房地产司法鉴定估价报告书

鉴定估价项目名称：“海南省第一中级人民法院在执行被执行人匡文胜、倪城、许声朗罚金、追缴行贿款一案”涉及对被执行人倪城名下位于海口市红城湖路193号国托综合大厦B座B704房(产权证号:HK093593号）及相应的土地使用权价值。〔（2021）琼96委71号〕

委　托　方：海南省第一中级人民法院

估　价　机　构：海南中兴华土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：　李志恒　注册号 4620180013

陈艳　　注册号 4620120012

估价作业日期：二〇二一年七月五日到二〇二一年八月十一日

报告出具日期：二〇二一年八月十一日

估价报告编号：中兴华房估字[2021]第08155号

致委托方函

海南省第一中级人民法院：

本公司接受委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照必要的估价程序，对委托估价的估价对象价值进行了估价，现将估价概况报告如下：

估价对象：“海南省第一中级人民法院在执行被执行人匡文胜、倪城、许声朗罚金、追缴行贿款一案”涉及对被执行人倪城名下位于海口市红城湖路193号国托综合大厦B座B704房（产权证号：HK093593号）及相应的土地使用权价值。

估价目的：为海南省第一中级人民法院执行案件提供价值参考依据。

估价时点：2021年07月05日

估价师：李志恒、陈艳

价值类型：本次估价采用市场价值类型，本报告所指估价结果系指估价对象市场价值，包括房屋及分摊土地使用权价值。计价货币为人民币。

市场价值是指在公开市场，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象进行正常公平交易的价值估计数额。

估价方法：比较法、收益法

估价结论：经估价师实地勘察、市场调查，根据委托方提供的有关资料及我国有关法规和制度，遵循一定的评估工作程序和独立、客观、公正、合法、科学、合理的原则，对委估房地产的市场价值做出评定估算。

在估价时点2021年07月05日，估价对象海口市红城湖路193号国托综合大厦B座B704房（产权证号：HK093593号）及相应的土地使用权

的总价值为：RMB165.06 万元，大写人民币壹佰陆拾伍万零陆佰元整，房地产单价为 10,980.00 元/平方米。

估价报告有效期：自估价报告出具日起一年内有效，即自 2021 年 08 月 11 日至 2022 年 08 月 10 日。

特别事项说明：

1、本次估价，委托方未提供估价对象的《不动产权证书》，本次估价报告中所依据的《房屋所有权证书》、《不动产登记信息查询情况说明》、《不动产抵押信息查询情况说明》、《国有土地使用权登记卡》、《海口市商品国有土地使用权分割登记申请送审表》、《海南省农村信用社“一小通”最高额担保贷款合同》等产权证明文件由委托人提供，其真实性由委托人负责；估价师不承担与估价对象所涉及产权有关的任何法律事宜；委托估价方、审理法院及案件当事人应关注估价的假设限制条件及估价师声明内容。

2、根据估价委托方提供的《不动产抵押信息查询情况说明》房屋状态为现房已抵押，抵押权人为海口农村商业银行股份有限公司金盘支行，结合本次估价目的为海南省第一中级人民法院执行案件提供价值参考依据，本次估价不考虑设定抵押权等他项权利对估价对象市场价值的影响。

3、估价结论是估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结论不应当被认为是估价机构和估价师对估价对象可实现价格的保证。

4、成交价格受处置方式、宣传力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结论不够一致。

5、本报告需在完整情况下使用有效，以任何方式进行对报告拆分使

用都是无效的。

6、本次估价按照估价目的和要求，进行评估并提供给委托人使用，若改变估价目的及使用条件需向本机构咨询后做出必要的修正甚至重新估价。

7、本报告数据全部采用电算化连续计算得出，估价结论精确到小数点后两位，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

8、委托估价师、执行法院及案件当事人应关注估价的假设限制条件及估价师声明内容。

随函附送中兴华房估字[2021]第 08155 号《房地产司法估价估价报告书》陆份。

此函！

法定代表人：

海南中兴华土地房地产估价有限公司

二〇二一年八月十一日

送：海南省第一中级人民法院 共印陆份

送：本案当事人

电话：(0898)66782216 66779716 **传真：**(0898)66782216

地址：海口市龙昆北路 30 号宏源证券大厦 7 楼 709 室

目录

估价单位承诺.....1

估价师声明.....2

估价的假设和限制条件.....4

一、估价的假设条件.....4
二、估价报告使用的限制条件.....6

房地产估价结果报告.....8

一、房地产价值估价方.....8
二、估价委托方、资产占有方及其他报告使用者.....8
三、案情摘要.....9
四、估价程序实施过程.....9
五、估价目的.....10
六、估价对象和范围.....10
七、估价时点.....14
八、价值类型与定义.....14
九、估价依据.....15
十、估价原则.....17
十一、估价方法.....18
十二、估价结论.....19
十三、 注册房地产估价师.....20
十四、实地查勘期.....20
十五、估价作业期.....20
十六、估价报告使用期限.....20

房地产估价技术报告.....21

一、估价对象描述与分析.....21
二、房地产市场背景描述与分析.....25
三、最高最佳使用分析.....36
四、估价方法适用性分析.....36
五、估价估算技术过程.....38
六、估价结论.....50

附件.....51

估价单位承诺

本公司具有从事本次估价项目合法的资质和营业许可，并具有完成该司法估价行为的专业技术能力，同时，对估价的行为后果负责。本公司郑重承诺：

1、实行司法估价公开制度。公开的内容包括：

①估价单位资质、估价师的姓名和执业资格；

②估价日程；

③估价方法、估价标准及所依据的法律、法规和技术规范；

④估价证据资料（应当保密的除外）；

⑤其他需公开的估价内容。

2、严格按照《民事诉讼法》、最高人民法院法发(2001)23 号和法释[2004]16 号、[2009]16 号规定及有关诉讼证据估价程序进行估价活动。遵循有关专业技术规范、技术路线进行专业技术工作，不违反已形成的行业标准和公允的惯例。

3、不以估价的方式肯定或否定当事人须向法庭陈述并由法庭质证、认证的事实。

4、本估价报告书除向委托估价方提供正本，并按评估管理规范向有关评估管理机构报备、送审外，估价单位承诺不制作本报告书副本、复印件交付委托估价方以外的第三人，并对委托估价方、当事人提供的估价证据资料及在估价过程中所了解的估价对象有关资料保密。

海南中兴华土地房地产估价有限公司

二〇二一年八月十一日

估价师声明

我们郑重声明：

1、本人同意接受估价单位的指派，担任本案价值估价的估价师，本人具有相关的执业资格，具有完成该项估价的专业知识。本人保证在估价工作中，严格遵守国家的法律、法规和专业技术规范，遵守职业道德，公平、公正、廉洁地进行估价工作，不作伪证。

2、本估价报告书中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告书中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价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。

4、我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及有关评估技术规范进行分析，形成专业意见和结论，撰写本估价报告书。

5、接受委托后，本公司注册房地产估价师李志恒等人在承办法官主持下于 2021 年 07 月 05 日对本次估价对象进行了必要的实地勘察并进行拍照、记录。被执行人到现场配合了本次现场勘察。注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象外观与目前使用状况，尤其因提供资料有限，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

6、估价师仅对估价对象的价值发表专业意见，对估价对象的权属不负有估价责任。

7、没有人对本估价报告书提供重要专业帮助。

8、未经估价师许可，本估价报告书内容不得发表于任何公开媒体上。除估价师签署本估价报告书正副本外，其他所载相同内容，估价师不负任何责任。

9、估价师（签名）

撰写本报告的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李志恒	4620180013		2021年08月11日
陈艳	4620120012		2021年08月11日

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

1、【对权属证书审慎检查但未核实】对估价所依据的由委托人提供的估价对象《房屋所有权证书》、《不动产登记信息查询情况说明》、《不动产抵押信息查询情况说明》、《国有土地使用权登记卡》、《海口市商品国有土地使用权分割登记申请送审表》、《海南省农村信用社“一小通”最高额担保贷款合同》等资料，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。若资料失实或有隐匿造成评估结果的偏差，本公司不承担任何责任。

2、【对房屋安全、环境污染关注但无估价、检测】注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行估价、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、【对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注】注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与委托方提供的《房屋所有权证书》、《不动产登记信息查询情况说明》、《不动产抵押信息查询情况说明》、《国有土地使用权登记卡》、《海口市商品国有土地使用权分割登记申请送审表》记载面积大体相当。本次估价，估价对象建筑面积采信于委托方提供的《房屋所有权证书》、《不动产登记信息查询情况说明》、《不动产抵押信息查询情况说明》建筑面积 150.33 ㎡。

4、【对房地产市场的假设】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，市场供应关系及市场结构保持稳定，未

发生重大变化或实质性改变。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、【对估价对象的假设】假设估价对象产权明晰，手续齐全，无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，可在公开市场上自由转让。假设估价对象处于估价时点之状况，并能按照确定的用途持续使用并已达到最高最佳使用。假设估价对象基础、结构等被遮盖、未暴露及难以接触到的部分符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

（二）特殊类假设

1、未定事项假设

未定事项假设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。

本次估价未提供估价对象的实际建成时间资料，经了解估价对象约为2001年建成，该建成时间仅作为本次估价的参考条件之一，不作为对估价对象实际建成时间的确认。

２、背离事实假设

背离事实假设指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，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。

根据估价委托方提供的《不动产抵押信息查询情况说明》房屋状态为现房已抵押，抵押权人为海口农村商业银行股份有限公司金盘支行，结合本次估价目的为海南省第一中级人民法院执行案件提供价值参考依据，本次估价不考虑设定抵押权等他项权利对估价对象市场价值的影响。

3、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记

用途、设计用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价没有设定不相一致假设条件。

4、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须的反应估价对象状况的资料以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，对缺少该资料及相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价没有设定依据不足假设。

二、估价报告使用的限制条件

1、【估价报告和估价结果用途限制】本估价报告结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件 ，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、【报告使用者及报告内容采用限制】本估价报告专为委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供。未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3、【报告解释权限制】本估价报告由海南中兴华土地房地产估价有限公司负责解释。

4、【估价报告使用期限】估价报告出具日起一年内有效，即自 2021 年 08 月 11 日至 2022 年 08 月 10 日。

5、【其他特殊使用提示】

（1）估价结果是估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应当被认为是估价机构和估价师对估价对象可实现价格的保证。

（2）成交价格受处置方式、宣传力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

（3）本报告需在完整情况下使用有效，以任何方式进行对报告拆分使用都是无效的。

（4）本次估价按照估价目的和要求，进行评估并提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件需向本机构咨询后做出必要的修正甚至重新估价。

（5）本估价报告正本一式柒份，无副本，正本交委托方法院陆份，本公司存档壹份。

（6）本报告数据全部采用电算化连续计算得出，估价结果精确到小数点后两位，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

房地产估价结果报告

中兴华房估字[2021]第 08155 号

海南中兴华土地房地产估价有限公司接受委托，根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的估价程序对估价对象实施了必要的实地勘察与市场调查，并按照公认的估价方法，对估价对象的价值进行了估价，出具房地产司法估价估价报告书。现将房地产价值估价情况及估价结果报告如下：

一、房地产价值估价方

单位名称：海南中兴华土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91460100747785926B

住所：海口市龙昆北路 30 号宏源证券大厦 7 楼 709 房

法定代表人：李学忠

资格等级：贰级

证书编号：(2019)琼建审房估证字第 2027 号

土地估价机构备案机关：海南省自然资源和规划厅

土地估价机构备案号：琼自然资估备字（2020）0053 号

二、估价委托方、资产占有方及其他报告使用者

估价委托方：海南省第一中级人民法院

资产占有方：倪城

其他报告使用者：与本次估价目的有关的当事人

三、案情摘要

1、案由：海南省第一中级人民法院在执行被执行人匡文胜、倪城、许声朗罚金、追缴行贿款一案

2、当事人：

①申请执行人：海南省第一中级人民法院

②被执行人：匡文胜、倪城、许声朗

3、主要案情：“海南省第一中级人民法院在执行被执行人匡文胜、倪城、许声朗罚金、追缴行贿款一案”涉及对被执行人倪城名下位于海口市红城湖路193号国托综合大厦B座B704房（产权证号：HK093593号）及相应的土地使用权进行价值估价。

四、估价程序实施过程

受海南省第一中级人民法院的委托，估价单位海南中兴华土地房地产估价有限公司指派李志恒（注册房地产估价师）、陈艳（注册房地产估价师）担任本案估价师。

2021年07月05日，估价师在委托法院承办人的主持下对估价对象进行了必要的现场勘察和拍照，被执行人到现场配合了本次现场勘察。

2021年07月05日至2021年07月30日，估价师依照司法估价程序及有关评估规范，进行了必要的市场调查，对估价对象价值进行了分析及估算，撰写本估价报告。经我公司复核组三级复核后，于2021年07月30日出具《房地产司法估价估价报告书》（勘误稿）。

至2021年08月11日双方当事人均未提出异议，经我公司审核后出具《房地产价值鉴定报告书》（中兴华房估字[2021]第08155号）。

五、估价目的

根据委托方的委托要求，确定本次估价目的是为海南省第一中级人民法院执行案件提供价值参考依据。

六、估价对象和范围

（一）估价对象及范围

根据海南省第一中级人民法院《委托书》本次估价的估价对象为：海口市红城湖路193号国托综合大厦B座B704房（产权证号：HK093593号）及相应的土地使用权市场价值。

估价范围为：海口市红城湖路193号国托综合大厦B座B704房（产权证号：HK093593号）及相应的土地使用权。

（二）估价对象基本情况

1、估价对象权益情况

（1）估价对象房屋登记情况

本次估价没有提供《不动产权证》，委托方提供了《房屋所有权证书》、《不动产登记信息查询情况说明》，具体登记情况如下**表1、2：**

表1：《房屋所有权证书》

证号：	海口市房权证海房字第HK093593		
房屋所有权人	倪城		
房屋坐落	海口市红城湖路193号国托综合大厦B座		
产别	私产	**房号**	B704
结构	钢混	**房屋总层数**	27
所在层数	7	**建住面积（㎡）**	150.33
填发日期	2005年2月28日		

表2：《不动产登记信息查询情况说明》

权利人	倪城	**共有方式**	单独所有
证件类型	身份证号	**证件号码**	460026196607180033

不动产权证号	HK093593	**登记时间**	2005/2/28
产别	其他房产	**权利性质**	出让/市场化商品房
房屋坐落	海口市红城湖路 193 号国托综合大厦 B 座 B704		
幢号	B 座	**房号**	B704
房屋结构	钢筋混凝土结构	**所在层**	7
总层数	27	**建筑面积**	150.33 ㎡
套内面积	120.21 ㎡	**规划用途**	住宅
房屋状态	查询到现房已抵押，现房无查封，期房无抵押，期房无查封，现房无异议，现房屋限制等记录。		
查询时间	2021/4/26 08:53:50		

（2）估价对象土地登记情况：

本次估价没有提供《国有土地使用权证》，根据委托方提供的《国有土地使用权登记卡》、《海口市商品国有土地使用权分割登记申请送审表》，登记情况如下表 3：

表 3：《国有土地登记卡》和《海口市商品国有土地使用权分割登记申请送审表》

土地使用者	海南宁龙实业有限公司		
土地座落	海口市龙昆南路东侧红城湖南侧 193 号		
图号	12-00-1-4	**地号**	04-01-12-1
用途	城镇混合住宅用地	**批准用地年限**	至 2062 年 1 月 15 日
土地使用类型	出让	**权属性质**	国有
分割宗地数	186	**分割分摊面积总合**	2800.16㎡
房屋单元编号	704	**分割转让证明书号**	200505540
房屋产权面积	150.33 ㎡	**土地使用权分摊面积**	18.5 ㎡

（3）估价对象他项权利情况

（3.1）抵押权：根据《不动产抵押信息查询情况说明》、《海南省农村信用社“一小通”最高额担保贷款合同》，估价对象设定了抵押权，如下表 4：

表 4：《不动产抵押信息查询情况说明》

抵押权人	海口农村商业银行股份有限公司金盘支行	**抵押人**	倪城
不动产权证明号	琼（2019）海口市不动产证明第 0067024 号	**抵押方式**	最高额抵押

不动产权证号	HK093593	债权数额	150 万元
债权履行起止日期	2019-09-17/2024-09-17	登记时间	2019-09-19 15:08:50
附记	倪城将海口市房权证HK093593号建筑面积150.33平方米及相对应的分摊土地使用权抵押给海口农村商业银行股份有限公司金盘支行，担保最高债权数额人民币150万元整，顺序为第壹号		
房屋坐落	海口市红城湖路193号国托综合大厦B座B704		
幢号	B座	房号	B704
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层	7
总层数	27	建筑面积	150.33㎡
套内面积	120.21㎡	规划用途	住宅
房屋状态	查询到现房无抵押，现房无查封，期房无抵押，期房无查封，现房无异议，现房屋限制等记录。		
查询时间	2021/4/26 08:53:50		

（3.2）租赁权：根据现场向当事人了解，本次估价设定该房屋未设定租赁权。

（3.3）其他他项权：根据委托人提供的资料，经估价师调查了解，于估价时点，估价对象产权清晰，无其他纠纷存在。结合估价目的，不考虑估价对象可能存在欠缴水电费、装修费、工程款等对估价结论的影响。

2、估价对象区域情况

（1）地理位置

根据估价师的现场查勘，估价对象坐落于位于海口市红城湖路193号，东临水工大厦、西临星河广场、南临怡田小区、北临红城湖路，地理位置较好。

（2）道路通达度

估价对象所在区域内有红城湖路、龙昆南路等，道路通达度较好。

（3）交通便捷度

区域附近有9、10、11、18、19、20、21、35、42、47、53、59、64、76、79、86、89、90、98、106、K2、K4、K9、夜3路等公交车线路经过，公交车数量较多，距离公交车站距离较近，交通便捷度较好。

（4）基础设施、公共配套设施状况

估价对象区域周边基础设施均已达高配置“六通一平”（宗地红线外高配置通路、通电、通讯、供水、排水、及宗地红线内高配置土地平整），均能够满足居民居住生活的需要。周边银行有海口联合农村商业银行（龙昆南支行）、海口农商银行（红城湖支行）、中国工商银行（海口迎宾支行）、中国农业发展银行（红城湖支行）、中国邮政储蓄银行（龙昆南路营业所）、中国光大银行（红城湖社区支行）、中国银行（海口金霖支行）、兴业银行（龙昆南支行）、中国农业银行（龙昆南支行）、中国工商银行（海口海师支行）等；周边学校有海南师范大学附属中学（初中部）、海南经济技术学校、海南中学（高中）、海南中学（初中）、海南师范大学、海口市琼山第二小学、海口市琼山第六小学、海南师范大学实验小学、海师附小；周边商场有E世纪广场、和信广场、春源购物广场；周边农贸市场有金花市场、博巷农贸市场、龙昆南农贸市场、府城镇甘蔗园菜市场；周边有博视·金逸影院等文娱设施；周边海南省妇幼保健医院；周边餐饮住宿等配套较多。周边公共设施较完善，生活较便利。

（5）环境状况

区域内无污染性工业企业，无气体及水质污染源，整体环境质量较好。

（6）所在楼层

估价对象共27层，位于第7层。

（7）房屋朝向

估价对象为南北朝向。

3、估价对象实物状况

（1）房屋建筑面积及户型

根据《房屋所有权证书》、《不动产登记信息查询情况说明》，房屋建筑面积为150.33平方米。现场勘察实际户型为四房二厅一厨二卫，功能分区明确，但户型较不方正，布局一般。

（2）房屋建成年份及结构

根据现场向当事人了解估价对象房屋约于2001年代建成，框架结构。

（3）房屋通风和采光状况

估价对象南北朝向，通风和采光状况较好。

（4）物业管理状况

估价对象有专门的物业管理，物业管理一般。

（5）设施设备情况

估价对象水、电、电讯、有线电视等设施设备齐全。

（6）房屋观光

估价对象周边建筑密度一般，视野一般，观光效果一般。

（7）小区景观

估价对象建筑密度一般，小区内绿化较少，内部景观一般。

（8）停车便利度

估价对象所在区域有地上地下停车场，停车便利度一般。

（9）装修状况

估价对象所在楼宇外墙刷涂料；公共楼道为地面铺地砖，墙面瓷片过半，顶棚刷涂料；估价对象入户门为防盗门，铝合金窗带防盗网；地面铺80*80地砖，墙面刷涂料，顶棚刷白涂料沿边吊顶；厨房地面铺地砖，墙面瓷片到顶，顶棚铝合金吊顶，大理石台面灶台；卫生间地面地砖，墙面瓷片到顶，铝扣板吊顶，洁具齐全；考虑整体装修为简单装修。

七、估价时点

根据《现场勘察笔录》及法院审理案件的需要，确定本次估价时点为 2021 年 07 月 05 日。

八、价值类型与定义

本次估价采用市场价值类型，本报告所指估价结果系指估价对象市

场价值，包括房屋及分摊土地使用权价值。计价货币为人民币。

市场价值是指在公开市场，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象进行正常公平交易的价值估计数额。

九、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

1、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）；

2、最高人民法院法发(2001)23 号、法释(2004)16 号及琼高法[2008]194 号文件；

3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

4、《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）；

5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法 释〔2004〕16 号）；

6、《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》（法释〔2009〕16 号）；

7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）；

8、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；

9、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号）；

10、《中华人民共和国土地管理法》（1998 年中华人民共和国主席令 第 8 号发布，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

11、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年中华人民共和国主席令第 29 号公布，自 1995 年 1 月 1 日开始施行，并于 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

12、《海南经济特区土地管理条例》（海南省人民代表大会常务委员会于 1999 年修订； 2018 年 4 月 3 日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议通过第五次修正，自 2018 年 4 月 3 日起施行）。

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）。

（三）委托人提供的有关资料

1、《海南省第一中级人民法院委托书》[（2021）琼 96 委 71 号]；

2、《房屋所有权证书》；

3、《不动产登记信息查询情况说明》；

4、《不动产抵押信息查询情况说明》；

5、《国有土地使用权登记卡》；

6、《海口市商品国有土地使用权分割登记申请送审表》；

7、《海南省农村信用社“一小通”最高额担保贷款合同》；

8、其他相关资料。

（四）估价机构和估价师所搜集掌握的有关资料

1、估价师对估价对象的《现场勘察笔录》；

2、估价师市场调查资料；

3、其他与本次估价相关的资料。

十、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）谨慎原则

在面临不确定因素的情况下做出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

（四）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、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方式。

（五）估价时点原则

估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

（六）替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

十一、估价方法

估价方法选用一般取决于估价对象的用途、估价技术标准、当地房地产市场条件和估价目的。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等四种。

本次对成套住宅类用途房地产价值进行估价。从估价理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，由于估价对象为建成竣工、投入正常使用的房地产，因此不适合选用假设开发法。成本法主要适用于很少发生交易及没有经济效益或没有潜在经济收益而限制了比较法及收益法运用的房地产估价，例如学校、医院、在建工程等，估价对象为成套住宅，所在区域与估价对象相近似的房地产交易和租赁案例较多，具备了运用收益法和比较法的条件，因此本次估价亦不宜采用成本法。

由于在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，房地产市场上类似交易实例较多，且修正、调整体系完善，故首选比较法。估价对象为成套住宅，存在客观或潜在经济收益，故可采用收益法。根据以上分析，本次采用比较法和收益法。

（一）比较法技术路线

将估价对象与在估价时点近期已成交的类似房产（比较实例）进行比较，对比较实例的已知价格进行必要的交易情况修正、市场状况修正、付款方式修正、权益状况修正、区位状况修正和实物状况修正，以此估算出估价对象的客观合理价格或价值。其计算公式为：

估价对象房产价值＝比较实例房地产价格×交易情况修正系数
×市场状况修正系数×付款方式修正系数
×权益状况修正系数×区位状况修正系数
×实物状况修正系数

（二）收益法技术路线

运用适当的资本化率，将估价对象未来每年的正常纯收益折现到估价时点上，将得出的现值求和，即可得出估价对象的估价值。其基本计

算公式为：

$$V=[a\div(r-s)]\times\{1-[(1+s)\div(1+r)]^{n}\}$$

其中：V----房地产估价值

a----年正常纯收益

r----资本化率

s----年收益递增率

n----房地产尚可使用或收益年限

十二、估价结论

经估价师实地勘察、市场调查，根据委托方提供的有关资料及我国有关法规和制度，遵循一定的评估工作程序和独立、客观、公正、合法、科学、合理的原则，对委估房地产的市场价值做出评定估算。

在估价时点 2021 年 07 月 05 日，估价对象海口市红城湖路 193 号国托综合大厦 B 座 B704 房（产权证号：HK093593 号）及相应的土地使用权的总价值为：RMB165.06 万元，大写人民币壹佰陆拾伍万零陆佰元整，房地产单价为 10,980.00 元/平方米。

十三、注册房地产估价师

撰写本报告的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李志恒	4620180013		2021 年 08 月 11 日
陈艳	4620120012		2021 年 08 月 11 日

十四、实地查勘期

2021 年 07 月 05 日。

十五、估价作业期

2021 年 07 月 05 日至 2021 年 08 月 11 日。

十六、估价报告使用期限

自估价报告出具日起一年内有效，即自 2021 年 08 月 11 日至 2022 年 08 月 10 日。

海南中兴华土地房地产估价有限公司
二〇二一年八月十一日

房地产估价技术报告

中兴华房估字[2021]第08155号

一、估价对象描述与分析

（一）估价对象实物状况描述与分析

1、估价对象实物状况

（1）房屋建筑面积及户型

根据《房屋所有权证书》、《不动产登记信息查询情况说明》，房屋建筑面积为150.33平方米。现场勘察实际户型为四房二厅一厨二卫，功能分区明确，但户型较不方正，布局一般。

（2）房屋建成年份及结构

根据现场向当事人了解估价对象房屋约于2001年代建成，框架结构。

（3）房屋通风和采光状况

估价对象南北朝向，通风和采光状况较好。

（4）物业管理状况

估价对象有专门的物业管理，物业管理一般。

（5）设施设备情况

估价对象水、电、电讯、有线电视等设施设备齐全。

（6）房屋观光

估价对象周边建筑密度一般，视野一般，观光效果一般。

（7）小区景观

估价对象建筑密度一般，小区内绿化较少，内部景观一般。

（8）停车便利度

估价对象所在区域有地上地下停车场，停车便利度一般。

（9）装修状况

估价对象所在楼宇外墙刷涂料；公共楼道为地面铺地砖，墙面瓷片过半，顶棚刷涂料；估价对象入户门为防盗门，铝合金窗带防盗网；地面铺80*80地砖，墙面刷涂料，顶棚刷白涂料沿边吊顶；厨房地面铺地砖，墙面瓷片到顶，顶棚铝合金吊顶，大理石台面灶台；卫生间地面地砖，墙面瓷片到顶，铝扣板吊顶，洁具齐全；考虑整体装修为简单装修。

2、估价对象区位状况分析

（1）地理位置

根据估价师的现场查勘，估价对象坐落于位于海口市红城湖路193号，东临水工大厦、西临星河广场、南临怡田小区、北临红城湖路，地理位置较好。

（2）道路通达度

估价对象所在区域内有红城湖路、龙昆南路等，道路通达度较好。

（3）交通便捷度

区域附近有9、10、11、18、19、20、21、35、42、47、53、59、64、76、79、86、89、90、98、106、K2、K4、K9、夜3路等公交车线路经过，公交车数量较多，距离公交车站距离较近，交通便捷度较好。

（4）基础设施、公共配套设施状况

估价对象区域周边基础设施均已达高配置“六通一平”（宗地红线外高配置通路、通电、通讯、供水、排水、及宗地红线内高配置土地平整），均能够满足居民居住生活的需要。周边银行有海口联合农村商业银行（龙昆南支行）、海口农商银行（红城湖支行）、中国工商银行（海口迎宾支行）、中国农业发展银行（红城湖支行）、中国邮政储蓄银行（龙昆南路营业所）、中国光大银行（红城湖社区支行）、中国银行（海口金霖支行）、兴业银行（龙昆南支行）、中国农业银行（龙昆南支行）、中国工商银行（海口海师支行）等；周边学校有海南师范大学附属中学（初中部）、海南经济技术学校、海南中学（高中）、海南中学（初中）、海南师范大学、海口市琼山第二小学、海口市琼山第六小学、海南师范

大学实验小学、海师附小；周边商场有E世纪广场、和信广场、春源购物广场；周边农贸市场有金花市场、博巷农贸市场、龙昆南农贸市场、府城镇甘蔗园菜市场；周边有博视·金逸影院等文娱设施；周边海南省妇幼保健医院；周边餐饮住宿等配套较多。周边公共设施较完善，生活较便利。

（5）环境状况

区域内无污染性工业企业，无气体及水质污染源，整体环境质量较好。

（6）所在楼层

估价对象共27层，位于第7层。

（7）房屋朝向

估价对象为南北朝向。

（二）估价对象权益状况描述与分析

1、估价对象房屋登记情况

本次估价没有提供《不动产权证》，委托方提供了《房屋所有权证书》、《不动产登记信息查询情况说明》，具体登记情况如下**表 5、6：**

表 5：《房屋所有权证书》

证号：	海口市房权证海房字第 HK093593		
房屋所有权人	倪城		
房屋坐落	海口市红城湖路 193 号国托综合大厦 B 座		
产别	私产	**房号**	B704
结构	钢混	**房屋总层数**	27
所在层数	7	**建住面积（㎡）**	150.33
填发日期	2005 年 2 月 28 日		

表 6：《不动产登记信息查询情况说明》

权利人	倪城	**共有方式**	单独所有
证件类型	身份证号	**证件号码**	460026196607180033
不动产权证号	HK093593	**登记时间**	2005/2/28

产别	其他房产	权利性质	出让/市场化商品房
房屋坐落	海口市红城湖路 193 号国托综合大厦 B 座 B704		
幢号	B 座	房号	B704
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层	7
总层数	27	建筑面积	150.33 ㎡
套内面积	120.21 ㎡	规划用途	住宅
房屋状态	查询到现房已抵押，现房无查封，期房无抵押，期房无查封，现房无异议，现房屋限制等记录。		
查询时间	2021/4/26 08:53:50		

2、估价对象土地登记情况：

本次估价没有提供《国有土地使用权证》，根据委托方提供的《国有土地使用权登记卡》、《海口市商品国有土地使用权分割登记申请送审表》，登记情况如下表 7：

表 7：《国有土地登记卡》和《海口市商品国有土地使用权分割登记申请送审表》

土地使用者	海南宁龙实业有限公司		
土地座落	海口市龙昆南路东侧红城湖南侧 193 号		
图号	12-00-1-4	地号	04-01-12-1
用途	城镇混合住宅用地	批准用地年限	至 2062 年 1 月 15 日
土地使用类型	出让	权属性质	国有
分割宗地数	186	分割分摊面积总合	2800.16㎡
房屋单元编号	704	分割转让证明书号	200505540
房屋产权面积	150.33 ㎡	土地使用权分摊面积	18.5 ㎡

3、估价对象他项权利情况

（1）抵押权：根据《不动产抵押信息查询情况说明》、《海南省农村信用社“一小通”最高额担保贷款合同》，估价对象设定了抵押权，如下表 8：

表 8：《不动产抵押信息查询情况说明》

抵押权人	海口农村商业银行股份有限公司金盘支行	抵押人	倪城
不动产权证明号	琼（2019）海口市不动产证明第 0067024 号	抵押方式	最高额抵押
不动产权证号	HK093593	债权数额	150 万元

债权履行起止日期	2019-09-17/2024-09-17	**登记时间**	2019-09-19 15:08:50
附记	倪城将海口市房权证HK093593号建筑面积150.33平方米及相对应的分摊土地使用权抵押给海口农村商业银行股份有限公司金盘支行，担保最高债权数额人民币150万元整，顺序为第壹号		
房屋坐落	海口市红城湖路193号国托综合大厦B座B704		
幢号	B座	**房号**	B704
房屋结构	钢筋混凝土结构	**所在层**	7
总层数	27	**建筑面积**	150.33㎡
套内面积	120.21㎡	**规划用途**	住宅
房屋状态	查询到现房无抵押，现房无查封，期房无抵押，期房无查封，现房无异议，现房屋限制等记录。		
查询时间	2021/4/26 08:53:50		

（2）租赁权：根据现场向当事人了解，本次估价设定该房屋未设定租赁权。

（3）其他他项权：根据委托人提供的资料，经估价师调查了解，于估价时点，估价对象产权清晰，无其他纠纷存在。结合估价目的，不考虑估价对象可能存在欠缴水电费、装修费、工程款等对估价结论的影响。

二、房地产市场背景描述与分析

影响房地产价格的一般因素有：城市资源状况、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况、房地产制度和房地产市场状况等。

1、城市资源状况概况

海口市是海南省的省会城市，地处海南岛北部，北濒琼州海峡，隔18海里与广东省海安镇相望；东面与文昌市相邻；南面与文昌市、定安县接壤，西面邻接澄迈县。海口市东起大致坡镇老村，西至西秀镇拨南村，两端相距60.6公里；南起大坡镇五车上村，北至大海，两端相距62.5公里。全市总面积3145.93平方公里，其中，陆地面积2284.49平方公里，海域面积861.44平方公里，海岸线136.23公里。

海口市辖秀英区、龙华区、琼山区、美兰区4个区（县级）；下设21个街道、22个镇、207个社区、245个行政村 。2017年末全市常住人口227.21万人，从区域年末常住人口分布看，秀英区38.78万人、龙华区66.98万人、琼山区51.17万人、美兰区70.28万人 。海口市的

常住人口中，有汉族、黎族、苗族、回族、满族、瑶族、蒙古族、朝鲜族、土家族、布依族、傣族、侗族、壮族等48个民族，截至2016年，汉族人口占98.6%，少数民族人口占1.4%。

2、城市规划与发展目标

国务院2011年5月17日原则同意修订后的《海口市城市总体规划(2011-2020年)》。《国务院关于海口市城市总体规划的批复》要求海口市重视城乡统筹发展：在《总体规划》确定的2304.8平方公里的城市规划区范围内，实行城乡统一规划管理。以主城区为核心，依托主要交通干线，引导城镇合理布局，促进城乡统筹协调发展。此外，国务院要求海口市合理控制城市规模：到2020年，主城区常住人口控制在180万人以内，城市建设用地控制在209平方公里以内。

国务院对海口市的沿海开发规划和绿化十分重视，要求这个省会城市加强对沿海地区开发的规划控制和引导，优化功能布局，保护好自然生态岸线;加强绿化工作，划定城市绿地系统保护的绿线，制定保护措施并严格实施。按照建设海南国际旅游岛的要求，保护好“海、城、江、林、田”自然生态格局，突出热带滨海城市风貌特色。

3、城市经济布局

海口主城区用地空间布局上，形成了“一个中心、两个组团”的用地布局结构。其中“一个中心”为具有岛内中心职能的中心组团；“两个组团”为具有岛外职能发展要求的特色组团，长流组团和江东组团。在总体空间发展策略上，遵循“中强、西拓、东优、南控”的发展原则。强化与完善中心 组团建设，充分利用空置地，提高集约与规模效益，改善生态环境。鼓励中心组团建设用地的西向拓展，注重长流组团、老城组团的专业性开发和规模积聚，积极培育长流组团的产业增长点。有选择性的开发江东组团，江东组团的开发要优先考虑人口密度低、土地开发价值高的项目，注重与环境相协调。抑止城市向南发展，保护城市生态屏障，确立生态发展底线，注重保护优良的生态环境。

4、城市社会经济发展状况

根据统计局公布的相关数据，2020 年，省委省政府着力落实“六稳”工作和“六保”任务，在一系列超常规措施加快推进下，全省投资消费不断改善，农业生产平稳增长，服务业整体加快复苏，物价水平趋于稳定，经济运行恢复稳定，总体向好。

根据地区生产总值统一核算结果,2020 年全省地区生产总值 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%。

农业生产平稳增长，产业结构持续向热带特色优化。2020 年，全省农林牧渔业增加值 1178.39 亿元，比上年增长 2.1%。2020 年，全省蔬菜产量 572.19 万吨，与上年持平。水果产量 494.61 万吨，增长 9.1%;热带水果喜获丰收，其中莲雾产量增长 49.1%、荔枝产量增长 14.8%、芒果产量增长 12.9%、火龙果产量增长 12.7%、龙眼产量增长 10.7%。主要热带经济作物中，橡胶产量增长 2.1%，槟榔产量下降 2.9%。生猪产能较快恢复，年末生猪存栏量 248.56 万头，比上年末增长 52.6%。

工业生产下降，建筑业较快增长。2020 年，全省规模以上工业增加值比上年下降 4.5%。主要工业产品产量中，纸浆增长 1.8%、精甲醇增长 2.6%、合成纤维单体(PTA) 增长 4.6%、合成纤维聚合物(PET) 增长 12.8%、商品混凝土增长 6.5%、饲料增长 1.7%。1-11 月份，规模以上工业企业利润总额 117.80 亿元，同口径恢复至去年同期的 71.8%。 2020 年，建筑业增加值比上年增长 3.7%，是拉动第二产业增加值增长的主要动力。

服务业复苏势头强劲，新兴服务业态贡献突出。2020 年，全省服务业(第三产业)增加值比上年增长 5.7%，对整体经济增长的贡献作用达到 95.8%。其中，批发和零售业增加值增长 18.2%，金融业增长 1.1%，其他服务业增长 9.9%。现代服务业较快增长。1-11 月份，规模以上互联网和相关服务企业营业收入同比增长 71.7%，软件和信息技术服务业企业营业

收入增长 21.5%，商务服务业企业营业收入增长 52.4%，专业技术服务业企业营业收入增长 33.2%。流通领域总体恢复。2020 年，全省货物运输周转量 3696.12 亿吨公里，比上年增长 121.5%;主要港口货物吞吐量 1.92 亿吨，与上年基本持平。2020 年末，金融机构本外币贷款余额 9981.72 亿元，比年初增长 4.8%。

投资自 2018 年以来恢复年度正增长。2020 年，全省固定资产投资(不含农户)比上年增长 8.0%，是自 2018 年实施最严格的房地产宏观调控政策以来，年度首次恢复正增长。分领域看，基础设施投资增长 0.4%，民间投资增长 2.1%。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。分产业看，第一产业投资增长 115.5%，第二产业投资增长 23.1%，第三产业投资增长 4.9%。分行业看，制造业增长 49.7%，交通运输、仓储和邮政业增长 15.4%，信息传输、软件和信息技术服务业增长 27.3%，租赁和商务服务业增长 17.1%，居民服务和其他服务业增长 27.3%，卫生、社会保障和社会福利业增长 16.8%。

消费市场实现正增长，升级类商品零售势头好。2020 年，全省社会消费品零售总额 1974.63 亿元，比上年增长 1.2%。按消费类型分，商品零售 1771.88 亿元，增长 5.0%;餐饮收入 202.75 亿元，下降 23.0%。限额以上单位商品零售中，汽车类零售额增长 22.0%，化妆品类增长 132.9%，金银珠宝类增长 102.8%，通讯器材类增长 11.0%。离岛免税品和汽车是拉动社会消费品零售总额实现正增长的主要贡献力量。2020 年，全省接待游客总人数 6455.09 万人次，旅游总收入 872.86 亿元，分别恢复至上年的 77.7%和 82.5%。

货物进口实现增长，利用外资快速增长。2020 年，全省货物贸易进出口总额 933.00 亿元，比上年增长 3.0%;其中，货物进口额 656.60 亿元，增长 16.8%;货物出口额 276.40 亿元，下降 19.6%。2020 年，全省服务贸

易进出口总额185.03亿元，同比下降15.8%。2020年，全省实际利用外资30.33亿美元，同比增长100.7%。

居民消费价格相对稳定，工业生产者价格下降。2020年，全省居民消费价格(CPI)比上年上涨2.3%。八大类消费品和服务项目呈现“六涨两降”格局。食品烟酒上涨8.4%，衣着上涨1.5%，居住下降2.2%，生活用品及服务上涨0.3%，交通和通信下降4.6%，教育文化和娱乐上涨0.9%，医疗保健上涨0.3%，其他用品和服务上涨3.2%。2020年，全省工业生产者出厂价格下降6.2%，工业生产者购进价格下降8.0%。

城乡居民收入双增长，基本民生保障有力。2020年，全省常住居民人均可支配收入27904元，比上年名义增长4.6%;其中，城镇居民人均可支配收入37097元，名义增长3.0%;农村居民人均可支配收入16279元，名义增长7.7%。2020年，全省地方一般公共预算支出1973.89亿元。财政用于民生支出1504.87亿元，比上年增长6.6%，占地方一般公共预算支出的76.2%。其中，教育支出增长7.8%、社会保障和就业支出增长15.3%、卫生健康支出增长28.6%、城乡社区支出增长17.4%、农林水支出增长6.4%。

生态环境持续优质，清洁能源发电较快增长。2020年，全省环境空气质量优良率达到99.5%;其中，城市(镇)PM10和PM2.5的平均浓度为每立方米25微克和13微克。城市(镇)水源地水质达标率为100%。 2020年，全省规模以上工业清洁能源发电量133.38亿千瓦时，比上年增长8.4%。

2020年，面对新冠肺炎疫情巨大冲击和复杂严峻的国内外环境，省委省政府以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚强领导全省各市县、各部门统筹常态化疫情防控和经济社会发展，推动海南自由贸易港建设，经济运行逐月稳步回升，全年经济恢复稳定发展，调结构转动能效果显现。 全省主要经济指标均实现正增长。地区生产总值增长

3.5%，固定资产投资增长 8.0%，社会消费品零售总额增长 1.2%，地方一般公共预算收入增长 0.2%。

经济复苏来之不易。全省固定资产投资增速好于全国 5.1 个百分点，社会消费品零售总额增速好于全国 5.1 个百分点。这是自 2018 年实施最严格的房地产宏观调控政策以来，我省 GDP、投资、消费三项主要经济指标首次回升好于全国。自贸港建设开局以来经济指标恢复快速增长。6 月至 12 月 7 个月份，全省固定资产投资累计同比增长 10.0%，社会消费品零售总额累计同比增长 15.7%。

经济结构转型升级显成效。三次产业比重为 20.5:19.1:60.4，其中第三产业比重较上年提高 0.9 个百分点，高于全国 5.9 个百分点。我省第三产业以现代服务业、旅游业为主导，第三产业比重提升显示出我省现代服务业、旅游业规模持续扩大，产业结构持续优化。房地产开发投资所占比重比上年降低 2.9 个百分点;产业投资(不含房地产开发投资)达到 24.8%，比上年提高 5.1 个百分点。我省投资结构调整成效明显。

产业发展新动能持续蓄积。服务业对经济增长的贡献率达 95.8%。其中，以新兴服务业为主的其他营利性服务业和批发零售业增速均将近 20%，合计直接拉动 GDP 增长 3.6 个百分点。服务业对我省经济增长的贡献加大。信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业等新兴服务业快速增长，两行业拉动 GDP 增长 1.6 个百分点。新兴行业已经成为我省经济增长的新引擎。新型消费业态蓬勃发展，汽车类增长 22.0%，离岛免税品成倍增长。显示出消费对我省经济增长较强的拉动作用。

5、房地产制度概况

影响房地产价格的主要制度有土地使用制度、住房制度、土地政策、房地产政策及房地产相关的税收政策等。

2016 年 2 月 23 日，为加快消化商品房库存，改善房地产供求结构，海南省政府常务会议审议通过关于加强房地产调控的通知，提出“两个暂停”等房地产调控新举措，即对商品住宅库存消化期超过全省平均

水平的县市，暂停办理新增商品住宅及产权式酒店用地供应，暂停新建商品住宅项目规划报建审批。

2016 年 3 月 5 日，国务院总理李克强在 2016 年政府工作报告中明确，今年全面实施营改增。从 5 月 1 日起，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围， 确保所有行业税负只减不增。

2016 年 3 月 23 日，《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），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。

2016 年 3 月 31 日，国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 16 号），明确不动产经营租赁增值税征收应缴税款的计算方法。

2016 年 3 月 31 日，国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），明确房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税计算方法。

自 2016 年 5 月 1 日起，根据国家税务总局公告 2016 年第 23 号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》中国将全面推开营改增试点，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业全部纳入营改增试点，至此，营业税退出历史舞台，增值税制度将更加规范。

2016 年 7 月 9 日，海南省人民政府办公厅发布《海南省人民政府办公厅关于落实省政府 2016 年 22 号文件有关问题的通知》（琼府办〔2016〕151 号），暂停办理新增商品住宅及产权式酒店用地审批的范

围包括：暂停农转用及土地征收审批；暂停供应审批（含土地供应方案审批、发布土地出让公告）；暂停非商品住宅用地改为商品住宅用地及产权式酒店用地审批；暂停商品住宅用地容积率提高审批。

2016 年 12 月 9 日，海南省人民政府印发《关于继续落实“两个暂停” 政策进一步促进房地产市场健康发展的通知》(琼府[2016]113 号)，提出“从 2017 年 7 月 1 日起，各市县商品住宅项目要全部实行全装修”。

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》；

2017 年 4 月 17 日海南省进一步明确住房公积金贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工，不向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。

2017 年 9 月 28 日，海南省人民政府出台《海南省人民政府关于进一步深化“两个暂停”政策促进房地产业平稳健康发展的意见》（琼府〔2017〕76 号），提出永久停止五指山、保亭、琼中、白沙四个中部生态核心区市县开发新建外销房地产项目；对四个中部生态核心区市县，停止办理新增商品住宅用地审批；其余市县实行年度商品住宅用地计划管理等。逐步落实两个暂停政策，调控走向严厉。

2017 年 9 月 29 日，海南省住房和城乡建设厅、海南省规划委员会发布《关于严格控制小户型商品住宅审批有关问题的通知》（琼建房〔2017〕250 号），规定停止批准套型建筑面积在 100 平方米以下（含 100 平方米）的商品住宅建设。

2017 年 10 月 27 日海南省国土资源厅下发《关于暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续的通知》，暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续。

2017 年 11 月 1 日，海南省住房公积金管理局下发《关于暂停个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款的通知》，规定停止受理个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务。

2018 年 3 月 30 日，为贯彻落实党的十九大、中央经济工作会议、省第七次党代会精神，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，遏制投机性购房，稳定市场预期，保持房地产市场平稳健康运行，省住房和城乡建设厅、省国土资源厅、省地方税务局、省物价局、省社会保险事业局、中国人民银行海口中心支行联合下发的《关于做好稳定房地产市场工作的通知》(琼建房〔2018〕81 号)，该通知规定：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%。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。商品住宅价格备案后，6 个月内不得调高备案价格。

2018 年 4 月 22 日，为贯彻落实《中共中央、国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》(中发〔2018〕12 号)有关要求，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以供给侧结构性改革为主线，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立和完善房地产长效机制，坚决防范炒房炒地投机行为，中共海南省委办公厅、 海南省人民政府办公厅发布《关于进一步稳定房地产市场的通知》（琼办发〔2018〕29 号），该通知规定：实行严格的限购政策，在已出台限购政策的基础上，实施全域限购。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%。居民家庭或企事业单位、社会组织在我省购买的住房，取得不动产权证满 5 年后方可转让。对取得预售许可证的商品住宅项目，房地产开发企业要公开全部房源并明码标价，一次性对外销售，不得分期分批销售。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。

2018 年 8 月，海口市和三亚市进一步加强商品房销售价格备案管理。2018 年 8 月 26 日，海口市发改委、住建局联合发出《关于加强商品房销售价格备案管理的通知》，要求具备预售（现售）条件及有未售房源的商品房项目，房地产开发企业需在 9 月 28 日前需主动核实成本，调整价格，并重新申请价格备案。同时，自通知发布之日起，商品房销售价格备案后，6 个月内不得擅自调高备案价格。2018 年 8 月 29 日，三亚市发改委、住建局共同发布《关于进一步做好商品房价格备案管理的通知》，要求此前已经申报销售价格备案但尚未销售的商品房项目，房地产开发企业要依据开发建设成本，合理确定或调整销售价格，于 2018 年 9 月 30 日前向三亚市发展改革委重新申报销售价格备案。未重新申报销售价格备案的，三亚市发展改革委和市住建局将依据相关规定处理。

2018 年 12 月，海南省住房和城乡建设厅下发《关于进一步加大对违法违规销售和虚假宣传等行为查处力度的通知》，要求各市县严格按照国家和省委省政府的要求坚持房地产市场调控目标不动摇调控力度不放松调控政策不走样严格落实全域限购等调控政策保持房地产市场平稳运行督促所有当地房地产开发企业和中介机构在销售现场或办公场所张贴公告严禁岛外居民通过补缴社保或个税骗购住房违反规定的进行严厉处罚。

综上，2016 年海南的房地产调控以去库存为主，房地产市场“量价齐升”，2017 年之后，特别是 2018 年，考虑到海南的房地产市场价格上涨过快，相关部门的房地产调控方向发生转变，调控方向逐渐转为以限购限价为主，这在一定程度上稳定了海南省房地产市场发展，房价逐渐趋于合理平稳的发展阶段。

6、房地产市场状况

2020 年海南发布《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》，对在本省已拥有 2 套及以上住房的本省户籍和常住居民家庭，停止向其销售安居型商品住房和市场化商品住房。这两条政策，彻

底把企事业单位、新落户、省内户籍买房的漏洞堵上了。2016 年海南房屋销售面积 1508.53 万平方米，增长 43.4%；销售额 1490.20 亿元，增长 51.6%。2017 年海南房屋销售面积创历史新高，同比分别增长增长 52.0%、82.1%。2018 年海南全域限购，很多外地人丧失购房资格，商品房销售下滑。商品房销售面积 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%。销售对象由岛外居民为主转变为岛内居民和引进人才为主，房价基本保持稳定。2019 年海南经济对房地产依赖进一步减弱，全年房屋销售面积和房屋销售额进一步下降。2020 年受疫情影响，第一季度房屋销售面积 101.71 万平方米，同比减少 45.2%。房屋销售金额 160.59 亿元，同比减少 49.2%。

2015-2020年Q1海南房地产销售额趋势

数据来源：公开资料整理

2015-2020年Q1海南房地产销售面积趋势

数据来源：公开资料整理

房价方面，海口、三亚曾一度领涨全国，历经多次楼市调控后，海口、三亚房价涨幅有所回落。据国家统计局数据，2020 年 4 月，海口新

房房价环比上涨 0.5%，同比上涨 5.3%，二手房房价环比下跌 0.2%，同比下跌 2.8%。三亚新房房价环比上涨 0.7%，同比上涨 5.6%，二手房房价环比下跌 0.1%，同比下跌 3.4%。智研咨询发布的《2020-2026 年中国海南省房地产行业市场现状调研及发展趋向分析报告》数据显示：目前海南省房地产市场，海口销售热度最高，三亚次之，其他市县基本上已难觅一年多前的火爆景象。上半年，海口销售面积 196.39 万平方米，同比减少 15.7%。销售金额 301.31 亿元，同比增长 5%。海口贡献了海南省房地产近一半的销量。三亚虽不敌海口，销售面积和销售金额却遥遥领先其他市县。

三、最高最佳使用分析

在合法原则的前提下和工程技术水平允许下，按估价对象在最高最佳使用状况下进行评估。

根据估价对象现状、所处地理位置和市场分析，估价对象以维持现有用途为最高最佳用途。

四、估价方法适用性分析

估价方法选用一般取决于估价对象的用途、估价技术标准、当地房地产市场条件和估价目的。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等四种。

本次对成套住宅类用途房地产价值进行估价。从估价理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，由于估价对象为建成竣工、投入正常使用的房地产，因此不适合选用假设开发法。成本法主要适用于很少发生交易及没有经济效益或没有潜在经济收益而限制了比较法及收益法运用的房地产估价，例如学校、医院、在建工程等，估价对象为成套住宅，所在区域与估价对象相近似的房地产交易和租赁案例较多，具备了运用收益法和比较法的条件，因此本次估价亦不宜采用成本法。

由于在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，房地产市场上类似交易实例较多，且修正、调整体系完善，故首选比较法。估价对象为成套住宅，存在客观或潜在经济收益，故可采用收益法。根据以上分析，本次采用比较法和收益法。

（一）比较法技术路线

将估价对象与在估价时点近期已成交的类似房产（比较实例）进行比较，对比较实例的已知价格进行必要的交易情况修正、市场状况修正、付款方式修正、权益状况修正、区位状况修正和实物状况修正，以此估算出估价对象的客观合理价格或价值。其计算公式为：

估价对象房产价值＝比较实例房地产价格×交易情况修正系数
×市场状况修正系数×付款方式修正系数
×权益状况修正系数×区位状况修正系数
×实物状况修正系数

（二）收益法技术路线

运用适当的资本化率，将估价对象未来每年的正常纯收益折现到估价时点上，将得出的现值求和，即可得出估价对象的估价值。其基本计算公式为：

$$V=[a\div(r-s)]\times\{1-[(1+s)\div(1+r)]^{n}\}$$

其中：V----房地产估价值

a----年正常纯收益

r----资本化率

s----年收益递增率

n----房地产尚可使用或收益年限

五、估价估算技术过程

1、比较法

（1）选取可比交易案例根据海口市房地产交易的情况，选取三宗与估价对象用途相同，地区因素和个别因素相近，交易正常的可比交易案例，其基本情况详见**表 7** 比较案例基本情况表：

表 7：比较案例基本情况表

项目名称		估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
		国托综合大厦 B 座 B704 房	国托综合大厦 B 座 B701 房	国托综合大厦 B 座 B2201 房	水工大厦 A 栋 13 楼
所在位置		海口市红城湖路 193 号	海口市红城湖路 193 号	海口市红城湖路 193 号	海口市红城湖路 115 号
物业属性		住宅	住宅	住宅	住宅
建筑面积（㎡）		150.33	108.00	146.00	92.00
成交价	总价（万元）		125.0	158.0	135.0
	单价（元/㎡）		11,574	10,822	14,674
付款方式			可按揭	可按揭	可按揭
交易时间			近期成交，价格稳定	近期成交，价格稳定	近期成交，价格稳定

（2）确定比较案例条件因素及因素比较

参与比较的条件因素应是在估价对象和比较案例中对价格差异产生影响的因素。通过对估价对象和比较案例各自特点的分析，本次估价选取了交易时间、交易方式、区域因素、个别因素等条件因素进行比较分析，具体情况详见**表 8** 比较案例条件描述表和**表 9** 比较案例条件说明表：

表 8：比较案例条件因素描述表

项目名称	估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
	国托综合大厦 B 座 B704 房	国托综合大厦 B 座 B701 房	海口市红城湖路 193 号	水工大厦 A 栋 13 楼
1、市场状况		近期成交，价格稳定	近期成交，价格稳定	近期成交，价格稳定
2、交易情况		正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
3、付款方式		可按揭	可按揭	可按揭
4、权益状况				
（1）产权状况	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
（2）土地权利性质	出让	出让	出让	出让

（3）房屋权利性质	其他	其他	其他	其他
（4）用途	住宅	住宅	住宅	住宅
（5）他项权利状况	设定无他项权利限制	无他项权利限制	无他项权利限制	无他项权利限制
5、区位状况				
（1）地理位置	位于海口市红城湖路193号，地理位置较好	位于海口市红城湖路193号，地理位置较好	位于海口市红城湖路193号，地理位置较好	位于海口市红城湖路115号，地理位置较好
（2）道路通达度	区域内有红城湖路、龙昆南路等，道路通达度较好	区域内有红城湖路、龙昆南路等，道路通达度较好	区域内有红城湖路、龙昆南路等，道路通达度较好	区域内有红城湖路、龙昆南路等，道路通达度较好
（3）交通便捷度	区域附近有9、10、11、18、19、20、21、35、42、47、53、59、64、76、79、86、89、90、98、106、K2、K4、K9、夜3路等公交车线路经过，公交车数量较多，距离公交车站距离较近，交通便捷度较好	区域附近有9、10、11、18、19、20、21、35、42、47、53、59、64、76、79、86、89、90、98、106、K2、K4、K9、夜4路等公交车线路经过，公交车数量较多，距离公交车站距离较近，交通便捷度较好	区域附近有9、10、11、18、19、20、21、35、42、47、53、59、64、76、79、86、89、90、98、106、K2、K4、K9、夜5路等公交车线路经过，公交车数量较多，距离公交车站距离较近，交通便捷度较好	区域附近有9、10、11、18、19、20、21、35、42、47、53、59、64、76、79、86、89、90、98、106、K2、K4、K9、夜6路等公交车线路经过，公交车数量较多，距离公交车站距离较近，交通便捷度较好
（4）基础设施完善度	周边基础设施均已达高配置“六通一平”（宗地红线外高配置通路、通电、通讯、供水、排水、及宗地红线内高配置土地平整），均能够满足居民居住生活的需要	周边基础设施均已达高配置“六通一平”（宗地红线外高配置通路、通电、通讯、供水、排水、及宗地红线内高配置土地平整），均能够满足居民居住生活的需要	周边基础设施均已达高配置“六通一平”（宗地红线外高配置通路、通电、通讯、供水、排水、及宗地红线内高配置土地平整），均能够满足居民居住生活的需要	周边基础设施均已达高配置“六通一平”（宗地红线外高配置通路、通电、通讯、供水、排水、及宗地红线内高配置土地平整），均能够满足居民居住生活的需要

（5）公共设施完善度	周边银行有海口联合农村商业银行（龙昆南支行）、海口农商银行（红城湖支行）、中国工商银行（海口迎宾支行）、中国农业发展银行（红城湖支行）、中国邮政储蓄银行（龙昆南路营业所）、中国光大银行（红城湖社区支行）、中国银行（海口金霖支行）、兴业银行（龙昆南支行）、中国农业银行（龙昆南支行）、中国工商银行（海口海师支行）等；周边学校有海南师范大学附属中学（初中部）、海南经济技术学校、海南中学（高中）、海南中学（初中）、海南师范大学、海口市琼山第二小学、海口市琼山第六小学、海南师范大学实验小学、海师附小；周边商场有E世纪广场、和信广场、春源购物广场；周边农贸市场有金花市场、博巷农贸市场、龙昆南农贸市场、府城镇甘蔗园菜市场；周边有博视·金逸影院等文娱设施；周边海南省妇幼保健医院；周边餐饮住宿等配套较多。周边公共设施较完善，生活较便利	周边银行有海口联合农村商业银行（龙昆南支行）、海口农商银行（红城湖支行）、中国工商银行（海口迎宾支行）、中国农业发展银行（红城湖支行）、中国邮政储蓄银行（龙昆南路营业所）、中国光大银行（红城湖社区支行）、中国银行（海口金霖支行）、兴业银行（龙昆南支行）、中国农业银行（龙昆南支行）、中国工商银行（海口海师支行）等；周边学校有海南师范大学附属中学（初中部）、海南经济技术学校、海南中学（高中）、海南中学（初中）、海南师范大学、海口市琼山第二小学、海口市琼山第六小学、海南师范大学实验小学、海师附小；周边商场有E世纪广场、和信广场、春源购物广场；周边农贸市场有金花市场、博巷农贸市场、龙昆南农贸市场、府城镇甘蔗园菜市场；周边有博视·金逸影院等文娱设施；周边海南省妇幼保健医院；周边餐饮住宿等配套较多。周边公共设施较完善，生活较便利	周边银行有海口联合农村商业银行（龙昆南支行）、海口农商银行（红城湖支行）、中国工商银行（海口迎宾支行）、中国农业发展银行（红城湖支行）、中国邮政储蓄银行（龙昆南路营业所）、中国光大银行（红城湖社区支行）、中国银行（海口金霖支行）、兴业银行（龙昆南支行）、中国农业银行（龙昆南支行）、中国工商银行（海口海师支行）等；周边学校有海南师范大学附属中学（初中部）、海南经济技术学校、海南中学（高中）、海南中学（初中）、海南师范大学、海口市琼山第二小学、海口市琼山第六小学、海南师范大学实验小学、海师附小；周边商场有E世纪广场、和信广场、春源购物广场；周边农贸市场有金花市场、博巷农贸市场、龙昆南农贸市场、府城镇甘蔗园菜市场；周边有博视·金逸影院等文娱设施；周边海南省妇幼保健医院；周边餐饮住宿等配套较多。周边公共设施较完善，生活较便利	周边银行有海口联合农村商业银行（龙昆南支行）、海口农商银行（红城湖支行）、中国工商银行（海口迎宾支行）、中国农业发展银行（红城湖支行）、中国邮政储蓄银行(龙昆南路营业所）、中国光大银行（红城湖社区支行）、中国银行（海口金霖支行）、兴业银行（龙昆南支行）、中国农业银行（龙昆南支行）、中国工商银行（海口海师支行）等；周边学校有海南师范大学附属中学（初中部）、海南经济技术学校、海南中学（高中）、海南中学（初中）、海南师范大学、海口市琼山第二小学、海口市琼山第六小学、海南师范大学实验小学、海师附小；周边商场有E世纪广场、和信广场、春源购物广场；周边农贸市场有金花市场、博巷农贸市场、龙昆南农贸市场、府城镇甘蔗园菜市场；周边有博视·金逸影院等文娱设施；周边海南省妇幼保健医院；周边餐饮住宿等配套较多。周边公共设施较完善，生活较便利
（6）房屋所在楼层	7/27	7/27	22/27	13/18
（7）房屋朝向	南北	南北	南北	朝南
（8）环境状况	区域内无污染性工业企业，无气体及水质污染源，整体环境质量较好	区域内无污染性工业企业，无气体及水质污染源，整体环境质量较好	区域内无污染性工业企业，无气体及水质污染源，整体环境质量较好	区域内无污染性工业企业，无气体及水质污染源，整体环境质量较好
（9）治安状况	区域管理完善，治安状况较好	区域管理完善，治安状况较好	区域管理完善，治安状况较好	区域管理完善，治安状况较好
6、实物状况				

（1）建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
（2）建筑形式	塔楼	塔楼	塔楼	塔楼
（3)建筑面积（㎡）	150.33	108.00	146.00	92.00
（4）停车便利度	所在区域有地上地下停车场，停车便利度一般。	所在区域有地上地下停车场，停车便利度一般。	所在区域有地上地下停车场，停车便利度一般。	所在区域有地上地下停车场，停车便利度一般。
（5)物业管理状况	有专门的物业管理，物业管理一般	有专门的物业管理，物业管理一般	有专门的物业管理，物业管理一般	有专门的物业管理,物业管理一般
（6)设施设备情况	水、电、电讯、有线电视、燃气、消防、楼梯等设施设备齐全	水、电、电讯、有线电视、燃气、消防、楼梯等设施设备齐全	水、电、电讯、有线电视、燃气、消防、楼梯等设施设备齐全	水、电、电讯、有线电视、燃气、消防、楼梯等设施设备齐全
（7)房屋室内部装修	简单装修	普通装修	简单装修	简单装修
（8）房屋户型	四房二厅一厨二卫，户型较不方正，功能分区明确，布局一般	三房二厅一厨一卫，户型较不方正，功能分区明确，布局一般	三房二厅一厨二卫，户型较不方正,功能分区明确，布局一般	二房二厅一厨一卫,户型较方正，功能分区明确，布局一般
（9)房屋通风及采光	通风及采光状况较好	通风及采光状况较好	通风及采光状况较好	通风及采光状况较好
（10）房屋观光	周边建筑密度一般，视野一般，观光效果一般	周边建筑密度一般，视野一般，观光效果一般	周边建筑密度一般，视野一般，观光效果一般	周边建筑密度一般,视野一般，观光效果一般
（11）小区内部景观	建筑密度一般，小区内绿化较少，内部景观一般	建筑密度一般，小区内绿化较少，内部景观一般	建筑密度一般，小区内绿化较少，内部景观一般	建筑密度一般,小区内绿化较少，内部景观一般
（12）新旧程度	2001 年	2001 年	2001 年	2007 年

表 9：比较案例条件因素说明表

项目名称	估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
	国托综合大厦 B 座 B704 房	国托综合大厦 B 座 B701 房	国托综合大厦 B 座 B2201 房	水工大厦 A 栋 13 楼
1、市场状况		近期成交，价格稳定	近期成交，价格稳定	近期成交，价格稳定
2、交易情况		正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
3、付款方式		可按揭	可按揭	可按揭
4、权益状况				
（1）产权状况	估价对象产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
（2）土地权利性质	出让	出让	出让	出让
（3）房屋权利性质	其他	其他	其他	其他
（4）用途	住宅	住宅	住宅	住宅
（5）他项权利状况	设定无他项权利限制	无他项权利限制	无他项权利限制	无他项权利限制
5、区位状况				
（1）地理位置	较好	较好	较好	较好

（2）道路通达度	较好	较好	较好	较好
（3）交通便捷度	较好	较好	较好	较好
（4)基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
（5)公共设施完善度	完善	完善	完善	完善
（6）房屋所在楼层	7/27	7/27	22/27	13/18
（7）房屋朝向	南北	南北	南北	朝南
（8）环境状况	较好	较好	较好	较好
（9）治安状况	较好	较好	较好	较好
6、实物状况				
（1）建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
（2）建筑形式	塔楼	塔楼	塔楼	塔楼
（3）建筑面积（㎡）	150.33	108.00	146.00	92.00
（4）停车便利度	一般	一般	一般	一般
（5）物业管理状况	一般	一般	一般	一般
（6）设施设备情况	齐全	齐全	齐全	齐全
（7)房屋室内部装修	简单装修	普通装修	简单装修	普通装修
（8）房屋户型	一般	一般	一般	较好
（9)房屋通风及采光	较好	较好	较好	较好
（10）房屋观光	一般	一般	一般	一般
（11）小区内部景观	较差	较差	较差	较差
（12）新旧程度	2001 年	2001 年	2001 年	2007 年

（3）确定比较案例条件因素指数及比较案例比准价格

根据对估价对象和比较案例的因素分析，将各比较案例的自身状况按照参比因素与估价对象的相应状况进行比较，确定比较案例条件因素指数及比较案例比准价格，具体情况详见**表 10** 比较案例条件因素指数表和**表 11** 比较案例条件因素系数表：

表 10：比较案例条件因素指数表

项目名称	估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
	国托综合大厦 B 座 B704 房	国托综合大厦 B 座 B701 房	国托综合大厦 B 座 B2201 房	水工大厦 A 栋 13 楼
1、市场状况	100	100	100	100
2、交易情况	100	100	100	100
3、付款方式	100	100	100	100
4、权益状况				

（1）产权状况	100	100	100	100
（2）土地权利性质	100	100	100	100
（3）房屋权利性质	100	100	100	100
（4）用途	100	100	100	100
（5）他项权利状况	100	100	100	100
5、区位状况				
（1）地理位置	100	100	100	100
（2）道路通达度	100	100	100	100
（3）交通便捷度	100	100	100	100
（4）基础设施完善度	100	100	100	100
（5）公共设施完善度	100	100	100	100
（6）房屋所在楼层	100	100	105	102
（7）房屋朝向	100	100	100	99
（8）环境状况	100	100	100	100
（9）治安状况	100	100	100	100
6、实物状况				
（1）建筑结构	100	100	100	100
（2）建筑形式	100	100	100	100
（3）建筑面积（㎡）	100	105	100	106
（4）停车便利度	100	100	100	100
（5）物业管理状况	100	100	100	100
（6）设施设备情况	100	100	100	100
（7）房屋室内部装修	100	104	100	104
（8）房屋户型	100	100	100	105
（9）房屋通风及采光	100	100	100	100
（10）房屋观光	100	100	100	100
（11）小区内部景观	100	100	100	100
（12）新旧程度	100	100	100	103

表 11：比较案例条件因素系数表

项目名称	估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
	国托综合大厦 B 座 B704 房	国托综合大厦 B 座 B701 房	国托综合大厦 B 座 B2201 房	水工大厦 A 栋 13 楼
1、交易价格		11,574	10,822	14,674

2、市场状况		1.00	1.00	1.00
3、交易情况		1.00	1.00	1.00
4、付款方式		1.00	1.00	1.00
5、权益状况				
（1）产权状况		1.00	1.00	1.00
（2）土地权利性质		1.00	1.00	1.00
（3）房屋权利性质		1.00	1.00	1.00
（4）用途		1.00	1.00	1.00
（5）他项权利状况		1.00	1.00	1.00
6、区位状况				
（1）地理位置		1.00	1.00	1.00
（2）道路通达度		1.00	1.00	1.00
（3）交通便捷度		1.00	1.00	1.00
（4)基础设施完善度		1.00	1.00	1.00
（5)公共设施完善度		1.00	1.00	1.00
（6）房屋所在楼层		1.00	0.95	0.98
（7）房屋朝向		1.00	1.00	1.01
（8）环境状况		1.00	1.00	1.00
（9）治安状况		1.00	1.00	1.00
7、实物状况				
（1）建筑结构		1.00	1.00	1.00
（2）建筑形式		1.00	1.00	1.00
（3）建筑面积（㎡）		0.95	1.00	0.94
（4）停车便利度		1.00	1.00	1.00
（5）物业管理状况		1.00	1.00	1.00
（6）设施设备情况		1.00	1.00	1.00
（7)房屋室内部装修		0.96	1.00	0.96
（8）房屋户型		1.00	1.00	0.95
（9)房屋通风及采光		1.00	1.00	1.00
（10）房屋观光		1.00	1.00	1.00
（11）小区内部景观		1.00	1.00	1.00
（12）新旧程度		1.00	1.00	0.97
8、比准单价（元/㎡）		10,555	10,281	12,109
说明：比准单价=交易价格×市场状况×交易情况×付款方式×权益状况×区位状况×实物状况				

（4）估价对象市场价值

经比较分析，考虑到比较案例均与估价对象同区域，三者市场交易价相差不大，故取三者平均值为本次估价比较法的估价单价，具体情况详见**表 12** 估价对象价值系数表：

表 12：估价对象价值系数表

项目名称	估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
	国托综合大厦 B 座 B704 房	国托综合大厦 B 座 B701 房	国托综合大厦 B 座 B2201 房	水工大厦 A 栋 13 楼
比准单价（元/㎡）		10,555	10,281	12,109
估价对象单价（元/㎡）	10,980	算术平均数（取整）		

2、收益法

（1）单位月租金客观收入

根据估价师现场调查了解，估价对象所在小区类似房屋租金约为 23 到 27 元/平方米/月，综合估价对象的实际情况，确定估价对象租金取 25 元/平方米/月。

（2）租约限制说明

根据估价师的现场勘查，估价对象现为空置，未出租，不存在租约限制。

（3）年有效毛收入

Ⅰ、年有效租金收入

当前，在估价对象所处片区，与估价对象相类似的住宅的出租率一般，结合估价对象的具体情况和估价经验，综合确定空置期为 0.5 个月，

年有效租金收入=25×(12-0.5)

≈287.50 元/㎡

Ⅱ、其他收入

其他收入主要为押金收入，押金一般为一个季度（3 个月）的有效租金收入，利率取现行的一年期定期存款利率 1.5%，则：

其他收入=25×3×1.5%×(12-0.5)÷12

≈1.08 元/㎡

年有效毛收入=年有效租金收入+其他收入

=287.5+1.08

=288.58 元/㎡

（4）不含增值税年有效毛收入

根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号），住宅出租，按照增值税 1.5%的征收率计算应纳税额。则：

增值税=288.58÷(1+5%)×1.5%

≈4.12 元/㎡

不含增值税年有效毛收入=年有效租金收入-增值税

=288.58-4.12

=284.46 元/㎡

（5）年运营费用合计

Ⅰ、税金及附加

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986 年 9 月 15 日国务院发布，2011 年 1 月 8 日修订）第四条规定，对于个人出租住房，房产税依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 4%；根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（1985 年 2 月 8 日国务院发布，2011 年 1 月 8 日修订），纳税人税率为 7%；根据《征收教育费附加的暂行规定》（1986 年 04 月 28 日国务院发布，2011 年 01 月 08 日修订发布）、《海南省财政厅海南省地方税务局关于开征地方教育附加的公告》（2011 年 1 月 4 日发布，2011 年 1 月 1 日起实施），教育费附加为增值税的 3%，地方教育附加为增值税的 2%，两项合计为增值税的 5%。房产税的计算基数为不含增值税年有效毛收入，城市建设维护税、教育费附加及地方教育附加的计算基数为增值税，则：

房产税=284.46×4%

≈11.38 元/㎡

城市建设维护税=4.12×7%

≈0.29 元/㎡

教育费附加=4.12×5%

≈0.21 元/㎡

税金及附加综合=11.38+0.29+0.21

=11.88 元/㎡

Ⅱ、年维修费

结合估价对象的具体情况和估价经验，设定估价对象所在楼宇的建安重置成本约为 2,300 元/㎡，年维修费按年建安重置成本的 1.00%计算，则：

年维修费=2,300.00×1.00%

=23 元/㎡

Ⅲ、年租赁管理费

结合估价对象的具体情况和估价经验，年管理费按不含增值税年有效毛收入的 2.00%计算，则：

年租赁管理费＝不含增值税年有效租金收入×2.00%

＝284.46×2.00%

≈5.69 元/㎡

Ⅳ、保险费

估价对象房屋建成年限约为 2001 年，至估价时点已使用 20 年，钢混结构房屋的经济使用年限一般为 60 年，则估价对象的房屋成新率约为（60-20）÷60≈67%。

保险费是指房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房地产的财产保险费，按房屋重置成本乘以房屋成新率乘以保险费率 0.20%，则：

保险费＝房屋重置成本×房屋成新率×保险费率

＝2300×67%×0.20%

≈3.08 元/㎡

Ⅴ、年运营费用合计

年运营费用合计＝各项税金及附加＋年维修费＋年租赁管理费＋保险费

＝11.88＋23＋5.69＋3.08

＝43.65 元/㎡

（6）年净收益

年净收益＝不含增值税年有效租金收入－年运营费用合计

＝284.46-43.65

＝240.81 元/㎡

（7）年收益递增率

当前，海南房地产市场状况存在较大的高房价、低租金的情况。但由于全国和海南经济的快速发展，儋州城市建设的发展和城镇人口的增加，这种高房价、低租金的情况将会有较大的改观。伴随着海南经济的持续发展，未来儋州那大镇房地产的租金将会有一个较快的增长。同时结合估价对象所处位置和估价对象的具体情况，综合考虑估价对象客观收益每年递增率为 3.00%。

（8）资本化率

本次估价，资本化率的估算选用利用安全利率加风险调整值法，其计算方法为：

资本化率＝安全利率＋风险调整值

结合估价师的经验，将现行的一年期定期存款利率 1.5%作为安全利率，在可预见的正常社会经济环境和正常经营下，考虑估价对象的用途、周边片区房地产市场情况及物价因素，综合确定估价对象的风险调整值

为 5.5%，则：

资本化率(r)＝1.5%+5.5%

＝7.0%

（9）尚可使用年限

根据委托人提供的资料及估价师的调查，估价对象建成约于 2001 年，根据相关建筑标准以及估价师现场调查，钢混结构房屋耐用年限为 60 年，截止估价时点，尚余使用年限约 40 年；根据委托人提供估价对象的《国有土地使用证》，估价对象土地使用年限至 2062 年 1 月 15 日，剩余使用年限约 41 年。土地年限长于房屋剩余年限，故本次估价综合确定估价对象尚可使用年限采用房屋剩余使用年限即 40 年。

（10）房地产价值

$$V=\frac{a}{r-s}\times\left[1-\left(\frac{1+s}{1+r}\right)^{n}\right]$$

房地产价值（不含税价）＝[240.81÷(7%-3%)]×{1-[(1+3%)÷(1+7%)]^{40}}

≈4,106 元/㎡

上述房地产价值为不含增值税的房地产价值，则含增值税的房地产价值为：

房地产价值（含税价）＝4,106×（1+5%）

≈4,311 元/㎡

3、综合确定估价值

采用比较法估算估价对象的单价为 10,980 元/㎡，采用收益法估算估价对象的单价为 4,311 元/㎡。两种方法估算所得结果差异较大，根据估价师的市场调查及儋州市房地产市场状况普遍存在较大的高房价、低租金的情况。结合估价对象的具体情况和估价经验，经综合分析，估价师认为比较法的估价结果更能反映估价对象的市场价值，故结合当地房地产市场实际情况，综合确定取比较法估价结果为本次估价单价，则：

估价对象房地产单价 10,980 元/㎡

估价对象的建筑面积为 150.33 ㎡，则：

估价对象市场价值＝10,980 ×150.33÷10,000

≈165.06 万元

六、估价结论

经估价师实地勘察、市场调查，根据委托方提供的有关资料及我国有关法规和制度，遵循一定的评估工作程序和独立、客观、公正、合法、科学、合理的原则，对委估房地产的市场价值做出评定估算。

在估价时点 2021 年 07 月 05 日，估价对象海口市红城湖路 193 号国托综合大厦 B 座 B704 房（产权证号：HK093593 号）及相应的土地使用权的总价值为：RMB165.06 万元，大写人民币壹佰陆拾伍万零陆佰元整，房地产单价为 10,980.00 元/平方米。

附件

1、估价对象现场勘察位置图及照片；

2、《海南省第一中级人民法院委托书》[(2021)琼 96 委 71 号]；

3、现场勘察笔录；

4、《房屋所有权证书》；

5、《不动产登记信息查询情况说明》；

6、《不动产抵押信息查询情况说明》；

7、《国有土地使用权登记卡》；

8、《海口市商品国有土地使用权分割登记申请送审表》；

9、《海南省农村信用社“一小通”最高额担保贷款合同》；

10、 估价机构《营业执照》复印件；

11、《房地产价格评估机构资质证书》复印件；

12、 估价师《房地产估价师注册证》复印件。