛坯房；有物业管理公司实施管理；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。

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

实例及估价对象位置图



实例 A 外观



实例 B 外观



实例 C 外观

2、影响因素条件说明：通过对房地产市场的分析，根据影响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。

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）
AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格价值评估

房地产状况说明表

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		澄迈县老城开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房	澄迈县老城开发区澄江路四季康城（一期）	海南省澄迈县西海岸盈滨半岛老城经济开发区工业大道1公里处盈滨绿生花园	海南省澄迈县海南生态软件园海南生态软件园明月园小区
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
市场状况		2019年4月	2019年4月	2019年4月	2019年4月
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		——	转让	转让	转让
区位状况	商服繁华程度	位于澄迈县老城开发区，小区外底商多类，区域内人流量一般，商业形态一般，商服繁华度一般	位于澄迈县老城开发区，小区外底商多类，区域内人流量一般，商业形态一般，商服繁华度一般	位于澄迈县老城开发区中国海南生态软件园内，小区外底商多类，区域内人流量一般，商业形态一般，商服繁华度一般	位于澄迈县老城开发区中国海南生态软件园内，小区外底商多类，区域内人流量一般，商业形态一般，商服繁华度一般
	距市、区级商服中心距离	距区级商服中心约1.3公里，较近	距区级商服中心约1.3公里，较近	距区级商服中心约1公里，较近	距区级商服中心约1公里，较近
	公共设施完善度	区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等较齐全，公共设施较完善。	区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等较齐全，公共设施较完善。	区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等较齐全，公共设施较完善。	区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等较齐全，公共设施较完善。
	基础设施完善度	通路、消防、通讯、通电、通水完善，基础设施完善。	通路、消防、通讯、通电、通水完善，基础设施完善。	通路、消防、通讯、通电、通水完善，基础设施完善。	通路、消防、通讯、通电、通水完善，基础设施完善。
	交通便捷度	东临澄江南路，南近工业大道、海渝西线，距马村路口公交站约450米，有多条公交线路通行，交通较便捷	东临澄江南路，南近工业大道、海渝西线，距马村路口公交站约450米，有多条公交线路通行，交通较便捷	北临工业大道，南临博院路，西临疏港路，东临睿丰路，距海南生态软件园公交站约570米，有多条公交线路通行，交通较便捷	北临博院路，南近南一环路，西临睿丰路，东临美伦路，园公交站约400米，有多条公交线路通行，交通较便捷
	环境景观	可观小区泳池及小区园林景观，环境状况好。	可观小区园林，环境状况较好。	可观小区园林，环境状况较好。	可观小区园林，环境状况较好。
	所在楼层/总楼层	位于低区，总18层，所在楼层一般	位于高区，总18层，所在楼层适中	位于高区，总11层，所在楼层适中	位于低层，总18层，所在楼层一般
	朝向	南北向	南向	南北向	南北向
实物状况	建筑结构及工程质量	框剪结构，工程质量合格	框剪结构，工程质量合格	框剪结构，工程质量合格	框剪结构，工程质量合格

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）
AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格价值评估

	装修情况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	建筑面积	118.67 m ² ，建筑面积较适中	79.32 m ² ，建筑面积适中	124 m ² ，建筑面积较适中	127 m ² ，建筑面积较适中
	新旧程度	2010年建，成新率较新	2010年建成，成新率较新	2013年建，成新率新	2015年建，成新率新
	平面布置及层高	3房2厅1厨2卫1阳台，分布合理，标准层高	2房2厅1卫，分布合理，标准层高	3房2厅2卫，分布合理，标准层高	3房2厅2卫，分布合理，标准层高
	设施设备	有电梯，设施设备完善度高	有电梯，设施设备完善度高	有电梯，设施设备完善度高	有电梯，设施设备完善度高
	物业管理	有专业的物业管理公司，物业管理优	有专业的物业管理公司，物业管理优	有专业的物业管理公司，物业管理优	有专业的物业管理公司，物业管理优
权益状况	规划条件	符合规划要求	符合规划要求	符合规划要求	符合规划要求
	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住宅，根据实际情况，以估价对象房屋用途为基准（100%），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 $\pm 3\%$ 。

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：分为楼层高层适中、楼层中层较适中、楼层低层或顶楼一般三个等级，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、

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

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+/-3%。

G、物业管理：物业管理状况分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象物业管理状况为基准（100%），每上升或下降一个等级，价格修正+/-3%。

③权益状况：

A、规划条件：考虑城市规划限制条件对房价的影响。估价对象与可比实例均符合城市规划限制条件，故不做规划条件修正。

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：

比较因素条件指数表

实例 比		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
较因素	名称	澄迈县老城开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房	澄迈县老城开发区澄江路四季康城（一期）	海南省澄迈县西海岸盈滨半岛老城经济开发区工业大道1公里处盈滨绿生花园	海南省澄迈县海南生态软件园海南生态软件园明月园小区
	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	100	100

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）
AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

	环境景观	100	98	98	98
	所在楼层/总楼层	100	104	104	100
	朝向	100	98	100	100
实物状况	建筑结构及工程质量	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	建筑面积	100	102	100	100
	新旧程度	100	100	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
权益状况	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：

比较因素修正系数表

		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/m ² ）			11346	10323	11024
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 / 100	100 / 100
	环境景观		100 / 98	100 / 98	100 / 98
	所在楼层/总楼层		100 / 104	100 / 104	100 / 100

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）
AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

	朝向	100 / 98	100 / 100	100 / 100
	小计	1.0012	0.9812	1.0204
实物 状况	建筑结构及工程质量	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装修情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建筑面积	100 / 102	100 / 100	100 / 100
	新旧程度	100 / 100	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	0.9804	0.9804	0.9804
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		0.9816	0.9619	1.0004
比较单价		11137	9930	11028

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：

$$\begin{aligned} \text{待估房地产的评估单价} &= (11137+9930+11028) \div 3 \\ &= 10698 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整至个位)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{待估房地产的评估总价} &= 10698 \times 118.67 \div 10000 \\ &= 126.96 \text{ (万元)} \text{ (取整至百位)} \end{aligned}$$

第二、采用收益法评估估价对象 2 层 205 房价值：

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：

澄迈县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，《澄迈县不动产登记中心情况说明》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：澄迈县老城开发区澄江路四季康城（一期），实例 A 位于低区，总 18 层，建筑面积为 76 平方米，实例来源为住宅租赁市场租赁实例，租赁初始日期 2019 年 4 月，成交租金为 2000 元/月（折合单位建筑面积月租金 26.32 元/m²），结构为框剪结构，房屋用途为住宅，精装修，有物业管理公司实施管理，租金支付方式为押一付三，租赁的税费由出租人承担，物业使用过程中的物业管理费、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：海南省澄迈县西海岸盈滨半岛老城经济开发区工业大道 1 公里处盈滨绿生花园，实例 B 位于低区，总 18 层，建筑面积为 72 平方米，实例来源为住宅租赁市场租赁实例，租赁初始日期 2019 年 4 月，成交租金价为 1800 元/月（折合单位建筑面积月租金 25 元/m²），结构为框剪结构，房屋用途为住宅，精装修，物业管理公司实施管理，租金支付方式为押一付三，租赁的税费由出租人承担，物业使用过程中的物业管理费、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：海南省澄迈县海南生态软件园海南生态软件园明月园小区，实例 C 位于高区，总 25 层，建筑面积为 70 平方米，实例来源为住宅租赁市场租赁实例，租赁初始日期 2019 年 4 月，成交租金价为 1800 元/月（折合单位建筑面积月租金 25.71 元/m²），结构为框剪结构，房屋用途为住宅，精装修，有物业管理公司实施管理，租金支付方式为押一付三，租赁的税费由出租人承担，物业使用过程中的物业管理费、水电费、空调费，由承租方自

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）
AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格价值评估

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

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		澄迈县老城开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房	澄迈县老城开发区澄江路四季康城（一期）	海南省澄迈县西海岸盈滨半岛老城经济开发区工业大道1公里处盈滨绿生花园	海南省澄迈县海南生态软件园海南生态软件园明月园小区
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
市场状况		2019年4月	2019年4月	2019年4月	2019年4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	位于澄迈县老城开发区，小区外底商多类，区域内人流量一般，商业形态一般，商服繁华度一般	位于澄迈县老城开发区，小区外底商多类，区域内人流量一般，商业形态一般，商服繁华度一般	位于澄迈县老城开发区中国海南生态软件园内，小区外底商多类，区域内人流量一般，商业形态一般，商服繁华度一般	位于澄迈县老城开发区中国海南生态软件园内，小区外底商多类，区域内人流量一般，商业形态一般，商服繁华度一般
	距市、区级商服中心距离	距区级商服中心约1.3公里，较近	距区级商服中心约1.3公里，较近	距区级商服中心约1公里，较近	距区级商服中心约1公里，较近
	公共设施完善度	区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等较齐全，公共设施较完善。	区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等较齐全，公共设施较完善。	区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等较齐全，公共设施较完善。	区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等较齐全，公共设施较完善。
	基础设施完善度	通路、消防、通讯、通电、通水完善，基础设施完善。	通路、消防、通讯、通电、通水完善，基础设施完善。	通路、消防、通讯、通电、通水完善，基础设施完善。	通路、消防、通讯、通电、通水完善，基础设施完善。
	交通便捷度	东临澄江南路，南近工业大道、海渝西线，距马村路口公交站约450米，有多条公交线路通行，交通较便捷	东临澄江南路，南近工业大道、海渝西线，距马村路口公交站约450米，有多条公交线路通行，交通较便捷	北临工业大道，南临博院路，西临疏港路，东临睿丰路，距海南生态软件园公交站约570米，有多条公交线路通行，交通较便捷	北临博院路，南近南一环路，西临睿丰路，东临美伦路，园公交站约400米，有多条公交线路通行，交通较便捷
	环境景观	可观小区泳池及小区园林景观，环境状况好。	可观小区园林，环境状况较好。	可观小区园林，环境状况较好。	可观小区园林，环境状况较好。

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）
AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

	所在楼层/总楼层	位于低区,总 18 层, 所在楼层一般	位于低层,总 18 层, 所在楼层一般	位于低层,总 18 层, 所在楼层一般	位于高层,总 25 层, 所在楼层适中
	朝向	南北向	南北向	南北向	南向
实物 状况	建筑结构及工程质 量	框剪结构,工程质 量合格	框剪结构,工程质 量合格	框剪结构,工程质 量合格	框剪结构,工程质 量合格
	装修情况	毛坯	精装修	精装修	精装修
	建筑面积	118.67 m ² , 建筑面 积较适中	76 m ² , 建筑面积适 中	72 m ² , 建筑面积适 中	70 m ² , 建筑面积适 中
	新旧程度	2010 年建,成新率 较新	2010 年建,成新率 较新	2013 年建,成新率 新	2015 年建,成新率 新
	平面布置及层高	3 房 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳台,分布合理, 标准层高	2 房 2 厅 1 卫,分布 合理,标准层高	2 房 2 厅 2 卫,分布 合理,标准层高	2 房 2 厅 1 卫,分布 合理,标准层高
	设施设备	有电梯,设施设备 完善度高	有电梯,设施设备 完善度高	有电梯,设施设备 完善度高	有电梯,设施设备 完善度高
	物业管理	有专业的物业管理 公司,物业管理优	有专业的物业管理 公司,物业管理优	有专业的物业管理 公司,物业管理优	有专业的物业管理 公司,物业管理优
权益 状况	规划条件	符合规划要求	符合规划要求	符合规划要求	符合规划要求

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

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		澄迈县老城开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房	澄迈县老城开发区澄江路四季康城（一期）	海南省澄迈县西海岸盈滨半岛老城经济开发区工业大道1公里处盈滨绿生花园	海南省澄迈县海南生态软件园海南生态软件园明月园小区
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	100	100	100	100

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）
AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格价值评估

	距离				
	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	100	100
	环境景观	100	98	98	98
	所在楼层/总楼层	100	100	100	104
	朝向	100	100	100	98
实物 状况	建筑结构及工程质量	100	100	100	100
	装修情况	100	112	112	112
	建筑面积	100	102	102	102
	新旧程度	100	100	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
权益 状况	规划条件	100	100	100	100

比较因素修正系数表

比较因素 \ 实例		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交租金（元/m ² /月）		26.32	25	25.71
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 / 100	100 / 100
	环境景观	100 / 98	100 / 98	100 / 98
	所在楼层/总楼层	100 / 100	100 / 100	100 / 104
	朝向	100 / 100	100 / 100	100 / 98
	小计	1.0204	1.0204	1.0012

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房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	100 / 100
	装修情况	100 / 112	100 / 112	100 / 112
	建筑面积	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	新旧程度	100 / 100	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	0.8754	0.8582	0.8582
权益 状况	规划条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	1.0000	1.0000	1.0000
比较系数		0.8932	0.8757	0.8592
比较租金（元/m ² /月）		23.51	21.89	22.09

③估价对象租金的确定：

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：

$$\begin{aligned} \text{估价对象的评估单位月租金} &= (23.51 + 21.89 + 22.09) \div 3 \\ &= 22.50 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象月租金} &= 22.50 \times 118.67 \\ &= 2670 \text{ (元/月) (取整至个位)} \end{aligned}$$

(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 5.0%，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 3% 相对较合理。

（4）租约限制情况

根据实地查勘，估价对象均为毛坯，于价值时点均空置中，均无租约方面的限制，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，估价对象均位于澄迈县区级繁华中心，所处地段住宅楼较多，交通较便捷，市政配套设施生活设施完善，便于居住，同时该区域商服、办公人员较多，住房若用于出租，一般能实现出租，空置率水平一般，人文环境较高，租金损失率一般，根据估价人员对类似物业的调查和分析，本次估价取空置率及租金损失率之和为 8%。

（6）确定租赁保证金或押金利息收益

根据对海南省澄迈县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：

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格价值评估

（1）房产税：根据向海南省国家税务局了解，澄迈县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 22.50 元/m²，则估价对象不含税月总租金=22.50×118.67×[1-1÷(1+5%)×1.5%]=2632 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不动产，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。

则增值税=0（元）

（3）附加税

澄迈县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，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

根据向海南省国家税务局了解，澄迈县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

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）
AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格价值评估

管理出租型不动产需要支付人员工资、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%。

其中建筑物的重置成本为 593555 元，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		118.67		
		其中：地上建筑面积		118.67		
		地下室		0.00		
开发成本	一	开发成本			407,869	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)
	1	建筑安装工程费	3,100		367,877	
		建筑安装费	2,900	118.67	344,143	根据住房与城乡建设部标准定额研究所，公开的《2018年下半年省会城市住宅建安工程造价指标》。
		玻璃幕墙	0	0	0	
		装修装饰工程调整	0	118.67	0	
		室外附属工程	200	118.67	23,734	依据估价对象所在小区绿化状况
	2	专业费用	5%		18,394	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	根据《海口市新建住宅小区配套教育设施建设管理办法》等规定，海口市已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			14,478	

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）
AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格评估

	a	城市基础设施配套费	90	118.67	10,680	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：其他市、县征收标准为 90 元/m ² ；
	b	防空地下室易地建设费	1,600	2%	3,797	建筑总面积×比率×收费标准
	6	房屋公用设施专用基金	60	118.67	7,120	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%		12,236	开发成本×3%
销售费用	三	销售费用	2%		11,871	售价×2%
投资利息	四	投资利息			28,224	
	1	建筑物开发成本利息 L			27,708	$L = (\text{建筑物开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times ((1+L)^{(n/2)} - 1)$
	2	销售费用的成本利息			516	
		开发周期 (n)	3			
		销售周期 (n)	2			
		利息率 (L)	4.35%			
销售税费	五	销售税费			31,388	售价×5.65%
	1	增值税	5%		28,265	
	2	城市维护建设税	5%		1,413	
	3	教育费附加	3%		848	
	4	地方教育费附加	2%		565	
	5	印花税	0.05%		297	
开发利润	六	开发利润	25.0%		101,967	直接成本利润率
建筑物重置全价	七	建筑物重置价格 (V)	5,002		593,555	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澄迈县房地产市场的行情，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

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）
AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

估价对象房屋于2010年建成，框剪结构非生产用房，该类房屋经济使用年限为60年，至价值时点已使用9年，建筑物剩余经济寿命年限51年。根据委托人提供的《澄迈商品房买卖合同》记载估价对象的土地使用年限为2006年9月4日至2076年9月4日，至价值时点已使用13年，土地使用权剩余年限57年。建筑物剩余经济寿命年限短于土地使用权剩余年限，取建筑物剩余经济寿命年限为房地产收益年限，即房地产收益年限为N=51年。

6、求取估价对象中四季康城（一期）AB区7号楼2层205房房地产的公开市场价格

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)		118.67						
	分摊土地面积 (m ²)	未明确							
	重置价格 (元)	5,002	593,587						
	收益有变化期限 (t)		5						
	收益期限 (N)		51.00						
	报酬率 (Y)		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	
	租金年递增率 (S)		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	3.0%	
	含税租金 (元/m ²)		22.50	23.63	24.81	26.05	27.35	28.72	
1	月租金收益-含税	100%	2670	2804	2944	3091	3245	3408	月租金×建筑面积×可出租面积比率
2	空置及损失收益		214	224	236	247	260	273	空置率×月租金收益
	空置及损失率		8%	8%	8%	8%	8%	8%	
3	年租金收益-含税		29478	30952	32499	34124	35830	37622	(月租金收益-空置损失收益)×12
4	扣减项目		5313	5401	5493	5589	5691	5797	A+B+C+D+E+F+G+H+I+J
	A. 房产税	4.00%	1162	1220	1281	1345	1413	1483	不含税租金×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7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%，附件费合计12%。
	D. 管理费	2.0%	590	619	650	682	717	752	年租金×费率
	E. 维修费	0.5%	2968	2968	2968	2968	2968	2968	原建购价（或重置价）×（0.5%~2%）
	F. 保险费	0.10%	594	594	594	594	594	594	原建购价（或重置价）×费率

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）
AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格价值评估

	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%	37	39	41	43	45	47	押金×年利率（押1个月租金）
6	年租金纯收益		24201	25589	27047	28577	30184	31871	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	46.0	
	系数		0.97	0.92	0.86	0.82	0.77	18.26	
7	年收益现值		23506	23448	23380	23305	23222	581943	
8	收益合计		698,804						评估单价×建筑面积
9	收益单价（取整）		5,889						收益总值÷建筑面积

（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中四季康城（一期）AB区7号楼2层205房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，将估价对象中四季康城（一期）AB区7号楼2层205房与比较实例房地产进

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）
AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价格价值评估

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中四季康城（一期）AB区7号楼2层205房的价格，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中四季康城（一期）AB区7号楼2层205房的预期未来净收益、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，同时自海南省宣布建设自由贸易港，房地产市场交易价格也随之大幅上涨，而估价对象中四季康城（一期）AB区7号楼2层205房所在区域，房屋租金未有明显的增涨，综合以上考虑，再结合估价对象中四季康城（一期）AB区7号楼2层205房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中四季康城（一期）AB区7号楼2层205房的价值。如下表显示：

评估方法	评估价值	权重
比较法（元/m ² ）	10698	100%
收益法（元/m ² ）	5889	0%
评估单价（元/m ² ）	10698	-
评估总值（万元）	126.95	取整至百位

估价对象位于澄迈县老城开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房和7号楼15层1505房，根据估价委托人提供的资料及实地查勘2套住宅房地产均在同一个住宅小区同一幢楼，其楼栋、设施设备、朝向、建筑面积、装修等因素均相同，所在楼层不同，因此可以7号楼2层205房房地产的评估结果为基数，通过所在楼层价差修正，得出7号楼15层1505房房地产的价值，根据实地调查，估价对象所在区域类似房地产随着所在楼层的增加，销售单价相应随之增加（顶层除外），相邻楼层价差一般在20-85元/m²之间（即相邻楼层价格差0.1%-1%），结合估价对象所在小区及估价对

因解决金融借款合同纠纷所涉及的位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房及15层1505房房地产市场价值评估

象实际状况，确定估价对象所在楼栋相邻层价格差 0.5%，7 号楼 2 层 205 房与 7 号楼 15 层 1505 房层楼相差 13 层，经楼层修正后得出 15 层 1505 房的房地产市场价值，即 15 层 1505 房的房地产单价=10698+10698×(0.5%×13)=11393 元/m²。

最后对 2 套房地产的进行价值汇总，即得出估价对象的价值。如下表显示：

估价结果明细表

估价委托人：海口市美兰区人民法院 价值时点：2019 年 4 月 27 日 币种：人民币

序号	不动产权证号	权属人	估价对象坐落	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(万元)
1	——	李明花	澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房	住宅	118.67	10689	126.95
2	——	李庆俭	澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼15层1505房	住宅	118.67	11393	135.21
合计					237.34		262.16

3、估价结果

估价对象为李明花名下位于澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼2层205房和李庆俭澄迈县老城经济开发区澄江路四季康城（一期）AB区7号楼15层1505房房地产，房屋用途均为住宅，建筑面积均为118.67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4月27日的评估市场价值：2层205房单价人民币10698元/平方米，市场总价人民币126.95万元；15层1505房单价人民币11393元/平方米，市场总价人民币135.21万元；2套房地产市场价值合计人民币262.16万元（大写人民币贰佰陆拾贰万壹仟陆佰元整）。详见《估价结果明细表》。

五、附件

- （一）（2018）琼 0108 委 154 号《海口市美兰区人民法院司法鉴定委托书》（复印件）；
- （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）澄不动产说明函（2019）4164 号《澄迈县不动产登记中心情况说明》（复印件）；
- （五）（2017）琼 0108 民初 4967 号《海南省海口市美兰区人民法院民事裁定书》（复印件）；
- （六）《澄迈商品房买卖合同》复印件；
- （七）估价机构营业执照（复印件）；
- （八）估价机构房地产评估资格证书（复印件）；
- （九）估价机构注册房地产估价师资格证书（复印件）。