

# 房地产司法鉴定报告

估价项目名称：位于琼海市嘉积镇文坡居委会“万泉河经典”3幢2单元11层1110房（建筑面积为67.65 m<sup>2</sup>，含应分摊的土地使用权）住宅房地产市场价值估价

估价委托方：琼海市人民法院

房地产估价机构：海南中明智资产土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：张 焯（注册号4620180020）

戴红光（注册号4620050010）

估价报告出具日期：2020年6月10日

估价报告编号：海南中明智房估字[2020]第6129号

## 致估价委托方函

海南中明智房估字[2020]第 6129 号

琼海市人民法院：

接受贵法院的委托，本公司对位于琼海市嘉积镇文坡居委会“万泉河经典”3幢2单元11层1110房（建筑面积为67.65 m<sup>2</sup>，含应分摊的土地使用权）住宅房地产在价值时点2020年5月18日的市场价值进行了估价，为琼海市人民法院执行的申请执行人琼海市农村信用合作联社与被执行人靳保建金融借款合同纠纷一案〔案号（2020）琼9002执88号〕提供市场价值参考依据。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，对位于琼海市嘉积镇文坡居委会“万泉河经典”3幢2单元11层1110房（建筑面积为67.65 m<sup>2</sup>，含应分摊的土地使用权）住宅房地产，采用“比较法”和“收益法”两种评估方法，通过严密、准确的测算，确定估价对象价值时间点2020年5月18日评估结果如下表：

## 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（元）	654,822.00	148,041.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	9,679.55	2,188.34
评估价值	总价（元）	654,822.00	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	9,679.55	
大写金额陆拾伍万肆仟捌佰贰拾贰元整。			

注：1、取比较法估价结果作为估价对象评估价格。

2、根据估价人员现场勘查以及万泉河经典管理处提供有关估价对象物业管理费拖欠数据，估价对象自2019年9月至2020年3月欠物业管理费947.24元、违约金

45.74 元；另物业管理区域共用水电费分摊费用每月 18.94 元，共计 132.58 元（含 2019 年 9 月至 2020 年 3 月），合计人民币 1,125.56 元。本次未考虑物业管理费对估价结果的影响。

估价的详细结果，测算过程及有关说明详见《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

此致

法定代表人：

海南中明智资产土地房地产估价有限公司

二〇二〇年六月十日

## 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托方	(二) 房地产估价机构
(三) 估价目的	(四) 估价对象
(五) 价值时点	(六) 价值类型
(七) 估价原则	(八) 估价依据
(九) 估价方法	(十) 估价结果
(十一) 注册房地产估价师	(十二) 实地查勘期
(十三) 估价作业期	
四、估价技术报告.....	17
(一) 估价对象描述与分析	(二) 市场背景描述及分析
(三) 估价对象最高最佳利用分析	(四) 估价方法适用性分析
(五) 估价测算过程	(六) 估价结果的确定
五、附件.....	41

## 一、 估价师声明

我们郑重声明：

1、在本估价报告中，我们陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但它受到本估价报告中所说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中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、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB / T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》建住房[2006]8号通知及所附《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、估价人员于2020年5月18日已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘、拍照，并向有关部门调查、咨询获取所需资料。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、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。

## 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张 焯	4620180020		2020年6月10日
戴红光	4620050010		2020年6月10日

二〇二〇年六月十日

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）估价的假设条件

#### 1、一般假设

（1）估价中未考虑的因素及一些特殊处理：

①估价对象已被琼海市人民法院执行司法查封。由于本次评估目的是为委托人司法裁决提供市场价值参考，评估价值为产权完整下的市场价值，故本次评估未考虑查封他项权利对估价对象的影响。

②委托人提供了估价对象房地产的《琼海市人民法院价格评估委托书》及相关附件，估价人员未查看到原件，未到当地土地管理部门及房屋管理部门查询相关信息，本次采信委托人提供的材料。如因资料不真实导致估价失实，由委托人负责，责任不在受托估价人。

（2）估价委托方提供资料属实，估价对象为全部产权。估价委托方及相关当事方对估价对象法律权属的资料真实性、合法性和完整性负责。估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料未进行核实，假设其是合法、真实、准确和完整。

（3）根据估价委托方提供的资料，估价对象于提交报告时存在租赁、抵押他项权利状况事项，由于本次评估目的为估价委托方司法裁决提供市场参考依据，故不考虑他项权利对估价结果的影响。

（4）本次评估的估价委托方与产权方不属于同一人，本次评估假定本次经济行为得到产权方的认可为前提。

（5）估价委托方提供了估价对象折产权资料及相关附件，估价人员未查看到原件，未到当地土地管理部门及房屋管理部门查询相关信息，本次采信估价委

托方提供的资料。如因资料不真实导致估价失实，由估价委托方负责，责任不在受托估价人。

(6) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(7) 本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产公开市场价值。

(8) 假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

(9) 假设估价对象达到最高最佳和连续使用的状态。

(10) 假设估价对象不存在安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素。

(11) 假设估价对象所占用的土地用途、容积率等事项不改变。

(12) 报告中所采用的法规、规定和各级政府颁布的文件在报告有效期内没有改变。

## 2、未定事项假设说明

由于估价委托人提供的《琼海市人民法院价格评估委托书》未明确价值时点，本次评估以估价人员实地查勘日 2020 年 5 月 18 日作为价值时点。

## 3、背离事实假设说明

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

## 4、不相一致假设说明



本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设说明

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

### (二) 估价的限制条件

1、如果在报告应用有效期内房地产交易价格出现较大的涨落现象，估价结果应作出相应调整或者进行再评估。

2、本报告结果仅供估价委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。本估报告必须完整使用，对仅使用部分内容所导致的有关后果，本估价机构不承担责任。未经估价机构允许，本估价报告不得向估价委托方、估价报告审查及使用部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

#### 3、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为一年，即从2020年6月10日至2021年6月9日，随着时间的推移和房地产市场的变化，估价对象的价格需作相应的调整。

4、根据估价委托方提供的资料，估价对象尚未完善产权，根据本次估价目的，未考虑产权完善所需费用对估价结果的影响。

5、根据估价委托方提供的资料，估价对象已被琼海市人民法院查封，根据本次估价目的，未考虑查封事项对估价结果的影响。

6、根据估价人员现场勘查以及万泉河经典管理处提供有关估价对象物业管理费拖欠数据，估价对象自2019年9月至2020年3月欠物业管理费947.24元、违约金45.74元；另物业管理区域共用水电费分摊费用每月18.94元，共计132.58元（含2019年9月至2020年3月），合计人民币1,125.56元。本次未考虑物业管理费对估价结果的影响。

### 三、估价结果报告

(一) 估价委托方：琼海市人民法院

(二) 房地产估价机构：海南中明智资产土地房地产估价有限公司

房地产估价机构全称：海南中明智资产土地房地产估价有限公司

法定代表人：徐继光

地址：海口市龙昆北路华银大厦 10 楼

估价资质等级：贰级

资质证书编号：(2019)琼建审房估证字第 3035 号

资质证书有效期：2022 年 06 月 06 日

营业执照统一社会信用代码：91460000735834970Y

营业期限：2002 年 06 月 17 日至 2032 年 06 月 16 日

电话：(0898) 66723299 66714425 (传真)

(三) 估价目的：为琼海市人民法院执行的申请执行人申请执行人琼海市农村信用合作联社与被执行人靳保建金融借款合同纠纷一案〔案号(2020)琼 9002 执 88 号〕提供市场价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象基本状况

(1) 名称：估价对象为位于琼海市嘉积镇文坡居委会“万泉河经典”3 幢 2 单元 11 层 1110 房（建筑面积为 67.65 m<sup>2</sup>，含应分摊的土地使用权）住宅房地产。

(2) 坐落：估价对象位于琼海市嘉积镇文坡居委会“万泉河经典”3幢2单元11层1110房，周边范围内公共配套设施齐全；附近有椰海滨江、旺兴花园等小区；基础设施配套完善，人口聚集度较密集，交通条件便利，地理位置较好。

(3) 面积：根据估价委托方提供的《海南省不动产房地产权结果信息一览表》，估价对象建筑面积为67.65 m<sup>2</sup>，专有建筑面积为54.53 m<sup>2</sup>，分摊建筑面积为13.12 m<sup>2</sup>。

(4) 用途：根据估价委托方提供的《海南省不动产房地产权结果信息一览表》，规划用途为住宅。

(5) 权属：根据估价委托方提供的《海南省不动产房地产权结果信息一览表》，房屋所有权人为靳保建，不动产权证书号为“琼(2019)琼海市不动产权第0028578号”，未载明共有方式。

## 2、估价对象构成

(1) 估价对象的范围：估价对象为位于琼海市嘉积镇文坡居委会“万泉河经典”3幢2单元11层1110房（建筑面积为67.65 m<sup>2</sup>，含应分摊的土地使用权）住宅房地产（不含室内财产）。

(2) 估价对象使用方式：估价对象可以单独使用。

## 3、估价对象实物状况

### (1) 土地实物状况

①土地面积、四至：估价委托方未提供分割土地信息资料，分摊土地面积无法明确，土地四至情况不详；根据估价人员现场勘查，四至为：东至空地，南至光华路，西至万泉河路，北至民宅。

②土地地形、地质、土壤情况：琼海位于海南印支隆起东部，处于昌江——琼海东西向构造带与琼东南北向断裂带相互交接部位。琼海背山面海，母瑞山余

脉自西向东延伸而入，构成了全境地势自西向东倾斜的特点。西部和西南部为山区、半山区，面积 347.06 平方公里，占 20.5%；中部和北部为台地、丘陵，面积 714.44 平方公里，占 42.2%；东南部为平原地带，面积 567.15 平方公里，占 33.5%。水域面积 64.32 平方公里，占 3.8%。白马岭为全县最高点，海拔 1264.4 米。万泉河自西向东流经 10 个乡镇后注入南海。

③使用期限：估价委托方未提供分割土地信息资料，土地使用剩余年期无法明确。

④土地开发程度：据现场勘查，估价对象相应土地已到达“六通一平”（即红线外通路、通电、供水、通讯、通气、排水，红线内土地平整）。

## （2）建筑物实物状况

①房屋结构、层数、朝向：估价对象房屋为钢混结构，总层数 18 层，电梯房，估价对象为第 11 层，朝向为南。

②平面布置：1 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台。

③建成时间：约 2018 年。

④工程质量：经现场勘察，估价对象建筑物墙体及天棚无明显裂缝、受潮现象，建筑物无明显倾斜。

⑤维修保养：维修保养较好。

⑥规划用途：住宅。

⑦建筑规模：良好。

⑧房屋装修及设施设备：

估价对象外墙为瓷砖，室内为毛坯。

大门：防盗门；

厅：水泥砂浆抹平；

房间：水泥砂浆抹平；

厨房：水泥砂浆抹平；

卫生间：水泥砂浆抹平；

设施设备：上下水管线、照明管线已安装，使用正常。

#### 4、权益状况

(1) 用途状况：房屋的规划用途为住宅。

(2) 规划条件：未收集到规划条件。

(3) 所有权人：根据估价委托方提供的《海南省不动产房地产权结果信息一览表》，房屋所有权人为靳保建。

(4) 土地使用权人：本次评估未收集到估价对象的《国有土地使用证》，未能了解估价对象所属宗地状况。

(5) 共有情况：不详。

(6) 用益物权设立情况：无。

(7) 担保物权设立情况：无。

(8) 租赁或占用情况：房屋现状为空置；

(9) 拖欠税费情况：根据估价人员现场勘查以及万泉河经典管理处提供有关估价对象物业管理费拖欠数据，估价对象自2019年9月至2020年3月欠物业管理费947.24元、违约金45.74元；另物业管理区域共用水电费分摊费用每月18.94元，共计132.58元（含2019年9月至2020年3月），合计人民币1,125.56元。

(10) 查封情况：根据估价委托方提供的（2020）琼9002执913号《海南省琼海市人民法院执行裁定书》载明裁定结果为：冻结、划拨（扣留、提取）被执行人靳保建所有存款（收入）50万元，或查封、扣押其相同价值财产。经估价

人员现场勘查，该房屋已查封。

(11) 抵押情况：根据估价委托方提供的《海南省不动产房地产权结果信息一览表》抵押情况载明：抵押人为靳保建，抵押方式为一般抵押，抵押不动产类型为土地和房屋，被担保主债权数额为 43 万元，债务履行起止时间为 2017 年 4 月 12 日至 2027 年 4 月 12 日。

(五) 价值时点：由于估价委托方提供的《琼海市人民法院价格评估委托书》未明确价值时点，本次评估以估价人员实地查勘日 2020 年 5 月 18 日作为价值时点。

(六) 价值类型：在满足全部假设和限制条件下估价对象在价值时点现有状况下的房地产市场价格。

估价对象市场价值：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、遵循独立、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、遵循合法原则：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《海南省不动产房地产权结果信息一览表》《房屋所有权证》、《房屋所有权证》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、遵循价值时点原则：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，在这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是估价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、遵循替代原则：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，价格低着吸引需求，即有两个以上忽悠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。房地场价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其他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、替代可能的当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采用了替代原则。

5、遵循最高最佳利用原则：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

##### 1、国家有关的法律、法规及技术标准文件

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，本决定自2020年1月1日起施行）；

(2)《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，本决定自2020年1月1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，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征收管理暂行办法》（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)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号文）；



(8) 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) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (3) 市人民政府颁发的有关法规、规范和政策文件。

## 4、估价委托方提供的资料

- (1) 《海南省不动产房地产权结果信息一览表》；
- (2) 《琼海市人民法院价格评估委托书》。

## 5、估价人员实地查勘、调查、咨询所获取的有关资料。

### （九）估价方法

鉴于本次评估目的，根据估价对象自身的特点和琼海市房地产市场的实际情况，由于估价对象已建成，故不适合采用“假设开发法”评估；另外，由于估价对象的成本资料难以收集，同时，估价对象的成本不能客观反映其价值，故不适合采用“成本法”评估；综合分析，对估价对象采用“比较法”和“收益法”进行估价。

技术思路是：

步骤一：琼海市近期房地产交易市场与估价对象类似的房地产成交实例较多，故可采用“比较法”进行估价。

步骤二：由于本次委估对象为毛坯房，先设定估价对象为普通装修，可以对外出租，计算出估价对象为普通装修的单价，再扣减普通装修费用，即得到估价对象为毛坯状态下的估价单价。参照琼海市各地区结构相同、装修相近、同档次的类似房地产的客观收益、正常运营费用和年平均空置率等，采用"收益法"对房地产价值进行评估。

最后：通过综合分析，确定估价对象的最终估价结果。

比较法：将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，计算公式如下：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

设以 100 为基准，可简写成为：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

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

根据估价对象所处区域类似房地产的租赁市场状况，本次评估采用净收益按一定比率递增的收益法计算公式，其公式为：

$$V = [A / (R - S)] \times \{1 - [(1 + S) / (1 + R)]^N\}$$

式中：V 表示房地产的价格；

A 表示房地产第 1 年的年净收益，此后按比率 S 逐年递增；

R 为资本化率；

N 表示房地产的收益年限。

## (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，对位于琼海市嘉积镇文坡居委会“万泉河经典”3幢2单元11层1110房（建筑面积为67.65 m<sup>2</sup>，含应分摊的土地使用权）住宅房地产，采用“比较法”和“收益法”两种评估方法，通过严密、准确的测算，确定估价对象价值时间点2020年5月18日评估结果如下表：

## 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（元）	654,822.00	148,041.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	9,679.55	2,188.34
评估价值	总价（元）	654,822.00	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	9,679.55	

大写金额陆拾伍万肆仟捌佰贰拾贰元整。

注：1、取比较法估价结果作为估价对象评估价格。

2、根据估价人员现场勘查以及万泉河经典管理处提供有关估价对象物业管理费拖欠数据，估价对象自2019年9月至2020年3月欠物业管理费947.24元、违约金45.74元；另物业管理区域共用水电费分摊费用每月18.94元，共计132.58元（含2019年9月至2020年3月），合计人民币1,125.56元。本次未考虑物业管理费对估价结果的影响。

## (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
张 焯	4620180020		2020年6月10日
戴红光	4620050010		2020年6月10日

(十二) 实地查勘期：2020年5月18日至2020年5月18日

(十三) 估价作业期：2020年5月18日至2020年6月10日

## 四、估价技术报告

### （一）估价对象描述与分析

#### 1、实物状况

##### （1）土地实物状况

①土地面积、四至：估价委托方未提供分割土地信息资料，分摊土地面积无法明确，土地四至情况不详；根据估价人员现场勘查，四至为：东至空地，南至光华路，西至万泉河路，北至民宅。

②土地地形、地质、土壤情况：琼海位于海南印支隆起东部，处于昌江——琼海东西向构造带与琼东南北向断裂带相互交接部位。琼海背山面海，母瑞山余脉自西向东延伸而入，构成了全境地势自西向东倾斜的特点。西部和西南部为山区、半山区，面积 347.06 平方公里，占 20.5%；中部和北部为台地、丘陵，面积 714.44 平方公里，占 42.2%；东南部为平原地带，面积 567.15 平方公里，占 33.5%。水域面积 64.32 平方公里，占 3.8%。白马岭为全县最高点，海拔 1264.4 米。万泉河自西向东流经 10 个乡镇后注入南海。

③使用期限：估价委托方未提供分割土地信息资料，土地使用剩余年期无法明确。

④土地开发程度：据现场勘查，估价对象相应土地已到达“六通一平”（即红线外通路、通电、供水、通讯、通气、排水，红线内土地平整）。

##### （2）建筑物实物状况

①房屋结构、层数、朝向：估价对象房屋为钢混结构，总层数 18 层，电梯房，估价对象为第 11 层，朝向为南。

②平面布置：1 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台。

③建成时间：约 2018 年。

④工程质量：经现场勘察，估价对象建筑物墙体及天棚无明显裂缝、受潮现象，建筑物无明显倾斜。

⑤维修保养：维修保养较好。

⑥规划用途：住宅。

⑦建筑规模：良好。

⑧房屋装修及设施设备：

估价对象外墙为瓷砖，室内为毛坯。

大门：防盗门；

厅：水泥砂浆抹平；

房间：水泥砂浆抹平；

厨房：水泥砂浆抹平；

卫生间：水泥砂浆抹平；

设施设备：上下水管线、照明管线已安装，使用正常。

## 2、权益状况

(1) 用途状况：房屋的规划用途为住宅。

(2) 规划条件：未收集到规划条件。

(3) 所有权人：根据估价委托方提供的《海南省不动产房地产权结果信息一览表》，房屋所有权人为靳保建。

(4) 土地使用权人：本次评估未收集到估价对象的《国有土地使用证》，未能了解估价对象所属宗地状况。

(5) 共有情况：不详。

(6) 用益物权设立情况：无。

(7) 担保物权设立情况：无。

(8) 租赁或占用情况：房屋现状为空置；

(9) 拖欠税费情况：根据估价人员现场勘查以及万泉河经典管理处提供有关估价对象物业管理费拖欠数据，估价对象自 2019 年 9 月至 2020 年 3 月欠物业管理费 947.24 元、违约金 45.74 元；另物业管理区域共用水电费分摊费用每月 18.94 元，共计 132.58 元（含 2019 年 9 月至 2020 年 3 月），合计人民币 1,125.56 元。

(10) 查封情况：根据估价委托方提供的（2020）琼 9002 执 913 号《海南省琼海市人民法院执行裁定书》载明裁定结果为：冻结、划拨（扣留、提取）被执行人靳保建所有存款（收入）50 万元，或查封、扣押其相同价值财产。经估价人员现场勘查，该房屋已查封。

(11) 抵押情况：根据估价委托方提供的《海南省不动产房地产权结果信息一览表》抵押情况载明：抵押人为靳保建，抵押方式为一般抵押，抵押不动产类型为土地和房屋，被担保主债权数额为 43 万元，债务履行起止时间为 2017 年 4 月 12 日至 2027 年 4 月 12 日。

### 3、区位状况

(1) 位置：估价对象位于琼海市嘉积镇文坡居委会“万泉河经典”3 幢 2 单元 11 层 1110 房。

(2) 交通条件：估价对象位于琼海市嘉积镇，所在小区临万泉河路，区域内道路网络健全，路面质量较好，宽度较好；估价对象距琼海博鳌机场约 10.3 公里，距琼海汽车站约 1.2 公里，距琼海站约 3.5 公里；区域内 6 路、7 路等多条公交线路途径，内外交通便捷度较好。

(3) 外部配套设施：区域内电力具备工业、一般民用供给条件，给水、程控电话、有线电视、燃气管道等均可到户接入利用；覆盖移动通讯网；排水设施为暗沟排污，估价对象所处区域基础设施完善。周边范围内公共配套设施较多，公共服务配套设施完善度较好。

(4) 周围环境：区域内规划布局较好，建筑布局较好，卫生状况较好，区域内无污染源，绿地覆盖率较好，环境质量好，自然条件较好。区域内环境景观状况较好，毗邻万泉河。

经估价人员分析，估价对象所处地段为万泉河路，所处区域内公共服务配套设施完善度较好、区域内供水、供电、排雨水、排污水、电讯等基础设施建设配套完善，交通便捷度便利，地理位置较好。估价对象作为住宅，其所在区域内规划配套较差，其规划用途及现状用途符合区域现实需求。经综合分析估价对象区位状况较好。

## (二) 市场背景描述及分析

### 1、估价对象所在区域的经济社会发展状况

(1) 经济区位及商服繁华程度：估价对象位于琼海市嘉积镇万泉河路，区域内商业网点分布密度较好，规模等级较好，区域人流量较密集，商业繁华程度较好。

(2) 区域内的经济发展状况：2019年，琼海市全年实现地区生产总值283.3亿元，同比增长5.1%，比上年同期提高1.3个百分点，高于年度预期目标0.1个百分点。分产业看，第一产业实现增加值91.2亿元，同比增长4.0%；第二产业



实现增加值 36.1 亿元，同比增长 5.3%；第三产业实现增加值 156 亿元，同比增长 5.6%。

(3) 城市规划限制：估价对象所处区域城市规划限制一般，所临街道无特殊的交通管制。

## 2、估价对象所在区域的房地产市场总体状况

### (1) 海南房地产市场状况

2016 年，海南省房地产开发投资完成 1787.60 亿元，增长 4.9%，增速同比下降 14.1 个百分点，比 1-11 月提升 2.1 个百分点。从工程用途看，房地产开发投资结构得到优化。2016 年，全省住宅投资 1317.73 亿元，增长 5.7%，增速同比回落 5.4 个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比重为 73.7%，同比提高 0.5 个百分点。非住宅类投资中，办公楼投资 54.20 亿元，增长 156.5%，增速同比回落 61.1 个百分点，占房地产开发投资的比重为 3.0%，同比提高 1.8 个百分点；商业营业用房投资 181.18 亿元，增长 28.5%，增速同比上升 26.0 个百分点，占房地产开发投资的比重为 10.1%，同比提高 1.8 个百分点；其他房屋投资 235.99 亿元，下降 20.2%，增速同比回落 103.4 个百分点，占房地产开发投资的比重为 13.2%，同比回落 4.2 个百分点。

从地区看，我省房地产开发投资热点由东部地区向西部地区转移。2016 年，东部地区房地产开发完成投资 1384.71 亿元，下降 0.3%，增速同比回落 26.3 个百分点；中部地区完成投资 69.61 亿元，增长 0.9%，增速同比提升 10.2 个百分点，西部地区完成投资 333.28 亿元，增长 35.1%，增速同比提升 37.7 个百分点。

2017 年 6 月 10 日，海南发布《关于限制购买多套商品住宅的通知》，其中提到，从 6 月 10 日起，在全省范围内暂停向在海南已拥有 1 套及以上商品住宅

(含普通住宅、高档公寓、低层住宅和酒店式公寓,下同)的非本省户籍居民出售新建商品住宅。

2017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,海澄文投资增长11.2%,大三亚增长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%。

2018年海南全省经济运行总体平稳、稳中提质,全面深化改革开放实现良好开局。按三次产业划分,第一产业增加值1000.11亿元,增长3.9%;第二产业增加值1095.79亿元,增长4.8%;第三产业增加值2736.15亿元,增长6.8%。

2018年海南房地产开发投资下降16.5%,非房地产开发投资下降8.4%。此外,2018年全省房屋销售面积1432.25万平方米,比上年下降37.5%;房屋销售额2083.29亿元,下降23.2%。

2018年3月30日,海南省住房和城乡建设厅等多家单位联合发布琼建房〔2018〕81号文件,关于做好稳定房地产市场工作的通知,自发布之日起实施。具体内容如下:

①做好住房保障和供应工作

省住房城乡建设厅等六部门近期下发《关于进一步完善我省住房保障和供应体系的意见》,要求加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,通过发展公共租赁住房、共有产权住房、限售商品住房、租赁住房以及实施棚户

区改造，妥善解决好本地居民基本住房需求问题，推动从住有所居向住有宜居迈进，各市县、各有关单位要认真贯彻执行。

#### ②限制投机性购房

严格购房资格审查，非本省户籍居民家庭在我省范围内只能购买1套住房。五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市县建设的商品住宅只能面向本市（县）居民家庭销售。

#### ③实行差异化信贷政策

非本省户籍居民家庭在我省购买住房，申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于70%。

#### ④调整限制转让和限购政策

本通知印发后购买的住房，自取得不动产权证之日起5年内禁止转让。非本省户籍居民家庭在实行限购政策的区域购买住房，需提供至少一名家庭成员在我省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

#### ⑤价格备案管理

商品住宅价格备案后，6个月内不得调高备案价格；调整备案价格的须重新备案。对违反商品住宅价格备案管理制度的，依法依规严肃查处。

#### ⑥开展房地产市场秩序专项整治

对提供虚假证明、规避限购政策购买住房的个人，一经发现，撤销其购房合同网签备案，5年内不得在我省购房。对违规销售的房地产开发企业，取消网签备案资格，并限制企业和法人代表在我省从事新的房地产开发业务。对违规销售的房地产中介机构及其工作人员，撤销备案，5年内禁止在我省从事房地产中介业务。

#### ⑦落实调控主体责任

各市县政府是保持房地产市场平稳健康发展的责任主体。对落实调控目标不力的市县，提请省政府问责市县主要负责人及分管负责人，并扣减该市县下半年度及后一年商品住宅土地供应指标和规划报建规模，直至暂停供地和报建。对协助提供虚假证件材料骗取购房资格，或购房资格审核不严的政府工作人员，一律免职，并依法依纪追究责任。

#### ⑧加强监测预警、舆情监控和舆论引导

各市县房地产管理（住房城乡建设）部门要会同统计、物价等部门加强对商品住宅量价波动情况的监测预警，并会同宣传、维稳、网信、公安、工商等部门加强舆情监控和舆论引导，加大对虚假宣传和不实信息的查处力度。

2019年海南省地区生产总值完成5308.94亿元，按可比价格计算，比上年增长5.8%。按三次产业划分，第一产业增加值1080.36亿元，增长2.5%；第二产业增加值1099.04亿元，增长4.1%；第三产业增加值3129.54亿元，增长7.5%

全年房地产开发投资下降22.1%，非房地产开发投资增长2.9%。分产业看，固定资产投资中第一产业投资下降11.3%；第二产业投资增长17.2%，增幅较上年提高1.4个百分点，其中电力、燃气及水的生产和供应业增长32.2%，制造业增长19.9%，采矿业增长10.6%；第三产业投资下降11.8%，降幅较上年收窄2.6个百分点，其中租赁和商务服务业增长151.1%，金融业增长129.3%，科学研究和技术服务业增长75.1%，文化、体育和娱乐业增长22.2%，卫生、社会保障和社会福利业增长19.2%。

#### （2）海南房地产发展形势预测

2018年6月10日，海南省住建厅网站发布《关于做好稳定房地产市场工作的通知》，要求全省加强严格购房资格审查，非该省户籍居民家庭在海南省范围内只能购买1套住房。五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市县建设

的商品住宅只能面向本市(县)居民家庭销售。非该省户籍居民家庭购买住房,申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于70%。

该通知印发后购买的住房,自取得不动产权证之日起5年内禁止转让。非该省户籍居民家庭在实行限购政策的区域购买住房,需提供至少一名家庭成员在该省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

通知称,商品住宅价格备案后,6个月内不得调高备案价格;调整备案价格的须重新备案。

通知规定,对违反商品住宅价格备案管理制度的,依法依规严肃查处。对提供虚假证明、规避限购政策购买住房的个人,一经发现,撤销其购房合同网签备案,5年内不得在该省购房。

通知要求,对违规销售的房地产开发企业,取消网签备案资格,并限制企业和法人代表在该省从事新的房地产开发业务。对违规销售的房地产中介机构及其工作人员,撤销备案,5年内禁止在该省从事房地产中介业务。

2020年3月7日,海南省委办公厅、省政府办公厅印发了《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》。《通知》提出,本地居民购买多套住房的限购政策,对在海南已拥有2套及以上住房的本省户籍和常住居民家庭(含夫妻双方及未成年子女),停止向其销售安居型商品住房和市场化商品住房。

### 3、琼海市的房地产市场状况

2016年,楼市交易反弹明显。全年房地产开发投资实现增加值21.13亿元,比上年增长11.6%。全年房屋施工面积累计255.31万平方米,同比增长10.5%。房屋竣工面积为53.75万平方米,同比下降1.4%;商品房销售94.59万平方米,同比提高29.4%,商品房销售额为69.17亿元,同比提高35.8%。

2017年,琼海市房地产业完成增加值25.6亿元,比上年增长13.8%。全年房地产项目房屋施工面积241.33万平方米,下降5.5%;竣工面积49.17万平方米,

下降 8.5%；销售面积 138.77 万平方米，增长 46.7%；销售额 128.47 亿元，增长 85.7%。商品房去化期降至 9.8 个月，较上年下降 69.7%。

2018 年，全市房地产业完成增加值 23.58 亿元，比上年下降 23.7%。房地产开发投资 31.94 亿元，下降 29.8%。房地产项目房屋施工面积 241.34 万平方米，与去年持平；竣工面积 38.78 万平方米，下降 21.1%；房屋销售面积 58.61 万平方米，下降 57.8%，实现销售额 65.55 亿元，下降 49.0%。

2019 年 10 月 19 日海南省人民政府办公厅发布“关于印发《海南省新一轮户籍制度改革实施方案(试行)》的通知”，基本取消本省(除三沙外，下同)落户限制，这对工作、生活在海南的人，以及想买房地外的外地人来说，都是一大利好。整体看，海口市房地产市场依然执行相对严格的房地产政策，“房住不炒”依然是原则，后续依然有加码房地产调控的可能性。

2019 年，琼海市市固定资产投资同比下降 10.6%，降幅比上年全年收窄 12 个百分点。其中，房地产开发投资 54.8 亿元，同比增长 71.4%，占全市固定资产投资比重的 46.8%。投资上亿的房地产项目达 14 个，占房地产投资的比重达 81.5%。非房地产开发投资 62.2 亿元，同比下降 37.1%，占全市固定资产投资比重的 53.2%。分产业看：第一产业投资同比下降 82.9%；第二产业投资同比下降 56.7%；第三产业投资同比增长 3.8%。房屋销售仍延续回落态势。全年售出商品房 38.6 万平方米，同比下降 34.1%；商品房销售额 52 亿元，同比下降 20.7%。

### （三）估价对象最高最佳利用分析

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获得最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合、位置环境与建筑物用途组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态，房地产评估据此进行。估价对象规划用途为住宅，作为住宅用途与周边的环境协调，并能更

有效发挥房地产效能，本次评估估价对象作为现实用途（住宅）使用为最高最佳使用。

#### （四）估价方法适用性分析

鉴于本次评估目的，根据估价对象自身的特点和琼海市房地产市场的实际情况，由于估价对象已建成，故不适合采用“假设开发法”评估；另外，由于估价对象的成本资料难以收集，同时，估价对象的成本不能客观反映其价值，故不适合采用“成本法”评估；综合分析，对估价对象采用“比较法”和“收益法”进行估价。

技术思路是：

步骤一：琼海市近期房地产交易市场与估价对象类似的房地产成交实例较多，故可采用“比较法”进行估价。

步骤二：由于本次委估对象为毛坯房，先设定估价对象为普通装修，可以对外出租，计算出估价对象为普通装修的单价，再扣减普通装修费用，即得到估价对象为毛坯状态下的估价单价。参照琼海市各地区结构相同、装修相近、同档次的类似房地产的客观收益、正常运营费用和年平均空置率等，采用“收益法”对房地产价值进行评估。

最后：通过综合分析，确定估价对象的最终估价结果。

比较法：将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，计算公式如下：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

设以 100 为基准，可简写成为：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

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

根据估价对象所处区域类似房地产的租赁市场状况，本次评估采用净收益按一定比率递增的收益法计算公式，其公式为：

$$V = [A / (R - S)] \times \{1 - [(1 + S) / (1 + R)]^N\}$$

式中：V 表示房地产的价格；

A 表示房地产第 1 年的年净收益，此后按比率 S 逐年递增；

R 为资本化率；

N 表示房地产的收益年限。

## （五）估价测算过程

### 步骤一：“比较法”对估价对象的估算过程

#### 1、收集交易实例

估价人员经过对琼海市房地产市场行情调查，按照房地产区域类型，结合地理位置、交易时间等因素，选择了如下 3 个交易实例作为评估参照物。

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	万泉河经典	万泉河经典	万泉河经典
外观照片			
位置	万泉河路	万泉河路	万泉河路
用途	住宅	住宅	住宅
价格类型	正常价格	正常价格	正常价格
成交日期	2020/5/13	2020/5/8	2020/4/22
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	10,127.00	10,870.00	9,576.00



价格内涵	财产范围	房地产（不含家具、家电、车位配套等）	房地产（不含家具、家电、车位配套等）	房地产（不含家具、家电、车位配套等）
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	税费负担	税费各付	税费各付	税费各付
	计价单位	元/平方米	元/平方米	元/平方米

## 2、交易实例选择

编制估价对象与可比实例基本状况表：

### 估价对象与可比实例基本状况表

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	琼海市嘉积镇文坡居委会“万泉河经典”3幢2单元11层1110房	万泉河经典	万泉河经典	万泉河经典
外观照片				
位置	万泉河路	万泉河路	万泉河路	万泉河路
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
价格类型	正常价格	正常价格	正常价格	正常价格
成交日期	待成交	2020/5/13	2020/5/8	2020/4/22
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	待估	10,127.00	10,870.00	9,576.00
价格内涵	财产范围	房地产（不含家具、家电、车位配套等）	房地产（不含家具、家电、车位配套等）	房地产（不含家具、家电、车位配套等）
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	税费负担	税费各付	税费各付	税费各付
	计价单位	元/平方米	元/平方米	元/平方米

## 3、建立比较基础

根据估价对象所在区域的特点和用途，编制比较基础表：

### 比较基础表

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	万泉河经典	万泉河经典	万泉河经典
成交价格(元/m <sup>2</sup> )	10,127.00	10,870.00	9,576.00
标准化处理后的价格	10,127.00	10,870.00	9,576.00
统一财产范围后的价格	房地产（不含家具、家电、车位配套等）	房地产（不含家具、家电、车位配套等）	房地产（不含家具、家电、车位配套等）
统一付款方式后的价格	一次性付款	一次性付款	一次性付款
统一税费负担后的价格	税费各付	税费各付	税费各付

## 4、建立比较因素条件描述表

根据估价人员对估价对象及可比实例的查勘，编制比较因素条件描述表：

比较因素情况描述表

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		琼海市嘉积镇文坡居委会“万泉河经典”3幢2单元11层1110房	万泉河经典	万泉河经典	万泉河经典
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况		2020年5月18日	2020年5月13日	2020年5月8日	2020年4月22日
区位因素	地理位置	嘉积镇	嘉积镇	嘉积镇	嘉积镇
	交通条件	便捷	便捷	便捷	便捷
	外部配套设施	基本完善	基本完善	基本完善	基本完善
	公共交通便捷度	6路、7路等	6路、7路等	6路、7路等	6路、7路等
	临街状况	万泉河路	万泉河路	万泉河路	万泉河路
	楼层	11/18	13/18	15/18	4/18
	周围环境	较好	较好	较好	较好
	商业繁华度	区域内商业网点分布密度较好，规模等级一般，区域人流量较一般。	区域内商业网点分布密度较好，规模等级一般，区域人流量较一般。	区域内商业网点分布密度较好，规模等级一般，区域人流量较一般。	区域内商业网点分布密度较好，规模等级一般，区域人流量较一般。
	城市规划限制	无	无	无	无
	朝向	南	南	南	南
实物状况	外观设计	较好	较好	较好	较好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑规模	较大	较大	较大	较大
	装修装饰	毛坯	毛坯	精装	精装
	空间布局	合理	合理	合理	合理
	建筑面积	67.65	79.00	69.00	82.50
	物业管理	稍好	稍好	稍好	稍好
	新旧程度	约建成于2018年	约建成于2018年	约建成于2018年	约建成于2018年

	层高	3米	3米	3米	3米
	设备设施	齐全	齐全	齐全	齐全
权益状况	规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件
	土地使用期限	-	-	-	-
	共有情况	-	-	-	-
	用益物权设立情况	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立
	担保物权设立情况	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立
	租赁或占有情况	无租赁或占有	无租赁或占有	无租赁或占有	无租赁或占有
	拖欠税费情况	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费
	查封情况	查封	无查封	无查封	无查封
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

#### 5、建立因素条件指数表

##### (1) 交易情况调整

根据琼海市房地产市场状况及估价对象所在地区房地产交易情况,实例1、2、3均为正常交易,取交易情况调整均为100%;

##### (2) 市场状况调整

根据琼海市房地产市场状况及估价对象所在地区房地产交易情况,实例1、2、3交易日期距价值时点波动不大,取市场状况调整均为100%;

##### (3) 区位状况调整

将所选交易实例的各项影响房地产价格的区位状况因素分别与估价对象进行比较,以估价对象基数为100,交易实例各项因素分别与其比较打分;

##### (4) 实物状况调整

以估价对象基数为100,将所选交易实例房地产的各项实物状况因素与其进行比较打分;

##### (5) 权益状况调整

以估价对象基数为100,将所选交易实例房地产的各项权益状况因素与其进行比较打分;

因素条件指数表

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		万泉河经典	万泉河经典	万泉河经典
交易情况	100	100	100	100
市场状况	100	100	100	100
区位因素	地理位置	100	100	100
	交通条件	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100
	公共交通便捷度	100	100	100
	临街状况	100	100	100
	楼层	100	101	102
	周围环境	100	100	100
	商业繁华度	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100
	朝向	100	100	100
实物状况	外观设计	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	建筑规模	100	100	100
	装修装饰	100	100	108
	空间布局	100	100	100
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	100	100	101
	物业管理	100	100	100
	新旧程度	100	100	100
	层高	100	100	100
	设备设施	100	100	100
权益状况	规划条件	100	100	100
	土地使用期限	100	100	100
	共有情况	100	100	100
	用益物权设立情况	100	100	100
	担保物权设立情况	100	100	100
	租赁或占有情况	100	100	100
	拖欠税费情况	100	100	100
	查封情况	100	100	100
权属清晰情况	100	100	100	

## 6、编制因素比准价格表

根据比较因素条件指数表，计算编制因素比较修正系数表：

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			万泉河经典	万泉河经典	万泉河经典
标准化处理后的价格		待估	<b>10,127.00</b>	<b>10,870.00</b>	<b>9,576.00</b>
交易情况		<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>
市场状况		<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>
区位因素	地理位置	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	交通条件	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	外部配套设施	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	公共交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	临街状况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	1.0000	0.9901	0.9804	1.0417
	周围环境	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	商业繁华度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	城市规划限制	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	朝向	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	<b>小计</b>		<b>0.9901</b>	<b>0.9804</b>	<b>1.0417</b>
实物状况	外观设计	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑规模	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	装修装饰	1.0000	1.0000	0.9259	0.9259
	空间布局	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1.0000	1.0000	1.0000	0.9901
	物业管理	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	新旧程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	层高	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	设备设施	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	<b>小计</b>		<b>1.0000</b>	<b>0.9259</b>	<b>0.9167</b>
权益状况	规划条件	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

土地使用期限	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
共有情况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
用益物权设立情况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
担保物权设立情况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
租赁或占有情况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
拖欠税费情况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
查封情况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
权属清晰情况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
小计		<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>
<b>修正系数</b>		<b>0.9901</b>	<b>0.9078</b>	<b>0.9549</b>
<b>比准价格</b>		<b>10,026.74</b>	<b>9,867.79</b>	<b>9,144.12</b>

#### 7、求估价对象的单位价格

三个实例修正后的单价较为接近，故取其简单算术平均值为估价对象的比准价格，即：

$$\begin{aligned} \text{估价对象估价单价} &= (10,026.74 + 9,867.79 + 9,144.12) \div 3 \\ &= 9,679.55 (\text{元}/\text{m}^2) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象总价} &= 9,679.55 \times 67.65 \text{ m}^2 \\ &= 654,822.00 (\text{元}) \end{aligned}$$

#### 步骤二：“收益法”对估价对象的估算过程

“收益法”是将估价对象剩余寿命期间每年的预期净收益用适当的资本化率折现，累加得出价值时点的现值，以此估算估价对象价值的方法，计算公式如下：

$$V = [A / (R - S)] \times \{1 - [(1 + S) / (1 + R)]^N\}$$

式中：V 表示房地产的价格；

A 表示房地产第 1 年的年净收益，此后按比率 S 逐年递增；

R 为资本化率；

N 表示房地产的收益年限。

### 1、年有效毛收入的估算

估价对象所在区域类似物业的出租较为普遍，故本次评估采用租赁收益作为估价对象的有效毛收入。

由于本次委估对象为毛坯房，先设定估价对象为普通装修。根据估价人员的对琼海市住宅房的租赁市场调查，与估价对象类似的住宅房月租金一般为 24.00-28.00 元/m<sup>2</sup>，根据估价对象的实际状况和估价对象所处位置，结合本次的估价目的，确定估价对象的月租金为 26.00 元/m<sup>2</sup>，根据调查，估价对象所在区域人口密度较密集，面积适中，相对较易出租，故确定估价对象的空置期为 2 个月，空置率为 16.67% (2/12≈16.67%)。

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= 26.00 \times 12.00 \times (1 - 16.67\%) \\ &= 259.99 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

### 2、年运营费用的估算

#### (1)年税费的估算

根据有关规定，出租住宅月租金收入少于 100,000.00 元的免增值税、城建税、教育费附加，出租住宅用房的房产税税率按租金收入的 4% 计缴，则：

$$\begin{aligned} \text{年出租税费} &= 259.99 \times 4\% \\ &= 10.40 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

#### (2)年维修费的估算

根据《海南省建筑安装工程综合定额》标准估算，估价对象的重置成本约为 2,800.00 元/平方米。维修费率约为重置成本的 1.5%，则：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= 2,800.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \\ \text{年维修费} &= 2,800.00 \times 1.5\% \end{aligned}$$

$$=42.00 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

### (3)年保险费的估算

保险费取房屋成本的 1.5%，则：

$$\text{年保险费}=2,800.00 \times 1.5\%$$

$$=4.20 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

### (4)年管理费及其他费用的估算

根据估价人员调查分析，估价对象房地产的每年管理及其他费用为租金收入的 3%，则：

$$\text{年管理费及其他费用}=259.99 \times 3\%$$

$$=7.80 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

### (5)年运营费用总计

$$(5)=(1)+(2)+(3)+(4)$$

$$\text{年运营费用}=10.40+42.00+4.20+7.80$$

$$=64.40 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

## 3、年净收益的确定

$$\text{年净收益}=\text{年有效毛收入}-\text{年运营费用}$$

$$=259.99-64.40$$

$$=195.59 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

## 4、净收益变化趋势分析

根据对区域内类似住宅进行调查，其平均每年涨幅在 1%-3%之间，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年净收益平均增长率约为 1.5%。

## 5、资本化率的确定



资本化率实质上是一种投资风险报酬率，一般可通过安全利率加上风险调整值的方法来求取。由于估价对象所在的位置较为便利，预计出租可获得较稳定的收益，受市场波动的影响较小，故其风险利率较低。

基于上述分析，参照中国人民银行公布的一年期存款利率水平 1.50%，估价人员取安全利率为 1.50%；本项目投资风险主要体现在出租率和租金水平风险上，根据估价人员对区域内出租房的调查，上述风险属中低等水平，风险利率一般为 5.50%左右，则综合确定资本化率为 7.00%。

#### 6、收益年期的确定

根据《房地产估价规范》中有关规定，钢混结构非生产用房经济耐用年限为 60 年，估价对象约建成于 2018 年，至价值时点已使用 2 年，尚剩余使用年限 58 年。委托方未提供分割土地使用证。根据现行法律法规规定，住宅用地使用期届满可自动续期，故本次估价收益年期取房屋的剩余使用年限，取收益年期为 58 年。

#### 7、估价对象单价的估算

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

$$V = \frac{195.59}{7.00\% - 1.5\%} \left[ 1 - \left( \frac{1+1.5\%}{1+7.00\%} \right)^{58} \right]$$

计算得， $V \approx 3,389.56$ （元/ $m^2$ ）

估价对象估价单价 = 3,389.56（元/ $m^2$ ）

根据估价人员现场勘察，由于本次委估的建筑物地面，墙面等尚未装修完成，尚需完成后续投入，结合房地产的预算资料测算，完成普通装修尚需增加投入的具体情况如下：

房号	项目	达到完全入住要求	尚需投入成本
位于琼海市嘉积镇文坡居委会“万泉河经典”3幢2单元11层1110房	装修成本		1,000.00 元/m <sup>2</sup>
	专业费用	包括报建费、勘察费、设计费、监理费等按建安成本的5%计算	50 元/m <sup>2</sup>
	管理费用及其他	管理费用及其他等，按建安成本的3%计算	31.5 元/m <sup>2</sup>
	投资利息	工期约六个月，利率按六个月期贷款利率4.35%计算	11.57 元/m <sup>2</sup>
	投资利润	按装修成本、专业费用和管理费用的10%计算	108.15 元/m <sup>2</sup>
合计			1,201.22 元/m <sup>2</sup>

根据上表所列示的尚需投入的装修费用，估价对象评估价格为：

估价对象的评估单价=3,389.56-1,201.22=2,188.34(元/m<sup>2</sup>)

#### 8、估价结果的确定

估价对象总价=估价单价×建筑面积

$$=2,188.34 \times 67.65$$

$$=148,041.00 \text{ (元)}$$

### (六) 估价结果的确定

#### 1、估价结果的确定

经计算，上述采用“比较法”估价对象的单价为9,679.55元/m<sup>2</sup>，“收益法”估价对象的单价为2,188.34元/m<sup>2</sup>，两种方法计算的估价结果差距较大，由于目前

琼海市租赁市场不完善，整体的房屋租赁市场租金较低，导致“收益法”计算得出的结果较低，而“比较法”是收集市场上交易的实例，通过比较分析，得出的结果，能够公允的反映公开市场价值，故取“比较法”估价结果作为本次估价对象的市场评估结果。则：

估价对象评估单价=“比较法”评估单价

$$=9,679.55 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

估价对象评估总价=9,679.55×67.65 m<sup>2</sup>

$$=654,822.00 \text{ (元) (取整)}$$

## 2、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，对位于琼海市嘉积镇文坡居委会“万泉河经典”3幢2单元11层1110房（建筑面积为67.65 m<sup>2</sup>，含应分摊的土地使用权）住宅房地产，采用“比较法”和“收益法”两种评估方法，通过严密、准确的测算，确定估价对象价值时间点2020年5月18日评估结果如下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（元）	654,822.00	148,041.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	9,679.55	2,188.34
评估价值	总价（元）	654,822.00	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	9,679.55	
大写金额陆拾伍万肆仟捌佰贰拾贰元整。			

注：1、取比较法估价结果作为估价对象评估价格。

2、根据估价人员现场勘查以及万泉河经典管理处提供有关估价对象物业管

理费拖欠数据，估价对象自 2019 年 9 月至 2020 年 3 月欠物业管理费 947.24 元、违约金 45.74 元；另物业管理区域共用水电费分摊费用每月 18.94 元，共计 132.58 元（含 2019 年 9 月至 2020 年 3 月），合计人民币 1,125.56 元。本次未考虑物业管理费对估价结果的影响。

## 五、附 件

- 附件一：《琼海市人民法院价格评估委托书》；
- 附件二：估价对象照片及位置图；
- 附件三：现场勘查记录；
- 附件四：《海南省不动产房地产权结果信息一览表》；
- 附件五：（2020）琼 9002 执 913 号《海南省琼海市人民法院执行裁定书》
- 附件六：估价机构营业执照（副本）复印件；
- 附件七：房地产估价机构资质证书复印件；
- 附件八：注册房地产估价师注册证书复印件。

海南中明智资产土地房地产估价有限公司

二〇二〇年六月十日