

附件一

价格评估结论书

一、委托方：五指山市人民法院

二、估价方：五指山市价格认证中心

三、价格评估标的

价格评估标的位于海南省五指山市通什镇，地处五指山市中南部，行政区域面积 325 平方千米。约一小时半直达国家海岸—三亚市，约三小时直达省会城市—海口，区域环伺多个机场、环岛高速，进出岛内外，皆享便捷。四面环山，气候宜人，四季如春，素有“翡翠山城”、“南国夏宫”之美誉。周围群山环抱，森林覆盖率达 86%，负氧离子含量高达 20000+个/cm³，随处皆清新空气。

价格评估标的位于五指山市理文路，环市西路尾段东南侧润城·山语公寓 6 幢，投资商为海南润城投资有限公司，占地面积为 42790 m²，建筑面积为 98302 m²，建筑类别为小高层，绿化率为 40.02%，容积率为 2.19。标的物距离市中心近，周边有海南省第二人民医院、百佳汇超市、海南省第一卫生学校、五指山国金大酒店等，周边设施齐全，道路通达，公共交通状况较好。

本次价格评估标的为二层住宅用地，其中：2-002 号住宅用地建筑面积为 52.92 平方米，2-003 号住宅用地建筑面积为 52.92 平方米，2-004 号住宅用地建筑面积为 52.92 平方米，2-005 号住宅用地建筑面积为 63.40 平方米，2-006



号住宅用地建筑面积为 63.40 平方米，周围有餐饮、零售、交通代步、建工材料等商铺，业态完整，人员密集、车流量大。

四、价格评估目的

为委托方提供房产价格参考。

五、价格评估基准日

2024 年 12 月 11 日。

六、价格定义

价格认定结论所指价格是：认定标的在认定基准日，采用公开市场价格标准及收益法确定的综合市场租金价格。

七、价格评估依据

（一）法律法规

1. 《中华人民共和国价格法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
4. 《国家发展和改革委员会、国家税务总局关于开展涉税财务价格认定工作的指导意见》（发改价格〔2010〕770号）；
5. 国家及地方价格认定方面的有关政策、法规等。

（二）委托方提供的有关资料

1. 《关于海南省五指山市人民法院价格评估的委托书的函》（〔2024〕琼 9001 执 6017 号）；
2. 《润城山语公寓 6 幢房屋建筑面积分层平面图》；
3. 委托方提供的其他材料。

（三）评估方收集的有关资料

1. 现场勘察资料；
2. 五指山房地产市场信息；
3. 估价机构积累的相关估价资料；
4. 其他相关资料。

八、价格评估方法

收益法、市场比较法。

九、价格评估过程

我中心接受委托后，成立了价格评估小组，制定了价格评估作业方案，通过现场勘察，价格评估调查，分析测算，撰写价格评估结论书及价格评估技术报告，为该次价格评估的过程。

十、价格评估结论

价格认定人员根据价格认定目的，遵循价格认定工作程序，利用科学的价格认定的方法，在认真分析现有资料的基础上经过准确测算，分析确定其价格，价格认定标的在价格认定基准日的价格为人民币**贰佰肆拾陆万肆仟零玖拾柒元整（¥2464097.00 元）**（详情见《价格认定技术报告》）。

十一、价格评估限定条件

- （一）委托方提供资料必须客观真实。
- （二）价格的定义为：为委托方提供价格评估标的价格参考依据。
- （三）评估的相关数据（装修情况、建筑面积、分层平面图等）来源于委托方提供，如与实际不符，所产生的法律

及民事后果，由委托方承担相关责任。

（四）价格的定义为委托方提供价格评估标的的市场价格参考依据。

（五）该次评估价格只对本次价格评估报告五价认定〔2025〕20号评估目的有效，本次评估价格自发文之日起2个月内有效。

（六）评估小组对标的物状况进行了一般性勘察，并未接受对其进行其它方面测试的邀请。

（七）价格评估结论仅供委托方使用，其他任何第三方使用此报告，所产生的一切法律后果，由第三方或使用方承担。未经我中心同意，不得向委托方之外的任何单位和个人提供，结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

（八）本报告结果来源于第三方评估，如有异议，由该单位承担所有由此引起的法律后果。

十二、声明

（一）价格评估结论受已说明的限定条件限定。

（二）相关数据的取得来自于委托方提供及相关部门公布的相关资料及媒体和建筑方提供的相关资料。

（三）本报告未考虑以往时间因素、物价因素、通货膨胀因素、房屋变现率等对价格评估标的价格的影响。

（四）由于委托方提供材料不够完整、充分，因此我中心无法对委托标的进行完整、充分的评估。

（五）委托方提供资料的真实性由委托方负责。

(六) 价格评估结论仅对本次评估目的有效, 不作它用。未经我中心同意, 不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供, 结论书的全部或部分内容, 不得发表于任何公开媒体上。

(七) 如对结论有异议, 可于结论书送达之日起 10 日内向评估机构提出重新评估、补充评估或委托省级以上(含省级)政府价格主管部门设立的价格评估机构复核裁定, 使用方在使用此报告时, 必须认真解读、谨慎使用此报告, 逾期不提出疑义、重新评估、补充评估或复核裁定的, 所产生的法律后果由使用方或委托方承担, 评估方不负相关责任。

五指山市价格认证中心
2025年1月17日

附件二

价格评估技术报告

一、评估标的概况

价格评估标的位于海南省五指山市通什镇，地处五指山市中南部，行政区域面积 325 平方千米。约一小时半直达国家海岸—三亚市，约三小时直达省会城市—海口，区域环伺多个机场、环岛高速，进出岛内外，皆享便捷。四面环山，气候宜人，四季如春，素有“翡翠山城”、“南国夏宫”之美誉。周围群山环抱，森林覆盖率达 86%，负氧离子含量高达 20000+个/cm³，随处皆清新空气。

价格评估标的位于五指山市理文路，环市西路尾段东南侧润城·山语公寓 6 幢，投资商为海南润城投资有限公司，占地面积为 42790 m²，建筑面积为 98302 m²，建筑类别为小高层，绿化率为 40.02%，容积率为 2.19。标的物距离市中心近，周边有海南省第二人民医院、百佳汇超市、海南省第一卫生学校、五指山国金大酒店等，周边设施齐全，道路通达，公共交通状况较好。

本次价格评估标的为二层住宅用地，其中：2-002 号住宅用地建筑面积为 52.92 平方米，2-003 号住宅用地建筑面积为 52.92 平方米，2-004 号住宅用地建筑面积为 52.92 平方米，2-005 号住宅用地建筑面积为 63.40 平方米，2-006 号住宅用地建筑面积为 63.40 平方米，周围有餐饮、零售、交通代步、建工材料等商铺，业态完整，人员密集、车流量大。

二、影响价格评估的个别因素分析

(一) 价格评估标的地所在区域位于五指山市中心区位置，未来的发展、升值潜力巨大，对评估标的价格成有利影响。

(二) 价格评估标的的周边交通便利、商铺、人、车流量大，对评估标的价格成有利影响。

(三) 价格评估标的的周边设施齐全，生活便利性较高，对评估标的价格成有利影响。

(四) 价格评估标的的地受宏观经济状况及购买力等多重因素影响，对评估标的价格成一定影响。

三、影响价格评估区域因素分析

价格评估标的的位于五指山市，环境好，地理位置优越，交通便利，对评估标的价格成有利影响。

四、最高难度最佳分析

依照在法律上允许、技术上可能、财务上可行的原则。经分析、测算、比较认为维持评估标的的开发现状和宗地用途，可视为价格评估标的的最高难度最佳分析原则。

五、估价时点的确定

2024年12月11日。

六、价格评估方法的选择和评估过程

根据房地产认定规范，选用评估方法时，应根据评估对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对市场比较

法、收益法、成本法、假设开发法等认定方法进行适用性分析。当评估对象仅适用一种认定方法进行认定时，可只选用一种认定方法进行认定。当评估对象适用两种或两种以上认定方法进行认定时，宜同时选用所有适用的认定方法进行认定，不得随意取舍。当必须取舍时，应在认定报告中说明并陈述理由。

市场比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价格或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。评估对象为房产，区域房产市场比较活跃，在价格时点的近期有较多类似房产交易，故本次认定可采用市场比较法；

收益法：是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价格得到评估对象价格或价格的方法。该方法适用于评估对象或其同类房产通常有租金等经济收入的收益性房产。评估对象为住宅用地，故本次认定方法适合采用收益法进行；

成本法：是测算评估对象在价格时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价格或价格的方法。成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价格。对没有经济收入或潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，以公益、公用为目的的房地产，特别适用成本法认定。本次提出方未能提供评估对象建筑年

限、建筑结构等必要数据，故本次评估不适合采用成本法；

假设开发法：是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价格，将开发完成后的价格和后续开发的必要支出折现到价格时点相减，或将开发完成后的价格减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价格或价格的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价格可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房等。评估对象已完工并正常使用中，经分析评估对象维持现状、继续利用为最高最佳利用，故不适合采用假设开发法。

综上所述，根据房产的实际情况及委托目的需要，本次认定选用市场比较法和收益法相结合的方法，更能体现出该次评估标的在价格基准日的房产价格（以上两种方法均包含土地价格）。

（一）市场比较法评估过程

取价格评估标的以同类型区域类似的房产实例，就个别因素（建筑物自身条件等）、区域因素及加外部环境因素比较对照，以已经发生的类似房产的价格为基础，作出必要的修正，得出价格评估标的在认定基准日的价格。

交易实例与价格评估标的情况对比

项目	实例 1	实例 2	实例 3	价格评估标的
所处地段	五指山市理文路 15 号	五指山市沿河南东南 14 号	五指山市理文路 2 号	五指山市理文路 2 号
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
装修情况	精装	精装	精装	精装
交易时间	2024 年	2024 年	2024 年	2024 年
单价（元/m ² ）	10910	9032	11670	待估

房地产比较因素修正系数表

	实例 1	实例 2	实例 3
销售价格	10910	9032	11670
交易时间	100/100	100/100	100/100
使用年限	100/98	100/99	100/100
升值潜力	100/100	100/100	100/100
装饰装修	100/101	100/102	100/97
商业繁华程度	100/102	100/103	100/100
道路条件及交通情况	100/100	100/100	100/100
周围环境	100/104	100/102	100/100
城市规划及配套设施	100/100	100/100	100/100
建筑结构	100/100	100/100	100/100
建筑面积	100/98	100/99	100/97

平面布置	100/100	100/100	100/100
用途	100/100	100/100	100/100
修正后价格(元/m ²)	10822	8687	11565

以上三个对象差异较小，根据比较案例 1、2、3 与价格评估标的的实际情况，实例 3 与价格评估标的的情况较为相近，商业繁华、装修装饰、周围环境与本次评估的价格评估标的的实际情况较为贴合，故实例 1 和 2 的权重取 0.3 和 0.3，实例 3 的权重取 0.4，即：

比较实例权重细数修正表

	实例 1	实例 2	实例 3
因素修正后价格	10822	8687	11565
权 数	0.3	0.3	0.4
加权平均后价格	3246.6	2606.1	4626
合计（元/m ² ）	10479		

市场比较法确定的价格为：10479 元/平方米·月（取整）

（二）收益法评估过程

根据估价对象客观情况本次选用报酬资本化法中的全剩余寿命模式进行评估，然后测算估价对象收益期，再根据估价对象所在区域市场状况确定其有效毛收入和运营费用，将有效毛收入减去运营费用得出估价对象净收益，再合理确定报酬率，将未来收益转换为价值得到估价对象的价值。全剩余寿命模式计算基本公式如下：

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

其中：V=房地产价格

a=房地产年稳定纯收益

r=房地产的资本化率

s=纯收益逐年递增的比率

n=收益年限

1. 确定收益期

根据提出方提供的委托书，价格评估标的用途为住宅，住宅使用年限为 70 年；估价对象于 2010 建成，已使用约 14 年，剩余使用年限约 56 年。故本次评估设定估价对象收益年限为估价对象剩余使用年限，即按 56 年计。

2. 估算潜在毛租金收入

经对估价对象所在区域同类住宅用房收益水平调查了解，估价对象周边与估价对象装修档次相当、位置相当、结构相同的同类住宅的租金一般在 17-23.21 元/平方米·月，取中间值 23.21 元/平方米·月。有效出租面积为 95%，则：

年潜在毛租金收入=23.21 × 12 × 95%=264.59 元/平方米·年

3. 估算年总收益

年总收益=潜在毛租金收入-空置及收租损失+其它收入

空置及收租损失=264.59 × (1-95%)=13.23 元/平方米·年

4. 其它收入为 2 个月押金的利息（利率为央行一年期基

准利率 1.5%) = $23.21 \times 2 \times 1.5\% = 0.7$ 元/平方米·年

年总收益 = $264.59 - 13.23 + 0.7 = 252.06$ 元/平方米·年

4. 估算年运营费用

运营费用是维持住宅正常使用必要支出，一般包括税费、管理费用、房屋保险费、维修费等。

(1) 税费

根据有关规定，住宅房产税税率为 4%，即税费 = 10.08 元/平方米·年

(2) 管理费

管理费一般按年收入的 2% 计取。

管理费 = $252.06 \times 2\% = 5.04$ 元/平方米·年

(3) 维修维护费

维修维护费一般按年收入的 2% 计取。

维修维护费 = $264.59 \times 2\% = 5.29$ 元/平方米·年

(4) 保险费

按房屋价值乘以保险费率，本次评估按年收入的 0.2% 计取；

保险费 = $264.59 \times 0.2\% = 0.53$ 元/平方米·年

(5) 年运营总费用

年运营总费用为上述四项费用之和。

年运营总费用 = $10.08 + 5.04 + 5.29 + 0.53$
= 20.94 元/平方米·年

5. 确定年净收益

$$\text{年净收益} = 252.06 - 20.94 = 231.12 \text{ 元/平方米} \cdot \text{年}$$

6. 确定报酬率

报酬率的确定方法有市场提取法、累加法（安全利率加风险调整值）、投资收益率排序插入法等方法。本次采用累加法（安全利率加风险调整值）确定报酬率。

累加法：以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款利率年利率或一年期国债年利率；风险调整值应为承担额外风险所要求的补偿，并应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

本次安全利率采用价值时点中国人民银行公布的一年期银行存款基准利率 1.50%；根据对估价对象所在地区经济状况及类似房地产市场的调查分析，结合估价对象的用途，在正常社会经济环境和正常经营下，确定风险调整值为 4.5%。则，

$$\text{报酬率} = 1.50\% + 4.5\% = 6.0\%$$

7. 确定净收益递增比率

据调查了解，五指山市类似住宅租金的上调一般分为每年上调一次和若干年上调一次，水平一般平均每年递增 2% - 8%，结合估价对象的未来市场发展趋势，同时考虑到相应运营费用的增加及通货膨胀因素，假定估价对象年净收益按逐年等比递增 1%，即净收益递增比率为 1%。

8. 计算估价对象收益价值

计算公式:

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

其中: V=房地产价格

a=房地产年稳定纯收益

r=房地产的资本化率

s=纯收益逐年递增的比率

n=收益年限

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

$$=[231.12/(6\%-1\%)] \times \{1-[(1+1\%)/(1+6\%)]^{56}\}$$

$$=4314 \text{ 元/平方米(取整至个位)}$$

即: 收益法确定的价格为 4314 (元/平方米)。

(三) 价格评估结果的分析与确定

市场比较法评估价格评估标的单价为 8040 元/m²;

收益法评估价格评估标的单价为 4314 元/m²。

以上两种评估方法求取的结果相差较小, 分析认为:

市场比较法是选取同时期同一供求圈内近期发生的类似房地产的交易案例作为比较实例, 将估价对象与比较实例房地产进行比较, 在此基础上对这些比较实例房地产的已知价格作适当的修正和调整, 由此估算出估价对象的价格, 能直接体现当时房地产的市场价格, 故其评估结果具有较高的可信度。

收益法评估结果的准确性受估价对象所在地区住宅收益率、报酬率、客观租金、税率等因素影响较大。但随着本

地房地产市场竞争充分，地产经济趋于平缓，收益率在近年内产生的浮动较小，故选用收益法亦贴合实际情况。

根据《房地产估价规范》，结合两种评估方法及评估结果的市场适应性，宜以两种方法评估结果的加权值确定最终评估结果，综合两种计算方法结果，权衡确定市场比较法评估结果权重取值为 0.7，收益法评估结果权重取值为 0.3，即：

权重取值表

	权 数	价 格	加权后价格
市场比较法价格(元/m ²)	0.7	10479	7335
收益法价格(元/m ²)	0.3	4314	1294
合计(元/m ²)	8629		

价格评估标的的单价为 8629 元/m²，评估标的五指山市环市西路尾段东南侧润城·山语公寓 6 幢 2-002、2-003、2-004 面积均为 52.92 m²，2-005、2-006 面积均为 63.4 m²，总面积为 285.56 m²。

评估标的润城·山语公寓 6 幢 2-002、2-003、2-004 价格均为 $8629 \times 52.92 = 456646.68$ 元，2-005、2-006 价格均为 $8629 \times 63.4 = 547078.6$ 元，总价格为 $8629 \times 285.56 = 2464097$ 元（取整）。

七、价格评估结果的确定

价格认定人员根据价格认定目的，遵循价格认定工作程序，利用科学的价格认定的方法，在认真分析现有资料的基础上经过准确测算，分析确定其价格，价格评估标的：五指山

市理文路 2 号润城山语第 6 幢 2-002、2-003、2-004 面积均为 52.92 m², 2-005、2-006 面积均为 63.4 m², 总面积为 285.56 m², 在价格认定基准日 2024 年 12 月 11 日 2-002、2-003、2-004 价格均为 456646.68 元, 2-005、2-006 价格均为 547078.6 元, 总价格为人民币贰佰肆拾陆万肆仟零玖拾柒元整 (¥2464097.00 元)。

五指山市价格认证中心

2025 年 1 月 17 日