

房地产司法鉴定估价报告

估价项目：东方隆发房地产开发有限公司名下位于东方市东
港路北侧“丽景湾雅居”2A1号房地产（建筑面
积 90.00 m²）市场价值估价

委托鉴定估价人：东方市人民法院

受理鉴定估价人：海南世宏房地产评估有限公司

注册房地产估价师：谢朝辉(注册号：4620070004)

王 志(注册号：4620040024)

估价报告出具日期：2021年03月25日

估价报告编号：世房估字[2021]第2080号

海南世宏房地产评估有限公司

世房估字[2021]第 2080 号

致委托鉴定估价人函

东方市人民法院：

受贵院委托，我对东方隆发房地产开发有限公司名下位于东方市东港路北侧“丽景湾雅居”2A1号房地产（建筑面积90.00 m²）市场价值进行了鉴定估价。受理委托后，鉴定估价人员本着独立、客观、公平、公正的原则，按照公认的估价方法，对上述估价对象进行了现场查勘核对，并做了必要的市场调查与征询。在此基础上，遵循房地产估价的有关规范，采用比较法和收益还原法对委估房地产进行了估价测算。

现已鉴定终结。鉴定估价基本内容及鉴定结果如下：

估价对象：东方市东港路北侧“丽景湾雅居”2A1号房地产（建筑面积90.00m²）

估价目的：为人民法院办理案件提供市场价值参考依据。

价值时点：2021年03月10日

鉴定价值定义：本报告价值是建立在公开市场价值标准的基础上，为估价对象房地产于价值时点，按法定用途使用下房地产的市场价值。

鉴定结果：鉴定估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，进行了专业分析、测算和判断，确定在价值时点2021年03月10日，估价对象房地产总价值为：RMB 925,920元，大写人民币玖拾贰万伍仟玖佰贰拾元整，单价10,288元/m²。

鉴定的结果及有关说明，请见后附的《鉴定估价结果报告》。

鉴定的分析计算过程和有关技术依据请查阅《鉴定估价技术报告》。

随函附送世房估字[2021]第2080号《房地产司法鉴定估价报告》五份。

特此致函

海南世宏房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年三月二十五日

目 录

致委托鉴定估价人函.....	0
鉴定估价人声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产鉴定估价结果报告.....	6
一、委托鉴定估价人.....	6
二、受理鉴定估价人.....	6
三、案情摘要.....	6
四、估价对象概况.....	7
五、估价目的.....	11
六、价值时点.....	11
七、价值定义.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价原则.....	12
十、估价方法.....	12
十一、鉴定结论.....	14
十二、鉴定估价人员.....	14
十三、实地查勘期.....	14
十四、估价作业日期.....	14
房地产鉴定估价技术报告.....	15
一、个别因素描述与分析.....	15
二、区域因素描述与分析.....	17
三、市场背景分析.....	19
四、最高最佳使用分析.....	21
五、估价方法选用.....	21
六、估价测算过程.....	23
七、估价结果确定.....	33
附 件.....	34

鉴定估价人声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

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

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

3、本人已对本鉴定中的估价对象在价值时点进行了现场查勘核实。

4、本人在本鉴定估价报告中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。

5、本房地产鉴定估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本鉴定估价报告中已说明的假设和限制条件的限制，以及鉴定估价人员客观能力的影响。

6、本人依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本鉴定估价报告。

7、没有人对本鉴定估价报告提供过重要专业帮助。

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

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、本次鉴定估价范围为东方市东港路北侧“丽景湾雅居”2A1号房地产（建筑面积90.00m²）市场价值鉴定，本估价报告提供的估价结果是指房地产公开市场价值，包含了其占用土地的国有土地使用权价格。产权交易人若因取得估价对象产权时，涉及未缴出让金及税费，则应按照规定缴纳或从估价价值中相应扣减，买卖双方各自承担房产交易税费。

2、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，包括委托方提供的东方市房地产管理所2021年01月21日出具的《情况说明》、《东方市商品房预售许可证》（（2013）东房预字（0004）号），现场勘察收集的2011年10月11日核发的《建设工程规划临时许可证》（编号：建字第469007201100186号）、《建筑工程施工许可证》（编号：469007201305030301）等。

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

4、本估价报告所涉及的有关法律证明文件及委估房地产的权属状况等均以委托鉴定估价人提供资料为准。鉴定估价人不对估价对象的法律权属提供担保。

5、依据估价目的及委托人提供现有资料，本次评估不考虑原有租约、抵押权设立、补交地价款、拖欠税费及物业管理费对该房地产价值的影响。在这里，估价机构和估价人员提醒报告使用者注意，特别是竞买人在支付竞买价款后，可能还要额外支付上述费用，为此竞买人在竞买前，需要协商解决后竞买。

6、房地产市场供求关系、市场结构保持相对稳定，未发生重大变化

或实质性改变。

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

8、不考虑特殊买家的附加出价。

9、报告有效期内房地产、建筑市场价格没有太大的波动。

10、报告有效期内政府有关税率、利率政策是相对稳定的，并没有发生重大变化。

11、估价对象按规划用途持续使用。

12、依委托人提供的《商品房买卖合同》买受人为赵磊。《东方市商品房预售许可证》预售范围为3~9层住宅（56套），不包含估价对象（位于2层A1号）。本次估价前提是依据《商品房买卖合同》假设估价对象作为住宅使用，且能够合法登记自由交易的情况下的价值。但是，买受人（或者受益人）在取得估价对象后可能会存在无法依据《商品房买卖合同》条件办理不动产权证书的风险。因此，请竞买人（或者受益人）充分了解后竞买（取得）。

二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次评估不存在未定事项，故没有未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件的设定或约定、对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。本次评估经现场勘查，估价对象实际用途为住宅，有3房（其中1房为饭厅）1厅1厨1卫套房和隔壁独立小房间（含1卫生间）两部分组成。经咨询执行人和被执行人，均对本案涉及买卖合同商品房建筑面积（为90.00m²）不确定是否包含隔壁独立小房间建筑面积，故本次评估假定买卖合同商品房建筑面积（为90.00m²）包含隔壁独立小房间建筑面积。如对上述有

异议，可另行委托评估。

四、不相一致假设

不相一致假设是指估价对象存在实际用途、证载用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址的合理假定。委托方提供《商品房买卖合同》、《东方市商品房预售许可证》等资料显示评估对象所处“丽景湾雅居”位置不一致，本次评估以东方市人民法院《民事判决书》〔（2019）琼9007民初1631号〕判决结果为准，即丽景湾雅居位于东方市东港路北侧。

五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

委托方没有提供《国有土地使用证》，根据提供《商品房买卖合同》、《东方市商品房预售许可证》等资料及现场调查，可得知土地使用年限截止2062年8月，剩余使用年限41.5年。房屋于2013年建成，至今已使用8年，剩余使用年限为52年。故本次评估按土地剩余使用年限41.5年计算。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅供人民法院办理案件提供市场价值参考依据，不得用于其他用途。

2、遵守相关法律、法规和房地产估价规范，对估价对象在价值时点特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是鉴定估价人的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用估价报告是委托方和相关当事方的责任。鉴定估价人执行估价业务，应当对估价结论的合理性承担责任，但估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

3、本估价报告没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系

变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当以上影响房地产价格的因素发生较大变化时，应及时根据市场状况进行重新估价。

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

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

6、本报告鉴定估价结论为价值时点的客观价格，《司法鉴定委托书》对价值时点有约定的按约定，无约定的以现场查勘日为价值时点。有效期为出具报告日起壹年。随时间的推移和市场的变化本鉴定估价结果应做相应的调整，甚至重新鉴定。

房地产鉴定估价结果报告

一、委托鉴定估价人

名称：东方市人民法院

二、受理鉴定估价人

名称：海南世宏房地产评估有限公司

地址：海口市和平大道 20 号鹏晖国际大厦 6A 号

注册号：91460000735827471K

法定代表人：谢朝辉

资格等级：贰级

房地产估价资格证书号：【2019】琼建审房估证字第 2030 号

经营范围：房地产估价、土地评估、房地产信息咨询、房地产开发项目可行性分析及租赁中介代理服务（凡需行政许可的项目凭许可证经营）。

三、案情摘要

1、案由：申请执行人赵磊与被执行人东方隆发房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷一案

2、当事人

申请执行人：赵磊

被执行人：东方隆发房地产开发有限公司

3、主要案情

申请执行人赵磊与被执行人东方隆发房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷一案中，需对被执行人东方隆发房地产开发有限公司位于东方市东港路北侧“丽景湾雅居”2A1 号房地产（建筑面积 90.00 m²）市场价值鉴定估价。

4、鉴定估价过程

2021 年 01 月 29 日，接受东方市人民法院的委托，鉴定估价单位海南世宏房地产评估有限公司指定谢朝辉（中国注册房地产估价师）、王

志（中国注册房地产估价师）担任本案鉴定估价人。

2021年03月10日，由申请执行人指定，鉴定估价人对估价对象进行了现场查勘，法院承办人、申请执行人见证了现场查勘过程，法院承办人、申请执行人和鉴定估价人均在《实地查勘记录》中签名，被执行人在现场但未签名。

2021年03月10日至2021年03月25日，估价人员在现场查勘的基础上，对委托估价对象进行了必要的市场调查，根据委托估价目的及委托鉴定估价人提供的有关资料，估价人员依据房地产估价的有关原则和规定，按照房地产估价程序和估价方法，对估价范围内的房地产进行鉴定估价。

四、估价对象概况

1、估价对象坐落、范围、用途、建成年代及规模状况

估价对象坐落东方市东港路北侧“丽景湾雅居”，估价对象为2A1号房地产（建筑面积90.00 m²），位于第2层，用途为住宅商品房，建筑类型为板楼，结构为钢混结构。相关资料信息表明估价对象所处项目竣工日期为2013年11月。海南东方丽景湾雅居楼盘精装小户型，仅一栋10层楼，可以将相连的两套小户型改造为大户型。小区建筑总面积约2394.6m²，占地面积960.0m²，容积率为2.5，绿化率45%，物业费为1.30元/m²·月。

2、估价对象的权益状况

（1）房屋产权状况

根据委托方提供的估价对象《东方市商品房预售许可证》，本次估价对象2A1房不在预售范围内，但其他相关信息可参考附表：

东方市商品房预售许可证

证号	[2013]东房预字(0004)号
预售方	东方隆发房地产开发有限公司
房屋座落地点	东方市八所镇东港路北侧
房屋建筑面积	2394.6m ²
房屋结构	框架结构
房屋层数	9层

预售范围	3~9层住宅（56套）
发证机关	东方市住房保障与房产管理局
发证日期	2013年5月15日

根据委托方提供的估价对象《商品房买卖合同》，房屋登记状况具体如附表：

商品房买卖合同

买受人	赵磊			
身份证号码	20020419800420091X			
土地权属	土地证号	东方国用（2004）第489号	面积（m ² ）	960.0
	规划用途	商住用途	使用年限	截止2062年8月
	土地地址	东方市八所镇东港路西侧丽景湾雅居		
房屋权属	购买商品房网号	2层A1号房	所处楼层	2层
	商品房结构	框架结构	面积（m ² ）	90
	商品房用途	住宅	单位价格（元/m ² ）	4000

（2）土地使用权状况

委托方提供的《商品房买卖合同》显示，估价对象属于商品房，故其土地使用权性质为国有出让用地。

（3）他项权状况

根据委托方提供相关材料，显示估价对象于价值时点没有他项权登记状况，也没有被查封。

3、估价对象实物状况

（1）占地实物状况

包括土地面积、土地形状、地形、地势、土壤、地基、土地条件（土地开发程度）等。根据估价人员查勘，估价对象所在土地形状为多边形不规则，所在区域实际基础设施开发程度达到“六通一平”（即通路、通电、通讯、通燃气、供水、排水及宗地红线内场地平整），无异常地质现象，无特殊城市规划限制条件。

（2）建筑物状况

本次对委估对象现状市场价格进行估价，经委托人、鉴定人员和申请执行于2021年03月10日进行现场查勘（被执行人或其代理人没有到现

场），委估对象为普通装修、闲置状态。现场查勘建筑物状况如下表：

丽景湾雅居 2A1 号现场勘查表

结构形式	框架结构	建筑类型	塔楼（内廊式两侧分布房间）
外立面装饰	1—2 层墙裙为灰色建筑防水涂料，3 层—10 层为白色建筑防水涂料	建筑年代	2013 年建成
楼梯	配套 1 部电梯（第 2 层为 1 梯 6 户），人行楼梯	水电气计量系统	IC 智能卡
通讯系统	电话线、有线电视、宽带线入户	环境景观	一般
所在楼层/总楼层	2 层/10 层	户型平面布局	3 房（其中 1 房为饭厅）1 厅 1 厨 1 卫套房和隔壁独立小房间（含 1 卫生间）两部分组成
朝向	南北向	通风采光情况	一般
现状用途	住宅	使用情况	空置
维护保养及成新状况	维护保养较好	临街状况	临东港路
室内建筑装修			
内墙	客厅、餐厅、主次卧室均为贴墙纸，局部出现斑驳起鼓现象		
楼地面	套房客厅、主次卧室、餐厅和隔壁小房间铺 80cm 瓷砖；厨房铺 20cm 瓷砖；卫生间贴小条形瓷砖		
天棚	套房客厅、主次卧室、餐厅、卫生间和隔壁小房间为乳胶漆涂料		
门窗	套房和隔壁小房间入户门均为防盗钢塑门，卧室门为木门，卫生间为亚光玻璃门；厨房门为木框玻璃门；窗户为断脚铝合金玻璃窗		
厨房	厨房地板铺 20cm 防滑瓷砖，厨房为贴墙砖到顶；厨房铝扣板吊顶		
卫生间	卫生间铺 25cm 防滑瓷砖，贴墙砖到顶，卫生间钢塑门，铝合金窗户；卫生间铝扣板吊顶		
设施	水电暗装，网络、电视可安装到户，未安装空调		

4、区域状况

一般情况下，影响房地产价格水平的区域因素主要有地理位置及自然环境、商业繁华程度、距离商务中心距离、距离区域主干道距离、对外交通便利度、距离公交车站距离、环境优劣度、楼层和朝向等。

（1）位置状况

估价对象位于东方市东港路北侧“丽景湾雅居”二楼 A1 号，南临东港路。东港路与市内主要街道东方大道直接相连直通环岛高速公路，并与琼西路、滨海北路相交。东港路直达东方八所中心渔港，为东方市主要商业街道，商业繁华度较高，市政配套齐全，位置较好。

（2）交通状况

经估价人员实地查勘，估价对象所处位置距东方高铁站 6.0km，汽车

站 4.5km，市内公交线路可乘坐 3、19 路到鑫辉宾馆、海洋渔业局和帝皇酒吧等公交站，岛内机场—美兰、凤凰及筹建中的东方机场，任由选择。市区街道基本为双向四车道混凝土路面，道路等级较高，交通方便。

（3）外部配套设施状况

经估价人员实地查勘，估价对象所在区域均达到高配置“六通一平”。估价对象所在区域基础设施较完善。区域道路已砼路面硬化；电力具备民用供给条件；给水、程控电话、有线电视等接入便利，覆盖移动通讯网；排水设施连接市政管网，为暗沟排污。基础设施满足估价对象居住使用。

估价对象附近有东方市育才学校、东方市第五小学、东方市第四小学和龙池学校等；有东方市中医院、东方琼西医院和东方康平医院等；有海南省农村信用社、中国建设银行、中国邮政储蓄银行、海南省农村信用合作社 ATM 等；有南福商行、良智万家超市和东方市东南水产等；有乐海东来商务酒店、东方良智海景大酒店和牛大福酒店等；小区内部公共配套设施相对齐全，生活便利。

（4）环境条件：包括生态环境与社会人文环境。东方市生态环境优良，区域内单位生产总值能耗下降，2019 年空气质量明显好转，空气质量优良天数比例达 95%，PM_{2.5} 年均值为 15 微克每立方米；城区美化、绿化、亮化工程质量大幅度提升，农村环境治理效果明显好转，城乡面貌焕然一新。开工建设垃圾焚烧发电厂，推进水环境治理，国控断面水质优良率为 100%、省控为 80%。推进土壤污染防治，投入 3000 万元完成二甲金矿回填区土壤污染治理修复，处置烧结类砖厂 24 家，生活垃圾填埋场渗沥液改扩建工程建成运营，生活垃圾无害化处理率达 100%。

加强社会治安环境治理，促进社会和谐稳定。扫黑除恶、打击电信网络诈骗、禁毒等工作取得显著成绩。2019 年共侦办涉黑涉恶 9 类案件 30 起，抓获涉黑涉恶犯罪嫌疑人 280 名，侦办张清、欧色雄等涉黑涉恶违法犯罪组织 9 个，抓获犯罪嫌疑人 124 人；侦办毒品、电诈等刑事案件 303 起，抓获犯罪嫌疑人 580 人。

(5) 未来发展潜力：东方市将来注重优化国土空间规划，严格落实落细《东方市总体规划（空间类 2015-2030）》《海南省和市县总体规划实施管理办法（试行）》等相关文件，加强生态环境保护，严格建设用地、耕地和林地等指标的管控，完成各类用地规划指标优化调整，优化保证重点开发区域建设需要。推进村庄规划编制，完善基础设施体系，创造优良人居环境。上述举措，将很大程度上促进、助力东方市在各个方面的发展。

(6) 所处楼层、朝向状况：经估价人员实地查勘，估价对象所处住宅楼总层数 10 层，估价对象位于 2 层，朝向为南北向，该住宅楼配套 1 部电梯（1 梯 6 户）及人行楼梯，楼层适合居住。

五、估价目的

为人民法院办理案件提供市场价值参考依据。

六、价值时点

2021 年 03 月 10 日

七、价值定义

本报告价值是建立在公开市场价值标准的基础上，为估价对象房地产于价值时点，按法定用途使用下房地产的市场价值。

八、估价依据

1、法律法规及规范性文件

(1) 国家的有关房地产法律、法规及规范性文件：《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等；

(2) 海南省及东方市人民政府及有关部门颁布的有关法律、法规及政策文件等；

(3) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(4) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

2、委托人、申请执行人提供的相关资料

(1) 海南省东方市房地产管理所 2021 年 01 月 21 日出具的《情况说明》复印件。

(2) 委托方提供的《东方市商品房预售许可证》、《商品房买卖合同》。

3、估价人员现场查勘及调查所收集的资料

(1) 估价对象现场查勘记录、现场相片和收集资料；

(2) 东方市房地产出租、交易资料。

九、估价原则

在本次估价过程中，我们根据房地产估价规范及估价对象的具体情况，主要遵循以下房地产估价原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则。要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

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。

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。

4、替代原则：房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

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。

十、估价方法

1、估价方法

根据《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），结合估价对象的特点、估价目的、估价对象所在地房地产市场的实际情况，估价人员深入细致地分析了本评估项目的特点及估价对象的实际情况，研究了委托方提供的以及评估人员所掌握的资料，在实地勘查、市场调查的基础上，决定采用比较法和收益法进行评估，理由如下：

(1)比较法：估价对象在区域内其类似的交易实例较多，可采用比较法进行评估。

(2)收益法：估价对象所在地房地产租赁市场活跃，估价对象为可获得收益型物业，与估价对象所在区域类似的租赁实例较多，租金较易获得，故可采用收益法进行评估。

(3)成本法：房地产价值是取决于它的效用，并非是它所花的成本，开发建设成本的增加并不一定会增加它的价值，尤其是房地产实际开发成本的增加，不一定带来高的房地产价格。故不宜采用成本法进行评估。

(4)假设开发法：因估价对象为已正常合法使用的普通装修状态下房屋，故不宜采用假设开发法进行评估。

据此，在其他评估方法不可用或存在较大难度的前提下，结合评估目的，最终采用比较法和收益法进行估价。

2、估价技术路线

先采用比较法和收益法分别测算估价对象的价值，然后根据两种评估方法得出的评估结果，分析两种结果的可靠性、真实性、体现市场性，结合委估对象房地产市场状况、本次评估目的、估价师经验等因素，采用一定的方法综合确定委估对象的市场价值。

(1)比较法

是指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估价对象价格或价值的方法。计算公式如下：

房地产比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

(2)收益法

预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。计算公式如下：

$$V_R = \frac{a}{r - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right]$$

其中： V_R —收益价值； a —净收益； r —综合资本化率；

g —净收益逐年递增的比率； n —收益期

十一、鉴定结论

鉴定估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经过认真的分析和严密、细致的测算，确定在价值时点 2021 年 03 月 10 日，估价对象房地产总价值为：RMB 925,920 元，大写人民币玖拾贰万伍仟玖佰贰拾元整，单价 10,288 元/m²。

十二、鉴定估价人员

中国注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
谢朝辉	4620070004		2021 年 03 月 25 日
王 志	4620040024		2021 年 03 月 25 日

十三、实地查勘期

2021 年 03 月 10 日

十四、估价作业日期

本次估价作业日期自 2021 年 03 月 10 日至 2021 年 03 月 25 日止。

房地产鉴定估价技术报告

一、个别因素描述与分析

1、估价对象坐落、范围、用途、建成年代及规模状况

估价对象坐落东方市东港路北侧“丽景湾雅居”，估价对象为2A1号房地产（建筑面积90.00 m²），位于第2层，用途为住宅商品房，建筑类型为板楼，结构为钢混结构。相关资料信息表明估价对象所处项目竣工日期为2013年11月。海南东方丽景湾雅居楼盘精装小户型，仅一栋10层楼，可以将相连的两套小户型改造为大户型。小区建筑总面积约2394.6m²，占地面积960.0m²，容积率为2.5，绿化率45%，物业费为1.30元/m²·月。

2、估价对象的权益状况

（1）房屋产权状况

根据委托方提供的估价对象《东方市商品房预售许可证》，本次估价对象2A1房不在预售范围内，但其他相关信息可参考附表：

东方市商品房预售许可证

证号	[2013]东房预字(0004)号
预售方	东方隆发房地产开发有限公司
房屋座落地点	东方市八所镇东港路北侧
房屋建筑面积	2394.6m ²
房屋结构	框架结构
房屋层数	9层
预售范围	3~9层住宅(56套)
发证机关	东方市住房保障与房产管理局
发证日期	2013年5月15日

根据委托方提供的估价对象《商品房买卖合同》，房屋登记状况具体如下如附表：

商品房买卖合同

买受人	赵磊			
身份证号码	20020419800420091X			
土地权属	土地证号	东方国用(2004)第489号	面积(m ²)	960.0
	规划用途	商住用途	使用年限	截止2062年8月
	土地地址	东方市八所镇东港路西侧丽景湾雅居		

房屋权属	购买商品房号	2层 A1 号房	所处楼层	2层
	商品房结构	框架结构	面积 (m ²)	90
	商品房用途	住宅	单位价格 (元/m ²)	4000

(2) 土地使用权状况

委托方提供的《商品房买卖合同》显示，估价对象属于商品房，故其土地使用权性质为国有出让用地。

(3) 他项权状况

根据委托方提供相关材料，显示估价对象于价值时点没有他项权登记状况，也没有被查封。

3、估价对象实物状况

(1) 占地实物状况

包括土地面积、土地形状、地形、地势、土壤、地基、土地条件（土地开发程度）等。根据估价人员查勘，估价对象所在土地形状为多边形不规则，所在区域实际基础设施开发程度达到“六通一平”（即通路、通电、通讯、通燃气、供水、排水及宗地红线内场地平整），无异常地质现象，无特殊城市规划限制条件。

(2) 建筑物状况

本次对委估对象现状市场价格进行估价，经委托人、鉴定人员和申请执行入于2021年03月10日进行现场查勘（被执行人或其代理人没有到现场），委估对象为普通装修、闲置状态。现场查勘建筑物状况如下表：

丽景湾雅居 2A1 号现场勘查表

结构形式	框架结构	建筑类型	塔楼（内廊式两侧分布房间）
外立面装饰	1—2层墙裙为灰色建筑防水涂料，3层—10层为白色建筑防水涂料	建筑年代	2013年建成
楼梯	配套1部电梯（第2层为1梯6户），人行楼梯	水电气计量系统	IC智能卡
通讯系统	电话线、有线电视、宽带线入户	环境景观	一般
所在楼层/总楼层	2层/10层	户型平面布局	3房（其中1房为餐厅）1厅1厨1卫套房和隔壁独立小房间（含1卫生间）两部分组成
朝向	南北向	通风采光情况	一般
现状用途	住宅	使用情况	空置
维护保养及成新状况	维护保养较好	临街状况	临东港路

室内装饰装修	
内墙	客厅、餐厅、主次卧室均为贴墙纸，局部出现斑驳起鼓现象
楼地面	套房客厅、主次卧室、餐厅和隔壁小房间铺 80cm 瓷砖；厨房铺 20cm 瓷砖；卫生间贴小条形瓷砖
天棚	套房客厅、主次卧室、餐厅、卫生间和隔壁小房间为乳胶漆涂料
门窗	套房和隔壁小房间入户门均为防盗钢塑门，卧室门为木门，卫生间为亚光玻璃门；厨房门为木框玻璃门；窗户为断桥铝合金玻璃窗
厨房	厨房地板铺 20cm 防滑瓷砖，厨房为贴墙砖到顶；厨房铝扣板吊顶
卫生间	卫生间铺 25cm 防滑瓷砖，贴墙砖到顶，卫生间钢塑门，铝合金窗户；卫生间铝扣板吊顶
设施	水电暗装，网络、电视可安装到户，未安装空调

4、估价对象个别因素分析

有利因素：估价对象面积适宜，已进行普通装修（室内保养较差），现正闲置，住宅楼保养较好，容易租售。

不利因素：估价对象所处小区规模较小，绿化及配套设施不理想。

二、区域因素描述与分析

1、区域因素描述

一般情况下，影响房地产价格水平的区域因素主要有地理位置及自然环境、商业繁华程度、距离商务中心距离、距离区域主干道距离、对外交通便利度、距离公交车站距离、环境优劣度、楼层和朝向等。

（1）位置状况

估价对象位于东方市东港路北侧“丽景湾雅居”二楼 A1 号，南临东港路。东港路与市内主要街道东方大道直接相连直通环岛高速公路，并与琼西路、滨海北路相交。东港路直达东方八所中心渔港，为东方市主要商业街道，商业繁华度较高，市政配套齐全，位置较好。

（2）交通状况

经估价人员实地查勘，估价对象所处位置距东方高铁站 6.0km，汽车站 4.5km，市内公交线路可乘坐 3、19 路到鑫辉宾馆、海洋渔业局和帝皇酒吧等公交站，岛内机场—美兰、凤凰及筹建中的东方机场，任由选择。市区街道基本为双向四车道混凝土路面，道路等级较高，交通方便。

（3）外部配套设施状况

经估价人员实地查勘，估价对象所在区域均达到高配置“六通一平”。

估价对象所在区域基础设施较完善。区域道路已砼路面硬化；电力具备民用供给条件；给水、程控电话、有线电视等接入便利，覆盖移动通讯网；排水设施连接市政管网，为暗沟排污。基础设施满足估价对象居住使用。

估价对象附近有东方市育才学校、东方市第五小学、东方市第四小学和龙池学校等；有东方市中医院、东方琼西医院和东方康平医院等；有海南省农村信用社、中国建设银行、中国邮政储蓄银行、海南省农村信用合作社 ATM 等；有南福商行、良智万家超市和东方市东南水产等；有乐海东来商务酒店、东方良智海景大酒店和牛大福酒店等；小区内部公共配套设施相对齐全，生活便利。

（4）环境条件：包括生态环境与社会人文环境。东方市生态环境优良，区域内单位生产总值能耗下降，2019 年空气质量明显好转，空气质量优良天数比例达 95%，PM_{2.5} 年均值为 15 微克每立方米；城区美化、绿化、亮化工程质量大幅度提升，农村环境治理效果明显好转，城乡面貌焕然一新。开工建设垃圾焚烧发电厂，推进水环境治理，国控断面水质优良率为 100%、省控为 80%。推进土壤污染防治，投入 3000 万元完成二甲金矿回填区土壤污染治理修复，处置烧结类砖厂 24 家，生活垃圾填埋场渗沥液改扩建工程建成运营，生活垃圾无害化处理率达 100%。

加强社会治安环境治理，促进社会和谐稳定。扫黑除恶、打击电信网络诈骗、禁毒等工作取得显著成绩。2019 年共侦办涉黑涉恶 9 类案件 30 起，抓获涉黑涉恶犯罪嫌疑人 280 名，侦办张清、欧色雄等涉黑涉恶违法犯罪组织 9 个，抓获犯罪嫌疑人 124 人；侦办毒品、电诈等刑事案件 303 起，抓获犯罪嫌疑人 580 人。

（5）未来发展潜力：东方市将来注重优化国土空间规划，严格落实落细《东方市总体规划（空间类 2015-2030）》《海南省和市县总体规划实施管理办法（试行）》等相关文件，加强生态环境保护，严格建设用地、耕地和林地等指标的管控，完成各类用地规划指标优化调整，优化保证重点开发区域建设需要。推进村庄规划编制，完善基础设施体系，创造优良人居环境。上述举措，将很大程度上促进、助力东方市在各个方面的发展。

(6) 所处楼层、朝向状况：经估价人员实地查勘，估价对象所处住宅楼总层数 10 层，估价对象位于 2 层，朝向为南北向，该住宅楼配套 1 部电梯（1 梯 6 户）及人行楼梯，楼层适合居住。

2、区域因素分析

有利因素：区域内居住小区较多，未来人口聚集效应较好；附近购物、休闲、娱乐场所较多等，出行、购物交通便利。

不利因素：所处区域邻近闹市区，公共配套市政设施有待更新完善。

三、市场背景分析

1、东方市地理位置及气候条件

东方市，海南省下辖县级市，位于海南省西南部，北部湾东岸，昌化江下游，南及东南与乐东县接壤，北至东北隔昌化江与昌江黎族自治县交界，西临北部湾，与越南隔海相望，东靠黎母山脉。

东方市是海南西南部的经济中心，海南环岛铁路以及粤海铁路海南西环线穿境而过。东方市域总面积 2266.62 平方公里，海岸线长 84.4 公里，有 8 港 7 湾、7 个天然渔场，滩涂面积 1125.3 公顷，八所港位于东方市境内。东方属热带海洋性季风气候，日照充足，年平均气温 $24^{\circ}\text{C}\sim 25^{\circ}\text{C}$ ，年均降雨量 1100 毫米左右，蒸发量 2000 毫米左右，年均日照时数 8 小时，四季树绿花红。拥有 128.4 公里海岸线和 1823 平方公里的海域面积。受海洋对气温的调节作用，东方的气候“旱而不燥”，具有明显“干爽”特征。

2、东方市经济发展状况

东方市地处海南省西南部，陆地面积 2272 平方公里，海域面积 1823 平方公里，海岸线长 134 公里，辖 10 个乡镇、195 个村（居）委会，另有华侨经济区、临港产业园和大田坡鹿国家级自然保护区、猴猕岭省级自然保护区、黑脸琵鹭省级自然保护区。全市常住人口 45.48 万人（户籍人口 44.97 万人）。

2020 年，东方市实现地区生产总值 186.5 亿元，同比下降 1.9%；全

市固定资产投资同比增长 17.7%，增幅全省第六，高于全省平均水平 9.7 个百分点；地方一般公共预算收入 13.1 亿元，同比下降 13.7%；社会消费品零售总额 42.25 亿元，同比下降 6.2%；城镇和农村常住居民人均可支配收入 36218 元和 16547 元，分别同比增长 3.3%和 7.6%，其中，城镇常住居民人均可支配收入高于全省平均水平 0.3 个百分点，农村常住居民人均可支配收入高于全省平均水平 268 元；三次产业占 GDP 比重为 27.1:37.7:35.2，服务业占比同比上升 1.9 个百分点。

2020 年，东方市地区生产总值是 2015 年的 1.2 倍，年均增长 2.5%；社会消费品零售总额是 2015 年的 1.3 倍，年均增长 5.1%；城镇常住居民和农村常住居民人均可支配收入分别年均增长 7.2%、8.6%；“十三五”期间累计完成固定资产投资是“十二五”的 1.1 倍；先后集中开工 11 批自由贸易试验区（港）项目 44 个，总投资 319.7 亿元。2020 年非房地产投资占全市固定资产投资比重为 84.7%。市场主体突破 3.53 万户。三次产业比重由 2015 年的 22.9：50.2：26.9 优化为 27.1：37.7：35.2，服务业占比提升 8.3 个百分点。

3、东方市城市建设状况

2020 年，东方市自由贸易港建设东方“三大重点任务”压茬推进。东方临港产业园区已并入洋浦经济开发区，进入国家级开发区行列，各种体制机制改革正在按照省委省政府的要求有条不紊的推进；《海南东方临港产业园控制性详细规划（修编）》已批复实施；园区工业总产值达 149.01 亿元，实现本级税收收入 2.648 亿元，占全市税收收入的 46%；园区在全市经济发展中的作用进一步显现。园区水、电、路等基础设施正在逐步完善；我国海上最大高温高压气田东方 13-2 气田成功投产，为临港产业园区发展注入了强大动能，年产值 70 亿元的华盛 PC（一期）已机械竣工，20 万吨丙烯腈、120 万吨凝析油等投资 56 亿元的重大项目开工建设，山东凯润等 3 家企业入驻园区，园区产业结构不断优化升级；十所村整体搬迁安置项目稳步推进，累计完成投资 11.13 亿元。积极推动八所港参与全

省港口资源整合，八所港第一装卸区、华能煤码头已完成港口岸电建设；八所港集装箱业务已启动；东方保税物流中心（B型）前期工作稳步推进。成立机场建设工作专班，启动东方航空物流国际枢纽机场前期工作，完成场址初步论证，预可研正有序推进。

2020年，东方市滨海片区概念性规划及城市设计方案正在进行最终优化调整。着力构建现代综合交通运输体系，东方大田通用机场正式投入运营，完成农村公路“六大工程”280个子项目建设，占总工程量的93.6%，在全省率先实现农村客运公交化全覆盖；在全省率先启动第一批智能电网建设；建成陀兴水厂扩建工程，率先在全省实现农村集中式供水100%全覆盖。“禁塑”开局良好，生活垃圾焚烧发电厂项目（一期）已点火试运行，我市生活垃圾迎来全焚烧时代，垃圾无害化处理率100%。主城区污水管网覆盖率提高到95%，全市行政村污水处理覆盖率66.8%，高于全省平均水平45.2个百分点。城镇集中式饮用水水源地水质达标率100%。城市空气优良达标率98.4%。开展“绿化宝岛”大行动，累计造林8.1万亩，实现城区绿化覆盖率34.3%，全市森林覆盖率57.75%。累计清退海岸线300米内养殖塘5028亩。

综上所述，东方市具有优越的地理位置，自然环境得天独厚，优越的空气环境及将海南建设成为国际旅游岛的战略决策已经开始发挥越来越强的作用，东方市的房地产市场也正在朝着积极的方向发展。

四、最高最佳使用分析

最高最佳使用是指：法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。估价人员根据估价对象所在位置、环境及设计用途，确定估价对象现状用途继续使用即为最高最佳使用。

五、估价方法选用

1、估价方法适用性分析

根据《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），结合估价对象的特点、估价目的、估价对象所在地房地产市场的实际情况，估价人员深入细致地分析了本评估项目的特点及估价对象的实际情况，研究了委托方提供的以及评估人员所掌握的资料，在实地勘查、市场调查的基础上，决定采用比较法和收益法进行评估，理由如下：

(1) 比较法：估价对象在区域内其类似的交易实例较多，可采用比较法进行评估。

(2) 收益法：估价对象所在地房地产租赁市场活跃，估价对象为可获得收益型物业，与估价对象所在区域类似的租赁实例较多，租金较易获得，故可采用收益法进行评估。

(3) 成本法：房地产价值是取决于它的效用，并非是它所花的成本，开发建设成本的增加并不一定会增加它的价值，尤其是房地产实际开发成本的增加，不一定带来高的房地产价格。故不宜采用成本法进行评估。

(4) 假设开发法：因估价对象为已正常合法使用的普通装修状态下房屋，故不宜采用假设开发法进行评估。

据此，在其他评估方法不可用或存在较大难度的前提下，结合评估目的，最终采用比较法和收益法进行估价。

2、估价技术路线

先采用比较法和收益法分别测算估价对象的价值，然后根据两种评估方法得出的评估结果，分析两种结果的可靠性、真实性、体现市场性，结合委估对象房地产市场状况、本次评估目的、估价师经验等因素，采用一定的方法综合确定委估对象的市场价值。

(1) 比较法

是指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估价对象价格或价值的方法。计算公式如下：

房地产比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

(2) 收益法

预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。计算公式如下：

$$V_R = \frac{a}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

其中： V_R —收益价值； a —净收益； r —综合资本化率；

g —净收益逐年递增的比率； n —收益期

六、估价测算过程

A、采用比较法测算估价对象房地产价值

房地产比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

1、选择可比实例

根据房地产交易中的替代原理，估价人员在认真分析估价对象特点的基础上，遵循与其用途相同、结构相同，所在地区相同或相似的原则，为此，选取以下三个类似的交易实例作为可比实例。

项目 \ 可比实例	实例一	实例二	实例三
名称	东海公馆	东方海岸	东方幸福城
位置	农机路	琼西路	建设南路 5-8 号
建筑面积 (m ²)	65.00	73.00	104.00
用途	住宅	住宅	住宅
建筑结构	钢混	钢混	钢混
装修标准	普通装修	普通装修	普通装修
成交价格 (元/m ²)	10923	10959	10385
成交日期	2020 年 9 月	2020 年 12 月	2020 年 5 月

2、比较因素选择

比较因素选择交易情况、市场状况、房地产状况（区位状况、实物状况）等；

(1) 交易情况，是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除掉这些特殊因素造成的价格偏差。

(2) 市场状况，是指比较实例的成交时间。

(3) 区位状况：区位状况比较因素选择商业繁华程度、距区域商服中心距离、道路等级、交通便捷程度、公共配套设施完备程度、环境景观、楼层、朝向等；

(4) 实物状况：实物状况比较因素选择建筑结构、装饰装修、设备设施状况、新旧程度、平面布局、建筑面积、临街状况、小区内环境等。

3、编制比较因素条件说明表

评估对象与比较实例的比较因素条件详见下表。

因素条件说明表

项目名称		待估对象	案例一	案例二	案例三
		丽景湾雅居 2A1 号	东海公馆	东方海岸	东方幸福城
交易日期		2021 年 03 月	2020 年 9 月	2020 年 12 月	2020 年 5 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
权益状况		全部产权	全部产权	全部产权	全部产权
区位因素	商业繁华度	繁华	繁华	较繁华	繁华
	距区域商务中心距离	较近	较近	较远	较近
	道路等级	次干道	支路	次干道	支路
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	公共设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	人口状况	密集	密集	较密集	密集
	环境景观	较好	较好	好	较好
	所在楼层	差	差	差	差
个别因素	朝向	南北向	南北向	南北向	南北向
	临街状况	不临街	不临街	不临街	不临街
	建筑结构	钢混（框架）	钢混	钢混	钢混
	装修标准	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	设施设备	较完备	较完备	较完备	较完备
	平面布局	较合理	合理	合理	合理
	建筑面积	一般	较小	较小	较大
	小区内环境	一般	良好	优秀	良好
新旧程度	较新	新	新	新	

4、比较因素条件指数的确定

调查分析委估对象所在地房地产市场的发展变化，确定各比较因素条件指数如下：

(1) 交易情况修正

根据所掌握的资料，可比实例一、二、三均来源于市场成交价，均

不做交易情况修正。

(2) 市场状况调整

根据委估对象所在地房地产市场状况，近年来委估对象所在地房地产二级交易市场价格平稳，没有明显上升或下跌的现象，故不做市场状况调整。

(3) 区域状况修正

商业繁华程度，指区域的商业繁华度，如是否是区域的商服中心，人流、车流量多大等，分为极不繁华、不繁华、一般、较繁华、繁华五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正2%。

距区域商服中心距离，指估价对象到区域商服中心的距离远近，分近、较近、较远、远四个等级。以估价对象为100，每增加或减少一个等级，相应修正2%。

道路等级，指估价对象临街的道路是不临路、街巷、支路、次干道、主干道五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正2%。

交通便捷程度，主要指城市公共交通的通达程度，如估价对象附近是否通行公共汽车、距公交车站的距离远近等，分为不便捷、一般、较便捷、便捷四个等级，以估价对象为100，每相差一个等级，相应修正2%。

公共配套设施完备程度，指估价对象周边是否具备一定的基本生活服务设施，如菜市场、商店、银行、邮局、酒店、学校、医疗设施等，分为不完备、一般、较完备、完备四个等级，以估价对象为100，每相差一个等级，相应修正5%。

人口状况，指估价对象所在区域的居住人口密度、客流量等，分为密集、较密集、一般、不密集四个等级，每相差一个等级修正2%。

环境景观，指估价对象附近以及小区的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件等，分为差、较差、一般、较好、好五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级，相应修正2%。

楼层，中低层住宅楼应考虑楼间距、采光、空气质量、视野与出入方便等因素，分为差、一般、较好、好四个等级，一般情况下，1-2层为

差，3-5层为一般，6-8为较好，9层以上为最好，以估价对象为100，每相差一个等级修正3%。

朝向，除了考虑采光、通风等因素外，还要考虑景观，分为差、较差、一般、较好、好五个等级，一般坐北朝南、东南为最好，朝西南为较好，朝北、东北为一般，朝西北为较差，朝东、西为最差，以估价对象为100，每相差一个等级修正2%。

(4) 实物状况：

临街状况，指估价对象是否临街，几面临街，分为不临街、一面临街、两面临街、三面临街、四面临街五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正3%。

建筑结构，可分为钢结构、钢混、砖混、砖木等，以估价对象为100，每相差一个等级修正5%。

装修标准，按不同装修档次区分为毛坯、普通装修、中档装修、高档装修，以估价对象为100，每相差一个等级修正3%。

设备设施状况，指房屋供水、排水、供电、供气、通讯等管线的完备程度，厨房、卫生间洁具的情况等，分为不完备、一般、较完备、完备四个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正3%。

平面布局，指房屋平面的布置，户型设计是否合理，分为不合理、一般、较合理、合理四个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正2%。

建筑面积，一般建筑面积越大，价格相对越低，分为较小（ ≤ 80 平方米）、一般（80~100平方米）、较大（100~120平方米）、大（120~140及以上）四个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正2%。

小区内环境（含小区配套及小区管理），小区内是否配套有会所、园林绿化及小区的物业管理状况等，分为差、较差、一般、良好、优秀五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正2%。

新旧程度，指房屋的成新率，竣工时间长的房屋相应成新率低，分为旧（20年以上）、较旧（15~20年）、一般（10~15年）、较新（5~10年）、新（5年以内）五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级

修正 3%。

5. 编制比较因素条件指数表

以估价对象为基准，比较实例各项因素分别与其逐项比较，得到可比实例的指数表。

比较因素条件指数表

项目名称		待估对象	案例一	案例二	案例三
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
权益状况		100	100	100	100
区位因素	商业繁华度	100	100	98	100
	距区域商务中心距离	100	100	98	100
	道路等级	100	98	100	98
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	人口状况	100	100	98	100
	环境景观	100	100	102	100
	所在楼层	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
个别因素	临街状况	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑装修	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	平面布局	100	102	102	102
	建筑面积	100	98	98	102
	小区内环境	100	102	104	102
	新旧程度	100	103	103	103

6. 编制比较因素修正系数表

比较因素修正系数表

项目名称		案例一	案例二	案例三
交易价格（元/m ² ）		10923	10959	10385
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
权属状况		100/100	100/100	100/100
区位因素	商业繁华度	100/100	100/98	100/100
	距区域商务中心距离	100/100	100/98	100/100
	道路等级	100/98	100/100	100/98
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度	100/100	100/100	100/100

	人口状况	100/100	100/98	100/100
	环境景观	100/100	100/102	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建筑装修	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	平面布局	100/102	100/102	100/102
	建筑面积	100/98	100/98	100/102
	小区内环境	100/102	100/104	100/102
	新旧程度	100/103	100/103	100/103
案例修正系数		0.9692	0.9680	0.9312
可比实例修正价格(元/m ²)		10587	10608	9671
权重		1/3	1/3	1/3
比较价值(元/m ²)		10288		

7、估价对象房地产比较价值

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015中采用比较法相关规定，交易案例调整后，分别对案例成交价格的修正或调整幅度不宜超过20%，共同对案例成交价格的修正或调整幅度不宜超过30%，且经修正或调整后的各个案例价格中，最高价与最低价的比值不宜大于1.2。经将以上可比实例进行比较修正后的可比实例价格均满足规范要求。因此，最后采用简单算术平均法确定估价对象的比较价值。

$$\begin{aligned} \text{比较价值} &= (10587+10608+9671) \div 3 \\ &= 10,288 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)} \end{aligned}$$

B、收益还原法测算估价对象价值

预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。计算公式如下：

$$V_R = \frac{a}{r - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right]$$

其中：V_R—收益价值；a—净收益；r—综合资本化率
g—净收益逐年递增的比率；n—收益期

1、估算年有效毛收入

估价对象现为普通装修且空置状态。评估人员经过调查，周边居住小区简单装修、楼层相当、结构相同的同类物业的租金一般在18~27元/m²·月(出租人不承担税费)。如估价对象周边住宅楼租金调查及成果下表。

委估对象附近住宅楼租金调查及成果表

调查对象	月租金 (元/月·m ²)	建筑面积 (m ²)	年租金 (元/y)	备注
左岸时光	32	82.00	31200	简单装修，水电费、税费承租方承担
东方明珠	37	67.00	30000	简单装修，水电费、税费承租方承担
锦绣蓝湾	31	85.00	31200	简单装修，水电费、税费承租方承担
东方假日	42	60.00	30000	简单装修，水电费、税费承租方承担
海东方	33	76	30000	简单装修，水电费、税费承租方承担
平均租金	35.00			简单装修，水电费、税费承租方承担

根据国家近期出台的房地产租售同权、扶持海南省设立自由贸易区等政策影响，未来海南省乃至东方市房地产市场都会更加健康发展，商业贸易活动更加繁荣，相应地最能体现商贸繁华程度的商品房转让出售、租赁等行为将更频繁，售价、租金也将水涨船高。根据本次估价目的、价值时点要求，估价师对上述市场调查租金水平进行了合理修正。为此，根据委估对象普通装修状况的实际情况进行出租，其潜在月毛租金为35元/m²，有效出租面积比率为100%，设定一年中空置和收租损失率为5%，另外租房押金一般为两个月房租，同期银行一年期存款基准利率为1.50%。

年有效毛收入=潜在毛租金收入+押金利息收入-空置和收租损失

2、估算年运营费用

运营费用是维持房地产正常使用或营业的必要费用，包括房产税、营业税及附加、人员工资及管理费、保持房地产正常运转的相关场地维护维修费、保险费。

(1) 保险费

指房地产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的

费用，约为建筑物重置成本的0.15%~0.2%，本次根据估价对象的具体情况确定为0.15%。根据东方市八所镇房屋造价信息，该类结构房屋的重置单价约为1800元/m²。

$$\text{保险费}=\text{重置单价}\times 0.15\%$$

(2) 维修维护费

指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，约为建筑物重置成本的1.0%~2.0%，本次根据估价对象的具体情况确定为1.0%。

$$\text{维修维护费}=\text{重置单价}\times 1.0\%$$

(3) 管理费

指对出租房屋进行的必要的管理所需的费用，约为年租金总收益的1.0%~3.0%，本次根据估价对象的具体情况确定为年有效毛收入的1.0%计。

$$\text{管理费}=\text{年有效毛收入}\times 1.0\%$$

(4) 税费

依据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》（财税[2016]36号）：经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。出租方应缴纳的税费有房产税、增值税及附加税费（含城市维护建设税、教育费附加），分别按租金收入的12.0%、5.0%、7.0%、3.0%计取。

$$\text{税费}=\text{年有效毛收入}\times [12.0\%+5.0\%\times (1+12.0\%)]\div (1+5.0\%)$$

一般情况下，目前个人出租房屋约定由承租人承担税费。

(5) 年运营费用

年运营费用为上述四项费用之和。

$$\text{年运营费用}=\text{保险费}+\text{维修维护费}+\text{管理费}+\text{税费}$$

3. 计算房地产年净收益

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

4、资本化率

通过安全利率加上风险调整值的方法来求取。参照现行一年期中国人民银行存款利率水平1.50%，取安全利率为1.50%；风险调整值可分为低、中、高、投机四个档次，风险调整值分别为0~2%，2~5%，5~8%，8%以上。根据东方市的经济发展现状、该市同地区同档次物业的投资利润率、估价对象的用途、新旧程度、个人出租房屋特点和使用情况，结合目前市场商品房租售比状况，确定估价对象风险调整值为4.0%，则

$$\begin{aligned} \text{资本化率} &= 1.50\% + 4.0\% \\ &= 5.5\% \end{aligned}$$

5、收益年限

指估价对象的剩余收益年限。委托方没有提供《国有土地使用证》，但提供的《东方市商品房预售许可证》、《商品房买卖合同》有记载土地使用年限、住宅楼的建成年份等相关信息。土地使用年限截止2062年8月，剩余使用年限41.5年。另经现场调查咨询，确定房屋于2013年建成，至今已使用8年。该类型住宅楼使用年限为60年，剩余使用年限为52年，本次评估按土地剩余使用年限41.5年计算。

6、年净收益递增比率

据调查了解，委估对象所在地类似住宅的租金的上调一般分为每年上调一次和若干年上调一次，相当于租金水平一般平均每年递增1%—3%，结合估价对象的未来市场发展趋势，同时考虑到相应运营费用的增加，确定估价对象年净收益按逐年等比递增2.5%，即递增比率为2.5%。

7、房地产收益价值的计算公式：

$$V_R = \frac{a}{r - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right]$$

其中： V_R —收益价值； a —净收益； r —综合资本化率

g —净收益逐年递增的比率； n —收益期

8、收益法计算收益价格

收益法计算收益价格表

序号	内容	计算公式	系数/费率	计算结果(元/㎡)
一	年有效毛收入	潜在毛租金收入-空置及收租损失+押金利息		400.05
1	潜在毛租金收入	月租金*12*出租率	100%	420.00
2	空置及收租损失	潜在毛租金收入*损失率	5%	21.00
3	押金利息	月租金*2*年利率	1.50%	1.05
二	年总费用	保险费+维修费+管理费+税费		24.70
1	保险费	重置成本*费率	0.15%	2.70
2	维修费	重置成本*费率	1.00%	18.00
3	管理费	年有效毛收入*费率	1.00%	4.00
4	税费	年有效毛收入*税率	0.00%	0.00
三	年租金净收益 a	年有效毛收入-年总费用		375.35
四	资本化率 r	住宅类房产资本化率	5.50%	
五	收益年限 n	按照房屋剩余使用年限测算	41.50	
六	年收益递增率 g	租金平均年递增比率	2.50%	
七	评估值 V (元/㎡)	$V = (a / (r - g)) \times (1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n)$		8,733

C、确定估价对象房地产价值

市场比较法和收益法都为主要房地产评估方法，在交易市场比较活跃的情况下，两种估价结果都比较重要。上述两种方法中，比较法收集的案例、收益法租金收益均为各自状态下的市场交易价格和客观租金。在上述评估结果中，市场比较法和收益还原法估价结果相差较大。究其原因，我们认为，由于东方市在国内乃至国际旅游资源的稀缺性，国内疫情也不会导致东方市房地产市场出现滑坡现象。因此，本次市场比较法估价结果是经过市场实际交易案例进行比较求取，其结果比较真实反映交易市场的价格；而收益法价格偏低的原因主要是受到国内疫情影响，导致到东方市旅游度假的旅客数量锐减，进而使休闲度假类型的房屋的出租租金降低所致。再者收益还原法中确定各项费用亦存在一定难度和风险，从而使实际租金收益相对滞后于市场租金。通过对比两种方法求取的价格，以及估价师对时下房地产价格的调研与把握，决定采用

市场比较法评估结果作为估价对象市场价格，如表。

评估结果确定表

估价方法	比较法	收益还原法
测算结果（元/m ² ）	10,288	8,733
权重	100%	0.00%
评估单价（元/m ² ）	10,288	
估价面积（m ² ）	90.00	
房地产总价（万元）	925,920	

七、估价结果确定

本评估以掌握的有关估价对象资料、数据为依据，根据估价目的，遵循评估程序，采用科学的估价方法，在认真分析资料的基础上，经实地勘察及以上分析计算，最后确定估价对象在价值时点 2021 年 03 月 10 日的估价结果为：房地产市场价值总额为 RMB 925,920 元，大写人民币玖拾贰万伍仟玖佰贰拾元整，单价 10,288 元/m²。

附 件

本估价报告书的附件包括以下资料：

- 1、鉴定估价对象现场相片；
- 2、估价对象位置图；
- 3、东方市房地产管理所出具的《情况说明》复印件；
- 4、委托方提供的《东方市商品房预售许可证》、《商品房买卖合同》；
- 5、现场收集的《海南省建设工程规划临时许可证》、《建筑工程施工许可证》等；
- 6、鉴定机构营业执照复印件；
- 7、鉴定机构资质证书复印件；
- 8、估价人员资格证书复印件；
- 9、《指派鉴定人函》复印件；
- 10、《估价人员承诺书》复印件；
- 11、《现场查勘笔录》复印件。



估价对象现场照片



估价对象位置图