

# 房地产估价报告

海南东来(房)估字[2019]第 466 号

**估价项目名称：**三亚市河西区（现为天涯区）解放路时代海岸水居巷香榭左岸 1#楼 508 房（建筑面积为 95.27 平方米）及其室内动产的市场价值

**估价委托人：**绵阳市涪城区人民法院

**房地产估价机构：**海南东来房地产评估工程咨询有限公司

**注册房地产估价师：**王大康 注册号：4620000022

云 勇 注册号：4619970017

**估价报告出具日期：**2019 年 11 月 29 日

# 海南东来房地产评估工程咨询有限公司

## 致估价委托人函

绵阳市涪城区人民法院：

受贵院委托，我司对位于三亚市河西区（现为天涯区）解放路时代海岸水居巷香榭左岸 1#楼 508 房（建筑面积为 95.27 平方米）及其室内动产的市场价值进行了估价，估价目的是为绵阳市涪城区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

根据估价目的，依据房地产估价规范，遵循估价原则，通过实地查勘，认真分析现有资料和对未来市场进行分析预测的基础上，采用比较法和收益法对估价对象房地产进行了测算，确定于价值时点二 0 一九年十一月七日，估价对象三亚市河西区（现为天涯区）解放路时代海岸水居巷香榭左岸 1#楼 508 房及其室内动产的市场价值（建筑面积为 95.27 m<sup>2</sup>，房屋类型为住宅；土地使用权面积 23.27 m<sup>2</sup>，土地用途为城镇混合住宅用地，使用权类型为出让；室内动产列表详见本报告）的评估结果如下：

### 估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
房屋	总价	273.41 万元	92.32 万元	273.41 万元
	单价	28698 元/m <sup>2</sup>	9690 元/m <sup>2</sup>	28698 元/m <sup>2</sup>
室内动产	总价			0.85 万元
汇总评估价值	总价			274.26 万元

### 特别提示：

1. 本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读

报告全文，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。

2. 估价委托人或者报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3. 因估价对象拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的可能会有变化。

4. 本估价报告自出具日起壹年内有效，即自二〇一九年十一月二十九日起至二〇二〇年十一月二十八日止。在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

5. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

此致！

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人：

二〇一九年十一月二十九日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	5
估价委托人 .....	5
房地产估价机构 .....	5
估价目的 .....	5
估价对象 .....	5
价值时点 .....	10
价值类型 .....	10
估价原则 .....	10
估价依据 .....	11
估价方法 .....	13
估价结果 .....	14
注册房地产估价师 .....	15
实地查勘期 .....	15
估价作业期 .....	15
附 件 .....	16

## 估价师声明

### 注册房地产估价师郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与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. 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。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
王大康	4620000022		年 月 日
云 勇	4619970017		年 月 日

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设

### （一）一般性假设

1. 本次评估所依据的产权资料为估价委托人所提供的《土地房屋登记卡》[土地房屋权证号：三土房（2013）字第 12959 号]和《三亚市房地产权属登记信息查询结果》[受理编号：201900009727]，权利人为何崎江。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的产权资料在价值时点下合法、真实、准确、完整。

2. 评估专业人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《土地房屋登记卡》[土地房屋权证号：三土房（2013）字第 12959 号]和《三亚市房地产权属登记信息查询结果》[受理编号：201900009727]上记载建筑面积大体相当，最终面积以不动产登记部门核实为准，如面积有变化，则评估值应作相应调整。

3. 评估专业人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4. 估价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。

5. 本估价报告设定人民法院拍卖（或者变卖）估价对象之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

6. 本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的公开市场价值。

房地产公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的客观合理价值，包括应分摊的国有出让土地使用权价值及其室内动产。

市场价值是指在设定交易条件下最可能实现的价格，它依据了如下假设：交易双方是自愿地进行交易的——一个自愿出售者和一个自愿购买者；交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；

交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；

交易双方掌握必要的市场信息；

交易双方有较充裕的时间进行交易；

## （二）未定事项假设

无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《三亚市房地产抵押、商品房按揭登记卡》[三房押字第 2016000017 号]和《四川省绵阳市涪城区人民法院协助执行通知书（各类案件通用）》[(2017)川 0703 执 1825 号]上记载的内容，在价值时点，估价对象存在抵押和已被查封，本次估价为公开市场价格，不考虑估价对象存在抵押和已被查封因素的影响。

## （四）不相一致假设

估价对象《土地房屋登记卡》[土地房屋权证号：三土房（2013）字第 12959 号]和《三亚市房地产权属登记信息查询结果》[受理编号：201900009727]记载估价对象所属区为河西区，但 2014 年 2 月 11 日，国务院批复三亚市撤两管理区六镇新设四区，2015 年 1 月，正式撤销原河西区，且将河西区并入新设的天涯区，存在所属区不一致情况，本次假设两个区为同一估价对象进行估价。

## （五）依据不足假设

估价对象无依据不足，无依据不足假设。

## 二、估价限制条件

（一）本估价报告应用范围为绵阳市涪城区人民法院确定财产处置参考价提供服务，他项用途无效。

（二）本估价报告和估价结果仅限估价委托人于估价报告估价目的使用，其他人使用无效。

（三）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。

(四) 未经估价方书面同意, 本报告的全部或部分及任何参考资料严禁在任何公开发表的文件、通告或声明中引用, 严禁以其它任何方式公开发表。

(五) 本估价报告自出具日起壹年内有效, 即自二〇一九年十一月二十九日起至二〇二〇年十一月二十八日止。如果在报告有效期内房地产市场价格出现较大的涨落现象, 估价结果应做出相应调整或重新进行评估。超过估价报告使用期限使用估价报告的, 相关责任由使用者承担。在估价报告使用期限内使用估价报告的, 相关责任由出具估价报告的估价机构承担, 但使用者不当使用的除外。

(六) 评估专业人员对估价对象进行了现场查勘, 并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估专业人员对估价对象的查勘, 限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议, 评估专业人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任, 也不承担对木质工程, 其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

#### (七) 其它需要说明的问题

1. 市场价值评估, 基于价值时点正常市场价格, 但报告使用者需考虑将来市场变化和短期强制处置等因素可能会低于市场价格。

2. 评估专业人员实地查勘之日为二〇一九年十一月七日, 本报告价值时点为二〇一九年十一月七日。

3. 本次估价采用市场价值标准, 本估价报告结果为按照法律法规规定, 转让方和受让方税费各自负担下的公开市场价格。

4. 估价委托人对估价对象房地产法律权属的资料真实性、合法性和完整性负责。评估专业人员执行房地产估价业务的目的是只对估价对象房地产价值进行估价并发表专业意见, 对估价对象法律权属确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围, 本估价报告未对估价对象法律权属提供任何保证。

5. 对本报告的使用应建立在对本报告的充分阅读与理解的基础上。

6. 本估价报告由海南东来房地产评估工程咨询有限公司负责解释。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

委托单位：绵阳市涪城区人民法院；

## 二、房地产估价机构

1. 机构名称：海南东来房地产评估工程咨询有限公司；

2. 住所：海口市龙华区国贸大道 56 号北京大厦 17 层 A 房；

3. 统一社会信用代码：91460000730084357K；

4. 法定代表人：云 勇；

5. 注册资本：叁佰万元人民币；

6. 资质等级：房地产贰级、全国执业（原土地 A 级）；

7. 证书编号：[2019]琼建审房估证字第 2029 号、2019460038；

8. 联系电话：0898-36399020、36399022；

9. 传真：0898-36399018；

10. 邮政编码：570125；

11. 电子信箱：HNDongLai @sohu.com；

12. 经营范围：价格评估、咨询；项目可行性研究，房地产价格评估、土地价格评估、资产价格评估、投资咨询、工程造价咨询。

## 三、估价目的

为绵阳市涪城区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

## 四、估价对象

（一）**估价对象名称**：三亚市河西区（现为天涯区）解放路时代海岸水居巷香榭左岸 1#楼 508 房（建筑面积为 95.27 平方米）以及其室内动产的市场价值。

（二）**估价对象范围**：三亚市河西区（现为天涯区）解放路时代海岸水居巷香榭左岸 1#楼 508 房（建筑面积为 95.27 平方米）及其分摊的国有出让土

地使用权以及其室内动产的市场价值。

### (三) 估价对象权益状况、地理位置、区位状况和实物状况：

#### 1. 权益状况

##### (1) 土地房屋权利状况

根据《土地房屋登记卡》[土地房屋权证号：三土房（2013）字第 12959 号]和《三亚市房地产权属登记信息查询结果》[受理编号：201900009727]				
土地房屋权证号		三土房（2013）字第 12959 号		
权利人	名称	何崎江	占有份额	100%
土地	座落	三亚市河西区解放路		
	地号	08-04-92	权属性质	国有土地使用权
	土地用途	城镇混合住宅用地	使用权类型	出让
	使用期限	至 2079 年 04 月 07 日		
	使用权面积	23.27 平方米	共有分摊面积	23.27 平方米
房屋	幢号房号部位	时代海岸水居巷香榭左岸 1#楼 508 房		
	建筑面积	95.27 平方米	房屋类型	住宅
	结构	钢筋混凝土结构	层数	32

##### (2) 房屋他项权状况

根据估价委托人提供的《三亚市房地产抵押、商品房按揭登记卡》[三房押字第 2016000017 号]和《四川省绵阳市涪城区人民法院协助执行通知书（各类案件通用）》[(2017)川 0703 执 1825 号]上记载的内容，在价值时点，估价对象存在抵押和已被查封。查封期限为三年（从 2019 年 4 月 11 日至 2022 年 4 月 10 日止）。本次估价不考虑估价对象存在抵押因素的影响。除此之外，评估专业人员对估价对象的权利限制状况未作其他调查。

#### 2. 地理位置

估价对象位于三亚市河西区（现为天涯区）解放路时代海岸水居巷香榭左岸，东为三亚河，南为三亚河，西为建港路，北临解放路。该区域地理位置优越，交通便利。

#### 3. 区位状况

区位概况	估价对象位于三亚市河西区（现为天涯区）解放路时代海岸水居巷，地处三亚市河西片区，河西片区南起建港路，北至羊栏村南侧部队机场，西起胜利路、三亚湾路，东至三亚河，规划范围总面积约 496.95 公顷。估价对象所在片区人口密集，繁华程度好，基础服务配套设施完备，交通便利。
对外交通状况	估价对象位于三亚市河西区（现为天涯区）解放路时代海岸水居巷，距三亚凤凰机场约 13.3 公里，距三亚动车站约 7 公里，距三亚汽车总站约 1500 米，从解放路和榆亚路有公交车可通达，对外交通便利。有 2 路、4 路、8 路、10 路等多路公交车途经，交通便利。交通管制情况：无。
人口状况	估价对象所在区域已建有时代海岸、人文水岸、望海花园、银河海湾、金元椰景蓝岸等中高档商住小区；居民构成以市级行政单位公务员、商务人士及外来人口为主，居民素质较高，社会治安状况良好，人文环境较好。
周围环境和景观	估价对象所在区域卫生环境较好，基本没有水体、大气等污染源，空气质量优，现状总体环境状况较好；大气、水文、声觉、视觉、卫生环境好。
基础配套设施	估价对象所在区域外部基础设施已达高配置六通（通路、通电、通讯、给水、排水、供气）的开发程度。

#### 4. 实物状况

##### (1) 土地实物状况

估价对象所在宗地土地使用权至价值时点剩余使用年限为 59.42 年，所在宗地形状为较不规则多边形，对土地利用没有影响；所在宗地内外开发程度已达“六通一平”，所在宗地地上已建有香榭左岸。估价对象所在宗地地形较平坦，地势较低，但抵抗洪灾能力较好，地表工程地质条件较好。

##### (2) 小区状况

估价对象所在小区为三亚市河西区（现为天涯区）解放路时代海岸水居巷香榭左岸，由多栋高层商住楼组成，规模较大，有健身器械，有线电视，宽带光纤，电话线安装到户，管道燃气安装到户，配套设施较好，楼栋配有消防栓消防系统，有门禁呼叫系统，绿化环境一般，有地面停车位和地下停车场，停车位能满足停车需要。小区由专业的物业管理公司管理。

##### (3) 建筑物实物状况

###### ① 公共部分

建筑结构	钢筋混凝土结构	建筑类型	高层塔楼
总层数	32 层	楼层功能	地上 1-4 层为商铺，5-32 层为住宅

外立面装饰	防水涂料	建成时间	根据《海南省三亚市土地房屋权证》[三土房(2012)字第002707号]上的“房产分户图”，估价对象建成时间为2011年7月18日
楼层户数分布	所在楼层三梯八户	水电计量系统	水表、电表安装到位
消防系统	有灭火栓	燃气系统	管道燃气安装到位
通讯系统	有线电视，宽带光纤，电话线安装到户	安保系统	有保安值班，安保系统好
公共过道装修	地面为60×60CM地板砖，内墙为瓷砖贴面，顶棚为白色乳胶漆和木吊顶		
电梯数量及楼梯	所在单元有3部电梯，有2处楼梯，楼梯踏步为水泥砂浆，内墙、顶棚为白色仿瓷涂料，扶手为铁制扶手		

### ②室内部分

所在楼层	5层	房屋朝向	根据《海南省三亚市土地房屋权证》[三土房(2012)字第002707号]上的“房产分户图”，估价对象为东北朝向
户型布局	二房二厅一厨一卫二阳台	通风采光	较好
房屋用途	住宅	使用状况	空置
环境景观	河景和城市景观	新旧程度	建筑物成新率为九成
室内装修	门窗	大门为防盗门，内门为木夹板门，窗为铝合金玻璃窗	
	客厅	地面为80×80CM地板砖，内墙为白色乳胶漆，顶棚为白色乳胶漆和周边石膏板装饰	
	房间	地面为80×80CM地板砖，内墙为白色乳胶漆，顶棚为白色乳胶漆和周边石膏板装饰	
	厨房	地面为30×30CM地板砖，内墙瓷砖到顶，顶棚为铝扣板吊顶，有橱柜、吊柜	
	卫生间	地面为30×30CM地板砖，内墙瓷砖到顶，顶棚为铝扣板吊顶，有蹲式便器、洗手盆、洗面镜、洗浴室	
	阳台	地面为30×30CM地板砖，内墙为瓷砖墙裙，顶棚为白色涂料，设护栏	
	水电	PVC 供、排水管，暗埋	

### ③维护状况

根据评估专业人员现场查勘，表象未发现估价对象存在明显工程质量问题，整体维护状况较好，具体状况描述如下：

结构部分	地基基础	具备承载能力，无不均匀沉降
	承重构件（梁、柱、楼板、墙）	表象完好坚固
	非承重墙	砖墙完好，预制墙板节点牢固，拼缝处密
	屋面	不渗漏，防水层、隔热层、保温层完好，排水畅通
	楼地面	整体面层完好平整，块料面层完整牢固
装饰部分	门窗	开关较灵活，玻璃窗较完好
	内墙	墙砖及面层材料有部分渗漏
	天花	面层材料及吊顶材料较完好，石膏板留有空洞
	地面	地砖完整，无开裂、空鼓
设备部分	水卫	上下水管道畅通，接口较完好
	电照	照明装置较完好
	供水供电	正常使用

#### （四）估价对象室内动产

##### 室内动产清单

序号	名称	数量
1	虹立空调（挂式）	2 台
2	虹立空调（立式）	1 台
3	长虹电视	1 台
4	海尔洗衣机 5KG	1 台
5	海尔冰箱	1 台
6	靴柜	1 个
7	棋牌桌	1 张
8	床	2 张
9	床头柜	3 个
10	衣柜	1 个
11	储物柜	1 个
12	餐桌+椅子	1+6/1 套
13	沙发	1 张
14	电视柜	1 个

## 五、价值时点

评估专业人员实地查勘之日为二〇一九年十一月七日，以实地查勘日期为准，本报告价值时点为二〇一九年十一月七日。

## 六、价值类型

估价对象房地产在价值时点在公开市场上最可能形成的客观合理市场价值，包括房屋所有权及应分摊的国有出让土地使用权价值以及其室内动产。

市场价值为估价对象经适当营销后，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，选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出。

## 七、估价原则

在本次估价过程中，根据房地产估价规范及估价对象的具体情况，主要遵循以下房地产估价原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则。要求估价机构和评估专业人员站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求估价机构和评估专业人员在估价中不应受包括估价委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是要求估价机构和评估专业人员在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是要求估价机构和评估专业人员在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

### 2. 合法原则

估价对象是以合法使用、合法处分为前提的。评估专业人员应按照国家、地方的有关法律、规定，并严格遵循公平、公正、合法和客观的原则进行估价，在估价过程中力争做到评估过程合理、评估方法科学、评估结果恰当。

### 3. 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

#### 4. 替代原则

同类或相似且具有替代可能的房地产是相互制约的，就是说，具有相同使用价值，而且具有替代可能的房地产之间的价值总会有相互影响和竞争，致使其价格相互牵制而趋于一致，因此，估价结果不得以明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

#### 5. 最高最佳利用原则

估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳利用原则进行判断和选择；总之，应在法律上允许、技术上可能、财务上可行，价值最大化的前提下，按估价对象房地产的最高最佳利用用途进行估价。

#### 6. 谨慎原则

谨慎原则是评估房地产价值时应当遵守的一项原则，它要求在存在不确定性因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计房地产在变现时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估、不低估其房地产价值。

### 八、估价依据

#### （一）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第64号公布，自2016年12月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日开始施行，2007年8月30日修改通过并公布，自公布之日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（1998年12月8日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，1999年1月1日施行，2004年8月28日修改通过并公布，自公布之日起施行，于2009年8月27日修订）；

4. 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国第八届全国人民代表大

会常务委员会第十四次会议于 1995 年 6 月 30 日通过，自 1995 年 10 月 1 日起施行）；

5. 《中华人民共和国物权法》（2007 年中华人民共和国主席令第 62 号公布，自 2007 年 10 月 1 日开始施行）；

6. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》{法释[2018]15 号，自 2018 年 9 月 1 日起施行}；

7. 《人民法院委托评估工作规范》{法办[2018]273 号}。

## （二）有关估价标准及技术资料

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015；

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899—2013；

3. 2016 年 8 月颁布实施《三亚市城镇土地定级及基准地价评估成果》。

## （三）估价委托人提供的资料

1. 《绵阳市涪城区人民法院委托书》[(2019)川 0703 执恢 827 号]原件；

2. 《土地房屋登记卡》[土地房屋权证号：三土房(2013)字第 12959 号]和《宗地图资料》复印件；

3. 《三亚市房地产权属登记信息查询结果》[受理编号：201900009727]复印件；

4. 《三亚市房地产抵押、商品房按揭登记卡》[三房押字第 2016000017 号]复印件；

5. 《四川省绵阳市涪城区人民法院协助执行通知书（各类案件通用）》[(2017)川 0703 执 1825 号]复印件；

6. 《海南省三亚市土地房屋权证》[三土房(2012)字第 002707 号]复印件。

## （四）评估专业人员调查取得的资料

1. 评估专业人员现场查勘笔录、照片；

2. 评估专业人员市场调查资料；



3. 三亚市近期房地产市场行情及动产市场行情。

## 九、估价方法

通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产估价规范要求，根据当地房地产市场的情况，结合估价对象的具体特点和估价目的，选择适宜的估价方法。

### （一）确定估价技术路线

本次估价对象为市场上常见的住宅，根据本次估价目的，其评估的价值类型为公开市场价值，故确定本次估价技术路线：先用比较法和收益法求取估价对象市场价值，再对两种方法估价结果进行比较分析，综合确定估价对象公开市场价值。

### （二）估价方法的选择

#### 1. 本次估价不宜选用的估价方法

成本法：估价对象为已用的住宅，采用成本法相对难以准确反映其已经几年形成的市场价值，故本次估价不选用该方法。

假设开发法：估价对象为已用的住宅，不适用假设开发法。

#### 2. 本次估价宜选用的估价方法

比较法：估价对象为住宅，根据估价对象自身特点和三亚市房地产市场实际情况，以及估价对象所在区域类似的房地产买卖交易案例较多较活跃，宜选用比较法进行估价。比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式如下：

估价对象价格=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×权益状况调整系数×实物状况调整系数

以 100 为基准，可简写成为：

估价对象价格=可比实例价格× $\frac{100}{\quad}$ × $\frac{\quad}{100}$ × $\frac{100}{\quad}$ × $\frac{100}{\quad}$ × $\frac{100}{\quad}$

收益法：估价对象所在区域类似房地产租赁市场较活跃，宜选用收益法进行估价。收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式如下：

估价对象位于海南省三亚市河西区（现为天涯区）解放路时代海岸水居巷，随着城市建设的发展，住宅物业出租租金呈逐年上涨趋势，年纯收益也呈逐年递增，根据与估价对象类似的住宅客观收益状况，采用的计算公式为：

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

式中：V—收益价值

A—年净收益

Y—报酬率

S—年净收益递增率

N—收益年限

## 十、估价结果

评估专业人员依据房地产估价规范，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，本着独立、客观、公正、科学、合理的原则，采用公认的房地产估价方法对估价对象房地产进行评定估算。确定在价值时点二〇一九年十一月七日，估价对象三亚市河西区（现为天涯区）解放路时代海岸水居巷香榭左岸 1#楼 508 房及其室内动产的市场价值（建筑面积为 95.27 m<sup>2</sup>，房屋类型为住宅；土地使用权面积 23.27 m<sup>2</sup>，土地用途为城镇混合住宅用地，使用权类型为出让；室内动产列表详见本报告）的评估结果如下：

### 估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
房屋	总价	273.41 万元	92.32 万元	273.41 万元

	单价	28698 元/m <sup>2</sup>	9690 元/m <sup>2</sup>	28698 元/m <sup>2</sup>
室内动产	总价			0.85 万元
汇总评估价值	总价			274.26 万元

## 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
王大康	4620000022		年 月 日
云 勇	4619970017		年 月 日

## 十二、实地查勘期

评估专业人员自二〇一九年十一月七日进入估价对象进行实地查勘，并于二〇一九年十一月七日完成对估价对象的实地查勘。

## 十三、估价作业期

二〇一九年十一月七日至二〇一九年十一月二十九日。

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

二〇一九年十一月二十九日

## 附 件

- 一、《绵阳市涪城区人民法院委托书》〔（2019）川 0703 执恢 827 号〕复印件；
- 二、估价对象现状照片及位置图；
- 三、可比实例外观照片及位置图；
- 四、《土地房屋登记卡》〔土地房屋权证号：三土房（2013）字第 12959 号〕和《宗地图资料》复印件；
- 五、《三亚市房地产权属登记信息查询结果》〔受理编号：201900009727〕复印件；
- 六、《三亚市房地产抵押、商品房按揭登记卡》〔三房押字第 2016000017 号〕复印件；
- 七、《四川省绵阳市涪城区人民法院协助执行通知书（各类案件通用）》〔（2017）川 0703 执 1825 号〕复印件；
- 八、《海南省三亚市土地房屋权证》〔三土房（2012）字第 002707 号〕复印件；
- 九、估价机构营业执照复印件；
- 十、估价机构资质证书复印件；
- 十一、注册房地产估价师资格证书复印件。