

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：位于琼海市嘉积镇善集路188号万泉豪庭C1栋2单元6层602室(建筑面积为95.41 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：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 熙 (注册号 4620200024)

戴红光 (注册号 4620050010)

估价报告出具日期：2021年4月7日

估价报告编号：海南中明智房估字[2021]第6024号

致估价委托方函

海南中明智房估字[2021]第 6024 号

琼海市人民法院：

接受贵法院的委托，本公司对位于海南省琼海市嘉积镇善集路 188 号万泉豪庭 C1 栋 2 单元 6 层 602 室(建筑面积为 95.41 m²，含应分摊的土地使用权)住宅房地产市场在价值时点 2021 年 3 月 17 日的市场价值进行了估价，为琼海市人民法院执行李彦岭与岳洪文，刘希云房屋买卖合同纠纷一案〔案号(2021)琼 9002 执 51 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，对海南省琼海市嘉积镇善集路 188 号万泉豪庭 C1 栋 2 单元 6 层 602 室(建筑面积为 95.41 m²，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 2021 年 3 月 17 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) | 851,474.00 | 268,894.00 |
| | 单价(元/m ²) | 8,924.37 | 2,818.12 |
| 评估价值 | 总价(元) | 851,474.00 | |
| | 单价(元/m ²) | 8,924.37 | |

大写金额捌拾伍万壹仟肆佰柒拾肆元整。

注：1、取“比较法”估价结果作为估价对象评估价格。

2、根据附件三《物业费查询证明》所示，评估对象拖欠物业管理费(含违约金)金额为 20,020.17 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

二〇二一年四月七日

目 录

| | |
|------------------|----|
| 一、估价师声明 | 1 |
| 二、估价的假设和限制条件 | 3 |
| 三、房地产估价结果报告 | 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 | |
| (十四) 报告应用的有效期 | |
| 四、房地产估价技术报告 | 18 |
| (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 | 43 |

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），形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员于2021年3月17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 熙 | 4620200024 | | 2021年4月7日 |
| 戴红光 | 4620050010 | | 2021年4月7日 |

二〇二一年四月七日

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由于本次评估目的是为委托人执行案件提供市场价值参考，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等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权的相关资料，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，假设其合法、真实、准确和完整。

（3）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。

（4）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。

（5）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。

(6) 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。

(7) 假设估价对象达到最高最佳和连续使用的状态。

(8) 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。

(9) 假设估价对象所占用的土地用途、容积率等事项不改变。

(10) 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《琼海市人民法院委托书》未明确价值时点，本次评估以估价人员实地查勘日 2021 年 3 月 17 日作为价值时点。

3、背离事实假设说明

估价对象已被查封，考虑到估价对象的查封因素因拍卖而解除，故本估价报告未考虑查封因素。

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、估价报告审查以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2021年4月7日至2022年4月6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、房地产估价结果报告

(一) 估价委托方：琼海市人民法院

地址：海南省琼海市嘉积镇银海路 74 号

(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：符武好

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李彦岭与岳洪文，刘希云房屋买卖合同纠纷一案〔案号 (2021) 琼 9002 执 51 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：估价对象为位于海南省琼海市嘉积镇善集路 188 号万泉豪庭 C1 栋 2 单元 6 层 602 室(建筑面积为 95.41 m²，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琼海市嘉积镇善集路 188 号万泉豪庭 C1 栋 2 单元 6 层 602 室，周边范围内公共配套设施齐全；附近紧邻万泉河广场，儿童广场以及门口道路两侧有临街商铺主经营超市酒店饭店等基础设施配套完善，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房权证海字第 43597 号《房屋所有权证》，估价对象建筑面积为 95.41 m²，套内面积为 81.84 m²。

(4) 用途：根据估价委托方提供的海房权证海字第 43597 号《房屋所有权证》，规划用途为住宅。

(5) 权属：根据海房权证海字第 43597 号《房屋所有权证》，权利人为：岳洪文。

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琼海市嘉积镇善集路 188 号万泉豪庭 C1 栋 2 单元 6 层 602 室(建筑面积为 95.41 m²，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：根据估价委托方提供的海房权证海字第 43597 号《房屋所有权证》，分摊土地面积情况不详，土地四至北临朝标文化广场用地，南临善集路，西临万泉河支流，东临水岸怡园用地。

②土地地形、地质、土壤情况：估价对象位于琼海市，全区地貌以典型的火山地貌为主。估价对象地形以平原为主，地质结构平稳，主要土壤类型有玄武岩砖红壤、火山灰幼龄砖红壤、沙页岩砖红壤、带状潮沙泥、滨海沙土。

③使用期限：本次评估未收集到估价对象所占用的土地《国有土地使用证》，未得知宗地的土地使用年限。

④土地开发程度：据现场勘查，估价对象相应土地已到达“五通一平”（即红线外通路、通电、供水、通讯、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，外墙为条形瓷砖，总层数11层，电梯房，估价对象为6层，南朝向，1梯2户，距离万泉河边约500米，不临海。

②平面布置：2房2厅1厨1卫1阳。

③建成时间：约2010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：维修保养一般。

⑥规划用途：住宅。

⑦建筑规模：良好。

⑧房屋装修及设施设备：

根据估价人员现场勘查，估价对象的装修情况如下：

估价对象外墙为条形瓷砖，室内为简单装修。

大门：防盗门；

厅：地面铺瓷砖，内墙为涂料到顶，天棚为涂料，铝合金玻璃窗户；

房间：地面铺瓷砖，内墙为涂料到顶，天棚为涂料，铝合金玻璃窗户；

厨房：地面铺地砖，内墙为墙砖，铝合板吊顶，大理石灶台面；

卫生间：地面铺地砖，内墙为墙砖，铝合板吊顶，坐式马桶；

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：根据海房权证海字第 43597 号《房屋所有权证》，权利人为：岳洪文。

(4) 土地使用权人：本次估价未收集到估价对象的《国有土地使用证》，未能得知土地使用权情况；

(5) 共有情况：无。

(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：无。

(9) 拖欠税费情况：无。

(10) 拖欠物业管理费情况：根据物业提供的《证明》所示，估价对象存在拖欠物业管理费（含违约金），拖欠金额为 20,020.17 元。

(11) 查封情况：根据 2020 年 5 月 11 日海南省琼海市人民法院（2020）琼 9002 民初 1346 号《民事裁定书》，估价对象已被海南省琼海市人民法院查封，查封期限为三年。

(12) 抵押情况：无。

(五) 价值时点：由于估价委托方提供的《琼海市人民法院委托书》未明确价值时点，本次评估以估价人员实地查勘日 2021 年 3 月 17 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值。

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

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；

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，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；

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，在合法产权方面以委托方提供的海房权证海字第 43597 号《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，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；

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，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；

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，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，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、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) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自 2021 年 1 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) 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 4 号）；

(8) 《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）；

(9) 住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有问题的通知（建房【2016】275 号）；

(10) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》。

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 2018 年 4 月 3 日海南省第六届人民代表大会常务委员第三次会议《关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定》第五次修正，自 2018 年 4 月 3 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)海南省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)海房权证海字第 43597 号《房屋所有权证》；
- (2)《琼海市人民法院委托书》；
- (3)海南省琼海市人民法院（2020）琼 9002 民初 1346 号《民事裁定书》；

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。

估价技术路线：是指估价人员在对估价对象房地产的价格形成过程的认识基础上，思考形成的整个房地产估价过程的技术思路。估价对象为商品房，适合直接评估房地产合一的市场价值。根据物业的特点选取两种合理的评估方法分别得出不同的评估结果，最后通过分析，综合确定估价对象的市场价值。

估价方法选择：注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实

地查勘和市场调研的结果，注册房地产估价师认为可以采用比较法对估价对象进行评估。同时估价对象用途为住宅用房，亦存在潜在收益，因此估价对象可作为收益性物业，出租获取稳定收益，故可采用收益法进行评估；综上所述，本次评估采用比较法与收益法进行评估。具体分析如下：

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

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

比较法原理：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。技术路线为：选取三个可比实例，将其与估价对象进行比较，对其差异进行修正处理得出估价对象在价值时点的价格。

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：估价对象规划用途为住宅房，可用于对外出租，具有潜在收益的特点。参照琼海市区域内结构相同、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，对位于海南省琼海市嘉积镇善集路 188 号万象豪庭 C1 栋 2 单元 6 层 602 室(建筑面积为 95.41 m²，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 2021 年 3 月 17 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） | 851,474.00 | 268,894.00 |
| | 单价（元/m ² ） | 8,924.37 | 2,818.12 |
| 评估价值 | 总价（元） | 851,474.00 | |
| | 单价（元/m ² ） | 8,924.37 | |
| 大写金额捌拾伍万壹仟肆佰柒拾肆元整。 | | | |

注：1、取“比较法”估价结果作为估价对象评估价格。

2、根据附件三《物业费查询证明》所示，评估对象拖欠物业管理费（含违约金）金额为 20,020.17 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 |
|-----|------------|----|-----------|
| 张熙 | 4620200024 | | 2021年4月7日 |
| 戴红光 | 4620050010 | | 2021年4月7日 |

（十二）实地查勘期：2021年3月17日至2021年3月17日

（十三）估价作业期：2021年3月17日至2021年4月7日

(十四) 报告应用的有效期：2021 年 4 月 7 日至 2022 年 4 月 6 日

四、房地产估价技术报告

（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海房权证海字第 43597 号《房屋所有权证》，分摊土地面积情况不详，土地四至北临朝标文化广场用地，南临善集路，西临万泉河支流，东临水岸怡园用地。

②土地地形、地质、土壤情况：估价对象位于琼海市，全区地貌以典型的火山地貌为主。估价对象地形以平原为主，地质结构平稳，主要土壤类型有玄武岩砖红壤、火山灰幼龄砖红壤、沙页岩砖红壤、带状潮沙泥、滨海沙土。

③使用期限：本次评估未收集到估价对象所占用的土地《国有土地使用证》，未得知宗地的土地使用年限。

④土地开发程度：据现场勘查，估价对象相应土地已到达“五通一平”（即红线外通路、通电、供水、通讯、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，外墙为条形瓷砖，总层数 11 层，电梯房，估价对象为 6 层，南朝向，1 梯 2 户，距离万泉河边约 500 米，不临海。

②平面布置：2 房 2 厅 1 厨 1 卫 1 阳。

③建成时间：约 2010 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：维修保养一般。

⑥规划用途：住宅。

⑦建筑规模：良好。

⑧房屋装修及设施设备：

估价对象外墙为条形瓷砖，室内为简单装修。

大门：防盗门；

厅：地面铺瓷砖，内墙为涂料到顶，天棚为涂料，铝合金玻璃窗户；

房间：地面铺瓷砖，内墙为涂料到顶，天棚为涂料，铝合金玻璃窗户；

厨房：地面铺地砖，内墙为墙砖，铝合金吊顶，大理石灶台面；

卫生间：地面铺地砖，内墙为墙砖，铝合金吊顶，坐式马桶；

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：根据海房权证海字第 43597 号《房屋所有权证》，权利人为：岳洪文。

(4) 土地使用权人：本次估价未收集到估价对象的《国有土地使用证》，未能得知土地使用权情况；

(5) 共有情况：无。

(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：无。

(9) 拖欠税费情况：无。

(10) 拖欠物业管理费情况：根据物业提供的《证明》所示，估价对象存在拖欠物业管理费（含违约金），拖欠金额为 20,020.17 元。

(11) 查封情况：根据 2020 年 5 月 11 日海南省琼海市人民法院（2020）琼 9002 民初 1346 号《民事裁定书》，估价对象已被海南省琼海市人民法院查封，查封期限为三年。

(12) 抵押情况：无。

3、区位状况

(1) 位置：估价对象位于海南省琼海市嘉积镇善集路 188 号万泉豪庭 C1 栋 2 单元 6 层 602 室。

(2) 交通条件：估价对象位于海南省琼海市嘉积镇善集路 188 号万泉豪庭 C1 栋 2 单元 6 层 602 室，区域内道路网络健全，路面质量较好，宽度较好；估价对象距海口美兰国际机场约 92 公里，距琼海站约 6 公里，距琼海市汽车站约 3 公里；区域内可以乘坐 6 号与 8 号公交车，估价对象距公交车站距离约 380 米，内外交通便捷度好。

(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完善，公共服务配套设施完善度好。

(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。

经估价人员分析，估价对象所处地段为琼海市嘉积镇，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好，其设计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：估价对象位于海南省琼海市嘉积镇，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，商业繁华程度一般。

（2）区域内的经济发展状况：2020年上半年琼海市地区生产总值实现123.5亿元，同比下降1.4%，较一季度收窄4.0个百分点，较海南省高1.2个百分点。分三次产业看，一产实现增加值44.5亿元，同比增长4.7%，比一季度提高3.4个百分点；二产实现增加值14.9亿元，同比增长5.2%，比一季度提高14.8个百分点；三产实现增加值64.1亿元，同比下降6.7%，比一季度收窄2.3个百分点。三次产业结构调整为36.0:12.1:51.9。4月份开始，琼海市房产需求逐步加大，楼市交易持续回暖，商品房销售面积、销售额增速连续3个月强势上涨，保持三位数以上双增长。上半年，商品房销售面积、销售额增速均超过30%，在海南省19个市县中均排名第二。整个房地产行业实现增加值9.5亿元，同比增长13.3%，位居全行业首位，拉动琼海市GDP回升0.7个百分点。

（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

2017年4月14日，海南发布《关于限制购买多套商品住宅的通知》，其中提到，从4月14日起，在海南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，海南省固定资产投资（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年海南省房屋销售面积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%。

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%。

2020 年海南省地区生产总值 5532.39 亿元，按不变价格计算，比上年增长 3.5%。分产业看，第一产业增加值 1135.98 亿元，增长 2.0%；第二产业增加值 1055.26 亿元，下降 1.2%；第三产业增加值 3341.15 亿元，增长 5.7%。

从投资类型看，非房地产开发投资增长 13.4%，是拉动全部投资增长的主要动力；房地产开发投资增长 0.4%，房地产开发投资占比 38.7%，比上年降低 2.9 个百分点。

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，并依法依规追究责任。

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》，要求海南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、琼海市的房地产市场状况

2016年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年全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 全年琼海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 年全年琼海市房地产开发投资 54.8 亿元，其中住宅类投资 41.5 亿元，增长 84.5%；非住宅类投资 13.3 亿元，增长 132.8%。房地产项目房屋竣工面积 8.28 万平方米，比上年下降 78.6%；房屋销售面积 38.6 万平方米，比上年下降 34.1%；销售额 52 亿元，比上年下降 20.7%。

2020 年琼海市经济总量占全省水平的 5.3%，占比保持不变，排名海南省前五。产业结构优化提升，房地产业对经济影响逐渐趋弱，在严厉的房地产全域限购政策影响下，全年房屋销售面积 30.9 万平方米，同比下降 19.9%，影响房地产业增加值同比下降 6.1%，若扣除房地产因素后，全年 GDP 增速为 3.7%。投资结构日益优化，房地产开发投资占比较去年缩减 3.0 个百分点，对固投增长的拉动力低于去年 13.8 个百分点。产业投资增势强劲，产业投资较去年同期增长 55.5%，占投资比重达 33.1%，比去年提升 8.6 个百分点。消费升级态势活跃，在限额以上单位中，免税品类、汽车类零售额分别同比大幅增长 48.7%和 61.9%。

（三）估价对象最高最佳利用分析

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

1、最高最佳利用方式类型分析

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

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

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

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

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

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

2、最高最佳利用方式的可行性分析

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

(1)在法律上允许（规划及相关政策法规许可）的前提下，即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。海房权证海字第 43597 号《房屋所有权证》等资料记载，估价对象用途为住宅，本项目无任何规划及相关政策法规支撑可以改变用途、扩大规模、拆除重建，因此从合法角度分析：改变用途、改变规模、重新开发的方式均不可行，也未计划进行更新改造申请，在价值时点更新改造也是不允许的。维持住宅用途可行。

(2)在技术上可行，即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行使用。估价对象为住宅用房，技术上决定估价对象的最高最佳用途为住宅用途。估价对象所在楼宇相关设施已配套齐全，已完成装修，维护状况较好，更新改造、改变用途、扩大规模、拆除重建技术上可行但非最佳。维持住宅用途可行。

(3)在经济上可行，即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。本物业已建成使用，维护状况较好，在经济上投入正常的管理费、维修费用就等保证物业最大收益。若对物业进行更新改造、改变用途、扩大规模、拆除重建，均需重新进行大量的投入。由此可见，更新改造、改变用途、扩大规模、拆除重建，经济上均不可行。维持住宅用途可行。

(4)土地与建筑物的均衡性：即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。建筑物作为住宅用途，面积规模也达到了最佳利用状态，可见估价对象现状的土地与建筑物的均衡性一致。若改变用途、扩大规模、拆除重建，均会打破土地与建筑物的均衡性，需土地和建筑物同步改变，因此改变用途、扩大规模、拆除重建的方式不可行。维持住宅用途可行。

(5)房地产与周围环境的协调性：即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行估价。估价对象周边以普通住宅房居多，作为住宅用途与周围的环境是协调一致的。维持住宅用途，一定程度上均能保持房地产与周围环境的协调性；但本项目的规模已经达到土地的最高最佳利用状态，如果再扩大规模、拆除重建，一定程度上将影响房地产与周围环境的协调性。维持住宅用途可行。

(6)可持续发展性：即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。估价对象为钢混结构非生产用房，使用寿命长，于价值时点建筑物剩余经济寿命为 49 年，具备可持续使用的前提，而从以上分析琼海市住宅楼的市场情况来看，作为住宅房地产，预测未来价格和收益均有增长空间，具备可持续发展性。从现状来看维持现状可保持可持续发展性。维持住宅用途可行。

3、最高最佳利用方式分析判断结论

(1)从物业现状来看

估价对象按住宅用房布局，位于海南省琼海市嘉积镇，紧邻万泉河，位置条件较好，估价对象建筑面积合理。所在小区的设施设备较齐全、功能分区较明显。符合维持住宅用途的使用前提情况之一。

(2)从最高最佳利用方式可行性分析来看

通过上述对几种类型的最高最佳利用方式的可行性分析，可知，估价对象维持住宅用途作为最高最佳利用方式是可行的。

(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。

估价技术路线：是指估价人员在对估价对象房地产的价格形成过程的认识基础上，思考形成的整个房地产估价过程的技术思路。估价对象为商品房，适合直接评估房地产合一的市场价值。根据物业的特点选取两种合理的评估方法分别得出不同的评估结果，最后通过分析，综合确定估价对象的市场价值。

估价方法选择：注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，注册房地产估价师认为可以采用比较法对估价对象进行评估。同时估价对象用途为住宅用房，亦存在潜在收益，因此估价对象可作为收益性物业，出租获取稳定收益，故可采用收益法进行评估；综上所述，本次评估采用比较法与收益法进行评估。具体分析如下：

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

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

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

法。技术路线为：选取三个可比实例，将其与估价对象进行比较，对其差异进行修正处理得出估价对象在价值时点的价格。

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：估价对象规划用途为住宅房，可用于对外出租，具有潜在收益的特点。参照琼海市区域内结构相同、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。

（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 |
|-------------------------|--|---|--|
| | 兆南山水汇园 | 万泉豪庭 | 锦绣山庄 |
| 外观照片 |  |  |  |
| 位置 | 琼海市嘉积镇 | 琼海市嘉积镇 | 琼海市嘉积镇 |
| 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 | 2021.3.9 | 2020.12.11 | 2021.1.24 |
| 交易价格(元/m ²) | 8,956.00 | 9,028.00 | 9,091.00 |
| 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） |
| | 付款方式 | 一次性付款 | 一次性付款 |
| | 税费负担 | 税费各付 | 税费各付 |
| | 计价单位 | 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 |
| | 万泉豪庭 (C1 栋 2 单元 6 层 602 房) | 兆南山水汇园 | 万泉豪庭 | 锦绣山庄 |
| 外观照片 |  |  |  |  |
| 位置 | 琼海市嘉积镇 | 琼海市嘉积镇 | 琼海市嘉积镇 | 琼海市嘉积镇 |
| 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 | 2021.3.9 | 2020.12.11 | 2021.1.24 |
| 交易价格(元/ m ²) | 待估 | 8,956.00 | 9,028.00 | 9,091.00 |
| 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 |
| | 兆南山水汇园 | 万泉豪庭 | 锦绣山庄 |
| 成交价格(元/m ²) | 8,956.00 | 9,028.00 | 9,091.00 |
| 标准化处理后的价格 | 8,956.00 | 9,028.00 | 9,091.00 |
| 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 |

| | | | |
|------------|-------|-------|-------|
| 统一计价单位后的价格 | 元/平方米 | 元/平方米 | 元/平方米 |
|------------|-------|-------|-------|

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 |
|------|---------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | | 万泉豪庭 (C1 栋 2 单元 6 层 602 房) | 兆南山水汇园 | 万泉豪庭 | 锦绣山庄 |
| 交易情况 | | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 区位因素 | 地理位置 | 琼海市嘉积镇 | 琼海市嘉积镇 | 琼海市嘉积镇 | 琼海市嘉积镇 |
| | 交通条件 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 |
| | 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 | 乘坐 6 号与 8 号公交车 | 8 路公交车 | 乘坐 6 号与 8 号公交车 | 6 路公交车 |
| | 临街状况 | 善集路 | 新海路 | 善集路 | 银河路 |
| | 楼层 | 6/11 | 10/20 | 5/16 | 7/18 |
| | 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一般，规模等级一般，区域人流量一般。 | 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。 |
| | 城市规划限制 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 朝向 | 南朝向 | 南朝向 | 南朝向 | 南朝向 |
| 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 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 装修装饰 | 简单装修 | 简单装修 | 精装修 | 精装修 |
| | 空间布局 | 合理 | 合理 | 合理 | 合理 |
| | 建筑面积 | 95.41 | 67.00 | 99.70 | 88.00 |

| | | | | | |
|------|----------|---------|---------|---------|---------|
| | 物业管理 | 稍好 | 稍好 | 稍好 | 稍好 |
| | 新旧程度 | 2010年 | 2012年 | 2010年 | 2012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 | 单独所有 | 单独所有 | 单独所有 | 单独所有 |
| | 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 | 设定无拖欠税费 | 无拖欠税费 | 无拖欠税费 | 无拖欠税费 |
| | 查封情况 | 设定无查封 | 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 |
|------|------------------------|------|--------|--------|--------|
| | | | 兆南山水汇园 | 万象豪庭 | 锦绣山庄 |
| 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 | 100 | 98 |
| | 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 | 102 | 99.5 | 100.5 |
| | 周围环境 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 商业繁华度 | 100 | 98 | 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 | 100 | 102 | 102 |
| | 空间布局 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑面积 (m ²) | 100 | 101 | 100 | 100.5 |
| | 物业管理 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 新旧程度 | 100 | 101 | 100 | 101 |
| | 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 |
|-----------|------------------------|----------|----------|----------|
| | | 兆南山水汇园 | 万象豪庭 | 锦绣山庄 |
| 标准化处理后的价格 | 待估 | 8,956.00 | 9,028.00 | 9,091.00 |
| 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 | 1.0000 |
| | 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 | 0.9804 | 1.0050 |
| | 周围环境 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 商业繁华度 | 1.0000 | 1.0204 | 1.0000 |
| | 城市规划限制 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 朝向 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 小计 | | 1.0208 | 1.0050 |
| 实物状况 | 外观设计 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 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 | 0.9804 |
| | 空间布局 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 建筑面积 (m ²) | 1.0000 | 0.9901 | 1.0000 |
| | 物业管理 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 新旧程度 | 1.0000 | 0.9901 | 1.0000 |
| | 层高 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 设备设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 小计 | | 0.9803 | 0.9804 |
| 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 | 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 | | 1.0007 | 0.9853 | 0.9807 |
| 比准价格 | | 8,962.27 | 8,895.29 | 8,915.54 |

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：

$$\begin{aligned} \text{估价对象估价单价} &= (8,962.27 + 8,895.29 + 8,915.54) \div 3 \\ &= 8,924.37 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象总价} &= 8,924.37 \times 95.41 \text{ m}^2 \\ &= 851,474.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

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。

根据估价人员的对琼海市住宅的租赁市场调查，与估价对象类似的房产月租金一般为 18.00-22.00 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 20.00 元/m²，根据调查，估价对象所在区域人口密度密集，面积一般，相对较好出租，故确定估价对象的空置率为 8%。

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= 20.00 \times 12.00 \times (1-8\%) \\ &= 220.80 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

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：

$$\begin{aligned} \text{年出租税费} &= 220.80.00 \times 4\% \\ &= 8.83 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(2)年维修费的估算

根据海南省《海南省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2017 年）标准估算，估价对象的重置成本约为 3,000.00 元/平方米。维修费率约为重置成本的 1.5%，则：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= 3,000.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \\ \text{年维修费} &= 3,000.00 \times 1.5\% \\ &= 45.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(3)年保险费的估算

保险费取房屋成本的 1.5%，则：

$$\begin{aligned} \text{年保险费} &= 3,000.00 \times 1.5\% \\ &= 4.50 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(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费及其他费用为租金收入的3%，则：

$$\begin{aligned} \text{年管理费及其他费用} &= 220.80 \times 3\% \\ &= 6.62 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(5)年运营费用总计

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

$$\text{年运营费用} = 8.83 + 45.00 + 4.50 + 6.62 = 64.95 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

3、年净收益的确定

$$\begin{aligned} \text{年净收益} &= \text{年有效毛收入} - \text{年运营费用} \\ &= 220.80 - 64.95 \\ &= 155.85 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

4、净收益变化趋势分析

根据对区域内类似房产进行调查，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%。

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，估价对象约建成于 2010 年，至价值时点已使用 11 年，尚剩余使用年限 49 年。本次评估未收集到估价对象的《国有土地使用证》，未能得知土地剩余使用年限，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 49 年。

7、估价对象单价的估算

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

$$V = \frac{155.85}{7.00\% - 2\%} \left[1 - \left(\frac{1+2\%}{1+7.00\%} \right)^{49} \right]$$

计算得， $V \approx 2,818.30$ （元/ m^2 ）

估价对象估价单价 = 2,818.30（元/ m^2 ）

估价对象总价 = 估价单价 × 建筑面积

$$= 2,818.30 \times 95.41$$

$$= 268,894.00 \text{（元）}$$

（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 8,924.37 元/ m^2 ，“收益法”估价对象的单价为 2,818.30 元/ m^2 ，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”估价结果作为本次评估对象的市场评估结果。则：

估价对象评估单价=“比较法”评估价

$$=8,924.37 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

估价对象评估总价=8,924.37×95.41 m²

$$=851,474.00 \text{ (元) (取整)}$$

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，对位于海南省琼海市嘉积镇善集路188号万象豪庭C1栋2单元6层602室(建筑面积为95.41 m²，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2021年3月17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) | 851,474.00 | 268,894.00 |
| | 单价(元/m ²) | 8,924.37 | 2,818.12 |
| 评估价值 | 总价(元) | 851,474.00 | |
| | 单价(元/m ²) | 8,924.37 | |
| 大写金额捌拾伍万壹仟肆佰柒拾肆元整。 | | | |

注：1、取“比较法”估价结果作为估价对象评估价格。

2、根据附件三《物业费查询证明》所示，评估对象拖欠物业管理费（含违约金）金额为20,020.17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：《琼海市人民法院委托书》；

附件二：海房权证海字第 43597 号《房屋所有权证》；

附件三：《物业费查询证明》；

附件四：现场勘查记录

附件五：估价对象位置图；

附件六：估价对象照片；

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

二〇二一年四月七日