

房地产估价报告

估价项目名称：位于海南省三亚市三亚湾路海坡度假区金中海蓝钻 1 号楼（听海阁）1810 房，2 号楼（望海阁）211、212、13A06、1613A、1606、1801、1810 房，4 号楼（逸海阁）1809、1810 房，5 号、6 号、10 号独栋别墅，18-02 号双拼别墅（建筑面积合计 3,158.59 m²，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：广东省广州市中级人民法院

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：2019 年 9 月 19 日

估价报告编号：海南中明智房估字[2019]第 6352 号

致估价委托方函

海南中明智房估字[2019]第 6352 号

广东省广州市中级人民法院：

接受贵法院的委托，本公司对位于海南省三亚市三亚湾路海坡度假区金中海蓝钻 1 号楼（听海阁）1810 房，2 号楼（望海阁）211、212、13A06、1613A、1606、1801、1810 房，4 号楼（逸海阁）1809、1810 房，5 号、6 号、10 号独栋别墅，18-02 号双拼别墅（建筑面积合计 3,158.59 ，含应分摊的土地使用权）住宅房地产在价值时点 2019 年 8 月 9 日的市场价值进行了估价，为广东省广州市中级人民法院执行中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司与金中海国际置业投资集团有限公司，南京泰发物资贸易有限公司，祝金龙借款合同纠纷一案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，对位于海南省三亚市三亚湾路海坡度假区金中海蓝钻 1 号楼（听海阁）1810 房，2 号楼（望海阁）211、212、13A06、1613A、1606、1801、1810 房，4 号楼（逸海阁）1809、1810 房，5 号、6 号、10 号独栋别墅，18-02 号双拼别墅（建筑面积合计 3,158.59 ，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 2019 年 8 月 9 日评估结果如下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

| 序号 | 楼号 | 估价对象 | 用途 | 建筑面积(m ²) | 评估单价(元/m ²) | 评估值(元) | 备注(名称) |
|----|------|-------|----|-----------------------|-------------------------|--------------|--------|
| 1 | 1 号楼 | 1810 | 住宅 | 253.47 | 34,335.46 | 8,703,009.05 | 听海阁 |
| 2 | 2 号楼 | 211 | 住宅 | 133.04 | 31,044.05 | 4,130,100.41 | 望海阁 |
| 3 | 2 号楼 | 212 | 住宅 | 110.88 | 31,044.05 | 3,442,164.26 | 望海阁 |
| 4 | 2 号楼 | 13A06 | 住宅 | 114.91 | 32,850.85 | 3,774,891.17 | 望海阁 |
| 5 | 2 号楼 | 1613A | 住宅 | 166.92 | 33,010.18 | 5,510,059.25 | 望海阁 |

| | | | | | | | |
|----------------------------|------|------|----|----------|-----------|----------------|-----|
| 6 | 2号楼 | 1606 | 住宅 | 114.91 | 33,343.61 | 3,831,514.23 | 望海阁 |
| 7 | 2号楼 | 1801 | 住宅 | 275.65 | 33,335.40 | 9,188,903.01 | 望海阁 |
| 8 | 2号楼 | 1810 | 住宅 | 334.74 | 32,998.68 | 11,045,978.14 | 望海阁 |
| 9 | 4号楼 | 1809 | 住宅 | 155.35 | 33,335.40 | 5,178,654.39 | 逸海阁 |
| 10 | 4号楼 | 1810 | 住宅 | 217.24 | 33,335.40 | 7,241,782.30 | 逸海阁 |
| 11 | 独栋别墅 | 5号 | 别墅 | 352.67 | 51,315.23 | 18,097,342.16 | |
| 12 | 独栋别墅 | 6号 | 别墅 | 352.67 | 50,796.90 | 17,914,472.19 | |
| 13 | 独栋别墅 | 10号 | 别墅 | 352.67 | 51,833.57 | 18,280,145.13 | |
| 14 | 双拼别墅 | 1802 | 别墅 | 223.47 | 49,091.72 | 10,970,526.67 | |
| 15 | 合计 | | | 3,158.59 | | 127,309,542.36 | |
| 大写金额壹亿贰仟柒佰叁拾万玖仟伍佰肆拾贰元叁角陆分。 | | | | | | | |

注：比较法估价结果取 90%，收益法估价结果取 10% 作为估价对象评估价格。

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

二〇一九年九月十九日

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..... | 14 |
| (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..... | 36 |

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估价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，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方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）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员于2019年8月9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 | | 2019年9月19日 |
| 戴红光 | 4620050010 | | 2019年9月19日 |

二〇一九年九月十九日

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。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

（5）假设估价对象达到最高最佳和连续使用的状态。

（6）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。

（7）假设估价对象所占用的土地用途、容积率等事项不改变。

（8）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

(1) 由于估价委托方提供的(2019)粤01执465号《广东省广州市中级人民法院委托书》未明确价值时点,本次评估以估价人员实地查勘日2019年8月9日作为价值时点。

(2) 根据调查了解,估价对象为全装修,拎包入住交房,因目前房产为一房一价,原售房配备的家具、家电等在交房时配备,但买受人可以作选择自己购买家具、家电,故该部分会影响其销售价格,具有不确定性因素;基于本次估价目的,本次估价报告按现状进行评估,请报告使用者关注。

(3) 估价对象于2011年建成,由于尚未销售,估价对象目前为开发商所持有,本次估价报告不考虑是否欠缴物业管理费。

(4) 根据估价人员调查,二手房交易时,一般附带有空调等,估价对象含有部分家具、家电等(不带空调),考虑家具、家电价值量较小,在采用市场法修正时,似同附带的空调可与家具、家电等相抵,故未对财产范围的价格进行调整。

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事项假设。

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事项假设。

(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2019年9月19日至2020年9月18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。

三、估价结果报告

(一) 估价委托方：广东省广州市中级人民法院

(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：为广东省广州市中级人民法院执行中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司与金中海国际置业投资集团有限公司，南京泰发物资贸易有限公司，祝金龙借款合同纠纷一案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：估价对象为位于海南省三亚市三亚湾路海坡度假区金中海蓝钻 1 号楼（听海阁）1801 房，2 号楼（望海阁）211、212、13A06、1613A、1606、1801、1810 房，4 号楼（逸海阁）1809、1810 房，5 号、6 号、10 号独栋别墅，

18-02 号双拼别墅（建筑面积合计 3,158.59 ，含应分摊的土地使用权）住宅房地产。

（2）坐落：估价对象位于海南省三亚市三亚湾路海坡度假区，周边范围内有银行、医院、幼儿园等配套设施；附近有和熙公馆、国光花园等高级住宅小区；基础设施配套完善，人口聚集度较高，交通条件便利，地理位置较好。

（3）面积：根据委托方提供的《土地房屋面积明细表》，建筑面积合计 3,158.59 m²。

（4）用途：根据估价委托方提供的《土地房屋所有权证》，证载设计用途为住宅。

（5）权属：根据估价委托方提供的《土地房屋所有权证》，证载权利人为三亚金中海国际置业投资集团有限公司，占有份额为 100%。

2、估价对象构成

（1）估价对象的范围：估价对象为位于海南省三亚市三亚湾路海坡度假区金中海蓝钻 1 号楼（听海阁）1801 房，2 号楼（望海阁）211、212、13A06、1613A、1606、1801、1810 房，4 号楼（逸海阁）1809、1810 房，4 号楼（逸海阁）1809、1801 房，5 号、6 号、10 号独栋别墅，18-02 号双拼别墅（建筑面积合计 3,158.59 ，含应分摊的土地使用权）住宅房地产。

（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：根据估价委托方提供的宗地图，小区占地面积为 46,346.52 平方米；土地四至情况如下：东至三亚地中海湾用地，南至中海路，西至和熙公馆用地，北至新城东路；

②土地地形、地质、土壤情况：三亚市天涯区从北至南依次分布着山地、丘陵、台地、河流谷地、平原等地形结构。天涯区地势北高南低，高峰片、南岛农场为海拔 300~900 米的山岭环抱，海拔最高的山岭为尖岭，海拔 1019 米。

天涯区范围内土壤类型主要有山地黄壤、赤红壤、砖红壤、燥红壤、潮砂泥土、滨海砂土、潜育型田洋土壤等。南部地区较平缓，海拔高多在 50~100 米，几座 200~400 多米高（马岭）的孤丘低岭之间，有宽度 1~3 公里不等的小片平原，开垦为农田。沿海则是海成沙堤和泻湖。

③使用期限：根据估价委托方提供的《土地房屋所有权证》，宗地的终止日期为 2078 年 5 月 9 日。

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：该小区由多栋楼宇组成，估价对象位于 1#楼、2#楼、4#楼及 4 栋别墅。公寓楼宇总层数均为 20 层，其中第一层为架空层，顶层为跃层，房屋结构均为钢混，根据估价人员现场勘察，估价对象所在楼宇外墙均为防水涂料，配 4 台电梯，整栋楼宇朝向主要为东南及西南；别墅为地上三层，地下一层，独栋别墅配有 1 台电梯，朝南，钢混结构。不同房号具体情况如下表：

| 序号 | 栋号 | 房号 | 建筑面积(平方米) | 朝向 | 是否可观海 | 平面布局 |
|----|-----|-------|-----------|-----|-------|----------------|
| 1 | 1号楼 | 1810 | 253.47 | 朝东南 | 是 | 跃层，4房3卫3厅1阳台1厨 |
| 2 | 2号楼 | 211 | 133.04 | 朝西南 | 否 | 平层，3房2厅2卫1厨 |
| 3 | 2号楼 | 212 | 110.88 | 朝西南 | 否 | 平层，3房2厅2卫1厨 |
| 4 | 2号楼 | 13A06 | 114.91 | 朝西南 | 是 | 跃层，2房2卫2厅1阳台1厨 |
| 5 | 2号楼 | 1613A | 166.92 | 朝西南 | 是 | 跃层，2房2卫3厅1阳台1厨 |
| 6 | 2号楼 | 1606 | 114.91 | 朝西南 | 是 | 跃层，2房2卫2厅1阳台1厨 |
| 7 | 2号楼 | 1801 | 275.65 | 朝西南 | 是 | 跃层，3房3卫3厅1阳台1厨 |
| 8 | 2号楼 | 1810 | 334.74 | 朝西南 | 是 | 跃层，3房3卫3厅1阳台1厨 |

| | | | | | | |
|----|--------|------|----------|-----|---|-------------------------------|
| 9 | 4号楼 | 1809 | 155.35 | 朝西南 | 是 | 跃层, 3房3卫3厅1阳台1厨 |
| 10 | 4号楼 | 1810 | 217.24 | 朝西南 | 是 | 跃层, 3房3卫3厅1阳台1厨 |
| 11 | 5号独栋别墅 | 5号 | 352.67 | 朝南 | 否 | 地上3层, 地下1层, 4房2厅2卫2阳台, 配车库、泳池 |
| 12 | 6号独栋别墅 | 6号 | 352.67 | 朝南 | 否 | 地上3层, 地下1层, 5房2厅2卫2阳台, 配车库、泳池 |
| 13 | 10独栋别墅 | 10号 | 352.67 | 朝南 | 否 | 地上3层, 地下1层, 4房2厅2卫2阳台, 配车库、泳池 |
| 14 | 双拼别墅 | 18-2 | 223.47 | 朝南 | 否 | 地上3层, 地下1层, 4房2厅3卫2阳台, 配车库、泳池 |
| 合计 | | | 3,158.59 | | | |

②平面布置: 见上表。

③建成时间: 2011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: 由于部分闲置, 除了1号楼1810房, 其它维修保养一般。

⑥设计用途: 住宅。

⑦建筑规模: 一般。

⑧房屋装修及设施设备:

估价对象外墙为防水涂料外墙, 室内装修为精装修。

大门: 防盗门;

厅: 地面铺60cm×60cm地砖, 内墙为仿瓷涂料, 顶棚石膏修边, 铝合金玻璃窗;

房间: 地面铺地砖, 内墙为涂料到顶棚, 铝合金玻璃窗, 实木门;

厨房: 地面铺设防滑地砖, 内墙为瓷片到顶, 顶棚吊顶, 配厨柜;

卫生间: 地面铺设防滑地砖, 内墙为瓷片到顶, 顶棚为涂料, 普通座厕;

设施设备: 上下水管道、照明管道已安装, 使用正常。

小区整体布局较好，绿化率较高。

4、权益状况

(1) 用途状况：房屋用途均为住宅；

(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《土地房屋所有权证》，证载权利人为三亚金中海国际置业投资集团有限公司，占有份额为 100%；

(4) 土地使用权：根据估价委托方提供的《土地房屋所有权证》，证载权利人为三亚金中海国际置业投资集团有限公司；

(5) 共有方式：100%占有；

(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：目前该房屋大部分闲置。

(9) 拖欠税费情况：无；

(10) 查封情况：根据委托方提供的（2018）粤 01 民初 99 号《广东省广州市中级人民法院民事裁定书》，估价对象已被查封，查封机关为广东省广州市中级人民法院；

(11) 抵押情况：根据委托方提供的（2018）粤 01 民初 99 号《广东省广州市中级人民法院民事调解书》，估价对象已抵押给中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司。

(五) 价值时点：由于估价委托方提供的（2019）粤 01 执 465 号《广东省广州市中级人民法院委托书》未明确价值时点，本次评估以估价人员实地查勘日 2019 年 8 月 9 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。

估价对象市场价格：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

本估价报告遵循的原则为：

- 1、遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；
- 2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；
- 3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；
- 4、遵循替代原则，评估价值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；
- 5、遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；估价对象的最高最佳利用状况包括最佳用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

(八) 估价依据

- 1、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》；

- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国物权法》；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (5) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及省市人民政府颁发的有关法规、规范和政策文件；
- (6) 《中华人民共和国资产评估法》。

2、估价委托方提供的资料

- (1) 《土地房屋面积明细表》、《土地房屋权证》；
- (2) (2019)粤01执465号《广东省广州市中级人民法院委托书》；
- (3) (2018)粤01民初99号《广东省广州市中级人民法院民事裁定书》。

3、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三亚市房地产市场的实际情况，由于估价对象已建成并已入住，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：

步骤一：三亚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：估价对象系住宅用房，可用于对外出租，具有潜在收益的特点，可参照三亚市各地区结构相同、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：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，对位于海南省三亚市三亚湾路海坡度假区金中海蓝钻 1 号楼（听海阁）1810 房，2 号楼（望海阁）211、212、13A06、1613A、1606、1801、1810 房，4 号楼（逸海阁）1809、1810 房，5 号、6 号、10 号独栋别墅，18-02 号双拼别墅（建筑面积合计 3,158.59，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 2019

年8月9日评估结果如下表:

估价结果汇总表

币种: 人民币

| 序号 | 楼号 | 估价对象 | 用途 | 建筑面积(m ²) | 评估单价(元/m ²) | 评估值(元) | 备注(名称) |
|----------------------------|------|-------|----|-----------------------|-------------------------|----------------|--------|
| 1 | 1号楼 | 1810 | 住宅 | 253.47 | 34,335.46 | 8,703,009.05 | 听海阁 |
| 2 | 2号楼 | 211 | 住宅 | 133.04 | 31,044.05 | 4,130,100.41 | 望海阁 |
| 3 | 2号楼 | 212 | 住宅 | 110.88 | 31,044.05 | 3,442,164.26 | 望海阁 |
| 4 | 2号楼 | 13A06 | 住宅 | 114.91 | 32,850.85 | 3,774,891.17 | 望海阁 |
| 5 | 2号楼 | 1613A | 住宅 | 166.92 | 33,010.18 | 5,510,059.25 | 望海阁 |
| 6 | 2号楼 | 1606 | 住宅 | 114.91 | 33,343.61 | 3,831,514.23 | 望海阁 |
| 7 | 2号楼 | 1801 | 住宅 | 275.65 | 33,335.40 | 9,188,903.01 | 望海阁 |
| 8 | 2号楼 | 1810 | 住宅 | 334.74 | 32,998.68 | 11,045,978.14 | 望海阁 |
| 9 | 4号楼 | 1809 | 住宅 | 155.35 | 33,335.40 | 5,178,654.39 | 逸海阁 |
| 10 | 4号楼 | 1810 | 住宅 | 217.24 | 33,335.40 | 7,241,782.30 | 逸海阁 |
| 11 | 独栋别墅 | 5号 | 别墅 | 352.67 | 51,315.23 | 18,097,342.16 | |
| 12 | 独栋别墅 | 6号 | 别墅 | 352.67 | 50,796.90 | 17,914,472.19 | |
| 13 | 独栋别墅 | 10号 | 别墅 | 352.67 | 51,833.57 | 18,280,145.13 | |
| 14 | 双拼别墅 | 1802 | 别墅 | 223.47 | 49,091.72 | 10,970,526.67 | |
| 15 | 合计 | | | 3,158.59 | | 127,309,542.36 | |
| 大写金额壹亿贰仟柒佰叁拾万玖仟伍佰肆拾贰元叁角陆分。 | | | | | | | |

注: 比较法估价结果取90%, 收益法估价结果取10%作为估价对象评估价格。

(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 | | 2019年9月19日 |
| 戴红光 | 4620050010 | | 2019年9月19日 |

(十一) 实地查勘期: 2019年8月9日至2019年8月9日

(十二) 估价作业期: 2019年8月9日至2019年9月19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：根据估价委托方提供的宗地图，小区占地面积为 46,346.52 平方米；土地四至情况如下：东至三亚地中海湾用地，南至中海路，西至和熙公馆用地，北至新城东路；

②土地地形、地质、土壤情况：三亚市天涯区从北至南依次分布着山地、丘陵、台地、河流谷地、平原等地形结构。天涯区地势北高南低，高峰片、南岛农场为海拔 300~900 米的山岭环抱，海拔最高的山岭为尖岭，海拔 1019 米。

天涯区范围内土壤类型主要有山地黄壤、赤红壤、砖红壤、燥红壤、潮砂泥土、滨海砂土、潜育型田洋土壤等。南部地区较平缓，海拔高多在 50~100 米，几座 200~400 多米高（马岭）的孤丘低岭之间，有宽度 1~3 公里不等的小片平原，开垦为农田。沿海则是海成沙堤和泻湖。

③使用期限：根据估价委托方提供的《土地房屋所有权证》，宗地的终止日期为 2078 年 5 月 9 日。

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：该小区由多栋楼宇组成，估价对象位于 1#楼、2#楼、4#楼及 4 栋别墅。公寓楼宇总层数均为 20 层，其中第一层为架空层，顶层为跃层，房屋结构均为钢混，根据估价人员现场勘察，估价对象所在楼宇外墙均

为防水涂料，配4台电梯，整栋楼宇朝向主要为东南及西南；别墅为地上三层，地下一层，独栋别墅配有1台电梯，朝南，钢混结构。不同房号具体情况如下表：

| 序号 | 栋号 | 房号 | 建筑面积(平方米) | 朝向 | 是否可观海 | 平面布局 |
|----|--------|-------|-----------|-----|-------|----------------------------|
| 1 | 1号楼 | 1810 | 253.47 | 朝东南 | 是 | 跃层，4房3卫3厅1阳台1厨 |
| 2 | 2号楼 | 211 | 133.04 | 朝西南 | 否 | 平层，3房2厅2卫1厨 |
| 3 | 2号楼 | 212 | 110.88 | 朝西南 | 否 | 平层，3房2厅2卫1厨 |
| 4 | 2号楼 | 13A06 | 114.91 | 朝西南 | 是 | 跃层，2房2卫2厅1阳台1厨 |
| 5 | 2号楼 | 1613A | 166.92 | 朝西南 | 是 | 跃层，2房2卫3厅1阳台1厨 |
| 6 | 2号楼 | 1606 | 114.91 | 朝西南 | 是 | 跃层，2房2卫2厅1阳台1厨 |
| 7 | 2号楼 | 1801 | 275.65 | 朝西南 | 是 | 跃层，3房3卫3厅1阳台1厨 |
| 8 | 2号楼 | 1810 | 334.74 | 朝西南 | 是 | 跃层，3房3卫3厅1阳台1厨 |
| 9 | 4号楼 | 1809 | 155.35 | 朝西南 | 是 | 跃层，3房3卫3厅1阳台1厨 |
| 10 | 4号楼 | 1810 | 217.24 | 朝西南 | 是 | 跃层，3房3卫3厅1阳台1厨 |
| 11 | 5号独栋别墅 | 5号 | 352.67 | 朝南 | 否 | 地上3层，地下1层，4房2厅2卫2阳台，配车库、泳池 |
| 12 | 6号独栋别墅 | 6号 | 352.67 | 朝南 | 否 | 地上3层，地下1层，5房2厅2卫2阳台，配车库、泳池 |
| 13 | 10独栋别墅 | 10号 | 352.67 | 朝南 | 否 | 地上3层，地下1层，4房2厅2卫2阳台，配车库、泳池 |
| 14 | 双拼别墅 | 18-2 | 223.47 | 朝南 | 否 | 地上3层，地下1层，4房2厅3卫2阳台，配车库、泳池 |
| 合计 | | | 3,158.59 | | | |

②平面布置：见上表。

③建成时间：2011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：由于部分闲置，除了1号楼1810房，其它维修保养一般。

⑥设计用途：住宅。

⑦建筑规模：一般。

⑧房屋装修及设施设备:

估价对象外墙为防水涂料外墙，室内装修为精装修。

大门：防盗门；

厅：地面铺 60cm × 60cm 地砖，内墙为仿瓷涂料，顶棚石膏修边，铝合金玻璃窗；

房间：地面铺地砖，内墙为涂料到顶棚，铝合金玻璃窗，实木门；

厨房：地面铺设防滑地砖，内墙为瓷片到顶，顶棚吊顶，配厨柜；

卫生间：地面铺设防滑地砖，内墙为瓷片到顶，顶棚为涂料，普通座厕；

设施设备：上下水管线、照明管线已安装，使用正常。

小区整体布局较好，绿化率较高。

2、权益状况

(1) 用途状况：房屋的用途均为住宅；

(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《土地房屋所有权证》，证载权利人为三亚金中海国际置业投资集团有限公司，占有份额为 100%；

(4) 土地使用权：根据估价委托方提供的《土地房屋所有权证》，证载权利人为三亚金中海国际置业投资集团有限公司；

(5) 共有方式：100% 占有；

(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：目前该房屋大部分闲置。

(9) 拖欠税费情况：无；

(10) 查封情况：根据委托方提供的 (2018) 粤 01 民初 99 号《广东省广州

市中级人民法院民事裁定书》，估价对象已被查封，查封机关为广东省广州市中级人民法院；

(11) 抵押情况：根据委托方提供的(2018)粤01民初99号《广东省广州市中级人民法院民事调解书》，估价对象已抵押给中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司。

3、区位状况

(1) 位置：估价对象为位于海南省三亚市三亚湾路海坡度假区。

(2) 交通条件：估价对象位于海南省三亚市三亚湾路海坡度假区，南临中海路，北临新城东路，区域内道路网络健全，路面质量较好，宽度较好；估价对象距凤凰机场约5.5公里，距三亚汽车站约8公里；区域内有25路、26路、30路等多条公交线路途径，估价对象距公交车站距离近，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。区域内有社区卫生服务中心、诊所、幼儿园、邮政网点等公共服务配套设施，公共服务配套设施完善。

(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。

经估价人员分析，估价对象所处地段为海南省三亚市三亚湾路海坡度假区，所处区域内金融邮电、医疗卫生、商业饮食服务、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，生活配套设施完善，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齐全，其设计用途及现状用途符合区域现实需求。估价对象所处小区由多幢建筑组成，规模较好，规划布局较好，估价对象设有门卫岗，安保程度较好，物业管理较好。

综合分析估价对象区位状况较好，估价对象占地面积一般，小区配套泳池，绿化率较高。

（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：估价对象位于三亚市天涯区，区域内商业配套设施主要有各商业银行分设网点、度假酒店、中小型超市、药房等，区域内商业网点分布密度一般，规模等级一般，区域人流量较好，商业繁华程度一般。

（2）区域内的经济发展状况：2018年，全年三亚市生产总值（GDP）595.51亿元，按可比价格计算，比上年增长7.2%。其中，第一产业增加值68.27亿元，增长4.5%；第二产业增加值118.25亿元，增长3.5%；第三产业增加值408.99亿元，增长8.8%。三次产业结构调整为11.5: 19.8: 68.7，第三产业比重比上年提高1.1个百分点，拉动经济增长5.9个百分点，对经济增长的贡献为82.6%。

（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

2014年海南省房地产开发投资1431.7亿元，增长19.6%。2014年施工项目2848个，增长5.6%；其中本年新开工项目985个，下降8.6%。2014年海南省房地产业完成增加值301.3亿元，比上年下降2.8%。全年房屋施工面积7557.15万平方米，增长22.4%；销售面积1003.97万平方米，下降15.7%；销售额935.2亿元，下降9.4%。其中，纯商品房销售面积910.06万平方米，下降2.7%；销售额897.2亿元，下降2.5%。

2015年海南省房地产开发投资完成全省房地产开发投资完成1704.00亿元，

增长 19.0%，增速同比提升回落 0.6 个百分点，但比 1-11 月回落 4.4 个百分点。1-12 月，全省住宅投资 1246.78 亿元，增长 11.1%，增速比 1-11 月回落 3.7 个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比重为 73.2%，同比回落 5.2 个百分点；，比 1-11 月回落 0.1 个百分点。非住宅类投资 457.22 亿元，增长 47.7%，其中办公楼投资 20.54 亿元，增长 95.4%，占房地产开发投资的比重为 1.2%，同比上升 0.5 个百分点；商业营业用房投资 140.99 亿元，增长 2.5%，占房地产开发投资的比重为 8.3%，同比回落 1.3 百分点；其他房屋投资 295.69 亿元，增长 83.2%，占房地产开发投资的比重为 17.4%，同比上升 6.1 个百分点。

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 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 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%。

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

2019 年上半年，海南省固定资产投资（不含农户）比上年同期下降 4.8%。其中，民间投资同比下降 1.4%；房地产开发投资下降 7.8%。按产业分，第一产业投资下降 22.8%，第二产业投资增长 41.2%，第三产业投资下降 7.4%。按地区分，“海澄文”地区投资下降 5.6%，“大三亚”地区投资下降 0.9%，东部地区投资下降 1.8%，中部地区投资下降 2.0%，西部地区投资下降 16.9%。全部在建投资项目个数增长 18.2%；其中，新开工项目个数增长 24.6%。

一、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。

二、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。

三、实行差别化信贷政策

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%。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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政府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。

八、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。

（2）海南房地产发展形势预测

2018年3月31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。

3、三亚市的房地产市场状况

自 1984 年三亚撤县设市以来，三亚市房地产经过了不同的发展阶段。据三亚市统计局的数据显示，1987 年三亚市才首次记录房地产投资数据，当年投资额为 0.01 亿元。1992 年-1993 年是投资猛增的时期，1992 年房地产投资额为 1.70 亿元，1993 年就达到了 8.08 亿元，增长 6.38 亿元，同比增长约 375%。1994 年房地产投资额达到了 10.98 亿元后，就迅速下跌，随后几年的数据分别为 1995 年 5.97 亿元，1996 年 2.43 亿元，1997 年 0.90 亿元，1998 年 0.48 亿元，1999 年 0.26 亿元，2000 年 0.16 亿元。2001 年开始，三亚市房地产投资逐渐有所增长，当年投资额为 2.61 亿元。随后，三亚市房地产投资迅速回暖，逐年提升，2013 年三亚市房地产开发投资达到 302.72 亿元。2014 年三亚市房地产开发投资达到 380.0 亿元，增长 25.5%，增速高于三亚市固定资产投资增速的 5.2 个百分点。从全年的房地产开发投资运行来看，投资增速整体上保持相对稳定增长。

受客观经济环境等诸多不利因素影响，销售市场观望情绪浓郁。2014 年，三亚市房屋销售面积 100.99 万平方米，下降 44.8%，其中，商品房销售面积 93.99 万平方米，下降 10.6%，全年商品房销售降幅分别比 1 季度、2 季度、3 季度分别收窄 32.8、26.2、6.9 个百分点，销售降幅整体显现逐步收窄趋势。2014 年三亚市可供纳入统计的保障房仅 7 万平方米，下降 91.0%，造成三亚市整个房屋销售对比下降。从房屋销售结构来看，商品住宅销售面积下降 45.1%；办公楼和商业营业用房分别下降 84.3%和 27.2%。

2015 年，三亚商品房共网签 17975 套，同比去年上升 15.51%；签约面积为 151.22 万平方米，同比去年上升 6.31%；而在签约套数和面积都上升的情况下，签约金额为 2898481 万元，同比下降 10.7%；成交均价 19015.51 元/，同比去年下跌 12.80%。2015 年全年的签约套数和签约面积均有不同程度的涨幅，同比

前几年的数据都有明显的上升趋势，表明了 2016 年的三亚市场仍追随着楼市回暖的大浪潮，告别前几年楼市的一蹶不振。

2016 在房地产契税调整、海南“两个暂停”、三亚棚户区改造诸多利好政策影响下，三亚市加大供给侧改革、经济结构调整等政策和市场因素的影响，房地产开发投资增速由正转负，全年完成投资 410 亿元，同比下降 12.1%。房屋竣工面积 235 万平方米、房屋竣工价值 173.4 亿元，分别增长 23.5% 和 5.7%。去库存取得成效，截止 2016 年，三亚市商品房待售面积 162.2 万平方米，比 2015 年下降 28.1%。

2017 年，三亚市房地产开发投资 549.76 亿元，比上年增长 34.1%。房屋施工面积 1909.63 万平方米，比上年增长 28.7%。其中，住宅 1327.09 万平方米，办公楼 53.23 万平方米，商品营业用房 183.51 万平方米，其他 345.79 万平方米。房屋施工面积中，本年新开工面积 294.32 万平方米，比上年增长 24.0%。其中，住宅 223.31 万平方米。本年房屋竣工面积 117.71 万平方米，比上年下降 49.9%。其中，住宅 96.90 万平方米。商品房销售面积 213.79 万平方米，比上年增长 41.1%。

房地产开发投资到位资金 1089.33 亿元，比上年增长 45.3%，资金到位率为 198.1%。其中本年资金来源 882.07 亿元，增长 54.3%，占全部资金来源的 81.0%。本年资金中，国内贷款 115.66 亿元，下降 8.2%；自筹资金 358.34 亿元，增长 37.1%；其他资金 408.08 亿元，增长 1.2 倍。

省市相继出台房地产调控政策后，三亚市房地产开发投资热情降低，带动全市固定资产投资下降明显。2018 年 8 月，三亚市固定资产投资 62.73 亿元，同比下降 30.6%。其中，房地产开发投资 34.31 亿元，同比下降 48.7%；其他投资 28.42 亿元，同比增长 21.1%。

2018 年，全年全市生产总值（GDP）595.51 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.2%。其中，第一产业增加值 68.27 亿元，增长 4.5%；第二产业增加值 118.25

亿元，增长 3.5%；第三产业增加值 408.99 亿元，增长 8.8%。三次产业结构调整为 11.5: 19.8: 68.7，第三产业比重比上年提高 1.1 个百分点，拉动经济增长 5.9 个百分点，对经济增长的贡献为 82.6%。

全市固定资产投资比上年下降 12.9%。其中，房地产开发投资下降 26.7%；其他投资增长 12.0%。从构成看，建筑工程投资下降 18.7%；安装工程投资增长 18.4%；设备工器具购置投资增长 5.3%；其他费用投资下降 13.6%。

2018 年全年固定资产投资到位资金 1087.90 亿元，比上年下降 13.9%，资金到位率为 146.4%。其中本年资金来源 686.84 亿元，下降 33.9%，占全部资金来源的 63.1%。本年资金中，国家预算内资金 6.37 亿元，下降 85.9%；国内贷款 95.50 亿元，下降 33.2%；债券 3.37 亿元，下降 63.6%；自筹资金 290.60 亿元。

全年全市房地产开发投资比上年下降 26.7%。房屋施工面积 1492.38 万平方米，比上年下降 21.9%。其中，住宅 1058.39 万平方米，办公楼 40.64 万平方米，商品营业用房 169.12 万平方米，其他 224.23 万平方米。房屋施工面积中，本年新开工面积 170.57 万平方米，比上年下降 42.0%。其中，住宅 127.78 万平方米。本年房屋竣工面积 201.74 万平方米，比上年增长 71.4%。其中，住宅 165.99 万平方米。商品房销售面积 244.79 万平方米，比上年增长 14.5%。

房地产开发投资到位资金 915.77 亿元，比上年下降 15.9%，资金到位率为 227.2%。其中本年资金来源 584.74 亿元，下降 33.7%，占全部资金来源的 63.9%。本年资金中，国内贷款 89.40 亿元，下降 22.7%；自筹资金 231.27 亿元，下降 35.5%；其他资金 20.91 亿元。

上半年，全市房地产开发投资下降 47.3%；房屋销售面积下降 50.0%。房屋施工面积下降 11.3%，其中新开工面积下降 32.2%。新建商品住宅销售价格同比上涨，但涨幅逐月回落。1 月至 6 月，新建商品住宅价格分别同比上涨 14.6%、

13.6%、13.1%、12.0%、9.8%、7.2%。房地产调控成效符合预期。

三亚市在别墅类型的需求上，独立院式别墅占的比重较大，追求个性化和独立的生活空间消费者对别墅重要要求，这就要求在别墅的建筑风格和外型设计等方面在满足消费者基本需求的同时，还要尽可能的体现别墅的个性化特点。三亚由于拥有气候、海景、温泉等资源，所以别墅的价值比较突出，也很快被市场所挖掘，同时海边用地减少、国家对温泉资源的控制，提供了进入别墅开发门槛的同时，也在加大别墅的价值含量。

（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。估价对象设计用途为住宅，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三亚市房地产市场的实际情况，由于估价对象已建成并已入住，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：

步骤一：三亚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：估价对象系住宅用房，可用于对外出租，具有潜在收益的特点，可参照三亚市各地区结构相同、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：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

A、公寓楼的评估例举-2 号楼 13A06 房

步骤一：“比较法”对估价对象的估算过程

1、收集交易实例



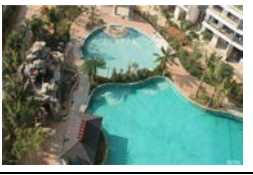

估价人员经过对三亚市房地产市场行情调查，按照房地产区域类型，结合地理位置、交易时间等因素，选择了如下3个交易实例作为评估参照物。

| 项目名称 | 可比实例1 | 可比实例2 | 可比实例3 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| | 金中海蓝钻 | 三亚湾海岸名都 | 兰海花园三期蓝色海岸 |
| 外观照片 |  |  |  |
| 位置 | 金鸡岭路 | 友谊路 | 金鸡岭路 |
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 价格类型 | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 |
| 可比案例来源 | 58同城 | 58同城 | 58同城 |
| 成交日期 | 2019/8/3 | 2019/8/3 | 2019/7/28 |
| 交易价格(元/) | 34,843.00 | 36,923.00 | 36,363.00 |
| 价格内涵 | 房地产(含部分家具、家电等) | 房地产(含部分家具、家电等) | 房地产(含部分家具、家电等) |
| | 一次性付款 | 一次性付款 | 一次性付款 |
| | 税费各付 | 税费各付 | 税费各付 |
| | 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 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| | 金中海蓝钻2号楼13A06房 | 金中海蓝钻 | 三亚湾海岸名都 | 兰海花园三期蓝色海岸 |
| 外观照片 |  |  |  |  |
| 位置 | 中海路 | 中海路 | 友谊路 | 金鸡岭路 |
| 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 |
| 可比案例来源 | - | 58 同城 | 58 同城 | 58 同城 |
| 成交日期 | 待成交 | 2019/8/3 | 2019/8/3 | 2019/7/28 |
| 交易价格(元/) | 待估 | 34,843.00 | 36,923.00 | 36,363.00 |
| 价格内涵 | 财产范围 | 房地产(含部分家具、家电等) | 房地产(含部分家具、家电等) | 房地产(含部分家具、家电等) |
| | 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 |
|------------|----------------|----------------|----------------|
| | 金中海蓝钻 | 三亚湾海岸名都 | 兰海花园三期蓝色海岸 |
| 成交价格(元/) | 34,843.00 | 36,923.00 | 36,363.00 |
| 标准化处理后的价格 | 34,843.00 | 36,923.00 | 36,363.00 |
| 统一财产范围后的价格 | 房地产(含部分家具、家电等) | 房地产(含部分家具、家电等) | 房地产(含部分家具、家电等) |
| 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 |
|------|---------|-----------------|-----------------|----------------|
| | | 金中海望海阁 13A06 房 | 金中海蓝钻 | 三亚湾海岸名都 |
| 交易情况 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 市场状况 | 变化不大 | 变化不大 | 变化不大 | 变化不大 |
| 区位因素 | 地理位置 | 中海路 | 中海路 | 友谊路 |
| | 便捷 | 便捷 | 便捷 | 便捷 |
| | 基本完善 | 基本完善 | 基本完善 | 基本完善 |
| | 公共交通便捷度 | 25 路、30 路、26 路 | 25 路、30 路、26 路 | 25 路、30 路、26 路 |
| | 临街状况 | 天涯区三亚湾路 168 号 | 中海路 | 友谊路 |
| | 楼层/栋 | 13/18 (实为 14 层) | 16/18 (实为 17 层) | 20/29 |

| | | | | | |
|------|----------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | 周围环境（观境） | 环境好，可观海 | 环境好，可观海 | 环境一般，可观海 | 环境一般，可观海 |
| | 商业繁华度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 城市规划限制 | 区域内商业网点分布密度稍好，规模等级较好，区域人流量较好。 | 区域内商业网点分布密度稍好，规模等级较好，区域人流量较好。 | 区域内商业网点分布密度稍好，规模等级较好，区域人流量较好。 | 区域内商业网点分布密度稍好，规模等级较好，区域人流量较好。 |
| | 朝向 | 西南 | 东南 | 南 | 南 |
| 实物状况 | 外观设计 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| | 建筑规模 | 中等 | 中等 | 中等 | 中等 |
| | 装修装饰 | 精装修 | 精装修 | 精装修 | 精装修 |
| | 空间布局 | 合理 | 合理 | 合理 | 合理 |
| | 建筑面积 | 114.91 | 132 | 78 | 110 |
| | 物业管理 | 稍好 | 稍好 | 稍好 | 稍好 |
| | 新旧程度 | 2011 | 2011 | 2015 | 2014 |
| | 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 | 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

根据三亚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%；

（2）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；

（3）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打分；

（4）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 |
|------|----------|------|--------|---------|------------|
| | | | 金中海蓝钻 | 三亚湾海岸名都 | 兰海花园三期蓝色海岸 |
| 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 | 98 | 100 |
| | 交通条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 外部配套设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 公共交通便捷度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 临街状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 楼层 | 100 | 101.5 | 103 | 102 |
| | 周围环境(观境) | 100 | 100 | 98 | 98 |
| | 商业繁华度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 城市规划限制 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 朝向 | 100 | 100 | 101 | 101 |
| 实物状况 | 外观设计 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑规模 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 装修装饰 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 空间布局 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑面积 | 100 | 101 | 99 | 100 |
| | 物业管理 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 新旧程度 | 100 | 100 | 102 | 102 |
| | 层高 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 设备设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 规划条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 土地使用期限 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 共有情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 用益物权设立情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 担保物权设立情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 租赁或占有情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 拖欠税费情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 查封情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |

| | | | | | |
|--|--------|-----|-----|-----|-----|
| | 权属清晰情况 | 100 | 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 |
|-----------|----------|--------|-----------|-----------|------------|
| | | | 金中海蓝钻 | 三亚湾海岸名都 | 兰海花园三期蓝色海岸 |
| 标准化处理后的价格 | | 待估 | 34,843.00 | 36,923.00 | 36,363.00 |
| 交易情况 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 市场状况 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 区位因素 | 地理位置 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0204 | 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 | 0.9852 | 0.9709 | 0.9804 |
| | 周围环境(观境) | 1.0000 | 1.0000 | 1.0204 | 1.0204 |
| | 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 | 0.9901 | 0.9901 |
| | 小计 | | 0.9852 | 1.0009 | 0.9905 |
| 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 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 空间布局 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 建筑面积 | 1.0000 | 0.9901 | 1.0101 | 1.0000 |
| | 物业管理 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 新旧程度 | 1.0000 | 1.0000 | 0.9804 | 0.9804 |
| | 层高 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 设备设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 小计 | | 0.9901 | 0.9903 | 0.9804 |
| 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 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 修正系数 | | 0.9754 | 0.9912 | 0.9711 |
| 比准价格 | | 33,985.86 | 36,598.08 | 35,312.11 |

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：

$$\begin{aligned} \text{估价对象估价单价} &= (33,985.86 + 36,598.08 + 35,312.11) \div 3 \\ &= 35,298.68 (\text{元}/\text{m}^2) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象总价} &= 35,298.68 \times 114.91 \\ &= 4,056,171.32 (\text{元}) \end{aligned}$$

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。

根据估价人员的对三亚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 55.00-65.00 元/m²，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 60.00 元/m²，根据调查，估价对象所在区域人口较好，交通条件较好，较容易出租，故确定估价对象的空置率为 5%。

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= 60.00 \times 12.00 \times (1-5\%) \\ &= 684.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

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：

$$\begin{aligned} \text{年出租税费} &= 684.00 \times 4\% \\ &\approx 27.36 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(2)年维修费的估算

根据海南省《建筑安装工程定额》标准估算，估价对象的重置成本约为 4,000.00 元/平方米。维修费率约为重置成本的 1.0%，则：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= 4,000.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \\ \text{年维修费} &= 4,000.00 \times 1.0\% \\ &= 40.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(3)年保险费的估算

保险费取房屋成本的 1.5‰，则：

$$\begin{aligned} \text{年保险费} &= 4,000.00 \times 1.5\text{‰} \\ &= 6.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(4)年管理费及其他费用的估算

根据评估人员调查分析，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：

$$\begin{aligned} \text{年管理费及其他费用} &= 684.00 \times 3\% \\ &\approx 20.52 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(5)年运营费用总计

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

$$\begin{aligned} \text{年运营费用} &= 27.36 + 40.00 + 6.00 + 20.52 \\ &= 93.88 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

3、年净收益的确定

$$\begin{aligned} \text{年净收益} &= \text{年有效毛收入} - \text{年运营费用} \\ &= 684.00 - 93.88 \\ &= 590.12 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

4、净收益变化趋势分析

根据对区域内类似别墅进行调查，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2.00%。

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，根据评估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，根据估价人员的现场勘察，估价对象建成于2011年，已建成8年，尚剩余使用年限52年。根据《土地房屋权证》，宗地终止日期为2078年5月9日，尚剩余59年，本次估价报告以房屋的剩余使用年限作为收益年限，由于土地剩余使用年限长于房屋剩余使用年限，但年限较短，故不考虑土地剩余使用年限的价值，取收益年期为52年。

7、估价对象估单价的估算

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

$$V = \frac{590.12}{7.00\% - 2\%} \left[1 - \left(\frac{1+2\%}{1+7.00\%} \right)^{52} \right]$$

计算得， $V \approx 10,820.44$ （元/m²）

估价对象单价 = 10,820.44（元/m²）

估价对象总价 = 10,820.44 × 114.91

≈ 1,243,376.76（元）

步骤三：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35,298.68元/， “收益法”估价对象的单价为10,820.44元/，两种方法计算的估价结果差距较大，由于目前三亚市租赁市场不完善，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”估价结果的权数90%，取“收益法”估价结果的权数10%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”评估价 × 90% + “收益法”评估价 × 10%

$$= 35,298.68 \times 90\% + 10,820.44 \times 10\%$$

$$\approx 32,850.85 \text{ (元/)}$$

$$\text{估价对象评估总价} = 32,850.85 \times 114.91$$

$$= 3,774,891.17 \text{ (元)}$$

步骤四：其他9套公寓房估价结果的确定

根据估价人员对估价对象进行现场勘察，估价对象均位于同一小区不同的楼宇及楼层，除了楼层（13楼及以上楼层可观海）、建筑面积、装修不同外，其他因素均相同，根据上述评估价格，其他9套房地产估价修正过程见下表：

| 序号 | 楼号 | 估价对象 | 建筑面积(m ²) | 楼层 | 装修 | 评估单价(元/m ²) | 评估值(元) | |
|----|-----|--------|-----------------------|--------|---------|-------------------------|---------------|---------------|
| 1 | 2号楼 | 13A06号 | 114.91 | 13楼 | 精装 | 32,850.85 | ---- | |
| 2 | 1号楼 | 1810 | 个别因素 | 253.47 | 18楼 | 豪装 | 34,335.46 | 8,703,009.05 |
| | | | 修正值 | 99% | 102.50% | 103% | | |
| 3 | 2号楼 | 211 | 个别因素 | 133.04 | 2楼 | 精装 | 31,044.05 | 4,130,100.41 |
| | | | 修正值 | 100% | 94.50% | 100% | | |
| 4 | 2号楼 | 212 | 个别因素 | 110.88 | 2楼 | 精装 | 31,044.05 | 3,442,164.26 |
| | | | 修正值 | 100% | 94.5% | 100% | | |
| 5 | 2号楼 | 1613A | 个别因素 | 166.92 | 16楼 | 精装 | 33,010.18 | 5,510,059.25 |
| | | | 修正值 | 99% | 101.5% | 100% | | |
| 6 | 2号楼 | 1606 | 个别因素 | 114.91 | 16楼 | 精装 | 33,343.61 | 3,831,514.23 |
| | | | 修正值 | 100% | 101.5% | 100% | | |
| 7 | 2号楼 | 1801 | 个别因素 | 275.65 | 18楼 | 精装 | 33,335.40 | 9,188,903.01 |
| | | | 修正值 | 99% | 102.5% | 100% | | |
| 8 | 2号楼 | 1810 | 个别因素 | 334.74 | 18楼 | 精装 | 32,998.68 | 11,045,978.14 |
| | | | 修正值 | 98% | 102.5% | 100% | | |
| 9 | 4号楼 | 1809 | 个别因素 | 155.35 | 18楼 | 精装 | 33,335.40 | 5,178,654.39 |
| | | | 修正值 | 99% | 102.5% | 100% | | |
| 10 | 4号楼 | 1810 | 个别因素 | 217.24 | 18楼 | 精装 | 33,335.40 | 7,241,782.30 |
| | | | 修正值 | 99% | 102.5% | 100% | | |
| 11 | 合计 | | | | | | 58,272,165.04 | |

步骤五：10套公寓房总价值的确定

$$\begin{aligned} \text{公寓房总价值} &= 3,774,891.17 + 58,272,165.04 \\ &= 62,047,056.21 \text{ (元)} \end{aligned}$$

B、独栋别墅的评估例举-10 号楼

步骤一：“比较法”对估价对象的估算过程

1、收集交易实例

估价人员经过对三亚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 | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| | 广海大厦别墅 | 鲁能三亚美丽沙三区别墅 | 凤凰水城别墅 | |
| 外观照片 |  |  |  | |
| 位置 | 建设路 | 海田路 | 天涯区河东路 555 号 | |
| 用途 | 独栋别墅 | 独栋别墅 | 独栋别墅 | |
| 价格类型 | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 | |
| 可比案例来源 | 58 同城 | 58 同城 | 58 同城 | |
| 成交日期 | 2019/7/12 | 2019/3/29 | 2019/6/28 | |
| 交易价格(元/) | 58,333.00 | 57,018.00 | 55,128.00 | |
| 价格内涵 | 财产范围 | 房地产(含部分家具、家电、车库配套等) | 房地产(含部分家具、家电、车库配套等) | |
| | 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 |
|------|------|--------------|--------|-------------|
| | | 金中海独幢 10 号别墅 | 广海大厦别墅 | 鲁能三亚美丽沙三区别墅 |

| | | | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 外观照片 |  |  |  |  |
| 位置 | 中海路 | 建设路 | 海田路 | 天涯区河东路555号 |
| 用途 | 别墅 | 别墅 | 别墅 | 别墅 |
| 价格类型 | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 |
| 可比案例来源 | - | 58同城 | 58同城 | 58同城 |
| 成交日期 | 待成交 | 2019/7/12 | 2019/3/29 | 2019/6/28 |
| 交易价格(元/) | 待估 | 58,333.00 | 57,018.00 | 55,128.00 |
| 价格内涵 | 财产范围 | 房地产(含部分家具、家电、车库配套等) | 房地产(含部分家具、家电、车库配套等) | 房地产(含部分家具、家电、车库配套等) |
| | 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 |
|------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 广海大厦别墅 | 鲁能三亚美丽沙三区别墅 | 凤凰水城别墅 |
| 成交价格(元/) | 58,333.00 | 57,018.00 | 55,128.00 |
| 标准化处理后的价格 | 58,333.00 | 57,018.00 | 55,128.00 |
| 统一财产范围后的价格 | 房地产(含部分家具、家电、车库配套等) | 房地产(含部分家具、家电、车库配套等) | 房地产(含部分家具、家电、车库配套等) |
| 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 |
|------|------|-------|-------|-------|
|------|------|-------|-------|-------|

| | | | | | |
|--------|----------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | | 金中海独幢 10 号别墅 | 广海大厦别墅 | 鲁能三亚美丽沙三区别墅 | 凤凰水城别墅 |
| 交易情况 | | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 市场状况 | | 变化不大 | 变化不大 | 变化不大 | 变化不大 |
| 区位因素 | 地理位置 | 天涯区三亚湾路 168 号 | 建设路 | 海田路 | 天涯区河东路 555 号 |
| | 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 | 25 路、30 路、26 路 | 8 路、15 路、26 路 | 11 路、20 路、26 路 | 17 路、24 路、3 路 |
| | 临街状况 | 中海路 | 建设路 | 海田路 | 天涯区河东路 555 号 |
| | 楼层/栋 | 1-3/3 | 1-2/2 | 1-3/3 | 1-3/3 |
| | 周围环境 | 较好 | 一般 | 一般 | 较好 |
| | 商业繁华度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 城市规划限制 | 区域内商业网点分布密度稍好，规模等级较好，区域人流量较好。 | 区域内商业网点分布密度稍好，规模等级较好，区域人流量较好。 | 区域内商业网点分布密度稍好，规模等级较好，区域人流量较好。 | 区域内商业网点分布密度稍好，规模等级较好，区域人流量较好。 |
| | 朝向 | 南 | 南 | 南 | 南 |
| 实物状况 | 外观设计 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| | 建筑规模 | 中等 | 中等 | 中等 | 中等 |
| | 装修装饰 | 精装 | 豪装 | 豪装 | 豪装 |
| | 空间布局 | 合理 | 合理 | 合理 | 合理 |
| | 建筑面积 | 352.67 | 600 | 228 | 185 |
| | 物业管理 | 稍好 | 稍好 | 稍好 | 稍好 |
| | 新旧程度 | 2011 | 2017 | 2018 | 2015 |
| | 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 | 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 | 查封 | 查封 | 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

根据三亚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%；

(2) 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；

(3) 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；

(4) 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 |
|------|---------|------|--------|-------------|--------|
| | | | 广海大厦别墅 | 鲁能三亚美丽沙三区别墅 | 凤凰水城别墅 |
| 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 | 98 | 99 | 100 |
| | 交通条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 外部配套设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 公共交通便捷度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 临街状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 周围环境 | 100 | 98 | 98 | 100 |
| | 商业繁华度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 城市规划限制 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 朝向 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 实物状况 | 外观设计 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑规模 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 装修装饰 | 100 | 103 | 103 | 103 |
| | 空间布局 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑面积 | 100 | 96 | 99 | 98 |
| | 物业管理 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 新旧程度 | 100 | 103 | 104 | 102 |

| | | | | | |
|------|----------|-----|-----|-----|-----|
| | 层高 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 设备设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 规划条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 土地使用期限 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 共有情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 用益物权设立情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 担保物权设立情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 租赁或占有情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 拖欠税费情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 查封情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 权属清晰情况 | 100 | 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 | |
|-----------|---------|-----------|-------------|-----------|--------|
| | | 广海大厦别墅 | 鲁能三亚美丽沙三区别墅 | 凤凰水城别墅 | |
| 标准化处理后的价格 | 待估 | 58,333.00 | 57,018.00 | 55,128.00 | |
| 交易情况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | |
| 市场状况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | |
| 区位因素 | 地理位置 | 1.0000 | 1.0204 | 1.0204 | 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 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 周围环境 | 1.0000 | 1.0204 | 1.0204 | 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 |
| | 小计 | | 1.0412 | 1.0412 | 1.0000 |
| 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 | 0.9709 | 0.9709 | 0.9709 |
| | 空间布局 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 建筑面积 | 1.0000 | 1.0417 | 1.0101 | 1.0204 |

| | | | | | |
|------|----------|--------|-----------|-----------|-----------|
| | 物业管理 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 新旧程度 | 1.0000 | 0.9709 | 0.9615 | 0.9804 |
| | 层高 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 设备设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 小计 | | 0.9820 | 0.9429 | 0.9713 |
| 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 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 修正系数 | | | 1.0225 | 0.9817 | 0.9713 |
| 比准价格 | | | 59,645.49 | 55,974.57 | 53,545.83 |

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：

$$\begin{aligned} \text{估价对象估价单价} &= (59,645.49 + 55,974.57 + 53,545.83) \div 3 \\ &= 56,338.63 (\text{元}/\text{m}^2) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象总价} &= 56,338.63 \times 352.67 \\ &= 19,868,944.64 (\text{元}) \end{aligned}$$

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。

根据估价人员的对三亚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 60.00-70.00 元/m²，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 65.00 元/m²，根据调查，估价对象所在区域人口较好，交通条件较好，较容易出租，故确定估价对象的空置率为 8%。

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= 65.00 \times 12.00 \times (1-8\%) \\ &= 717.60 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

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：

$$\begin{aligned} \text{年出租税费} &= 717.60 \times 4\% \\ &\approx 28.70 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(2)年维修费的估算

根据海南省《建筑安装工程定额》标准估算，估价对象的重置成本约为 4,500.00 元/平方米。维修费率约为重置成本的 1.5%，则：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= 4,500.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \\ \text{年维修费} &= 4,500.00 \times 1.5\% \end{aligned}$$

$$=45.00 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(3)年保险费的估算

保险费取房屋成本的 1.5‰，则：

$$\text{年保险费}=4,500.00 \times 1.5\text{‰}$$

$$=6.75 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(4)年管理费及其他费用的估算

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

$$\text{年管理费及其他费用}=717.60 \times 3\%$$

$$\approx 21.53 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(5)年运营费用总计

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

$$\text{年运营费用}=28.70+45.00+6.75+21.53$$

$$=101.98 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

3、年净收益的确定

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

$$=717.60-101.98$$

$$=615.62 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

4、净收益变化趋势分析

根据对区域内类似别墅进行调查，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 2.00%。

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，根据评估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，根据估价人员的现场勘察，估价对象建成于 2011 年，已建成 8 年，尚剩余使用年限 52 年。根据《土地房屋权证》，宗地终止日期为 2078 年 5 月 9 日，尚剩余 59 年，本次估价报告以房屋的剩余使用年限作为收益年限，由于土地剩余使用年限长于房屋剩余使用年限，但年限较短，故不考虑土地剩余使用年限的价值，取收益年期为 52 年。

7、估价对象估单价的估算

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

$$V = \frac{615.62}{7.00\% - 2\%} \left[1 - \left(\frac{1+2\%}{1+7.00\%} \right)^{52} \right]$$

计算得， $V \approx 11,288.01$ （元/ m^2 ）

估价对象单价 = 11,288.01（元/ m^2 ）

估价对象总价 = 11,288.01 × 352.67

≈ 3,980,942.49（元）

步骤三：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 56,338.63 元/， “收益法”

估价对象的单价为 11,288.01 元/ ，两种方法计算的估价结果差距较大，由于目前三亚市租赁市场不完善，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”估价结果的权数 90%，取“收益法”估价结果的权数 10%作为本次估价对象的市场评估结果。则：

$$\begin{aligned} \text{估价对象评估单价} &= \text{“比较法”评估价} \times 90\% + \text{“收益法”评估价} \times 10\% \\ &= 56,338.63 \times 90\% + 11,288.01 \times 10\% \\ &\approx 51,833.57 \text{ (元/)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象评估总价} &= 51,833.57 \times 352.67 \\ &= 18,280,145.13 \text{ (元)} \end{aligned}$$

步骤四：其他 2 套独栋别墅估价结果的确定

根据估价人员对估价对象进行现场勘察，估价对象均位于同一小区不同的楼宇面积、装修相同，除了维护保养情况不同外，其他因素均相同，根据上述评估价格，其他 2 栋别墅地产估价修正过程见下表：

| 序号 | 楼号 | 估价对象 | 建筑面积(m ²) | 维护保养 | 评估单价(元/m ²) | 评估值(元) | |
|----|-------|------|-----------------------|--------|-------------------------|---------------|---------------|
| 1 | 10号别墅 | 10号 | 352.67 | 一般 | 51,833.57 | ----- | |
| 2 | 5号别墅 | 5号 | 个别因素 | 352.67 | 内墙发霉 | 51,315.23 | 18,097,342.16 |
| | | | 修正值 | 100% | 99% | | |
| 3 | 6号别墅 | 6号 | 个别因素 | 352.67 | 部分墙面渗水 | 50,796.90 | 17,914,472.19 |
| | | | 修正值 | 100% | 98% | | |
| 4 | 合计 | | | | | 36,011,814.35 | |

步骤五：3 套别墅总价值的确定

$$\begin{aligned} \text{别墅总价值} &= 18,280,145.13 + 36,011,814.35 \\ &= 54,291,959.48 \text{ (元)} \end{aligned}$$

C、双拼别墅的评估例举-18-02 号

步骤一：“比较法”对估价对象的估算过程

1、收集交易实例





估价人员经过对三亚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 | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| | 金中海蓝钻双拼别墅 | 鲁能三亚美丽沙三区联排别墅 | 金中海蓝钻双拼别墅 | |
| 外观照片 |  |  |  | |
| 位置 | 中海路 | 海田路 | 中海路 | |
| 用途 | 别墅 | 别墅 | 别墅 | |
| 价格类型 | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 | |
| 可比案例来源 | 58同城 | 58同城 | 58同城 | |
| 成交日期 | 2019/6/23 | 2019/5/29 | 2019/5/7 | |
| 交易价格(元/) | 53,879.00 | 49,000.00 | 55,962.00 | |
| 价格内涵 | 财产范围 | 房地产(含部分家具、家电、车库配套等) | 房地产(不含家具、家电等) | |
| | 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 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| | 金中海独幢 10 号墅 | 金中海蓝钻双拼别墅 | 鲁能三亚美丽沙三区联排别墅 | 金中海蓝钻双拼别墅 |
| 外观照片 |  |  |  |  |
| 位置 | 中海路 | 中海路 | 海田路 | 中海路 |
| 用途 | 别墅 | 别墅 | 别墅 | 别墅 |

| | | | | |
|-----------|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 价格类型 | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 |
| 可比案例来源 | - | 58 同城 | 58 同城 | 58 同城 |
| 成交日期 | 待成交 | 2019/6/23 | 2019/5/29 | 2019/5/7 |
| 交易价格(元/) | 待估 | 53,879.00 | 49,000.00 | 55,962.00 |
| 价格内涵 | 财产范围 | 房地产(含部分家具、家电、车库配套等) | 房地产(含部分家具、家电、车库配套等) | 房地产(含部分家具、家电、车库配套等) |
| | 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 |
|------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 金中海蓝钻双拼别墅 | 鲁能三亚美丽沙三区联排别墅 | 金中海蓝钻双拼别墅 |
| 成交价格(元/) | 53,879.00 | 49,000.00 | 55,962.00 |
| 标准化处理后的价格 | 53,879.00 | 49,000.00 | 55,962.00 |
| 统一财产范围后的价格 | 房地产(含部分家具、家电、车库配套等) | 房地产(含部分家具、家电、车库配套等) | 房地产(含部分家具、家电、车库配套等) |
| 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 |
|------|---------|-----------------|----------------|----------------|
| | | 金中海双拼 18-02 号别墅 | 金中海蓝钻双拼别墅 | 鲁能三亚美丽沙三区联排别墅 |
| 交易情况 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 市场状况 | 变化不大 | 变化不大 | 变化不大 | 变化不大 |
| 区位因素 | 地理位置 | 中海路 | 中海路 | 海田路 |
| | 交通条件 | 便捷 | 便捷 | 便捷 |
| | 外部配套设施 | 基本完善 | 基本完善 | 基本完善 |
| | 公共交通便捷度 | 25 路、30 路、26 路 | 25 路、30 路、26 路 | 11 路、20 路、26 路 |
| | 临街状况 | 中海路 | 中海路 | 海田路 |
| | 楼层/栋 | 1-3/3 | 1-3/3 | 1-3/3 |

| | | | | | |
|--------|----------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | 周围环境 | 较好 | 较好 | 一般 | 较好 |
| | 商业繁华度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 城市规划限制 | 区域内商业网点分布密度稍好, 规模等级较好, 区域人流量较好。 | 区域内商业网点分布密度稍好, 规模等级较好, 区域人流量较好。 | 区域内商业网点分布密度稍好, 规模等级较好, 区域人流量较好。 | 区域内商业网点分布密度稍好, 规模等级较好, 区域人流量较好。 |
| | 朝向 | 南 | 南 | 南 | 南 |
| 实物状况 | 外观设计 | 一般 | 一般 | 较好 | 一般 |
| | 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| | 建筑规模 | 中等 | 中等 | 中等 | 中等 |
| | 装修装饰 | 精装 | 精装 | 毛坯 | 豪装 |
| | 空间布局 | 动线合理 | 动线合理 | 动线合理 | 动线合理 |
| | 建筑面积 | 223.47 | 232 | 200 | 232.3 |
| | 物业管理 | 稍好 | 稍好 | 稍好 | 稍好 |
| | 新旧程度 | 2011 | 2011 | 2018 | 2011 |
| | 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 | 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 | 查封 | 查封 | 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

根据三亚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%;

(2) 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;

(3) 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;

(4) 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 |
|------|----------|------|-----------|---------------|-----------|
| | | | 金中海蓝钻双拼别墅 | 鲁能三亚美丽沙三区联排别墅 | 金中海蓝钻双拼别墅 |
| 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 | 98 | 100 |
| | 交通条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 外部配套设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 公共交通便捷度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 临街状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 周围环境 | 100 | 100 | 98 | 100 |
| | 商业繁华度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 城市规划限制 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 朝向 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 实物状况 | 外观设计 | 100 | 100 | 102 | 100 |
| | 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑规模 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 装修装饰 | 100 | 100 | 92 | 105 |
| | 空间布局 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑面积 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 物业管理 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 新旧程度 | 100 | 100 | 103 | 100 |
| | 层高 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 设备设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 规划条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 土地使用期限 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 共有情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 用益物权设立情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 担保物权设立情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 租赁或占有情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 拖欠税费情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 查封情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |

| | | | | | |
|--|--------|-----|-----|-----|-----|
| | 权属清晰情况 | 100 | 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 |
|-----------|----------|-----------|---------------|-----------|
| | | 金中海蓝钻双拼别墅 | 鲁能三亚美丽沙三区联排别墅 | 金中海蓝钻双拼别墅 |
| 标准化处理后的价格 | 待估 | 53,879.00 | 49,000.00 | 55,962.00 |
| 交易情况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 市场状况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 区位因素 | 地理位置 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0204 |
| | 交通条件 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 外部配套设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 公共交通便捷度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 临街状况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 楼层 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 周围环境 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0204 |
| | 商业繁华度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 城市规划限制 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 朝向 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 小计 | | 1.0000 | 1.0412 |
| 实物状况 | 外观设计 | 1.0000 | 1.0000 | 0.9804 |
| | 建筑结构 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 建筑规模 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 装修装饰 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0870 |
| | 空间布局 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 建筑面积 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 物业管理 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 新旧程度 | 1.0000 | 1.0000 | 0.9709 |
| | 层高 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 设备设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 小计 | | 1.0000 | 1.0347 |
| 权益状况 | 规划条件 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 土地使用期限 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 共有情况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 用益物权设立情况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 担保物权设立情况 | 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 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 修正系数 | | 1.0000 | 1.0773 | 0.9524 |
| 比准价格 | | 53,879.00 | 52,787.70 | 53,298.21 |

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：

$$\begin{aligned} \text{估价对象估价单价} &= (53,879.00 + 52,787.70 + 53,298.21) \div 3 \\ &= 53,321.64 (\text{元}/\text{m}^2) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象总价} &= 53,321.64 \times 223.47 \\ &= 11,915,786.89 (\text{元}) \end{aligned}$$

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。

根据估价人员的对三亚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 60.00-70.00 元/m²，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 65.00 元/m²，根据调查，估价对象所在区域人口较好，交通条件较好，考虑别墅的实例情况，确定估价对象的空置率为 10%。

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= 65.00 \times 12.00 \times (1-10\%) \\ &= 702.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

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：

$$\begin{aligned} \text{年出租税费} &= 702.00 \times 4\% \\ &\approx 28.08 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(2)年维修费的估算

根据海南省《建筑安装工程定额》标准估算，估价对象的重置成本约为 4,500.00 元/平方米。维修费率约为重置成本的 1.5%，则：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= 4,500.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \\ \text{年维修费} &= 4,500.00 \times 1.5\% \\ &= 45.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(3)年保险费的估算

保险费取房屋成本的 1.5‰，则：

$$\begin{aligned} \text{年保险费} &= 4,500.00 \times 1.5\text{‰} \\ &= 6.75 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(4)年管理费及其他费用的估算

根据评估人员调查分析，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：

$$\begin{aligned} \text{年管理费及其他费用} &= 702.00 \times 3\% \\ &\approx 21.06 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(5)年运营费用总计

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

$$\begin{aligned} \text{年运营费用} &= 28.08 + 45.00 + 6.75 + 21.06 \\ &= 100.89 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

3、年净收益的确定

$$\begin{aligned} \text{年净收益} &= \text{年有效毛收入} - \text{年运营费用} \\ &= 702.00 - 100.89 \\ &= 601.11 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

4、净收益变化趋势分析

根据对区域内类似别墅进行调查，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 2.00%。

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，根据评估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，根据估价人员的现场勘察，估价对象建成于2011年，已建成8年，尚剩余使用年限52年。根据《土地房屋权证》，宗地终止日期为2078年5月9日，尚剩余59年，本次估价报告以房屋的剩余使用年限作为收益年限，由于土地剩余使用年限长于房屋剩余使用年限，但年限较短，故不考虑土地剩余使用年限的价值，取收益年期为52年。

7、估价对象估单价的估算

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

$$V = \frac{601.11}{7.00\% - 2\%} \left[1 - \left(\frac{1+2\%}{1+7.00\%} \right)^{52} \right]$$

计算得， $V \approx 11,022.43$ （元/m²）

估价对象单价 = 11,022.43（元/m²）

估价对象总价 = 11,022.43 × 223.47

≈ 2,463,182.43（元）

步骤三：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53,321.64元/， “收益法”估价对象的单价为11,022.43元/，两种方法计算的估价结果差距较大，由于目前三亚市租赁市场不完善，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”估价结果的权数90%，取“收益法”估价结果的权数10%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”评估价 × 90% + “收益法”评估价 × 10%

$$= 53,321.64 \times 90\% + 11,022.43 \times 10\%$$

$$\approx 49,091.72 \text{ (元/)}$$

$$\text{估价对象评估总价} = 49,091.72 \times 223.47$$

$$= 10,970,526.67 \text{ (元)}$$

(六) 估价结果的确定

1、估价总值的确定

估价总值=10套公寓房的估价值+3栋独栋别墅的估价值+1栋双拼别墅的估价值

$$= 62,047,056.21 + 54,291,959.48 + 10,970,526.67$$

$$= 127,309,542.36 \text{ (元)}$$

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，对位于海南省三亚市三亚湾路海坡度假区金中海蓝钻1号楼（听海阁）1810房，2号楼（望海阁）211、212、13A06、1613A、1606、1801、1810房，4号楼（逸海阁）1809、1810房，5号、6号、10号独栋别墅，18-02号双拼别墅（建筑面积合计3,158.59，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2019年8月9日评估结果如下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

| 序号 | 楼号 | 估价对象 | 用途 | 建筑面积(m ²) | 评估单价(元/m ²) | 评估值(元) | 备注(名称) |
|----|-----|-------|----|-----------------------|-------------------------|--------------|--------|
| 1 | 1号楼 | 1810 | 住宅 | 253.47 | 34,335.46 | 8,703,009.05 | 听海阁 |
| 2 | 2号楼 | 211 | 住宅 | 133.04 | 31,044.05 | 4,130,100.41 | 望海阁 |
| 3 | 2号楼 | 212 | 住宅 | 110.88 | 31,044.05 | 3,442,164.26 | 望海阁 |
| 4 | 2号楼 | 13A06 | 住宅 | 114.91 | 32,850.85 | 3,774,891.17 | 望海阁 |
| 5 | 2号楼 | 1613A | 住宅 | 166.92 | 33,010.18 | 5,510,059.25 | 望海阁 |

| | | | | | | | |
|----------------------------|------|------|----|----------|-----------|----------------|-----|
| 6 | 2号楼 | 1606 | 住宅 | 114.91 | 33,343.61 | 3,831,514.23 | 望海阁 |
| 7 | 2号楼 | 1801 | 住宅 | 275.65 | 33,335.40 | 9,188,903.01 | 望海阁 |
| 8 | 2号楼 | 1810 | 住宅 | 334.74 | 32,998.68 | 11,045,978.14 | 望海阁 |
| 9 | 4号楼 | 1809 | 住宅 | 155.35 | 33,335.40 | 5,178,654.39 | 逸海阁 |
| 10 | 4号楼 | 1810 | 住宅 | 217.24 | 33,335.40 | 7,241,782.30 | 逸海阁 |
| 11 | 独栋别墅 | 5号 | 别墅 | 352.67 | 51,315.23 | 18,097,342.16 | |
| 12 | 独栋别墅 | 6号 | 别墅 | 352.67 | 50,796.90 | 17,914,472.19 | |
| 13 | 独栋别墅 | 10号 | 别墅 | 352.67 | 51,833.57 | 18,280,145.13 | |
| 14 | 双拼别墅 | 1802 | 别墅 | 223.47 | 49,091.72 | 10,970,526.67 | |
| 15 | 合计 | | | 3,158.59 | | 127,309,542.36 | |
| 大写金额壹亿贰仟柒佰叁拾万玖仟伍佰肆拾贰元叁角陆分。 | | | | | | | |

注：比较法估价结果取 90%，收益法估价结果取 10% 作为估价对象评估价格。

五、附件

附件一：（2019）粤 01 执 465 号《广东省广州市中级人民法院委托书》；

附件二：估价对象位置图；

附件三：估价对象照片；

附件四：《土地房屋面积明细表》、《土地房屋权证》；

附件五：（2018）粤 01 民初 99 号《广东省广州市中级人民法院民事裁定书》；

- 附件六：可比实例位置图和外观照片；
- 附件七：估价机构营业执照（副本）复印件；
- 附件八：房地产估价机构资质证书复印件；
- 附件九：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

二〇一九年九月十九日