

# 房地产评估报告

估价项目名称：银滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心住宅用房  
及多功能餐厅和接待厅房地产市场价格评估

估价委托人：广西桂冠电力股份有限公司

房地产估价机构：北京国融兴华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：程殿卿（注册号：1120040179）  
徐改焕（注册号：1520040081）

估价作业日期：二〇一四年七月三十一日至九月五日

估价报告编号：国融兴华（京）（房估）字[2014]第09072号

# 目 录

致估价委托人函 .....	3
注册房地产估价师声明 .....	4
估价的假设和限制条件 .....	5
<b>估价结果报告</b> .....	<b>8</b>
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 .....	10
六、价值定义 .....	10
七、估价依据 .....	11
八、估价原则 .....	12
九、估价方法 .....	14
十、估价结果 .....	16
十一、估价人员 .....	17
十二、估价作业日期 .....	17
十三、估价报告使用期限 .....	17
<b>估价技术报告</b> .....	<b>18</b>
一、个别因素分析 .....	18
二、区域因素分析 .....	20
三、最高最佳利用分析 .....	22
四、估价方法适用性分析 .....	23
六、估价测算过程 .....	26
七、估价结果确定 .....	39
<b>附件</b> .....	<b>40</b>
（一）估价对象位置示意图 .....	40
（二）估价对象照片 .....	40
（三）《房屋所有权证》复印件 .....	40
（四）《国有土地使用证》复印件 .....	40
（五）委托方营业执照复印件 .....	40
（六）估价机构营业执照复印件 .....	40
（七）估价机构资格证书复印件 .....	40
（八）签字估价师注册证书复印件 .....	40

## 致估价委托人函

广西桂冠电力股份有限公司：

承蒙委托，我对贵公司拥有的位于北海市银滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心住宅用途房地产（即 2,702.40 m<sup>2</sup>的房屋所有权及所分摊的 945.60 m<sup>2</sup>国有出让土地使用权）及多功能餐厅和接待厅（即 503.39 m<sup>2</sup>的地上物价值）进行了估价，估价目的是为委托方转让房地产过程中确定公开市场价值提供参考。

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象公开市场价值和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法，对本次估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点 2014 年 7 月 31 日的公开市场价值为 2,177.68 万元（百位取整），大写人民币贰仟壹佰柒拾柒万陆仟捌佰元整。（评估结果详见《估价结果明细表》）

估价结果明细表

物业名称	估价对象	账面价值 (万元)	评估总值 (万元)	评估单价 (元/平方米)
海洋运动娱乐旅游 度假中心 11-9 号	度假中心 11-9 号用房，即 675.60 m <sup>2</sup> 的房屋所有权及所分摊的 236.40 m <sup>2</sup> 国有出让土地使用权	143.98	506.70	7,500.00
海洋运动娱乐旅游 度假中心 11-10 号	度假中心 11-10 号用房，即 675.60 m <sup>2</sup> 的房屋所有权及所分摊的 236.40 m <sup>2</sup> 国有出让土地使用权	143.98	506.70	7,500.00
海洋运动娱乐旅游 度假中心 11-12 号	度假中心 11-12 号用房，即 675.60 m <sup>2</sup> 的房屋所有权及所分摊的 236.40 m <sup>2</sup> 国有出让土地使用权	143.98	506.70	7,500.00
海洋运动娱乐旅游 度假中心 11-13 号	度假中心 11-13 号用房，即 675.60 m <sup>2</sup> 的房屋所有权及所分摊的 236.40 m <sup>2</sup> 国有出让土地使用权	143.98	506.70	7,500.00
接待大厅	度假中心接待大厅，即 115.92 m <sup>2</sup> 的地上物价值	34.75	34.75	3,090.06
多功能餐厅	度假中心多功能餐厅，即 387.47 m <sup>2</sup> 的地上物价值	116.14	116.14	3,090.05
合 计		726.81	2,177.68	

估价的详细结果及相关说明，详见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》及相关附件。

北京国融兴华房地产土地评估有限公司

法定代表人：程殿卿

二〇一四年九月五日

## 注册房地产估价师声明

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员程殿卿、徐改焕已于2014年7月31日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
- 6、本估价结果是建立在公开市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。
- 7、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。
- 8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓 名	估价人员证号	签 名
程殿卿	1120040179 (注册房地产估价师)	程 殿 卿
徐改焕	1520040081 (注册房地产估价师)	徐改焕

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 产权方面假设条件

对于估价对象产权，本次估价委托方广西桂冠电力股份有限公司已提供银滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心住宅用房的取得估价对象的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，具体情况见下表：

序号	建筑物名称	房产证号	建筑面积 m <sup>2</sup>	建成日	结构	设计用途	土地证号	土地使用权面积 m <sup>2</sup>	土地用途	土地使用权截止日
1	滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心 11-9号	北房权证(2002)字第00041543号	675.60	2002年4月30日	混合	住宅	北国用(2008)第B10606号	236.40	住宅用地	2062年6月6日
2	滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心 11-10号	北房权证(2002)字第00041542号	675.60	2002年4月30日	混合	住宅	北国用(2008)第B10592号	236.40	住宅用地	2062年6月6日
3	滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心 11-12号	北房权证(2002)字第00041539号	675.60	2002年4月30日	混合	住宅	北国用(2008)第B10601号	236.40	住宅用地	2062年6月6日
4	滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心 11-13号	北房权证(2002)字第00041537号	675.60	2002年4月30日	混合	住宅	北国用(2008)第B10591号	236.40	住宅用地	2062年6月6日
5	接待厅	无	115.92	2013年8月1日	混合	-	无	115.92	-	-
6	多功能餐厅	无	387.47	2013年8月1日	混合	-	无	387.47	-	-

本次估价的建筑面积、土地使用权面积等有关数据以估价委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》记载为准，本次估价以上述数据资料于价值时点合法有效为假设前提。本次估价多功能餐厅及接待厅未办理土地使用证及房屋所有权证，委托方及资产占有方桂冠电力未能向评估机构提供完整的报建手续。本报告所载评估结论中多功能餐厅及接待厅评估值为地上建筑物价值，未包含土地使用权价值。本报告未考虑多功能餐厅及接待厅所占用土地使用权对本次估值结果的影响。

## （二）评估价值假设条件

本估价报告中的公开市场价值，是指估价对象在采用公开市场价值标准并假设未设立他项权利的条件下最可能形成的客观合理价值。

所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易并同时满足以下条件：

- （1）自愿销售的卖方及自愿转让的买方；
- （2）有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- （3）在此期间物业价值将保持稳定；
- （4）该物业可以在公开市场上自由转让；
- （5）不考虑特殊买家的额外出价。

## （三）其它假设条件

1、根据《房地产估价规范》，价值时点确定为 2014 年 7 月 31 日。

2、本次估价是以估价对象能持续使用为前提进行评估测算其公开市场价值，特别提醒报告使用人注意。

## 二、估价限制条件

1、本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力及或其它不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式及或价格折让等因素导致的价格变化；也未考虑可能影响房地产价值的债权等法律义务限制的影响。

2、本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

3、对估价对象的建筑结构我们仅作一般性勘察，未对其进行结构测试，不能确定其结构是否存在内部安全隐患。本次估价时设定其建筑结构是安全的。

4、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

### 三、需要特殊说明的事项

1、本报告中市场趋势、估价对象变现能力分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响。

2、随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化。建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快时或房地产状况发生改变时对房地产市场价值进行再评估。

3、本估价报告应用范围为估价委托人转让该房地产提供房地产市场价值参考依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

4、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也没有法定资格核查审验估价委托人提供的资料的真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

5、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

6、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，估价机构不承担责任。同时未经估价机构书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

7、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

8、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：广西桂冠电力股份有限公司

地 址：南宁市青秀区民族大道 126 号

注册资本：人民币贰拾贰亿捌仟零肆拾肆万玖仟伍佰壹拾肆元

公司类型：股份有限公司（上市）

### 二、估价机构

受托单位：北京国融兴华房地产土地评估有限公司

法定代表人：程殿卿

营业执照工商注册号：110000003300050

营业执照营业期限：自 2001 年 9 月 20 日至 2021 年 9 月 19 日

资质等级：二级（证书编号：京建房估资准字【2001】第 0069 号，有效期为 2014 年 4 月 10 日至 2017 年 4 月 10 日）

全国范围内从事土地评估业务（注册号：A201111059 号，有效期限至 2016 年 6 月 30 日）

地 址：西城区裕民路 18 号 1101-A（德胜园区）

联系人：程殿卿

联系电话：13801108266

### 三、估价目的

为委托方转让房地产过程中确定公开市场价值提供参考。

### 四、估价对象

（一）估价对象范围界定

估价对象位于北海市银滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心住宅用房及多功能餐厅、接待厅房产商业用途房地产。其所在项目用地四至：东与上海路；南临银滩中路与上海路交界处；西接银滩中路；北与三号路。

## （二）权益状况

### （1）房地产基本状况

根据委托方提供的资料 and 介绍，本次估价委托方广西桂冠电力股份有限公司所委托估价的位于北海市银滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心11-9号、11-10号、11-12号、11-13号房地产及多功能餐厅、接待厅。具体情况如下：

序号	建筑物名称	房产证号	建筑面积 m <sup>2</sup>	建成日	结构	设计用途	土地证号	土地使用权面积 m <sup>2</sup>	土地用途	土地使用权截止日
1	滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心11-9号	北房权证(2002)字第00041543号	675.60	2002年4月30日	混合	住宅	北国用(2008)第B10606号	236.40	住宅用地	2062年6月6日
2	滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心11-10号	北房权证(2002)字第00041542号	675.60	2002年4月30日	混合	住宅	北国用(2008)第B10592号	236.40	住宅用地	2062年6月6日
3	滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心11-12号	北房权证(2002)字第00041539号	675.60	2002年4月30日	混合	住宅	北国用(2008)第B10601号	236.40	住宅用地	2062年6月6日
4	滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心11-13号	北房权证(2002)字第00041537号	675.60	2002年4月30日	混合	住宅	北国用(2008)第B10591号	236.40	住宅用地	2062年6月6日
5	接待厅	无	115.92	2013年8月1日	混合	-	无	115.92		
6	多功能餐厅	无	387.47	2013年8月1日	混合	-	无	387.47		

### （2）他项权利设定状况

委托方提供的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》复印件显示估价对象未设定他项权利。本次估价是假定其为完整权利状态下的房地产价格。

### （3）对价格的影响分析

根据委托方提供的资料 and 介绍，至价值时点，估价对象为自用，但无担保等其他他项权利，且未以任何形式对外销售。

### （三）建筑物基本状况

#### （1）建筑物状况

序号	幢号	结构	房屋总层数	建筑面积（平方米）	设计用途
1	11-9	混合	3	675.60	住宅
2	11-10	混合	3	675.60	住宅
3	11-12	混合	3	675.60	住宅
4	11-13	混合	3	675.60	住宅
5	接待厅	混合	1	115.92	-
6	多功能餐厅	混合	1	387.47	-

#### （2）实体状况

估价对象为银滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心 11-9 号、11-10 号、11-12 号、11-13 号别墅以及新建多功能餐厅及接待厅，别墅均为三层建筑混合结构、新建房屋为一层混合结构，建筑面积合计为 3,205.79 平方米。

建筑物均为南北朝向，通风采光良好。外墙涂黄色涂料，内墙贴壁纸；天花为木造型吊顶，地面为釉面砖；房间为木地板，木门，铝合金窗，铁枝扶手；卫生间设置马桶、大理石洗手台、塑扣板吊顶；户内电线及开关插座暗装，水电一户一表；宽带网路、通讯设备均已接入。

#### （3）对价格影响的分析

无

### 五、价值时点

经与委托方协商，价值时点确定为现场勘查之日，即二〇一四年七月三十一日。

### 六、价值定义

**公开市场价值：**在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排

它性。

## 七、估价依据

### 1. 国家法律法规及部门规章、规范性文件：

(1) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第 29 次会议修订)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号(第二次修正)、1999 年 1 月 1 日起施行)；

(4) 《中华人民共和国担保法》(1995 年 6 月 30 日中华人民共和国主席令第 50 号、1995 年 10 月 1 日起施行)；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令 第七十四号、自 2008 年 1 月 1 日起施行)；

(6) 《中华人民共和国城市开发经营管理条例》(国务院令第 248 号、1998 年 7 月 20 日起施行)；

(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》(国务院 [90]55 号令、1990 年 5 月 19 日起施行)；

(9) 《城市房地产转让管理规定》(建设部令第 96 号、2006 年 3 月 1 日起施行)；

(10) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发(1985)19 号、1985 年度起施行)；

(11) 《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》(财税(1988)255 号、1988 年 10 月 1 日起施行)；

(12) 《中华人民共和国营业税暂行条例施行细则》(中华人民共和国财政部国家税务总局令第 52 号、2009 年 1 月 1 日起施行)。

## 2. 政府及有关部门的政策性文件：

- (1) 广西省建筑工程网公布的建设工程案例；
- (2) 《北海市城镇国有土地使用权出让和转让暂行规定》（北政发[1992]56号）；
- (3) 北海市造价工程信息网公布的基准日的材料价格信息。

## 3. 估价的相关技术标准：

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-1999）；
- (2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）。

## 4. 委托估价方提供的相关资料：

- (1) 《房屋所有权证》复印件；
- (2) 《国有土地使用证》复印件；
- (3) 企业法人营业执照；
- (4) 委托方估价方提供的其他资料。

## 5. 估价人员现场实地勘察、调查、收集的相关资料。

## 八、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列5项：

### （一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的

核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

## （二）合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或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。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

## （三）最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

## （四）房地产替代性原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格（包括租赁价格）上趋同，这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产估价中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定估价对象的客观、合理价格。

## （五）价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些

款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

## 九、估价方法

### （一）本次估价的技术思路和估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，考虑到估价目的，选取市场比较法、收益法和成本法为本次估价的基本方法。

### （二）估价方法的确定

由于估价对象所在区域存在较多类似房地产市场成交案例，市场交易活跃，符合市场比较法的适用条件，其计算的结果反映了该区域同类房地产的市场成交价值。故对住宅用房选用市场比较法进行估价。

收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产，考虑估价对象所在区域同类物业有出租行为，估价人员能获得正常收益资料与数据，故对住宅用房选用收益法。

成本法是指在求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。多功能餐厅及接待厅未办理土地使用权证及房屋所有权证且未提交完整报建手续，故选用成本法。

假设开发法适用对象是具有开发或再开发潜力且开发后的价值可以采用市场比较法、收益法等方法求取的房地产，如待开发的土地、在建工程等，估价对象为已建成房地产于价值时点不宜进行开发建设，因此，本次评估不适宜用假设开发法。

### （三）估价方法的定义

1. 市场比较法定义：指将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的已知价格进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等修正，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。市场比较法的理论依据是替

代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。

	交易情况	市场状况		房地产状况
	修正	调整		调整
	$\frac{100}{\dots\dots\dots}$			$\frac{100}{\dots\dots\dots}$
比准价格 = 可比实例价格 ×	(.....) ×	(1 ± 价格变动率)	期数 ×	(.....)

运用市场比较法估价一般应按下列步骤进行：

- 搜集交易实例；
- 选取可比实例；
- 建立价格可比基础；
- 进行交易情况修正；
- 进行交易日期修正；
- 进行区域因素修正；
- 进行个别因素修正；
- 求出比准价格。

2. 收益法定义：也称为收益资本化法、收益还原法，是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

收益法的计算公式为： $V = (A/Y - g) \{ 1 - [(1+g)/(1+Y)]^n \}$

其中：

- V----- 房地产评估价格
- A----- 未来第一年净收益
- Y----- 资本化率

n-----收益年期

g-----净收益年增长率

运用收益法估价应按下列步骤进行：

搜集有关收入和费用的资料；

估算潜在毛收入；

估算有效毛收入；

估算运营费用；

估算净收益；

选用适当的资本比率；

选用适宜的计算公式求出收益价格。

3、成本法定义：是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

评估值=重置全价×综合成新率

## 十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象公开市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法（市场比较法、收益法和成本法），对本次估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点 2014 年 7 月 31 日的公开市场价值为 2,177.68 万元（百位取整），大写人民币贰仟壹佰柒拾柒万陆仟捌佰元整。（评估结果详见《估价结果明细表》）

估价结果明细表

物业名称	估价对象	账面价值 (万元)	评估总值 (万元)	评估单价 (元/平方

				米)
海洋运动娱乐旅游 度假中心 11-9 号	度假中心 11-9 号用房, 即 675.60 m <sup>2</sup> 的房屋所有权 及所分摊的 236.40 m <sup>2</sup> 国有出让土地使用权	143.98	506.70	7,500.00
海洋运动娱乐旅游 度假中心 11-10 号	度假中心 11-10 号用房, 即 675.60 m <sup>2</sup> 的房屋所有权 及所分摊的 236.40 m <sup>2</sup> 国有出让土地使用权	143.98	506.70	7,500.00
海洋运动娱乐旅游 度假中心 11-12 号	度假中心 11-12 号用房, 即 675.60 m <sup>2</sup> 的房屋所有权 及所分摊的 236.40 m <sup>2</sup> 国有出让土地使用权	143.98	506.70	7,500.00
海洋运动娱乐旅游 度假中心 11-13 号	度假中心 11-13 号用房, 即 675.60 m <sup>2</sup> 的房屋所有权 及所分摊的 236.40 m <sup>2</sup> 国有出让土地使用权	143.98	506.70	7,500.00
接待大厅	度假中心接待大厅, 即 115.92 m <sup>2</sup> 的地上物价值	34.75	34.75	3,090.06
多功能餐厅	度假中心多功能餐厅, 即 387.47 m <sup>2</sup> 的地上物价值	116.14	116.14	3,090.05
合 计		726.81	2,177.68	

## 十一、估价人员

姓 名	估价人员证号	签 名
程殿卿	1120040179 (注册房地产估价师)	
徐改焕	1520040081 (注册房地产估价师)	

## 十二、估价作业日期

二〇一四年七月三十一日至九月五日。

## 十三、估价报告使用期限

本报告书的应用有效期自完成日期起壹年, 即从 2014年9月5日至2015年9月4日。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时, 该有效期应相应调减。

# 估价技术报告

## 一、个别因素分析

### (一) 估价对象范围界定

估价对象位于北海市银滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心 11-9 号、11-10 号、11-12 号及 11-13 号房地产及多功能餐厅、接待厅房产。其所在项目用地四至：东与上海路；南临银滩中路与上海路交界处；西接银滩中路；北与三号路。

### (二) 权益状况

#### (1) 房地产基本状况

根据委托方提供的资料 and 介绍，本次估价委托方广西桂冠电力股份有限公司所委托估价的位于北海市银滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心 11-9 号、11-10 号、11-12 号、11-13 号房地产及多功能餐厅、接待厅。具体情况如下：

序号	建筑物名称	房产证号	建筑面积 m <sup>2</sup>	建成日	结构	设计用途	土地证号	土地使用权面积 m <sup>2</sup>	土地用途	土地使用权截止日
1	滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心 11-9 号	北房权证 (2002) 字第 00041543 号	675.60	2002 年 4 月 30 日	混合	住宅	北国用 (2008) 第 B10606 号	236.40	住宅用地	2062 年 6 月 6 日
2	滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心 11-10 号	北房权证 (2002) 字第 00041542 号	675.60	2002 年 4 月 30 日	混合	住宅	北国用 (2008) 第 B10592 号	236.40	住宅用地	2062 年 6 月 6 日
3	滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心 11-12 号	北房权证 (2002) 字第 00041539 号	675.60	2002 年 4 月 30 日	混合	住宅	北国用 (2008) 第 B10601 号	236.40	住宅用地	2062 年 6 月 6 日
4	滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心 11-13 号	北房权证 (2002) 字第 00041537 号	675.60	2002 年 4 月 30 日	混合	住宅	北国用 (2008) 第 B10591 号	236.40	住宅用地	2062 年 6 月 6 日
5	接待厅	无	115.92	2013 年 8 月 1 日	混合	-	无	115.92		
6	多功能餐厅	无	387.47	2013 年 8 月 1 日	混合	-	无	387.47		

#### (2) 他项权利设定状况

委托方提供的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》复印件显示估价对象未

设定他项权利。本次估价是假定其为完整权利状态下的房地产价格。

### (3) 对价格的影响分析

根据委托方提供的资料 and 介绍，至价值时点，估价对象为自用，但无担保等其他他项权利，且未以任何形式对外销售。

### (4) 对价格的影响分析

根据委托方提供的资料 and 介绍，至价值时点，估价对象无担保等其他他项权利，且未以任何形式对外销售。

## (三) 建筑物基本状况

### (1) 建筑物状况

序号	幢号	结构	房屋总层数	建筑面积（平方米）	设计用途
1	11-9	混合	3	675.60	住宅
2	11-10	混合	3	675.60	住宅
3	11-12	混合	3	675.60	住宅
4	11-13	混合	3	675.60	住宅
5	接待厅	混合	1	115.92	-
6	多功能餐厅	混合	1	387.47	-

### (2) 实体状况

估价对象为银滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心 11-9 号、11-10 号、11-12 号、11-13 号别墅以及新建多功能餐厅及接待厅，别墅均为三层建筑混合结构、新建房屋为一层混合结构，建筑面积合计为 3,205.79 平方米。

建筑物均为南北朝向，通风采光良好。外墙涂黄色涂料，内墙贴壁纸；天花为木造型吊顶，地面为釉面砖；房间为木地板，木门，铝合金窗，铁枝扶手；卫生间设置马桶、大理石洗手台、塑扣板吊顶；户内电线及开关插座暗装，水电一户一表；宽带网路、通讯设备均已接入。

### (3) 对价格影响的分析

无

## 二、区域因素分析

### （一）地理环境

#### （1）位置

银海区位于北海市中南部，是北海市一县三区的结合部，西接海城区，南临北部湾，东与铁山港区交界，北与合浦县相邻。

#### （2）气候

银海区季风性气候明显，属海洋性亚热带季风气候，冬无严寒，夏无酷暑，全年平均气温 22.6 摄氏度。年均降雨量 1646.2 毫米。

#### （3）地势

银海区地势总体是北高南低，西、北部为基岩隆起区，在地形上大致构成一个以北为高点，逐渐向南缓倾斜的扇形滨海平原，沉积物由第三系碎屑沉积和第四系松散碎屑沉积组成，海拔一般 8—40 米。

### （二）行政区划

银海区辖 5 个镇：高德镇、西塘镇、咸田镇、侨港镇、福成镇。根据第五次人口普查数据：全区总人口 138852 人，其中各乡镇人口：福成镇 74437 人、西塘镇 24158 人、高德镇 12503 人、侨港镇 16973 人、咸田镇 10781 人。现在有彝族、白族、傣族、壮族、苗族、回族、傈僳族、拉祜族、佤族、纳西族、瑶族、藏族、景颇族、布朗族、布依族、阿昌族、哈尼族、锡伯族、普米族、蒙古族、怒族、基诺族、德昂族、水族、满族、独龙族等民族分布。至 2013 年底，银海区总人口 23.2 万人。

### （三）经济概况

2013 年北海市实现地区生产总值 735 亿元，比上年增长 13.3%。其中，第一产业产值 142.8 亿元，比上年增长 4.1%；第二产业产值 373.7 亿元，比上年增长 19.1%，其中：工业产值 332.8 亿元，比上年增长 19.8%；第三产业产值 218.5 亿元，比上年增长 8.1%。

2014 年上半年银海区工业投资 11.82 亿元，技改投资 13.75 亿元，制造业投资

7.38 亿元,规模以上工业总产值 6.75 亿元,招商引资到位资金 34 亿元,其中直接利用外资 2928 万美元。

#### (四) 城乡建设

2013 年银海区完成道路建设、安全饮水、改建水泵站等项目 34 个,受益人口 6.28 万人。落实水库移民资金 508 万元,完成 4 个移民新村旧房改造和 2 条道路硬化建设。对全区 168 名优抚对象实行新的补助标准。筹措资金 641.6 万元改造农村危房 401 户,建设乡村垃圾池 107 座。投资 1475 万元实施滨海公路至龙潭上村、平阳至横路山等 18 条通村级道路建设,建成公路里程 34.6 公里。

#### (五) 房地产市场状况

##### (1) 房地产开发投资完成情况

2014 年 1-5 月,广西北海市房地产开发投资完成 67.25 亿元,同比下降 6.2%。其中商品住宅 54.78 亿元,同比上年增长 3.6%,办公楼 0.49 亿元,同比上年增长 11.2%,商业营业用房 6.1 亿元,同比上年增长 107.4%,其他 5.87 亿元,同比下降 61.9%。房地产开发以商品住宅为主,占开发量 81.5%。在 2014 年 1-5 月份,银海区投资完成 35.94 亿元,同比上年增长 32.4%;全市计划总投资 5 亿元以上楼盘共 35 个,银海区 20 个,完成投资 24.95 亿元。

##### (2) 房地产市场供给情况

2014 年 1-5 月,广西北海市房屋竣工面积 51.3 万平方米,比 1-4 月增加 11.75 万平方米,同比上年增长 15.9%。商品房待售面积 187.45 万平方米,同比上年增长 6.4%,总量变化不大,自年初以来基本保持在 187 万平方米左右。

##### (3) 房地产市场销售情况

2014 年 1-5 月,广西北海市商品房销售面积 73.79 万平方米,同比上年增长 43%,增速比 1-4 月上升 18.9 个百分点。其中现房销售面积 18.09 万平方米,同比上年增长 19%,期房销售面积 55.7 万平方米,同比上年增长 53.1%。5 月销售业绩良好,达 20.83 万平方米,同比上年增长 47.1%。

##### (4) 房地产开发企业项目资金到位情况

2014年1-5月，全市房地产本年到位资金80.66亿元，同比仅增长1.2%，扭转了自年初以来负增长局面。其中国内贷款4.0亿元，同比下降22.6%；自筹资金47.49亿元，同比下降12.1%；其他资金29.17亿元，同比上年增长41.8%。在其他资金中，个人按揭贷款5.75亿元，同比上年增长24.5%。

### 三、最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用，是法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。最高最佳使用的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量的。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力。通常有以下四种使用方式可供选择：

- （一）保持现状利用；
- （二）装修改造利用；
- （三）改变用途利用；
- （四）重新开发利用。

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断待估房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面：

1. 在法律上允许（规划及相关政策法规许可）的前提下：即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

2. 在技术上可行：即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

3. 在经济上可行：即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

4. 土地与建筑物的均衡性：即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

5. 房地产与周围环境的协调性：即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行估价。

6. 可持续发展性：即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

估价对象位于北海市银滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心，根据《国有土地使用证》，证载房地产用途为住宅用地，且规划条件符合区域规划及市场需求。故我们分析认为，设定估价对象用途为住宅符合最高最佳使用原则。

## 四、估价方法适用性分析

### （一）本次估价的技术思路和估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，考虑到估价目的，选取市场比较法、收益法和成本法为本次估价的基本方法。

### （二）估价方法的确定

由于估价对象所在区域存在较多类似房地产市场成交案例，市场交易活跃，符合市场比较法的适用条件，其计算的结果反映了该区域同类房地产的市场成交价值。故对住宅用房选用市场比较法进行估价。

收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产，考虑估价对象在区域同类物业有出租行为，估价人员能获得正常收益资料与数据，故对住宅用房选用收益法。

成本法是指在求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。多功能餐厅及接待厅未办理土地使用权证及房屋所有权证且未提交完整报建手续，故选用成本法。

假设开发法适用对象是具有开发或再开发潜力且开发后的价值可以采用市场比较法、收益法等方法求取的房地产，如待开发的土地、在建工程等，估价对象为已建成房地产于价值时点不宜进行开发建设，因此，本次评估不适宜用假设开发法。

### （三）估价方法的定义

1. 市场比较法定义：指将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的已知价格进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等修正，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。市场比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。

$$\text{市场比较法计算公式为：} \begin{array}{ccc} \text{交易情况} & \text{市场状况} & \text{房地产状况} \\ & \text{修正} & \text{调整} & \text{调整} \\ & \frac{100}{(\dots\dots\dots)} & & \frac{100}{(\dots\dots\dots)} \end{array}$$

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)} \times (1 \pm \text{价格变动率})^{\text{期数}} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)}$$

运用市场比较法估价一般应按下列步骤进行：

- 搜集交易实例；
- 选取可比实例；
- 建立价格可比基础；
- 进行交易情况修正；
- 进行交易日期修正；
- 进行区域因素修正；
- 进行个别因素修正；
- 求出比准价格。

2. 收益法定义：也称为收益资本化法、收益还原法，是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

收益法的计算公式为： $V=(A/Y-g) \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$

其中：V-----房地产评估价格

A-----未来第一年净收益

Y-----资本化率

n-----收益年期

g-----净收益年增长率

运用收益法估价应按下列步骤进行：

搜集有关收入和费用的资料；

估算潜在毛收入；

估算有效毛收入；

估算运营费用；

估算净收益；

选用适当的资本比率；

选用适宜的计算公式求出收益价格。

3、成本法定义：是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

评估值=重置全价×综合成新率

## 六、估价测算过程

### （一）市场比较法测算估价对象价值

市场比较法定义：市场比较法是指将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的已知价格进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等修正，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。市场比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。

#### 1、可比实例选择

通过市场调查和向有关部门查询，收集了与评估对象类似的若干市场交易实例，根据相关替代性原理，按用途相同、地区相近（或同一供需圈）、价格类型相同、估价时点接近、交易情况正常的要求，从交易案例中选择3宗案例作为可比实例。

##### 可比案例 1:

2014年6月，海泰别墅，位于银海区广东路与海景大道交汇处，建筑面积为800平方米，单价为7750元/平方米，房地产用途为住宅，建成年代为2007年。

##### 可比案例 2:

2014年7月，蔚蓝家园别墅，位于银海区江苏路北侧与四川南路西侧交汇处，建筑面积为233平方米，单价为8103元/平方米，房地产用途为住宅，建成年代为2004年。

##### 可比案例 3:

2014年7月，蓝色海岸别墅，位于金海岸大道与云南路交汇处，建筑面积为294平方米，单价为7993元/平方米，房地产用途为住宅，建成年代为2012年。

#### 2、因素选择

根据影响房地产价格的主要因素，结合评估对象和可比实例的实际情况，所选择的比较因素主要有用途、交易日期、交易情况、区域因素及个别因素等。区域因素主要有商服繁华度、景观、交通条件、区域环境质量、基础设施条件；个别因素

主要有结构、房型、装修、成新状况、朝向等。

### 3、因素条件描述

评估对象和可比实例的各因素条件说明，编制因素条件说明表。

表一比较因素条件说明表

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
项目名称		恒利海洋运动娱乐旅游度假区 11-9	海泰别墅	蔚蓝家园别墅	蓝色海岸别墅
交易价格		待估	7,750.00	8,103.00	7,993.00
位置		恒利海洋运动娱乐旅游度假区	广东路与海景大道交汇处	江苏路北侧与四川南路西侧交汇处	金海岸大道 168 号
交易日期		2014 年 7 月	2014 年 6 月	2014 年 7 月	2014 年 7 月
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
区域因素说明	公共设施配套完备程度	周边银行、商场、学校公共配套设施较多	周边银行、商场、学校公共配套设施不多	周边银行、商场、学校公共配套设施多	周边银行、商场、学校公共配套设施较多
	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	临路状况	主干道	主干道	主干道	主干道
	基础设施	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	繁华程度	繁华	一般	最繁华	繁华
	环境质量	景观、绿化较好	景观、绿化较好	景观、绿化较好	景观、绿化较好
个别因素说明	小区规模	2.05 公顷	2.05 公顷	1.70 公顷	13 公顷
	小区配套设施	商店、健身设施等较齐全	商店、健身设施等较齐全	商店、健身设施等较齐全	商店、健身设施等较齐全
	小区绿化率	>40%	>40%	>40%	>40%
	楼间距	约 10 米	约 10 米	约 10 米	约 20 米
	花园	有	有	有	有
	别墅形式	独体	独体	独体	独体
	建筑面积	2,702.40	800.00	233.00	294.00
	朝向	南北	南北	南北	南北
	装修	精装修	精装修	毛坯	简装
规划限制	一般	一般	一般	一般	

### 4、编制比较因素条件指数表

交易日期、交易情况以评估对象房地产为基础，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与评估对象相比较，确定出相应的指数。因所选交易实例均为正常市场

情况下的交易并且交易时间距估价时点较近，在这一段时间，该类房地产市场发展比较平衡，波动甚微，故交易情况和交易日期不做修正。估价人员通过调查分析北海市购买别墅最看重的区域因素和个别因素的各个因子对房地产价格的影响程度，通过分析市场资料，并结合估价经验，选取以下几种因子作为比较基础，根据评估对象未来房地产与比较实例区域因素和个别因素的具体差别进行区域因素和个别因素修正，以评估对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，具体见比较因素条件指数表。

表二比较因素条件指数表

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
项目名称		恒利海洋运动娱乐 旅游度假中心 11-9	海泰别墅	蔚蓝家园别墅	蓝色海岸别墅
交易价格		待估	7,750.00	8,103.00	7,993.00
位置		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	公共设施配套 完备程度	100	98	105	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	繁华程度	100	98	105	100
	环境质量	100	100	100	100
个别因素	小区规模	100	100	100	102
	小区配套设施	100	100	100	100
	小区绿化率	100	100	100	100
	楼间距	100	100	100	103
	花园	100	100	100	100
	别墅形式	100	100	100	100
	建筑面积	100	102	103	103
	朝向	100	100	100	100
	装修	100	100	96	98
	规划限制	100	100	100	100

## 5、编制比较因素修正系数表

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例估价期日修正、交易情况、区域因素和个别修正，即将评估对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，列表如下所示：

表三比较因素修正系数表

影响因素		实例一	实例二	实例三
项目名称		海泰别墅	蔚蓝家园别墅	蓝色海岸别墅
交易价格		7,750.00	8,103.00	7,993.00
位置		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区域因素	公共设施配套完备程度	100/98	100/105	100/100
	交通便捷程度	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	繁华程度	100/98	100/105	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
个别因素	小区规模	100/100	100/100	100/102
	小区配套设施	100/100	100/100	100/100
	小区绿化率	100/100	100/100	100/100
	楼间距	100/100	100/100	100/103
	花园	100/100	100/100	100/100
	别墅形式	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/102	100/103	100/103
	朝向	100/100	100/100	100/100
	装修	100/100	100/96	100/98
	规划限制	100/100	100/100	100/100
比准价格（元/m <sup>2</sup> ）		7,911.33	7,432.91	7,537.18

## 6、市场法评估结果

三个比准价格测算结果比较接近，根据评估人员市场调查结果并经过综合分析比较后，我们认为三个比较实例与评估对象房地产市场状况比较接近，故使用简单

平均作为本次评估结果，即：

$$(7,911.33+7,432.91+7,537.18) \div 3$$

$$=7,600.00 \text{ (元/平方米)}$$

本次评估市场法评估单位确定为 7,600.00 元/平方米（百元取整）。

## （二）收益法测算估价对象价值

设定房地产年纯收益按一定比例递增、房地产还原利率每年不变的前提下，收益年限为有限年的收益还原法计算的基本公式为：

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

其中： V——房地产在价值时点的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率

g——净收益逐年递增的比例

t——房地产的收益年限

### 1、求取年总收益

#### （1）租金的确定：

评估对象在租约期内按照租约租金计算，对租约期外按照市场客观租金确定，由于评估基准日，评估对象没有签署任何租赁合同，故本次评估按照市场客观租金确定其租金。

根据委托方提供的数据资料，以及估价人员的现场查看，并将调查结果进行收集整理，通过对近期交易实例的分析，挑选出如下三个综合用途比较案例，取得比较因素方面的资料，详见下表：

比较因素条件说明表

影响因素	评估对象	实例一	实例二	实例三
项目名称	恒利海洋运动娱乐旅游度假中心 11-9	海泰别墅	蔚蓝家园别墅	蓝色海岸别墅
租金价格（元/平方米.月）	待估	33.00	28.00	29.00

位置		恒利海洋运动娱乐旅游度假区中心	广东路与海景大道交汇处	江苏路北侧与四川南路西侧交汇处	金海岸大道 168 号
交易日期		2014 年 7 月	2014 年 6 月	2014 年 7 月	2014 年 7 月
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
区域因素说明	公共设施配套完备程度	较完善	不完善	完善	较完善
	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	临路状况	主干道	主干道	主干道	主干道
	基础设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	繁华程度	较高	较低	高	较高
	环境质量	较好	较好	较好	较好
个别因素说明	小区规模	2.05 公顷	2.05 公顷	1.70 公顷	13 公顷
	小区配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	小区绿化率	>40%	>40%	>40%	>40%
	楼间距	约 10 米	约 10 米	约 10 米	约 20 米
	花园	有	有	有	有
	别墅形式	独体	独体	独体	独体
	朝向	南北	南北	南北	南北
	装修	精装修	精装修	毛坯	简装
	规划限制	一般	一般	一般	一般

根据评估对象的实际情况，分别对上述比较实例的交易情况、交易时间、区域因素和个别因素进行修正，将因素指标转化为因素条件指数，详见下表：

比较因素条件指数表

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
项目名称		恒利海洋运动娱乐旅游度假区中心 11-9	海泰别墅	蔚蓝家园别墅	蓝色海岸别墅
租金价格 (元/平方米.月)		待估	33.00	28.00	29.00
位置		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	公共设施配套完备程度	100	98	105	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100

	繁华程度	100	98	105	100
	环境质量	100	100	100	100
个别因素	小区规模	100	100	100	102
	小区配套设施	100	100	100	100
	小区绿化率	100	100	100	100
	楼间距	100	100	100	103
	花园	100	100	100	100
	别墅形式	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	装修	100	100	96	98
	规划限制	100	100	100	100

在确定了各种因素修正系数的基础上，将评估对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得出各因素修正系数，并根据公式计算出委估对象的市场租金价格：

委估对象的市场租金价格=比较实例的租金价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数，详见下表：

因素比较修正系数表

影响因素		实例一	实例二	实例三
项目名称		海泰别墅	蔚蓝家园别墅	蓝色海岸别墅
租金价格（元/平方米·月）		33.00	28.00	29.00
位置		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区域因素	公共设施配套完备程度	100/98	100/105	100/100
	交通便捷程度	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	繁华程度	100/98	100/105	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
个别因素	小区规模	100/100	100/100	100/102
	小区配套设施	100/100	100/100	100/100
	小区绿化率	100/100	100/100	100/100
	楼间距	100/100	100/100	100/103
	花园	100/100	100/100	100/100

别墅形式	100/100	100/100	100/100
朝向	100/100	100/100	100/100
装修	100/100	100/96	100/98
规划限制	100/100	100/100	100/100
<b>比准价格（元/平方米.月）</b>	<b>34.32</b>	<b>26.32</b>	<b>28.13</b>

对以上三个修正后的比准租金价格进行算数平均，作为评估对象的市场租金价格，即：委估对象的单位租金价格=（34.32+26.32+28.13）÷3

$$=29.59 \text{ 元/平方米.月}$$

本次被评估房地产单位租金确定为 30.00 元/平方米.月。

综合银海区房地产市场发展状况及估价人员市场调查周边同类用房租金增长状况在每年 3%-5%之间，本次评估综合评估对象实际租金增长状况，确定每年租金增长率为 5%。

经评估人员调查，该区域住宅出租市场比较成熟，空置率较低，评估对象倚海而立，交通便利。区域内各项基础设施较为完善，环境良好，处于租房市场需求旺盛地段，确定评估对象空置率为 3%。

押金收取方式为月租金二倍，本次按照两月租金及一年期存款利率计算押金利息收入。

## （2）运营费用

①维修费，维修费是为维护房屋正常功能的使用而对其进行维护和修理。根据经济耐用年限等参数进行综合考虑，按建筑物重置价格的 2%-3%计算；根据委估房屋的建筑结构、装修状况等，经查询北海市造价信息网，确定维修费按重置价格的 2%计算。

②管理费，管理费指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。根据评估对象的用途、规模，并参考企业的实际费用，派人兼职进行管理，管理费用较低，确定管理费按年总收益的 1%计算。

③保险费，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费用，按房屋现值乘以保险费率 1%计算，通过现场查勘确定委估房屋成新率为 80%。

房地产税按年租金收入的 12%。

#### ④营业税及附加

营业税按租金收入的 5%计，城市建设维护税按营业税税率的 7%计，教育费附加按营业税税率的 3%计，地方教育附加为营业税的 2%计。

#### (3) 求取年纯收益

年纯收益=年总收益-年总费用+押金利息收入

#### (4) 报酬率确定

资本化率是将未来有限期的预期收益换算成现值的比率。安全利率加风险调整值法即安全利率按评估基准日中国人民银行一年期存款利率确定，风险调整值根据评估对象所处地区的社会经济发展、房地产市场及同地区同档次房地产投资利润率等状况综合确定。评估基准日中国人民银行一年期存款利率为 3.25%，评估人员根据评估对象所在区域的经济现状、房屋现时用途及新旧程度，并对其未来收益进行预测，确定同类房地产投资风险率为 3.75%，则安全利率加风险调整值法确定的资本化率为 7%。

#### (5) 收益年限

评估对象建成于 2002 年，为混合结构，该类用房最高使用年限为 60 年，于评估基准日，房屋剩余使用年限为 48 年。评估对象所占用土地使用权终止时间为 2062 年，于评估基准日剩余使用年限为 48 年。故确定估算对象剩余收益年限为 48 年。

#### (6) 计算如下表：

序号	项目			取值	
	项目内容	计算公式	系数		
	银滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心 11-9 号				
	一	年租金收益	$(4-3) \times 12$	235,919.52	
1	1	月租金 (元/平方米)	根据市场调查确定	30.00	
	2	租金年递增率	根据市场调查确定	5%	
	3	空置率	根据市场调查确定	3%	
	4	月租金收益	$1 \times \text{建筑面积}$	20,268.00	
	二	年经营费用	$(1) + (2) + \dots + (5)$	88,388.88	
	(1)	管理费	$一 \times 2.00\%$	2%	4,718.39
	(2)	维修费	重置价 $\times 2\%$	2%	40,536.00

(3)	保险费	重置价×80%×0.1%	0.1%	1,612.65
(4)	房产税	一×12%	12%	28,310.34
(5)	营业税金及附加	一×5.6%	5.60%	13,211.49
三	押金利息收入	两个月租金×3.25%		1,317.42
四	年纯收益	一-二+三		148,848.06
五	租金增长率			5.00%
六	折现率			7.00%
七	收益年限			48
八	现值系数			29.79
九	评估值(元)	四×八		4,433,707.82
评估单价(取整)				6,600.00

### (三) 估价对象市场价值确定

北海市银滩恒利海洋运动娱乐旅游度假中心 11-9 号、11-10 号、11-12 号、11-13 号房地产采用了市场比较法、收益还原法两种方法分别从不同角度测算估价对象的房地产价值。两种方法差异较大，市场比较法能从房地产交易市场的角度更好的反映出房地产价值水平，故权重取值 90%；收益还原法由于我国房地产租赁市场还不是很成熟，往往房地产租赁报酬率还低于银行贷款利率，再加上近年来房产价格变化趋势较为复杂使得收益法预测结果具有较大的不确定性，故权重取值 10%，则估价对象房地产的客观市场价值为：

评估结果确定表

评估方法	市场比较法	收益法
评估单价(元/平方米)	7,600.00	6,600.00
权重	90%	10%
评估单价(元/平方米)	7,500.00(百位取整)	
评估总价(万元)	2026.80	

### (四) 成本法测算估价对象价值

成本法定义：是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

评估值=重置全价×综合成新率

### 1、综合建安造价计算

单位：人民币元

序号	项目名称	单位	消耗量	百平方米消耗量	材料单价	合价	
1	人工	建筑	工日	2,143.56	553.22	47	100,747.39
		装饰	工日	846.47	218.46	54	45,709.22
		安装	工日	132.55	34.21	54	7,157.89
		小计	工日	3,122.54	805.88		-
2	钢材	千克	30,066.35	7759.66	3.8	114,252.15	
3	钢模板	千克		-		-	
4	木模板	平方米	1,543.72	398.41	110	169,809.11	
5	水泥	千克		-		-	
6	黄砂	千克		-		-	
7	石子	千克		-		-	
8	砌块	立方米	82.18	21.21	290	23,832.89	
9	商品砼	立方米	251.66	64.95	425	106,956.25	
10	商品砂浆	立方米	52.77	13.62	135	7,124.41	
一	土建工程合计					575,589.31	
二	装饰装修工程	占土建工程的比例	0.63			362,621.27	
三	安装工程	占土建工程的比例	0.09			51,803.04	
四	电气工程	占土建工程的比例	0.05			28,779.47	
五	给排水工程	占土建工程的比例	0.02			11,511.79	
六	智能化系统工程	占土建工程的比例	0.01			5,755.89	
七	措施项目	占土建工程的比例	0.20			115,117.86	
合计						<b>1,151,178.62</b>	

工程单方造价=建安综合单价/建筑面积

$$= 1,151,178.62 / 387.47$$

$$= 2,971.01 \text{ 元}$$

### 2、前期费用及其它费用确定

根据评估对象所在地区建设部门规定确定该类工程前期费用及其它费用的取费标准，计算单位面积前期费用及其他费用费率表如下：

序号	费用名称	计费基础	取费标准	费用	取费依据
一	前期费用		14.79%	174,289.01	
1	勘察设计的	建安总造价×费率	5.40%	62,163.65	国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知-计价格[2002]10号

2	招标代理服务费	建安总造价×费率	0.95%	10,936.20	国家计委、建设部计价格(2002)1980号
3	环境评价费	建安总造价×费率	7.54%	86,798.87	《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)
4	可行性研究费	建安总造价×费率	0.90%	10,360.61	《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号
5	新型墙体材料专项基金	建筑面积×费用	8	3,099.76	桂财综(2008)49号
6	白蚁防治费	建筑面积×费用	2.4	929.93	桂价费(2009)437号
二	期间费用		4.80%	55,256.57	
1	建设单位管理费	建安总造价×费率	1.50%	17,267.68	关于印发《基本建设财务管理规定》的通知-财建[2002]394号
2	工程建设监理费	建安总造价×费率	3.30%	37,988.89	《建设工程监理与相关服务收费管理规定》-发改价格[2007]670号

### 3、资金成本

本工程正常建设期为二年，前期费用工程前期一次性投入，其他费用及建安费用按二年均匀投入，利率按6.00%计算，则：

$$\text{资金成本} = \text{前期费用} \times \text{利率} \times \text{工期} + (\text{重置造价} + \text{期间费用}) \times [(1 + \text{利率})^{\text{工期}} \times 1/2 - 1] = 46,123.20 \text{ 元}$$

### 4、重置全价计算

$$\text{重置全价} = \text{建筑安装工程单方造价} + \text{前期及其他费用} + \text{期间费用} + \text{资金成本}$$

$$= 1,151,178.62 + 174,289.01 + 55,256.57 + 46,123.20$$

$$= 1,197,300.00 \text{ 元 (百位取整)}$$

### 5、成新率的评定

对该建筑物进行现场调查后，依据该建筑物现场调查评分标准，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，并依据权重系数逐一计算出建筑物的现场调查成新率。其次，根据建筑物的耐用年限、尚可使用年限，计算出建筑物的理论成新率，最后计算出综合成新率。

#### (1) 调查成新率

在熟悉该建筑物施工资料的基础上，依据现场调查评分标准，对其结构、装饰、设备三部分进行打分，并依据建筑物成本构成，各部分的使用年限，确定三部分权重，依此确定该构筑物的调查成新率。

经现场调查，该构筑物基础承载力较好、无不均匀沉降，承重构件亦无损坏，屋面无渗漏，简装，室内电照、上下水良好。

分 项	评 定 依 据	标准分	分数	
(1)结构	1 基础 (25)	条形基础，承载力强。	25	24
	2 承重构件 (25)	梁板柱墙坚固。	25	24
	3 墙体 (15)	节点坚固严实。	15	14
	4 屋面 (20)	不渗漏保温隔热层完好	20	19
	5 地面 (15)	平整坚固完好	15	14
	小计：(1+2+3+4+5) × 80%			76
(2)装修	6 门窗 (25)	完好无损	25	24
	7 外墙 (25)	勾缝完整密实	25	24
	8 内墙 (25)	装修完好无损	25	24
	9 顶棚 (25)	无变形现象	25	24
	小计：(6+7+8+9) × 10%			9.6
(3)设备	10 水卫 (30)	完好，无渗漏现象	30	29
	11 电器照明 (30)	完好，无受损现象	30	29
	12 其他 (40)	完好，使用正常	40	39
	小计：(10+11+12) × 10%			9.7
调查成新率合计 (%)			95.30	

## (2) 理论成新率

待估建筑物成新率按年限法确定。即根据建筑物的耐用年限、已使用年限，尚可使用年限计算出建筑物的理论成新率。

混合结构的非生产房屋建筑物的耐用年限为 60 年，至评估基准日已使用了 1 年，尚可用 59 年，因该房屋建筑物占用的土地未办理土地使用权证，则按照房屋建筑物耐用年限计算成新率：

$$\begin{aligned}
 \text{理论成新率} &= \text{尚可使用年限} / \text{房屋建筑物耐用年限} \times 100\% \\
 &= 59 / 60 \times 100\% \\
 &= 98.33\%
 \end{aligned}$$

## (3) 综合成新率

综合成新率采用二种方法的加权平均值，即理论成新率占 40%，观察法占 60%。

综合成新率=调查成新率×60%+理论成新率×40%

$$=95.30\% \times 60\% + 98.33\% \times 40\% = 97\% \text{ (取整)}$$

## 6、评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

$$= 1,197,300.00 \times 97\%$$

$$= 1,161,381.00 \text{ (元)}$$

本次对多功能餐厅及接待大厅的评估单位价格确定为 3,090.00 元/平方米。

## 七、估价结果确定

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象公开市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法（市场比较法、收益法和成本法），对本次估价对象进行估价测算，估价对象于价值时点账面净值为 726.81 万元。经测算，确定估价对象于价值时点 2014 年 7 月 31 日的公开市场价值为 2,177.68 万元，大写人民币贰仟壹佰柒拾柒万陆仟捌佰元整。（评估结果详见《估价结果明细表》）

估价结果明细表

物业名称	估价对象	账面价值 (万元)	评估总值 (万元)	评估单价 (元/平方米)
海洋运动娱乐旅游 度假中心 11-9 号	度假中心 11-9 号用房，即 675.60 m <sup>2</sup> 的房屋所有权及所分摊的 236.40 m <sup>2</sup> 国有出让土地使用权	143.98	506.70	7,500.00
海洋运动娱乐旅游 度假中心 11-10 号	度假中心 11-10 号用房，即 675.60 m <sup>2</sup> 的房屋所有权及所分摊的 236.40 m <sup>2</sup> 国有出让土地使用权	143.98	506.70	7,500.00
海洋运动娱乐旅游 度假中心 11-12 号	度假中心 11-12 号用房，即 675.60 m <sup>2</sup> 的房屋所有权及所分摊的 236.40 m <sup>2</sup> 国有出让土地使用权	143.98	506.70	7,500.00
海洋运动娱乐旅游 度假中心 11-13 号	度假中心 11-13 号用房，即 675.60 m <sup>2</sup> 的房屋所有权及所分摊的 236.40 m <sup>2</sup> 国有出让土地使用权	143.98	506.70	7,500.00
接待大厅	度假中心接待大厅，即 115.92 m <sup>2</sup> 的地上物价值	34.75	34.75	3,090.06
多功能餐厅	度假中心多功能餐厅，即 387.47 m <sup>2</sup> 的地上物价值	116.14	116.14	3,090.05
合 计		726.81	2,177.68	

## 附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象照片
- (三) 《房屋所有权证》复印件
- (四) 《国有土地使用证》复印件
- (五) 委托方营业执照复印件
- (六) 估价机构营业执照复印件
- (七) 估价机构资格证书复印件
- (八) 签字估价师注册证书复印件

附件一：估价对象位置示意图



附件二：估价对象照片

