

房地产司法鉴定估价报告

(2019)海南二中法技委字第 004 号

估价报告编号：国众联评字（2020）第 HN-10003 号

估价项目名称：因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第 F2 号僱用（那大）第 06915 号国有土地使用权证项下 150 m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为 517.62 平方米，其中僱州房权证那大字第 08998 号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积 423.00 平方米，未办产权证房屋建筑面积 94.62 平方米）市场价值评估

估价委托人：海南省第二中级人民法院

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：二〇二〇年三月二十四日



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

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

致估价委托人函

海南省第二中级人民法院：

承蒙委托，我公司对蔡南星名下位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值进行评估，价值时点为二〇一九年五月九日，估价目的为法院解决借款合同纠纷提供参考依据而评估房地产价值。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、成本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：

估价对象为蔡南星名下位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米），土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为住宅，土地使用权面积为150.00平方米，儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》记载房屋建筑面积为423.00平方米，未办理产权登记的房屋建筑面积为94.62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5月9日的房地产价值总计为人民币¥289.73万元（大写人民币贰佰捌拾玖万柒仟叁佰元整），其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》记载房地产价值为¥260.02万元，未办理产权登记的房屋建筑物价值为¥29.71万元。详见《估价结果明细表》。

法定代表人：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年三月二十四日

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）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、出让土地使用权价格。
- 2、儋州房权证那大字第 08998 号《房屋所有权证》记载房屋总层数为 3 层，所在层数为 1-3 层，房屋建筑面积为 423.00 平方米；实地查勘房屋总层数为 4 层，根据（2017）琼 97 执 117 号《海南省第二中级人民法院函》记载：“经依法委托，海南东来测绘信息技术有限公司作出海南东来测字第 2020001 号《司法技术鉴定报告》，鉴定结论：蔡南星名下位于那大卧龙小区第 F2 号儋国用（那大）第 06915 号国有土地使用证宗地上建有 1 幢四层建筑物，总建筑面积合计 517.62 平方米”，根据（2017）琼 97 执 117 号《海南省第二中级人民法院函》，本报告按估价对象建筑面积为 517.62 平方米进行评估，即本报告的评估总价为儋用（那大）第 06915 号国有土地使用权证项下 150 m²国有土地使用权、儋州房权证那大字第 08998 号《房屋所有权证》（房屋建筑面积为 423.00 平方米）市场价格以及未办理产权证的房屋（建筑面积=517.62-423.00=94.62 平方米）成本价格。特别提示本报告使用者注意。
- 3、如对估价对象进行司法拍卖、变卖，估价对象房屋的建筑面积应以法院文件或政府相关部门的确认为准，特别提示本报告使用者注意。
- 4、根据实地查勘，估价对象所在宗地地上建有一栋四层钢混结构房屋建筑物，儋州房权证那大字第 08998 号《房屋所有权证》登记房屋总层数为 3 层，所在层数为 1-3 层，建筑面积为 423.00 平方米，海南东来测字第 2020001 号《司法技术鉴定报告》上房屋总层数 4 层，房屋总建筑面积 517.62 平方米，我们尽职调查，无法追溯其房屋部分建筑面积未办理产权登记的缘由，本报告使用者应注意该未办理产权登记的部分合法性及可能的法律后果。
- 5、根据估价委托人儋州房权证那大字第 08998 号《房屋所有权证》记

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

载房屋总层数为3层，所在层数为1-3层，房屋建筑面积为423.00平方，海南东来测字第2020001号《司法技术鉴定报告》上房屋总层数4层，房屋总建筑面积517.62平方米，若按儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》处置估价对象，因公共通行权的影响，会使估价对象价值产生减损，若按海南东来测字第2020001号《司法技术鉴定报告》处置估价对象，则应注意办理产权登记上可能存在的风险，特别提醒本报告使用者注意。

6、我们对儋国用（那大）第06915号《国有土地使用证》的土地、儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》的房屋对其市场价值进行评估，而对产权证外的房屋建筑物则评估其建造成本扣减折旧，若政府相关部门认定产权证外的房屋建筑合法，则评估结果应调整。

7、报告的使用期限为自报告出具之日起一年内有效。

8、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。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

估价结果明细表

估价委托人：海南省第二中级人民法院

价值时点：2019年5月9日

币种：人民币

项目	《房屋所有权证》编号/ 司法鉴定报告编号	权利人/ 占有人	估价对象坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	房地产评估 单价(元/m ²)	评估总值 (万元)
已办产权证	儋州房权证那大字第08998号	蔡南星	那大卧龙小区第F2号	住宅	423.00	6147	260.02
未办产权证	海南东来测字第2020001号	蔡南星	那大卧龙小区第F2号	住宅	94.62	3140	29.71
合计							289.73

注：儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》记载房屋建筑面积为423.00m²，海南东来测字第2020001号《司法鉴定报告》记载房屋建筑面积为517.62m²，未办产权证的建筑面积为《司法鉴定报告》中的房屋建筑面积减去已办理产权证的建筑面积，即517.62-423.00=94.62m²。

房屋状况明细表

产权地址	《房屋所有权证》编号	权利人	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	房屋编号	司法鉴定报告编号
那大卧龙小区第F2号	儋州房权证那大字第08998号	蔡南星	住宅	私产	517.62	——	1-4/4	钢混	——	海南东来测字第2020001号

注：以上资料来自估价委托人提供的《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第08998号]、海南东来测字第2020001号《司法鉴定报告》及实地查勘，其中房屋建筑面积、房屋所在楼层/总楼层以海南东来测字第2020001号《司法鉴定报告》记载为准，其他以儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》记载为准。

土地状况明细表

土地使用证编号	土地使用者	座落	宗地地号	宗地图号	用途	土地等级	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m ²)	开发程度	实际容积率
儋国用(那大)第06915号	蔡南星	那大卧龙小区第F2号	——	——	住宅	——	转让	2067年10月20日	150	五通一平	3.45

注：以上资料来自估价委托人提供的《国有土地使用证》[儋国用(那大)第06915号]及估价人员实地查勘资料。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中僱州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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.....	14
(六) 价值类型.....	14
(七) 估价原则.....	14
(八) 估价依据.....	16
(九) 估价方法.....	18
(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.....	28
(三) 区位状况描述与分析.....	30
(四) 市场背景描述与分析.....	32
(五) 最高最佳利用分析.....	41
(六) 估价方法适用性分析.....	44
(七) 估价测算的过程.....	47
(八) 估价结果确定.....	78
五、 附 件.....	80
(一) 《海南省第二中级人民法院司法鉴定委托书》[2019]海南二中法技委字第 004 号]（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) 《申请书》（复印件）；	
(五) 《海南省第二中级人民法院执行裁定书》[(2018)琼 97 执 117 号之二]（复印件）；	
(六) 《国有土地使用证》[僱国用（那大）第 06915 号]（复印件）；	
(七) 《房屋所有权证》[僱州房权证那大字第 08998 号]（复印件）；	
(八) (2017)琼 97 执 117 号《海南省第二中级人民法院函》（复印件）；	
(九) 海南东来测字第 2020001 号《司法技术鉴定报告》（复印件）；	
(十) 《确认异议报告书》（复印件）；	
(十一) 估价机构营业执照（复印件）；	
(十二) 估价机构房地产评估资格证书（复印件）；	
(十三) 估价机构注册房地产估价师资格证书（复印件）。	

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中僱州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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5月9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。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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《国有土地使用证》[儋国用（那大）第06915号]、《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第08998号]、海南东来测字第2020001号《司法技术鉴定报告》等资料，注册房地产估价师对《国有土地使用证》[儋国用（那大）第06915号]、《房屋所有权证》儋州房权证那大字第08998号、海南东来测字第2020001号《司法技术鉴定报告》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

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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、估价对象的土地面积、建筑面积等数据均以委托人提供的《国有土地使用证》[儋国用（那大）第06915号]、《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第08998号]、海南东来测字第2020001号《司法技术鉴定报告》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

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）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《海南省第二中级人民法院执行裁定书》〔（2018）琼97执117号之二〕，本次估价对象已被查封，本次估价目的是为法院解决借款合同纠纷提供参考依据而评估房地产市场价格，故本次评估不考虑估价对象被查封对评估价值的影响，提请报告使用者注意。

（四）不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《海南省第二中级人民法院司法鉴定委托书》（2019）海南二中法技委字第0004号、《房屋所有权证》〔儋州房权证那大字第08998号〕等资料记载房屋坐落与实地查勘的房屋坐落不相一致，在委托评估承办法官带勘下实际的物业门牌号为那大镇龙腾西六街46号，委托评估承办法官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，对估价对象坐落的描述以《房屋所有权证》〔儋州房权证那大字第08998号〕记载为准，即估价对象位于那大卧龙小区第F2号，若与实际不符，本报告无效，特别提示本报告使用者注意。

2、根据估价委托人提供的儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》记载：房屋建筑面积为423.00平方米，房屋总层数为3层，所在层数为1-3层；实地查勘的物业的房屋总层数为4层，根据海南东来测字第2020001号《司法技术鉴定报告》，鉴定结论为“被执行人蔡南星名下位于那大卧龙小区第F2号证号为儋国用（那大）第06915号《国有土地使用证》宗地上建有1幢四层建筑物，总建筑面积合计为517.62平方米。其中：一层建筑面积

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僑用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

为125.50平方米、二层建筑面积为149.66平方米、三层建筑面积为149.66平方米、四层建筑面积为92.80平方米”，儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》与海南东来测字第2020001号《司法技术鉴定报告》对房屋的层数及建筑面积记载不一致，根据本次估价目的及（2017）琼97执117号《海南省第二中级人民法院函》，故本次评估以海南东来测字第2020001号《司法技术鉴定报告》记载假设估价对象房屋总层数为4层，所在层数为1-4层，房屋总建筑面积为517.62平方米，其中未办理产权登记的房屋建筑面积为517.62-423.00=94.62平方米，若最终与法院生效文件或政府相关部门确认的建筑面积不符，本报告的估价结果应调整。

（五）依据不足假设

本项目不存在依据不足事项，故本估价报告没有依据不足事项假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为法院解决借款合同纠纷提供参考依据而评估房地产价值，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

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中檐州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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2020年03月24日-2021年03月23日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：海南省第二中级人民法院

地址：海南省那大镇伏波东路

联系电话：（0898）23882093

（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

海南省第二中级人民法院执行局审理的申请执行人海口华海典当有限责任公司与被执行人蔡南星、符仙女借款合同纠纷一案，因需对被执行人蔡南星名下位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

其中儋州房权证那大字第 08998 号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积 423.00 平方米，未办产权证房屋建筑面积 94.62 平方米)市场价值进行评估，为法院解决借款合同纠纷提供参考依据而评估房地产价值。

（四）估价对象

1、估价对象基本状况：

A、总体描述

（1）名称：那大卧龙小区第F2号房；

（2）坐落：那大卧龙小区第F2号房；

（3）规模及用途：根据委托人提供的《国有土地使用证》[儋国用（那大）第06915号]、《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第08998号]、海南东来测字第2020001号《司法技术鉴定报告》等资料，估价对象土地使用面积为150.00平方米，房屋总建筑面积为517.62平方米（其中《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第08998号]登记房屋建筑面积为423.00平方米，未办理产权证房屋建筑面积94.62平方米），根据实地查勘，于价值时点估价对象土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为住宅，装修状况为中档装修，权利人自用中；

（4）权属：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第08998号]、《国有土地使用证》[儋国用（那大）第06915号]记载，估价对象土地使用权人和房屋所有权人均为蔡南星，产权登记土地面积为150.00平方米，房屋登记建筑面积为423.00平方米（房屋未登记建筑面积94.62平方米），估价对象已查封；

（5）估价对象使用状况：根据实地查勘，估价对象为住宅，装修状况

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中檐州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

为中档装修，权利人自用中。

B、土地基本状况：

四至：估价对象所在那大卧龙小区第F2号，北至龙腾西五街，南至龙腾西六街，西至那大卧龙小区第F1号，东至那大卧龙小区第F3号；

四至位置示意图



(2) 估价对象所在宗地开发程度：据实地查勘，所在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：那大卧龙小区第F2号；
- (2) 层数/高度：估价对象所在建筑物总层数为3层，估价对象分别位于1-3层，室内高度为住宅标准层高；
- (3) 建筑结构：钢混；
- (4) 装饰装修：

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中僱州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

估价对象装修状况表

项目	房屋基本状况		
外墙	红色正方形瓷砖和白色条形瓷砖		
电梯	无	水电	暗装
朝向	南北向	维护	较好
楼梯间	大理石踏面和踢面，不锈钢护栏手扶，内墙瓷砖墙裙、乳胶漆，天花乳胶漆		
灯具	安装普通照明灯具		
各层装修状况			
一层	平面布置：3厅1厨1卫 门 窗：入户门为不锈钢门，铝合金玻璃窗、不锈钢防盗网。 客 厅：地面500mm×500mm瓷砖，内墙瓷砖墙裙、其上为乳胶漆，天花乳胶漆、四周石膏线条。 餐 厅：地面500mm×500mm瓷砖，内墙乳胶漆，天花铝扣板吊顶 厨 房：地面500mm×500mm瓷砖，内墙乳胶漆，天花乳胶漆、四周石膏线条。 卫 生 间：瓷砖地面，内墙瓷砖墙裙、天花乳胶漆，蹲便器、洗手盆。		
二层	平面布置：3房2厅2卫1阳台 门 窗：普通套门，铝合金玻璃窗 厅：地面500mm×500mm瓷砖，内墙乳胶漆、1.3m瓷砖墙裙，天花乳胶漆、四周石膏线条。 房 间：地面500mm×500mm瓷砖，内墙乳胶漆，天花乳胶漆、四周石膏线条，安装普通照明灯具。 卫 生 间：防滑瓷砖地面，墙瓷砖墙裙、乳胶漆，天花乳胶漆、四周石膏线条，蹲便器、洗手盆。 阳 台：瓷砖地面，涂料天花，砖砌瓷砖贴面瓷器护栏，不锈钢防盗网。		
三层	平面布置：3房2厅2卫1阳台 门 窗：木门，铝合金玻璃窗、不锈钢防盗网。 厅：地面500mm×500mm瓷砖，内墙乳胶漆、1.3m瓷砖墙裙，天花乳胶漆、四周石膏线条。 房 间：地面500mm×500mm瓷砖，内墙乳胶漆，天花乳胶漆、四周石膏线条。 卫 生 间：防滑瓷砖地面，内墙瓷砖墙裙、乳胶漆，天花乳胶漆、四周石膏线条，蹲便器、洗手盆。 阳 台：瓷砖墙面，天花乳胶漆，砖砌瓷砖贴面瓷器护栏，不锈钢防盗网。		
四层	平面布置：2厅1厨1卫1大露台 门 窗：铝合玻璃门，铝合金玻璃窗、不锈钢防盗网。 露 台：瓷砖地面，内墙乳胶漆、1.3m瓷砖墙裙。 厅：地面500mm×500mm瓷砖，内墙为瓷砖墙裙、其上为乳胶漆，天花乳胶漆、四周石膏线条。 餐 厅：地面500mm×500mm瓷砖，内墙乳胶漆，天花铝扣板吊顶 厨 房：地面500mm×500mm瓷砖，内墙1.3m瓷砖墙裙、乳胶漆，天花乳胶漆、四周石膏线条，炉灶、现浇钢筋混凝土板瓷砖贴面菜台、不锈钢水池（洗碗、菜池）。 卫 生 间：瓷砖地面，内墙瓷砖墙裙、天花乳胶漆，蹲便器。		
备注	根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（僱州房权证那大字第08998号），估价对象所在楼层为1-3层，总层数为3层，根据实地查勘估价对象总层数为4层。		

(5) 设备设施：无电梯，水、电设施使用状况正常；

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

(6) 使用现状：于价值时点权利人自用的中档装修房；

(7) 建成时间：估价委托人提供的《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第08998号]资料记载建成年份为2001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现场查勘，外墙装修基本完好，内部主体结构保养基本完好，属于基本完好房。

D、估价对象权益状况：

房屋权益状况明细表

房权证号		儋州房权证那大字第 08998 号							
房屋所有权人		蔡南星							
产别		私产							
房屋坐落		那大卧龙小区第 F2 号							
建成时间		2001 年							
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	设计用途	房屋状态
—	—	钢混	1-3	3	423.00	—	—	住宅	已查封

说明：以上资料来源于估价委托人提供的《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第 08998 号]、《海南省第二中级人民法院执行裁定书》[(2018)琼 97 执 117 号之二]，而海南东来测字第 2020001 号《司法技术鉴定报告》记载的房屋总层数为 4 层，建筑面积为 517.62 平方米。

土地权益状况明细表

宗地证号：儋国用（那大）第 06915 号

面积单位：平方米

土地使用权人	蔡南星		
宗地座落	那大卧龙小区第 F2 号		
图号	—	土地证号	儋国用（那大）第 06915 号
地号	—	地类（用途）	住宅
使用权类型	转让	终止日期	2067 年 10 月 20 日
使用权面积	150 m ²	总建筑面积	—
备注	已查封		

注：以上资料均来自委托人提供的《国有土地使用证》[儋国用（那大）第 06915 号]、《海南省第二中级人民法院执行裁定书》[(2018)琼 97 执 117 号之二]。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

分析：估价对象已被查封，根据本次评估目的，不考虑估价对象已被查封对评估价值的影响，按《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第 08998 号]、海南东来测字第 2020001 号《司法技术鉴定报告》记载的房屋层数及建筑面积积分已办理产权登记和未办理产权登记进行评估。

2、估价对象范围：

估价对象范围为那大卧龙小区第 F2 号僱用（那大）第 06915 号国有土地使用权证项下 150 m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为 517.62 平方米，其中儋州房权证那大字第 08998 号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积 423.00 平方米，未办产权证房屋建筑面积 94.62 平方米）。

3、区位状况描述与分析

A、位置状况：

（1）坐落：那大卧龙小区第 F2 号；

（2）方位：儋州市那大镇龙腾西六街 46 号；

（3）距离：估价对象距儋州汽车总站约 400 米，距军屯汽车站约 2 公里，距儋州汽车西站约 2.5 公里，距离高铁银滩站约 37.5 公里；

（4）临街状况：北临龙腾西五街、南临龙腾西六街、西近隆华路、东近龙腾西横街；

（5）朝向：南北；

（6）楼层：

①儋州房权证那大字第 08998 号《房屋所有权证》登记：房屋总层数共 3 层，所在层数 1-3 层；

②实地查勘及海南东来测字第 2020001 号《司法技术鉴定报告》记载：

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僭用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

房屋总层数共4层，所在层数1-4层；

B、交通状况

（1）道路状况：估价对象所在位置北临龙腾西五街、南临龙腾西六街、西近隆华路、东近龙腾西横街，路面质量较好；

（2）出入可利用公共交通工具：距儋州车站公交站约400米，有多条公交线路通行，当地居民用电动车载客较多，出租车通行率一般，交通便捷度一般；

（3）交通管制情况：无特殊交通管制；

（4）停车方便程度：估价对象所在位置的路边均可停车，停车方便程度一般。

C、环境状况

自然环境：估价对象所在区域为自建居民房绿化率一般，自然环境一般；

人文环境：估价对象位于那大卧龙小区，周边均是自建居民房，居住氛围较浓，人文环境较好；

景观：无特殊景观。

D、外部配套设施状况

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

（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：

目前该区域为儋州市那大镇卧龙小区，公共配套齐全、交通便捷度一般，

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

人口基数一般，区域内住宅物业管理一般、出租率一般，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5月9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五月九日。

（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。

（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。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中僱州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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《国有土地使用证》[僱国用（那大）第06915号]、《房屋所有权证》[僱州房权证那大字第08998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

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僭用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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儋州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

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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）《海南省第二中级人民法院司法鉴定委托书》[2019]海南二中法技委字第004号]；

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

- (2) 《申请书》；
- (3) 《国有土地使用证》[儋国用（那大）第06915号]；
- (4) 《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第08998号]；
- (5) 《海南省第二中级人民法院执行裁定书》[(2018)琼97执117号之二]。

- (6) (2017)琼97执117号《海南省第二中级人民法院函》；
- (7) 海南东来测字第2020001号《司法技术鉴定报告》；
- (8) 《确认异议报告书》。

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) 儋州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

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中僱州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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。估价对象为自建住宅楼，根据物业的特点分已办理产权登记和未办理产权登记两个部分，选取适宜的评估方法分别进行评估。

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已办理产权登记的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，因此估价对象中办理产权登记的房地产可作为收益性物业，出租获取稳定收益，故可采用收益法进行评估；而对于未办理产权登记的房屋，适宜用成本法核算其建筑成本扣减折旧得出其价值，综上所述，本次评估采用比较法、收益法、成本法进行评估。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。估价对象中已办理产权登记的房地产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。估价对象已办理产权登记的房地产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、成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中檐州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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。估价对象未办理产权登记的房屋建筑物，因已建成多年而未办理产权登记，较难在公开市场进行交易，但其所在区域客观建造成本比较透明，因此适宜采用成本法对估价对象中未办理产权登记的房屋建筑物价值进行评估。

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

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中僱州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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。

成本法原理：是测算估价对象在价值时点的建筑物重置或重建成本和建筑物折旧，将建筑物重置成本或重建成本减去建筑物折旧得到估价对象建筑物价值或价格的方法。

基本公式：

房屋建筑物价值=房屋建筑物重置（重建）成本-房屋建筑物折旧。

4、估价测算的简要过程：

（1）比较法的简要过程：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——卧龙小区自建房、那大镇政府附近自建房、那大伏波东内街自建房三个住宅物业作为可比实例，对其房地产状况进行调整，得出三个实例的比较价格，采用算术平均得出估价对象中已办理产权登记的房地产比较法的评估单价为 6147 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 11.51 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

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僭用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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，从而得出估价对象估价对象中已办理产权登记的房地产收益法的评估单价为2530元/m²。

（3）成本法的简要过程：估价对象中未办理产权登记的房屋现值等于房屋全新重置成本乘以成新率，得出房屋现值为3140元/m²。

5、估价结果的确定：

本估价报告对估价对象分别采用了比较法和收益法进行评估，两种评估方法求取的结果的差距较大。比较法是选取同一供求圈内近期发生的类似房地产的交易实例作为比较实例，将估价对象与比较实例房地产进行比较，在此基础上对这些比较实例房地产的已知价格作适当的修正，由此估算出估价对象的价格，能直接体现当前房地产的市场交易价格，而收益法评估结果的准确性受估价对象的预期未来净收益、报酬率、收益年限等因素影响，因其测算周期长，随着房地产市场的不断变化，租金收益有一定的不确定性，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价值。如下表显示：

项目	评估方法	评估单价 (元/m ²)	权重	平均单价	建筑面积 (m ²)	分项总值 (万元)
已办理产权登记的房地产	比较法	6147	100%	6147	423.00	260.02
	收益法	2530	0%			
未办理产权登记的房屋	成本法	3140	100%	3140	94.62	29.71
评估总值（取整至百位）						289.73

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中僱州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

（十）估价结果

估价对象为蔡南星名下位于那大卧龙小区第 F2 号僱用（那大）第 06915 号国有土地使用权证项下 150 m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为 517.62 平方米，其中僱州房权证那大字第 08998 号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积 423.00 平方米，未办产权证房屋建筑面积 94.62 平方米），土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为住宅，土地使用权面积为 150.00 平方米，僱州房权证那大字第 08998 号《房屋所有权证》记载房屋建筑面积为 423.00 平方米，未办理产权登记的房屋建筑面积为 94.62 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 5 月 9 日的房地产市场价格总计为人民币 ¥289.73 万元（大写人民币贰佰捌拾玖万柒仟叁佰元整），其中僱州房权证那大字第 08998 号《房屋所有权证》记载房地产价值为 ¥260.02 万元，未办理产权登记的房屋建筑物价值为 ¥29.71 万元。

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号		签名日期
钟麟芬	4620140004		2020年3月24日
陈军	4219970092		2020年3月24日

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）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五月九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04月25日至2020年3月24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2020年3月24日-2021年3月23日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号幢用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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：那大卧龙小区第F2号；

（2）四至：估价对象所在那大卧龙小区第F2号，北至龙腾西五街，南至龙腾西六街，西至那大卧龙小区第F1号，东至那大卧龙小区第F3号；

四至位置示意图



（3）面积、用途、使用年限：估价委托人提供的《国有土地使用证》[儋国用（那大）第06915号]记载，估价对象宗地面积为150.00平方米，土地用途为住宅用地，土地使用权终止日期为2067年10月20日，于价值时点土地使用权剩余年限约为48年；

（4）形状：根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[儋国用（那大）第06915号]及实地查勘，土地形状为规则长方形，土地形状对房地产开发极

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

为有利；

（6）地形地势：地势一般，地形坡度平缓，基本满足建设要求；

（7）地基地质：地质情况良好，承载力较强；

（8）土壤：土壤情况良好，地上、地下均无污染物污染。

（9）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）；

（10）土地平整程度：宗地内场地平整，地上为一栋三层建筑物；

分析：地理位置较优，地势较平坦，土地形状规则，土地的承载力较强，区域内绿化率一般，自然环境一般，基础设施条件较好，周边公共交通便利度一般，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：那大卧龙小区第F2号；

（2）规模：根据委托人提供的《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第08998号]，估价对象房屋建筑面积为423.00平方米，根据海南东来测字第2020001号《司法技术鉴定报告》，估价对象房屋总建筑面积为517.62平方米（包括已办理产权登记和未办理产权登记的部分）；

（3）用途：估价委托人提供的《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第08998号]等资料，估价对象设计用途为住宅，根据实地查勘，于价值时点估价对象实际用途为住宅，权利人自用中，本次按住宅用途对估价对象价值进行评估；

（4）层数/总层数：

①《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第08998号]登记房屋总层数共3所，所在层数1-3层；

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

②实地查勘及海南东来测字第2020001号《司法技术鉴定报告》记载，
总层数共4层，所在层数1-4层；

(5) 室内高度：为住宅层高；

(6) 外观：四层建筑，红色正方形瓷砖和白色条形瓷砖；

(7) 建筑结构：钢混；

(8) 装饰装修：

估价对象装修状况表

项目	房屋基本状况		
外墙	红色正方形瓷砖和白色条形瓷砖		
电梯	无	水电	暗装
朝向	南北向	维护	较好
楼梯间	大理石踏面和踢面，不锈钢护栏扶手，内墙瓷砖墙裙、乳胶漆，天花乳胶漆		
灯具	安装普通照明灯具		
各层装修状况			
一层	平面布置：3厅1厨1卫 门 窗：入户门为不锈钢门，铝合金玻璃窗、不锈钢防盗网。 客 厅：地面500mm×500mm瓷砖，内墙瓷砖墙裙、其上为乳胶漆，天花乳胶漆、四周石膏线条。 餐 厅：地面500mm×500mm瓷砖，内墙乳胶漆，天花铝扣板吊顶 厨 房：地面500mm×500mm瓷砖，内墙乳胶漆，天花乳胶漆、四周石膏线条。 卫 生 间：瓷砖地面，内墙瓷砖墙裙、天花乳胶漆，蹲便器、洗手盆。		
二层	平面布置：3房2厅2卫1阳台 门 窗：普通套门，铝合金玻璃窗 厅：地面500mm×500mm瓷砖，内墙乳胶漆、1.3m瓷砖墙裙，天花乳胶漆、四周石膏线条。 房 间：地面500mm×500mm瓷砖，内墙乳胶漆，天花乳胶漆、四周石膏线条，安装普通照明灯具。 卫 生 间：防滑瓷砖地面，墙瓷砖墙裙、乳胶漆，天花乳胶漆、四周石膏线条，蹲便器、洗手盆。 阳 台：瓷砖地面，涂料天花，砖砌瓷砖贴面瓷器护栏，不锈钢防盗网。		
三层	平面布置：3房2厅2卫1阳台 门 窗：木门，铝合金玻璃窗、不锈钢防盗网。 厅：地面500mm×500mm瓷砖，内墙乳胶漆、1.3m瓷砖墙裙，天花乳胶漆、四周石膏线条。 房 间：地面500mm×500mm瓷砖，内墙乳胶漆，天花乳胶漆、四周石膏线条。 卫 生 间：防滑瓷砖地面，内墙瓷砖墙裙、乳胶漆，天花乳胶漆、四周石膏线条，蹲便器、洗手盆。 阳 台：瓷砖墙面，天花乳胶漆，砖砌瓷砖贴面瓷器护栏，不锈钢防盗网。		

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僑用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中僑州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

四层	<p>平面布置：2厅1厨1卫1大露台</p> <p>门 窗：铝合玻璃门，铝合金玻璃窗、不锈钢防盗网。</p> <p>露 台：瓷砖地面，内墙乳胶漆、1.3m 瓷砖墙裙。</p> <p>厅：地面 500 mm×500 mm瓷砖，内墙为瓷砖墙裙、其上为乳胶漆，天花乳胶漆、四周石膏线条。</p> <p>餐 厅：地面 500 mm×500 mm瓷砖，内墙乳胶漆，天花铝扣板吊顶</p> <p>厨 房：地面 500 mm×500 mm瓷砖，内墙 1.3m 瓷砖墙裙、乳胶漆，天花乳胶漆、四周石膏线条，炉灶、现浇钢筋混凝土板瓷砖贴面菜台、不锈钢水池（洗碗、菜池）。</p> <p>卫 生 间：瓷砖地面，内墙瓷砖墙裙、天花乳胶漆，蹲便器。</p>
备注	根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（僑州房权证那大字第 08998 号），估价对象所在楼层为 1-3 层，总层数为 3 层，根据实地查勘估价对象总层数为 4 层。

（9）设备设施：无电梯，水、电设施使用状况正常；

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

（11）建成年份：估价委托人提供的《房屋所有权证》[僑州房权证那大字第08998号]资料记载建成年份为2001年；

（12）使用及维护状况：根据实地查勘，估价对象使用状况权利人自用中的中档装修房，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；

（13）新旧程度及完损状况：根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象建成于2001年，维护状况良好，成新率较高，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、土地权益状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[僑国用（那大）第 06915 号]等资料：

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

- (1) 土地所有权状况：国有；
- (2) 土地使用权状况：估价对象土地使用权人为蔡南星；
- (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：目前地块上已建成那大卧龙小区第F2号；
- (5) 土地使用管制：未调查到估价对象所在那大卧龙小区第F2号住宅用地使用管理状态资料；
- (6) 其他特殊情况：无。

土地权益状况明细表

宗地证号：儋国用（那大）第06915号

面积单位：平方米

土地使用权人	蔡南星		
宗地座落	那大卧龙小区第F2号		
图号	——	土地证号	儋国用（那大）第06915号
地号	——	地类（用途）	住宅
使用权类型	转让	终止日期	2067年10月20日
使用权面积	150 m ²	总建筑面积	——
备注	已查封		

注：以上资料均来自委托人提供的《国有土地使用证》[儋国用（那大）第06915号]、《海南省第二中级人民法院执行裁定书》[(2018)琼97执117号之二]。

2、房屋权益

(1) 房屋所有权状况：根据委托人提供的《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第08998号]等资料记载，1-3层建筑面积423.00平方米房屋所有权人为蔡南星；另未办理产权登记的房屋建筑面积94.62平方米，实际占有人为蔡南星；

(2) 他项权利设立情况：根据委托人提供的《国有土地使用证》[儋国用（那大）第06915号]、《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第08998号]

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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，权利人自用中；

（4）其他特殊情况：无。

房屋权益状况明细表

房权证号		儋州房权证那大字第 08998 号							
房屋所有权人		蔡南星							
产别		私产							
房屋坐落		那大卧龙小区第 F2 号							
建成时间		2001 年							
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	设计用途	房屋状态
—	—	钢混	1-3	3	423.00	—	—	住宅	已查封

说明：

1、以上资料来源于估价委托人提供的《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第 08998 号]、《海南省第二中级人民法院执行裁定书》（2018）琼 97 执 117 号之二等资料。

2、海南东来测字第 2020001 号《司法技术鉴定报告》记载的房屋总层数为 4 层，房屋总建筑面积为 517.62 平方米。

分析：估价对象已被查封，根据本次评估目的，不考虑估价对象已被查封对评估价值的影响，依据《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第 08998 号]、海南东来测字第 2020001 号《司法技术鉴定报告》记载的房屋建筑面积区分已办理产权登记和未办理产权登记两个部分进行评估。

（三）区位状况描述与分析

1、位置状况：

（1）坐落：那大卧龙小区第 F2 号；

（2）方位：儋州市那大镇龙腾西六街 46 号；

（3）距离：估价对象距儋州汽车总站约 400 米，距军屯汽车站约 2 公里，距儋州汽车西站约 2.5 公里，距离高铁银滩站约 37.5 公里；

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

（4）临街状况：北临龙腾西五街、南临龙腾西六街、西近隆华路、东近龙腾西横街；

（5）朝向：南北；

（6）楼层：

①《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第08998号]登记房屋总层数共3所，所在层数1-3层；

②实地查勘及海南东来测字第2020001号《司法技术鉴定报告》记载，总层数共4层，所在层数1-4层；

2、交通状况

（1）道路状况：估价对象所在位置北临龙腾西五街、南临龙腾西六街、西近隆华路、东近龙腾西横街，路面质量较好；

（2）出入可利用公共交通工具：距儋州车站公交站约400米，有多条公交线路通行，当地居民用电动车载客较多，出租车通行率一般，交通较便捷；

（3）交通管制情况：无特殊交通管制；

（4）停车方便程度：估价对象所在位置的路边均可停车，停车方便程度一般。

3、环境状况

自然环境：估价对象所在区域为自建居民房绿化率一般，自然环境一般；

人文环境：估价对象位于那大卧龙小区，周边均是自建居民房，居住氛围较浓，人文环境较好；

景观：无特殊景观。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

4、外部配套设施状况

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

（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。

5、区位状况优劣分析：

目前该区域为儋州市那大镇卧龙小区，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一般、出租率一般，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

儋州市位于海南岛西北部，西和北濒临北部湾，东邻临高和澄迈，南至东南靠琼中和白沙，西南与昌江接壤。陆地面积 3398.6 平方公里(含洋浦)，户籍人口 94.54 万人（不含洋浦）。辖有 16 个镇、276 个村（居）委会，境内有 4 大国营农场。市政府驻那大镇。儋州市是海南西部地区的经济、交通、通信和文化中心，被确定为海南西部中心城市，洋浦经济开发区、中国热带农业科学院位于境内。交通便利，洋浦港是省内重要港口，白马井港是对越边贸口岸，西线高速公路、粤海铁路西环线和海榆西线贯穿境内。矿产资源丰富，已探明可供开采的矿藏有石英砂、花岗岩、玄武岩、铁矿、石灰岩、褐煤、油页岩、红柱石、重晶石、钛铁矿等 10 多种。有水库 70 宗，总容量 35.68 亿立方米，其中全国十大水库之一的松涛水库库容量达 33.45 亿立方

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

米。海岸线长约 267 公里（不含海花岛），可开发海滩涂 14930 多公顷，有白马井港等 5 个渔港，发展海水养殖业和渔业潜力巨大。文化底蕴深厚，曾获“全国诗词之乡”、“中国楹联之乡”、“中国民间艺术之乡”、“中国书法之乡”等称号。旅游景点众多，主要有东坡书院、儋州石花水洞地质公园、海南热带植物园、兰洋温泉、儋州千年古盐田、峨蔓火山海岸等 30 多处。2015 年 2 月 19 日，儋州市升格为地级市的申请获国务院批复，成为海南省第四个地级市。

2. 城市规划与发展目标

根据儋州市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要，紧紧围绕全面建成小康社会、建设海南西部中心城市的目标，以产业兴市、文化强市、生态立市、依法治市为根基，坚持创新理念，引领和推动社会各项事业的发展适应新常态；坚持区域协调、城乡一体、物质文明和精神文明并重、经济社会协调发展；坚持以绿色作为永续发展的重要基础，资源开发和环境保护并举；坚持把开放作为加快发展的必由之路；坚持把共享作为推动发展的根本目的，以转方式、调结构、提质量、增效益为引领，以创新更具活力的体制机制为动力，以保障和改善民生为出发点和落脚点，加快经济转型升级，大力实施“一市双城三区四地”发展战略，形成多点、多局支撑发展的区域空间格局；加快公共服务设施建设，不断提高民生社会事业水平；认真落实“一抓四提高”战略举措，推进精细化管理，提高社会治理能力；加快文化城市建设，提升城市品位，加快海花岛建设，带动儋州市文化、旅游等相关产业的发展，努力把儋州建设成为繁荣、绿色、和谐、宜居的区域中心城市。

3. 城市经济布局

（1）旅游产业空间布局

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

根据儋州市“一市双城三区四地”的城市发展战略，优化旅游产品的城乡布局，实现城市总体规划、土地利用规划和旅游产业发展规划的协调统一，“十三五”期末，初步形成“一带、两心、三片区”的儋州旅游发展空间格局。

①一带：

“金色海岸”西岸滨海度假带，即特色滨海旅游带——西部康养休闲海岸。以海花岛、东坡文化旅游片区、那大旅游片区等为核心，以优势资源开发滨海度假酒店、海滨浴场、水上运动、传统制盐工业遗存观光、渔家乐、火山海岸地质公园与自然保护区旅游等产品，形成海南西部以火山海岸滨海旅游为特色的“西部休闲海岸”，构建海南西海岸旅游的组织中心与重要旅游目的地。

②两心：

a. 白马井滨海旅游服务中心。依托白马井镇，形成城市旅游特色功能街区、旅游接待中心和自驾车集散中心三大功能。

b. 那大旅游服务中心。依托已有城市服务设施，建设成为提供交通中转、旅游接待与信息服务的首要基地。

③三片区

即海花岛旅游片区、东坡文化旅游片区、那大度假旅游片区。

a. 海花岛旅游片区。依托白马井海花岛旅游综合体项目建设，开发以休闲度假、购物、娱乐、会议会展、温泉养生、婚礼蜜月为主题特色的旅游产品，打造以海花岛旅游综合体为核心的滨海新区旅游特区。

b. 东坡文化旅游片区。依托中和古镇与东坡书院，以文化旅游产品为主体，通过对东坡文化的深度挖掘，主要发展文化旅游、研学旅游、乡村休闲、

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

探索旅游等形成海南西海岸乃至海南省文化旅游产品的第一品牌。形成两个功能旅游区：一是以东坡书院和儋州故城为核心的东坡文化旅游区；二是以儋耳山景区为核心的文化旅游区。

c. 那大度假旅游片区。以发展度假旅游为主体，主要发展养生旅游、研学旅游、乡村休闲、情感旅游（知青怀旧）等，形成三个旅游功能区：一是以兰洋温泉为核心的高档复合型康体度假区；二是以松涛天湖为核心的生态湖滨度假区；三是那大镇周边风景区为依托的城市公园、植物园和八一总场军垦文化旅游区。

(2) 工业园区空间布局

依托城市组团，结合自身优势，规划儋州工业园和滨海高新技术园区。

① 儋州工业园

重点打造形成木棠工业区、王五农产品加工物流区的“一园两区”发展格局。

② 木棠工业区。构建“一心一区两基地”。“一心”即配套生活服务中心；“一区”即承接产业转移示范区；“两基地”即新型建材基地及承接洋浦石化下游产业、培育洋浦下游产业配套基地。园区以新型建材业、化工新材料产业为主导产业，重点发展建材业及低污染、轻化工、精细化工、高分子材料项目。规划面积 11.71 平方公里。

③ 王五农产品加工物流区。构建“一心两基地”。“一心”即依托王五镇区，配套生活服务中心；“两基地”即依托区内现有春江糖厂和雨润肉类加工厂等企业，逐步引进相关企业入驻，以海南丰富的热带农副产品资源为基础，积极发展以农产品研发和农产品深加工及农产品仓储物流为主的产业类型，将其建设成为我省畜禽加工和农副产品深加工基地及儋州农副产品

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

重要集散基地。规划面积 4.62 平方公里。

④滨海高新技术产业园区

以高新技术研发基地为指导思想，建设多个高新产业齐头并进的高新企业孵化基地、高新技术研发基地。培育和引进具有现代化技术水平的规模企业，对接洋浦石化产业下游，配套发展新型材料研发制造、高端装备制造等产业，形成集产品研发为主、设计、生产、服务一体的产业发展基地。

(3) 农业产业空间布局

① 种养业

a. 粮油糖产业：粮食主产区主要包括木棠、那大、东成、海头、和庆、新州、大成、白马井、光村、排浦等 10 个镇；油料种植区域主要在兰洋、新州、中和、光村、东成、那大、排浦及白马井等 8 个镇。

b. 瓜菜产业：主要分布在光村、东成、王五、排浦、海头、白马井、新州、那大、中和、木棠等镇。

c. 热带水果产业：主要分布在那大、南丰、兰洋、海头、王五、雅星、东成、白马井等镇。

d. 热带作物产业：主要分布在那大、和庆、南丰、大成、雅星、兰洋、海头、排浦、东成、白马井等镇。

e. 畜牧业：在西南部建立新兴生猪发展聚集区，在东南部重点发展家禽养殖，北部重点发展草食牲畜养殖，形成具有较强市场竞争力的特色优势畜产品产业区或产业带。

f. 种桑养蚕产业：主要分布在王五、雅星等 2 个镇。

② 林下经济产业

a. 林菌产业：主要分布在那大、雅星、大成等 3 个镇。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

b. 林药产业：主要分布在兰洋、和庆、南丰等 3 个镇。

c. 林蜂产业：主要分布在兰洋、雅星、南丰、那大、大成、和庆等 6 个森林植被丰富的镇。

d. 林禽产业：主要分布在木棠等中北部镇，以及南部那大、雅星、大成等 3 个镇。

e. 林畜产业：主要分布峨蔓、木棠、光村、海头、东成等 5 个镇。

f. 林下种植采集加工产业：主要分布南部兰洋、南丰 2 个镇。

(4) 休闲产业

a. 一心：一个休闲农业综合服务中心。

b. 两带：环湖生态森林休闲观光带和滨海休闲农业产业集聚带。

c. 三区：东南部生态养生休闲农业区、中部休闲农业示范区和西北部滨海观光生态区。

(5) 农产品加工业

农副产品加工物流园区：王五镇；野生水果饮品加工基地：和庆镇；雪茄加工基地：光村镇；黄花梨等加工：木棠镇铁匠村。畜产品及饲料加工厂：北部引进 1 家肉牛规模加工企业，东南部引进 1 家年屠宰加工 500 万只以上肉禽加工企业，在西南部王五镇、排浦镇或白马井镇引进 3 家年总产量 55 万吨以上饲料加工厂、西南部、东南部和北部引导、扶持企业各建设一家年处理粪便 30 万吨左右、处理尿液 50 万吨的粪肥加工厂。

4. 城市社会经济发展状况

2018 年儋州市实现地区生产总值 322.97 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.5%。其中，第一产业增加值 123.58 亿元，比上年增长 4.6%；第二产业增加值 42.39 亿元，比上年增长 2.7%，其中，工业增加值 17.24 亿元，

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

比上年下降 0.1%，建筑业增加值 25.20 亿元，比上年增长 4.5%；第三产业增加值 156.99 亿元，比上年增长 11.5%。三次产业增加值占地区生产总值的比重分别为 38.3：13.1：48.6。

（1）人均地区生产总值：2018 年按年平均常住人口计算，儋州市人均地区生产总值 35569 元，按现行平均汇率计算为 5380 美元，比上年增长 6.8%。

（2）固定资产投资：2018 年儋州市固定资产投资比上年增长 10.5%。其中，房地产开发投资比上年增长 34.8%，占儋州市固定资产投资的比重为 59.5%。按产业分，第一产业投资比上年增长 141.3%；第二产业投资比上年增长 47.6%；第三产业投资比上年增长 7.8%。市重点项目 29 个，年度计划投资 102 亿元。2018 年累计完成投资 106.2 亿元，完成年度投资计划的 104.0%。14 个新建项目有 9 个项目开工建设，新建项目开工率为 64.3%。其中儋州市城乡智能网络及末端接入网改造建设、嘉禾现代休闲农业观光园（云舍松涛·海南中国村）、海花岛旅游综合体及对岸配套工程等 12 个项目超额完成年度投资计划。

（3）房地产业：2018 年儋州市房地产业完成增加值 29.28 亿元，比上年下降 4.1%。全年房地产项目房屋施工面积为 959.05 万平方米，比上年增长 82.3%；竣工面积 46.12 万平方米，比上年增长 594.1%；销售面积 124.1 万平方米，比上年下降 49.7%；销售额 114.73 亿元，比上年下降 37.8%。

2019 年 1-2 月份儋州市房地产情况：房地产项目投资 110629 万元，同比增减 90.3%；房地产销售额 3.1 万平方米，同比增减-62.7%

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。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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%。

2018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%；房地产竣工面积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）儋州市的房地产市场状况

2018年儋州市房地产业完成增加值29.28亿元，比上年下降4.1%。全年房地产项目房屋施工面积为959.05万平方米，比上年增长82.3%；竣工面积46.12万平方米，比上年增长594.1%；销售面积124.1万平方米，比上年下降49.7%；销售额114.73亿元，比上年下降37.8%。

2019年1-2月份儋州市房地产情况：房地产项目投资110629万元，同比增减90.3%；房地产销售额3.1万平方米，同比增减-62.7%。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僭用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

（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。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

（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的《国有土地使用证》[儋国用（那大）第06915号]、《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第08998号]等资料记载估价对象设计用途为住宅，根据实地查勘估价对象装修状况中档装修，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。估价对象建筑布局为一栋自建住宅用房，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

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僭用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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，土地用途为住宅用地，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。估价对象处于儋州市那大镇居住区，周边以城镇居民自建楼房为主，物业作为住宅用途与周围的环境是协调一致的。维持现状、更新改造、改变用途，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，

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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。估价对象为钢混结构非生产用房，使用寿命长，于价值时点建筑物剩余经济寿命为42年，具备可持续使用的前提，而从以上分析儋州市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

根据委托人提供的《国有土地使用证》[儋国用（那大）第06915号]、《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第08998号]载明估价对象土地规划用途为住宅用地，位于那大卧龙小区第F2号，估价对象为住宅房，位于那大卧龙小区第F2号房，土地使用权面积为150m²，房屋中档装修，作为住宅用途的设施设备较齐全，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

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中僱州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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。估价对象为自建住宅楼，根据物业的特点分已办理产权登记和未办理产权登记两个部分，选取适宜的评估方法分别得进行评估。

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已办理产权登记的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，因此估价对象中办理产权登记的房地产可作为收益性物业，出租获取稳定收益，故可采用收益法进行评估；而对于未办理产权登记的房屋，适宜用成本法核算其建筑成本扣减折旧得出其价值，综上所述，本次评估采用比较法、收益法、成本法进行评估。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。估价对象中已办理产权登记的房地产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。估价对象已办理产权登记的房地产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、成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中檐州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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。估价对象未办理产权登记的房屋建筑物，因已建成多年而未办理产权登记，较难在公开市场进行交易，但其所在区域客观建造成本比较透明，因此适宜采用成本法对估价对象中未办理产权登记的房屋建筑物价值进行评估。

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

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中僱州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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。

成本法原理：是测算估价对象在价值时点的建筑物重置或重建成本和建筑物折旧，将建筑物重置成本或重建成本减去建筑物折旧得到估价对象建筑物价值或价格的方法。

基本公式：

房屋建筑物价值=房屋建筑物重置（重建）成本-房屋建筑物折旧。

（七）估价测算的过程

第一、采用比较法评估估价对象中已办理产权登记的房地产：

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。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僭用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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，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：那大卧龙小区自建房，房屋总 3 层，所在层数 1-3 层，实例来源于二手房市场交易，成交日期为 2019 年 5 月，成交价为 6332 元/m²。实例 A 所在小区北近中兴大道，南近先锋路，东临龙腾东二街，西临龙腾东三街，距儋州车站公交站约 200 米，有 2 条公交线路通行，当地居民用电动车载客较多，出租车通行率一般，交通便捷度一般；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 379 平方米；结构为钢混结构；房屋用途为住宅；中档装修房；自己管理，管理水平一般；交易的目的是购买自用。

实例 B：那大镇政府附近自建房；房屋总 3 层，所在层数 1-3 层，实例来

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中檐州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

源为房地产中介已成交的二手房，成交日期为2019年5月，成交价为6019元/m²。实例B所在小区北临无名路，南临无名路，西临云月路，东临无名路，当地居民用电动车载客较多，出租车通行率一般，交通便捷度一般；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432平方米；结构为钢混结构；房屋用途为住宅；精装房；自己管理，管理水平一般；交易的目的是购买自用。

实例C：伏波东路附近自建房，房屋总3层，所在层数1-3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5月，成交价为6250元/m²，实例C所在小区北临无名路，南临伏波东路，西临无名路，东临无名路，有2条公交线路通过，当地居民用电动车载客较多，出租车通行率一般，交通便捷度一般；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384平方米；结构为钢混结构；精装房；自己管理，管理水平一般；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。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中檐州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

实例及估价对象位置图



2、影响因素条件说明：通过对房地产市场的分析，根据影响房地产价

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僭用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中僭州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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		那大卧龙小区第 F2 号	那大卧龙小区自建 房	那大镇政府附近自 建房	伏波东内街自建房
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
市场状况		2019 年 5 月	2019 年 5 月	2019 年 5 月	2019 年 5 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	位于卧龙小区，区域内人流量较高，商业形态较优，商服繁华度较优	位于卧龙小区，区域内人流量较高，商业形态较优，商服繁华度较优	位于那大镇政府附近，区域内人流量较高，商业形态较优，商服繁华度较优	位于那大伏波东内街，区域内人流量较高，商业形态较优，商服繁华度较优
	距市、区级商服中心距离	距区级商服中心约 400 米，较近	距区级商服中心约 270 米，较近	距区级商服中心约 2.5 公里，一般	距区级商服中心约 1.8 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	北临龙腾西五街、南临龙腾西六街、西近隆华路、东近龙腾西横街，距僭州车站公交站约 400 米，有 2 条公交线路通行，当地居民用电动车载客较多，出租车通行率一般，交通便捷度一般	北近中兴大道，南近先锋路，东临龙腾东二街，西临龙腾东三街，距僭州车站公交站约 200 米，有 2 条公交线路通行，当地居民用电动车载客较多，出租车通行率一般，交通便捷度一般	北临无名路，南临无名路，西临云月路，东临无名路，当地居民用电动车载客较多，出租车通行率一般，交通便捷度一般	北临无名路，南临伏波东路，西临无名路，东临无名路，有 2 条公交线路通过，当地居民用电动车载客较多，出租车通行率一般，交通便捷度一般
	环境景观	自建居民房，环境状况一般。	自建居民房，环境状况一般。	自建居民房，环境状况一般。	自建居民房，环境状况一般。
	所在楼层/总楼层	总 3 层，所在层数 1-3 层	总 3 层，所在层数 1-3 层	总 3 层，所在层数 1-3 层	总 3 层，所在层数 1-3 层
	朝向	南北向	南向	南向	南向
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	中档装修	中档装修	精装修	精装修

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中僱州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

	建筑面积	423 m ² , 建筑面积偏大	379 m ² , 建筑面积偏大	432 m ² , 建筑面积偏大	384 m ² , 建筑面积偏大
	新旧程度	2001 年建, 成新率较新	2001 年建成, 成新率较新	2014 年建, 成新率较新	2016 年建, 成新率较新
	平面布置及层高	6 房 7 厅 1 厨 5 卫 2 阳台, 分布合理, 标准层高	13 房 4 厅 6 卫, 分布合理, 标准层高	6 房 3 厅 3 卫, 分布合理, 标准层高	8 房 3 厅, 分布合理, 标准层高
	设施设备	无电梯, 设施设备完善度一般	无电梯, 设施设备完善度较高	无电梯, 设施设备完善度较高	无电梯, 设施设备完善度较高
	物业管理	自己管理, 管理水平一般	自己管理, 管理水平一般	自己管理, 管理水平一般	自己管理, 管理水平一般
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显价值时点的价格，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

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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+/-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+/-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+/-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+/-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+/-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

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

下降一个等级，价格修正+/-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+/-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+/-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+/-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+/-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+/-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+/-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、

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中檐州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）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		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	那大卧龙小区第 F2 号	那大卧龙小区自建房	那大镇政府附近自建房	伏波东内街自建房
	用途	100	100	100	100
	市场状况	100	100	100	100
	交易情况	100	100	100	100
	交易方式	100	100	100	100
区位状况	商服繁华程度	100	100	100	100
	距市、区级商服中心距离	100	100	97	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	100	100	100
	所在楼层/总楼层	100	100	100	100
	朝向	100	98	98	98

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中檐州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

实物状况	建筑结构及工程质量	100	100	100	100
	装修情况	100	100	104	104
	建筑面积	100	100	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 比较因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		成交价格（元/m ² ）	6332	6019
用途修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
市场状况修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易情况修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易方式修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位状况	商服繁华程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	距市、区级商服中心距离	100 / 100	100 / 97	100 / 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 / 100	100 / 100	100 / 100
	所在楼层/总楼层	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	朝向	100 / 98	100 / 98	100 / 98
小计		1.0204	1.0520	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 / 104	100 / 104

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中檐州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

	建筑面积	100 / 100	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	1.0000	0.9427	0.9427
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		1.0204	0.9917	0.9619
比较单价		6461	5969	6012

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：

$$\begin{aligned} \text{待估房地产的评估单价} &= (6461 + 5969 + 6012) \div 3 \\ &= 6147 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整至个位)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{待估房地产的评估总价} &= 6147 \times 423.00 \div 10000 \\ &= 260.02 \text{ (万元)} \text{ (取整至百位)} \end{aligned}$$

第二、采用收益法评估估价对象中已办理产权登记的房地产价值：

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，

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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：

儋州市房地产租赁合同中一般约定的租金水平已考虑了实际使用面积与建筑面积之间的差异及公共走道的分摊，而且估价对象建筑物本体内没有另行将部分建筑面积改为设备房等，《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第 08998 号]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。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中檐州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

①选择租赁实例:

实例 A: 文化中路一街自建房，房屋总 3 层，所在层数 1-3 层，建筑面积为 239 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 5 月，成交租金为 3000 元/月（折合单位建筑面积月租金 12.55 元/m²），结构为钢混结构，房屋用途为住宅，精装修，自己管理，管理水平一般，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: 文化东路一巷自建房，房屋总 3 层，所在层数 1-3 层，建筑面积为 318 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 5 月，成交租金价为 3800 元/月（折合单位建筑面积月租金 11.95 元/m²），结构为钢混结构，房屋用途为住宅，精装修，自己管理，管理水平一般，租金支付方式为押一付二，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: 那大伏波东路自建房，房屋总 3 层，所在层数 1-3 层，建筑面积为 420 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 5 月，成交租金价为 5000 元/月（折合单位建筑面积月租金 11.90 元/m²），结构为钢混结构，房屋用途为住宅，精装修，自己管理，管理水平一般，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:

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中檐州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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		那大卧龙小区第 F2 号	文化中路一街自建 房	文化东路一巷自建 房	伏波东路附近自建 房
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
市场状况		2019 年 5 月	2019 年 5 月	2019 年 5 月	2019 年 5 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	位于卧龙小区，区 域内人流量较高， 商业形态较优，商 服繁华度较优	位于文化中路一街， 区域内人流量较高， 商业形态较优，商服 繁华度较优	位于文化东路一 巷，区域内人流量 较高，商业形态较 优，商服繁华度较 优	位于那大伏波东 路，区域内人流量 较高，商业形态较 优，商服繁华度较 优
	距市、区级商服中心 距离	距区级商服中心约 400 米，较近	距区级商服中心约 1.9 公里，较近	距区级商服中心约 1.9 公里，较近	距区级商服中心约 1.8 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	北临龙腾西五街、 南临龙腾西六街、 西近隆华路、东近 龙腾西横街，距儋 州车站公交站约 400 米，有 2 条公 交路线通行，当地居 民用电动车载客较 多，出租车通行率 一般，交通便捷度 一般	南临文化中路一街， 西近文化中路，距那 大二中公交站约 400 米，当地居民 用电动车载客较多， 出租车通行率一般， 交通便捷度一般	南临文化中路一 街，西近文化中路， 距那大二中公交站 约 400 米，当地居 民用电动车载客较 多，出租车通行率 一般，交通便捷度 一般	北临无名路，南临 伏波东路，西临无 名路，东临无名路， 有 2 条公交线路通 过，当地居民用电 动车载客较多，出 租车通行率一般， 交通便捷度一般
	环境景观	自建居民房，环境 状况一般。	自建居民房，环境 状况一般。	自建居民房，环境 状况一般。	自建居民房，环境 状况一般。
	所在楼层/总楼层	总 3 层，所在层数 1-3 层	总 3 层，所在层数 1-3 层	总 3 层，所在层数 1-3 层	总 3 层，所在层数 1-3 层
	朝向	南北向	南北向	南向	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	中档装修	精装修	精装修	精装修

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中檐州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

	建筑面积	423 m ² ，建筑面积偏大	239 m ² ，建筑面积一般	318 m ² ，建筑面积偏大	420 m ² ，建筑面积偏大
	新旧程度	2001 年建，成新率较新	2018 年建，成新率新	2005 年建，成新率较新	2008 年建，成新率较新
	平面布置及层高	6 房 7 厅 1 厨 5 卫 2 阳台，分布合理，标准层高	4 房 2 厅 4 卫，分布合理，标准层高	5 房 3 厅 5 卫，分布合理，标准层高	5 房 3 厅 5 卫，分布合理，标准层高
	设施设备	无电梯，设施设备完善度一般	无电梯，设施设备完善度一般	无电梯，设施设备完善度一般	无电梯，设施设备完善度一般
	物业管理	自己管理，管理水平一般	自己管理，管理水平一般	自己管理，管理水平一般	自己管理，管理水平一般
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	那大卧龙小区第 F2 号	文化中路一街自建房	文化东路一巷自建房	伏波东路附近自建房
	用途	100	100	100	100
	市场状况	100	100	100	100
	交易情况	100	100	100	100
	交易方式	100	100	100	100
区位状况	商服繁华程度	100	100	100	100
	距市、区级商服中心距离	100	100	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	100	100	100
	所在楼层/总楼层	100	100	100	100
实物状况	朝向	100	100	98	100
	建筑结构及工程质量	100	100	100	100
	装修情况	100	104	104	104
	建筑面积	100	102	100	100

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中檐州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

	新旧程度	100	104	100	100
	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

实例		比	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
较因素	成交租金（元/m ² /月）		12.55	11.95	11.90
	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 / 100	100 / 100	100 / 100
	所在楼层/总楼层		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	朝向		100 / 100	100 / 98	100 / 100
	小计		1.0000	1.0204	1.0000
实物状况	建筑结构及工程质量		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装修情况		100 / 104	100 / 104	100 / 104
	建筑面积		100 / 102	100 / 100	100 / 100
	新旧程度		100 / 104	100 / 100	100 / 100
	平面布置		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	设施设备		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理		100 / 100	100 / 100	100 / 100
		小计		0.9064	0.9615
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			0.9064	0.9812	0.9615
比较租金（元/m ² /月）			11.38	11.72	11.44

③估价对象租金的确定：

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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：

$$\begin{aligned} \text{估价对象的评估单位月租金} &= (11.38+11.72+11.44) \div 3 \\ &= 11.51 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象月租金} &= 11.51 \times 423.00 \\ &= 4869 \text{ (元/月) (取整至个位)} \end{aligned}$$

（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，估价对象中档装修，于价值时点权利人自用中，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，估价对象均位于儋州市那大镇区级繁华中心，所处地段住宅楼较多，交通便捷度一般，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

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

根据对海南省儋州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：根据向海南省国家税务局了解，儋州市个人出租非商业用房用作居住的，房产税率为租金的4%。

(2) 增值税

上面比较法求得估价对象单位建筑面积月租金为11.51元/m²，则估价对象不含税月总租金=11.51×423.00×[1-1÷(1+5%)×1.5%]=4799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。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中僱州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

则增值税=0（元）

（3）附加税

僱州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

根据向海南省国家税务局了解，僱州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%。

其中经计算建筑物的全新重置成本单价为 4270 元/m²。

（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。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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片区的租赁情况以及儋州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2001年建成，钢混结构非生产用房，该类房屋经济使用年限为60年，至价值时点已使用18年，建筑物剩余经济寿命年限42年。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僭用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中僭州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

根据委托人提供的《国有土地使用证》[僭国用（那大）第06915号]记载估价对象的土地使用年限为2003年4月23日至2067年10月20日，土地使用权剩余年限48.48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=42年。

6、求取估价对象中已办理产权登记的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)		423.00							
	土地面积 (m ²)	150								
	重置价格 (元)	4,270	1,807,800							
	收益有变化期限 (t)		5							
	收益期限 (N)		42.00							
	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)		11.51	12.09	12.69	13.32	13.99	14.69		
1	月租金收益-含税	100%	4869	5112	5368	5636	5918	6214	月租金×建筑面积×可出租面积比率	
2	空置及损失收益		389	409	429	451	473	497	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		53751	56438	59260	62223	65334	68601	(月租金收益-空置损失收益)×12	
4	扣减项目		14041	14201	14369	14545	14730	14924	A+B+C+D+E+F+G+H+I+J	
	A. 房产税	4.00%	2119	2225	2337	2453	2576	2705	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%	1,075	1,129	1,185	1,244	1,307	1,372	年租金×费率	
	E. 维修费	0.5%	9039	9039	9039	9039	9039	9039	原建购价(或重置价)×(0.5%~2%)	
	F. 保险费	0.10%	1,808	1,808	1,808	1,808	1,808	1,808	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%	67	71	74	78	82	86	押金×年利率(押1个月租金)	
6	年租金纯收益		39777	42308	44966	47756	50687	53763	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	37.0		

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中檐州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

	系数		0.97	0.92	0.86	0.82	0.77	16.30	
7	年收益现值		38635	38767	38870	38946	38996	876258	
8	收益合计		1,070,472						评估单价×建筑面积
9	收益单价（取整）		2,530						收益总值÷建筑面积

7、确定估价对象已办理产权登记的房地产的公开市场价格

（1）估价方法的应用评价

根据《房地产估价规范》及估价对象中已办理产权登记的房地产本身的特点，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实际房地产价格较为接近，代表市场对房地产的需求及其真实价值。

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

（2）评估单价的确定

本估价报告对估价对象分别采用了比较法和收益法进行评估，两种评估方法求取的结果的差距较大。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

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

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价值。如下表显示：

	评估方法	评估价值	权重
儋国用（那大）第06915号《国有土地使用证》的土地及儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》的房屋	比较法（元/m ² ）	6147	100%
	收益法（元/m ² ）	2530	0%
	综合评估单价（元/m ² ）	6147	-
	评估总值（万元）	260.02	取整至百位

第三、成本法计算估价对象中未办理产权登记的房屋价值

1、建筑物重置成本计算

（1）开发成本

开发成本=前期及专业费用+建筑安装工程费+基础设施建设费+公共配套设施建设费+开发期间税费。

①前期及专业费用

前期及专业费用包括：市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划及建筑设计、建设工程招投标、工程设计、施工的通水通电通路以及临时用房等开发前期工作的必要支出以及工程施工中的监理等专业费用的支出。根据国家、海南省及《海南省国有建设用地使用权估价技术参数指引》（2016年3月）相关文件规定，并结合当地实际情况，前期及专业费用一般取建筑安装工程费的3%-6%。本次结合项目实际情况，前期及专业费用取建筑安装工程费的3%。即：前期及专业费用=建筑安装工程费×3%。

②建筑安装工程费

建安工程费用主要包括结构工程和室内外装修工程，如基础、混凝土及

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

钢筋混凝土工程、砖石工程、楼地面工程、屋面工程、装饰工程、钢结构工程、门窗工程及其他零星工程等，外加脚手架搭设费用。水、电、煤气、空调、消防等设备购置及其安装的工程费用，通讯部分目前包括电话线的埋管等；水电安装应包括洁具、厨具和公用天线的费用，室外线管计至建筑物2米以内；水包括供水、排水、污水；消防包括烟感、温感、花洒等。

根据住房和城乡建设部标准定额研究所，公布的2019年上半年省会城市住宅工程造价指标，2019年上半年海口市多层住宅工程造价指标为3066元/m²（全装修），参照2019年上半年海口市多层住宅工程造价指标及《海南2017年房屋建筑与装修工程定额》，结合估价对象所在区域经济状况以及估价对象中未办理产权登记的房屋的实际情况，增加了室外附属工程（水泥硬及短围墙）费用，确定建安工程费为3056元/m²（含全装修及室外附属工程）。

③基础设施建设费

基础设施建设费指城市规划要求配套的道路以及宗地内入户前泵房给排水工程、电气、强弱电工程、室外配套的消防工程、室外燃气管道配套工程，环保节能等工程发生的费用。该费用已包含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

公共配套设施建设费指城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用。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

开发期间税费主要指城市基础设施配套费、防空地下室易地建设费及房

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僱用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

屋公用设施专用基金。

城市基础设施配套费：城市基础设施配套费是指按城市总体规划要求，为筹集城市市政公用基础设施建设资金所收取的费用，一般按建设项目的建筑面积计征，其专项用于城市基础设施和城市公用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设，是政府向建设单位收取的一项费用。经向儋州市住房和城乡建设局了解，居民个人自建住房报建收费标准是10元/m²，但本项目未办理产权登记，而委托人及房屋占有人未能提供规划报建审批资料，故此处不计城市基础设施配套费，即：

城市基础设施配套费=0

防空地下室易地建设费：防空地下室易地建设费是指建设单位因地质、结构等原因无法同步配套修建防空地下室，必须依法向人防部门交纳建设规定面积的防空地下室所需的工程费用，由人防主管部门统一易地建设，简称为易地建设费。根据《海南省物价局 省财政厅 省人民防空办公室关于调整防空地下室易地建设费收费标准的通知》（琼价费管[2010]329号），建筑总面积达2000平方米以上的民用建筑，国家人民防空重点城市按地面建筑总面积的4%集中修建6级（含）以上防空地下室；其他市、县按地面建筑总面积的2%集中修建6级（含）以上防空地下室。海口市、三亚市（国家人民防空重点城市）收费标准为2200元/m²，其他市、县按地面建筑总面积的2%修建6级（含）以上防空地下室，其他市、县收费标准为1600元/m²，估价对象房屋建筑面积<2000平方米，且未提供提供规划报建审批资料，此处不计防空地下室易地建设费：

防空地下室易地建设费=0

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

房屋公用设施专用基金：估价对象为城镇居民自建用房，房屋设施由权利人自行维护，不计缴房屋公用设施专用基金。

房屋公用设施专用基金=0（元）

（2）管理费用

管理费用是为管理和组织房地产开发、建设过程中所发生的各种费用，包括开发公司的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。根据调查分析海南省临高县同类房地产开发项目管理费的实际情况，结合估价对象项目开发具体情况，管理费用取开发成本的3%。即：管理费用=开发成本×3%

（3）销售费用

销售费用是指开发建设项目在销售产品过程中发生的各项费用以及专设销售机构或委托销售代理的各项费用。主要包括以下三项：广告宣传费，约为销售收入的0.5%~2%；销售代理费，约为销售收入的1%~2%；其他销售费用，约为销售收入的0.5%~2%。以上各项合计，销售费用约占销售收入的2%~5%。结合本次估价对象实际情况，销售费用取销售收入（即建筑物重置成本）的2%。

即：销售费用=销售收入（即建筑物重置成本）×2%

（4）投资利息

根据市场经验，结合项目规模，预测项目建设期为0.5年，其中销售期为0.25年包含项目建设期内。依据中国人民银行最新公布的贷款利率，于价值时点1年期的贷款利率为4.35%。其中建筑物开发成本及管理费用的计息周期为整个开发期，设定开发建设资金在施工期均匀投入，因此建筑物开发成本及管理费用的计息期为整个开发期的一半；由于开发期较短，本次设定销售费用在开发建设期均匀投入，即销售费用的计息期为整个开发期的一

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中檐州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

半。即：

$$\text{投资利息} = (\text{开发成本} + \text{管理费用}) \times 4.35\% \times (\text{开发期} \div 2) + \text{销售费用} \times 4.35\% \times (\text{销售期} \div 2)$$

（5）销售税费

销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税。

根据国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告，小规模纳税人转让不动产，海南省万宁市后安镇城市维护建设税税率5%，教育费附加税率3%，地方教育费附加税率2%，估价对象为已建成并使用多年的房地产，按老项目适用简易计税方式如下：

税目	税基	税率	计算公式
增值税	销售额	5%	按老项目销项税额=含税销售额 ÷ (1+5%) × 5%
城市维护建设税	增值税	5%	城市维护建设税=增值税 × 5%
教育费附加	增值税	3%	教育费附加=增值税 × 3%
地方教育费附加	增值税	2%	地方教育费附加=增值税 × 2%
印花税	建筑物价值	0.05%	印花税=建筑物价值 × 0.05%

由于但本项目未办理产权登记，而委托人及房屋占有人未能提供规划报建审批资料，在公开市场销售较困难，故此处不计销售税费，即：

$$\text{销售税费} = 0$$

（6）开发利润

根据2016年10月28日海南省国家税务局 海南省地方税务局公告《关于调整房地产开发企业销售未完工开发产品计税毛利率的公告》规定：开发项目位于海口市、三亚市、万宁市、琼海市、文昌市、陵水县、乐东县、澄迈县城区和郊区的，计税毛利率为25%；开发项目位于其他地区的，计税毛利率为20%；属于经济适用房、限价房和危改房的，计税毛利率为5%。估价

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中檐州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

对象位于万宁市，是已开发完成的房地产，结合估价对象所在地类似房地产的成本利润率水平确定估价对象的成本利润率，取其成本利润率为 20%。

即：开发利润=（开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费）× 成本利润率

（7）房屋重置成本

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

测算表格如下：

内容	序号	项 目	单价和取值	面积 (m ²)	金额 (元)
基本信息		规划总建筑面积		94.62	
		其中：地上建筑面积		94.62	
		地下室		0.00	
开发成本	一	开发成本			297,833
	1	建筑安装工程费	3,056		289,159
		建筑安装费	3036	94.62	287,266
		室外附属工程	20	94.62	1,892
	2	专业费用	3%		8,675
	3	基础设施建设费	0%		0.00
	4	公共配套设施建设费	0%		0.00
	5	开发期间税费			0
	a	城市基础设施配套费	0	94.62	0
	b	防空地下室易地建设费	0	2%	0
6	房屋公用设施专用基金	0	94.62	0	
管理费用	二	管理费用	3%		8,935
销售费用	三	销售费用	2%		7,630
投资利息	四	投资利息			3,324
	1	建筑物开发成本利息 L			3,283
	2	销售费用的成本利息			41
		开发周期 (n)	0.5		
		销售周期 (n)	0.25		
		利息率 (L)	4.35%		
销售税费	五	销售税费			191
	1	增值税	0%		0

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

	2	城市维护建设税	5%		0
	3	教育费附加	3%		0
	4	地方教育费附加	2%		0
	5	印花税	0.05%		191
开发利润	六	开发利润	20.0%		63,544
建筑物重置全价	七	建筑物重置价格（V）	4,032		381,500

估价对象中未办理产权登记的房屋全新重置单价=4032（元/m²）

2、未办理产权登记的房屋成新率的计算

（1）年限法

未办理产权登记的房屋与已办理产权登记的房屋属于同一栋建筑物，根据儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》载明，办理产权登记的房屋于2001年建成。估价对象建筑物结构为钢混结构，非生产用房，其经济耐用年限为60年，残值率为0%，于价值时点已使用18年，剩余经济耐用年限42年。根据估价委托人提供的儋国用（那大）第06915号《国有土地使用证》，土地使用权终止日期为2067年10月20日，于价值时点剩余使用年限48.48年，建筑物剩余经济寿命年限短于土地使用权剩余年限，故不考虑土地剩余使用年限对建筑物成新率的影响，取建筑物剩余经济寿命年限计算建筑物成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (100\% - 0\%) \times (60 - 18) \div 60 \\ &= 70\% \end{aligned}$$

（2）观察法

根据实地查勘，以现场查勘打分法（观察法）确定建筑物的成新率。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中檐州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

查勘打分法计算表

项目名称	权重	分项名称	状况	标准分	评定分
结构部分 (G)	60%	基础	有承载力，无不均匀下沉	25	22
		梁板柱	基本完好	25	22
		围护墙	基本完好	15	13
		屋面	基本完好，无渗漏	20	16
		承重墙	完好	15	13
		小计		100	86
装修部分 (S)	20%	楼面	基本完好，无坏损	30	25
		内墙面	完好，无污渍	25	22
		外墙面	基本完好，无渗漏	25	20
		顶棚	基本完好	20	16
		小计		100	83
安装部分 (B)	20%	水卫	管道畅通、轻微锈蚀	50	40
		电照	线路装置基本完好，绝缘良好	50	40
		暖通	畅通、基本完好	0	0
		小计		100	80
勘察成新率			84.00%		

未办理产权登记的房屋观察法成新率=84%

(3) 综合成新率

估价对象中未办理产权登记的房屋以年限法计算的成新率为70%，以观察法确定的成新率为84%，综合考虑建筑物在维护保养情况，本次评估以年限法计算成新率权重取40%、观察法计算成新率权重取60%综合确定估价对象建筑物成新率。

$$\text{建筑物成新率} = 70\% \times 40\% + 84\% \times 60\%$$

$$= 78\%$$

3、成本法确定估价对象中未办理产权登记的房屋

未办理产权登记的房屋单价=重置价格×成新率

$$= 4032 \times 78\%$$

$$= 3140 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整至十位)}$$

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号檐用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中檐州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

$$\begin{aligned} \text{未办理产权登记的房屋价值总额} &= 3140 \times 94.62 \div 10000 \\ &= 29.71 \text{（万元）} \end{aligned}$$

（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。

成本法是测算估价对象在价值时点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得到估价对象价值或价格的方法。

2、评估单价的确定

本估价报告对估价对象中已办理产权登记的房地产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。根据客观市场情况，最终以比较法的评估结果确定为估价对象中已办理产权登记的房地产，即估价对象中已办理产权登记的房地产单价 6147 元/m²。

估价对象中未办理产权登记的房地产，以成本法估价的结果为 3140 元/m²。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号僭用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

3、估价结果

估价对象为蔡南星名下位于那大卧龙小区第F2号僭用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米），土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为住宅，土地使用权面积为150.00平方米，儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》记载房屋建筑面积为423.00平方米，未办理产权登记的房屋建筑面积为94.62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5月9日的房地产市场价格总计为人民币¥289.73万元（大写人民币**贰佰捌拾玖万柒仟叁佰元整**），其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》记载房地产价值为¥260.02万元，未办理产权登记的房屋建筑物价值为¥29.71万元。

因解决借款合同纠纷所涉及的位于那大卧龙小区第F2号儋用（那大）第06915号国有土地使用权证项下150m²国有土地使用权及地上房屋（总建筑面积为517.62平方米，其中儋州房权证那大字第08998号《房屋所有权证》登记房屋建筑面积423.00平方米，未办产权证房屋建筑面积94.62平方米）市场价值评估

五、附件

- （一）《海南省第二中级人民法院司法鉴定委托书》[2019)海南二中法技委字第 004 号]（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）《申请书》（复印件）；
- （五）《海南省第二中级人民法院执行裁定书》[(2018)琼 97 执 117 号之二]（复印件）；
- （六）《国有土地使用证》[儋国用（那大）第 06915 号]（复印件）；
- （七）《房屋所有权证》[儋州房权证那大字第 08998 号]（复印件）；
- （八）(2017)琼 97 执 117 号《海南省第二中级人民法院函》（复印件）；
- （九）海南东来测字第 2020001 号《司法技术鉴定报告》（复印件）；
- （十）《确认异议报告书》（复印件）；
- （十一）估价机构营业执照（复印件）；
- （十二）估价机构房地产评估资格证书（复印件）；
- （十三）估价机构注册房地产估价师资格证书（复印件）。