

# 司法技术鉴定报告

中国·海南

# 涉执房地产处置 司法评估报告

鉴定项目：文昌市冯家湾旅游区椰风海韵项目 94 套房屋  
的房地产价格评估鉴定

委托鉴定方：海南省第一中级人民法院

受理鉴定方：海南首立房地产估价有限公司

鉴定人员：詹伟（注册号：4620070017）

王通（注册号：4620140014）

估价报告出具日期：2019 年 7 月 18 日

报告编号：琼首估（房）字[2019]第 29-S 号

# 目 录

致委托方函	3-7
鉴定单位承诺	8
鉴定人声明	9
估价的假设和限制条件	10-12
估价鉴定结果报告	13-22
1、委托鉴定方 2、受理鉴定方 3、鉴定项目 4、案情摘要 5、鉴定过程	
6、鉴定对象概况 7、鉴定目的 8、价格定义 9、实地查勘期 10、估价作业期	
11、估价鉴定价值时点 12、鉴定原则、13、鉴定依据 14、鉴定方法 15、鉴定	
结论	
估价鉴定技术报告	23-50
1、个别因素分析 2、区域因素分析 3、市场背景分析 4、最高最佳使用分析 5、	
估价方法选用 6、估价测算过程 7、估价结果确定	
附件	51-
1 司法鉴定委托书（复印件）	
2 现场勘察照片	
3 现场勘察笔录	
4 委托鉴定方提供委托鉴定对象有关资料（复印件）	
5 鉴定单位、人员资格证书（复印件）	

# 海南首立房地产估价有限公司

琼首估（房）字[2019]第 29-S 号

## 致委托方函

海南省第一中级人民法院：

受贵法院的委托，本公司对文昌市冯家湾旅游区椰风海韵项目的 94 套房屋的价格进行评估鉴定。

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

现本案已评估终结。评估基本内容及估价结果如下：

**鉴定对象：**文昌市冯家湾旅游区椰风海韵项目的 94 套房屋的房地产价格。

**鉴定目的：**为海南省第一中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价鉴定价值时点：**2019 年 6 月 18 日

**价格定义：**估价对象在价值时点 2019 年 6 月 18 日状况下的房地产市场价格。

**评估方法：**成本法、假设开发法

**鉴定结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，通过严密、准确的测算，确定估价对象在价值时点 2019 年 6 月 18 日状况下的房地产价格为 33208657 元，大写人民币叁仟叁佰贰拾万零捌仟陆佰伍拾柒元整。具体价格如下表：

序号	幢号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产价格 (元)
1	A2-1	602	50.25	5642	283492
2	A2-1	608	50.24	5758	289282
3	A2-1	609	50.24	5758	289282
4	A2-1	611	97.93	5991	586671
5	A2-1	701	97.94	5890	576838

6	A2-1	707	50.24	5778	290287
7	A2-1	708	50.24	5778	290287
8	A2-1	905	50.25	5702	286507
9	A2-1	1101	97.94	5970	584673
10	A2-1	1302	50.25	5782	290527
11	A2-1	1303	50.25	5782	290527
12	A2-1	1304	50.25	5782	290527
13	A2-1	1306	77.3	5955	460323
14	A2-1	1308	50.24	5898	296316
15	A2-1	1309	50.24	5898	296316
16	A2-1	1310	50.24	5898	296316
17	A2-1	1403	50.24	5802	291474
18	A2-1	1404	50.25	5802	291532
19	A2-1	1407	50.24	5918	297320
20	A2-1	1408	50.24	5918	297320
21	A2-1	1608	50.24	5958	299330
22	A2-1	1804	50.25	5562	279472
23	A2-1	1805	50.25	5562	279472
24	A2-1	1806	77.3	5735	443317
25	A2-2	603	50.25	5583	280569
26	A2-2	604	50.25	5583	280569
27	A2-2	701	97.93	5829	570853
28	A2-2	702	50.25	5603	281574
29	A2-2	711	97.94	5708	559060
30	A2-2	801	97.93	5849	572812
31	A2-2	803	50.25	5623	282579
32	A2-2	804	50.25	5623	282579
33	A2-2	901	97.93	5869	574771
34	A2-2	903	50.25	5643	283584
35	A2-2	905	50.25	5643	283584
36	A2-2	910	50.25	5527	277737
37	A2-2	1004	50.25	5663	284589
38	A2-2	1005	50.25	5663	284589

39	A2-2	1006	77.24	5717	441580
40	A2-2	1103	50.25	5683	285594
41	A2-2	1104	50.25	5683	285594
42	A2-2	1105	50.25	5683	285594
43	A2-2	1111	97.94	5788	566895
44	A2-2	1202	50.25	5703	286599
45	A2-2	1205	50.25	5703	286599
46	A2-2	1305	50.25	5723	287604
47	A2-2	1505	50.25	5763	289614
48	A2-2	1704	50.25	5803	291624
49	A2-2	1802	58.57	5503	322338
50	A2-2	1803	50.25	5503	276549
51	A1	601	112.35	5991	673057
52	A1	604	57.45	5758	330797
53	A1	605	57.45	5758	330797
54	A1	615	100.36	5991	601229
55	A1	621	57.46	5758	330855
56	A1	705	57.45	5778	331946
57	A1	721	57.46	5778	332004
58	A1	821	57.46	5798	333153
59	A1	915	100.36	6051	607250
60	A1	925	112.35	6051	679798
61	A1	1002	57.41	5838	335160
62	A1	1003	57.45	5838	335393
63	A1	1004	57.45	5838	335393
64	A1	1005	57.45	5838	335393
65	A1	1012	56.84	5838	331832
66	A1	1021	57.46	5838	335451
67	A1	1024	57.45	5838	335393
68	A1	1105	57.45	5858	336542
69	A1	1202	57.41	5878	337456
70	A1	1204	57.45	5878	337691
71	A1	1205	57.45	5878	337691

72	A1	1221	57.46	5878	337750
73	A1	1305	57.45	5898	338840
74	A1	1311	61.78	5898	364378
75	A1	1322	57.45	5898	338840
76	A1	1324	57.45	5898	338840
77	A1	1412	56.84	5918	336379
78	A1	1505	57.45	5938	341138
79	A1	1607	57.41	5783	332028
80	A1	1608	57.4	5783	331971
81	A1	1613	56.84	5958	338653
82	A1	1614	56.84	5958	338653
83	A1	1616	57.48	5842	335777
84	A1	1617	57.48	5842	335777
85	A1	1618	57.48	5842	335777
86	A1	1619	57.48	5842	335777
87	A1	1721	57.45	5978	343436
88	A1	1722	57.43	5978	343317
89	A1	1707	57.41	5803	333177
90	A1	1708	57.4	5803	333119
91	A1	1716	57.48	5862	336927
92	A1	1717	57.48	5862	336927
93	A1	1718	57.48	5862	336927
94	A1	1719	57.48	5862	336927
合计			5708.6		33208657

**评估结果使用特别提示：**

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适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。

5、评估结果为资产的净价值，不含买受方过户所含的税费。

鉴定的分析计算过程和有关技术依据请查阅《估价鉴定技术报告》。

随函附琼首估（房）字[2019]第 29-S 号《房地产估价鉴定报告》正本九份。

此 致

敬 礼

法定代表人：  
海南首立房地产估价有限公司  
2019 年 7 月 18 日

报：海南省第一中级人民法院

房档(1)

送：本案当事人

共印 9 份

---

电 话：（0898）66514200 66717357

传 真：（0898）66511200

地 址：海口市海秀路 17 号金泰龙步行街·商厦 1213、1215 室



# 估价鉴定单位承诺

本公司具有从事本次评估项目合法的资质和营业许可，并具有完成该评估司法鉴定行为的专业技术能力，同时，对评估的行为后果负责。本公司郑重承诺：

- 1 实行司法鉴定公开制度。公开的内容包括：
  - 1.1 鉴定单位资质、鉴定人的姓名和执业资格；
  - 1.2 鉴定日程；
  - 1.3 鉴定方法，鉴定标准及所依据的法律、法规和技术规范；
  - 1.4 鉴定证据资料（应当保密的除外），
  - 1.5 应听证勘误的初步鉴定结果，鉴定结论；
  - 1.6 其他需公开的鉴定内容。
- 2 严格按照《民事诉讼法》及有关诉讼技术委托程序进行估价鉴定活动。遵循有关专业技术规范、技术路线进行专业技术工作，不违反业已形成行业标准和公允的惯例。
- 3 不以鉴定的方式肯定或否定当事人须向法庭陈述并由法庭质证、认证的事实。
- 4 本估价鉴定报告除向委托鉴定方提供正本，并按估价管理规范向有关管理机构报备、送审外，鉴定单位承诺不制作本报告副本、复印件交付委托鉴定方以外的第三人，并对委托鉴定方、当事人提供的鉴定证据资料及在鉴定过程中所了解的鉴定对象有关资料保密。
- 本估价鉴定报告向委托鉴定方提供琼首估（房）字[2019]第 29-S 号《房地产估价鉴定报告》正本九份。

海南首立房地产估价有限公司

2019 年 7 月 18 日

# 估价鉴定人声明

1 本人同意鉴定单位的指派，担任本案房地产估价鉴定的鉴定人，一本人具有相关的执业资格，具有完成该项鉴定的专业知识。本人保证在鉴定工作中，严格遵守国家的法律、法规和专业技术规范，遵守职业道德，公平、公正、廉洁地进行鉴定工作，不作伪证。

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

3 本人已对本鉴定中的鉴定对象进行了实地勘测。

4 我们依照民事诉讼法及有关专业规范，公开进行了本次房地产估价鉴定。

5 我们在本估价鉴定报告中陈述的事实是真实的和准确的。

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

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

8 没有人对本估价鉴定报告提供过重要专业帮助。

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

撰写本估价鉴定报告的估价师：

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

2019年7月18日

# 估价的假设与限制条件

## （一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定房屋结构等是安全的。

3、房地产市场供求关系、市场结构保持相对稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，且有合理的时间达成交易。

5、不考虑特殊买家的附加出价。

6、报告有效期内房地产、建筑市场价格没有太大的波动。

7、本次评估价值时点设定为评估对象实地查勘完成之日。假定人民法院拍卖（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之日的状况相同。

8、估价对象按现状保持持续使用。

## （二）未定事项假设

1、本估价报告提供的估价结果是指房地产公开市场价值，包含了其占用的国有土地使用权价格。

2、根据委托人提供的估价对象：文昌市冯家湾旅游区椰风海韵项目的94套房屋，A2幢规划用途为产权式酒店，实际用途为住宅，A1-1、A1-2幢规划用途为住宅，实际用途为住宅，故本次评估委估房产用途设定为住宅。

3、根据委托方提供鉴定对象的文国用（2008）第W0402224号及《文昌市建设工程规划临时许可证》，文昌市冯家湾旅游区椰风海韵项目94套房屋的房屋所有权人为海南龙立马投资有限公司。至鉴定期日，除与本案关联的他项权利外，鉴定人员未能核实鉴定对象是否存在其他他项权利及法定优先受偿款，亦不考虑法定优先受

偿款对鉴定对象价格的影响。

4、根据估价师现场勘察，估价对象有部分已装修，部分为毛坯。我司已将该情况告知法院，但被执行方一直未提交装修情况的说明，故本次评估设定估价对象为毛坯。

（三）背离事实假设

无背离事实假设。

（四）不相一致假设

估价对象 A1 幢规划用途为产权式酒店，但实际用途为住宅，本次评估设定 A1 幢房屋用途为住宅。有不相一致假设。

（五）依据不足假设

委托方提供的估价对象的房屋产权证明资料，无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、估价鉴定结果是反映鉴定对象在本次估价目的下的市场价值参考，估价鉴定时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑鉴定对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般会发生变化。

2、未经本公司书面同意和注册房地产估价师许可，本报告不得向估价委托人和估价报告审查人之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体或进行技术交流等。任何违规使用房地产估价报告和估价结果造成的损失及后果等法律责任，房地产估价机构和注册房地产估价师概不负责。

3、本报告附件是报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。报告经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章且作为一个整体使用时有效，复印件无效。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

4、本次报告评估鉴定结论为鉴定时点的客观价格，随时间的推移和市场的变化本评估鉴定结果应做相应的调整，甚至重新鉴定。本报告有效期自出具报告之日算起一年（自 2019 年 7 月 18 日起至

2020年07月17日止)。

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

# 估价鉴定结果报告

琼首估（房）字[2019]第 29-S 号

- 1 委托鉴定方 海南省第一中级人民法院
- 2 受理鉴定方 海南首立房地产估价有限公司  
资格等级：贰级房地产价格评估资格 土地 B 级  
资格证书编号：2018 琼建审房估证字第 2017 号  
2018460046  
地址：海南省海口市海秀路 17 号金泰龙步行街·商厦 1213、1215 室  
法定代表人：徐微  
电 话：（0898）66514200 66511200（传真）
- 3 鉴定项目：文昌市冯家湾旅游区椰风海韵项目的 94 套房屋的房地产价格的房地产价格评估鉴定

## 4 案情摘要：

4.1 案由：建设工程规划许可证施工合同纠纷

### 4.2 当事人

1) 广厦建设集团有限责任公司

2) 海南龙立马投资有限公司

## 5 鉴定过程

2019 年 6 月 3 日经随机确定海南首立房地产估价有限公司为本次评估的鉴定单位，接受海南省第一中级人民法院的委托，鉴定单位海南首立房地产估价有限公司指派詹伟、王通担任本案鉴定人。

2019 年 6 月 18 日，由海南省第一中级人民法院鉴定中心召集鉴定人前往文昌市冯家湾旅游区对标的物进行现场勘察，并在现场勘察笔录上作好记录。

本次鉴定工作于 2019 年 6 月 18 日开始进行工作，鉴定人员在现场勘察的基础上，对委托鉴定对象进行了必要的市场调查，根据委托鉴定目的及委托鉴定方提供的有关资料，我们根据房地产估价的有关原则和规定，对评估鉴定范围内的房地产进行了评估和产权

界定，整个评估工作分四个阶段进行：

(1) 评估前期准备工作阶段

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

(2) 评估实施阶段

根据房地产评估的有关原则和规定，对评估范围内的房地产进行了评估和产权查询，具体步骤如下：

- ①查阅委托方提供的相关资料等；
- ②到现场进行现场勘察；
- ③开展市场调研工作；
- ④收集和查询相关法律、法规文件资料。

(3) 评估汇总阶段

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

(4) 2019年07月18日出具琼首估(房)字【2019】第29-S号《房地产估价鉴定报告》。

## 6 鉴定对象概况

### A、地理位置

估价对象位于文昌市冯家湾旅游区，位于文昌县会文镇烟堆墟东南，所属小区东南临德威大道，西北临冯家湾路。所处片区距文城镇26公里，距琼海市40公里，紧靠海口-文城-加积公路干线。

### B、区域概况

(1) 经济区位及商服状况 估价对象位于文昌市冯家湾旅游区，附近有会文镇烟墩小学、辉煌加油站、文昌农商银行、会文镇中心小学、琼文中学、会文镇中心卫生院、中国电信等基础设施和公共服务设施，周边有海南文昌海生水产种苗有限公司、红林水产种苗基地、丰收虾苗场、中泰水产养殖有限公司、国联虾苗场等各类水产养殖公司，区域繁华度一般。

(2) 城镇规划限制 估价对象所处地段大都是居民自己按住宅，开发建设基本上都严格遵照城市建设总规划和详细规划进行开发建

设。

### C、委托鉴定对象概况

(1) 用地状况 根据文国用(2008)第W0402224号,委估宗地土地使用权人为海南龙立马投资有限公司,座落为会文镇冯家湾文嘉公路南侧,地号04-50-009,图号G037048,用途为商住,使用权类型为出让,终止日期为2078年3月21日,使用权面积为45464.67平方米。自评估价值时点起,剩余使用年限为58.75年。宗地红线外“五通”,红线内土地平整,宗地形状一般规则,地势较平整。根据《国有土地使用权出让合同补充协议》,该宗地的容积率不大于1.30,建筑密度 $\leq$ 25%。

#### (2) 建筑物概况

根据委托方提供的《文昌市建设工程规划临时许可证》及《建筑工程施工许可证》,估价对象位于文昌市冯家湾文嘉公路南侧,椰风海韵一期项目为A1、A2-1、A2-2#楼及地下车库A,建设规模58740.7平方米结构为框剪,A1幢规划用途为产权式酒店,A2-1、A2-2#楼设计用途为居住,房屋所有权人为海南龙立马投资有限公司。

根据估价师现场勘察,一期项目A1、A2-1、A2-2#楼已完成主体施工及内外公共部分装修,楼内电梯已配套安装,部分房间已完成内部装修并安装空调,已有部分房屋出售入住。除消防设施尚未安装,其他工程基本完工。小区内住宅部分道路、绿化等配套工程已完工,泳池尚未建成使用。3幢楼内所有房型均可看海,部分正面看海,部分侧面看海。楼内维护较差,部分墙皮受潮脱落。根据委托方提供的资料及估价师调查,椰风海韵项目包括住宅楼及别墅区,由于别墅区尚未建成,该工程项目尚未进行竣工验收。

### D、委托鉴定对象权利状况

根据委托方提供的文国用(2008)第W0402224号及《文昌市建设工程规划临时许可证》,委估房产房屋所有权人为海南龙立马投资有限公司,估价师未知该房是否存在其他他项权利。

## 7 鉴定目的

为海南省第一中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依



据。

## 8 价格定义

估价对象在价值时点 2019 年 6 月 18 日状况下的房地产市场  
价格。

## 9 实地查勘期

2019 年 6 月 18 日

## 10 估价作业期

2019 年 6 月 18 日至 2019 年 7 月 18 日

## 11 估价鉴定价值时点

2019 年 6 月 18 日

## 12 鉴定原则

### 12.1 合法原则

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

### 12.2 最高最佳使用原则

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

### 12.3 替代原则

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

### 12.4 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### 13 鉴定依据

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

13.2 最高人民法院《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

13.3 关于印发《人民法院委托评估工作规范的通知》（法办[2018]273号）；

13.4 《文昌市城镇土地定级及基准地价评估更新成果报告》；

13.5 司法鉴定委托书；

13.6 《民事裁定书》（2017）琼96民初23号；

13.7 《国有土地使用证》文国用（2008）第W0402224号复印件；

13.8 《文昌市建设工程规划临时许可证》复印件；

13.9 《建筑工程施工许可证》复印件；

13.10 《文昌市商品房预售许可证》；

13.11 《国有土地使用权出让合同补充协议》；

13.12 估价人员实地勘察、调查、咨询所获取的有关资料。

### 14 鉴定方法

根据估价对象的特点和估价目的及房地产估价理论、方法和文昌市房地产市场的实际情况，估价人员对该项目进行了分析，确定采用成本法和假设开发法综合评估委托鉴定对象房地产价值。理由如下：

（1）委估对象位于文昌市冯家湾旅游区，区域内同类型商品房较少，较难获取交易案例，故放弃采用市场比较法进行评估。市场比较法，就是将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。基本公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正

系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

(2) 委估对象为住宅，具有客观租赁收益，但尚未竣工验收，故不采用收益法进行房地产价格评估。收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。本次用收益法估价时采用净收益在前若干年有变化的公式：

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

其中：V—估价对象价格；

$A_i$ —一年净收益在前 t 年有变化，分别为  $A_1$ 、 $A_2$ 、 $A_3$ 、 $A_4$ 、 $A_5$ ，在 t 年后无变化为 A；Y—还原利率；n—收益年限。

(3) 估价对象作为尚未竣工验收的工程，符合采用假设开发法进行评估的条件。假设开发法是将估价对象预测开发后的房地产价值扣除其预期正常的开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。运用公式：

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

(4) 委估对象为尚未竣工验收的住宅楼，其建筑成本通过调查可知，故可采用成本法进行评估。成本法是指求取估价对象在价值日期的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象客观合理价值的方法。基本公式：成本价值 = 重置成本 - 建筑物折旧。

①成本法的基本原理：

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

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

成本法估价测算的数学模型：

$$V = V_1 + C \times r$$

式中：

V—房地产现值

V1—土地使用权价格

C—建筑物重新构建价格

r—建筑物成新率

## 15 鉴定结论

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，通过严密、准确的测算，确定估价对象在价值时点 2019 年 6 月 18 日状况下的房地产价格为 33208657 元，大写人民币叁仟叁佰贰拾万零捌仟陆佰伍拾柒元整。具体价格如下表：

序号	幢号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产价格 (元)
1	A2-1	602	50.25	5642	283492
2	A2-1	608	50.24	5758	289282
3	A2-1	609	50.24	5758	289282
4	A2-1	611	97.93	5991	586671
5	A2-1	701	97.94	5890	576838
6	A2-1	707	50.24	5778	290287
7	A2-1	708	50.24	5778	290287
8	A2-1	905	50.25	5702	286507
9	A2-1	1101	97.94	5970	584673
10	A2-1	1302	50.25	5782	290527
11	A2-1	1303	50.25	5782	290527
12	A2-1	1304	50.25	5782	290527
13	A2-1	1306	77.3	5955	460323
14	A2-1	1308	50.24	5898	296316
15	A2-1	1309	50.24	5898	296316
16	A2-1	1310	50.24	5898	296316
17	A2-1	1403	50.24	5802	291474
18	A2-1	1404	50.25	5802	291532
19	A2-1	1407	50.24	5918	297320
20	A2-1	1408	50.24	5918	297320
21	A2-1	1608	50.24	5958	299330
22	A2-1	1804	50.25	5562	279472

23	A2-1	1805	50.25	5562	279472
24	A2-1	1806	77.3	5735	443317
25	A2-2	603	50.25	5583	280569
26	A2-2	604	50.25	5583	280569
27	A2-2	701	97.93	5829	570853
28	A2-2	702	50.25	5603	281574
29	A2-2	711	97.94	5708	559060
30	A2-2	801	97.93	5849	572812
31	A2-2	803	50.25	5623	282579
32	A2-2	804	50.25	5623	282579
33	A2-2	901	97.93	5869	574771
34	A2-2	903	50.25	5643	283584
35	A2-2	905	50.25	5643	283584
36	A2-2	910	50.25	5527	277737
37	A2-2	1004	50.25	5663	284589
38	A2-2	1005	50.25	5663	284589
39	A2-2	1006	77.24	5717	441580
40	A2-2	1103	50.25	5683	285594
41	A2-2	1104	50.25	5683	285594
42	A2-2	1105	50.25	5683	285594
43	A2-2	1111	97.94	5788	566895
44	A2-2	1202	50.25	5703	286599
45	A2-2	1205	50.25	5703	286599
46	A2-2	1305	50.25	5723	287604
47	A2-2	1505	50.25	5763	289614
48	A2-2	1704	50.25	5803	291624
49	A2-2	1802	58.57	5503	322338
50	A2-2	1803	50.25	5503	276549
51	A1	601	112.35	5991	673057
52	A1	604	57.45	5758	330797
53	A1	605	57.45	5758	330797
54	A1	615	100.36	5991	601229
55	A1	621	57.46	5758	330855

56	A1	705	57.45	5778	331946
57	A1	721	57.46	5778	332004
58	A1	821	57.46	5798	333153
59	A1	915	100.36	6051	607250
60	A1	925	112.35	6051	679798
61	A1	1002	57.41	5838	335160
62	A1	1003	57.45	5838	335393
63	A1	1004	57.45	5838	335393
64	A1	1005	57.45	5838	335393
65	A1	1012	56.84	5838	331832
66	A1	1021	57.46	5838	335451
67	A1	1024	57.45	5838	335393
68	A1	1105	57.45	5858	336542
69	A1	1202	57.41	5878	337456
70	A1	1204	57.45	5878	337691
71	A1	1205	57.45	5878	337691
72	A1	1221	57.46	5878	337750
73	A1	1305	57.45	5898	338840
74	A1	1311	61.78	5898	364378
75	A1	1322	57.45	5898	338840
76	A1	1324	57.45	5898	338840
77	A1	1412	56.84	5918	336379
78	A1	1505	57.45	5938	341138
79	A1	1607	57.41	5783	332028
80	A1	1608	57.4	5783	331971
81	A1	1613	56.84	5958	338653
82	A1	1614	56.84	5958	338653
83	A1	1616	57.48	5842	335777
84	A1	1617	57.48	5842	335777
85	A1	1618	57.48	5842	335777
86	A1	1619	57.48	5842	335777
87	A1	1721	57.45	5978	343436
88	A1	1722	57.43	5978	343317

89	A1	1707	57.41	5803	333177
90	A1	1708	57.4	5803	333119
91	A1	1716	57.48	5862	336927
92	A1	1717	57.48	5862	336927
93	A1	1718	57.48	5862	336927
94	A1	1719	57.48	5862	336927
合计			5708.6		33208657

估价鉴定人：

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

海南首立房地产估价有限公司

2019年7月18日

附：

- 1 琼首估（房技）字[2019]第 29-S 号《估价鉴定技术报告》
- 2 委托鉴定对象现场勘测照片
- 3 司法鉴定委托书（复印件）
- 4 委托鉴定方提供委托鉴定对象有关资料（复印件）
- 5 鉴定单位、人员资格证书（复印件）

# 估价鉴定技术报告

琼首估（房技）字[2019]第 29-S 号

- 一 委托鉴定方 海南省第一中级人民法院
- 二 受理鉴定方 海南首立房地产估价有限公司  
资格等级：贰级房地产价格评估资格 土地 B 级  
资格证书编号：【2018】琼建审房估证字第 2017  
号 2018460046  
地址：海口市海秀路 17 号金泰龙步行街. 商厦  
1213、1215 室  
法定代表人：徐微  
电 话：（0898）66514200 66511200（传真）
- 三 鉴定项目 文昌市冯家湾旅游区椰风海韵项目的 94 套房屋的房地产价格。

## 1、个别因素分析

（1）用地状况 根据文国用（2008）第 W0402224 号，委估宗地土地使用权人为海南龙立马投资有限公司，座落为会文镇冯家湾文嘉公路南侧，地号 04-50-009，图号 G037048，用途为商住，使用权类型为出让，终止日期为 2078 年 3 月 21 日，使用权面积为 45464.67 平方米。自评估价值时点起，剩余使用年限为 58.75 年。宗地红线外“五通”，红线内土地平整，宗地形状一般规则，地势较平整。根据《国有土地使用权出让合同补充协议》，该宗地的容积率不大于 1.30，建筑密度 $\leq$ 25%。

### （2）建筑物概况

根据委托方提供的《文昌市建设工程规划临时许可证》及《建筑工程施工许可证》，估价对象位于文昌市冯家湾文嘉公路南侧，椰风海韵一期项目为 A1、A2-1、A2-2#楼及地下车库 A，建设规模 58740.7 平方米结构为框剪，A1 幢规划用途为产权式酒店，A2-1、A2-2#楼设计用途为居住，房屋所有权人为海南龙立马投资有限公



司。

根据估价师现场勘察，一期项目 A1、A2-1、A2-2#楼已完成主体施工及内外公共部分装修，楼内电梯已配套安装，部分房间已完成内部装修并安装空调，已有部分房屋出售入住。除消防设施尚未安装，其他工程基本完工。小区内道路、绿化等配套工程已完工，泳池尚未建成使用。3 幢楼内所有房型均可看海，部分正面看海，部分侧面看海。楼内维护较差。根据委托方提供的资料及估价师调查，该工程项目尚未竣工验收。

## 2、区域因素分析

文昌市位海南省东北部，地处东经 110° 28' 至 111° 03' ，北纬 19° 20' 至 20° 10' 之间。东、南、北三面临海，海岸线 210.07 公里，西部及西南部深入海南省内陆。全市平面轮廓近似半月形，南北长 99 公里，东西宽 65 公里，版图面积 2488.55 平方公里。

文昌市辖 17 个镇（文城镇、重兴镇、蓬莱镇、会文镇、东路镇、潭牛镇、东阁镇、文教镇、东郊镇、龙楼镇、昌洒镇、翁田镇、抱罗镇、冯坡镇、锦山镇、铺前镇、公坡镇），290 个村(居)委会，3291 个自然村，境内有 6 个国有农、林场。全市总人口 545678 人。位于文昌河畔的文城镇是全市政治、经济、文化、交通中心，距省会海口市 63 公里。

文昌市属于低丘台平原地带。地势由西南向东北倾斜，东北部地势平凡，多属于平原阶地，海拔在 50 米以下，只有坐落在东北训的海岸上的七星岭，抱虎岭和铜鼓岭地方较高，在海拔一百至三百米以上。西南部地势起伏不平，属于低丘台地，海拔在 50 米以上，全市陆地面积 2403 平方公里，占全岛陆地面积的 7%，其中宜农地 162 万亩，宜热作地 60 万亩，宜牧地 56 万亩，现有耕地 64 万亩，淡水水面 4 万亩，乡镇尚在可开垦的荒地 41 万亩，全市的土壤类型多样，有 6 个土类即水稻土、砖红土、潮沙泥土、滨海盐渍沼泽土、滨海盐土、滨海沙土等，11 个亚类，41 个土属，107 个土地。

文昌市土壤类型有 6 个土类，11 个亚类，41 个土属，107 个土种，10 个变种。形成这些土壤的母质主要是：浅海沉积物、玄武岩风化物、辉长岩风化物、砂页岩风化物、花岗岩风化物和河流沉积物。因浅海沉积物和砂页岩风化物占的比例达 67.%，比重较大，这些土质是属于风化时间较短的土种，所以造成东北部地区土壤瘦瘠。该市土壤的基本评价是：1、土壤耕作层浅，超过 20cm 占 22%；2、养分绝对含量少，耕作土壤有机质平均含量仅有 2.0%；3、偏酸性，全市土样 PH 值 6.5 以下的占 82.1%；4、土壤偏沙，沙土、沙壤土占 85.4%。

文昌市植被类型为热带季风雨林区。因地近海边，海岸线长，海洋潮湿的气流不时侵入，所以沿海具有热带海岸植被景观特色。飞、该市植被有六大类型。一是西南的低丘夹谷杂木次林热带果经济群落；二是东北部沿海防护林带和向内陆延伸的杂树短灌疏草群落；三是东北部内陆的湿性草地群落；四是东南部沿海的椰林区群落；五是北部地区的沙质土干性荒坡草地群落；六是港湾缘地红树林群落。

### 3、市场背景分析

2018 年对海南楼市而言注定是不平凡的一年，上半年各种利好和调控频出。2 月 2 日外交部向全世界推介海南、4 月 13 日全岛建设自由贸易试验区、5 月 13 日百万人才进海南计划、4 月 22 日海南实施全域限购以及限价限售政策轮番登场。我房网市场研究中心对海南近半年来的土地市场、楼市成交量、施工放量、库存情况等进行分析，发现作为省会海口的楼市表现较为亮眼。

#### A. 土地市场分析

422 政策后，全省土地供求基本停止，连续两个月无土地成交，上半年供应用地面积 133 万 m<sup>2</sup>，成交用地面积 166 万 m<sup>2</sup>，其中海口成交用地面积 89.78 万 m<sup>2</sup>，占比全省 54%。

#### B. 成交量分析

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

5月由于琼南地区集中备案，量价上升，6月回归正常。

### C、施工放量分析

回顾上半年海南的各市县的土地施工走势，1-6月累计1213万m<sup>2</sup>，施工放量主要集中在东线，尤其是海口、三亚；西线施工放量集中在儋州、澄迈，中线获批施工证较少；海口成为2018年上半年海南土地施工量较高的地区。

### D、库存情况分析

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

2018年来，面对海南建省办经济特区30周年和建设自贸区(港)等利好消息带来房价上涨的压力，海南省委、省政府提前预判，主动作为，采取了一系列有效措施，全省住建系统坚决贯彻落实省委省政府部署，全年房地产市场运行稳中有降。

一是实施全域限购，坚决防范炒房炒地投机行为。3月30日，经省政府同意，海南省住房和城乡建设厅(以下简称住建厅)联合多部门印发了《关于做好稳定房地产市场工作的通知》，实施了非本省户籍居民家庭限购1套住房等八条调控措施。4月22日，住建厅代拟并以“两办”名义印发了《关于进一步稳定房地产市场的通知》，实行全域限购等更加严厉的调控政策。随后，住建厅出台《关于进一步明确限购政策有关事项的通知》等实施细则。从全国来看，海南省自房地产调控以来，在房地产调控方面出台的政策文件数量较多，行政区域覆盖面最广，措施最为严厉，得到了中央领导、住建部的高度肯定。

二是深入开展市场秩序整治。2018年，全省共检查676个开发项目和445家中介机构，约谈开发企业169家，要求13家房地产开发企业停业整顿，对116家涉嫌违法违规的开发企业、中介机构及其从业人员重罚，共罚款1615.01万元；取消32家中介机构或门店房地产经纪机构备案；取消40名从业人员资格并记个人不良行为记录；限制7家中介机构及6名个人3年或5年内不得在海南或所在市

县开展业务；取消通过虚假申报个税骗购住房的 303 人购房资格，5 年内不得在海南购房。据住建部房产司反馈，海南省对房地产企业处罚金额多、力度大，房地产市场整治力度在全国排名前列，对房地产市场起到了震慑作用，有利于房地产市场健康发展。

三是完善住房保障和供应体系。印发了《关于进一步完善我省住房保障和供应体系的意见》，提出加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。加大棚户区改造力度，2018 年国家下达棚户区改造计划 13567 套，实际开工 15295 套，开工率 112.7%，全面完成国家下达计划任务。督导各市县加快在建公共租赁住房建设和分配工作，推动住房保障对常住人口全覆盖。政府投资公租房累计分配入住 6.38 万套，分配入住率 92.4%，完成国家下达指标要求。同时，健全公租房实物配租和租赁补贴机制，指导市县加大租赁补贴发放力度。

为解决引进人才住房问题，住建厅会同相关部门，由住建厅代拟并以“两办”名义印发了《关于引进人才住房保障的指导意见》，提出通过人才公寓、住房租赁补贴或购房补贴、商品住宅等多种渠道，解决人才住房问题。会同相关部门印发了《关于实施引进人才住房保障有关问题的通知》，对保障对象、标准等进一步细化和明确，为引进高端人才放宽了政策，疏通了通道。

下一步，住建厅将继续坚决贯彻省委省政府决策部署，保持房地产市场平稳健康发展。

一是加快建立长效机制。进一步调整优化房地产区域结构、产品结构、租售结构，完善住房保障和供应体系，通过发展面向本地居民和引进人才供应的商品住房、租赁住房(含公租房)，满足本地居民和引进人才住房的基本性和改善性住房需求，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度和房地产市场调控长效机制。

二是严格落实房地产市场调控任务。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实因城施策、分类指导的要求，继续严格执行全域限购等政策，保持调控政策的连续性稳定性，坚决遏制房价上

涨。要避免采取“天花板”一刀切的方式，按区域和项目科学合理定价。

三是进一步健全城镇住房保障体系。继续实施棚户区改造。2019年全省计划实施棚户区改造 9121 套，其中城镇棚户区 7539 套、垦区危房 1582 套；持续推进公租房保障，支持各市县结合需求和房源情况，特别是人口流入量大的市县，通过新建、改建、收购、长期租赁等方式多渠道筹集公租房房源。进一步完善公租房实物配租和租赁补贴机制，租赁补贴保障范围从城镇低保、低收入住房困难家庭，逐步扩大到城镇中等偏下收入住房困难家庭，2019 年计划发放租赁补贴 4632 户；开工建设一批面向本地居民和引进人才供应的商品住房或租赁住房。同时，加快落实人才住房保障工作，未出台人才住房保障实施细则的市县，必须于本月底前出台。

四是加大市场监管力度。继续深入开展打击侵害群众利益违法违规治理房地产乱象专项行动，重点打击虚假宣传、违法广告、违规销售、阴阳合同、虚假社保或个税骗购住房等违法违规行为，从严从重处罚，规范房地产市场秩序。

#### 四、最高最佳使用分析

最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

##### （1）合法性分析

###### ①产权合法有效方面

根据委托方提供的《国有土地使用证》及《建设用地规划临时许可证》、《建筑工程施工许可证》为依据。

本次鉴定评估不考虑法定优先受偿款对鉴定对象价格的影响。

###### ②合法使用方面

根据委托方提供的《国有土地使用证》，证载用途为商住，现状为商住，经现场核实实际用途符合规定。

##### （2）最高最佳利用分析的五个前提

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

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

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

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

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

⑤上述情形的某种组合。

### (3) 最高最佳利用分析的三个经济学原理

①收益递增递减原理：是指因投入量变化，使产出量发生的相应变动及影响。

②均衡原理：建筑物内部构成要素组合是否最合理。

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

土地面积与建筑物面积的关系。主要贴现容积率、覆盖率等。

建筑物中不同用途面积的分配，如不同功能面积的分配。

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

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

## 五、估价方法适用性分析

### (1) 估价方法应用分析

①市场比较法，就是将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本理论依据

是经济学替代原理，适用于房地产市场活跃，交易案例充足的区域。

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

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

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

## (2) 估价方法的选用

根据估价对象的特点和估价目的及房地产估价理论、方法和文昌市房地产市场的实际情况，估价人员对该项目进行了分析，决定对估价对象采用成本法和假设开发法。技术思路如下：

委估对象为尚未竣工验收的住宅楼，在文昌市基准地价覆盖范围内，其地价可测算，其建筑成本通过调查可知，故可采用成本法进行评估。另外委估对象尚有部分配套工程未完工，符合假设开发法的条件，对此委估对象可采用假设开发法评估测算。

## 六、估价测算过程

### 6.1 采用成本法测算委估鉴定对象房地产价值

#### 6.1.1 确定委估鉴定对象土地取得价

##### 1、采用基准地价修正系数法求估价对象土地使用权价格

基准地价是按照城镇不同的土地级别或均质区段分别评估的商业、工业、居住等各类用途的单位面积土地使用权平均价格。基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估

成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

#### 基准地价的简介

根据《文昌市土地定级及基准地价成果报告》，文昌市基准地价的评估基准日为 2017 年 1 月 1 日，分城镇土地定级及基准地价成果和农村集体土地定级及基准地价成果两大类，并进行级别划分及地价评估。

#### 基准地价内涵

文昌市城镇国有建设用地（住宅）基准地价内涵：设定城镇国有建设用地（住宅）基准地价的评估基准日为 2017 年 1 月 1 日，平均容积率为 1.5，出让年期为 70 年，在对应的基础设施开发程度条件下的国有出让土地使用权区域平均价格，地价以地面价元/m<sup>2</sup>表示。

#### 地价测算公式：

$$P_i = (P \times P_y \times P_q) \times (1+K) \times IIS + D$$

式中：P<sub>i</sub>——待估宗地地价

P——待估宗地对应的基准地价

P<sub>y</sub>——土地用途修正系数

P<sub>q</sub>——期日修正系数

K——待估宗地区域影响因素总修正值

IIS——待估宗地个别因素修正系数乘积

D——土地基础设施开发程度修正值

其中： $K = \sum_{i=1}^n K_i$

K<sub>i</sub>——第 i 个待估宗地地区修正系数

根据委估宗地的目前实际利用状况及评估目的，以及土地的最高最佳利用原则，结合文昌市人民政府于 2017 年 12 月 18 日颁布实施的《文昌市土地定级及基准地价成果报告》中的文昌市城镇国有建设用地（住宅）基准地价表，求取委估宗地的评估值。

#### 1、基准地价的选定

根据委估宗地的地理位置，经查阅文昌市人民政府于 2017 年 12



月 18 日公布实施的《文昌市土地定级及基准地价成果报告》，委估宗地位于文昌市冯家湾旅游区 1 号片区住宅用地范围内，基准地价 2180 元/m<sup>2</sup>。委估宗地应进行交易期日修正、宗地基础设施配套程度修正，区域因素修正，个别因素修正包括使用年期修正、容积率修正、宗地面积状况修正、宗地形状修正、临路临海（河）修正。

## 2、土地用途修正系数

根据中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会于 2017 年 11 月 01 日发布实施的《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)中土地用途的分类与文昌市人民政府于 2017 年 12 月 18 日颁布实施的《文昌市土地定级及基准地价成果报告》，确定一级类（住宅用地）对应的三级类土地用途（住宅用地）的用途修正系数为 100%。

土地用途修正系数表说明表

一级类	二级类	三级类	三级类用途修正系数	参照用途基准地价及其修正体系
商服用地	零售商业用地	农贸市场用地	80%	商服用地
		加油加气站用地	95%	商服用地
		零售商业用（地农贸市场用地、加油加气站用地除外）	110%	商服用地
	批发市场用地	-----	90%	商服用地
	餐饮用地	-----	90%	商服用地
	旅馆用地	旅馆用地（产权式酒店用地除外）	90%	商服用地
		产权式酒店用地	110%	商服用地
	商务金融用地	金融保险用地	105%	商服用地
		艺术传媒用地	90%	商服用地
		其他商务用地	100%	商服用地
	娱乐用地	-----	95%	商服用地
其他商服用地	-----	95%	商服用地	
住宅用地	城镇住宅用地	-----	100%	住宅用地

## 3、宗地交易期日修正系数

《文昌市土地定级及基准地价成果报告》颁布时间为 2017 年 12

月 18 日，基准日为 2017 年 1 月 1 日。根据《2017 年全年地价监测指数一览表》，文昌市 2017 年住宅用地的地价指数为 1.083，2018 年地价上涨指数为 1.1307，2019 年上半年地价指数尚未公布，根据估价师市场调查，2019 年文昌市地价处于上涨态势，参照海口市 2019 年第一季度的地价上涨指数，设定 2019 年文昌市 1-5 月份的地价上涨了 5%，则交易期日修正系数为  $1.083 \times 1.1307 \times 1.05 \approx 1.2858$ 。

4、委估宗地基础设施配套程度修正（委估宗地达到完全“五通一平”）

根据文昌市人民政府于 2017 年 12 月 18 日颁布实施的《文昌市土地定级及基准地价成果报告》，委估宗地为冯家湾旅游区 1 号片区，住宅用地基准地价内涵设定的基础设施开发程度为低配置“五通一平”，设定的开发费用为 7.2 万元/亩（约 108.00 元/m<sup>2</sup>）；目前文昌市完全“五通一平”基础设施开发费用为 18 万元/亩（约 270 元/m<sup>2</sup>）。

#### 区片基础设施开发程度修正系数确定

基准地价五通一平配套程度说明表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	22~30	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。	14~22	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般。	0~14	接近主干道，或远离主干道，无法直接通达，路面质量差。
供电	10~14	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源。电力供应充足，达到规划设计标准。	5~10	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。	0~5	远离输电线路，接电不方便。
供水	8~10	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足需要，达到规划设计标准。	4~8	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	0~4	基本靠打井取水，用水条件较不便利
排水	16~22	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	10~16	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要。	0~10	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
通讯	10~18	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。	5~10	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	0~5	电缆、电线经过，可以接线但不方便。
平整	4~6	地面平整，可以利用	2~4	地面基本平整，基本可以利用	0~2	地面需经过平整，才可以利用

#### A、通路的修正系数的确定

估价对象所在区域道路有主干道通过，形成网络。对照表中取值范围，并经评估人员认真分析及判断，取修正系数为 30%。

#### B、供电修正系数的确定

估价对象所处区域建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源。电力供应充足，达到规划设计标准。对照表中取值范围，并经评估人员的认真分析及判断，取修正系数为 14%。

#### C、供水修正系数的确定

估价对象所处区域有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足需要，达到规划设计标准。对照表中取值范围，并经评估人员认真分析及判断，取修正系数 10%。

#### D、排水修正系数的确定

估价对象所处区域建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准。对照表中取值范围，并经评估人员认真分析及判断，取修正系数为 22%。

#### E、通讯修正系数的确定

估价对象所处区域通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。对照表中取值范围，并经评估人员认真分析及判断，取修正系数为 18%。

#### F、土地平整修正系数的确定

委估宗地地面平整，经评估人员认真分析判断，并参考表中取值范围，取土地平整修正系数为 6%。

③、区片基础设施开发程度 = 30% + 14% + 10% + 22% + 18% + 6% = 100%

④、宗地地价定义中设定基础设施开发费用 = 270 × 100% = 270 (元/平方米)

⑤、土地开发程度费用差异 = 270 - 108 = 162 (元/平方米)

#### 5、确定委估宗地地区因素修正系数

根据委估地块所处的位置和周围情况进行修正

旅游区住宅用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	次优	一般	较劣	劣
商服	距离繁华商服中心距离	[0, 500)	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	[3000, +∞)

繁华程度							
交通条件	道路通达度	路网密集	路网较密集	一般	路网较稀疏	路网稀疏	
	公交便捷度	优	较优	一般	较差	劣	
	距长途汽车站（或高铁站）（m）	≤1000	1001-3000	3001-4000	4001-5000	>5000	
基本设施	基础设施状况	供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施状况	距学校距离（m）	[0, 500)	[500,1000)	[1000, 1500)	[1500, 2000)	[2000, +∞)
		距医院距离（m）	[0, 500)	[500,1000)	[1000, 1500)	[1500, 2000)	[2000, +∞)
		距文娱设施距离（m）	[0, 500)	[500,1000)	[1000, 1500)	[1500, 2000)	[2000, +∞)
		距邮电距离（m）	[0, 500)	[500,1000)	[1000, 1500)	[1500, 2000)	[2000, +∞)
		距农贸市场距离（m）	[0, 500)	[500,1000)	[1000, 1500)	[1500, 2000)	[2000, +∞)
环境状况	环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	劣	
	距江（河）、湖（水库）、海的距离（m）	[0, 300)	[300,500)	[500, 800)	-----	-----	
	景观条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣	
	旅游资源状况	优	较优	一般	较差	劣	
人口状况	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
城市规划影响度	区域土地利用类型	高档住宅区、别墅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其他用地类型	

注：“[”表示“≤”，“]”表示“≥”，“（”表示“>”，“)”表示“<”

旅游区住宅用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	次优	一般	较差	劣	
商服繁华程度	距离繁华商服中心距离	0.92	0.46	0	-0.41	-0.83	
交通条件	道路通达度	0.79	0.40	0	-0.36	-0.72	
	公交便捷度	0.36	0.18	0	-0.16	-0.32	
	距长途汽车站（或高铁站）（m）	0.44	0.22	0	-0.20	-0.40	
基本设施	基础设施状况	供电状况	0.28	0.14	0	-0.13	-0.26
		供水状况	0.28	0.14	0	-0.13	-0.26
		排水状况	0.22	0.11	0	-0.10	-0.20

	通讯状况	0.12	0.16	0	-0.05	-0.11
公用设施完状况	距学校距离 (m)	0.07	0.04	0	-0.03	-0.07
	距医院距离 (m)	0.22	0.11	0	-0.10	-0.20
	距文娱设施距离 (m)	0.20	0.10	0	-0.09	-0.18
	距邮电距离 (m)	0.20	0.10	0	-0.09	-0.18
	距农贸市场距离 (m)	0.22	0.11	0	-0.10	-0.20
环境状况	环境质量优劣度	0.23	0.12	0	-0.10	-0.1
	距江(河)、湖(水库)、海的距离 (m)	0.58	0.29	0	--	--
	景观条件优劣度	0.36	0.18	0	-0.16	-0.33
	旅游资源状况	0.42	0.21	0	-0.19	-0.38
人口状况	人口密度	0.44	0.22	0	-0.20	-0.40
城市规划影响度	区域土地利用类型	0.70	0.35	0	-0.32	-0.64

评估人员经现场调查及查看有关资料，并参照《文昌市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》中表 2-17、表 2-18，综合权衡，确定估价对象宗地区域因素修正如下：

因素	因子	说明		修正系数 (%)	
商服繁华程度	距离繁华商服中心距离	>3000	劣	-0.83	
交通条件	道路通达度	一般	一般	0.00	
	公交便捷度	一般	一般	0.00	
	距长途汽车站（或高铁站）（m）	>5000	劣	-0.40	
基本设施	基础设施状况	供电状况	完善	优	0.28
		供水状况	完善	优	0.28
		排水状况	完善	优	0.22
		通讯状况	完善	优	0.12
	公用设施完状况	距学校距离（m）	[1500-2000)	较劣	-0.03
		距医院距离（m）	>2000	劣	-0.20
		距文娱设施距离（m）	>2000	劣	-0.18
		距邮电距离（m）	>2000	劣	-0.18
		距农贸市场距离（m）	>2000	劣	-0.20
环境状况	环境质量优劣度	较优	较优	0.12	
	距江（河）、湖（水库）、海的距离（m）	<300	优	0.58	
	景观条件优劣度	优	优	0.36	
	旅游资源状况	较优	较优	0.21	
人口状况	人口密度	较稀疏	较劣	-0.20	
城市规划影响度	区域土地利用类型	普通住宅区	一般	0	
合计				-0.05	

## 6、个别因素修正系数

影响委估宗地的个别因素主要为使用年期修正、容积率修正、宗地面积状况修正、宗地形状修正、临路临海（河）修正等个别因素，根据文昌市人民政府于2017年12月18日颁布实施的《文昌市土地定级及基准地价成果报告》中的住宅用地基准地价个别因素修正系数表，确定委估宗地个别因素修正系数，具体如下：

### ①容积率修正

估价对象的容积率为1.3，查《文昌市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》应用说明表2-19，得容积率修正系数为1.0921。

表 2-19 旅游区住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.2	0.4	0.6	0.8	1	1.2	1.4
修正系数	0.7908	0.8357	0.8838	0.9388	1.0000	1.0612	1.1230
容积率	1.6	1.8	2	2.2	2.4	2.6	2.8
修正系数	1.1905	1.2630	1.3354	1.3857	1.4360	1.4797	1.5234
容积率	3.0	3.2	3.4	3.6	3.8	≥4	
修正系数	1.5631	1.6027	1.6312	1.6596	1.6755	1.6914	

(注：具体容积率若处在表中两个容积率之间，则运用内插法求得相应的修正系数)。

②使用年期修正

根据文国用(2008)字第 W0402224 号，委估宗地剩余使用年限为 58.75 年。住宅用地土地还原率为 6.43%，根据住宅用地土地使用年期修正系数计算公式： $K_n = [1 - 1 / (1+r)^n] / [1 - 1 / (1+r)^{70}]$

式中：K<sub>n</sub>—土地使用年期修正系数

r—土地还原率

n—土地剩余使用年限

得到住宅用地使用年期修正系数。

查表 2-47 旅游区住宅用地使用年期修正系数表，得土地使用权使用年期修正系数为 0.9869。

③宗地面积状况修正

表 2-21 住宅用地(城镇国有)宗地面积修正说明表

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	面积适中 对土地利用 极为有利	面积对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积对土地 利用有一定 影响	面积对土地 利用产生严 重影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

估价对象面积为 45464.67 平方米，根据估价对象实际情况及估价经验，估价对象面积对土地利用无不良影响。查《文昌市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》应用说明表 2-21，取面积状况修正系数为 1.0。

④宗地形状修正

表 2-22 旅游区住宅用地宗地形状修正说明表

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准	形状规则对	形状较规	形状对土地	形状不规	形状不规

说明	土地利用极为有利	则，对土地利用较为有利	利用无不良影响	则，对土地利用有一定影响	则，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

估价对象宗地形状对土地利用不无不良影响。查《文昌市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》应用说明表 2-22，取形状状况修正系数为 1.0。

### ⑤宗地临路、临河（江、湖、水库）、临海状况修正

表 2-23 住宅用地（城镇国有）临路、临河（江、湖、水库）、临海状况修正说明表

临路状况说明	临规划路或不临路、不临河（湖、海、水库）	一面临支路	一面临次干道	两面临次干道或、一面临主干道	一面临主干道、另一面临次干道	两面临主干道
修正系数	0.88	0.95	1.00	1.04	1.07	1.09
临路状况说明	两面临主干道、另一面临次干道	两面临主干道、另一面临次干道	一面临河（江、湖、山、水库）	一面临支路另一面临河（江、湖、山、水库）	一面临次干道另一面临河（江、湖、山、水库）	一面临主干道另一面临河（江、湖、山、水库）
修正系数	1.10	1.11	1.09	1.11	1.13	1.16
临路状况说明	一面临主干道、一面临次干道、另一面临河（江、湖、山、水库）	一面临海	一面临支路、另一面临海	一面临次干道、另一面临海	一面临主干道、另一面临海	一面临主干道、一面临次干道、另一面临海
修正系数	1.19	1.13	1.16	1.19	1.22	1.24

注：按临路现状修正，道路路面宽度大于或等于 5 米以上道路才作临路修正，临路路面宽度小于 5 米以上道路才作临路修正，临路路面宽度小于 5 米或临规划道路按不临路修正。

估价对象一面临主干道，查《文昌市城镇土地定级及基准地价评估技术报告》应用说明表，取临街状况修正系数为 1.04。

### ⑥个别因素修正系数的确定

$$\text{个别因素修正系数} = \text{①} \times \text{②} \times \text{③} \times \text{④} \times \text{⑤}$$

$$= 1.0921 \times 0.9869 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.04$$

$$= 1.1209$$

## 7、土地价格的确定



$$\begin{aligned} \text{委估宗地单价} &= (2180 \times 100\% \times 1.2858) \times (1 - 0.05\%) \times 1.1209 + 162 \\ &\approx 3302 (\text{元}/\text{m}^2) \end{aligned}$$

$$\text{楼面地价} = 3302 \div 1.3 \approx 2540 \text{ 元}/\text{建筑m}^2$$

## 2、求取建筑物建造成本

### ①建安工程费

建安工程费包括建安工程直接费用、室外工程费、基础设施配套费和其他工程费用四项。

a. 建安工程直接费：委估对象建筑物为钢混结构，经对委估对象所在区域类似建筑物建筑费用调查比较并根据委估对象地上建筑物实际状况，参照《海南省建筑工程预算定额》及近期海南工程造价价格信息，采用工料测量法估算估价对象建安工程直接费用为1300元/m<sup>2</sup>。

### b. 城市基础设施配套费

根据《海南省物价局 省财政厅 省住房和城乡建设厅关于调整城市基础设施配套费征收标准的通知》（琼价费管【2010】99号），文昌市报建按每平方米150元计在报建时按建筑规模一次性收取。

c. 室外工程费：室外工程至室外基础设施建设费包括道路、雨水、污水、中水、电力、电信、燃气、有线电视工程费、园林工程及室外配套工程费用等，根据文昌市一般取费标准并参照同类物业的取值标准，本次评估按5%计，则：

$$\text{室外工程费} = 1300 \times 5\% = 65 \text{ 元}/\text{平方米}$$

### d. 其他工程费：

包括新型墙体材料专项基金、散装水泥专项基金、超计划用水加价费、建设工程监理费、竣工图编制费等，其他工程费一般按建安工程直接费的2%-5%。根据文昌市的一般取费标准，本次评估按3%计，则

$$\text{其他工程费} = 1300 \times 3\% = 39 \text{ 元}/\text{平方米}$$

建安工程费=建安工程直接费+基础设施配套费+室外工程费+其他工程费用

$$= 1300 + 150 + 65 + 39$$

$$= 1554 \text{ 元}/\text{m}^2$$

e. 专业费

专业费包括前期规划、设计、可行性研究、环境影响评价咨询、工程勘察、招标代理服务费等，按建安工程费的 3%~6%计。本次评估根据估价对象的实际情况，建安工程专业费取建安工程费的 3%，则

$$\text{专业费} = 1554 \times 3\% = 46.62 \text{ 元/平方米}$$

f. 开发成本

$$\begin{aligned} \text{开发成本} &= \text{建安工程费} + \text{专业费} \\ &= 1554 + 46.62 \\ &= 1600.62 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

3、管理费用

管理费用主要是指为组织和管理房地产开发经营活动所必须的费用。此费用按开发成本的 2%-5%取值，评估人员根据估价对象的结构类型等实际情况，取值为 3%，则

$$\text{管理费用（土地）} = 2540 \times 3\% = 76.2 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{管理费用（建筑物）} = 1600.62 \times 3\% = 48.02 \text{ 元/m}^2$$

4、销售费用

销售费用包括销售代理费、交易手续费、印花税、广告费等，费率一般为 1%-3%，以重建价格为基数，乘以费率。本次评估取 2%。

5、计算投资利息

根据委估对象项目建设规模，预计建筑开发周期为两年，费用均匀投入，利率以同期中国人民银行一年期贷款利率 4.75%计，则

$$\begin{aligned} \text{投资利息（土地）} &= (\text{土地取得和开发成本} + \text{管理费用} + 2\% \times \text{开发完成后土地价格}) \times \mathbf{[(1+4.75\%)^2 - 1]} \\ &= (2540 + 76.2 + 2\% \times \text{开发完成后土地价格}) \\ &\times \mathbf{[(1+4.75\%)^2 - 1]} \\ &= 254.44 \text{ 元/平方米} + 0.0002 \times \text{开发完成后土地价格} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{投资利息（建筑物）} &= (\text{开发成本} + \text{管理费用} + 2\% \times \text{重建价格}) \\ &\times \mathbf{[(1+4.75\%)^1 - 1]} \\ &= (1600.62 + 48.02 + 2\% \times \text{重建价格}) \times \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \left[ (1+4.75\%)^1 - 1 \right] + 0.001 \times \text{重建价格} \\ & = 37.21 + 0.001 \times \text{重建价格} \end{aligned}$$

#### 6、销售税金

销售税金包括增值税、城市维护建设税和教育费附加、地方教育费附加，费率合计为 5.24%，以重建价格为基数，乘以费率。本次评估取销售税金为 5.24%。

#### 7、开发利润

根据目前委估对象所在区域房地产市场的供求状况，结合委估对象用途、规模，对其直接成本利润率可综合考虑为 20%。

$$\text{开发利润（土地）} = 2540 \times 20\% = 508 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{开发利润（建筑物）} = 1600.62 \times 20\% = 320.12 \text{ 元/平方米}$$

#### 8、计算重新购建价格

开发完成后土地价格 = 土地取得和开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资（楼面地价）利息 + 销售税费 + 开发利润

$$\begin{aligned} & = 2540 + 76.2 + 2\% \times \text{开发完成后土地价格} \\ & + 254.44 + 0.0002 \times \text{开发完成后土地价格} + 5.24\% \times \text{开发完成后土地价格} + 508 \end{aligned}$$

$$\text{开发完成后土地价格} = 3643 \text{ 元/建筑平方米}$$

建筑物重置价格 = 开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

$$\begin{aligned} & = 1600.62 + 48.02 + 2\% \times \text{建筑物重建价格} + 37.21 \\ & + 0.001 \times \text{重建价格} + 5.24\% \times \text{建筑物重建价格} + 320.12 \end{aligned}$$

$$\text{建筑物重建价格} \approx 2165 \text{ 元/m}^2$$

则：房屋重置价格为每平方米 2165 元。

#### 9、计算建筑物现值

估价对象为钢混结构，建成于 2014 年，至估价时点，建筑物已使用约 5 年，钢混结构建筑物经济耐用年限为 60 年，剩余经济使用年限为 55 年，根据估价师现场勘察，建筑物维护保养较差，综合确定其成新率为 88%。

$$\begin{aligned} \text{建筑物现值} & = \text{建筑物重置价格} \times \text{成新率} \\ & = 2165 \times 88\% \end{aligned}$$

≈1905 元/m<sup>2</sup>

## 10、计算估价对象房地产单价

房地产单价=3643+1905≈5548 元/平方米

## 6.2 采用假设开发法评估委估对象房地产价格。

### 6.2.1 确定开发利用方式

根据委托方提供的资料显示，估价对象设计用途为住宅，本次评估确定上述房产利用方式为其最高最佳利用。

### 6.2.2 预测开发完成后房地产价值

估价人员对文昌市房产销售价格调查了解，结合估价对象所在区位、规划、档次、质量、公建配套等具体情况，以及当前市场趋势等多方面因素综合考量。考虑到近两年海南省房地产市场的发展状况及冯家湾旅游区内同类商品房开发较少，房地产销量减少，评估设定开发完成后的房地产售价为 8000 元/m<sup>2</sup>。

### 6.2.3 续建建设成本

续建费用主要包括建筑物建设费用、室外工程和设备配套设施建设费用等。根据估价人员现场勘察估价对象楼房主体已完工，室内消防及小区内公共配套尚未完成，预计此部分费用分摊为 300 元/m<sup>2</sup>。

### 6.2.4 续建管理费用

续建管理费按续建建设成本的 3%计，则：

续建管理费用=300×3%=9 元/m<sup>2</sup>

### 6.2.5 续建销售费用

续建销售费用主要是续建期间销售人员工资、办公费用、楼盘广告费、中介代理费、买卖手续费等，按估价对象价值的 1.5%计。则：

续建销售费用=估价对象价值×1.5%

### 6.2.6 续建投资利息

续建投资利息是将现状房地产开发至最终可销售使用状态时所需费用产生的时间价值，包括取得价值、续建建设成本、管理费用、销售费用等费用。其中估价对象价值在起初一次性投入，续建建设成本、管理费用、销售费用在续建期间均匀投入，假设续建期间为 6

个月，续建投资利息率按一年期贷款利率 4.35% 计算，则：

$$\begin{aligned} \text{利息} &= \text{估价对象价值} \times [(1+4.35\%)^{0.5}-1] + (\text{续建建设费用} + \text{续建} \\ &\text{管理费用} + \text{续建销售费用}) \times [(1+4.35\%)^{0.25}-1] \\ &= 0.0215 \times \text{估价对象价值} + (300+9+\text{估价对象价值} \times 1.5\%) \times \\ &[(1+4.35\%)^{0.25}-1] \\ &= 0.0217 \times \text{估价对象价值} + 3.31 \end{aligned}$$

#### 6.2.7 续建销售税费

续建销售税费主要为房地产销售过程中需要缴纳的税费，其主要有两税一费、印花税、手续费等，综合确定按可销售房地产开发完成后价值的 5.24% 计，则：

$$\text{续建销售税费} = 8000 \times 5.24\% = 419.2 \text{ 元}$$

#### 6.2.8 续建开发利润

续建开发利润是指房地产开发企业续建完成后实现的利润，是由销售收入减去各种续建建设成本、费用、税金后的余额，是行业所期望获得的平均利润，续建开发利润按直接成本利润率进行测算，取费基数为估价对象价值和续建建设成本之和，利润率按 15% 进行测算，则：

$$\begin{aligned} \text{续建开发利润} &= (\text{估价对象价值} + \text{续建建设成本}) \times 15\% \\ &= \text{估价对象价值} \times 15\% + 45 \end{aligned}$$

#### 6.2.9 求取房地产价值

$$\begin{aligned} \text{估价对象价值} &= \text{开发完成后总价值} - \text{续建建设成本} - \text{续建管理费用} \\ &- \text{续建销售费用} - \text{续建投资利息} - \text{续建销售税费} - \text{续建开发利润} \\ &= 800 - 300 - 9 - \text{估价对象价值} \times 1.5\% - (0.0217 \times \text{估价对} \\ &\text{象价值} + 3.31) - 419.2 - (\text{估价对象价值} \times 15\% + 45) \\ &= 6087 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

### 6.3 估价结果的确定

采用成本法测算的房地产价格为 5548 元/m<sup>2</sup>，采用假设开发法测算的房地产价格为 6087 元/m<sup>2</sup>，两者差距不大。决定采用简单算术平均法测算最终估价结果，则

$$\text{房地产单价} = (5548 + 6087) / 2 \approx 5818 \text{ 元/平方米}$$

#### 6.4 测算 94 套房屋的房地产价格

根据估价师现场勘察，94套房屋分别位于A2-1幢、A2-2幢及A1幢，各套房屋朝向、户型、楼层不同。本次评估设定9层为标准层，设定房屋朝向修正系数、户型修正系数如下表：

朝向修正系数

朝向	南	东南	东	西	西北	北
修正系数	1.0	0.99	0.98	0.97	0.96	0.95

户型修正系数

户型	单间	小两房一厅	两房一厅
修正系数	1.0	1.02	1.04

楼层差价以9层为标准，差价为20元/m<sup>2</sup>。即每向上一层，楼层差价+20元/m<sup>2</sup>，每向下一层，楼层差价-20元/m<sup>2</sup>。其中18层作为顶层，楼层差价与二层相同。

房地产单价=标准层单价×朝向修正×户型修正+楼层差价

则估价对象房地产价格如下表：

序号	幢号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	朝向	朝向修正系数	户型	户型修正系数	楼层差价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产价格 (元)
1	A2-1	602	50.25	东	0.98	单间	1	-60	5642	283492
2	A2-1	608	50.24	南	1	单间	1	-60	5758	289282
3	A2-1	609	50.24	南	1	单间	1	-60	5758	289282
4	A2-1	611	97.93	南	1	两房一厅	1.04	-60	5991	586671
5	A2-1	701	97.94	东	0.98	两房一厅	1.04	-40	5890	576838
6	A2-1	707	50.24	南	1	单间	1	-40	5778	290287
7	A2-1	708	50.24	南	1	单间	1	-40	5778	290287
8	A2-1	905	50.25	东	0.98	单间	1	0	5702	286507
9	A2-1	1101	97.94	东	0.98	两房一厅	1.04	40	5970	584673
10	A2-1	1302	50.25	东	0.98	单间	1	80	5782	290527
11	A2-1	1303	50.25	东	0.98	单间	1	80	5782	290527
12	A2-1	1304	50.25	东	0.98	单间	1	80	5782	290527
13	A2-1	1306	77.3	东南	0.99	小两房一厅	1.02	80	5955	460323
14	A2-1	1308	50.24	南	1	单间	1	80	5898	296316
15	A2-1	1309	50.24	南	1	单间	1	80	5898	296316
16	A2-1	1310	50.24	南	1	单间	1	80	5898	296316
17	A2-1	1403	50.24	东	0.98	单间	1	100	5802	291474
18	A2-1	1404	50.25	东	0.98	单间	1	100	5802	291532
19	A2-1	1407	50.24	南	1	单间	1	100	5918	297320
20	A2-1	1408	50.24	南	1	单间	1	100	5918	297320

21	A2-1	1608	50.24	南	1	单间	1	140	5958	299330
22	A2-1	1804	50.25	东	0.98	单间	1	-140	5562	279472
23	A2-1	1805	50.25	东	0.98	单间	1	-140	5562	279472
24	A2-1	1806	77.3	东南	0.99	小两房一厅	1.02	-140	5735	443317
25	A2-2	603	50.25	西	0.97	单间	1	-60	5583	280569
26	A2-2	604	50.25	西	0.97	单间	1	-60	5583	280569
27	A2-2	701	97.93	西	0.97	两房一厅	1.04	-40	5829	570853
28	A2-2	702	50.25	西	0.97	单间	1	-40	5603	281574
29	A2-2	711	97.94	北	0.95	两房一厅	1.04	-40	5708	559060
30	A2-2	801	97.93	西	0.97	两房一厅	1.04	-20	5849	572812
31	A2-2	803	50.25	西	0.97	单间	1	-20	5623	282579
32	A2-2	804	50.25	西	0.97	单间	1	-20	5623	282579
33	A2-2	901	97.93	西	0.97	两房一厅	1.04	0	5869	574771
34	A2-2	903	50.25	西	0.97	单间	1	0	5643	283584
35	A2-2	905	50.25	西	0.97	单间	1	0	5643	283584
36	A2-2	910	50.25	北	0.95	单间	1	0	5527	277737
37	A2-2	1004	50.25	西	0.97	单间	1	20	5663	284589
38	A2-2	1005	50.25	西	0.97	单间	1	20	5663	284589
39	A2-2	1006	77.24	西北	0.96	小两房一厅	1.02	20	5717	441580
40	A2-2	1103	50.25	西	0.97	单间	1	40	5683	285594
41	A2-2	1104	50.25	西	0.97	单间	1	40	5683	285594
42	A2-2	1105	50.25	西	0.97	单间	1	40	5683	285594
43	A2-2	1111	97.94	北	0.95	两房一厅	1.04	40	5788	566895
44	A2-2	1202	50.25	西	0.97	单间	1	60	5703	286599
45	A2-2	1205	50.25	西	0.97	单间	1	60	5703	286599
46	A2-2	1305	50.25	西	0.97	单间	1	80	5723	287604
47	A2-2	1505	50.25	西	0.97	单间	1	120	5763	289614
48	A2-2	1704	50.25	西	0.97	单间	1	160	5803	291624
49	A2-2	1802	58.57	西	0.97	单间	1	-140	5503	322338
50	A2-2	1803	50.25	西	0.97	单间	1	-140	5503	276549
51	A1	601	112.35	南	1	两房一厅	1.04	-60	5991	673057
52	A1	604	57.45	南	1	单间	1	-60	5758	330797
53	A1	605	57.45	南	1	单间	1	-60	5758	330797
54	A1	615	100.36	南	1	两房一厅	1.04	-60	5991	601229
55	A1	621	57.46	南	1	单间	1	-60	5758	330855
56	A1	705	57.45	南	1	单间	1	-40	5778	331946
57	A1	721	57.46	南	1	单间	1	-40	5778	332004
58	A1	821	57.46	南	1	单间	1	-20	5798	333153
59	A1	915	100.36	南	1	两房一厅	1.04	0	6051	607250
60	A1	925	112.35	南	1	两房一厅	1.04	0	6051	679798
61	A1	1002	57.41	南	1	单间	1	20	5838	335160

62	A1	1003	57.45	南	1	单间	1	20	5838	335393
63	A1	1004	57.45	南	1	单间	1	20	5838	335393
64	A1	1005	57.45	南	1	单间	1	20	5838	335393
65	A1	1012	56.84	南	1	单间	1	20	5838	331832
66	A1	1021	57.46	南	1	单间	1	20	5838	335451
67	A1	1024	57.45	南	1	单间	1	20	5838	335393
68	A1	1105	57.45	南	1	单间	1	40	5858	336542
69	A1	1202	57.41	南	1	单间	1	60	5878	337456
70	A1	1204	57.45	南	1	单间	1	60	5878	337691
71	A1	1205	57.45	南	1	单间	1	60	5878	337691
72	A1	1221	57.46	南	1	单间	1	60	5878	337750
73	A1	1305	57.45	南	1	单间	1	80	5898	338840
74	A1	1311	61.78	南	1	单间	1	80	5898	364378
75	A1	1322	57.45	南	1	单间	1	80	5898	338840
76	A1	1324	57.45	南	1	单间	1	80	5898	338840
77	A1	1412	56.84	南	1	单间	1	100	5918	336379
78	A1	1505	57.45	南	1	单间	1	120	5938	341138
79	A1	1607	57.41	西	0.97	单间	1	140	5783	332028
80	A1	1608	57.4	西	0.97	单间	1	140	5783	331971
81	A1	1613	56.84	南	1	单间	1	140	5958	338653
82	A1	1614	56.84	南	1	单间	1	140	5958	338653
83	A1	1616	57.48	东	0.98	单间	1	140	5842	335777
84	A1	1617	57.48	东	0.98	单间	1	140	5842	335777
85	A1	1618	57.48	东	0.98	单间	1	140	5842	335777
86	A1	1619	57.48	东	0.98	单间	1	140	5842	335777
87	A1	1721	57.45	南	1	单间	1	160	5978	343436
88	A1	1722	57.43	南	1	单间	1	160	5978	343317
89	A1	1707	57.41	西	0.97	单间	1	160	5803	333177
90	A1	1708	57.4	西	0.97	单间	1	160	5803	333119
91	A1	1716	57.48	东	0.98	单间	1	160	5862	336927
92	A1	1717	57.48	东	0.98	单间	1	160	5862	336927
93	A1	1718	57.48	东	0.98	单间	1	160	5862	336927
94	A1	1719	57.48	东	0.98	单间	1	160	5862	336927
合计			5708.6							33208657

## 7、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，通过严密、准确的测算，确定估价对象在价值时点 2019 年 6 月 18 日状况下的房地产价格为 33208657 元，大写人民币叁仟叁佰



贰拾万零捌仟陆佰伍拾柒元整。具体价格如下表：

序号	幢号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产价格 (元)
1	A2-1	602	50.25	5642	283492
2	A2-1	608	50.24	5758	289282
3	A2-1	609	50.24	5758	289282
4	A2-1	611	97.93	5991	586671
5	A2-1	701	97.94	5890	576838
6	A2-1	707	50.24	5778	290287
7	A2-1	708	50.24	5778	290287
8	A2-1	905	50.25	5702	286507
9	A2-1	1101	97.94	5970	584673
10	A2-1	1302	50.25	5782	290527
11	A2-1	1303	50.25	5782	290527
12	A2-1	1304	50.25	5782	290527
13	A2-1	1306	77.3	5955	460323
14	A2-1	1308	50.24	5898	296316
15	A2-1	1309	50.24	5898	296316
16	A2-1	1310	50.24	5898	296316
17	A2-1	1403	50.24	5802	291474
18	A2-1	1404	50.25	5802	291532
19	A2-1	1407	50.24	5918	297320
20	A2-1	1408	50.24	5918	297320
21	A2-1	1608	50.24	5958	299330
22	A2-1	1804	50.25	5562	279472
23	A2-1	1805	50.25	5562	279472
24	A2-1	1806	77.3	5735	443317
25	A2-2	603	50.25	5583	280569
26	A2-2	604	50.25	5583	280569
27	A2-2	701	97.93	5829	570853
28	A2-2	702	50.25	5603	281574
29	A2-2	711	97.94	5708	559060
30	A2-2	801	97.93	5849	572812
31	A2-2	803	50.25	5623	282579

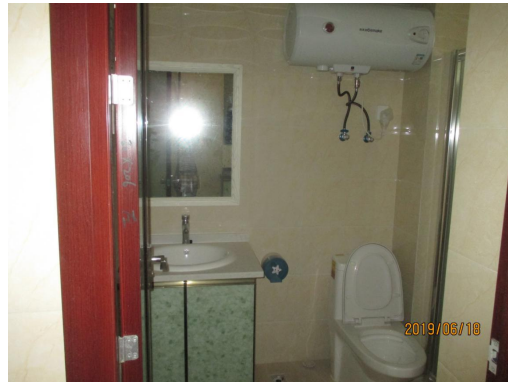
32	A2-2	804	50.25	5623	282579
33	A2-2	901	97.93	5869	574771
34	A2-2	903	50.25	5643	283584
35	A2-2	905	50.25	5643	283584
36	A2-2	910	50.25	5527	277737
37	A2-2	1004	50.25	5663	284589
38	A2-2	1005	50.25	5663	284589
39	A2-2	1006	77.24	5717	441580
40	A2-2	1103	50.25	5683	285594
41	A2-2	1104	50.25	5683	285594
42	A2-2	1105	50.25	5683	285594
43	A2-2	1111	97.94	5788	566895
44	A2-2	1202	50.25	5703	286599
45	A2-2	1205	50.25	5703	286599
46	A2-2	1305	50.25	5723	287604
47	A2-2	1505	50.25	5763	289614
48	A2-2	1704	50.25	5803	291624
49	A2-2	1802	58.57	5503	322338
50	A2-2	1803	50.25	5503	276549
51	A1	601	112.35	5991	673057
52	A1	604	57.45	5758	330797
53	A1	605	57.45	5758	330797
54	A1	615	100.36	5991	601229
55	A1	621	57.46	5758	330855
56	A1	705	57.45	5778	331946
57	A1	721	57.46	5778	332004
58	A1	821	57.46	5798	333153
59	A1	915	100.36	6051	607250
60	A1	925	112.35	6051	679798
61	A1	1002	57.41	5838	335160
62	A1	1003	57.45	5838	335393
63	A1	1004	57.45	5838	335393
64	A1	1005	57.45	5838	335393

65	A1	1012	56.84	5838	331832
66	A1	1021	57.46	5838	335451
67	A1	1024	57.45	5838	335393
68	A1	1105	57.45	5858	336542
69	A1	1202	57.41	5878	337456
70	A1	1204	57.45	5878	337691
71	A1	1205	57.45	5878	337691
72	A1	1221	57.46	5878	337750
73	A1	1305	57.45	5898	338840
74	A1	1311	61.78	5898	364378
75	A1	1322	57.45	5898	338840
76	A1	1324	57.45	5898	338840
77	A1	1412	56.84	5918	336379
78	A1	1505	57.45	5938	341138
79	A1	1607	57.41	5783	332028
80	A1	1608	57.4	5783	331971
81	A1	1613	56.84	5958	338653
82	A1	1614	56.84	5958	338653
83	A1	1616	57.48	5842	335777
84	A1	1617	57.48	5842	335777
85	A1	1618	57.48	5842	335777
86	A1	1619	57.48	5842	335777
87	A1	1721	57.45	5978	343436
88	A1	1722	57.43	5978	343317
89	A1	1707	57.41	5803	333177
90	A1	1708	57.4	5803	333119
91	A1	1716	57.48	5862	336927
92	A1	1717	57.48	5862	336927
93	A1	1718	57.48	5862	336927
94	A1	1719	57.48	5862	336927
合计			5708.6		33208657

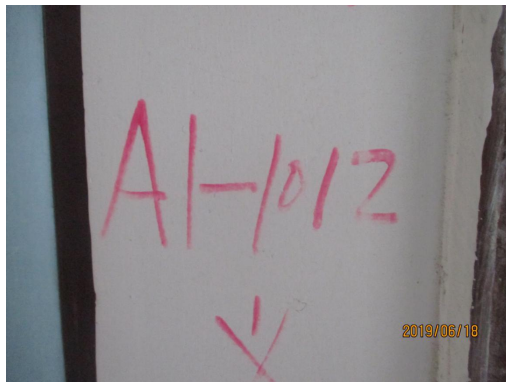
# 现场勘察照片（A2-1 幢）



# 现场勘察照片（A2-2 幢）



# 现场勘察照片（A1 幢）



# 区域位置图



估价对象所处