

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：海口市大同路 30 号主楼（香港城）3 层（301 号、302 号、303 号）商业用房（建筑面积共计 1671.01 m²）、海秀东路 48 号鸿泰大厦第 10 层（建筑面积 1506.62 m²）办公用房、金贸西路 23 号惠富达公寓（1501 号、1502 号、1503 号、1507 号）住宅房地产（建筑面积共计 407.94 m²）司法处置市场价值评估

估价报告编号：海南方正【2022】房（估）字第 042 号

估价委托人：琼海市人民法院

估价机构名称：海南方正土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈友（注册号：4620190028）

陈名远（注册号：3320100037）

估价报告出具日期：2022 年 08 月 31 日

目 录

一、致估价委托人函	2
二、注册房地产估价师声明	4
三、估价的假设与限制条件	6
四、估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	13
(七) 估价原则	13
(八) 估价依据	14
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	16
(十一) 注册房地产估价师	16
(十二) 实地查勘期	17
(十三) 估价作业期	17
五、估价技术报告	18
(一) 估价对象描述与分析	18
(二) 市场背景描述与分析	18
(三) 估价对象最高最佳利用分析	26
(四) 估价方法适用性分析	27
(五) 估价测算过程	28
(六) 估价结果确定	36
六、附 件	64

一、致估价委托人函

琼海市人民法院：

受贵单位的委托，我们对海南省海口市大同路 30 号主楼（香港城）3 层（301 号、302 号、303 号）商业用房（建筑面积共计 1671.01 m²）、海秀东路 48 号鸿泰大厦第 10 层办公用房（建筑面积 1506.62 m²）、金贸西路 23 号惠富达公寓（1501 号、1502 号、1503 号、1507 号）住宅房地产（面积共计 407.94 m²）的市场价值进行了评估鉴定。

估价目的：为人民法院处置涉执房地产提供价值参考依据。

价值时点：2022 年 06 月 14 日

估价方法：市场比较法和收益法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过实地查勘与市场调查，采用选取的估价方法，全面分析了影响估价对象的有利和不利因素，经过认真仔细的测算，确定估价对象的市场价值总价小写为人民币 **51382430** 元，大写人民币**伍仟壹佰叁拾捌万贰仟肆佰叁拾**元整，评估明细见下表：

估价结果汇总表

序号	所处物业	估价对象名称	建筑面积（m ² ）	评估单价（m ² /元）	评估总价（元）
1	惠富达公寓	1502 房	93.60	17570	1644552
2		1501 房	137.82	16702	2301870
3		1503 房	88.26	17397	1535459
4		1507 房	88.26	17397	1535459
5	小计		407.94	-	7017340
6	鸿泰大厦	第十层办公用房	1506.62	12799	19283229
7	小计		1506.62	-	19283229
8	大同路 30 号 （香港城）	301 商业用房	650.37	15010	9762054
9		302 商业用房	541.99	15010	8135270
10		303 商业用房	478.65	15010	7184537
11	小计		1671.01	-	25081861
12	总计				51382430

注：鉴定结果是在委估房产及其对应分摊的土地使用权价值的总和。

特别提示：

1、本次评估根据估价目的不考虑抵押权、查封等事项对估价结果的影响，也不考虑拖欠物业管理费对估价对象价值的影响。

2、估价结果不能被视为处置时可实现价格的保证以及交易定价。

估价结果及简要说明，请查阅《估价结果报告》。

估价的分析计算过程、估价依据及详细说明请查阅《估价技术报告》。

此 致

海南方正土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：**周运考**

二〇二二年八月三十一日

二、注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

（1）我们在本估价报告中陈述对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

（3）我们与本估价报告中的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）我们是按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）进行估价工作，撰写估价报告。

（5）注册房地产估价师陈友、陈名远已对本估价报告中的估价对象的四至、区位状况、实物状况进行了实地查勘并进行了记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们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。我们对建筑物结构质量进行了必要的关注。

（6）我们没有承接超出自己专业胜任能力和本估价机构业务范围的估价业务，若在估价业务中遇到部分超出自己专业胜任能力的工作，则会聘请具有相应专业胜任能力的专家或单位提供专业帮助。

（7）本估价报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权属等资料由估价委托人提供，我们进行了审慎检查，但估价委托人应对其所提供的全部资料的合法性、准确性、真实性和完整性负责。

（8）本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

(9) 我们根据相关规定及约定严格保守在执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密以及个人隐私，并妥善保管估价委托人提供的资料，未经估价委托人同意，不得擅自将其提供给其他个人和单位。

(10) 为了维护注册房地产估价师的良好社会形象及房地产估价行业声誉，我们恪守职业道德，勤勉尽责，没有迎合估价委托人或估价利害关系人的不当要求，也没有索贿、受贿或利用开展估价业务之便谋取不正当利益。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈友	4620190028		2022年08月31日
陈名远	3320100037		2022年08月31日

三、估价的假设与限制条件

1、一般假设

(1) 在价值时点不受任何权利限制，在公开市场上可以合法的进行转让、抵押、出租、投资入股等行为。

(2) 估价对象的权属、面积、用途等资料经检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假设该资料合法、真实、准确和完整。

(3) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变，交易双方都掌握完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

(4) 假设无抵押担保、租赁、查封、权属纠纷等事项。

2、未定事项假设

无未定事项假设

3、背离事实假设

无背离事实的情况。

4、不相一致假设

由于客观原因，估价人员无法进入惠富达公寓 1507 房进行现场勘查，经过委托方的同意，估价人员按照委托方及相关权利人员对 1507 房内部状况的描述进行登记，经委托方确定，估价人员按照描述对估价对象价格进行测算并撰写报告，如与事实不符，需重估。

5、依据不足假设

无依据不足的情况。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅为人民法院确定处置财产价格提供参考，不得作其他任何用途，如果改变估价目的或若用于其他用途对使用者造成损失，本公司及注册房地产估价师不承担任何责任。

(2) 本估价报告的使用期限为一年，自本估价报告出具之日起计算，即：2022年08月31日起至2023年08月30日止，在使用期限内使用本估价报告和估价结果，本估价报告和估价结果方可作为本次估价目的的参考，超过一年，需重新进行估价，但在使用本报告估价结果时应注意市场行情的变化，如若市场状况发生较大变化时应相应调整估价结果再使用或重新进行估价。

(3) 本估价报告的使用权归估价委托人所有，未经本公司允许，不得向人民法院和估价报告审查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。

(4) 任何单位和个人不能因取得本估价报告而成为估价报告的使用人。

(5) 估价报告需整体使用，不得采取摘录、引用等方式部分使用，不恰当的使用所造成的后果由使用者承担。

7、需要特别说明的事项

(1) 报告中数据运算全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算有数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式不完全相等的情况，但不影响运算结果和最终估价结果的准确性。

(2) 本估价结果仅为人民法院处置涉执财产提供价值参考之用，不得用于其他目的，也不能被视为处置估价对象时可实现价格的保证以及处置估价对象时的交易定价，请正确理解估价结果的内涵，恰当使用估价报告和估价结果以实现本次估价目的。

(3) 因本次估价目的是为人民法院处置涉执财产提供价值参考，评估中未考虑抵押权、查封等事项对估价结果的影响，也未考虑拖欠物业管理费对估价对象价值的影响。

(4) 根据委托方提供的《房屋租赁合同》，海口市海秀东路74号鸿泰大厦10层已出租，租赁期限为5年，自2022年01月01日至2027年01月01日止。

四、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：琼海市人民法院

（二）估价机构

名称：海南方正土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91460000984088569W

法定代表人：周运考

单位地址：海口市龙华区国贸大道48号新达商务大厦2403室

评估机构资格证书号：[2019]琼（海口）房估证字第2003号

房地产估价资质等级：贰级

有效期限：2022年10月15日

成立日期：1996年02月14日

营业期限：1996年02月14日至2026年02月14日

经营范围：土地评估、房产评估、国有资产评估、工程预算、价格咨询服务；财物价格鉴证；企业信用等级评估；项目评估；经济案件价格鉴证。

（三）估价目的

为人民法院处置涉执房地产提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、区位状况

估价对象位于海南省海口市大同路30号主楼（香港城）3层（301号、302号、303号）商业用房（建筑面积共计1671.01m²）、海秀东路48号鸿泰大厦第10层办公用房（建筑面积1506.62m²）、金贸西路23号惠富达公寓（1501号、1502号、1503号、1507号）住宅房地产（面积共计407.94m²）。影响住宅、办公、商业房地产价值的主要区位因

素有商服繁华程度、交通条件、基础设施配套完善程度、外部公共服务配套设施完善程度、环境和景观、人口状况。而影响商业房地产价值的主要区位因素有地理置位、商服繁华程度、临街状况、交通条件、公共服务设施完善程度、周边环境和景观、人口状况、距商业中心距离等，具体区位状况如下：

(1) 惠富达公寓位于金贸西路23号，北临金祥路，西临海连新村，东临金富路，南临小路。区域内主干道有丘海大道、海秀快速路、滨海大道等，道路已形成一定的网络，距离海秀快速路约500米，与丘海大道、滨海大道相连接，道路通达度较高，公共交通便捷度较高。估价对象所在区域的基础设施配套达到“六通”（即：通路、通电、通讯、供气、供水、排水），基本设施配置较完善。配套银行、幼儿园、中小学、卫生院、农贸市场、超市等外部公共配套设施主，距离传统的商服中心国贸约2公里，外部公共服务配套设施完善度较优，区域内绿化率较高，环境一般，景观一般，人口状况较优

(2) 鸿泰大厦位于龙昆南路与海秀东路的交叉口，龙昆南路为海口市城市主干道，往南500—600米与海口市城市主干道海秀快速路交汇，区域内，区域道路已形成网络、交错纵横，道路通达度高，西面临龙昆南路处设置有公交站，有13、18、19、20、49路等19路公交车经过此站可直接到达鸿泰大厦，交通方便快捷，基础设施配套较完善，达到“六通”（即：通路、通电、通讯、供水、供气、排水），公共服务设施配套较完善，距万绿园约1500米，周围环境较好，距海口市传统商业中心约0.5公里，区域内集聚了商业、商务办公、居住等各类房地产，住宅小区较多，居住人口较密集，区域内有海口市第九中、十一小学、二十八小等中小学，距国贸约1公里，距海南妇产科医院约1.0公里，区域内的商业繁华程度较高，城市成熟度高，地理位置较好。

(3) 大同路30号（香港城）西临大同路，往北500米为海秀路，

区域内，区域道路已形成网络、交错纵横，道路通达度高，西面临大同路处设置有公交站，有2、4、8、10路等27路公交车经过此站可直接到达香港城，交通方便快捷，基础设施配套较完善，达到“六通”（即：通路、通电、通讯、供水、供气、排水），公共服务设施配套较完善，距海口市人民公园约200米，周围环境较好，距海口市传统商业中心明珠广场约0.5公里，区域内集聚了商业、商务办公、居住等各类房地产，住宅小区较多，居住人口较密集，区域内有海口市第九中、十一小学、二十八小等中小学，距国贸约1.2公里，距海南妇产科医院约1.2公里，区域内的商业繁华程度较高，城市成熟度高，地理位置较好。

具体区位状况可参见报告附件：估价对象位置示意图。

2、实物状况

1)、惠富达公寓为钢混结构，小区没有地下室，小区只有一幢楼，地上15层，经向物业管理处咨询了解，公寓建成于2007年，绿化率一般，环境一般，小区内有部分停车位，配置有限的小区公共配套，外墙刷涂料，2梯3户，外观成新度较一般。

(1) 估价对象惠富达公寓1502房所在层数为公寓楼第15层，房号为1502，建筑面积为93.6 m²，跃层分上下两层，入户门为实木门，上层户型为3室1厅1卫，客厅、餐厅、地面铺瓷砖，卧室地面铺瓷砖，室内墙面及顶棚刷乳胶漆，顶棚为刷乳胶漆；卫生间地面铺瓷砖，干湿分离，墙面瓷砖到顶，吊顶，带灯池。下层户型为一房一厅一厨一卫，房间内木地板，墙刷乳胶漆，顶涂料；厨房是马赛克地砖，吊顶，墙面瓷砖到顶，木门，装抽油烟机洗菜池；卫生间铺地砖，墙面瓷砖到顶，吊顶。铝合金窗户，暗管暗线装饰，门窗开关灵活，朝南，室内装饰装修色泽较鲜明，外观成新率一般，现正常居住使用。

(2) 估价对象惠富达公寓1503房所在层数为公寓楼第15层，

房号为 1503，建筑面积为 88.26 m²，跃层分上下两层，入户门为实木门，上层户型为 2 室 1 卫，地面铺瓷砖，卧室地面铺瓷砖，室内墙面及顶棚刷乳胶漆，顶棚为刷乳胶漆；卫生间地面铺瓷砖，干湿分离，墙面瓷砖到顶，吊顶，带洗手台。下层户型为一房两厅一厨一卫一阳台，房间内铺瓷砖，墙刷乳胶漆，顶涂料；厨房是马赛克地砖，铝扣吊顶，墙面瓷砖到顶，木门，装抽油烟机洗菜池；卫生间铺地砖，墙面瓷砖到顶，吊顶。铝合金窗户，暗管暗线装饰，门窗开关灵活，朝南，室内装饰装修色泽较鲜明，外观成新率一般，现正常居住使用。

(3) 1501 房为毛坯房，跃层。

(4) 估价对象惠富达公寓 1507 房所在层数为公寓楼第 15 层，房号为 1507，建筑面积为 137.82 m²，跃层，入户门为实木门，户型跃层为 4 室 2 厅 2 卫，客厅、餐厅、地面铺瓷砖，卧室地面铺瓷砖，室内墙面及顶棚刷乳胶漆，顶棚为刷乳胶漆；卫生间地面铺瓷砖，干湿分离，墙面瓷砖到顶，吊顶，带灯池。铝合金窗户，暗管暗线装饰，门窗开关灵活，朝南，室内装饰装修色泽较鲜明，外观成新率一般，现正常居住使用。

2)、鸿泰大厦为钢混结构，小区没有地下室，小区只有一幢楼，地上 17 层，经向物业管理处咨询了解，该大厦建成于 1993 年，绿化率较差，环境一般，小区内有部分停车位，配置有限的小区公共配套，外墙刷涂料及铝合金玻璃墙，3 梯直达，外观成新度较一般。

估价对象所在层数为鸿泰大厦第 10 层，建筑面积为 1506.62 m²，整层均用于办公，入户门为玻璃门，中央大厅，办公区隔成 12 个玻璃隔间，中央空调，大厅、玻璃隔间地面铺瓷砖，室内墙面及顶棚刷乳胶漆，顶棚为刷乳胶漆；卫生间地面铺瓷砖，干湿分离，墙面瓷砖到顶，吊顶，带灯池。铝合金窗户，暗管暗线装饰，门窗开关灵活，朝南，室内装饰装修色泽较鲜明，外观成新率一般，现正常办公使用。

3)、大同路 30 号（香港城）为钢混结构，小区没有地下室，小区只有一幢楼，地上 23 层，经向物业管理处咨询了解，大厦建成于 2002 年，绿化率较差，环境一般，小区内有部分停车位，配置有限的小区公共配套，外墙刷涂料及铺砖墙，4 梯直达，外观成新度较一般。

估价对象所在层数为香港城大厦第 3 层，301 房、302 房、303 房已经在内部打通，建筑面积分别 650.37 m²、541.99 m²、478.65 m²，入户门为玻璃门，中央大厅，三个房间已经被打通且隔成若干个小房间，小房间内均有一个卫生间。地面铺瓷砖，室内墙面及顶棚刷乳胶漆，顶棚为刷乳胶漆；卫生间地面铺瓷砖，干湿分离，墙面瓷砖到顶，吊顶，带灯池；有一个厨房，地上铺地砖，墙刷涂料及贴砖墙，铝扣吊顶。铝合金窗户，暗管暗线装饰，门窗开关灵活，朝南，室内装饰装修色泽较鲜明，外观成新率一般，现作为娱乐会所使用。

具体实物状况可参见报告附件：估价对象照片。

3、权益状况

根据委托方提供的 8 套房地产的《房屋所有权证》，经过估价人员的整理，权益登记状况如下表：

8 套房地产权益登记状况表

序号	房屋坐落	房屋所有权人	建筑面积 (m ²)	规划用途	证号	共有情况	租赁状况
1	大同路 30 号（香港城）301 房	章雷法	650.37	商业	海口市房权证海房字第 HK094853 号	单独所有	自用
2	大同路 30 号（香港城）302 房	章雷法	541.99	商业	海口市房权证海房字第 HK094854 号	单独所有	自用
3	大同路 30 号（香港城）303 房	章来发	478.65	商业	——	私产	自用
4	金贸西路 23 惠富达公寓 1501 房	白坤	137.82	住宅	海口市房权证海房字第 HK254080 号	单独所有	自用
5	金贸西路 23 惠富达公寓 1502 房	郭毅	93.60	住宅	海口市房权证海房字第 HK254047 号	单独所有	自用
6	金贸西路 23 惠富达公寓 1503 房	李鑫	88.26	住宅	海口市房权证海房字第 HK254083 号	单独所有	自用
7	金贸西路 23 惠富达	郭毅	88.26	住宅	海口市房权证海房	单独所	自用

	公寓 1507 房				字第 HK254082 号	有	
8	海秀东路 48 号鸿泰大厦第 10 层	海南天骋实业有限公司	1506.62	办公	海口市房权证海房字第 HKYL41955 号	单独所有	出租
9	委托方未提供委估房地产的《土地使用权证》资料，据权利人了解到委估房产物业所处的地块已经办理了《土地使用权证》。根据委托人提供的《房产租赁合同》评估对象鸿泰大厦第十层已经整体对外出租，租期共计 5 年，自 2022 年 01 月 01 日至 2027 年 01 月 01 日止。						

注：是否无抵押、查封等他项权利状况，估价人员无证可查。

权益状况可参见报告附件：《房屋所有权证》情况说明。

（五）价值时点

房地产估价是对某一时点的房地产状况提出价值结论，选择现场查勘日作为价值时点可以与估价对象的现时状况保持一致，能更好的服务于本次估价目的，所以，选择现场查勘日 2022 年 06 月 14 日作为本次估价的时点。

（六）价值类型

本次估价所评估的是估价对象的市场价值。

市场价值是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价值。

（七）估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

（1）独立、客观、公正原则：注册房地产估价师应当站在中立的立场上，不受任何单位和个人的非法干预，从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，不偏袒相关当事人中的任何一方。

（2）合法原则：房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提。

（3）最高最佳利用原则：根据估价对象所在的区位和当地的法规和政策，在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，经过充分合理的分析，能给估价对象带来最高收益的使用。

（4）替代原则：房地产价值遵循替代规律，有相同效用、有替

代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。

(5) 估价时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同估价时点，同一宗房地产往往具有不同的价值水平，对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在估价时点已知或假设状况为准。

(八) 估价依据

(1) 法律、法规、规范性文件及国家标准；

1) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行)；；

2) 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日通过，1999年1月1日施行，1998年8月29日第一次修订，2004年8月28日第二次修订，2019年8月26日第三次修订)；

3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日通过，1995年1月1日施行；2007年8月30日第一次修订，2019年8月26日第二次修订)；

4) 《中华人民共和国城乡规划法》(自2008年1月1日起施行，2015年4月24日修订)；

5) 《中华人民共和国资产评估法》(全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施)；

6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年07月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订)；

7) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第55号，自1990年5月19日施行)；

8) 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发[2018]4号)；

9) 2001年8月原建设部令第96号发布的《城市房地产转让管理规定》；

10) 《海口市建设用地土地定级及基准地价评估成果报告》（陵水黎族自治县人民政府于 2021 年 9 月 10 日公布实施）；

11) 《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会第三次会议《关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定》第五次修正）；

12) 《海南经济特区城市房地产价格评估管理规定》(2005 年 3 月 31 日海南省第三届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过)；

13) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

14) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

2、行为依据

(1) 琼海市人民法院“（2022）琼 9002 执 198 号”《评估委托书》。

3、权属依据

(1) 《房屋所有权证》复印件。

4、取价依据及相关参数资料

(1) 市场调查获取的海口市的类似成交资料；

(2) 海口市的类似租赁资料；

(3) 国家税务总局公告 2021 年第 11 号《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》；

(4)《海口市建设用地土地定级及基准地价评估成果报告》(2021 版)；

(5) 估价机构所掌握的相关参数书籍等参考资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），常用的房地产估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法等，根据估价对象的实际情况、估价目的对可能适用的估价方法进行了适宜性分析，最终决定选取市场比较法和收益法两种估价

方法，所选取估价方法的含义及基本计算公式如下：

(1) 市场比较法是指选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法，其本质是以房地产的实际成交价值为导向来求取估价对象的价值。基本公式如下：

比准价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 个别状况调整系数

(2) 收益法是指预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率（折现率）将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。根据当地房地产出租的实际情况，本次估价的收益法计算公式如下：

$$V = A \div (Y - g) \times \{1 - [(1 + g) \div (1 + Y)]^n\}$$

式中：V——房地产在估价时点的收益价值

A——房地产的未来年净收益，通常简称年净收益

Y——房地产的报酬率（折现率）

g——房地产净收益的年增长率

n——房地产的收益期限，通常为收益年限

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过实地查勘与市场调查，采用选取的估价方法，全面分析了影响估价对象的有利和不利因素，经过认真仔细的测算，确定估价对象的市场价值总价小写为人民币 **51382430** 元，大写人民币 **伍仟壹佰叁拾捌万贰仟肆佰叁拾** 元整，评估明细见下表：

估价结果汇总表

序号	所处物业	估价对象名称	建筑面积 (m ²)	评估单价 (m ² /元)	评估总价 (元)
1	惠富达公寓	1502 房	93.60	17570	1644552
2		1501 房	137.82	16702	2301870
3		1503 房	88.26	17397	1535459
4		1507 房	88.26	17397	1535459

5	小计		407.94	-	7017340
6	鸿泰大厦	第十层办公用房	1506.62	12799	19283229
7	小计		1506.62	-	19283229
8	大同路30号 (香港城)	301 商业用房	650.37	15010	9762054
9		302 商业用房	541.99	15010	8135270
10		303 商业用房	478.65	15010	7184537
11	小计		1671.01	-	25081861
12	总计				51382430

注：鉴定结果是在委估房产及其对应分摊的土地使用权价值的总和。

(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
陈友	4620190028		2022年08月31日
陈名远	3320100037		2022年08月31日

(十二) 实地查勘期

2022年06月14日。

(十三) 估价作业期

2022年06月14日至2022年08月31日。

五、估价技术报告

（一）估价对象描述与分析

1、区位状况

估价对象位于海南省海口市大同路30号主楼（香港城）3层（301号、302号、303号）商业用房（建筑面积共计1671.01m²）、海秀东路48号鸿泰大厦第10层办公用房（建筑面积1506.62m²）、金贸西路23号惠富达公寓（1501号、1502号、1503号、1507号）住宅房地产（面积共计407.94m²）。影响住宅、办公、商业房地产价值的主要区位因素有商服繁华程度、交通条件、基础设施配套完善程度、外部公共服务配套设施完善程度、环境和景观、人口状况。而影响商业房地产价值的主要区位因素有地理置位、商服繁华程度、临街状况、交通条件、公共服务设施完善程度、周边环境和景观、人口状况、距商业中心距离等，具体区位状况如下：

（1）惠富达公寓位于金贸西路23号，北临金祥路，西临海连新村，东临金富路，南临小路。区域内主干道有丘海大道、海秀快速路、滨海大道等，道路已形成一定的网络，距离海秀快速路约500米，与丘海大道、滨海大道相连接，道路通达度较高，公共交通便捷度较高。估价对象所在区域的基础设施配套达到“六通”（即：通路、通电、通讯、供气、供水、排水），基本设施配置较完善。配套银行、幼儿园、中小学、卫生院、农贸市场、超市等外部公共配套设施主，距离传统的商服中心国贸约2公里，外部公共服务配套设施完善度较优，区域内绿化率较高，环境一般，景观一般，人口状况较优

（2）鸿泰大厦位于龙昆南路与海秀东路的交叉口，龙昆南路为海口市城市主干道，往南500—600米与海口市城市主干道海秀快速路交汇，区域内，区域道路已形成网络、交错纵横，道路通达度高，西面临龙昆南路处设置有公交站，有13、18、19、20、49路等19路公交

车经过此站可直接到达鸿泰大厦，交通方便快捷，基础设施配套较完善，达到“六通”（即：通路、通电、通讯、供水、供气、排水），公共服务设施配套较完善，距万绿园约1500米，周围环境较好，距海口市传统商业中心约0.5公里，区域内集聚了商业、商务办公、居住等各类房地产，住宅小区较多，居住人口较密集，区域内有海口市第九中、十一小学、二十八小等中小学，距国贸约1公里，距海南妇产科医院约1.0公里，区域内的商业繁华程度较高，城市成熟度高，地理位置较好。

（3）大同路30号（香港城）西临大同路，往北500米为海秀路，区域内，区域道路已形成网络、交错纵横，道路通达度高，西面临大同路处设置有公交站，有2、4、8、10路等27路公交车经过此站可直接到达香港城，交通方便快捷，基础设施配套较完善，达到“六通”（即：通路、通电、通讯、供水、供气、排水），公共服务设施配套较完善，距海口市人民公园约200米，周围环境较好，距海口市传统商业中心明珠广场约0.5公里，区域内集聚了商业、商务办公、居住等各类房地产，住宅小区较多，居住人口较密集，区域内有海口市第九中、十一小学、二十八小等中小学，距国贸约1.2公里，距海南妇产科医院约1.2公里，区域内的商业繁华程度较高，城市成熟度高，地理位置较好。

具体区位状况可参见报告附件：估价对象位置示意图。

2、实物状况

1)、惠富达公寓为钢混结构，小区没有地下室，小区只有一幢楼，地上15层，经向物业管理处咨询了解，公寓建成于2007年，绿化率一般，环境一般，小区内有部分停车位，配置有限的小区公共配套，外墙刷涂料，2梯3户，外观成新度较一般。

（1）估价对象惠富达公寓1502房所在层数为公寓楼第15层，房号为1502，建筑面积为93.6 m²，跃层分上下两层，入户门为实木

门，上层户型为3室1厅1卫，客厅、餐厅、地面铺瓷砖，卧室地面铺瓷砖，室内墙面及顶棚刷乳胶漆，顶棚为刷乳胶漆；卫生间地面铺瓷砖，干湿分离，墙面瓷砖到顶，吊顶，带灯池。下层户型为一房一厅一厨一卫，房间内木地板，墙刷乳胶漆，顶涂料；厨房是马赛克地砖，吊顶，墙面瓷砖到顶，木门，装抽油烟机洗菜池；卫生间铺地砖，墙面瓷砖到顶，吊顶。铝合金窗户，暗管暗线装饰，门窗开关灵活，朝南，室内装饰装修色泽较鲜明，外观成新率一般，现正常居住使用。

(2) 估价对象惠富达公寓1503房所在层数为公寓楼第15层，房号为1503，建筑面积为88.26 m²，跃层分上下两层，入户门为实木门，上层户型为2室1卫，地面铺瓷砖，卧室地面铺瓷砖，室内墙面及顶棚刷乳胶漆，顶棚为刷乳胶漆；卫生间地面铺瓷砖，干湿分离，墙面瓷砖到顶，吊顶，带洗手台。下层户型为一房两厅一厨一卫一阳台，房间内铺瓷砖，墙刷乳胶漆，顶涂料；厨房是马赛克地砖，铝扣吊顶，墙面瓷砖到顶，木门，装抽油烟机洗菜池；卫生间铺地砖，墙面瓷砖到顶，吊顶。铝合金窗户，暗管暗线装饰，门窗开关灵活，朝南，室内装饰装修色泽较鲜明，外观成新率一般，现正常居住使用。

(3) 1501房为毛坯房，跃层。

(4) 估价对象惠富达公寓1507房所在层数为公寓楼第15层，房号为1507，建筑面积为137.82 m²，跃层，入户门为实木门，户型跃层为4室2厅2卫，客厅、餐厅、地面铺瓷砖，卧室地面铺瓷砖，室内墙面及顶棚刷乳胶漆，顶棚为刷乳胶漆；卫生间地面铺瓷砖，干湿分离，墙面瓷砖到顶，吊顶，带灯池。铝合金窗户，暗管暗线装饰，门窗开关灵活，朝南，室内装饰装修色泽较鲜明，外观成新率一般，现正常居住使用。

2)、鸿泰大厦为钢混结构，小区没有地下室，小区只有一幢楼，地上17层，经向物业管理处咨询了解，该大厦建成于1993年，绿化率较差，环境一般，小区内有部分停车位，配置有限的小区公共配套，

外墙刷涂料及铝合金玻璃墙，3 梯直达，外观成新度较一般。

估价对象所在层数为鸿泰大厦第 10 层，建筑面积为 1506.62 m²，整层均用于办公，入户门为玻璃门，中央大厅，办公区隔成 12 个玻璃隔间，中央空调，大厅、玻璃隔间地面铺瓷砖，室内墙面及顶棚刷乳胶漆，顶棚为刷乳胶漆；卫生间地面铺瓷砖，干湿分离，墙面瓷砖到顶，吊顶，带灯池。铝合金窗户，暗管暗线装饰，门窗开关灵活，朝南，室内装饰装修色泽较鲜明，外观成新率一般，现正常办公使用。

3)、大同路 30 号（香港城）为钢混结构，小区没有地下室，小区只有一幢楼，地上 23 层，经向物业管理处咨询了解，大厦建成于 2002 年，绿化率较差，环境一般，小区内有部分停车位，配置有限的小区公共配套，外墙刷涂料及铺砖墙，4 梯直达，外观成新度较一般。

估价对象所在层数为香港城大厦第 3 层，301 房、302 房、303 房已经在内部打通，建筑面积分别 650.37 m²、541.99 m²、478.65 m²，入户门为玻璃门，中央大厅，三个房间已经被打通且隔成若干个小房间，小房间内均有一个卫生间。地面铺瓷砖，室内墙面及顶棚刷乳胶漆，顶棚为刷乳胶漆；卫生间地面铺瓷砖，干湿分离，墙面瓷砖到顶，吊顶，带灯池；有一个厨房，地上铺地砖，墙刷涂料及贴砖墙，铝扣吊顶。铝合金窗户，暗管暗线装饰，门窗开关灵活，朝南，室内装饰装修色泽较鲜明，外观成新率一般，现作为娱乐会所使用。

具体实物状况可参见报告附件：估价对象照片。

3、权益状况

根据委托方提供的 8 套房地产的《房屋所有权证》，经过估价人员的整理，权益登记状况如下表：

8 套房地产权益登记状况表

序号	房屋坐落	房屋所有权人	建筑面积 (m ²)	规划用途	证号	共有情况	租赁状况
1	大同路 30 号（香港城） 301 房	章雷法	650.37	商业	海口市房权证海房 字第 HK094853 号	单独所有	自用

2	大同路 30 号（香港城） 302 房	章雷法	541.99	商业	海口市房权证海房 字第 HK094854 号	单独所 有	自用
3	大同路 30 号（香港城） 303 房	章来发	478.65	商业	——	私产	自用
4	金贸西路 23 惠富达公 寓 1501 房	白坤	137.82	住宅	海口市房权证海房 字第 HK254080 号	单独所 有	自用
5	金贸西路 23 惠富达公 寓 1502 房	郭毅	93.60	住宅	海口市房权证海房 字第 HK254047 号	单独所 有	自用
6	金贸西路 23 惠富达公 寓 1503 房	李鑫	88.26	住宅	海口市房权证海房 字第 HK254083 号	单独所 有	自用
7	金贸西路 23 惠富达公 寓 1507 房	郭毅	88.26	住宅	海口市房权证海房 字第 HK254082 号	单独所 有	自用
8	海秀东路 48 号鸿泰大 厦第 10 层	海南天聘 实业有限 公司	1506.62	办公	海口市房权证海房 字第 HKYL41955 号	单独所 有	出租
9	委托方未提供委估房地产的《土地使用权证》资料，据权利人了解到委估房产物业所处的地块已经办理了《土地使用权证》。根据委托人提供的《房产租赁合同》评估对象鸿泰大厦第十层已经整体对外出租，租期共计 5 年，自 2022 年 01 月 01 日至 2027 年 01 月 01 日止。						

注：是否无抵押、查封等他项权利状况，估价人员无证可查。

权益状况可参见报告附件：《房屋所有权证》情况说明。

（二）市场背景描述与分析

2018 年 4 月 13 日习近平主席在庆祝海南建省办经济特区 30 周年大会上宣布，党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系。

2018 年 4 月 22 日，海南省发布《关于进一步稳定房地产市场的通知》，在已出台限购政策的基础上，实施全域限购。

所谓“全域限购”，是按三个层次进行限购：一是五指山、保亭、琼中、白沙 4 个中部生态核心区市县建设的住房只能面向本市县居民家庭销售；二是海口、三亚、琼海已实行限购的区域，非本省户籍居民家庭购买住房的，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；三是目前未实行限购的其他区域，非本省户籍居民家庭购买住房的，需提供至少一名家庭成员在我省累计 24 个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。也就是说，

整个海南最低买房标准设定在 2 年社保。

补充协议规定调控的通知 2018 年 4 月 22 日 20 时发布之时起实施，限购住房包括商品住宅(普通住宅、高档公寓、低层住宅和酒店式公寓)、产权式酒店客房、符合转让条件的保障性住房，含新房和二手房。

再加上此前取得不动产证 5 年后方可转让，以此来算，在海南从拿到购房资格到可供出售的时间最低也要近 8 年，在外界看来，这无疑会对海南这个严重依赖外来购房需求的市场产生巨大的影响。

市场人士表示：“这与海南去住宅化的趋势有关，在自贸区设立后，海南也将进行更高级别的区域定位，以前大部分的资源都给了住宅产业，政府手里的资源不多，现在海南正处于产业结构调整阶段，短时间内，传统的住宅开发肯定会处于阵痛期”。

或许是对此轮政策已有预感，三亚多家楼盘在“限购”出台数日前，曾抢先集中开盘一批房源，即便非本地户籍购房者需要首付 7 成，但部分楼盘当日推出的百套房源仍被一抢而空。

而实际上，在调控之前，海南已经实行区域性限购，像海口的部分区域社保年限、首付比例、贷款额度以及户型大小都有限制，根据上述市场人士分析：“此次调控对非海口、三亚的地区影响最大，海口毕竟有本地刚需市场支撑，并且，像海口新区西海岸、东海岸还有城南片区还不在于“限购”5 年的范围内，而三亚近两年土地出让很少，库存并不多”。

对于海南房地产市场的未来，市场人士表示：“之后，随着招商引资，更多的企业进入海南，写字楼市场，租赁市场也会更加完善，不排除会有租赁用地的推出。”

2019 年 10 月 19 日，三亚市住房和城乡建设局网站了解到，全日制大专及以上学历的人才，在三亚实际工作满一年，且缴纳一年社保及个税的，可在海南省购买一套房产。此类政策总体上属于人才

导入的政策，并不属于直接的限购政策松绑内容，但客观上确实有松绑的效应。对于三亚此类住房政策来说，从过去需要五年的社保缴纳条件减少为一年的缴纳条件，属于非常大程度的放松导向。而且从学历层面看，大专以上学历预计符合的人才还是会比较多的，所以客观上能够真正带来较多的购房需求，这也有助于后续此类城市房屋交易市场的反弹。

2019年10月25日，海南省人民政府办公厅发布了关于印发《海南省新一轮户籍制度改革实施方案（试行）》的通知。

方案主要内容为：基本取消本省（除三沙外）落户限制。省内居民，可在有合法稳定住所（含租赁）的城区、建制镇的社区（以下统称城镇社区）落户。省外居民，取得本省居住证并参加海南省城镇从业人员基本养老保险（暂不含临时养老保险缴费账户）和海南省城镇从业人员基本医疗保险的，可在有合法稳定住所的城镇社区落户。

这意味着，在海南落户将会变得容易一些。包括海口、三亚等核心城市的户口也全面放开了，不再设立学历、年龄等刚性门槛。只要有居住证，参加社保，就可以落户。对工作、生活在海南的人，以及想买房的外地人来说，都是一大利好。

此次，海南全省范围内全面取消落户限制，有典型的示范效应。此前，在2019年10月20日前后，三亚已经调整了人才购房政策。因为，海南作为一个特殊区域，可以说在过去一年为实现了房住不炒，制定了全中国楼市调控最严厉政策，特别是，海口、三亚的限购、限贷、限售等政策，全面超过了北上深等一线城市。如今，随着海南全面人才新政的来临，将争夺人才之战，推向深入，并推动以落户之名的全国房地产市场进一步去库存。

2020年，海南省着力落实“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。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%，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，同比下降 1.2%。第三产业增加值 3341.15 亿元，同比增长 5.7%。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%，这是自 2018 年实施最严格的房地产宏观调控政策以来，海南省 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，2020 年 6 月至 12 月，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。

2021 年 6 月 20 日，海南省发布《海南自由贸易港建设白皮书（2021）》，其中展示了部分成果，比如：在货物贸易方面，2020 年海南货物贸易进出口 935.1 亿元，同比增速达 3%，高于全国平均增速 1 个百分点；在投资方面，《总体方案》发布以来，全省新设市场主体 39.05 万户，其中新设企业约 19 万户；在跨境资金流动方面，2020 年海南自由贸易(FT)账户余额 86.46 亿元，发生资金收支 313.25 亿元。

2021 年 09 月 01 日海南省政府发布《关于贯彻落实金融支持海南全面深化改革开放意见的实施方案》，明确探索放宽个人跨境交易政策。

2021 年全省生产总值 6475.20 亿元，按不变价格计算，同比增长 11.2%，两年平均增长 7.3%。分产业看，第一产业增加值 1254.44 亿元，同比增长 3.9%，两年平均增长 2.9%；第二产业增加值 1238.80 亿元，同比增长 6.0%，两年平均增长 2.4%；第三产业增加值 3981.96 亿元，同比增长 15.3%，两年平均增长 10.3%。

根据海南省人民政府办公厅转发人行海口中心支行、海南省地方

金融监管局、银保监会海南监管局、证监会海南监管局、外汇局海南省分局《关于贯彻落实金融支持海南全面深化改革开放意见的实施方案》，海南支持在自贸港内就业的境外个人使用境内合法收入、境外合法外汇收入开展包括证券投资(股票、债券、基金等)、股权投资在内的各类境内投资。允许符合条件的非居民按按需原则在海南自贸港内购买房地产。海南对符合条件的非居民购房给予汇兑便利。非居民从境外汇入购房款的，凭身份证明、购房合同及房地产主管部门备案证明直接在银行办理资金汇入及结汇等手续，无需办理外汇登记及开立外汇账户。该方案称，提升海南居民个人留学学费购付汇、薪金结汇等个人用汇便利化水平。进一步研究便利海南居民个人用汇措施。

据悉，海南将提升跨支付便利化水平。推进境外人员境内支付便利化建设，便利其在海南使用电子支付工具。支持符合条件的境内支付机构在境外开展业务，逐步扩大其通过人民币跨境支付系统(CIPS)境外参与机构进行跨境移支付的地区范围。

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

随着海南全岛建设海南自由贸易港，在现代服务业方面，海南将设立国际能源、航运、大宗商品、产权、股权、碳排放权等交易场所；科研和创新方面，设立海南国际离岸创新创业示范区；旅游方面，实施更加开放便利的离岛免税购物政策。从长远来看，海南的房地产市场将保持稳步健康的发展。

(三) 估价对象最高最佳利用分析

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。

房地产首先得符合城市规划，符合城市规划才能在法律上得到允许和认可，其持续经营前提和预期收益才能得到法律上的保障，才具备持续经营性。在符合合法原则的前提下，我们认为估价对象按现状对外出售或持续使用，符合城市规划，在法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象充分发挥其优势和功能，可以产生最高价值。

（四）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），常用的房地产估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法等，根据估价对象的实际情况、估价目的对可能适用的估价方法进行了适宜性分析，最终决定选取市场比较法和收益法两种估价方法，所选取估价方法的含义及基本计算公式如下：

（1）市场比较法是指选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法，其本质是以房地产的实际成交价值为导向来求取估价对象的价值。基本公式如下：

比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 个别状况调整系数

（2）收益法是指预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率（折现率）将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。根据当地房地产出租的实际情况，本次估价的收益法计算公式如下：

$$V=A \div (Y-g) \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\}$$

式中：V——房地产在估价时点的收益价值

A——房地产的未来年净收益，通常简称年净收益

Y——房地产的报酬率（折现率）

g——房地产净收益的年增长率

n——房地产的收益期限，通常为收益年限

（五）估价测算过程

一）测算估价对象之一惠富达公寓1502房

I、运用市场比较法测算估价对象价值的分析与计算过程

1.1 收集可比案例

根据房地产交易活动中的替代原理，估价人员在认真分析估价对象物业特点的基础上，遵循与其用途相同、结构相同、建筑装饰标准相似、所在地区相同或相近的原则，以估价对象为标准，选取类似估价对象的比较案例作为可比实例，如下表：

比较法案例一览表

案 例	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C	
名 称	惠富达公寓 1502 房	惠富达公寓某 房	惠富达公寓某 房	三叶铭豪某房	
坐 落	金贸西路惠富达 小区	金贸西路惠富 达小区	金贸西路惠富 达小区	三叶铭豪广场	
建筑面积共计(m ²)	93.60	92.15	93.6	120	
交易单价(元/m ²)	待估	16821	16988	17917	
交易情况	-	正常交易价	正常交易价	正常交易价	
交易日期	2022 年 06 月	2022 年 06 月	2022 年 06 月	2022 年 06 月	
区位状况	繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	距市级商服中心 距离	约 2 公里	约 2 公里	约 2 公里	约 2 公里
	区域规划类型	商住区	商住区	商住区	商住区
	街道条件	支路	支路	支路	主干道
	公交便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	道路通达度	较优	较优	较优	较优
	所在楼层	第 15 层	第 8 层	第 9 层	第 10 层
	朝向	朝南	东南	朝南	南北通透
	基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
	公用设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
实物状况	环境状况	较优	较优	较优	较优
	建筑规模	规模一般	规模一般	规模一般	规模一般
	物业管理水平	一般	一般	一般	较好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装饰装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
户型	跃层,4 室 2 厅 2 卫	跃层,3 室 2 厅 1 卫	跃层,3 室 2 厅 2 卫	4 室 2 厅 2 卫	

	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	面积	较大	较大	较大	大
	平面布局	合理	合理	合理	合理
	新旧程度	一般	一般	一般	较好
	维护状况	较好	较好	较好	较好

1.2 建立比较基础及可比价格

对案例 A、B、C 的成交价格进行换算处理，对价格内涵和形式进行“标准化”，使可比案例和估价对象之间的口径一致、相互可比，为后续对可比实例成交价格进行修正和调整建立一个共同的基础。可比实例及估价对象的比较基础详见下表。

案例	计价单位	付款方式	融资条件	税费负担	财产范围
实例 A	元/建面·m ²	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
实例 B	元/建面·m ²	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
实例 C	元/建面·m ²	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
估价对象	元/建面·m ²	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产

可比案例情况见下表。

案例	名称	建筑面积(m ²)	交易时间	交易单价(元/m ²)
实例 A	惠富达公寓某房	92.15	2022.06	16821
实例 B	惠富达公寓某房	93.6	2022.06	16988
实例 C	三叶铭豪某房	120	2022.06	17917

1.3 交易情况修正

案例交易价格均为正常市场交易价格，无特殊交易情况，不需修正。则案例 A、B、C 交易情况修正系数见下表：

交易情况系数修正表

项目	可比案例		
	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格	16821	16988	17917
价格内涵	正常交易价	正常交易价	正常交易价
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100

1.4 市场状况调整

实例 A、B、C 交易日期均为 2022 年 6 月，与价值点比较接近，期间房地产市场变化不大，故不对市场状况进行调整；则市场状况调整系数为：

市场状况调整系数表

项目	可比案例		
	案例 A	案例 B	案例 C
交易日期	2022. 06	2022. 06	2022. 06
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100

1.5 区位状况调整

以估价对象的区位状况为标准，将可比案例的区位因素与估价对象的区位因素加以比较修正，得出各案例的区位状况调整系数。

区位状况调整系数说明表

因素	调整系数说明
繁华程度	繁华+3~6%，较繁华+1~3%，一般 0%，不繁华-1~3%
距市级商服中心距离	距市级商用中心每增加或减少 1 公里，修正-1%或+1%。
区域规划类型	商业区+3~6%，商住综合区 0%，住宅区-3~6%。
街道条件	街道条件按繁华主干道、繁华次干道、繁华支路、小路四等，等级差修正-2%或+2%
公交便捷度	公交便捷度按便捷、较便捷、一般、较差、差五等，等级差修正-2%或+2%。
道路通达度	道路通达度按优、较优、一般、较差、差五等，等级差修正-1%或+1%。
所在楼层	每增加一层加 0.5%。
朝向	南北 2%，南 1.5%，东南 1%，西南 0.5%，东西 0%东 -0.5%，西 -1%，东北 -1.5%，西北 -2%，北 -2.5%。
基础设施完善度	完善+2%，较完善+1%，一般 0%，较劣-1%，劣-2%。
公用设施完善度	完善+2%，较完善+1%，一般 0%，较劣-1%，劣-2%。
环境状况	优+3~4%，较优+1~2%，一般 0%，较差-1~2%，差-3~4%。

区位状况调整系数表

可比实例 区位因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
		比较调整值	比较调整值	比较调整值
繁华程度	100	100/100	100/100	100/100
距市级商服中心距离	100	100/100	100/100	100/100
区域规划类型	100	100/100	100/100	100/100
街道条件	100	100/100	100/100	100/104
公交便捷度	100	100/100	100/100	100/100
道路通达度	100	100/100	100/100	100/100
所在楼层	100	100/96.5	100/97	100/97.5
朝向	100	100/99.5	100/100	100/100.5
基础设施完善度	100	100/100	100/100	100/100
公用设施完善度	100	100/100	100/100	100/100
环境状况	100	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	1.0415	1.0309	0.9813

1.6 实物状况调整

以估价对象的实物状况为标准，将可比实例的实物状况与估价对象的实物状况加以比较修正，得出实物状况调整系数。

实物状况调整系数说明表

因素	调整系数说明
建筑规模	可分为规模大、规模较大、规模一般、规模较小、规模小五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，相应修正+2%或-2%。
物业管理水平	物业管理按好、较好、一般、较差、差五等划分，等级差修正-1%或+1%。
建筑结构	钢混结构+2%，砖混结构 0%。
装饰装修	毛坯为 0，简单装修 1~3%，普通装修 3~6%中档装修+6~8%，高档装修+8~10%。
户型	加减一室修正-1%或+1%，跃层加减正-18%或+18%
层高	层高 4.5 米不修正，层高 4 米修正-1%，层高 3 米修正-3%。
面积	可分为大、较大、中等、较小、小五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，相应修正±1%。
平面布局	平面布局按合理、较合理、一般、不合理四等划分，等级差修正+2%或-2%。
新旧程度	新旧程度按好、较好、一般、较差、差五等划分，等级差修正+3%或-3%。
维护状况	维护状况按好、较好、一般、较差、差五等划分，等级差修正-1%或+1%。

实物状况调整系数表

可比实例 区位因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
		比较调整值	比较调整值	比较调整值
建筑规模	100	100/100	100/100	100/100
物业管理水平	100	100/100	100/100	100/101
建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
装饰装修	100	100/100	100/100	100/100
户型	100	100/99	100/99	100/82
层高	100	100/100	100/100	100/100
面积	100	100/100	100/100	100/99
平面布局	100	100/100	100/100	100/100
新旧程度	100	100/100	100/100	100/103
维护状况	100	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/100	1.0101	1.0101	1.1841

1.7 综合修正计算估价对象惠富达公寓1502房单价

1.7.1 根据公式：房地产价值=类似房地产成交价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

可比实例经过交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、权益状况调整和实物状况调整后得出估价对象的比准价格如下表。

综合修正计算表

可比实例 修正因素	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/M ²)	16821	16988	17917
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
市场状况调整	1.0000	1.0000	1.0000
区域状况调整系数	1.0415	1.0309	0.9813
实物状况调整系数	1.0101	1.0101	1.1841
修正后单价 (元/M ²)	17696	17690	20819

1.7.2 采用上述三个比准价格的简单算术平均值求取估价对象的房地产价格，则

$$\begin{aligned} \text{估价对象惠富达 1502 房市场单位价格} &= (17696+17690+20819) \div 3 \\ &= 18735 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

II、采用收益法求取估价对象价值的分析与计算过程

1、年有效毛收益的确定

①年潜在毛收益的确定

估价对象所在区域的类似住宅出租的情况较多，通常情况下小户型的租金水平相对要高，随着户型的增大，每建筑平方米月租金水平降低，类似住宅的租金水平由装修水平、小区环境及配套、室内设施设备配备情况、物业管理、停车状况等的不同而不同。通过调查、咨询，参考了网上查询的区域内类似户型的租金水平大数据，结合估价对象实际情况，经统计分析后，确定估价对象的客观月租金水平为 23.00 元/m²（含税），则：

$$\begin{aligned} \text{年潜在毛收益} &= 23.00 \times 12 \\ &= 276.00 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

②空置和收租损失的确定

考虑到租赁合同到期后，重新出租有一定时间处于空置状态，据物业管理处工作人员介绍，空置率取 5%，另据调查了解，当地通常

习惯先交租后入住，并且有押金，通常很少发生租金损失。

③年其他收益的确定

按照估价对象所在区域的住宅出租惯例，采用较多的方式是“押一”，据网上查询，当前一年期存款利率为 1.50%，单利计算，则：

$$\begin{aligned} \text{年其他收益} &= 23.00 \times 1 \times 1.50\% \times (1 - 5\%) \\ &= 0.33 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

④年有效毛收益的确定

通过上述对年潜在毛收益、空置和收租损失、年其他收益的测算，年有效毛收益计算如下：

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收益} &= \text{年潜在毛收益} - \text{空置和收租损失} + \text{年其他收益} \\ &= \text{年潜在毛收益} \times (1 - \text{空置率}) + \text{年其他收益} \\ &= 276.00 \times (1 - 5\%) + 0.33 \\ &= 262.53 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

2、年运营费用的确定

运营费用是指维持房地产正常使用或营业的必要费用，包括房地产税、保险费、人员工资及办公管理费用、保持房地产正常运转的成本、为承租人提供服务的费用等，但不包括抵押贷款还本付息额、房地产折旧费、房地产改扩建费、所得税。具体测算过程如下：

①税费

税费主要有增值税及附加、房产税、印花税、城镇土地使用税，税费税率分别如下：

(1) 房产税：鉴定对象规划用途为住宅，根据税法有关规定，个人房产出租税按不含税租金的 4% 计取。

(2) 增值税及附加：国家税务总局公告 2021 年第 11 号《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》规定，《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第九条所称的其他个人，采取一次性收取租金不动产取得的租金的租金收入，可在对应的租赁期

内平均分摊，分摊后的月租金收入未超过 15 万元的，免征增值税。

(3) 印花税：房屋租赁印花税为 0.1%，目前个人住房租赁免征。

则以上税费合计：

$$\begin{aligned} (4) \text{ 税费} &= 262.53 \div (1+5\%) \times 4\% + 0 + 0 \\ &= 10 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

② 保险费

保险费主要是指房地产权利人为免自己的房屋受到意外损失而向保险公司支付的费用，一般按现值乘以保险费计算。估价对象为钢混结构，建成于 2007 年，地上共 15 层，估价对象属于高层建筑，取造价为 3,500.00 元/m²，保险费率为 0.2%，成新率按直线法计算为 75%，则：

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= 3,500.00 \times 75\% \times 0.2\% \\ &= 5.25 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

③ 管理费用

管理费用主要指为出租管理而支付的人员工资、水电费、办公费、清洁卫生费、通讯费、房屋正常运转而必须有的设施设备的折旧费、为出租而支付的广告费等，按照惯例，水电费、清洁费、物业管理费都通常由承租人负担，根据成套住房出租的实际情况，管理费用按年有效毛租金的 1.0% 计，则：

$$\begin{aligned} \text{管理费} &= 262.53 \times 1.0\% \\ &= 2.63 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

④ 维修费

经营使用过程中，为保证房地产正常运转而需支付维护、保养、修复费用，一般按房屋现值或重置成本的一定比例计算，维修费随房屋使用年限的增加而增加，在计算保险费时确定了房屋现值，维修费率按房屋现值的 0.15% 计，则：

$$\text{维修费} = 3,500.00 \times 75\% \times 0.15\%$$

$$=3.94 \text{ 元/m}^2$$

经过上述分析和测算，年运营费用为上述①~④之和，即：21.82元/m²。

3、年净收益的确定

通过实施上述评估程序，对年有效毛收益和年运营费用进行了分析和测算，年净收益为两者之差额，即：

$$\begin{aligned} \text{年净收益} &= \text{年有效毛收益} - \text{年运营费用} \\ &= 262.53 - 21.82 \\ &= 240.71 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

4、报酬率的确定

报酬率（折现率）以累加法确定，即视为包括无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。根据《海口市城镇建设用地土地定级及基准地价成果报告》（2020年07月01日评估基准日），城镇住宅用地的土地还原利率为5.85%，该土地还原利率包含无风险报酬率，按照惯例，以土地还原利率为基础，加房地合一的风险调整值1%作为本次估价的报酬率，则：

$$\text{报酬率} = 6.85\%$$

5、收益年期的确定

根据调查，估价对象为钢混结构15层的高层住宅楼，经济耐用年限为60年，剩余经济耐用年限45年。根据委托方提供的资料中，估价人员考虑到住宅用地到期后自动续期，故本次评估以房屋建筑物的剩余经济耐用年限确定收益年限，则：

$$\text{收益年期} = 45 \text{ 年}$$

6、租金增长率的确定

陵水县的“候鸟人士”近年来呈上升趋势，而房地产租金具有易涨难跌的特性，容易随着房价的上涨而“水涨船高”，自海南省“国际旅游岛”和“自由贸易港”等发展战略海口房地产的良好发展前景和

近几年住宅租金的增长走势等，经综合分析，本次估价取租金增长率5%，则：

$$g=5\%$$

7、求估价对象的收益价值

通过上述分析、测算过程，年净收益（A）为240.71元/m²，报酬率（Y）为6.85%，收益年期（n）为45年，租金增长率（g）为5%，根据收益法计算公式：

$$V=A \div (Y-g) \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\}$$
$$=7082 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

III、估价结果确定

1、根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及选取的估价方法，我们对估价对象采用了市场比较法和收益法两种估价方法分别进行了测算，测算结果如下表：

测算结果一览表

单位：元/m²

估价方法	市场比较法	收益法
估价对象测算结果	18735	7082

2、确定估价对象的最终估价结果

市场比较法以成交价格为导向求取估价结果，各项数据均来源于市场，是经交易检验过的，具有很强的说服力，估价结果能直接反应市场状况，适宜性强，求取的估价结果可靠性一般比其他估价方法求取的估价结果强，市场比较法结果是最具说服力的结果。根据估价对象所在区域类似住宅小区市场交易大数据平均价格，收益法的结果明显低于周边住宅小区的均价水平。由于两种方法测算取得的结果差异较大，我们决定以两种方法的加权平均算术的测算结果确定最终估价结果。市场比较法取0.9，收益法取0.1，则：

$$\text{评估单价} = 18735 \times 0.9 + 7082 \times 0.1$$
$$= 17570 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

$$\begin{aligned} \text{评估总价} &= 17570 \times 93.6 \\ &= 1644552 \text{ (元) (取整)} \end{aligned}$$

3、求取 1501、1503、1507 房价值

估价对象均为惠富达公寓的住宅房地产，且相邻，区位条件基本相同，个别因素有所差异，以 1502 房的估价结果为基准，将 1501 房、1503 房、1507 房分别与 1502 房进行比较，个别条件的主要差异是建筑面积、户型、装修，具体修正计算如下表：

四套房的建筑面积、户型、装修情况

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	户型	装修
1	1502 房	93.60	跃层, 4 室 2 厅 2 卫	普通装修
2	1501 房	137.82	跃层 4 室 2 厅 2 卫	毛坯
3	1503 房	88.26	跃层, 3 室 2 厅 2 卫	普通装修
4	1507 房	88.26	跃层, 3 室 2 厅 2 卫	普通装修

除 1502 房以外的其他估价对象住宅房修正计算表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	基准价格 (元/m ²)	面积修正	户型修正	装修修正	基准价格 (元/m ²)
1	1501 房	137.82	17570	-2.00%	0.00%	-3.00%	16702
2	1503 房	88.26	17570	0.00%	0.00%	-1.00%	17397
3	1507 房	88.26	17570	0.00%	0.00%	-1.00%	17397

4、求取估价对象的估价结果

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	估价结果 (元/m ²)	总价 (元)
1	1502 房	93.60	17570	1644552
2	1501 房	137.82	16702	2301870
3	1503 房	88.26	17397	1535459
4	1507 房	88.26	17397	1535459
5	合计	407.94	—	7017340

二)、测算估价对象之一鸿泰大厦第十层办公房地产价值

I、采用市场比较法求取鸿泰大厦第十层办公房地产价格

1、收集可比案例

根据房地产交易活动中的替代原理，估价人员在认真分析估价对象物业特点的基础上，遵循与其用途相同、结构相同、建筑装饰标准

相似、所在地区相同或相近的原则，以估价对象为标准，选取类似估价对象的比较案例作为可比实例，具体情况如下表：

比较法案例一览表					
项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称		鸿泰大厦东座 10 层整层	南阳国际	北京大厦	申亚大厦
坐落		海秀东路 48 号	国贸三横路	国贸路 47 号	国贸路 47 号
建筑面积 (m ²)		1506.62	1000	313	450
交易价格 (万元/套)		-	1500	399	558
交易单价 (元/平方米)		-	15000	12700	12400
交易情况		-	市场成交价	市场成交价	市场成交价
交易日期			2022.06	2022.06	2022.06
区位 状况	繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	距市级商服中心距离	较近	较近	较近	较近
	区域规划类型	商住区	商住区	商住区	商住区
	街道条件	主干道	次干道	主干道	主干道
	公交便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	道路通达度	较优	较优	较优	较优
	街道人流量	较大	较大	较大	较大
	基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
	外部配套设施	较优	较优	较优	较优
	所在楼层/总楼层	10/17	14/30	13/26	16/23
	朝向	南	南	南	南
	周围环境状况	较优	较优	较优	较优
实物 状况	建筑规模	规模小	规模小	规模小	规模小
	建筑类型	高层建筑	高层建筑	高层建筑	高层建筑
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装饰装修	简单装修	毛坯	简单装修	毛坯
	建成时间 (年)	1993	2015	2008	2003
	面积	面积较大	面积较大	面积中等	面积中等
	空间布局	较好	较好	一般	一般
	物业管理	较好	较好	较好	较好

2、建立比较基础及可比价格

对案例 A、B、C 的成交价格进行换算处理，对价格内涵和形式进行“标准化”，使可比案例和估价对象之间的口径一致、相互可比，为后续对可比实例成交价格进行修正和调整建立一个共同的基础。可比实例及估价对象的比较基础详见下表：

案例	计价单位	付款方式	融资条件	税费负担	财产范围
实例 A	元/建面·m ²	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
实例 B	元/建面·m ²	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
实例 C	元/建面·m ²	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
估价对象	元/建面·m ²	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产

可比案例情况见下表。

案例	交易价格 (万元/套)	名称	建筑面积 (m ²)	交易时间	交易单价 (元/m ²)
实例 A	1,500	南阳国际	1000	2022.06	15,000
实例 B	399	北京大厦	313	2022.06	12,700
实例 C	588	申亚大厦	450	2022.06	12,400

3、交易情况修正

案例交易价格均为正常市场交易价格，无特殊交易情况，不需修正。则案例 A、B、C 交易情况修正系数见下表：

交易情况修正系数表

项目 \ 可比案例	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格	15,000	12,700	12,400
价格内涵	正常交易报价	正常交易报价	正常交易报价
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100

4、市场状况调整

实例 A、B、C 交易日期均为 2022 年 6 月，与价值时点比较接近，期间房地产市场变化不大，故不对市场状况进行调整；则市场状况调整系数为：

市场状况调整系数表

项目 \ 可比案例	案例 A	案例 B	案例 C
交易日期	2022.06	2022.06	2022.06
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100

5、区位状况调整

以估价对象的区位状况为标准，将可比案例的区位因素与估价对象的区位因素加以比较修正，得出各案例的区位状况调整系数。

区位状况调整系数说明表

因素	调整系数说明
繁华程度	繁华程度分为繁华、较繁华、一般、较低、低五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，相应修正±2%。
距市级商服中心距离	可分为近、较近、一般、较远、远五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，相应修正±2%。
区域规划类型	可分为商业区、商住综合区、住宅区三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，相应修正±3%。
街道条件	主要分为主干道、次干道、支路、不临路四个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，相应修正±3%
公交便捷度	可分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，相应修正±3%。
道路通达度	可分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，相应修正±2%。
街道人流量	可分为大、较大、一般、较少、少五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，相应修正±2%。
基础设施完善度	可分为完善，较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，相应修正±3%。
外部配套设施	可分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，相应修正±3%。
楼层	电梯住宅楼：1楼/9楼，以3层、4层为100%，2层、5层为-2%，1层、6层为-3%，7-9层为-4%；有电梯住宅楼/公寓楼/写字楼，以估价对象为100，每相差一层，相应修正±0.5。
朝向	南北修正4%，东南修正3%，南修正2%，西南修正1%，东北、东西修正0%，东、北修正-1%，西北修正-2%，西修正-3%。
周围环境状况	可分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，相应修正±3%。

区位状况调整系数表

可比实例 区位因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
		比较调整值	比较调整值	比较调整值
繁华程度	100	100/100	100/100	100/100
距市级商服中心距离	100	100/100	100/100	100/100
区域规划类型	100	100/100	100/100	100/100
街道条件	100	100/97	100/100	100/100
公交便捷度	100	100/100	100/100	100/100
道路通达度	100	100/100	100/100	100/100
街道人流量	100	100/100	100/100	100/100
基础设施完善度	100	100/100	100/100	100/100
外部配套设施	100	100/100	100/100	100/100
所在楼层/总楼层	100	100/102	100/101.5	100/103
朝向	100	100/100	100/100	100/100

周围环境状况	100	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	1.0107	0.9852	0.9709

6、实物状况调整

以估价对象的实物状况为标准，将可比实例的实物状况与估价对象的实物状况加以比较修正，得出实物状况调整系数。

实物状况调整系数说明表

因素	调整系数说明
建筑规模	可分为规模大、规模较大、规模一般、规模较小、规模小五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级，相应修正±2%。
建筑类型	可分为超高层建筑、高层建筑、中高层建筑、低层建筑四个等级，以估价对象为100，每相差一个等级，相应修正±2%。
建筑结构	可分为钢混结构、砖混结构、木结构三个等级，以估价对象为100，每相差一个等级，相应修正±4%。
装饰装修	可分为毛坯、简单装修、精装修、豪华装修四个等级，以估价对象为100，每相差一个等级，相应修正±2%。
建成时间	相差约5年修正1%。
面积	可分为大、较大、中等、较小、小五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级，相应修正±3%。
空间布局	可分为良好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级，相应修正±3%。
物业管理	可分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级，相应修正±3%。

实物状况调整系数表

可比实例 区位因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
		比较调整值	比较调整值	比较调整值
建筑规模	100	100/100	100/100	100/100
建筑类型	100	100/100	100/100	100/100
建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
装饰装修	100	100/97	100/100	100/97
建成时间	100	100/104	100/103	100/102
面积	100	100/100	100/103	100/103
空间布局	100	100/100	100/97	100/97
物业管理	100	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/100	0.9913	0.9717	1.0116

7、综合修正计算估价对象单价

1.7.1 根据公式：估价对象价格=可比实例成交价格×交易状况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整

系数×实物状况调整系数

可比实例经过交易状况修正系数、市场状况调整系数、区位状况调整系数、权益状况调整系数和实物状况调整系数后得出估价对象的比准价格如下表。

综合修正计算表

可比实例 修正因素	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/m ²)	15000	12700	12400
交易情况修正	1	1	1
市场状况调整	1	1	1
区域状况调整系数	1.0107	0.9852	0.9709
实物状况调整系数	0.9913	0.9717	1.0116
修正后单价 (元/m ²)	15029	12158	12178

1.7.2 采用上述三个比准价格的简单算术平均值求取估价对象的房地产价格，则

$$\begin{aligned} \text{估价对象市场单位价格} &= (15029+12158+12178) \div 3 \\ &= 13122 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

II、采用收益法求取鸿泰大厦第十层办公房地产价格

1)、租赁合同期内收益现值的测算

1. 年有效毛收入

1.1 租约限制

本次评估时，租赁期内租金收入按合同租金计算，租赁期外按上述市场客观租金估算。根据委托人提供的《房产租赁合同》评估对象鸿泰大厦第十层已经整体对外出租，租期共计5年，自2022年01月01日至2027年01月01日止。房屋月租金45000元，租金为含税价，租金押金为90000元，房屋租金第1个月（周期）支付一次。

1.2 确定租金水平

本次评估时，租赁期内租金收入按合同租金计算，租赁期外按上述市场客观租金估算。根据《房屋租赁合同》，各年月租金如下：

合同月租金					
年份	2022 年	……	2024 年	2025 年	2026 年
月租金 (元)	45000	……	45000	45000	45000
单位月租金 (元/m ² .月)	29.87	……	29.87	29.87	29.87

1.3 有效出租面积

本次评估收益法测算过程中有效出租建筑面积按房产证中记载的建筑面积计算。

1.4 空置率与租金损失

鉴定对象在租期内，本次评估不考虑空置率与租金损失。

1.5 租金收入

根据以上租约合同，可计算出评估对象租约期内各年租金收入。

年租金收入估算表

单位:元

收益期间	2022/6/14-2023/1/1	2023/1/1-2024/1/1	2024/1/1-2025/1/1	2025/1/1-2026/1/1	2026/1/1-2027/1/1
潜在租金收入	301,500.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
月租金(元)	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
单位月租金(元/m ²)	29.87	29.87	29.87	29.87	29.87
空置率	0	0	0	0	0
年租金收入	301,500.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00

注:1、租赁期内租金按合同租金。

1.6 其他收入

其他收入主要为押金利息收入，租期内押金 90000 元计利息，利息率按人民银行公布的 1 年期存款利率 1.5%计，押金利息收入详见下表。

押金利息收入估算表

单位:元

收益期间	2022/6/14-2023/1/1	2023/1/1-2024/1/1	2024/1/1-2025/1/1	2025/1/1-2026/1/1	2026/1/1-2027/1/1
押金	90000	90000	90000	90000	90000
年利息收入	753.75	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00

1.7 年有效毛收入

年有效毛收入为租金收入和押金利息收入之和，评估对象年有效毛收入详见下表。

年有效毛收入估算表

单位:元

收益期间	2022/6/14-2023/1/1	2023/1/1-2024/1/1	2024/1/1-2025/1/1	2025/1/1-2026/1/1	2026/1/1-2027/1/1
年租金	301,500.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00
年利息	753.75	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
有效毛	302,253.75	541,350.00	541,350.00	541,350.00	541,350.00

2. 运营费用

2.1 维修费

一般为建筑物重置价格的1~3%，本次评估取1%。本次评估取建筑物重置3500元/平方米。

2.2 管理费

一般为年有效毛收入的1%-3%，本次评估按1%计取。

2.3 税费

鉴定对象为商业房地产，对于单位出租商业房地产而言，税费主要是增值税及附加、房产税、印花税。权利人为一般纳税人，根据国家税务总局公告2021年第11号《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》，增值税及附加按简易模式计5.33%，印花税0.1%，房产税率为11.43%，则估价对象每年应缴纳的税费税率为含增值税租金的16.86%。

2.4 保险费

一般为房屋重置原价的2%，本次评估取建筑物重置3500元/平方米。

2.5 房地产单位年运营费

房地产年运营费为上述各项费用之和。

3. 年净收益

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

年净收益估算一览表

单位:元

收益期间	2022/6/14-2023/1/1	2023/1/1-2024/1/1	2024/1/1-2025/1/1	2025/1/1-2026/1/1	2026/1/1-2027/1/1
1、年有效毛收入	302,253.75	541,350.00	541,350.00	541,350.00	541,350.00
1.1 租金收入	301,500.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00	540,000.00

1.2 押金收益	753.75	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
2、年运营费用	89,312.76	159,963.15	159,963.15	159,963.15	159,963.15
2.1 维修费	29,441.87	52,731.70	52,731.70	52,731.70	52,731.70
2.2 管理费	3,022.54	5,413.50	5,413.50	5,413.50	5,413.50
2.3 房产税 增值税及附加 印花稅	50,959.98	91,271.61	91,271.61	91,271.61	91,271.61
2.4 保险费 (0.2%)	5,888.37	10,546.34	10,546.34	10,546.34	10,546.34
3、出租年净收益 (1-2)	212,940.99	381,386.85	381,386.85	381,386.85	381,386.85

4. 报酬率

《房地产评估规范》规定了资产化率（报酬率）的四种确定方法：

市场提取法：选取不少于三个可比实例，利用其价格、净收益、收益期或持有期等数据，选用相应的收益法计算公式，求出报酬率或资本化率。

安全利率加风险调整值法（累加法）：以安全利率加上风险调整值作为报酬率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的同一时期一年定期存款年利率；风险调整值为承担额外风险所要求的补偿，应根据评估对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

复合投资收益率法：将购买房地产的抵押贷款收益率与自有资金收益率的加权平均数作为报酬率，按下式计算： $R = M \cdot R_m + (1 - M) \cdot R_e$
式中 R —— 资本化率（%）；M —— 贷款价值比率（%），抵押贷款额占房地产价值的比率； R_m —— 抵押贷款报酬率（%），第一年还本息额与抵押贷款额的比率； R_e —— 自有资金要求的正常收益率（%）。

投资收益率排序插入法：找出相关投资类型及其收益率、风险程度，按风险大小排序，将评估对象与这些投资的风险程度进行比较，判断、确定资本化率。

本次评估根据当地房地产市场行情及评估人员所掌握的资料，确定采用半年至一年期贷款利率确定资本化率，即 4.35%。

5. 收益期限

根据《房屋租赁合同》，租金每一个月收取，为方便计算本次估价设定租金全年均匀流入，即折现期取租金周期（一年）年中。

6. 房地产收益价值

经计算，评估对象租赁期内房地产折现值如下：

评估对象房地产价值估算一览表 单位：元

收益期间	2022/6/14-2023/1/1	2023/1/1-2024/1/1	2024/1/1-2025/1/1	2025/1/1-2026/1/1	2026/1/1-2027/1/1
1、出租年净收益	212,940.99	381,386.85	381,386.85	381,386.85	381,386.85
2、资本化率(报酬率)	4.35%	4.35%	4.35%	4.35%	4.35%
3、折现年限	0.33	1.17	2.17	3.17	4.17
4、折现系数	0.986	0.9514	0.9117	0.8737	0.8373
5、折现值	209,960.00	362,851.00	347,710.00	333,218.00	319,335.00
6、折现值合计	1,573,074.00				

2)、租赁合同期满后收益现值的测算

1、年有效毛收益的确定

①年潜在毛收益的确定

估价对象所在区域的类似办公房地产出租的情况较多，通常情况下建筑面积小的单位租金水平相对要高，随着建筑面积的增大，单位面积月租金水平随着降低。通过调查、咨询，参考了网上查询的区域内办公房地产的租金水平大数据，结合估价对象的实际状况进行统计分析后，确定估价对象的客观月租金水平为 45.00 元/m²（含税），则：

$$\begin{aligned} \text{年潜在毛收益} &= 45.00 \times 12 \\ &= 540.00 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

②空置和收租损失的确定

房地产出租一般在租赁合同到期后，重新出租有一定时间处于空置状态，重新招租或更新修复装修等都会导致一定的空置期，亦或招

租给予承租方一定免租期进行装修，据调查了解，当地通常习惯先交租后入住，并且有押金，通常很少发生租金损失，故本次评估空置率取 5%。

③年其他收益的确定

按照估价对象所在区域的办公房地产出租惯例，采用较多的方式是押一年租金，据网上查询，当前一年期存款利率为 1.50%，单利计算，则：

$$\begin{aligned} \text{年其他收益} &= 45.00 \times 12 \times 1.50\% \times (1 - 5\%) \\ &= 7.70 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

④年有效毛收益的确定

通过上述对年潜在毛收益、空置和收租损失、年其他收益的测算，年有效毛收益计算如下：

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收益} &= \text{年潜在毛收益} - \text{空置和收租损失} + \text{年其他收益} \\ &= \text{年潜在毛收益} \times (1 - \text{空置率}) + \text{年其他收益} \\ &= 540 \times (1 - 5\%) + 7.70 \\ &= 520.7 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

2、年运营费用的确定

运营费用是指维持房地产正常使用或营业的必要费用，包括房地产税、保险费、人员工资及办公管理费用、保持房地产正常运转的成本、为承租人提供服务的费用等，但不包括抵押贷款还本付息额、房地产折旧费、房地产改扩建费、所得税。具体测算过程如下：

①税费

对于单位出租商业房地产而言，税费主要是增值税及附加、房产税、印花税。权利人为一般纳税人，根据国家税务总局公告 2021 年第 11 号《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》，增值税及附加按简易模式计 5.33%，印花税 0.1%，房产税率为 11.43%，共 16.86%，则：

$$\begin{aligned}\text{税费} &= 520.7 \times 16.86\% \\ &= 87.79 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

② 保险费

保险费主要是指房地产权利人为免自己的房屋受到意外损失而向保险公司支付的费用，一般按现值乘以保险费计算。估价对象为钢混结构，建成于 1993 年，共 17 层，无地下室，估价对象属于高层建筑，参考中国建设工程造价信息网公布的海口市 2021 年下半年的高层住宅楼造价，取重置成本价（不含土地使用权价值）为 3,500.00 元/m²，保险费率为 0.2%，则：

$$\begin{aligned}\text{保险费用} &= 3,500.00 \times 0.2\% \\ &= 7 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

③ 管理费用

管理费用主要指为出租管理而支付的人员工资、水电费、办公费、清洁卫生费、通讯费、房屋正常运转而必须有的设施设备的折旧费、为出租而支付的广告费等，按照惯例，水电费、清洁费、物业管理费都通常由承租人负担，根据商铺出租的实际情况，管理费用按年有效毛租金的 1.0% 计，则：

$$\begin{aligned}\text{管理费用} &= 435.2 \times 1.0\% \\ &= 4.35 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

④ 维修费

经营使用过程中，为保证房地产正常运转而需支付维护、保养、修复费用，一般按房屋现值或重置成本的一定比例计算，维修费随房屋使用年限的增加而增加，在计算保险费时确定了重置成本价，维修费率按重置成本价（不含土地使用权价值）为 3,500.00 元/m² 的 1% 计，则：

$$\begin{aligned}\text{维修费用} &= 3,500.00 \times 1\% \\ &= 35 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

经过上述分析和测算，年运营费用为上述第①～④项之和，即：
134.14 元/m²。

3、年净收益的确定

通过实施上述评估程序，对年有效毛收益和年运营费用进行了分析和测算，年净收益为两者之差额，即：

$$\begin{aligned} \text{年净收益} &= \text{年有效毛收益} - \text{年运营费用} \\ &= 520.7 - 134.14 \\ &= 386.56 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{年总净收益} &= 386.56 \times 1506.62 \\ &= 582399.03(\text{元}) \text{ (取整)} \end{aligned}$$

4、报酬率的确定

《房地产评估规范》规定了资产化率（报酬率）的四种确定方法：

市场提取法：选取不少于三个可比实例，利用其价格、净收益、收益期或持有期等数据，选用相应的收益法计算公式，求出报酬率或资本化率。

安全利率加风险调整值法（累加法）：以安全利率加上风险调整值作为报酬率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的同一时期一年定期存款年利率；风险调整值为承担额外风险所要求的补偿，应根据评估对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

复合投资收益率法：将购买房地产的抵押贷款收益率与自有资金收益率的加权平均数作为报酬率，按下式计算： $R = M \cdot R_m + (1 - M) \cdot R_e$
式中 R —— 资本化率（%）；M —— 贷款价值比率（%），抵押贷款额占房地产价值的比率%；R_m —— 抵押贷款报酬率（%），第一年还本息额与抵押贷款额的比率；R_e —— 自有资金要求的正常收益率（%）。

投资收益率排序插入法：找出相关投资类型及其收益率、风险程度，按风险大小排序，将评估对象与这些投资的风险程度进行比较，判断、确定资本化率。

本次评估根据当地房地产市场行情及评估人员所掌握的资料，确定采用安全利率加风险调整值法（累加法）求取报酬率。

安全利率加风险调整值法（累加法）的细化公式为：

报酬率=自有资金比例×自有资金报酬率+借贷资金比例×借贷资金风险补偿率+投资类型风险补偿率+投资年限风险补偿率+其他风险补偿率

房地产报酬率计算表——办公

项目		住宅	备注
自有资金比例	A	60%	
自有资金收益率	B	1.50%	1年存款 1.5%
贷款比例	C	40%	
贷款利率	D	4.90%	5年以上贷款利率
资金风险补偿率	E	2.86%	E=A*B+C*D
投资类型风险补偿率	F	2.43%	
投资年限风险补偿率	G	0.83%	5年以上与1年期贷款利率差
其他风险补偿	H	0.80%	小于1%，大于0
报酬率	R	6.92%	R=E+F+G+H

依上表，采用累加法求得的房地产报酬率为 6.92%。

5、收益年期的确定

根据调查，估价对象所在大楼为钢混结构 17 层商住楼，建成于 1993 年，经济耐用年限为 60 年，剩余经济耐用年限 31 年，由于委托方未提供该物业的相关土地情况，估价人员未能了解到地块的土地使用权剩余使用年限，故收益年期按建筑物的剩余经济耐用年限计算。截止鉴定时点 2022 年 06 月 14 日，尚余租赁期 4.62 年，租赁期满后收益年限为 26.38 年

租赁期满后估价对象收益年期=26.38 年

6、租金增长率的确定

通过统计近年来海口市办公房地产出租的租金水平变化，本次估价取租金增长率 5%，则：

$$g=5\%$$

7、求估价对象的收益价值

通过上述分析、测算过程，年总净收益（A）为 582399.03 元，报酬率（Y）为 6.92%，收益年期（n）为 26.38 年，租金增长率（g）为 5%。根据收益法计算公式：

$$V=A \div (Y-g) \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\} \div (1+6.92\%)^{4.62}$$
$$=8461344 \text{ (元)}$$

3)、租金总收益现值测算

估价对象租金总收益现值

=合同租赁期内收益现值+租赁合同期满后收益现值

$$=1573074+8461344$$

$$=10034418 \text{ (元)}。$$

4)、评估单价的确定

收益法评估单价=10034418（元） \div 1506.62 m²

$$=6660.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)}$$

III、估价结果确定

1、根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及选取的估价方法，我们对估价对象鸿泰大厦第十层办公用房采用了市场比较法和收益法两种估价方法分别进行了测算，测算结果如下表：

测算结果一览表

单位：元/m²

估价方法	市场比较法	收益法
测算结果	13122	6660

2、确定鸿泰大厦第十层办公用房的最终估价结果

市场比较法以成交价格为导向求取估价结果，各项数据均来源于市场，是经市场检验过，具有很强的说服力，估价结果能直接反应市场状况，适宜性强，求取的估价结果可靠性一般比其他估价方法求取的估价结果强，市场比较法结果是最具说服力的结果。估价对象所在

区域类似房地产的市场交易大数据平均水平显示，收益法的测算结果明显偏离并且远低于市场平均价格水平。

从上表中可以看出，两种估价方法的测算结果差异较大，相对于评估低价的差异率达到 97.03%，其主要原因：一是市场上的交易者购买办公房地产主要是基于对未来增值的良好预期，当前的租金收入在其心理上并不显得重要，即使在有价无市的尴尬时期，依然保持着高价位水平；二是房地产市场存在一定的泡沫，收益价格低于市场价格在海南省房地产市场较为普遍；三是房地产的出租收益率低下。故根据房地产市场实际状况，我们决定以市场比较法的结果为主，同时也适当考虑预期收益对房地产价值的影响，采用加权平均的方式确定鸿泰大厦第十层办公用房的最终估价结果，市场比较法和收益法的权重分别为 95%、5%，则：

$$\text{评估单价} = 13122 \times 95\% + 6660 \times 5\%$$

$$= 12799 \text{ 元/m}^2 \text{（取整）}$$

$$\text{评估总价} = 12799 \times 1506.62$$

$$= 19283229 \text{（元）（取整）}$$

三) 测算估价对象之三海口市大同路 30 号(香港城)主楼 301 房(由于第三层案例不足，本次先评估出第一层的底商价格，再修正至第三层的价格)

I、运用市场比较法测算估价对象 301 号商业用房价值的计算过程

1、选取交易实例

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）的要求，通过市场调查，选取了三个与估价对象同一区域、交易日期 1 年以内、用途相同、交易类型相同、房屋类型相同、交易情况正常的二手商铺交易案例，各交易案例的基本情况如下表：

比较案例基本情况表

项目	案例 1—裕庄大厦底层商铺	案例 2—鑫业园底层商铺	案例 3—西湖商业广场底层商铺
交易方式	市场出售	市场出售	市场出售

建筑面积 (m ²)	74	79.6	79
商铺类型	住宅底商	住宅底商	住宅底商
座落位置	海秀中路 78-1 号	海秀中路 132-2	大同路 11 号
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
交易情况	正常买卖交易	正常买卖交易	正常买卖交易
交易时间	2022 年 05 月 19 日	2022 年 05 月 23 日	2022 年 05 月 14 日
房屋性质	市场化商品房	市场化商品房	市场化商品房
新旧程度	外观较一般	外观较一般	外观较一般
室内装修状况	室内简单装修, 装修色泽较鲜明, 成新率较高	室内简单装修, 装修色泽较鲜明, 成新率较高	室内简单装修, 装修色泽较鲜明, 成新率较高
交易单价(元/m ²)	28400	32900	31500
区域因素			
地理位置	海秀中路 78-1 号	海秀中路 132-2	大同路 11 号
商服繁华程度	区域内人口较密集, 繁华程度较高	区域内人口密集, 繁华程度较高	区域内人口密集, 繁华程度高
临街状况	临海秀中路	临海秀中路	临大同路
交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷
道路通达度	较优	较优	较优
基础设施完善程度	已达“六通”配置, 基础设施配套较完善, 配置水平较高	已达“六通”配置, 基础设施配套较完善, 配置水平较高	已达“六通”配置, 基础设施配套较完善, 配置水平较高
公共服务设施完备度	处于海口市主城区内, 公共服务配套设施较完善	处于海口市主城区内, 公共服务配套设施较完善	处于海口市主城区内, 公共服务配套设施较完善
周边环境和景观	环境较好, 但景观一般	环境较好, 但景观一般	环境较好, 但景观一般
距商业中心距离	距国贸传统商服繁华中心约 1 公里	距国贸传统商服繁华中心约 1 公里	距国贸传统商服繁华中心约 1 公里
个别因素			
建筑外观形象	非标志性建筑, 外观形象较好	非标志性建筑, 外观形象较好	非标志性建筑, 外观形象较好
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
商铺类型	住宅底商	住宅底商	住宅底商
新旧程度	外观较一般	外观较一般	外观较一般
室内装饰装修状况	室内简单装修, 装修色泽较鲜明, 成新率较高	室内简单装修, 装修色泽较鲜明, 成新率较高	室内简单装修, 装修色泽较鲜明, 成新率较高
物业管理水平	物业管理水平一般	物业管理水平一般	物业管理水平一般
设施设备完善度	设施设备齐全, 可以直接营业使用	设施设备齐全, 可以直接营业使用	设施设备齐全, 可以直接营业使用
停车状况	有室外广场停车位, 停车难度一般	有室外广场停车位, 停车难度一般	有室外广场停车位, 停车难度一般
临街宽深状况	临街宽深比 0.6	临街宽深比 0.6	临街宽深比 0.6
维修保养情况	维护保养较好	维护保养较好	维护保养较好

2、编制比较因素条件说明表

根据“比较案例基本情况表”编制比较因素条件说明表，如下表：

因素条件比较说明表

比较因素		估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易单价（元/m ² ）		待估	28400	32900	31500
交易情况		设定为正常交易	正常买卖交易	正常买卖交易	正常买卖交易
交易日期		2022年06月14日	2022年05月19日	2022年05月23日	2022年05月14日
区域因素	地理位置	海口市大同路30主楼(香港城)	与估价对象类似	与估价对象类似	与估价对象类似
	商服繁华程度	区域内人口较密集，繁华程度高	比估价对象繁华程度较高	比估价对象繁华程度较高	比估价对象繁华程度高
	临街状况	临大同路	与估价对象类似	与估价对象类似	与估价对象类似
	交通便捷度	较便捷	与估价对象类似	比估价对象好	与估价对象好
	道路通达度	较优	与估价对象类似	与估价对象类似	与估价对象类似
	基础设施完善程度	已达“六通”配置，基础设施配套较完善，配置水平较高	与估价对象类似	与估价对象类似	与估价对象类似
	公共服务设施完备度	处于海口市主城区内，公共服务配套设施较完善	与估价对象类似	与估价对象类似	与估价对象类似
	周边环境和景观	较好	与估价对象类似	与估价对象类似	与估价对象类似
	距商业中心距离	优	较优	较优	优
个别因素	建筑外观形象	非标志性建筑，外观形象普通	非标志性建筑，外观形象普通	非标志性建筑，外观形象普通	非标志性建筑，外观形象普通
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	商铺类型	商业楼	住宅底商	住宅底商	住宅底商
	面积（m ² ）	650.37	74	79.6	79
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	室内装饰装修状况	室内一般装修，装修色泽较鲜明，成新率较高	与估价对象类似	与估价对象类似	与估价对象类似
	物业管理水平	物业管理水平一般	与估价对象类似	与估价对象类似	与估价对象类似
	设施设备完善度	设施设备齐全，可以直接营业使用	与估价对象类似	与估价对象类似	与估价对象类似

	停车状况	停车位少，停车较一般	比估价对象方便	与估价对象类似	与估价对象类似
	临街宽深状况	临街宽深比 0.6	临街宽深比 0.6	临街宽深比 0.6	临街宽深比 0.6
	维修养护情况	维护保养较好	与估价对象类似	与估价对象类似	与估价对象类似

3、编制比较因素条件指数表

根据估价对象与各案例的价值主要影响因素具体情况，编制比较因素条件指数表，编制规则具体如下：

(1) 交易情况修正：经调查，所选的三个交易案例为正常的市场买卖交易，是一次性付款前提下的价格，无急售、关联交易等特殊交易情况，故条件指数均为 100。

(2) 交易期日修正：案例 1、2、3 的交易时间与本次估价的价时点相近，二手商铺价格基本平稳，故条件指数均为 100。

(3) 区域因素修正：设定估价对象区域因素条件指数均为 100，通过对各案例的区域因素进行逐一分析比较，各案例的区域因素条件比估价对象区域因素好，则评估打分的指数分值高于估价对象设定的相应因素的条件指数分值 100，反之则低于 100，各项比较因素的具体指数分值是根据估价对象与案例的实际情况和效果比较分析后得出。

(4) 个别因素修正：设定估价对象个别因素条件指数均为 100，估价对象的个别因素条件与各案例的个别因素条件一一进行比较，各案例的个别因素条件比估价对象的个别因素条件好，则个别因素条件指数大于 100，反之则低于 100。

比较因素系数调整表

比较因素		估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
		待估			
交易单价 (元/m ²)		待估	28400	32900	31500
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
交易日期		100	100/100	100/100	100/100
区域因素	地理位置	100	100/100	100/100	100/100
	商服繁华程度	100	100/95	100/95	100/100
	临街状况	100	100/100	100/100	100/100

	交通便捷度	100	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善程度	100	100/100	100/100	100/100
	公共服务设施完备度	100	100/100	100/100	100/100
	周边环境和景观	100	100/100	100/100	100/100
	距商业中心距离	100	100/99	100/99	100/100
	区域因素调整系数			1.0633	1.0633
个别因素	建筑外观形象	100	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	商铺类型	100	100/100	100/100	100/100
	面积 (m ²)	100	100/106	100/106	100/106
	新旧程度	100	100/100	100/100	100/100
	室内装饰装修状况	100	100/100	100/100	100/100
	物业管理水平	100	100/100	100/100	100/100
	设施设备完善度	100	100/100	100/100	100/100
	停车状况	100	100/100	100/100	100/100
	临街宽深状况	100	100/100	100/100	100/100
	维修保养情况	100	100/100	100/100	100/100
	个别因素调整系数			0.9434	0.9434

4、求取估价对象的比准单价

市场比较法是指选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价值进行适当的处理来求取估价对象价值的方法，其本质是以房地产的实际成交价值为导向来求取估价对象的价格。求取比准单价的基本计算公式：比准单价=案例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×个别状况修正系数。根据市场比较法的原理和基本计算公式，估价对象的比准单价的计算如下表：

比准单价计算表

交易实例	案例 1	案例 2	案例 3
交易实例单价	28400	32900	31500
交易情况修正系数	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期修正系数	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素修正系数	1.0633	1.0633	1.0000

个别因素修正系数	0.9434	0.9434	0.9434
比准单价(元/平方米)	28489	33003	29717

采用市场比较法计算的比准单价差距不大,可以通过算术平均计算估价对象的评估单价,则:

$$\begin{aligned} \text{比准单价} &= (28489 + 33003 + 29717) \div 3 \\ &= 30403 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

II、采用收益法测算估价对象 301 号商业用房价值的计算过程

1、年有效毛收益的确定

①年潜在毛收益的确定

估价对象所在区域的类似商铺出租的情况较多,通常情况下建筑面积小的单位租金水平相对要高,随着建筑面积的增大,单位面积月租金水平随着降低。通过调查、咨询,参考了网上查询的区域内住宅底商的租金水平大数据,结合估价对象的实际状况进行统计分析后,确定估价对象的客观月租金水平为 90.00 元/m² (含税),则:

$$\begin{aligned} \text{年潜在毛收益} &= 90.00 \times 12 \\ &= 1080 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

②空置和收租损失的确定

房地产出租一般在租赁合同到期后,重新出租有一段时间处于空置状态,重新招租或更新修复装修等都会导致一定的空置期,亦或招租给予承租方一定免租期进行装修,据调查了解,当地通常习惯先交租后入住,并且有押金,通常很少发生租金损失,故本次评估空置率取 5%。

③年其他收益的确定

按照估价对象所在区域的商铺出租惯例,采用较多的方式是押一年租金,据网上查询,当前一年期存款利率为 1.50%,单利计算,则:

$$\begin{aligned} \text{年其他收益} &= 90.00 \times 12 \times 1.50\% \times (1 - 5\%) \\ &= 15.39 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

④年有效毛收益的确定

通过上述对年潜在毛收益、空置和收租损失、年其他收益的测算，年有效毛收益计算如下：

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收益} &= \text{年潜在毛收益} - \text{空置和收租损失} + \text{年其他收益} \\ &= \text{年潜在毛收益} \times (1 - \text{空置率}) + \text{年其他收益} \\ &= 1,080.00 \times (1 - 5\%) + 15.39 \\ &= 1041.39 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

2、年运营费用的确定

运营费用是指维持房地产正常使用或营业的必要费用，包括房地产税、保险费、人员工资及办公管理费用、保持房地产正常运转的成本、为承租人提供服务的费用等，但不包括抵押贷款还本付息额、房地产折旧费、房地产改扩建费、所得税。具体测算过程如下：

① 税费

对于单位出租商铺而言，税费主要是增值税及附加、房产税、印花税。权利人为一般纳税人，根据国家税务总局公告 2021 年第 11 号《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》，增值税及附加按简易模式计 5.33%，印花税 0.1%，房产税率为 11.43%，则：

$$\begin{aligned} \text{税费} &= 1041.39 \times 16.86\% \\ &= 175.58 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

② 保险费

保险费主要是指房地产权利人为免自己的房屋受到意外损失而向保险公司支付的费用，一般按现值乘以保险费率计算。估价对象为钢混结构，建成于 2002 年，共 23 层，无地下室，估价对象属于高层建筑，参考中国建设工程造价信息网公布的海口市 2021 年下半年的高层住宅楼造价，取重置成本价（不含土地使用权价值）为 3,500.00 元/m²，保险费率为 0.2%，成新率按直线法计算为 67%，则：

$$\text{保险费用} = 3,500.00 \times 67\% \times 0.2\%$$

$$=4.69 \text{ 元/m}^2$$

③管理费用

管理费用主要指为出租管理而支付的人员工资、水电费、办公费、清洁卫生费、通讯费、房屋正常运转而必须有的设施设备的折旧费、为出租而支付的广告费等，按照惯例，水电费、清洁费、物业管理费都通常由承租人负担，根据商铺出租的实际情况，管理费用按年有效毛租金的 1.0%计，则：

$$\begin{aligned} \text{管理费用} &= 1041.39 \times 1.0\% \\ &= 10.41 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

④维修费

经营使用过程中，为保证房地产正常运转而需支付维护、保养、修复费用，一般按房屋现值或重置成本的一定比例计算，维修费随房屋使用年限的增加而增加，在计算保险费时确定了房屋现值，维修费率按房屋现值的 0.15%计，则：

$$\begin{aligned} \text{维修费用} &= 3,500.00 \times 67\% \times 0.15\% \\ &= 3.52 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

经过上述分析和测算，年运营费用为上述第①～④项之和，即：
194.2 元/m²。

3、年净收益的确定

通过实施上述评估程序，对年有效毛收益和年运营费用进行了分析和测算，年净收益为两者之差额，即：

$$\begin{aligned} \text{年净收益} &= \text{年有效毛收益} - \text{年运营费用} \\ &= 1041.39 - 194.2 \\ &= 847.19 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

4、报酬率的确定

《房地产评估规范》规定了资产化率（报酬率）的四种确定方法：

市场提取法：选取不少于三个可比实例，利用其价格、净收益、收益期或持有期等数据，选用相应的收益法计算公式，求出报酬率或资本化率。

安全利率加风险调整值法（累加法）：以安全利率加上风险调整值作为报酬率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的同一时期一年定期存款年利率；风险调整值为承担额外风险所要求的补偿，应根据评估对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

复合投资收益率法：将购买房地产的抵押贷款收益率与自有资金收益率的加权平均数作为报酬率，按下式计算： $R = M \cdot R_m + (1 - M) \cdot R_e$
 式中 R —— 资本化率（%）；M —— 贷款价值比率（%），抵押贷款额占房地产价值的比率%； R_m —— 抵押贷款报酬率（%），第一年还本息额与抵押贷款额的比率； R_e —— 自有资金要求的正常收益率（%）。

投资收益率排序插入法：找出相关投资类型及其收益率、风险程度，按风险大小排序，将评估对象与这些投资的风险程度进行比较，判断、确定资本化率。

本次评估根据当地房地产市场行情及评估人员所掌握的资料，确定采用安全利率加风险调整值法（累加法）求取报酬率。

安全利率加风险调整值法（累加法）的细化公式为：

报酬率 = 自有资金比例 × 自有资金报酬率 + 借贷资金比例 × 借贷资金风险补偿率 + 投资类型风险补偿率 + 投资年限风险补偿率 + 其他风险补偿率

房地产报酬率计算表——商业

项目		住宅	备注
自有资金比例	A	60%	
自有资金收益率	B	1.50%	1年存款 1.5%
贷款比例	C	40%	
贷款利率	D	4.90%	5年以上贷款利率
资金风险补偿率	E	2.86%	$E = A * B + C * D$
投资类型风险补偿率	F	2.43%	

投资年限风险补偿率	G	0.83%	5年以上与1年期贷款利率差
其他风险补偿	H	0.80%	小于1%，大于0
报酬率	R	6.92%	R=E+F+G+H

依上表，采用累加法求得的房地产报酬率为6.92%。

5、收益年期的确定

根据调查，估价对象为钢混结构23层商住楼，建成于2002年，经济耐用年限为60年，剩余经济耐用年限40年，由于委托方未提供该物业的相关土地情况，估价人员未能了解到地块的土地使用权剩余使用年限，故收益年期按建筑物的剩余经济耐用年限计算。

收益年期=40年

6、租金增长率的确定

通过统计近年来海口市商铺出租的租金水平变化，并参考估价对象的基本情况，本次估价取租金增长率5%，则：

$g=5\%$

7、求估价对象的收益价值

通过上述分析、测算过程，年净收益（A）为847.19元/m²，报酬率（Y）为6.92%，收益年期（n）为40年，租金增长率（g）为5%，根据收益法计算公式：

$$V=A \div (Y-g) \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\}$$

$$=22750 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

III、估价结果确定

1、根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及选取的估价方法，我们对估价对象301商业用房位于底层商铺时采用了市场比较法和收益法两种估价方法分别进行了测算，测算结果如下表：

测算结果一览表

单位：元/m²

估价方法	市场比较法	收益法
测算结果	30403	22750

2、确定301商业用房的最终估价结果

市场比较法以成交价格为导向求取估价结果，各项数据均来源于

市场，是经市场检验过，具有很强的说服力，估价结果能直接反应市场状况，适宜性强，求取的估价结果可靠性一般比其他估价方法求取的估价结果强，市场比较法结果是最具说服力的结果。估价对象所在区域类似房地产的市场交易大数据平均水平显示，收益法的测算结果明显偏离并且远低于市场平均价格水平。

从上表中可以看出，两种估价方法的测算结果差异较大，其主要原因：一是市场上的交易者购买商业房地产主要是基于对未来增值的良好预期，当前的租金收入在其心理上并不显得重要，即使在有价无市的尴尬时期，依然保持着高价位水平；二是房地产市场存在一定的泡沫，收益价格低于市场价格在海南省房地产市场较为普遍；三是房地产的出租收益率低下。故根据房地产市场实际状况，我们决定以市场比较法的结果为主，同时也适当考虑预期收益对房地产价值的影响，采用加权平均的方式确定 301 商业用房的最终估价结果，市场比较法和收益法的权重分别为 95%、5%，则：

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= 30403 \times 95\% + 22750 \times 5\% \\ &= 30020 \text{ 元/m}^2 \text{（取整）} \end{aligned}$$

由于 301 商业用房位于 3 楼，根据商铺定价经验系数，在主城区第二层通常为第一层商铺价值的 50%-60%，第三层通常为第 1 层商铺价值的 40%-50%，本次评估取 50%，则：

$$\begin{aligned} \text{301 商业用房的估价结果} &= 30020 \text{ 元/m}^2 \times 50\% \\ &= 15010 \text{ 元/m}^2 \text{（取整）} \end{aligned}$$

3、求取 302、303 商业用房价值

估价对象均为大同路 30 号主楼（香港城）的商业用房，且相邻，区位条件基本相同，个别因素差异较小，三个商业用房均已打通，已隔成若干个小房间，故本次评估不对面积等因素进行修正，取与 301 商业用房相同的价格，具体修正计算如下表：

估价对象商铺修正计算表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	基准价格(元/m ²)	估价结果(元/m ²)

1	301 商业用房	650.37	15010	15010
2	302 商业用房	541.99	15010	15010
3	303 商业用房	478.65	15010	15010

4、求取估价对象的估价结果

估价结果明细表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	估价结果 (元/m ²)	总价 (元)
1	301 商业用房	650.37	15010	9762054
2	302 商业用房	541.99	15010	8135270
3	303 商业用房	478.65	15010	7184537
6	合计	1671.01	——	25081861

六、附 件

- 1、琼海市人民法院《评估委托书》复印件；
- 2、《房屋所有权证》复印件；
- 3、准予变更登记通知书复印件；
- 4、估价机构《企业法人营业执照》复印件；
- 5、估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件；
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件；
- 7、估价对象位置示意图；
- 8、估价对象照片；
- 9、评估鉴定费结算通知原件。