



(2021)琼01执2168号

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：海南汇德[2022]房（估）字第0157R08号

估价项目名称：对位于海口市海府一横路21号燕海大厦701

房和702房（建筑面积263.87 m²）住宅房地

产市场价值进行评估

估价委托人：海南省海口市中级人民法院

房地产估价机构：海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

注册房地产估价师：何子升 注册证号：4620160005

徐波 注册证号：4620200008

估价报告出具日期：2022年7月4日

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

海南汇德[2022]房(估)字第 0157R08 号

致估价委托人函

海南省海口市中级人民法院：

受贵方的委托，我公司对位于海口市海府一横路 21 号燕海大厦 701 房和 702 房（建筑面积 263.87 m²）住宅房地产市场价值进行评估。

受理委托后，我公司估价人员在贵院监督员的组织主持下对鉴定对象进行了现场查勘，估价人员对鉴定对象所在区域房地产市场进行了必要的调查了解。在此基础上，遵循房地产价格评估有关规范，对鉴定对象房地产的市场价值进行了评估。在委托限期内完成了评估工作，评估基本内容及结果如下：

一、估价目的

为委托法院确定财产处置提供价格参考依据

估价目的确定的理由

根据委托方提供的(2021)琼 01 执 2168 号海南省海口市中级人民法院委托书所载明的内容：“我院在执行定安鸿诚典当有限公司与林倩，郑超国内非涉外仲裁裁决一案中……”根据以上情况，本次估价目的确定为为委托法院确定财产处置提供价格参考依据

二、鉴定对象

海口市海府一横路 21 号燕海大厦 701 房和 702 房（建筑面积 263.87 m²）住宅房地产。

三、价值时点

2022 年 6 月 16 日

价值时点确定的理由

估价时点以现场查勘之日为准，本次现场查勘日期为 2022 年 6 月 16 日。

四、价值类型

本报告评估价格类型为房地产市场价格。市场价值为鉴定对象经适当营销后，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，是在满足全部假设和限制条件下鉴定对象在价值时点现有状况下的房地产市场价格。

五、鉴定过程

根据司法鉴定有关规定，经海南省海口市中级人民法院统一对外委托，海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司为本次鉴定技术鉴定单位。

2022年5月9日，海南省海口市中级人民法院向技术鉴定单位下达了《司法评估委托书》。

2022年5月10日，鉴定单位向法院报送了《关于报送司法鉴定单位相关情况 & 本案司法鉴定人员的报告》、《司法鉴定预交费报告》等相关文件。

技术鉴定单位指派何子升（注册房地产估价师）、徐波（注册房地产估价师）担任本案鉴定人。

2022年6月16日，法院委托执行单位组织双方当事人及鉴定单位共同对鉴定对象进行了现场查勘，被执行方未到场。据悉委估法院已向当事人公开了技术鉴定单位、鉴定人相关情况，告知了当事人在鉴定过程中的权利和义务，当事人对鉴定单位、鉴定人的资格均无异议，对鉴定单位、鉴定人亦不申请回避。随后法院组织当事人及鉴定单位共同对鉴定对象进行了现场勘察。

2022年7月4日，根据已有的相关鉴定资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了测算评估，鉴定单位出具了海南汇德[2022]房（估）字第0157R08号《房地产司法鉴定估价报告》（正式报告），提请法院送达当事人，并告知：对正式报告的具体内容持有异议的，应以书面形式提出。

六、估价方法

比较法和收益法。

七、估价结果

估价人员经实地勘察，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了严密的测算，确定鉴定对象在价值时点的市场价值总价为人民币 364.75 万元（人民币叁佰陆拾肆万柒仟伍佰元整），房地产市场价值评估结果详细如下表：

房地产市场价值鉴定结果汇总表

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（万元）	364.75	113.49
	单价（元/m ² ）	13823.00	4301.00.00
评估价值	总价（万元）	364.75	
	单价（元/m ² ）	13823.00	
市场价值评估总价大写人民币：叁佰陆拾肆万柒仟伍佰元整。			

八、特别提示

1. 根据估价委托人提供的现有估价资料，截止价值时点，鉴定对象已抵押已查封；本次鉴定价值类型为市场价值，不考虑鉴定对象可能存在他项权利情况对鉴定对象房屋建筑物市场价值的影响；因条件所限，注册房地产估价师的调查不能替代相关利害关系人对鉴定对象权利状况的核查，提请相关利害关系人在确定市场价值时，对鉴定对象的权利状况及是否还存在其他法定优先受偿款作相应的核查。

2. 根据鉴定人员到小区物业进行调查，截止价值时点，鉴定对象拖欠物业费及滞纳金共计为 9927.67 元。估价委托人未提供鉴定对象是否欠缴房产税和土地使用税的相关资料，因查询条件所限，鉴定人员亦未能收集到此信息，提请法院在拍卖前查询此事项，特别是相关利害关系人、意向买售方在决策前查清鉴定对象是否存在欠缴税、费的情况。本次估价结果未扣除所欠物业费及其他应缴未缴费用，提请法院在拍卖成交后，明确鉴定对象所需缴纳的税、费该由谁承担后再进行价款分配。

3. 根据现场查勘，鉴定对象房屋 701 房和 702 房现状已与合并利用，入户

门仅有一个（现状已拆除），且鉴定对象房屋 701 房和 702 房之间无明显户型分隔界线，合并后的户型为 3 房 1 厅 1 储物间 1 玻璃隔间 2 卫。本次评估，按 701 房和 702 房合并利用整体处置为估价前提，特别提示有关利益人，包括当事人和意向购买人关注该事项的影响。

4. 委托法院未提供鉴定对象建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，鉴定对象建成于 2000 年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用时，不作其他任何用途使用。

5. 本报告有效期从报告完成之日起一年，即报告有效期从 2022 年 7 月 4 日至 2023 年 7 月 3 日止。但价值时点后，在报告有效期内鉴定对象的质量及价格标准发生变化，并对鉴定对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价

6. 估价结果及有关说明详见后附《估价结果报告》，估价分析计算过程和有关技术依据详见后附《估价技术报告》，附本函后的各项内容均为本报告的重要组成部分，缺少任何一项均会使本报告丧失完整性及合法性。

随函附送

1. 海南汇德[2022]房（估）字第 0157R08 号《房地产估价报告》正本伍份。

此致！

法定代表人：

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

20220628HD03003R08

2022年7月4日

送：委托人 5 份

电话：0898-66804584 66804684 68583512

传真：0898-68583612

网址：www.hd100.net E-mail：huidegj@126.com

地址：海南省海口市国贸大道 A-8 小区申亚大厦第 10 层

目录

一、 估价师声明	1
二、 估价的假设和限制条件	3
(一) 一般假设	3
(二) 未定事项假设	3
(三) 背离事实假设	3
(四) 不相一致假设	4
(五) 依据不足假设	4
(六) 估价报告使用限制	4
(七) 本次估价时需要注意的其他事项	5
三、 估价结果报告	6
(一) 估价委托方	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 鉴定对象	7
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13

(十一) 实地查勘期	14
(十二) 注册房地产估价师	14
(十三) 估价作业期	14
四、 估价技术报告	15
(一) 鉴定对象描述与分析	15
(二) 房地产市场背景描述与分析	18
(三) 最高最佳利用分析	24
(四) 估价方法适用性分析	24
(五) 估价测算过程	26
(六) 估价结果的确定	42
五、 附件	43
(一) (2021)琼 01 执 2168 号《海南省海口市中级人民法院委托书》；	
(二) 鉴定对象位置图及现状照片；	
(三) 可比实例位置图和外观照片；	
(四) 琼(2018)海口市不动产权第 0110272 号《不动产权证》(复印件)；	
(五) 琼(2018)海口市不动产权第 0110273 号《不动产权证》(复印件)；	
(六) 《现场查勘笔录》；	
(七) 《不动产登记信息查询情况说明》(复印件)；	
(八) 估价机构营业执照(复印件)；	
(九) 估价机构房地产评估资格证书(复印件)；	
(十) 估价机构注册房地产估价师资格证书(复印件)。	

一、 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中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，但受到本估价报告所说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们与本估价报告中的鉴定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，也对鉴定对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 接受委托后，注册房地产估价师于 2022 年 6 月 16 日对鉴定对象进行了现场查勘并进行拍照、记录。注册房地产估价师对鉴定对象的查勘限于鉴定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鉴定对象建筑结构质量、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。

5. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

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。

(此页无正文)

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
何子升	4620160005		2022年7月4日
徐波	4620200008		2022年7月4日

二、 估价的假设和限制条件

（一）一般假设

根据估价委托人提供的现有资料，该房地产权利人为林倩。结合估价目的，本次鉴定，设定鉴定对象产权明晰，可在公开市场上自由转让，不存在产权瑕疵引起的额外补交费用和额外税费，提请有关报告使用人注意该事项。鉴定机构无权对鉴定对象的权属进行鉴定，只对鉴定对象的权属关系进行如实描述。

估价委托人提供了琼（2018）海口市不动产权第 0110272 号、第 0110273 号《不动产权证书》（复印件）、《不动产抵押信息查询情况说明》（复印件）、《不动产登记信息查询情况说明》（复印件）等资料，注册房地产估价师对记载的权属、面积等资料进行了审慎核查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响鉴定对象价值的重大因素给予了关注，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，结合鉴定对象目前正常使用及未收集到相关部门有关危房停止使用的通知等情况，注册房地产估价师无理由怀疑鉴定对象存在安全隐患，评估设定为不存在安全隐患。

4. 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。

5. 鉴定对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

无

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的现有估价资料，截止价值时点，鉴定对象已抵押已查封；本次鉴定价值类型为市场价值，不考虑鉴定对象可能存在他项权利情况对鉴定对象房屋建筑物市场价值的影响；因条件所限，注册房地产估价师的调查不能替代相关利害关系人对鉴定对象权利状况的核查，提请相关利害关系人在确定市场价值时，对鉴定对象的权利状况及是否还存在其他法定优先受偿款作相应的核查。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

委托法院未提供鉴定对象建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，鉴定对象建成于 2000 年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

（六）估价报告使用限制

1. “估价报告和估价结果用途”的使用限制

本报告作为诉讼证据的采信应当符合《中华人民共和国民事诉讼法》第六十三条、第六十六条之规定。

2. “报告使用者”的使用原则

本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何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. “报告使用期限、使用期限内鉴定对象可能发生明显变化”的使用限制

本估价报告自出具之日起一年内有效，即报告有效期从 2022 年 7 月 4 日至 2023 年 06 月 09 日止。但价值时点后，在报告有效期内鉴定对象的质量及价格标准发生变化，并对鉴定对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

4. “报告解释权”的使用限制

本估价报告由海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司负责解释。

5. “报告有效性”的使用限制

本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

（七）本次估价时需要注意的其他事项

1. 报告使用方应结合估价的假设和限制条件正确使用估价结果。
2. 根据估价委托人提供的现有估价资料，截止价值时点，鉴定对象已查封，结合本次估价目的，本次鉴定不考虑鉴定对象存在抵押、被查封情况对评估结果的影响。提请相关利害关系人关注此事项。
3. 根据鉴定人员到小区物业进行调查，截止价值时点，鉴定对象拖欠物业费及滞纳金共计为 9927.67 元。估价委托人未提供鉴定对象是否欠缴房产税和土地使用税的相关资料，因查询条件所限，鉴定人员亦未能收集到此信息，提请法院在拍卖前查询此事项，特别是相关利害人、意向买售方在决策前查清鉴定对象是否存在欠缴税、费的情况。本次估价结果未扣除所欠物业费及其他应缴未缴费用，提请法院在拍卖成交后，明确鉴定对象所需缴纳的税、费该由谁承担后再进行价款分配。。
4. 鉴定对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响。定期或在房地产市场价格变化较快时应对房地产价值进行再评估。
5. 报告使用人应合理使用评估价值，估价结论不应当被认为是对鉴定对象可实现价格的保证。

本假设与限制条件仅适用于海南汇德[2022]房（估）字第 0157R08 号《房地产司法鉴定估价报告》。

三、 估价结果报告

(一) 估价委托方

名称：海南省海口市中级人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

地址：海南省海口市国贸大道 A-8 小区申亚大厦第 10 层

电话：0898-66804584 66804684

统一社会信用代码：91460000767496654D

资质等级：房地产估价壹级

证书编号：【2019】琼建审房估证字第 1045 号

有效期限：2025 年 03 月 01 日止

海南省自然资源和规划厅关于土地评估备案函：可在全国范围内从事土地评估业务

资格证书号：琼自然资估备字{2020}0040 号

法人代表：卫道仁

(三) 估价目的

为委托法院确定财产处置提供价格参考依据

根据委托方提供的(2021)琼 01 执 2168 号所载明的内容：“我院在执行定安鸿诚典当有限公司与林倩，郑超国内非涉外仲裁裁决一案中……。”根据以上情况，本次估价目的确定为为委托法院确定财产处置提供价格参考依据。

（四）鉴定对象

1. 鉴定对象范围

海口市海府一横路 21 号燕海大厦 701 房和 702 房住宅房地产

2. 鉴定对象基本情况

鉴定对象基本情况表

鉴定对象名称及范围	海口市海府一横路 21 号燕海大厦 701 房和 702 房（建筑面积 263.87 m ² ）住宅房地产			
四至	东至	小路	南至	海府一横路
	西至	小路	北至	小路
面积	根据琼（2018）海口市不动产权第 0110272 号、第 0110272 号《不动产权证书》（复印件）载明房屋建筑面积合计为 263.87 m ² ，土地分摊面积合计 68.94 m ²			
用途	证载用途	登记用途	城镇住宅用地/住宅	
		土地证载用途	城镇住宅用地	
	现状用途	设定现状用途为住宅		
权属	根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》（权利人：林倩）（复印件），记载鉴定对象权利人为林倩			
土地开发程度	据实地查勘，估价对象红线外土地已到达“六通”（即红线外通路、通电、供水、供气、通讯、排水），宗地地势平坦，宗地红线内土地已平整，土地开发程度高。			

3. 鉴定对象实物状况

（1）土地实物状况：根据估价人员现场查勘，估价对象土地东至小路，南至海府一横路，西至小路，北至小路，土地形状规则度较好。红线外土地已到达“六通”（即红线外通路、通电、供水、供气、通讯、排水），宗地地势平坦，宗地红线内土地已平整，土地开发程度高。地上已建成燕海大厦住宅小区。

（2）房屋实物状况：据现场勘查，鉴定对象建筑物实物状况如下：

建筑物基本状况表

名称	结构	总层数	所在层数	朝向	建成时间	维护保养	规划用途	工程质量	备注
海口市海府一横路21号燕海大厦701房和702房	钢混	10	7	南北	2000年	整体稍好, 装修维护稍差	住宅	鉴定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。	

鉴定对象装修状况表

项目	房屋基本状况		
外墙	条形砖		
户型	3房1厅1储物间1玻璃隔间2卫	装修	普通装修
朝向	南北	维护	整体稍好, 装修维护稍差
门	现状仅保留1个入户门。	窗	铝合金玻璃窗
室内装修	地面为地板砖+地毯; 内墙为白色涂料; 以上为壁纸, 天棚为板材吊顶。		
设施设备	水电、消防、电梯等设施设备齐全。		

4. 鉴定对象权益状况描述与分析鉴定对象权益状况

(1) 土地权益状况

1) 土地所有权状况: 鉴定对象涉及土地所有权性质为国家所有。

2) 土地使用权状况: 根据估价委托人提供的琼(2018)海口市不动产权第0110272号、第0110273号《不动产权证书》(复印件), 证载权利人为林倩。鉴定对象所在小区土地用途为城镇住宅用地, 住宅用地使用期限至2060年08月03日为止, 截止价值时点, 鉴定对象土地剩余使用年期为38.16年。其他状况未调查到。

3) 土地他项权状况: 根据估价委托人提供的现有估价资料, 截止价值时点, 鉴定对象现房已抵押已查封。除此之外, 估价人员未发现其他鉴定对象他项权益状况。

4) 土地使用管制: 鉴定对象所在宗地上已燕海大厦小区, 未发现土地使用管制的限制。

5) 其他特殊情况: 经估价人员调查, 未发现其他特殊情况。

(2) 房屋权益状况

1) 房屋所有权状况：根据委托方提供的有关资料，鉴定对象权利人为林倩。鉴定机构无权对鉴定对象的权属进行鉴定，只对鉴定对象的权属关系进行如实描述。

2) 使用现状：截止价值时点，鉴定对象现状用途为住宅。

3) 房屋他项权状况：根据估价委托人提供的现有估价资料，截止价值时点，鉴定对象现房已抵押已查封。除此之外，估价人员未发现其他鉴定对象他项权益状况。

4) 其他特殊情况：根据现场查勘，未发现其他特殊情况。

5) 小区状况：鉴定对象所处燕海大厦 1 栋 10 层住宅楼，规模较小，建筑物成新度稍高，环境及绿化较差。设有地上停车位，停车位紧张；供水、排水、电力、网络等设施设备，已接入到户，利用方便。排水系统可接市政管网。小区主要以常住人口为主，小区由海南绿城物业管理有限公司管理，设有保安亭及监控系统，安保程度稍高，小区状况一般。

（五）价值时点

2022 年 6 月 16 日

价值时点确定的理由：估价时点以现场查勘之日为准，本次现场查勘日期为 2022 年 6 月 16 日。

（六）价值类型

本报告评估价格类型为房地产市场价格。市场价值为鉴定对象经适当营销后，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，是在满足全部假设和限制条件下鉴定对象在价值时点现有状况下的房地产市场价格。

（七）估价原则

本估价报告遵循的原则为：

1. 独立、客观、公正原则

要求估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的鉴定对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则

要求估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则

要求估价结果与鉴定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的原则。

5. 最高最佳使用原则

要求估价结果是在鉴定对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。

（八）估价依据

1. 国家有关法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国土地管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 01 月 01 日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正），自 2020 年 01 月 01 日施行）；

（3）《中华人民共和国民法典》（由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，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 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》

第二次修正，自 2019 年 10 月 23 日起试行）；

(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会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6) 《关于全面推开营改增试点的通知》（财税【2016】36 号文）；

(7) 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关问题的通知（建房[2016]275 号）。

(8) 财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号的公告，自 2019 年 4 月 1 日起执行）；

(9) 国家税务总局公告 2021 年第 5 号《关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（由 2021 年 3 月 31 日国家税务总局公布,自 2021 年 4 月 1 日起执行）。。

2. 地方有关法规和政策文件

《海南经济特区土地管理条例》（根据海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议于 2018 年 4 月 3 日通过，自 2018 年 4 月 3 日起施行）。

3. 估价技术标准、规程和规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T5022.001-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

4. 估价委托人提供的资料

(1) (2021)琼 01 执 2168 号《海南省海口市中级人民法院委托书》；

(2) 琼（2018）海口市不动产权第 0110272 号《不动产权证书》（复印件）；

(3) 《不动产抵押信息查询情况说明》（复印件）；

(4) 《不动产登记信息查询情况说明》（权利人：林倩）（复印件）；

(5) 琼（2018）海口市不动产权第 0110273 号《不动产权证书》（复印件）。

5. 由估价人员调查取得的资料

- (1) 估价人员现场勘查记录、照片；
- (2) 估价人员市场调查取得资料。

(九) 估价方法

1. 估价方法选择

根据《房地产估价规范》（GB/T5022.001-2015），房地产估价通用的方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

(1) 排除的估价方法

①排除假设开发法

鉴定对象小区已建成的房地产，因此不宜采用假设开发法；

②排除成本法

成本法适用的鉴定对象和条件主要为对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，例如学校、医院、在建工程等。鉴定对象为住宅房地产，所在区域房地产出租和交易市场发育较成熟，具备了运用收益法和比较法的条件，因此本次评估不宜采用成本法。

(2) 选择的方法

鉴定对象所在区域房地产交易市场及出租市场发育较成熟，据调查，近期内类似房地产有较多交易及出租的实例，鉴定对象具有现实及潜在的收益，故对鉴定对象价格评估宜采用比较法及收益法。之后，将两种估价方法评估出来的结果进行综合技术处理，得出鉴定对象房地产的公开市场价格。

2. 估价方法定义

(1) 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与鉴定对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到鉴定对象价值或价格的方法。

计算公式如下：

鉴定对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

设以 100 为基准，可简写成为：

$$\text{鉴定对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

(2) 收益法

收益法是预测鉴定对象的未来收益，利用报酬率或报酬率、收益乘数将未来收益转换为价值得到鉴定对象价值或价格的方法。

根据鉴定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：

$$V = [A / (Y - S)] \times \{1 - [(1 + S) / (1 + Y)]^N\}$$

式中：V 代表房地产的价格；

A 表示房地产第一年的年净收益，此后按比率 S 逐年递增；

Y 为报酬率；

N 表示房地产的收益年限。

(十) 估价结果

估价人员经实地勘察，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了严密的测算，确定鉴定对象在价值时点的市场价值总价为人民币 364.75 万元（人民币叁佰陆拾肆万柒仟伍佰元整），房地产市场价值评估结果详细如下表：

房地产市场价值鉴定结果汇总表

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（万元）	364.75
单价（元/m ² ）	13823.00		4301.00.00	
评估价值	总价（万元）	364.75		
	单价（元/m ² ）	13823.00		
市场价值评估总价大写人民币：叁佰陆拾肆万柒仟伍佰元整。				

（十一）实地查勘期

2022年6月16日。

（十二）注册房地产估价师

参加撰写本报告的注册房地产估价师如下：

姓名	注册号	签名	签名日期
何子升	4620160005		2022年7月4日
徐波	4620200008		2022年7月4日

（十三）估价作业期

2022年6月16日至2022年7月4日。

四、估价技术报告

(一) 鉴定对象描述与分析

1. 鉴定对象区位状况描述与分析

鉴定对象区域状况描述与分析见下表：

鉴定对象区域状况

1	位置 状况	坐落	海口市海府一横路21号燕海大厦701房和702房(建筑面积263.87m ²)住宅房地产
		方位	鉴定对象小区东至小路，南至海府一横路，西至小路，北至小路，地理位置较好。
		朝向	鉴定对象南北朝向，朝向较好
		临街状况	临海府一横路，临路状况较好
		楼层	鉴定对象为总层数10层，鉴定对象位于7层，楼层较好
2	交通 状况	道路	主要通行道路为海府一横路、白龙南路和振兴北路，区域内道路网络较健全，路面质量及宽度较好
		公共交通	鉴定对象距公交站较近，主要有8、22.00、33、65、71、211路；能通往市内大部分区域，车辆通行及站点密度较高，出租车辆通行密度较高。区域距海口高铁东站距离约5.3公里，距离汽车东站在约2公里，距美兰机场距离约14.5公里，距离高速路口4.5公里，道路通行状况及交通便捷程度较高。
		交通管制	未发现交通管制
3	环境 状况	自然环境	区域内规划布局合理，建筑布局合理，卫生状况较好，周边绿化率较高，无污染源，环境质量稍好，自然条件一般。区域内环境景观状况稍好。
		人文环境	中档住宅小区，人文环境较好
		景观	鉴定对象环境景观状况稍好。
4	外部 配套 设施	基础设施	高配置“六通一平”
		公共服务 设施	区域内公共配套设施有：海口市第一中学（高中部）、海口旅游职业学校（白水塘校区）、景山学校、海南省交通学校（白水塘校区）、海口农商银行（丘海支行）、中国工商银行（海口万达广场支行）、万达广场、海口市美兰区艾乐幼儿园、海口市博艺幼儿园、海星幼儿园、海口市美兰区锦第幼儿园；区域公共配套设施齐全，完善。
5	区位 状况	城市分区 及地段	鉴定对象所处海口市美兰区

	分析	周边物业类型	生活、商业综合区
		居住人口类型	常住人口为主

2. 鉴定对象实物状况描述与分析

本次鉴定对象具体实物状况描述见下表：

鉴定对象实物状况

一	土地实物状况	
1	名称	海口市海府一横路 21 号燕海大厦 701 房和 702 房（建筑面积 263.87 m ² ）住宅房地产
2	四至及临路状况	鉴定对象小区东至小路，南至海府一横路，西至小路，北至小路，地理位置较好。
3	面积	估价委托人提供琼（2018）海口市不动产权第 0110272 号、第 0110273 号《不动产权证书》（复印件），鉴定对象所在小区土地用途为城镇住宅用地，土地分摊面积 68.94 m ² 。
4	用途	
5	形状	形状规则度较好
6	地形地势	平缓
7	土壤地基	地基承载力较好，地质条件较好
8	基础设施完备度	高配置“六通一平”
9	土地开发程度	地上已建燕海大厦小区正常投入使用
10	实际容积率	/
二	建筑物实物状况	
1	名称	海口市海府一横路 21 号燕海大厦 701 房和 702 房（建筑面积 263.87 m ² ）住宅房地产
2	建筑面积	263.87 m ²
3	层数	鉴定对象为总层数 10 层，鉴定对象位于 7 层，楼层较好
4	建筑结构	钢筋混凝土结构
5	层高	正常层高
6	房产建造年份	2000 年
7	空间布局	较合理
8	装饰装修	设定普通装修
9	设施设备	水电、消防、电梯

10	维护与完损状况	经现场勘察，鉴定对象建筑物墙体无明显裂缝，建筑物无明显倾斜，整体稍好，装修维护稍差
----	---------	---

3. 鉴定对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的权属资料和鉴定人员调查，鉴定对象权益状况描述与分析见下表：

鉴定对象权益状况描述与分析

一		土地权益状况	
1	土地性质、用途	鉴定对象小区土地为出让性质的城镇住宅用地	
2	土地面积	估价委托人提供琼（2018）海口市不动产权第 0110272 号、第 0110273 号《不动产权证书》（复印件），鉴定对象所在小区土地用途为城镇住宅用地，土地分摊面积 68.94 m ² 。	
3	土地权属情况	所有权	国家
		使用权	权利人为林倩
		他项权	现房已抵押已查封，本次估价不考虑其影响
4	目前使用情况	地上已建有燕海大厦小区。	
5	土地使用管制	经调查未发现土地使用管制	
6	土地使用年限	根据估价委托人提供琼（2018）海口市不动产权第 0110272 号、第 0110273 号《不动产权证书》（复印件），鉴定对象所在小区土地使用期限至 2060 年 08 月 03 日为止，截止价值时点，鉴定对象土地剩余使用年期为 38.16 年	
7	其他特殊情况	经调查未发现	
二		建筑物权益状况	
1	房屋所有权状况	根据估价委托人提供的现有资料，该房地产权利人为林倩。	
2	占用情况	全部	
3	他项权利设立情况	现房已抵押已查封	
4	其他特殊情况	经调查未发现	

4. 鉴定对象小区状况描述及分析

鉴定对象所处燕海大厦小区由 1 栋 10 层住宅楼组成，规模较小，建筑物成新度稍高，环境及绿化较差。设有地上停车位，停车位紧张；供水、排水、电力、网络等设施设备，

已接入到户，利用方便。排水系统可接市政管网。小区主要以常住人口为主，小区由海南绿城物业管理有限公司管理，设有保安亭及监控系统，安保程度稍高，小区状况一般。

（二）房地产市场背景描述与分析

影响房价的一般因素有：城市资源状况、城市规划与发展目标、城市经济布局、城市社会经济发展状况、房地产制度、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，属季风性热带气候，年平均气温23.8℃。全市地势低平，南高北低，由西南向东北倾斜，地质主要由新老沉积物构造，地形主要为滨海平原。海口市横跨南渡江下游东西两岸，北临琼州海峡，东与文昌市接壤，西与澄迈县毗邻，南靠定安县。海口市陆地规划总面积2304.84平方公里，其中农业用地1756平方公里，建设用地363平方公里，未利用土地153平方公里；海域面积830平方公里，海岸线131公里。海口市设秀英、龙华、琼山、美兰4个县级市辖区，共辖23个镇、18个街道办事处、150个社区居委会、249个村民委员会、2504个经济社(村民小组)、4个农垦农场、2个省属农场。2014年末全市常住人口220.07万人。全市户籍人口165.31万人，其中，农业人口66.51万人，非农业人口98.8万人。全市人口出生率为12.6%，死亡率为4.6%，自然增长率为8.0%。

海口市三面环海，海岸线长达131公里，南渡江横跨境内，拥有一流的生态环境，是热带滨海旅游度假胜地和理想居住地。

2. 城市规划与发展目标

根据海口市城市总体规划（2005-2020），海口市城市发展总目标为把海口建设成为经济实力最强，服务设施最优的海南省经济中心城市，拥有一流生态环境的热带滨海旅游度假胜地和理想居住地，国际知名的绿色生态城市。依托海南热带海岛风光资源和良好的生态环境，积极发展休闲度假、健康疗养、商务会展、购物娱乐、体育健身等热带滨海旅游业。加快发展交通运输业，建立以港口、机场、铁路、公路运输和物流配送为主体的物流服务体系；调整海口工业与港口布局，继续推动马村港集装箱枢纽港区和老城工业区的建设，培育现代物流与产业集群，逐步形成海南西部工业走廊的龙头，实现琼北地区统筹

协调发展。

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

《海南国际旅游岛建设发展规划纲要》提出，打造以海口为中心的琼北都市经济圈（包括文昌、澄迈、定安等市县）。以资源整合和价值最大化为目标，坚持同城理念，突破体制整缚，统筹规划建设，实施跨区联合开发，形成资源优势互补、产业分工协作的一体化发展新格局。具体有东部的海口-文昌旅游产业链，西部的海口-澄迈新型工业产业链，南部的海口-定安都市农业产业链。

在用地布局上，北部地区坚持集聚发展，南部地区注重优化控制，生态空间强化重点保护。功能区划及产业按照“一区、两翼、三带”的功能区划布局。“一区”即中心城区，“两翼”指江东组团和长流组团，“三带”指滨海滨江旅游产业带、新型工业和高新技术产业带、热带现代农业产业带。

海口市为海南省省会，是全省的政治、经济、科技、文化中心，交通邮电枢纽，近年来在全省经济保持平稳快速发展的大环境下，全市经济稳步增长。

据统计，2020 年全年，海口市实现地区生产总值（GDP）1791.58 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.3%。其中，第一产业增加值 79.87 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 269.55 亿元，增长 0.6%；第三产业增加值 1442.14 亿元，增长 6.4%。

据统计，2021 年全年，海口市实现地区生产总值（GDP）2057.06 亿元，按可比价格

计算，比去年增长 11.3%。其中，第一产业增加值 85.44 亿元，增长 4.7%；第二产业增加值 346.75 亿元，增长 08.0%；第三产业增加值 1624.88 亿元，增长 12.3%。

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、地价政策、房价政策等。

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。

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。

2017 年 4 月 14 日，为支持合理住房需求，遏制投机性购房，稳定市场预期，海南省住房和城乡建设厅 海南省国土资源厅 中国人民银行海口中心支行 发布了《关于限制购买多套商品住宅的通知》（琼建房〔2017〕96 号）文件，文件中提出了支持合理住房需求和限制投机性购房、禁止期房转让和限制现房转让，合理安排商品城镇住宅用地供应等规定。在购房方面，规定在全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，提高购房贷款首付比例，暂停向购买第 3 套及以上商品住宅的居民家庭发放商业性个人住房贷款等。在土地供应方面，规定对商品住宅库存去化期在全省平均水平以下且住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的市县，经省国土资源厅批准，可适当增加商品城镇住宅用地供应规模。对商品住宅库存去化期在全省平均水平以上的市县，继续暂停商品城镇住宅用地供应。

2017 年 9 月，海南省人民政府发布《海南省人民政府关于进一步深化“两个暂停”政策促进房地产业健康平稳发展的意见》（琼府〔2017〕76 号），进一步深化“两个暂停”政策，推动我省房地产业优布局、调结构、提品质、去库存，促进房地产业平稳健康发展。

2017年9月，海南省住房和城乡建设厅海南省规划委员会发布《关于控制小户型商品住宅审批有关问题的通知》（琼建房〔2017〕250号），为进一步提升房地产开发品质，促进房地产业转型发展，各市县自本通知印发之日起，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。上述商品住宅包括酒店式公寓，但不包括保障性住房及面对本地居民销售的自住型商品住宅、共有产权住宅。各市县在本通知印发之日前，已批准商品住宅项目建设工程规划许可的，可按照原建设工程规划许可的商品住宅套型建筑面积继续实施。

2018年3月，海南省住房和城乡建设厅、海南省规划委员会、海南省国土资源厅、海南省物价局、中国人民银行海口中心支行、中国银行业监督管理委员会海南监管局联合下发《关于进一步完善我省住房保障和供应体系的意见》，指出通过发展公共租赁住房、共有产权住房，以及实施棚户区改造，满足本地困难群众基本住房需求；发展住房租赁市场，建立租购并举的住房制度，满足省内外居民的租赁住房需求；有序开发商品住宅，促进房地产业转型发展。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让人民住有所居，并向住有宜居迈进。

2018年4月，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，经省委、省政府同意，海南省住建厅向外发布《关于做好稳定房地产市场工作的通知》（琼建房〔2018〕81号），进一步细化我省房地产市场限购政策，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，保持我省房地产市场平稳健康运行。”通知要求，全省加强严格购房资格审查，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。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%。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。

2018年5月13日为深入贯彻落实习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区30周年

大会上的重要讲话和《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）精神，按照习近平总书记“海南要坚持五湖四海广揽人才”重要指示，更好地吸引人才、留住人才、用好人才，扎实推进海南全岛自由贸易试验区和中国特色自由贸易港（以下简称“海南自由贸易试验区(港)”）建设，结合海南省实际，中国共产党海南省第七届委员会第四次全体会议通过决定实施“百万人才进海南行动计划(2018—2025年)”。

2018年6月6日海南省物价局与省住房和城乡建设厅发布通知普通住宅、高档公寓、低层住宅别墅和酒店式公寓2017年7月1日前取得施工许可证的可按毛坯或全装修价格进行备案2017年7月1日后取得施工许可证的按全装修价格进行备案。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9月8日海南省住建厅联合省委宣传部、省公安厅、省司法厅、省税务局、省工商局、海南银监局、海南保监局共8个部门印发了《关于开展打击侵害群众利益违法违规治理房地产市场乱象专项行动方案》。

2018年9月18日海南加强中秋国庆房地产市场价格监管打击囤积房源、哄抬房租等行为。

2018年12月19日海南省加大房地产市场巡查检查力度，遏制商品房违法违规销售。

2019年3月，为海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设提供强有力的人才支撑，海南省住房和城乡建设厅中共海南省委人才发展局发布《关于完善人才住房政策的补充通知》，通知中规定，对符合引进人才相应标准的员工可在海南购买一套住房。

2020年3月7日，海南省委办公厅、海南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》创新安居型商品住房，提出出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度；继续坚持全域限购政策不改变，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。

综合考虑房地产调控政策，重点在于遏制城市房价过快上涨，促进土地合理高效利用，规范房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展。海南省自2017年初以来，省内房地产市场发展较快，政府相继出台房地产市场调控政策，尤其2018年至2020年出台的相

关政策在一定程度上稳定了海南省房地产市场发展。

6. 房地产市场状况

(1) 海南省的房地产市场状况

据统计，2020 年全年，全省房地产开发投资额 1341.66 亿元，同比增长 0.4%，其中住宅房地产开发投资额 946.40 亿元，同比下降 8.5%，90 平方米以下房地产开发投资额 22.006.26 亿元，同比下降 24.3%，办公楼房地产开发投资额 70.78 亿元，同比增长 105.5%，商业营业用房房地产开发投资额 165.65 亿元，同比增长 21.9%，其他用途房地产开发投资额 158.81 亿元，同比增长 21.3%；房屋销售面积 751.54 万平方米，同比下降 9.4%；房屋销售额 1232.08 亿元，同比下降 3.4%。

据统计，2021 年全年，房地产开发投资 1379.62 亿元，其中住宅投资 897.13 亿元，比上年下降 5.2%；办公楼投资 89.10 亿元，增长 25.9%；商业营业用房投资 166.27 亿元，增长 0.4%。房地产项目房屋施工面积 8938.51 万平方米，增长 3.9%，其中本年新开工面积 1341.14 万平方米，增长 25.9%。全省房屋销售面积 888.92 万平方米，增长 18.3%；销售额 1559.24 亿元，增长 26.6%。

根据上述数据显示，2021 年海南省房地产销售面积增加，房屋销售额同比增长，海南省围绕自贸岛建设，房地产市场趋于合理平稳发展趋势。

(2) 海口市的房地产市场状况

据统计，2020 年全年，海口市房地产开发投资 443.66 亿元，比上年同期下降 7.7%；房屋销售面积 463.74 万平方米，比上年同期增涨 5.3%；房屋销售额 734.41 亿元，比上年同期增涨 8.4%。

据统计，2021 年全年，海口市房地产开发投资 452.45 亿元，比上年同期上涨 2.0%；房屋销售面积 484.6 万平方米，比上年同期增涨 4.5%；房屋销售额 766.87 亿元，比上年同期增涨 4.4%。

根据上述数据显示，随着全省调控政策的不断出台，2021 年全年海口市房地产开发投资额，增速放缓。海口市房地产销售面积、销售额同比增涨。预计海口市房地产市场会逐渐趋于平稳。

（三）最高最佳利用分析

最高最佳使用是指在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，能使鉴定对象的价值达到最大化的一种最合理使用方式。

1.鉴定对象的住宅用途是法律上允许的。本次评估的鉴定对象规划用途为住宅，在法律上是允许的，符合合法性原则；

2.技术上可行。鉴定对象现状住宅，户型布局合理、层高适中、整体维护稍好，装修维护稍差。从现场勘查的情况来看，鉴定对象保持现状利用在技术上是非常适宜和可行的；

3.经济上可行。鉴定对象至价值时点，整体维护稍好，装修维护稍差，所处区域环境以目前的用途能使鉴定对象产生最高经济收益，因此，本次估价采用保持现状用途来实现鉴定对象最高最佳价值在经济上是可行的。

综合以上分析，鉴定对象保持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行的最高最佳用途。

（四）估价方法适用性分析

1.估价方法选择

根据《房地产估价规范》（GB/T5022.001-2015），房地产估价通用的方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

（1）排除的方法

①排除假设开发法

鉴定对象小区为已建成的房地产，因此不宜采用假设开发法；

②排除成本法

成本法适用的鉴定对象和条件主要为对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，例如学校、医院、在建工程等。鉴定对象为住宅房地产，所在区域房地产出租和交易市场发育较成熟，具备了运用收益法和比较法的条件，因此本次评估不宜采用成本法。

(2)选择的方法

鉴定对象所在区域房地产交易市场及出租市场发育较成熟，据调查，近期内类似房地产有较多交易及出租的实例，鉴定对象具有现实及潜在的收益，故对鉴定对象价格评估宜采用比较法及收益法。之后，将两种估价方法评估出来的结果进行综合技术处理，得出鉴定对象房地产的公开市场价格。

2. 估价方法定义

(1) 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与鉴定对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到鉴定对象价值或价格的方法。

计算公式如下：

鉴定对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

设以 100 为基准，可简写成为：

$$\text{鉴定对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

(2) 收益法

收益法是预测鉴定对象的未来收益，利用报酬率或报酬率、收益乘数将未来收益转换为价值得到鉴定对象价值或价格的方法。

根据鉴定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：

$$V = [A / (Y - S)] \times \{1 - [(1 + S) / (1 + Y)]^N\}$$

式中：

V 代表房地产的价格；A 表示房地产第一年的年净收益，此后按比率 S 逐年递增；Y 为报酬率；N 表示房地产的收益年限。

（五）估价测算过程

A. 采用比较法评估鉴定对象房地产公开市场价格

（1）比较法计算公式如下：

鉴定对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

设以 100 为基准，可简写成为：

$$\text{鉴定对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

（2）可比实例选取

经估价人员对当地房地产市场进行调查，通过各种渠道搜集交易实例及参考相关资料，从中选取具有真实性、客观性、信息完备性、可比性等符合一定条件的 3 个交易实例为本次估价的可比实例。其基本情况见下表：

可比实例情况表

项目实例	实例 A	实例 B	实例 C	鉴定对象
名称	财运大厦 1210 房	俊园大厦 305 房千禧郎俊园第 13 层 1307 房	宇建城市花园 A 座 3 层 A2-309 房	海口市海府一横路 21 号燕海大厦 701 房和 702 房
座落	海口市文明东路 187 号	海口市西沙路 12 号	海口市振兴南路 20 号	海口市海府一横路 21 号
建筑面积 (m ²)	87.99	81.27	127.33	263.87
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
结构	钢混	钢混	钢混	钢混
建成时间	2007 年	2008 年	2008 年	2000 年
所在楼层	12/16	13/20	3/19	7/10
朝向	北	东南	东	南北
交易时间	2021.05	2020.8	2021.09	待估
商业服务网点配置	已配置	已配置	已配置	已配置
距区域商服中心距离 (公里)	约 1.5 公里	约 1 公里	约 2.5 公里	约 2 公里
临街状态	临街	临街	临街	临街
交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	较便捷
装修标准	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修 (因闲置问题, 维护稍差)
交易价格 (元/m ²)	15343	14520	13500	待估

可比实例来源	市场调查	--
--------	------	----

区位状况比较说明表及区位因素修正说明表

区位状况	实例 A	实例 B	实例 C	鉴定对象
繁华程度	区域商业形态较齐全，商业网点分布密度较高，规模等级较大，区域人流量较大，商服繁华程度较高。	区域商业形态较齐全，商业网点分布密度较高，规模等级较大，区域人流量较大，商服繁华程度较高。	区域商业形态较齐全，商业网点分布密度稍高，规模等级稍大，区域人流量稍大，商服繁华程度稍高。	区域商业形态较齐全，商业网点分布密度较高，规模等级较大，区域人流量较大，商服繁华程度较高。
	指区域的商业繁华度，如是否是区域的商服中心，人流、车流量多大等，分为差、较差、稍差、一般、稍高、较高、高七个等级，以鉴定对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 1%			
距市级商服中心距离	距市级商服中心约 1.5 公里，距离较近	距市级商服中心约 1 公里，距离较近	距市级商服中心约 2.5 公里，距离较近	距市级商服中心约 2 公里，距离较近
	指鉴定对象到市级商服中心的距离远近。以鉴定对象为基准，每增加或减少 2000 米，相应修正 1%			
基础设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指区域内开发程度，分为完全六通、高配置六通、中配置六通、低配置六通，以鉴定对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 5%			
公共设施配套程度	较完善	较完善	较完善	较完善
	指鉴定对象周边是否具备一定的基本生活服务设施，如农贸市场、商场、银行、邮局、酒店、学校、医疗设施、公园等，分为不完善、较不完善、一般、较完善、完善五个等级，以鉴定对象为基准，每相差一个等级，修正 2%。			
交通条件	区域对外交通便捷	区域对外交通便捷	区域对外交通便捷	区域对外交通较便捷
	主要指城市道路、公共交通的通达程度，如鉴定对象附近是否通行公共汽车、距公交车站的距离远近等，分为不便捷、一般、较便捷、便捷四个等级，以鉴定对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
环境及景观	区域内规划布局合理，建筑布局合理，卫生状况较好，周边绿化率较高，无污染源，环境质量稍好，自然条件一般。区域内环境景观状况稍好	区域内规划布局合理，建筑布局合理，卫生状况较好，周边绿化率较高，无污染源，环境质量稍好，自然条件一般。区域内环境景观状况稍好	区域内规划布局合理，建筑布局合理，卫生状况较好，周边绿化率较高，无污染源，环境质量稍好，自然条件一般。区域内环境景观状况稍好	区域内规划布局合理，建筑布局合理，卫生状况较好，周边绿化率较高，无污染源，环境质量稍好，自然条件一般。区域内环境景观状况稍好
	指区域内的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件、景观因素等，分为差、较差、稍差、一般、稍好、较好、好七个等级，以鉴定对象为 100，修正幅度为 2%			
朝向	朝南北，采光通风好	朝东南，采光通风较好	朝东，采光通风较好	朝南北，采光通风好
	一般坐北朝南、东南为最好，朝东、南为较好，朝东西、北、东北为一般，朝西南为较差，朝西北、西为最差，以鉴定对象为基准，每相差一个等级修正 1%			
所在楼层	12/16	13/20	3/19	7/10
	商业以第一层价格最高，楼层越高一般价格越低；低层、中高层无电梯的住宅最佳楼层是高低适中 3、4 楼，而高层电梯住宅则通常是楼层越高价值越高，每相隔三层楼，相应修正 1-2%			

实物状况比较说明表及实物因素修正说明表

实物状况	实例 A	实例 B	实例 C	鉴定对象
工程质量	合格	合格	合格	合格
	可分为好、良好、一般、较差四个等级，以鉴定对象为 100，每相差一个等级修正 5%			
装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修（因闲置问题，维护稍差）
	按不同装修档次区分为毛坯、普通装修、中档装修、高档装修四个等级，以鉴定对象为基准，每相差一个等级修正 1-2%。			
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	可分为钢结构、钢混、混合、砖混、砖木等，以鉴定对象为基准，每相差一个等级修正 3%			
建筑面积（m ² ）	87.99	81.27	127.33	263.87
	一般建筑面积越大，价格越低，分为小（<50）、较小[50-90）、稍小[90-120 平方米）、一般[120-170 平方米）、稍大[170-220 平方米）、较大[220-270 平方米）、大（>270]七个等级，以鉴定对象为基准，每相差一个等级修正 1%。			
新旧程度	2007 年	2008 年	2008 年	2000 年
	指房屋的成新率，竣工时间长的房屋相应成新率低，以鉴定对象为基准，房屋竣工时间相差 3-4 年，修正 2%。			
平面布置	合理	合理	合理	合理
	指房屋平面的布置，户型设计是否合理，分为不合理、一般、较合理、合理四个等级，以鉴定对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
设施设备	水电、消防、电梯等设施 设备齐全	水电、消防、电梯等 设施设备齐全	水电、消防、电梯等 设施设备齐全	水电、消防、电梯等 设施设备齐全
	指所在楼宇有无电梯，房屋供水、排水、供电、供气、通讯等管线的完备程度，厨房、卫生间洁具的情况等，分为极差、差、一般、较好、好五个等级，以鉴定对象为 100，每相差一个等级修正 2%。			
小区状况	小区状况一般	小区状况一般	小区状况一般	小区状况一般
	小区内是否配套有会所、游泳池、园林绿化、停车位及小区的物业管理状况等，分为差、较差、一般、较好、好五个等级，以鉴定对象为基准，每相差一个等级修正 2%			

权益状况比较说明表及权益因素修正说明表

权益因素	实例 A	实例 B	实例 C	鉴定对象
土地剩余使用年限	相当	相当	相当	相当
	指土地剩余使用年限的长短，分为短、较短、一般、较长、长五个等级，以鉴定对象为基准，每相差一个等级修正 5%			
租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	分为有租约限制、无租约限制两个等级，以鉴定对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
城市规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	城市规划限制指近期及远期城市的发展方向、功能定位等规划会对区域内不同用途的土地的价值造成一定的影响。预期会给鉴定对象相应用途土地价值带来升值效益的界定为好，无大的影响界定为一般，带来贬值效益的界定为差，根据城市规划限制对土地价值预期影响程度分好、一般、差三个等级，以鉴定对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
产权状况	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
	分为产权清晰、产权不清晰两个等级，以鉴定对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况
	他项权是指房屋产权基础上的典权、租赁、抵押、继承权，分为有他项权、无他项权，每相差一个等级修正 2%。			

(3) 建立比较基础

选取可比实例后,先对比较实例的成交价格与鉴定对象评估价格内涵和形式进行统一,使可比实例成交价格与鉴定对象价格口径一致、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。建立比较基础主要分为①统一财产范围,②统一付款方式,③统一融资条件,④统一税费负担,⑤统一计价单位,需先将可比实例成交价格调整到与鉴定对象一致后的成交价,再进行房地产状况修正。根据估价师调查,结合本次估价目的,可比实例及鉴定对象价格内涵如下表:

可比实例与鉴定对象价格内涵对比表

项目实例	实例 A	实例 B	实例 C	鉴定对象
名称	财运大厦 1210 房	俊园大厦 305 房千禧郎俊园第 13 层 1307 房	宇建城市花园 A 座 3 层 A2-309 房	海口市海府一横路 21 号燕海大厦 701 房和 702 房
财产范围	包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修,但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益	包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修,但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益	包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修,但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益	包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修,但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益
付款方式	一次性付清	一次性付清	一次性付清	一次性付清
融资条件	非融资	非融资	非融资	非融资
税费负担方式	交易过程中的税费由买卖双方各自承担	交易过程中的税费由买卖双方各自承担	交易过程中的税费由买卖双方各自承担	本次估价设定交易过程中的税费由买卖双方各自承担。
计价单位	价格表示单位	单价	单价	单价
	币种和货币单位	人民币(元)	人民币(元)	人民币(元)
	面积内涵及计量单位	建筑面积(m ²)	建筑面积(m ²)	建筑面积(m ²)

根据上表可知,可比实例成交价与鉴定对象价格财产范围、付款方式、融资条件、税费负担、计价单位均达成一致,故对可比实例成交价格不再进行相应调整,即可比实例可比价格如下:

项目	实例 A	实例 B	实例 C
统一价格内涵后交易价格(元/m ²)	15343	14520	13500

(4) 交易情况修正

根据注册房地产估价师了解，案例 A、B、C 各交易双方没有利害关系，也没有受债权债务关系影响而交易，成交价格在本小区市场价格范围内，属于正常交易，无须进行交易情况修正，确定其修正系数为 100/100。

(5) 交易日期修正

根据海口市房地产市场状况及鉴定对象所在地区房地产交易情况，可比实例 A、B、C 交易日期与价值时点较近，期间类似房地产价格相对稳定，故无须对交易期日进行修正。

(6) 区位状况修正

将可比实例的各项影响房地产的区位因素分别与鉴定对象进行比较，以鉴定对象基数为 100，可比实例各项因素分别与其比较打分，以总分值作为区位状况修正系数，列表修正如下：

区位状况修正表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		鉴定对象
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
繁华程度	相当	10	相当	10	稍差	9	10
距市级商服中心距离	相当	10	相当	10	相当	10	10
公共设施配套程度	相当	15	相当	15	相当	15	15
基础设施配套程度	相当	13	相当	13	相当	13	13
交通条件	相当	13	相当	13	稍差	11	13
环境及微观景观	相当	13	相当	13	相当	13	13
朝向、采光通风	稍差	11	相当	13	稍差	11	13
所在层数	稍好	15	稍好	15	稍差	11	13
合计		100		102		93	100
修正系数		100/100		100/102		100/93	

(7) 实物状况修正

以鉴定对象房地产的状况基数为 100，将所选可比实例房地产的各项实物因素与其各项比较并进行打分，以总分值作为实物状况修正系数，列表修正如下：

实物状况修正表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		鉴定对象 分数
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
工程质量	相当	12	相当	12	相当	12	12
装修情况	稍好	13	稍好	13	稍好	13	12
建筑结构	相当	12	相当	12	相当	12	12
面积	较好	16	较好	16	稍好	14	12
新旧程度	稍好	14	稍好	14	稍好	14	12
平面布置	相当	12	相当	12	相当	12	12
设施设备	相当	14	相当	14	相当	14	14
小区状况	相当	14	相当	14	相当	14	14
合计		107		107		105	100
修正系数		100/107		100/107		100/105	

(8) 权益状况修正

以鉴定对象权益的状况基数为 100，将所选可比实例房地产的各项权益因素与其各项比较并进行打分，以总分值作为权益状况修正系数，列表修正如下：

权益状况修正表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		鉴定对象 分数
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	
土地剩余使用年限	相当	25	相当	25	相当	25	25
租约限制	相当	15	相当	15	相当	15	15
城市规划限制	相当	25	相当	25	相当	25	25
产权状况	相当	20	相当	20	相当	20	20
他项权利状况	相当	15	相当	15	相当	15	15
合计		100		100		100	100
修正系数		100/100		100/100		100/100	

把以上求得的修正系数列成表进行综合修正计算，求修正后的单价。

综合修正计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/m ²)	15343	14520	13500
交易情况修正	1.000	1.000	1.000
交易日期修正	1.0000	1.0000	1.0000
区位因素修正	100/100	100/102	100/93
实物因素修正	100/107	100/107	100/105
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m ²)	14339.00	13304.00	13825.00

(9) 求鉴定对象的单位价格

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鉴定对象的比较价值,即:

$$\begin{aligned} \text{鉴定对象单位市场价格} &= (14339.00 + 13304.00 + 13825.00) \div 3 \\ &= 13823.00 \text{ (元/平方米) (取整)} \end{aligned}$$

$$\text{鉴定对象市场总价} = 13823.00 \times 263.87 \div 10000$$

$$= 364.75 \text{ (万元) (取整)}$$

B. 采用收益法评估鉴定对象房地产公开市场价格

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:

$$V = [A / (Y - S)] \times \{1 - [(1 + S) / (1 + Y)]^N\}$$

式中:

V 代表房地产的价格;

A 表示房地产第一年的年净收益,此后按比率 S 逐年递增;

Y 为报酬率;

N 表示房地产的收益年限。

(1) 求取估价对象的租金收入

① 确定租金水平

根据估价人员对鉴定对象所在区域同类物业的出租收益水平调查了解,结合地理位置、出租时间等因素,用市场法测算鉴定对象客观租金水平。

比较法计算公式如下:

鉴定对象价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数。

设以 100 为基准,可简写成为:

$$\text{鉴定对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{\quad} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{\quad} \times \frac{100}{\quad} \times \frac{100}{\quad}$$

() 100 () () ()

①可比实例选取

按照房地产区域类型，结合地理位置、出租时间等因素，选择了如下 3 个出租实例作为可比实例。

可比实例情况表

项目实例	实例 A	实例 B	实例 C	鉴定对象
名称	海口市美兰区华宇大厦 8 楼	海口市美兰区美舍小区 3 楼	海口市美兰区省府住宅南区	燕海大厦 701 房、702 房
座落	海口市海府一横路 19 号	海口市海府一横路 19-1 号	海口市琼苑路 18 号	海口市海府一横路 21 号
建筑面积 (m ²)	112.00	107.00	106.00	263.87
现状用途	住宅	住宅	住宅	住宅
结构	钢混	钢混	钢混	钢混
建成时间	1995 年	1995 年	1991 年	2000 年
所在楼层	8/16	3/6	4/8	7/10
朝向	北	南	南	南北
交易时间	2022.6	2022.6	2022.6	待估
商业服务网点配置	已配置	已配置	已配置	已配置
距市级商服中心距离 (公里)	2 公里	2 公里	2 公里	2 公里
临街状态	临街	临街	临街	临街
交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
装修标准	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
租金 (元/m ² .月)	23.00	21.00	19.00	待估
可比实例来源	市场调查			--

区位状况比较说明表及区位因素修正说明表

区位状况	实例 A	实例 B	实例 C	鉴定对象
繁华程度	区域商业形态较齐全，商业网点分布密度较高，规模等级较大，区域人流量较大，商服繁华程度较高。	区域商业形态较齐全，商业网点分布密度较高，规模等级较大，区域人流量较大，商服繁华程度较高。	区域商业形态较齐全，商业网点分布密度较高，规模等级较大，区域人流量较大，商服繁华程度较高。	区域商业形态较齐全，商业网点分布密度较高，规模等级较大，区域人流量较大，商服繁华程度较高。
	指区域的商业繁华度，如是否是区域的商服中心，人流、车流量多大等，分为差、较差、一般、较高、高五个等级，以鉴定对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%。			
距区域商服中心距离	距市级商服中心约 2 公里，距离较近	距市级商服中心约 2 公里，距离较近	距市级商服中心约 2 公里，距离较近	距市级商服中心约 2 公里，距离较近
	指鉴定对象到市级商服中心的距离远近。以每 2000 米范围为基准，每增加或减少一个等级，相应修正 1%。			
基础设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指区域内开发程度，分为完全六通、高配置六通、中配置六通、低配置六通，以鉴定对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 5%。			
公共设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指鉴定对象周边是否具备一定的基本生活服务设施，如农贸市场、商场、银行、邮局、酒店、学校、医疗设施、公园等，分为不完善、较不完善、一般、较完善、完善五个等级，以鉴定对象为基准，每相差一个等级，修正 2%。			
交通条件	区域商业形态较齐全，商业网点分布密度较高，规模等级较大，区域人流量较大，商服繁华程度较高。	区域商业形态较齐全，商业网点分布密度较高，规模等级较大，区域人流量较大，商服繁华程度较高。	区域商业形态较齐全，商业网点分布密度较高，规模等级较大，区域人流量较大，商服繁华程度较高。	区域商业形态较齐全，商业网点分布密度较高，规模等级较大，区域人流量较大，商服繁华程度较高。
	主要指城市道路、公共交通的通达程度，如鉴定对象附近是否通行公共汽车、距公交车站的距离远近等，分为不便捷、一般、较便捷、便捷四个等级，以鉴定对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 5%。			
环境及景观	区域内规划布局合理，建筑布局合理，卫生状况较好，周边绿化率较高，无污染源，环境质量稍好，自然条件一般。区域内环境景观状况稍好	区域内规划布局合理，建筑布局合理，卫生状况较好，周边绿化率较高，无污染源，环境质量稍好，自然条件一般。区域内环境景观状况稍好	区域内规划布局合理，建筑布局合理，卫生状况较好，周边绿化率较高，无污染源，环境质量稍好，自然条件一般。区域内环境景观状况稍好	区域内规划布局合理，建筑布局合理，卫生状况较好，周边绿化率较高，无污染源，环境质量稍好，自然条件一般。区域内环境景观状况稍好
	指区域内的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件等，分为差、较差、稍差、一般、稍好、较好、好七个等级，以鉴定对象为 100，修正幅度为 2%。			
朝向	朝北，采光通风好	朝南，采光通风好	朝南，采光通风好	朝南北，采光通风好
	一般坐北朝南、东南为最好，朝东、南为较好，朝东西、北、东北为一般，朝西南为较差，朝西北、西为最差，以鉴定对象为基准，每相差一个等级修正 1%			
所在楼层	8/16	3/6	4/8	7/10
	商业以第一层价格最高，楼层越高一般价格越低；低层、中高层无电梯的住宅最佳楼层是高低适中 3、4 楼，而高层电梯住宅则通常是楼层越高价值越高，每相隔一层楼，相应修正 1%			

实物状况比较说明表及实物因素修正说明表

实物状况	实例 A	实例 B	实例 C	鉴定对象
工程质量	合格	合格	合格	合格
	可分为好、良好、一般、较差四个等级，以鉴定对象为 100，每相差一个等级修正 5%。			
装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	按不同装修档次区分为毛坯、简单装修（装修完成 50%以上）、普通装修、中档装修、高档装修五个等级，以鉴定对象为基准，每相差一个等级修正 3%。			
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	可分为钢结构、钢混、混合、砖混、砖木等，以鉴定对象为基准，每相差一个等级修正 3%。			
建筑面积(m ²)	112.00	107.00	106.00	263.87
	一般建筑面积越大，价格越低，分为小（<50）、较小[50-90）、稍小[90-120 平方米）、一般[120-170 平方米）、稍大[170-220 平方米）、较大[220-270 平方米）、大（>270]七个等级，以鉴定对象为基准，每相差一个等级修正 1%。			
新旧程度	1995 年	1995 年	1991 年	2000 年
	指房屋的成新率，竣工时间长的房屋相应成新率低，以鉴定对象为基准，房屋竣工时间相差 4-5 年，修正 2%。			
平面布置	合理	合理	合理	合理
	指房屋平面的布置，户型设计是否合理，分为不合理、一般、较合理、合理四个等级，以鉴定对象为基准，每相差一个等级修正 2%。			
设施设备	水电、消防、电梯等设施 设备齐全	水电、消防、电梯等设施 设备齐全	水电、消防、楼梯等设施设 备齐全	水电、消防、楼梯等 设施设备齐全
	指所在楼宇有无电梯，房屋供水、排水、供电、供气、通讯等管线的完备程度，厨房、卫生间洁具的情况等，分为极差、差、一般、较好、好五个等级，以鉴定对象为 100，每相差一个等级修正 2%。			
小区状况	小区状况一般	小区状况一般	小区状况一般	小区状况一般
	停车位以数量情况、配比充足度，区分为差、较差、一般、较好、好五个等级，以鉴定对象为基准，每相差一个等级修正 2%。			

权益状况比较说明表及权益因素修正说明表

权益因素	实例 A	实例 B	实例 C	鉴定对象
土地剩余使用年限	相当	相当	相当	相当
	指土地剩余使用年限的长短，分为短、较短、一般、较长、长五个等级，以鉴定对象为基准，每相差一个等级修正 5%。			
租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	分为有租约限制、无租约限制两个等级，以鉴定对象为基准，每相差一个等级修正 2%。			
城市规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	城市规划限制指近期及远期城市的发展方向、功能定位等规划会对区域内不同用途的土地的价值照成一定的影响。预期会给鉴定对象相应用途土地价值带来升值效益的界定为好，无大的影响界定为一般，带来贬值效益的界定为差，根据城市规划限制对土地价值预期影响程度分好、一般、差三个等级，以鉴定对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%。			
产权状况	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
	分为产权清晰、产权不清晰两个等级，以鉴定对象为基准，每相差一个等级修正 2%。			
他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况
	他项权是指房屋产权基础上的典权、租赁、抵押、继承权，分为有他项权、无他项权，每相差一个等级修正 2%。			

②出租情况修正

根据注册房地产估价师了解，可比实例 A、B、C 为在公开市场上出租的，均为正常出

租情况，无需进行出租情况修正，确定其修正系数为 100/100。

③交易日期修正

根据海南房地产市场状况及鉴定对象所在地区房地产出租情况，可比实例 A、B、C 出租日期与价值时点比较接近，期间类似房地产价格波动不大，结合区域类似房地产的出租情况，综合确定其出租日期修正系数均为 100/100。

④区位状况修正

将可比实例的各项影响房地产的区位因素分别与鉴定对象进行比较，以鉴定对象基数为 100，可比实例各项因素分别与其比较打分，以总分值作为区域修正系数，列表修正如下：

区位状况修正系数表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		鉴定对象
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	分数
繁华程度	相当	10	相当	10	相当	10	10
距区域商服中心距离	相当	10	相当	10	相当	10	10
公共设施配套程度	相当	15	相当	15	相当	15	15
基础设施配套程度	相当	13	相当	13	相当	13	13
交通条件	相当	13	相当	13	相当	13	13
环境及景观	相当	13	相当	13	相当	13	13
朝向	稍差	11	稍差	12	稍差	12	13
所在层数	稍好	14	较差	9	较差	10	13
合计		99		95		96	100
修正系数		100/99		100/95		100/96	

⑤实物状况修正

以鉴定对象房地产的状况基数为 100，将所选可比实例房地产的各项实物因素与其各项比较并进行打分，以总分值作为实物状况修正系数，列表修正如下：

实物状况修正系数表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		鉴定对象
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	分数
工程质量	相当	12	相当	12	相当	12	12
装修情况	相当	14	相当	14	相当	14	14
建筑结构	相当	12	相当	12	相当	12	12
面积	稍好	15	稍好	15	稍好	15	12
新旧程度	稍差	10	稍差	10	较差	8	12
平面布置	相当	12	相当	12	相当	12	12
设施设备	相当	12	相当	12	相当	12	12
小区状况	相当	14	相当	14	相当	14	14
合计		101		101		99	100
修正系数		100/101		100/101		100/99	100

⑥权益状况修正

以鉴定对象权益的状况基数为 100，将所选可比实例房地产的各项权益因素与其各项比较并进行打分，以总分值作为权益修正系数，列表修正如下：

权益状况修正系数表

影响因素	实例 A		实例 B		实例 C		鉴定对象
	判断	分数	判断	分数	判断	分数	分数
土地剩余使用年限	相当	25	相当	25	相当	25	25
租约限制	相当	15	相当	15	相当	15	15
城市规划限制	相当	25	相当	25	相当	25	25
产权状况	相当	20	相当	20	相当	20	20
他项权利状况	相当	15	相当	15	相当	15	15
合计		100		100		100	100
修正系数		100/100		100/100		100/100	

把以上求得的修正系数列成表进行综合修正计算，求修正后的比较租金。

综合修正计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
比较实例租金（元/平方米·月）	23.00	21.00	19.00
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区位因素修正	100/99	100/95	100/96
实物因素修正	100/101	100/101	100/99
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
比较租金（元/平方米·月）	23.00	21.89	19.99

⑦求鉴定对象的单位租金

三个实例修正后的单位租金较为接近，故取其简单算术平均值为鉴定对象的比较租金，即：

$$\begin{aligned} \text{鉴定对象单位市场租金} &= (23.00+21.89+19.99) \div 3 \\ &= 22.00 \text{ (元/平方米) (取整)} \end{aligned}$$

⑧空置率、租金损失

经注册房地产估价师现场调查，估价对象所处地段住宅楼稍多，交通较便利，市政配套设施生活设施较完善，小区环境稍好，适宜居住；住房若用于出租，一般较易实现出租，空置率较低，根据注册房地产估价师对类似物业的调查和分析，本次估价取空置率为1个月（约为8.33%）。

根据注册房地产估价师对周边类似物业租赁情况的调查，市场上类似物业出租时均需一次性缴纳1-3个月房租作为保证金，可一定程度有效降低收租损失发生率，故本次评估不考虑租金损失率。

③其他收入

估价对象为住宅，经了解，除了正常的租金收入、租赁保证金利息收入外，不存在其他收入来源。而且租赁保证金通常按1-3个月房租收取，其能实现的利息收入很少，故本次估价不考虑该项收入对估价对象价值的影响。

④年有效毛收入确定

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= \text{租金收入} \times \text{出租率} - \text{租金损失} + \text{其他收入} \\ &= 22.00 \times 12 \times (1-8.33\%) + 0 - 0 \\ &= 242.01 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(2) 年运营费用的估算

①年税费的估算

根据有关规定，个人住宅房屋出租时，出租方应缴纳的税费有房产税、增值税及附加等，分别按租金收入的4%、1.60%计缴。根据国家税务总局公告2021年第5号《关于小

规模纳税人免征增值税征管问题的公告》内容第四条：《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形式出租不动产取得的租金收入，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。故出租方应缴纳的税费为房产税，则：

$$\begin{aligned} \text{年出租税费} &= 242.01 \times 4\% \\ &= 9.68 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

②年维修费的估算

注册房地产估价师根据估价对象现状，参照《海南省建筑工程综合定额》及有关概算指标，结合对房地产开发商及建筑公司的类似建筑物造价的经验数据的调查，并考虑材料、人工价差等相关因素，对建材、人工市场及类似建筑物的装修价格进行调查，综合确定估价对象房屋重置现值为 2800.00 元/平方米，据对类似物业维修费支出的调查，维修费率约为重置成本的 0.5%，则：

$$\begin{aligned} \text{年维修费} &= 2800.00 \times 0.5\% \\ &= 14.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

③年保险费的估算

据注册房地产估价师调查，年保险费一般按房屋现值的 1.5‰计，估价对象建成时间为 2000 年，据现场查勘，其成新率约为 65%，则：

$$\begin{aligned} \text{年保险费} &= 2800.00 \times 65\% \times 1.5\text{‰} \\ &= 2.73 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

④年管理费的估算

根据注册房地产估价师调查分析，类似房地产的年管理费一般按年租金有效总收入的 3%计，则：

$$\begin{aligned} \text{年管理费} &= 242.01 \times 3\% \\ &= 7.26 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

⑤年运营费用总计

$$\textcircled{5}=\textcircled{1}+\textcircled{2}+\textcircled{3}+\textcircled{4}$$

$$\text{年运营费用}=9.68+14.00+2.73+7.26$$

$$=33.67 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(3) 年净收益的确定

年净收益=年租金有效毛收入-年运营费用

$$=242.01-33.67$$

$$=208.34 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(4) 房地产报酬率的确定

报酬率是将估价对象未来各年的净收益转换为估价对象价值或价格的折现率，一般可通过安全利率加上风险调整值的方法来求取。

基于上述分析，参照价值时点中国人民银行公布的一年期存款利率水平 1.5%，估价师取安全利率为 1.5%；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类似住宅出租情况的调查，上述风险属低等水平，风险利率一般为 4.0%，则根据公式：

$$\text{报酬率}=\text{安全利率}+\text{风险调整值}$$

$$=1.5\%+4.0\%$$

$$=5.5\%$$

(5) 确定估价对象房地产年净收益增长率

据注册房地产估价师对区域内类似房地产近几年的净收益进行调查，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为 2.0%。

(6) 房地产收益年限的确定

鉴定对象于 2000 年建成，钢混结构非生产用房，根据相关规定，该类房产经济使用年限为 60 年，至价值时点已使用 22 年，尚余 38 年。根据估价委托人提供琼（2018）海口市不动产权第 0110272 号、第 0110272 号《不动产权证书》（复印件），鉴定对象所在小区土地使用期限至 2060 年 08 月 03 日为止，截止价值时点，鉴定对象土地剩余使用年期为 38.16 年。根据孰短原则，综合确定估价对象房地产收益年限为 38 年，即房地产收益年限为 $N=38$ 年。

(7) 求取估价对象房地产的公开市场价格

$$\begin{aligned} V &= [A / (Y - S)] \times \{1 - [(1 + S) / (1 + Y)]^N\} \\ &= [208.34 / (5.5\% - 2.0\%)] \times \{1 - [(1 + 2.0\%) / (1 + 5.5\%)]^{38}\} \\ &= 4301.00 \text{ (元/平方米) (取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{鉴定对象房地产市场总价} &= 4301.00 \times 263.87 \div 10000 \\ &= 113.49 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

C. 鉴定对象房地产公开市场价格的确定

采用比较法评估的单价为 13823.00 元/平方米，收益法评估的单价为 4301.00 元/平方米，综合分析比较法和收益法的估价结果，以上两种评估方法求取的结果差距较大。分析认为，收益法评估结果的准确性受估价对象的预期未来净收益、资本化率、收益年限等因素影响，因其测算周期长，随着房地产市场的不断变化，租金收益有较大的不确定性，且海口市近几年的房屋销售价格有较高增长但租赁价格却没有较大提高，故用收益法评估出的价格不能客观的反映房地产的市场价格；而比较法是选取同一供求圈内近期发生的类似房地产的交易案例作为可比实例，将估价对象与可比实例房地产进行比较，在此基础上对这些可比实例房地产的已知价格作适当的修正，由此估算出估价对象的价格，更能直接体现当前房地产的市场交易价格，故其评估结果具有较高的可信度。根据上述分析，本次评估取比较法的评估结果为估价对象房地产的最终公开市场价格。即：

$$\text{估价对象房地产公开市场单价} = 13823.00 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{估价对象市场总价} = 13823.00 \times 263.87 \div 10000 = 364.75 \text{ (万元)}$$

（六）估价结果的确定

估价人员经实地勘察，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了严密的测算，确定鉴定对象在价值时点的市场价值总价为人民币364.75万元(人民币叁佰陆拾肆万柒仟伍佰元整)，房地产市场价值评估结果详细如下表：

房地产市场价值鉴定结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	总价（万元）	364.75
单价（元/m ² ）	13823.00		4301.00.00	
评估价值	总价（万元）	364.75		
	单价（元/m ² ）	13823.00		
市场价值评估总价大写人民币：叁佰陆拾肆万柒仟伍佰元整。				

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

20220628HD03003R08

2022年7月4日

五、附件

- (一) (2021)琼 01 执 2168 号《海南省海口市中级人民法院委托书》；
- (二) 鉴定对象位置图及现状照片；
- (三) 可比实例位置图和外观照片；
- (四) 琼（2018）海口市不动产权第 0110272 号《不动产权证》（复印件）；
- (五) 琼（2018）海口市不动产权第 0110273 号《不动产权证》（复印件）；
- (六) 《现场查勘笔录》；
- (七) 《不动产登记信息查询情况说明》（复印件）；
- (八) 估价机构营业执照（复印件）；
- (九) 估价机构房地产评估资格证书（复印件）；
- (十) 估价机构注册房地产估价师资格证书（复印件）。