

房地产司法鉴定估价报告

(2018)琼海法委字第 143 号

估价报告编号：国众联评字（2019）第 HN-10004 号

估价项目名称：因解决民间借贷纠纷所涉及的位于
琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9
层 9B 房住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：海南省琼海市人民法院

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）

方焱（注册证号：4419960041）

估价报告出具日期：二〇一九年二月二十八日



此为二维码防伪标志，内
含本报告估值主要信息，
建议报告使用方查证核实

国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

深圳总公司地址：广东省深圳市罗湖区深南东路

2019 号东乐大厦 10 楼

电话：(0755) 25132325 25132276 25132336

传真：(0755) 25132275 邮政编码：518002

海南分公司地址：海口市龙华区国贸大道 1 号

景瑞大厦 A 座 13B

电话：(0898) 66727679 邮政编码：570125

因解决民间借贷纠纷所涉及的位于琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房住宅
房地产市场价值评估

致估价委托人函

海南省琼海市人民法院：

承蒙委托，我公司对颜小武名下位于琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房住宅房地产的市场价值进行评估，价值时点为二〇一九年二月二十六日，估价目的为法院解决民间借贷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：

估价对象为颜小武名下位于琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房住宅房地产，房屋规划用途与实际用途均为住宅，建筑面积为202.51平方米，在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，确定估价对象在2019年2月26日的评估单价为：7879元/平方米，市场价值合计为人民币¥159.56万元（大写人民币壹佰伍拾玖万伍仟陆佰元整）。详见《估价结果明细表》。

法定代表人：黄心勤
国众联资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一九年二月二十六日

特别提示：

- 1、本报告中估价对象市场价值中包含房屋、分摊的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。

因解决民间借贷纠纷所涉及的位于琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房住宅房地产市场价格价值评估

估价结果明细表

估价委托人：海南省琼海市人民法院

价值时点：2019年2月28日

币种：人民币

房屋所有权证号	房屋所有权人	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)
海房权证海字第13151号	颜小武	琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房	住宅	202.51	7879	159.56

房地产状况明细表

产权地址	房屋所有权证号	房屋所有权人	规划用途	实际用途	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
琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房	海房权证海字第13151号	颜小武	住宅	住宅	——	202.51	——	9/15	钢混	——

注：以上资料均来自委托方提供的海房权证海字第13151号《房屋所有权证》及实地查勘。

因解决民间借贷纠纷所涉及的位于琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房住宅房地产市场价格评估

土地状况明细表

土地使用者	颜小武		
宗地座落	琼海市嘉积镇爱华路东段世纪大厦住宅小区		
图号	K06400844(191)	土地证号	海国用（2011）第0043号
地号	6-（1）-272	土地用途	城镇混合住宅用地
使用权类型	出让	终止日期	2065年08月12日
用地面积	16.6 m ²	——	——

注：以上资料均来自委托方提供的《国有土地使用证》。

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.....	22
(十一) 注册房地产估价师.....	22
(十二) 实地查勘期.....	23
(十三) 估价作业期.....	23
(十四) 估价报告应用的有效期.....	23
四、 估价技术报告.....	24
(一) 实物状况描述与分析.....	24
(二) 权益状况描述与分析.....	27
(三) 区位状况描述与分析.....	28
(四) 市场背景描述与分析.....	30
(五) 最高最佳利用分析.....	36
(六) 估价方法适用性分析.....	40
(七) 估价测算的过程.....	42
(八) 估价结果确定.....	66
五、 附 件.....	68
(一) (2018)琼海法委字第 143 号《海南省琼海市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) 海房权证海字第 13151 号《房屋所有权证》（复印件）；	
(五) 《申请人住房查询情况》（复印件）；	
(六) 《国有土地使用证》（复印件）；	
(七) 《房屋使用权人身份证》（复印件）；	
(八) 《海南省琼海市人民法院协助执行通知书》（复印件）；	
(九) 《海南省琼海市人民法院执行裁定书》（复印件）；	
(十) 估价机构营业执照（复印件）；	
(十一) 估价机构房地产评估资格证书（复印件）；	
(十二) 估价机构注册房地产估价师资格证书（复印件）。	

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告所说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、在法院委托鉴定评估承办法官的引领下，注册房地产估价师钟麟芬于2019年2月26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益。

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海房权证海字第13151号《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料，注册房地产估价师对海房权证海字第13151号《房屋所有权证》、《国有土地使用证》上记载的权属、面积等资料进行了审慎核查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，不对估价委托人提供的资料的真实性、合法性和完整性进行保证，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

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

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

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

（3）谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

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

（5）公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象

交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

3、估价对象的建筑面积等数据均以委托方提供的海房权证海字第 13151 号《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等为依据，我们并未进行实地丈量。

4、根据现有的估价委托人提供的估价对象有关资料，估价对象规划用途为住宅，估价师实地查勘确定，估价对象的实际用途为住宅，根据估价对象所在住宅小区状况结合估价对象实际状况，本次评估假设按估价对象证载规划用途（住宅）进行评估。

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

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

7、在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。

8、房地产经营报酬率在经营期内不发生重大变化。

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

（二）未定事项假设

根据估价委托人提供的资料，未能明确估价对象是否存在抵押权设立情况，根据本次估价目的，未考虑估价对象可能存在的抵押权对评估价值的影响。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的（2016）琼9002执372号《海南省琼海市人民法院协助执行通知书》记载，估价对象所分摊的海国用（2011）第0043号《国有土地使用证》国有土地使用权已被查封，根据本次估价目的，未考虑估价对象所分摊的土地已被查封对评估价值的影响。

（四）不相一致假设

（1）根据委托人提供的（2018）琼海法委字第143号《海南省琼海海市人民法院司法鉴定委托书》记载，估价对象位于琼海市嘉积镇爱华东路（世纪大厦）9B号，根据委托人提供的海国用（2011）第0043号《国有土地使用证》记载，估价对象土地座落琼海市嘉积镇爱华路东段世纪大厦住宅小区，根据估价委托人提供的海房权证海字第13151号《房屋所有权证》记载，估价对象房屋坐落为琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房，即《海南省琼海海市人民法院司法鉴定委托书》、《国有土地使用证》与《房屋所有权证》对估价对象所在位置记载不一致，根据实地查勘为同一位置。本次按海房权证海字第13151号《房屋所有权证》记载，对估价对象描述为“琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房”。

（2）估价对象9层9B室与8层8B室已打通，单独处置估价对象会造成估价对象价值减损，不考虑打通对评估值的影响，提请报告使用者注意。

（五）依据不足假设

估价委托人提供的估价对象海房权证海字第13151号《房屋所有权证》海国用（2011）第0043号《国有土地使用证》和等资料未记载建筑物的建成年份，估价委托人未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于2005年，故假设估价对象建成年份为2005年。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为法院解决民间借贷纠纷提供参考依据而评估房地产市场价值，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。

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 02 月 28 日-2020 年 02 月 27 日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：海南省琼海市人民法院

地址：海南省琼海市嘉积镇银海路74号

联系电话：（0898）62926856

（二）估价机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦第1008室

统一社会信用代码：91440300674802843P

备案等级：壹级

行政许可决定书号：粤建许准（2015）1097号

证书编号：粤房估备字壹0200028

有效期限：2021年05月14日止

联系电话：0755-25132325、0755-25132276

（三）估价目的

海南省琼海市人民法院执行局受理申请执行人符史军与被执行人颜小武民间借贷纠纷一案中。需对被执行人颜小武名下位于琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房住宅房地产进行价格评估，为法院解决民间借贷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：颜小武名下位于琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房；

（2）坐落：琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房；

（3）规模及用途：根据委托方提供的海房权证海字第13151号《房屋所有权证》，估价对象规划用途为住宅，建筑面积为202.51平方米，根据实地查勘估价对象实际用途为住宅；

（4）权属：依据委托方提供的海房权证海字第13151号《房屋所有权证》记载，估价对象房屋所有权人为颜小武，产别为私有。

（5）估价对象使用状况：根据实地查勘，估价对象实际用途为住宅，于价值时点正常空置中。

B、土地基本状况：

（1）四至：估价对象所在琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）住宅小区，东至教育路、南至小巷、西至小巷、北至爱华东路。

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：琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房住宅房地产；
- (2) 层数/高度：估价对象所在建筑物总层数为15层，估价对象位于第9层，室内高度为住宅标准层高；
- (3) 建筑结构：钢筋混凝土结构；
- (4) 装饰装修：精装修；

估价对象装修状况表

项目	房屋基本状况		
外墙	涂料		
户型	3房2厅1厨2卫2阳台	水电	暗装
朝向	东北	维护	较好
门	入户门为防盗门，内门为实木门	窗	铝合金玻璃窗
客厅、餐厅	地面 80 cm×80 cm 瓷砖，乳胶漆内墙面，木夹板吊顶天棚。		
主卧室	地面；实木地板，乳胶漆内墙面、木板背景墙，木夹板吊顶天棚面。		
其他卧室	地面 80 cm×80 cm 瓷砖，乳胶漆内墙面，天棚刷乳胶漆。		
卫生间	地面 30 cm×30 cm 瓷砖，瓷砖到顶内墙面，铝扣板吊顶天棚面，座便器、洗手盆，按摩浴缸。		
厨房	地面 30 cm×30 cm 瓷砖，瓷砖到顶内墙面，部分玻璃隔墙，铝扣板吊顶天棚，灶台、厨柜、洗手盆。		
阳台	地面；鹅卵石地面，不锈钢塑钢护栏，防水涂料天棚面，不锈钢防盗网封闭。		
备注：估价对象 9B 室与楼下 8B 室已打通。通道楼梯：实木栏杆及手扶，大理石台阶面			

(5) 设备设施：通讯：电话线路、宽带；消防设施：消防栓、灭火器；
电梯：2梯6户电梯房，设备设施使用状况正常；

(6) 使用现状：于价值时点由作为住宅用房正常空置中。

(7) 建成时间：估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于2005年；

(8) 维护状况：设施设备维护状况良好；

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

D、估价对象权益

房屋权益状况明细

房屋所有权证号	海房权证海字第 13151 号								
房屋所有权人	颜小武								
产别	私有房产								
房屋坐落	琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）								
登记时间	2005-01-27								
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
——	9B	——	9	15	202.51	161.41	16.6	住宅	——

土地权益状况明细表

土地使用者	颜小武		
宗地座落	琼海市嘉积镇爱华路东段世纪大厦住宅小区		
图号	K06400844(191)	土地证号	海国用(2011)第 0043 号
地号	6-(1)-272	土地用途	城镇混合住宅用地
使用权类型	出让	终止日期	2065 年 08 月 12 日
用地面积	16.6 m ²	——	——

注：以上资料均来自委托方提供的《国有土地使用证》。

2、估价对象范围：

估价对象范围为琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9 层 9B 房住宅房地产，包括建筑物及其所分摊的出让土地使用权的市场价值以及市场转让税费。

3、区位状况描述与分析

A、位置状况：

- (1) 坐落：琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9 层 9B 房；
- (2) 方位：位于琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9 层 9B 房；
- (3) 距离：估价对象距琼海汽车站约 2.4 公里，距琼海高铁站约 2.1 公里；
- (4) 临街状况：北临爱华路、东临教育路；

(5) 朝向：东北

(6) 楼层：估价对象所在楼宇共 15 层，估价对象位于第 9 层。

B、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在小区北临爱华路、东临教育路，路面质量较好；

(2) 出入可利用公共交通工具：所在区域有公交车及出租车通行。

(3) 交通管制情况：无特殊交通管制；

(4) 停车方便程度：设有少量地上停车位，车位较少，停车方便程度较差。

C、环境状况

自然环境：估价对象所在小区绿化率较低，距万泉河约 1.6 公里，自然环境一般。

人文环境：估价对象位于琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦），周边物业有天福花园、美林苑、国爱小区、鸿信花园、富都·国际、鸿信雅苑、陆邦荣华园、金穗家园等住宅小区，居住氛围较浓，人文环境良好。

D、外部配套设施状况

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

(2) 公共服务设施：所在区域有学校、幼儿园、医院、菜市场等公共配套，公共服务设施配套完善。

E、区位状况优劣分析：

目前该区域为商住综合区，基础设施完善，公共配套完善、交通较便捷，区域内居住物业交投活跃，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2月26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，此次价值时点依据实地查勘日定为二〇一九年二月二十六日。

（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，以委托方提供的海房权证海字第 13151 号《房屋所有权证》、海国用（2011）第 0043 号《国有土地使用证》等为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

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

4、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于

一致。本次评估过程中比较法和收益法均采用了替代原则。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。本次评估考虑了最高最佳利用原则。

（八）估价依据

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

1、国家有关法律法规、政策文件

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于2004年8月28日通过，自公布之日起施行）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自2007年8月30日施行）；
- （3）《中华人民共和国物权法》（由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行）；
- （4）《中华人民共和国城乡规划法》（根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务

委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）；

- (5) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；
- (6) 国家税务总局关于发布《纳税人提供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）琼海法委字第143号《海南省琼海市人民法院司法鉴定委

托书》（复印件）；

- （2）海房权证海字第13151号《房屋所有权证》（复印件）
- （3）《申请人住房查询情况》（复印件）；
- （4）《国有土地使用证》（复印件）；
- （5）《房屋使用权人身份证》（复印件）；
- （6）《海南省琼海市人民法院协助执行通知书》（复印件）；
- （7）海房权证海字第13151号《房屋所有权证》（复印件）；
- （8）《海南省琼海市人民法院执行裁定书》（复印件）。

4. 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）琼海市近期房地产市场交易资料及技术参数；
- （8）估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料；

（九）估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有开

发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产估价。

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

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

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

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

3、成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生

交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。估价对象为已建成且已投入使用的住宅物业，成新率较高，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：

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——鸿信雅苑、新天地阳光城、陆邦荣华园三个住宅物业作为可比实例，对其房地产状况进行调整，得出三个实例的比较价格，采用算术平均得出评估对象的比较法的评估结果 7879 元/m²。

收益法的简要过程：采用比较法选取三个出租的实例，比较得出估价对象的客观平均租金水平 19.31 元/m²/月，通过分析评估对象片区住宅物业出租的租金增长的趋势，以预测租金未来的增长水平，根据片区住宅的出租情况考虑一定的空置率及租金损失率，扣除出租物业正常应该缴纳的税费和经营成本，得出租金的净收益，采用安全利率+风险系数的方法确定出本项目的报酬率 6%，将其未来的收益折算到价值时点之和，从而得出估价对象的收益法的评估结果 4896 元/m²。

5、估价结果的确定：

本估价报告对估价对象分别采用了比较法和收益法进行评估，两种评估方法求取的结果的差异大。比较法是选取同一供求圈内近期发生的类似房地产的交易实例作为比较实例，将估价对象与比较实例房地产进行比较，在此基础上对这些比较实例房地产的已知价格作适当的修正，由此估算出估价对

象的价格,能直接体现当前房地产的市场交易价格,而收益法评估结果的准确性受估价对象的预期未来净收益、报酬率、收益年限等因素影响,因其测算周期长,随着房地产市场的不断变化,租金收益有一定的不确定性,同时自海南省宣布建高自由贸易港,房地产市场交易价格也随之大幅上涨,而房屋租金未有明显的增涨,综合以上考虑,再结合估价对象的法定用途及实际情况,我们确定估价结果时,舍去收益法的评估结果,取比较法评估结果作为本次评估估价对象的价值。

评估方法	评估价值	权重
比较法（元/m ² ）	7879	100%
收益法（元/m ² ）	4896	0%
评估单价（元/m ² ）	7879	-
评估总值（万元）	159.56	取整至百位

（十）估价结果

估价对象为颜小武名下位于琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房住宅房地产，房屋规划用途与实际用途均为住宅，建筑面积为202.51平方米，在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，确定估价对象在2019年2月26日的评估单价为：7879元/平方米，市场价值合计为人民币¥159.56万元（大写人民币壹佰伍拾玖万伍仟陆佰元整）。

（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2月28日
方焱	4419960041		2019年2月28日

（十二）实地查勘期

注册房地产估价师钟麟芬在法院司法鉴定委托评估承办法官的带领下已于二〇一九年二月二十六日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

（十三）估价作业期

2018年10月29日至2019年2月28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02月28日-2020年02月27日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

四、估价技术报告

（一）实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析：

（1）名称：琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）。

（2）四至：估价对象所在琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）住宅小区，东至教育路、南至小巷、西至小巷，北至爱华东路。

四至位置示意图



（3）面积、用途、使用年限：估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，估价对象总建筑面积为202.51平方米，估价对象分摊土地面积为16.6平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权年限终止日期为2065年08月12日，于价值时点剩余使用年限为46.49年；

（4）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；

(5) 地形地势：地势开阔，地形坡度一般，满足建设要求；

(6) 地基地质：地质情况良好，承载力较强；

(7) 土壤：土壤情况良好，地上、地下均无污染物污染。

(8) 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）；

(9) 土地平整程度：宗地内场地平整，地上为琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）；

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，基础设施条件好，周边交通较便捷，公共配套设施齐全，适合居住。

2. 建筑物实物状况描述与分析：

(1) 名称：琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房

(2) 规模：根据委托方提供的海房权证海字第13151号《房屋所有权证》，估价对象建筑面积为202.51平方米，套内建筑面积为161.41平方米；

(3) 用途：估价对象规划用途与实际用途均为住宅；

(4) 层数/高度：估价对象所在建筑物总层数为15层，估价对象位于第9层，室内高度为住宅标准层高；

(5) 建筑结构：钢筋混凝土结构；

(6) 外观：高层建筑，外墙面为涂料；

(7) 装饰装修：精装修；

估价对象装修状况表

项目	房屋基本状况		
外墙	涂料		
户型	3房2厅1厨2卫2阳台	水电	暗装
朝向	东北	维护	较好
门	入户门为防盗门，内门为实木门	窗	铝合金玻璃窗
客厅、餐厅	地面 80 cm×80 cm 瓷砖，乳胶漆内墙面，木夹板吊顶天棚。		
主卧室	地面；实木地板，乳胶漆内墙面、木板背景墙，木夹板吊顶天棚面。		
其他卧室	地面 80 cm×80 cm 瓷砖，乳胶漆内墙面，天棚刷乳胶漆。		
卫生间	地面 30 cm×30 cm 瓷砖，瓷砖到顶内墙面，铝扣板吊顶天棚面，座便器、洗手盆，按摩浴缸。		
厨房	地面 30 cm×30 cm 瓷砖，瓷砖到顶内墙面，部分玻璃隔墙，铝扣板吊顶天棚，灶台、厨柜、洗手盆。		
阳台	地面；鹅卵石地面，不锈钢塑钢护栏，防水涂料天棚面，不锈钢防盗网封闭。		
备注：估价对象 9B 室与楼下 8B 室已打通。通道楼梯：实木栏杆及手扶，大理石台阶面			

(8) 设备设施：通讯：电话线路、宽带；消防设施：消防栓、灭火器；
电梯：2梯6户电梯房，设备设施使用状况正常；

(9) 空间布局：平层3房2厅1厨2卫2阳台。

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

(11) 建成年份：2005年建成。

(12) 使用及维护状况：于价值时点作为住宅，空置中，设施设备维护
状况良好。

(13) 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，内部主体结构保养良好，属于完好房。

分析：估价对象建筑结构、室内装修及空间布局均适合做居住，建筑主

体的整体保养程度较好，设施的维护状况良好。

（二）权益状况描述与分析

1、土地权益

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》等资料：

（1）土地所有权状况：国有。

（2）土地使用权人：颜小武

（2）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；

（3）目前使用情况：目前地块上已建成琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）；

（4）土地使用管制：未调查到估价对象所在琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）土地使用管理状态资料；

（5）其他特殊情况：无。

土地权益状况明细表

土地使用者	颜小武		
宗地座落	琼海市嘉积镇爱华路东段世纪大厦住宅小区		
图号	K06400844(191)	土地证号	海国用（2011）第 0043 号
地号	6-（1）-272	土地用途	城镇混合住宅用地
使用权类型	出让	终止日期	2065 年 08 月 12 日
用地面积	16.6 m ²	——	——

注：以上资料均来自委托方提供的《国有土地使用证》。

2、房屋权益

（1）房屋所有权状况：依据委托方提供的海房权证海字第 13151 号《房屋所有权证》，估价对象房屋所有权人为颜小武，产别为私有房产；

(2) 他项权利设立情况：估价委托人提供的相关资料没有记载房屋他项权利设立情况；

(3) 其他特殊情况：无。

房屋权益状况明细表

房屋所有权证号	海房权证海字第 13151 号								
房屋所有权人	颜小武								
产别	私有房产								
房屋坐落	琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）								
登记时间	2005-01-27								
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 (m ²)	规划 用途	房屋状态
——	9B	——	9	15	202.51	161.41	16.6	住宅	——

说明：以上资料来源于估价委托人提供的海房权证海字第 13151 号《房屋所有权证》。

分析：估价委托人提供的资料未有记载估价对象他项权利设立情况，根据本次评估目的，假设进入市场转让无特殊限定条件。

(三) 区位状况描述与分析

1、位置状况：

- (1) 坐落：琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9 层 9B 房；
- (2) 方位：位于琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9 层 9B 房；
- (3) 距离：估价对象距琼海汽车站约 2.4 公里，距琼海高铁站约 2.1 公里；
- (4) 临街状况：东临教育路；北临爱华路；
- (5) 朝向：东北；
- (6) 楼层：估价对象所在楼宇共 15 层，估价对象位于第 9 层。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在小区东临教育路，北临爱华路、路面质量较好；

(2) 出入可利用公共交通工具：所在区域有公交车及出租车通行。

(3) 交通管制情况：无特殊交通管制；

(4) 停车方便程度：设有少量地上停车位，车位较少，停车方便程度较差。

3、环境状况

自然环境：估价对象所在小区绿化率较低，距万泉河约 1.8 公里，自然环境一般。

人文环境：估价对象位于琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦），周边物业有天福花园、美林苑、国爱小区、鸿信花园、富都·国际、鸿信雅苑、陆邦荣华园、商贸新城等住宅小区，居住氛围较浓，人文环境良好。

4、外部配套设施状况

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

(2) 公共服务设施：所在区域有学校、幼儿园、医院、菜市场等公共配套，公共服务施配套完善。

5、区位状况优劣分析：

目前该区域为商住综合区，基础设施完善，公共配套完善、交通较便捷，区域内居住物业交投活跃，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

琼海市地处海南岛东部，距海南省省会海口市 78 公里，距南端的国际旅游城市三亚市 163 公里。南距万宁市 60 公里，西连定安、屯昌县，东濒文昌清澜港。琼海市总面积 1710 平方公里，现辖嘉积、中原、博鳌、潭门、长坡、万泉、塔洋、大路、阳江、龙江、会山、石壁十二镇。嘉积城区为市府所在地。博鳌水城特别规划区面积 41.8 平方公里。琼海市属于热带季风及海洋湿润气候区，年平均气温为 24° C，年平均降雨量 2072 毫米，年平均日照 2155 小时，年平均辐射量为每平方 118.99 千卡，终年无霜雪。

琼海市是海南东部的交通枢纽，海榆东线、岛东高速公路和海南东环高速铁路贯穿全境，高速公路在境内有 3 个出入口，东环铁路在境内有 2 个站口和 1 个预留站口。公路纵横交错，四通八达，全市自然村通公路率达 98% 以上。博鳌机场和琼文高速公路正在加快建设，一个立体便捷的交通网络正在形成。湾港是海南东部唯一的深水良港，具有得天独厚的区位优势，该港距欧亚国际海运主航线仅 55 海里，自然水深达 15 至 20 米，可供建设万吨级至 20 万吨级深水泊位 200 多个，潭门渔港被列为国家级中心渔港，将建成渔业交易中心，带动海产品加工、冷冻、储藏、运输业发展，成为我省东部渔业后勤服务基地。琼海市电力供应充足，市内除省属牛路岭水电站外，还有小电站 26 座，装机容量 9.9 万千瓦，年发电量 3 亿度。目前，建起了培兰 11 万伏变电站和官塘 22 万伏变电站。同时，完成了博鳌二期供水工程、嘉积自来水厂扩建工程，日供水量 15 万吨，嘉积城区供水能力可以满足未

来 10 年城市发展和大规模工业用水的需要。琼海市实现了城乡电话传输数字化和程控化，可直通国内和世界 200 多个国家和地区。全市实现移动电话覆盖无盲区，城镇电话入户率达 100%，农村入户率 80%以上。邮政网点 29 个，服务涵盖全市各个镇（场）。21 个邮政储蓄网点布局合理，全部实现全国联网。特快邮寄业务已覆盖到 211 个国家和地区。

2. 城市规划与发展目标

根据《琼海市总体规划（空间类 2015-2030）》，琼海市的战略地位为海南东部区域中心城市、国家公共外交基地、国际医疗健康产业发展基地、世界知名休闲度假旅游目的地、中国美丽乡村旅游目的地。发展目标为主动承担国家战略使命，以开放视野谋划城市发展，构建高水平对外开放平台，充分发挥对接国际和服务海南的双重作用。紧紧围绕“打造田园城市、构建幸福琼海”发展思路，转变城市发展方式，加快推进特色城镇化建设步伐，加快旅游业和农业融合发展，努力实现“城在园中、村在景中、人在画中”的目标，构建产、城、景相互融合、和谐发展的城乡一体化新格局，打造居、业、学、游群体都能感知到愉悦、归属、满足、包容的生态环境和社会人文环境。将琼海建设成生态、国际、幸福之城，国家全域旅游示范区。

3. 城市经济布局

（1）构建市域“T”字型空间发展轴线，

构建以以万泉河和滨海带为主要轴线的市域“T”字型空间发展轴，串联市域生态空间、城镇空间和产业空间。

（2）形成以中心城区和周边城市化地区共同构成的市域核心功能板块形成以嘉积、乐城、博鳌三区为中心的带状组群中心城区，协同周边万泉、

塔洋、中原、潭门四个镇和官塘温泉旅游度假区共同组成体现琼海核心竞争力和影响力的核心地区。

（3）在西部、北部、东部形成三个不同功能的城镇联动发展圈

促进以重点镇和产业区为核心的城镇组团式发展。按照居民交通出行的活动规律，有效配置公共服务资源，打造就业、生活、服务均衡发展的城镇联动发展圈。在市域构建三个不同功能的城镇联动发展圈，将位于重要区域廊道上、产业特色明显的城镇，培育成具有综合性辐射、服务作用的重点镇，统筹周边区域的公共服务设施配置，促进城镇圈内产城融合、资源互补、服务共享。

（4）凸显乡村人与自然和谐宜居特色，构建美丽乡村

通过生产方式转变带动农民生活方式转变，加强村庄分类引导，改善乡村人居环境，保护传统风貌和自然环境，保留现状规模、区位、产业、历史文化资源等综合评价较高的村庄，以集约节约用地为导向，推进基本公共服务和市政实施建设。对列入美丽乡村建设及整体具有较好传统风貌特征和历史文化价值的村庄，要进一步加强村庄特色风貌保护，合理布局公共服务设施。逐步撤并位于Ⅰ类红线区范围内、受环境影响严重、居民点规模小、分布散的村庄，引导农民进城入镇。

4. 城市社会经济发展状况

2017年琼海全市完成地区生产总值242.5亿元，同比增长7.5%；地方一般公共预算收入16.7亿元，同口径增长17.7%；固定资产投资完成173.7亿元，同比增长10.7%；社会消费品零售总额97亿元，同比增长11.3%；城乡常住居民人均可支配收入21373元，同比增长9.1%，其中城镇居民人均可支

支配收入 30448 元，同比增长 8.6%；农村居民人均可支配收入 14213 元，同比增长 8.7%；居民消费价格总指数涨幅 3.1%；城镇登记失业率为 0.98%；辖区金融机构各项存款余额达 344.8 亿元，同比增长 13.3%，其中个人储蓄 208.6 亿元，同比增长 13.9%。统计显示，地区生产总值、财政收入、固定资产投资等主要指标均完成预期目标，并且增速超过全省平均水平，农村居民人均可支配收入位居全省第二。三次产业比重为 33.6：13.4：53。

初步核算，2018 年全市实现地区生产总值 264.10 亿元，按可比价格计算，比上年增长 3.8%。横向来看，经济总量排名保持全省前五位，占全省经济总量的比重稳定在 5.5%。如扣除房地产业，全市地区生产总值增速为 7.3%，比全年预期目标快 0.3 个百分点。分三次产业看，第一产业增加值 82.33 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值 38.33 亿元，增长 4.7%；第三产业增加值 143.43 亿元，增长 3.3%。三次产业结构调整为 31.2:14.5:54.3。

5. 房地产制度概况

影响房地产价格的主要制度有土地使用制度、住房制度、地价政策、房价政策等。

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

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

2017 年 5 月 22 日，《海南省商品住宅全装修管理办法（试行）》正式印发出台，按照这个管理办法，在 2017 年 7 月 1 日（含）后取得施工许可

证的商品住宅工程须全部实行全装修。海南将成为首个全面施行商品住宅全装修的省份。

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

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

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

2018年4月13日，习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上郑重宣布，党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设、分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系。

6. 房地产市场状况

（1）海南省的房地产市场状况

2017年全年全省固定资产投资（不含农户）完成4125.40亿元，比上年增长10.1%。其中，房地产开发完成投资2053.11亿元，增长14.9%。按产业分，第一产业投资53.25亿元，增长30.7%；第二产业投资283.21亿元，下降2.1%；第三产业投资3788.94亿元，增长10.9%。按地区分，海澄文一体化综合经济圈投资增长11.2%，大三亚旅游经济圈增长10.2%，东部地区增

长 10.6%，中部地区增长 5.6%，西部地区增长 9.3%。全部在建投资项目 3759 个，比上年增加 369 个，增长 10.9%；其中，新开工项目 1300 个，下降 1.9%。

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

2018 年全年实现地区生产总值 4832.1 亿元，增长 5.8%，剔除房地产业后增长 7.6%；地方一般公共预算收入 752.7 亿元，增长 11.7%；固定资产投资 3536.3 亿元，下降 12.5%，由于房地产调控、规划调整等原因，房地产开发投资下降 16.5%，也导致一些与房地产捆绑的非房地产投资下降；社会消费品零售总额 1717.1 亿元，增长 6.8%；城镇和农村常住居民人均可支配收入分别达 33349 元和 13989 元，分别增长 8.2%和 8.4%。在房地产调控的大背景下，税收、财政收入、居民收入仍实现较快增长。民营经济保持较快发展，在就业、税收等方面的贡献率高于全国平均水平。

（2）琼海市的房地产市场状况

2018 年琼海市共办理预售许可证 55 宗，新增预售面积 34.58 万平方米；全市商品房销售面积 53.87 万平方米，同比减少 68.34%；销售套数 6369 套，同比减少 72.09%；销售金额 54.40 亿，同比减少 65.66%；均价 10099 元/平方米，同比增长 8.45%。截止目前，全市商品住宅库存面积 124.24 万平方米，去化期 13.77 个月。

自海南省定位国际旅游岛发展战略以来，海南岛不论是房地产开发投资规模，还是房地产销售面积或是销售额均是大幅增涨，房地产价格大幅上涨，特别是在 2017 年 5 月 22 日，《海南省商品住宅全装修管理办法（试行）》

正式印发出台，按照这个管理办法，在2017年7月1日（含）后取得施工许可证的商品住宅工程须全部实行全装修，全岛房地产价格出现了垂直性的增长，2018年4月13日习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上郑重宣布，党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设、分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系。房地产开发商、炒房团，房地产中介进一步将房地产价格推高，在2018年上半年全国房地产市场上以海口市、三亚市为代表的海南房地产价格涨幅，位居全国第一。

中国房地产市场发展至今，全国第一个也是目前为止唯一的房地产经济泡沫破裂就发生在海南，为预防房地产经济泡沫，海南省政府连续出台多个房地产调控政策，促使海南房地产市场健康稳步发展。

（五）最高最佳利用分析

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

1、最高最佳利用方式类型分析

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

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

最佳的利用。

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

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

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

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

2、最高最佳利用方式的可行性分析

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

（1）在法律上允许（规划及相关政策法规许可）的前提下，即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。根据估价委托人提供海房权证海字第 13151 号《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料载明估价对象规划用途为住宅，估价对象实际用

途为住宅，本项目无任何规划及相关政策法规支撑可以改变用途、扩大规模、拆除重建，因此从合法角度分析：改变用途、改变规模、重新开发的方式均不可行；也未计划进行更新改造申请，在价值时点更新改造也是不允许的。——维持现状用途（住宅）可行。

（2）在技术上可行，即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行使用。估价对象建筑布局为住宅用房布置，物业的功能、设施设备、装饰装修均是按住宅用途进行配置，技术上决定估价对象的最高最佳用途为住宅用途。因此，是否可以更新改造、改变用途、扩大规模、拆除重建，依赖于物业所在整栋楼宇的改变，对于整栋楼宇而言，技术上可行但非最佳，对于估价对象而言，以上方式均不可行。——维持现状用途（住宅）可行。

（3）在经济上可行，即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。本物业已建成多年，在经济上投入正常的管理费、维修费用就等保证物业最大收益。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。由此可见，更新改造、改变用途、扩大规模、拆除重建，经济上均不可行。——维持现状用途（住宅）可行。

（4）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，估价对象为琼海市嘉积镇爱华东路（世纪大厦），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。——维持现状用途（住宅）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为主，物业作为住宅用途与周围的环境是协调一致的。维持现状，一定程度上均能保持房地产与周围环境的协调性；但本项目的规模已经达到土地的最高最佳利用状态，如果再扩大规模、拆除重建，一定程度上将影响房地产与周围环境的协调性。——维持现状用途（住宅）可行。

（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。估价对象为钢筋混凝土结构非生产用房，使用寿命长，于价值时点建筑物剩余经济寿命为46年，具备可持续使用的前提，而从以上分析琼海市住宅的市场情况来看，作为住宅房地产，预测未来价格和收益均有增长空间，具备可持续发展性。从现状来看维持现状可保持可持续发展性。——维持现状用途（住宅）可行。

3、最高最佳利用方式分析判断结论

（1）从物业现状来看

估价对象房屋实际用途为住宅，位于琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9B房，建筑面积202.51 m²。平面布置为平层3房2厅2卫1厨房2阳台，精装修。

（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：

估价对象维持现状用途（住宅）作为最高最佳利用方式是可行的。

（六）估价方法适用性分析

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

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

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

1、比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，价

格相对稳定，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象进行评估。

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

3、成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。估价对象为已建成且已投入使用的住宅物业，成新率较高，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

第一、采用比较法评估估价对象：

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

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

1、选取实例：本次估价，通过房地产报刊信息、房地产网络信息、实地调查和电话调查询价等途径，根据估价对象所处区位和特点，选择了用途、

交易日期、交易方式、区域因素和个别因素比较接近的三个市场成交实例。

实例选取原则：

①本次估价交易实例主要通过以下途径取得：

查阅有关政府职能部门的房地产交易资料；

查访房地产开发商，获得房地产特性及有关交易条件；

查访房地产交易经办人，了解多方信息；

查阅相关报刊及相关资料。

②本次估价所选择的比较交易实例均符合以下条件：

与估价对象具有相同的用途，均为住宅；

与估价对象交易类型相同，均为买卖交易；

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：海南省琼海市爱民路 88 号鸿信雅苑，实例 A 位于中区，共 15 层，实例来源于二手房市场交易，成交日期为 2019 年 1 月，成交价为 9028 元/m²。实例 A 所在小区距琼海汽车站公约 2.8 公里，估价对象周边有学校、幼儿园、医院、农贸市场、文体娱乐设施、银行网点等公共设施，公共设施完善。实例的建筑面积为 72 平方米，结构为钢混结构，房屋用途为住宅，中档装修，有物业管理公司实施管理，交易的目的是购买自用。

实例 B：海南省琼海市新天地阳光城(兴海中路西90米)新天地阳光城，实例 B 位于中区，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1月，成交价为10112元/m²。实例B所在小区距琼海汽车站公约2.5公里，实例B所在小区周边有学校、幼儿园、医院、农贸市场、文体娱乐设施、银行网点等公共设施，公共设施完善。实例的建筑面积为89平方米，结构为钢混结构，房屋用途为住宅，精装修，有物业管理公司实施管理，交易的目的是购买自用。

实例C：海南省琼海市陆邦荣华园(振华路东)陆邦荣华园，实例C位于高区，共16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2月，成交价为9583元/m²，实例C所在小区距琼海汽车站公约3.2公里。实例C所在小区周边有学校、幼儿园、医院、农贸市场、文体娱乐设施、银行网点等公共设施，公共设施完善。实例的建筑面积为120平方米，结构为钢混结构，房屋用途为住宅，中档装修，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，均为住宅房地产转让，经注册房地产估价师对成交实例进行仔细甄别与分析，认为上述三个实例用途、交易日期、交易方式、区域因素和个别因素与估价对象相近，故估价师认为此三个成交实例可作为此次评估的实例。

因解决民间借贷纠纷所涉及的颜小武名下位于琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房
住宅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，根据影响住宅房地产价格的主要因素确定比较因素。结合估价师收集的资料，参照成交实例的房屋用途、交易情况、交易日期、交易方式、区位状况、实物状况和权益状况等差别，本次评估选择以下因素作为比较因素：

（1）房屋用途：考虑房屋用途存在差异而进行房屋用途修正。

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

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

（4）交易方式：考虑交易方式不同房价存在差异而进行交易方式修正。

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

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

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

③权益状况：规划条件、他项权利设立情况等。

3、可比实例及影响因素说明

根据估价师收集的有关资料，将估价对象与可比实例的状况列表表示。

房地产状况说明表

案例		比较因	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
素						
名称			琼海市嘉积镇爱华东路（世纪大厦）9层9B房	海南省琼海市爱民路88号鸿信雅苑	海南省琼海市新天地阳光城（兴海中路西90米）新天地阳光城	海南省琼海市陆邦荣华园（振华路东）陆邦荣华园
用途			住宅	住宅	住宅	住宅
市场状况			2019年2月	2019年1月	2019年1月	2019年2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		位于琼海市教育路5号，内人流量较大，商业形态齐全程度较高，商服繁华度较高。	位于琼海市爱民路88号，区域内人流量较大，商业形态齐全程度较高，商服繁华度较高。	位于琼海市新天地阳光城（兴海中路西90米），区域内人流量较大，商业形态齐全程度较齐全，商服繁华度较高。	位于琼海市陆邦荣华园（振华路东），区域内人流量较大，商业形态齐全程度较齐全，商服繁华度较高。
	距市、区级商服中心距离		距市级商服中心约2.4公里，距离较近	距市级商服中心约2.8公里，距离较近	距市级商服中心约2.5公里，较近	距市级商服中心约3.2公里，较近
	公共设施完善度		区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等齐全，公共设施完善。	区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等齐全，公共设施完善。	区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等齐全，公共设施完善。	区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等齐全，公共设施完善。
	基础设施完善度		通路、通讯、通电、供水、排水完善，基础设施完善。	通路、通讯、通电、供水、排水完善，基础设施完善。	通路、通讯、通电、供水、排水完善，基础设施完善。	通路、通讯、通电、供水、排水完善，基础设施完善。
	交通便捷度		北临爱华东路，东临教育路，交通较便捷。	西临爱民路、东临兴工路交通较便捷。	东临兴海中路，交通较便捷。	西临人民路，交通较便捷。
	环境景观		小区绿化率较低，距万泉河约1.6公里，环境状况一般。	小区绿化率较高，距万泉河约2公里，环境状况较好。	小区绿化率较高，距万泉河约2.5公里，环境状况较好。	小区绿化率较高，距万泉河约2.4公里，环境状况较好。
	所在楼层/总楼层		位于中区第9层，总15层，所在楼层适中	位于中区第8层，总15层，所在楼层适中	位于中区第6层，总11层，所在楼层适中	位于高区第13层，总16层，所在楼层较适中

	朝向	东北向	南向	南北向	南北向
实物状况	建筑结构及工程质量	钢混结构, 工程质量合格	钢混结构, 工程质量合格	钢混结构, 工程质量合格	钢混结构, 工程质量合格
	装修情况	精装修	中装修	精装修	中装修
	建筑面积	202.51 m ² , 建筑面积过大	72 m ² , 建筑面积适中	89 m ² , 建筑面积适中	120 m ² , 建筑面积较适中
	新旧程度	2005 年建成, 成新率较新	2009 年建成, 成新率较新	2009 年建成, 成新率较新	2014 年建成, 成新率为新
	平面布置及层高	3 房 2 厅 2 卫 2 阳台, (与 8 楼打通) 平面布置一般, 标准层高	2 房 1 厅 1 卫, 平面布置合适, 标准层高	2 房 2 厅 1 卫, 平面布置合适, 标准层高	3 房 2 厅 2 卫, 平面布置合适, 标准层高
	设施设备	设施设备较完善度	设施设备较完善度	设施设备较完善度	设施设备较完善度
	物业管理	一般	较优	较优	较优

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 $\pm 2\%$ 。

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

G、所在楼层/总楼层：分为楼层适中、楼层较适中、楼层偏高或偏低、楼层过高或过低（顶层或首层），四个等级，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、精装修、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：按区域房地产单位建筑面积售价与建筑面积之间的关系，建筑面积按适中、较适中、偏大或偏小、过大或过小分为四个等级，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+/-3%。

F、设备设施：按照设备设施配套完善程度，分为完善、较完善、一般、较差、差五个等级，以估价对象设备设施完善程度为基准（100%），每上升或下降一个等级，价格修正+/-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+/-2%。

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

估价对象与实例		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比较因素					
名称		琼海市嘉积镇爱华东路（世纪大厦）9层9B房	海南省琼海市爱民路88号鸿信雅苑	海南省琼海市新天地阳光城（兴海中路西90米）新天地阳光城	海南省琼海市陆邦荣华园（振华路东）陆邦荣华园
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
	环境景观	100	102	102	102
	所在楼层/总楼层	100	100	100	98
	朝向	100	104	106	106
实物 状况	建筑结构及工程质量	100	100	100	100
	装修情况	100	96	100	96
	建筑面积	100	106	106	104
	新旧程度	100	100	100	102
	平面布置及层高	100	106	106	106
	设施设备	100	100	100	100
	物业管理	100	102	102	102

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

比较因素 \ 估价对象与实例		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		成交价格（元/m ² ）	9028	10112
	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 / 102	100 / 102	100 / 102
	所在楼层/总楼层	100 / 100	100 / 100	100 / 98
	朝向	100 / 104	100 / 106	100 / 106
	小计	0.9427	0.9249	0.9438
实物	建筑结构及工程质量	100 / 100	100 / 100	100 / 100

状况	装修情况	100 / 96	100 / 100	100 / 96
	建筑面积	100 / 106	100 / 106	100 / 104
	新旧程度	100 / 100	100 / 100	100 / 102
	平面布置及层高	100 / 106	100 / 106	100 / 106
	设施设备	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	小计	0.9089	0.8725	0.9082
权益状况	规划条件	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	他项权利设立情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	0.9804	0.9804	0.9804
比较系数		0.8400	0.7912	0.8403
比较单价（元/m ² ）		7584	8001	8053

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：

$$\begin{aligned} \text{待估房地产的评估单价} &= (7584 + 8001 + 8053) \div 3 \\ &= 7879 \text{（元/m}^2\text{）（取整至个位）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{待估房地产的评估总价} &= 7879 \times 202.51 \div 10000 \\ &= 159.56 \text{（万元）（取整至百位）} \end{aligned}$$

第二、采用收益法评估估价对象：

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

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

的是稳中有升、相对较为稳定的状态，因此本次收益法可采用全剩余寿命模式。

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

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

式中：

V 代表房地产的价格；

A 表示房地产第一年的年净收益，此后按比率 S 逐年递增；

Y 为报酬率；

N 表示房地产的收益年限。

1、估算有效毛收入

（1）有效出租面积或可出租面积比率的确定：

琼海市房地产租赁合同中一般约定的租金水平已考虑了实际使用面积与建筑面积之间的差异及公共走道的分摊，而且估价对象建筑物本体内没有另行将部分建筑面积改为设备房等，海房权证海字第 13151 号《房屋所有权证》中登记建筑面积均可全部出租，故本次估价过程中有效出租面积为 100% 出租。

（2）客观租金的确定：

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

①选择租赁实例：

实例 A：琼海市爱民路 88 号鸿信雅苑，实例 A 位于高区，总 11 层，建筑面积为 80 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 2 月，成交租金为 1800 元/月（折合单位建筑面积月租金 22.5 元/m²），结构为钢混结构，房屋用途为住宅，简单装修，有物业管理公司实施管理，租金支付方式为押一付半年，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：琼海市新天地阳光城(兴海中路西 90 米)新天地阳光城，实例 B 位于低区，总 18 层，建筑面积为 89 平方米，实例来源为向出租人咨询，租赁初始日期 2019 年 2 月，成交租金价为 2000 元/月（折合单位建筑面积月租金 22.47 元/m²），结构为钢混结构，房屋用途为住宅，简单装修，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：琼海市陆邦荣华园(振华路东)陆邦荣华园，实例 C 位于中区，总 11 层，建筑面积为 86 平方米，实例来源为向出租人咨询，，租赁初始日期 2019 年 2 月，成交租金价为 1800 元/月（折合单位建筑面积月租金 20.93 元/m²），结构为钢混结构，房屋用途为住宅，简单装修，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。

具体状况如下表：

房地产状况说明表

估价对象与实例 比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称		琼海市嘉积镇爱华东路（世纪大厦）9层9B房	琼海市爱民路88号鸿信雅苑	琼海市新天地阳光城（兴海中路西90米）新天地阳光城	琼海市陆邦荣华园（振华路东陆邦荣华园
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
市场状况		2019年2月	2019年2月	2019年2月	2019年2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	位于琼海市教育路5号，内人流量较大，商业形态齐全程度较高，商服繁华度较高。	位于琼海市爱民路88号，区域内人流量较大，商业形态齐全程度较高，商服繁华度较高。	位于琼海市新天地阳光城（兴海中路西90米），区域内人流量较大，商业形态齐全程度较齐全，商服繁华度较高。	位于琼海市陆邦荣华园（振华路东），区域内人流量较大，商业形态齐全程度较齐全，商服繁华度较高。
	距市、区级商服中心距离	距市级商服中心约2.4公里，距离较近	距市级商服中心约2.8公里，距离较近	距市级商服中心约2.5公里，较近	距市级商服中心约3.2公里，较近
	公共设施完善度	区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等齐全，公共设施完善。	区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等齐全，公共设施完善。	区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等齐全，公共设施完善。	区域内学校、幼儿园、医院、农贸市场等齐全，公共设施完善。
	基础设施完善度	通路、通讯、通电、供水、排水完善，基础设施完善。	通路、通讯、通电、供水、排水完善，基础设施完善。	通路、通讯、通电、供水、排水完善，基础设施完善。	通路、通讯、通电、供水、排水完善，基础设施完善。
	交通便捷度	北临爱华东路，东临教育路，交通较便捷。	西临爱民路、东临兴工路交通较便捷。	东临兴海中路，交通较便捷。	西临人民路，交通较便捷。
	环境景观	小区绿化率较低，距万泉河约1.6公里，环境状况一般。	小区绿化率较高，距万泉河约2公里，环境状况较好。	小区绿化率较高，距万泉河约2.5公里，环境状况较好。	小区绿化率较高，距万泉河约2.4公里，环境状况较好。
	所在楼层/总楼层	位于中区第9层，总15层，所在楼层适中	位于高区，总11层，所在楼层偏高	位于低区，总18层，所在楼层偏低	位于中区，总11层，所在楼层适中
	朝向	东北向	南北向	南北向	南北向

实物状况	建筑结构及工程质量	钢混结构，工程质量合格	钢混结构，工程质量合格	钢混结构，工程质量合格	钢混结构，工程质量合格
	装修情况	精装修	普通装修	普通装修	普通装修
	建筑面积	202.51 m ² ，建筑面积过大	80 m ² ，建筑面积适中	89 m ² ，建筑面积适中	86 m ² ，建筑面积适中
	新旧程度	2005 年建成，成新率较新	2009 年建成，成新率较新	2009 年建成，成新率较新	2014 年建成，成新率为新
	平面布置及层高	3 房 2 厅 2 卫 2 阳台，（与 8 楼打通）平面布置一般，标准层高	2 房 2 厅 1 卫，平面布置合适，标准层高	2 房 2 厅 1 卫，平面布置合适，标准层高	2 房 2 厅 2 卫，平面布置合适，标准层高
	设施设备	设施设备较完善度	设施设备较完善度	设施设备较完善度	设施设备较完善度
	物业管理	一般	较优	较优	较优

②编制比较因素条件指数表

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

比较因素条件指数表

估价对象与实例		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比较因素	名称	琼海市嘉积镇爱华东路（世纪大厦）9 层 9B 房	琼海市爱民路 88 号鸿信雅苑	琼海市新天地阳光城（兴海中路西 90 米）新天地阳光城	琼海市陆邦荣华园（振华路东陆邦荣华园
	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

因解决民间借贷纠纷所涉及的颜小武名下位于琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房
住宅房地产市场价值评估

	环境景观	100	102	102	102
	所在楼层/总楼层	100	96	96	100
	朝向	100	106	106	106
实物状况	建筑结构及工程质量	100	100	100	100
	装修情况	100	92	92	92
	建筑面积	100	106	106	106
	新旧程度	100	100	100	102
	平面布置及层高	100	106	106	106
	设施设备	100	100	100	100
	物业管理	100	102	102	102

比较因素修正系数表

比较因素		可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交租金（元/m ² /月）			22.5	22.47	20.93
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 / 102	100 / 102	100 / 102
	所在楼层/总楼层		100 / 96	100 / 96	100 / 100
	朝向		100 / 106	100 / 106	100 / 106
	小计		0.9634	0.9634	0.9249
实物状况	建筑结构及工程质量		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装修情况		100 / 92	100 / 92	100 / 92
	建筑面积		100 / 106	100 / 106	100 / 106
	新旧程度		100 / 100	100 / 100	100 / 102
	平面布置及层高		100 / 106	100 / 106	100 / 106

	设施设备	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	小计	0.9484	0.9484	0.9298
	比较系数	0.8958	0.8958	0.8431
	比较租金（元/m ² /月）	20.16	20.13	17.65

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大，故取三者的算术平均值作为待估房地产的评估单价，即：

$$\begin{aligned} \text{估价对象的评估租金} &= (20.16+20.13+17.65) \div 3 \\ &= 19.31 \text{（元/m}^2\text{/月）} \end{aligned}$$

$$\text{估价对象月租金} = 19.31 \times 202.51$$

$$= 3910 \text{（元/月）（取整至个位）}$$

（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%，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 3.0% 相对较合理。

（4）租约限制情况

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

（5）空置率及租金损失率

经估价人员现场调查，估价对象距琼海市商业中心较近，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，对住房租赁需求也会增加，住房若用于出租，一般能实现出租，空置率水平一般，人文环境较好，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5%。

（6）确定租赁保证金或押金利息收益

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

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

利息=押金×年利率

（7）年有效毛收入确定

年有效毛收入=租金收入×（1-空置率及租金损失率）+其他收入

2、年运营费用的估算

出租房屋时，应向地税局缴纳以下税费：

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

（2）增值税

上面比较法求得估价对象单位建筑面积月租金为19.31元/m²，则估价对象不含税月总租金=19.31×202.51×[1-1÷（1+5%）×1.5%]=3855元/月

<3万元/月,根据财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税[2016]36号)及《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(国家税务总局公告2016年23号),其他个人采取预收款形式出租房屋所有,取得的预收租金收入,可在预收款对应的租赁期内平均分摊,分摊后的月租金收入不超过3万元的,可享受小微企业免增值税优惠政策,根据国家税务总局、海南税务局网站公告,自2019年1月1日起至2021年12月31日,按月缴纳销售额不超过10万元,按季度缴纳销售额不超过30万元,免征增值税。

则增值税=0(元)

(3) 附加税

琼海市房屋出租附加税有城市维护建设税(税率5%),教育费附加为(税率3%),地方教育费附加(税率2%),附加费合计税率10%,计征基数为增值税额,估价对象免增值税,则城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加税费合计为0。

附加税=0.00元/m²

(4) 印花税

根据向海南省地方税务局了解,琼海市个人出租非商业用房用作居住的免征印花税。

(5) 房屋租赁管理费

管理出租型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（含精装修）的重置成本为 1019647 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		202.51		
		其中：地上建筑面积		202.51		
		地下室		0.00		
开发 成本	一	开发成本			711,762	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)
	1	建筑安装工程费	3,174		642,767	
		土建及安装工程	3,124	202.51	632,641	执行全装修标准,主要材料价格变化引起造 价指标动态变化
		装饰装修工程	0	202.51	0	海南 2017 年房屋建筑与装修工程定额
		室外附属工程	50	202.51	10,126	估价对象的前后庭路面硬化、短围墙
	2	专业费用	5%		32,138	建筑安装工程费×比率
	3	基础设施建设费	0%		0.00	该费用已在城市基础设施配套费和项目的 建安工程费用体现,不需另计。
	4	公共配套设施建设费	0%		0.00	将该项费用纳入到出让地价中,不需缴纳该 项费用。
	5	开发期间税费			36,857	
		a	城市基础设施配套费	150	202.51	30,377
	b	防空地下室易地建设费	1,600	2%	6,480	建筑总面积×比率×收费标准
	6	房屋公用设施专用基金	0	202.51	0	房屋公用设施维修基金收费标准 60 元/m ² ， 由买方支付,故不计入建筑成本。
管理 费用	二	管理费用	2%		14,235	开发成本×2%
销售 费用	三	销售费用	2%		20,393	售价×2%
投资	四	投资利息			26,192	

利息	1	建筑物开发成本利息 L			25,713	$L = (\text{建筑物开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times ((1+L)^{(n/2)} - 1)$
	2	销售费用的成本利息			479	
		开发周期 (n)	1.5			
		销售周期 (n)	1			
		利息率 (L)	4.75%			
销售 税费	五	销售税费			53,920	售价 × 5.65%
	1	增值税	5%		48,555	
	2	城市维护建设税	5%		2,428	
	3	教育费附加	3%		1,457	
	4	地方教育费附加	2%		971	
	5	印花税	0.05%		510	
开发 利润	六	开发利润	25.0%		193,145	成本利润率
建筑 物重 置全 价	七	建筑物重置价格 (V)	5,035.00		1,019,647	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琼海市房地产市场的行情，考虑此次评估标的物所在微观区位状况，未来收益较稳定，故本次估价风险系数取中级标准 4.5%，则：

$$\begin{aligned} \text{报酬率} &= \text{安全利率} + \text{风险调整值} \\ &= 1.5\% + 4.5\% \\ &= 6.0\% \end{aligned}$$

5、房地产收益年限的确定

估价对象房屋于 2005 年建成，钢筋混凝土结构非生产用房，该类房屋经济使用年限为 60 年，至价值时点已使用 14 年，尚余 46 年。根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，估价对象土地使用权终止日期为 2065 年 08 月 12 日，于价值时点土地使用权剩余年限为 46.49 年，房屋剩余经济寿命年限略短于土地使用权剩余年限，故取房屋剩余经济使用年限为收益年限，即房地产收益年限为 N=46 年。

6、求取估价对象房地产的公开市场价格

因解决民间借贷纠纷所涉及的颜小武名下位于琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房
住宅房地产市场价值评估

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)		202.51						
	分摊土地面积 (m ²)	16.6							
	重置价格 (元)	5035	1,019,647						
	收益有变化期限 (t)		5						
	收益期限 (N)		46.00						
	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)		19.31	20.28	21.29	22.35	23.47	24.64	
1	月租金收益-含税	100%	3910	4106	4311	4527	4753	4991	月租金×建筑面积×可出租面积 比率
2	空置及损失收益		196	205	216	226	238	250	空置率×月租金收益
	空置及损失率		5%	5%	5%	5%	5%	5%	
3	年租金收益-含税		44579	46808	49149	51606	54186	56896	(月租金收益-空置损失收益)×12
4	扣减项目		8767	8900	9039	9185	9338	9499	A+B+C+D+E+F+G+H+I+J
	A. 房产税	4.00%	1758	1846	1938	2035	2136	2243	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5%，教育费附加 3%，地方教育费附加2%，附件费合 计10%。
	D. 管理费	2.0%	892	936	983	1,032	1,084	1,138	年租金×费率
	E. 维修费	0.5%	5098	5098	5098	5098	5098	5098	原建购价（或重置价）×（0.5%~ 2%）
	F. 保险费	0.10%	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	原建购价（或重置价）×费率
	G. 城镇土地使用税	免征	0	0	0	0	0	0	个人出租住宅，免征
5	押金年收益	1.50%	56	59	61	65	68	71	押金×年利率（押1个月租金）
6	年租金纯收益		35868	37967	40171	42486	44916	47468	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	41.0	
	系数		0.97	0.92	0.86	0.82	0.77	17.23	
7	年收益现值		34838	34790	34726	34648	34556	817994	
8	收益合计		991,551						评估单价×建筑面积
9	收益单价（取整）		4,896						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分别采用了比较法和收益法进行评估，其中比较法评估单价为 7879 元/m²，收益法评估单价为 4896 元/m²，两种评估方法求得的结果的差异较大。比较法是选取同一供求圈内近期发生的类似房地产的交易实例作为比较实例，将估价对象与比较实例房地产进行比较，在此基础上对这些比较实例房地产的已知价格作适当的修正，由此估算出估价对象的价格，能直接体现当前房地产的市场交易价格，而收益法评估结果的准确性受估价对象的预期未来净收益、报酬率、收益年限等因素影响，因其测算周期长，随着房地产市场的不断变化，租金收益有一定的不确定性，同时自海南省宣布建高自由贸易港，房地产市场交易价格也随之大幅上涨，而房地产租金未与房地产市场交易价格相同可相近幅度上涨，综合以上考虑，再结合

估价对象的法定用途及实际情况，我们确定估价结果时，舍去收益法的评估结果，取比较法评估结果作为本次评估估价对象的价值。

评估方法	评估价值	权重
比较法（元/m ² ）	7879	100%
收益法（元/m ² ）	4896	0%
评估单价（元/m ² ）	7879	-
评估总值（万元）	159.56	取整至百位

3、估价结果

估价对象为颜小武名下位于琼海市嘉积镇爱华路（世纪大厦）9层9B房住宅房地产，房屋规划用途与实际用途均为住宅，建筑面积为202.51平方米，在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，确定估价对象在2019年2月26日的评估单价为：7879元/平方米，市场价值合计为人民币¥159.56万元（大写人民币壹佰伍拾玖万伍仟陆佰元整）。

五、附 件

- (1) (2018)琼海法委字第 143 号《海南省琼海市人民法院司法鉴定委托书》（复印件）；
- (2) 估价对象位置图及现状照片；
- (3) 可比实例位置图和外观照片；
- (4) 海房权证海字第 13151 号《房屋所有权证》（复印件）；
- (5) 《申请人住房查询情况》（复印件）；
- (6) 《国有土地使用证》（复印件）；
- (7) 《房屋使用权人身份证》（复印件）；
- (8) 《海南省琼海市人民法院协助执行通知书》（复印件）；
- (9) 《海南省琼海市人民法院执行裁定书》（复印件）；
- (10) 估价机构营业执照（复印件）；
- (11) 估价机构房地产评估资格证书（复印件）；
- (12) 估价机构注册房地产估价师资格证书（复印件）。