

防伪码:20200629542881



# 涉执房地产处置司法评估报告

海南瑞寰房估报字[2020]第 06027 号

鉴定项目：定安县定城镇塔岭新区富民大道西侧公园一号（即龙福花园三期）14 套房（建筑面积合计 900.46）房地产市场价值

估价委托人：海南省第一中级人民法院

估价机构：海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

估价目的：执行案件

价值时点：2020 年 4 月 27 日

注册房地产估价师：赖明慧(注册号：4620150015)

王在善(注册号：4620190010)

估价报告出具日期：2020 年 06 月 28 日

地址：海口市国贸路 48 号新达商务大厦 807 室

电话：0898-68536263、68597591

传真：0898-68521239

## 致估价委托人函

海南省第一中级人民法院：

受贵法院委托，我公司对位于定安县定城镇塔岭新区富民大道西侧公园一号（即龙福花园三期）14套房（建筑面积合计900.46 m<sup>2</sup>）房地产的市场价值进行司法估价。

受理估价委托之后，我公司与贵法院确定了本次估价基本事项，并针对估价项目特点编制了估价作业方案。我公司评估专业人员在委托方的配合下对估价对象进行了实地查勘及估价资料搜集、检查，同时进行了相应的市场调查。我公司根据房地产估价的有关法律法规、技术规范，针对估价目的，遵从估价原则，按照估价程序要求，采用科学的估价方法，在对估价对象资料、房地产市场行情、房地产价值影响因素等详细分析的基础上，客观合理地测算估价对象价值，认真撰写并审核报告，最终形成了本估价项目的房地产估价报告。

现特向贵法院简要说明本报告的主要事项及由此形成的估价结果：

**估价目的：**为海南省第一中级人民法院执行案件提供价值参考依据。

**估价对象：**定安县定城镇塔岭新区富民大道西侧公园一号（即龙福花园三期）14套房（建筑面积合计900.46 m<sup>2</sup>）房地产。

**价值时点：**2020年4月27日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**评估专业人员按照国家规定的技术标准和程序，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，在合理的假设下，对位于定安县定城镇塔岭新区富民大道西侧公园一号（即龙福花园三期）14套房（建筑面积合计900.46 m<sup>2</sup>）房地产，于鉴定价值时点2020年4月27日的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断，结果如下：

**市场价值总价小写：RMB7,535,949.00 元；**

**市场价值总价大写：人民币柒佰伍拾叁万伍仟玖佰肆拾玖元整。**



评估结果明细表

序号	幢号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	A 幢 (一单元)	601	77.66	7,895.00	613,126.00
2	A 幢 (一单元)	701	77.66	7,934.00	616,154.00
3	A 幢 (二单元)	603	77.66	8,582.00	666,478.00
4	A 幢 (二单元)	801	75.58	8,667.00	655,052.00
5	A 幢 (二单元)	803	77.66	8,667.00	673,079.00
6	A 幢 (二单元)	903	77.66	8,709.00	676,341.00
7	C 幢 (一单元)	502	53.24	7,859.00	418,413.00
8	C 幢 (二单元)	401	49.32	8,500.00	419,220.00
9	C 幢 (二单元)	403	55.67	7,820.00	435,339.00
10	C 幢 (二单元)	505	55.67	8,543.00	475,589.00
11	C 幢 (二单元)	605	55.67	8,585.00	477,927.00
12	C 幢 (二单元)	705	55.67	8,628.00	480,321.00
13	C 幢 (二单元)	805	55.67	8,670.00	482,659.00
14	C 幢 (二单元)	905	55.67	8,016.00	446,251.00
合计	---	---	<b>900.46</b>	---	<b>7,535,949.00</b>

**特别提示（上述估价结果务必结合估价假设与限制条件使用）：**

1、估价对象为现房，尚未办理不动产权证，且委托方未能提供规划报建等相关资料，故本次评估是假设估价对象为具有合法产权证书且相关证书齐全的前提下，对其市场价值进行的评估，估价结果对应的是假设经合法报建且产权证书齐全状态下的市场价值。为此，本报告特提请报告使用者自行关注估价对象实际状况与上述假设状况存在差异，该差异对评估结果有减值影响，即估价对象实际存在未办理产权证书等瑕疵情况下的价值应低于本报告估价结果，并应考虑估价对象可能存在处置后无法办理产权证书等风险。同时，建议在估价对象处置成交时，交易双方应针对瑕疵影响在交易合同中进行相应约定。

2、本次估价对象共 14 套房，根据委托方提供的定安县住房保障与房产管理局出具的《关于公园一号相关材料的复函》可知，估价对象 A 幢 2 单元 801 房建筑面积为 75.58 m<sup>2</sup>，A 幢 2 单元 603、803、903 房建筑面积均为 77.66 m<sup>2</sup>，A 幢 1 单元 601、701 房建筑面积均为 77.66 m<sup>2</sup>，C 幢 1 单元 502 房建筑面积为 53.24 m<sup>2</sup>，C 幢 2 单元 401 房建筑面积为 49.32 m<sup>2</sup>，C 幢 2 单元 403、505、605、705、805、905 房建筑面积均为 66.67 m<sup>2</sup>，本次评估的建筑面积为开发商预售时备案的建筑面积，估价对象实际建筑面积可能与上述备案的建筑面积存在不一致的情况，建议在估价对象处置成交



时，交易双方应针对建筑面积的影响在交易合同中进行相应约定。

3、本次估价对象共 14 套房，其中 9 套房室内为普通装修，但申请人无法得知室内装修费用是开放商出资装修还是购房人出资装修，本报告假设室内装修为开发商所有进行本次估价，如本次价值时点的装修为购房人所有，则在估价对象处置时，产权人应从处置所得中提取相应装修价值款补偿给购房人，特此说明。

4、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

5、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。

6、委托人或者评估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评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

7、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。

估价报告应用有效期：自本报告出具之日起 1 年。

估价的测算过程及有关说明，详见《估价结果报告》和《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。

特此致函！

海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇二〇年六月二十八日



# 目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
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、 估价对象.....	6
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.....	11
十、 估价结果.....	12
十一、 估价作业日期.....	13
十二、 实地查勘期.....	13
十三、 注册房地产估价师: .....	13
附 件.....	14

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

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害，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。

姓名	注册号	签名及个人印章	签名日期
赖明慧	4620150015		2020年06月28日
王在善	4620190010		2020年06月28日



## 估价的假设和限制条件

### （一）本估价报告的估价假设条件

房地产估价报告的估价假设条件包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等方面的假设条件。本估价报告的估价假设条件如下：

#### 1、一般假设

（1）本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，因资料失实造成评估结果有误的，估价机构和评估专业人员不承担相应的责任。

（2）本报告的假设是建立在审慎检查估价所依据资料、尽职调查情况及对估价对象状况进行了必要关注的基础之上的。

（3）假设估价对象能按照法定用途持续使用。

（4）假设报告使用期限内房地产、建筑市场价格没有太大波动。

（5）假设报告使用期限内政府有关税率、利率政策是稳定的。

（6）估价对象尚未办理不动产权证，本估价报告假设估价对象拥有合法产权，权属清晰。

（7）注册房地产估价师及参与评估专业人员未对估价对象的建筑面积进行测量，而是以委托方提供的备案建筑面积为准。

（8）我们已对估价对象进行了实地查勘，参与实地查勘的注册房地产估价师有赖明慧，查勘人员对估价对象进行实地查勘，仅限于估价对象的外观与使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量及被遮盖、未暴露及难于接触到的部位进行检视的责任。

#### 2、未定事项假设

无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设

无背离事实假设。

#### 4、不相一致假设

无不相一致假设。



## 5、依据不足假设

本次估价对象共 14 套房，其中 13 套房均已开锁进行室内查勘，因 603 房门口贴有对联，且敲门无人应答，考虑到合法问题，配合看现场的相关申请人员未叫开锁工进行开锁，即 603 房未进行室内查勘，考虑到 603 房可能有人居住，室内可能已装修，本次评估 603 房按室内为简单装修进行评估，若估价对象实际的情况与设定的情况不符，本报告评估结果应重新进行调整。

### (二) 其他需要特殊说明的事项

1、报告所涉及的有关法律证明文件及委托估价对象的权属状况等均以鉴定委托方提供资料为准，注册房地产估价师不对估价对象的法律权属提供任何担保。

2、遵守相关法律、法规和房地产估价规范，对估价对象在鉴定价值时点特定目的下的价格进行分析、估算并发表专业意见，是注册房地产估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用估价报告是委托方和相关当事方的责任。注册房地产估价师执行房地产估价业务，应当对估价结论的合理性承担责任，但估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

3、本估价报告的估价结论受评估专业人员的职业判断能力及估价经验的影响。

4、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

5、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。

6、委托人或者评估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评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

7、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。

8、本次估价对象共 14 套房，其中 9 套房室内为普通装修，但申请人无法得知室内装修费用是开放商出资装修还是购房人出资装修，本报告假设室



内装修为开发商所有进行本次估价，如本次价值时点的装修为购房人所有，则在估价对象处置时，产权人应从处置所得中提取相应装修价值款补偿给购房人，特此说明。

9、估价对象为现房，尚未办理不动产权证书，且委托方未能提供规划报建等相关资料，故本次评估是假设估价对象为具有合法产权证书且相关证书齐全的前提下，对其市场价值进行的评估，估价结果对应的是假设经合法报建且产权证书齐全状态下的市场价值。为此，本报告特提请报告使用者自行关注估价对象实际状况与上述假设状况存在差异，该差异对评估结果有减值影响，即估价对象实际存在未办理产权证书等瑕疵情况下的价值应低于本报告估价结果，并应考虑估价对象可能存在处置后无法办理产权证书等风险。同时，建议在估价对象处置成交时，交易双方应针对瑕疵影响在交易合同中进行相应约定。

10、本次估价对象共 14 套房，根据委托方提供的定安县住房保障与房产管理局出具的《关于公园一号相关材料的复函》可知，估价对象 A 幢 2 单元 801 房建筑面积为 75.58 m<sup>2</sup>，A 幢 2 单元 603、803、903 房建筑面积均为 77.66 m<sup>2</sup>，A 幢 1 单元 601、701 房建筑面积均为 77.66 m<sup>2</sup>，C 幢 1 单元 502 房建筑面积为 53.24 m<sup>2</sup>，C 幢 2 单元 401 房建筑面积为 49.32 m<sup>2</sup>，C 幢 2 单元 403、505、605、705、805、905 房建筑面积均为 66.67 m<sup>2</sup>，本次评估的建筑面积为开发商预售时备案的建筑面积，估价对象实际建筑面积可能存在与上述备案的建筑面积不一致的情况，建议在估价对象处置成交时，交易双方应针对建筑面积的影响在交易合同中进行相应约定。

### （三）估价结果和估价报告的使用

1、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、本报告仅供本次委托及委托确定的估价目的使用，具体目的是为委托方拍卖房地产提供拍卖底价的价格参考，并非为竞拍人确定估价对象状况的保证，对与本报告委托书分离使用的他项利用均属无效，即使对同一标的物也无任何价格说明和参考意义。



3、本报告估价结论为价值时点的客观价值，随着时间的推移和市场的变化本估价结果应做相应的调整，甚至重新估价。本报告有效期从出具报告日起为一年，即自 2020 年 06 月 28 日起至 2021 年 06 月 27 日止。

4、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

5、本报告和估价结论的使用权归委托方所有，评估鉴定单位对报告内容和估价结果有解释权。

6、本假设与限制条件仅适用于本次司法评估鉴定。

**重要提示：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！**



## 估价结果报告

### 一、估价委托方

本估价报告的估价委托方为海南省第一中级人民法院

### 二、房地产估价机构

- (1) 估价方名称：海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司
- (2) 单位地址：海口市龙华区国贸大道 48 号新达商务大厦 807 室
- (3) 法定代表人：王保泰
- (4) 注册资本：人民币壹佰万元
- (5) 企业类型：有限责任公司
- (6) 资格等级：贰级
- (7) 证书编号：[2019]琼建审房估证字第 2008 号

(8) 经营范围：房地产价格评估及咨询、土地价格评估及咨询、各类资产评估及咨询、基准地价评估、标定地价评估、集约节约用地评估、征收补偿评估、司法鉴定评估、企业价值评估、企业整体资产评估、无形资产评估、森林资源等生物性资产评估、海域使用权评估、债权价值评估及分析咨询、旧机动车鉴定评估、探矿权和采矿权评估、资产量核算、投资及开发项目评估、投资及开发项目方案策划、项目可行性研究分析咨询、财政绩效评价、投资后评价、财务管理咨询、企业管理咨询、评估培训服务、价格信息服务、信用评价管理、社会稳定风险评估、不动产登记代理服务、房地产经纪服务。

### 三、估价目的

为海南省第一中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

本报告估价对象为定安县定城镇塔岭新区富民大道西侧公园一号（即



龙福花园三期) 14 套房 (建筑面积合计 900.46 m<sup>2</sup>) 房地产。

### (一) 实物状况

1、座落：定安县定城镇塔岭新区富民大道西侧公园一号（即龙福花园三期）。

2、临路状况：小区一面临富民大道。

3、建筑面积：本次估价对象共14套房，建筑面积合计900.46m<sup>2</sup>平方米，各套房屋具体面积详见下表“房屋状况表”。

4、楼层：本次估价对象共14套房，各套房屋具体楼层详见下表“房屋状况表”。

5、建筑结构：钢混结构。

6、建成时间：约建于2013年。

7、装饰装修：本次估价对象共14套房，其中9套房室内均为普通装修（入户为防盗门；卧室地面铺瓷砖，天棚为白色涂料；客厅地面铺瓷砖；墙面均刷白色涂料；天棚为白色涂料；卫生间瓷砖至顶，天棚为铝隔扣板；厨房地面铺地砖，墙面瓷砖到顶），另外5套房室内为毛坯，具体装修状况详见下表“房屋状况表”。

8、朝向：本次估价对象共14套房，其中6套位于三期的 A 幢，A 幢朝向为南北，剩下的8套位于三期的 C 幢，C 幢朝向为东西，具体朝向状况详见下表“房屋状况表”。

9、通风采光状况：较好。

10、设备设施：一般；

11、工程质量：良好；

12、电梯状况：有电梯，现状不可使用；

13、土地用途：城镇住宅用地；

14、土地使用权类型：出让；

15、土地使用期限：2080年5月10日；

16、现状使用：依评估专业人员现场查勘，已开锁进入查勘的房屋大部



分处于空置状态，小部分房屋室内有家具，疑有人居住过。

房屋状况表

序号	幢号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	楼层	装修状况	朝向
1	A幢(一单元)	601	77.66	6楼	毛坯	南北
2	A幢(一单元)	701	77.66	7楼	毛坯	南北
3	A幢(二单元)	603	77.66	6楼	普通装修	南北
4	A幢(二单元)	801	75.58	8楼	普通装修	南北
5	A幢(二单元)	803	77.66	8楼	普通装修	南北
6	A幢(二单元)	903	77.66	9楼	普通装修	南北
7	C幢(一单元)	502	53.24	5楼	毛坯	东西
8	C幢(二单元)	401	49.32	4楼	普通装修	东西
9	C幢(二单元)	403	55.67	4楼	毛坯	东西
10	C幢(二单元)	505	55.67	5楼	普通装修	东西
11	C幢(二单元)	605	55.67	6楼	普通装修	东西
12	C幢(二单元)	705	55.67	7楼	普通装修	东西
13	C幢(二单元)	805	55.67	8楼	普通装修	东西
14	C幢(二单元)	905	55.67	9楼	毛坯	东西
合计			900.46			

## (二) 权益状况

### 1、产权证状况

至价值时点，估价对象尚未办理《不动产权证》，根据委托方提供的《关于公园一号相关材料的复函》和《土地登记卡》可知，估价对象所在的项目三期整体的预售情况及土地登记信息如下表所示：

估价对象所在的龙福花园三期整体的预售情况

申请企业名称	海南兆祥置业有限公司
项目坐落	定安县定城镇塔岭新区富民大道西侧
预售许可证号	2012053
房屋结构	混合结构
房屋建设进度	地上主体百分之六十
总层数	11层
开工日期	2012-09-20
土地面积	10040.85 m <sup>2</sup>
土地使用起止日期	2010-06-11 至 2080-05-10
申请销售面积	9794.81 m <sup>2</sup> ，其中住宅 8172.33 m <sup>2</sup> ，商业 1622.48 m <sup>2</sup>



土地登记信息情况表

土地证号	定安国用（2010）字第 56 号
权利人	海南兆祥置业有限公司
土地座落	定安县定城镇塔岭新区富民大道西侧
土地用途	住宅用地
土地使用权类型	出让
宗地面积	10040.85 m <sup>2</sup>
土地终止年限	2080 年 5 月 10 日

## 2、他项权利状况

估价对象已抵押、已被查封，涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象已抵押、被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立抵押权及其他优先受偿权的财产进行评估。

## 五、价值时点

本报告的价值时点为 2020 年 4 月 27 日，该日为评估专业人员实地查勘日。

## 六、价值类型

本次估价采用房地产市场价格标准。

房地产市场价格是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的平均价格估计数额。

## 七、估价原则

房地产估价原则是指估价活动所依据的法则或标准，应根据估价目的和价值类型来选择应遵循的估价原则。

根据《房地产估价规范》规定，房地产的市场价值评估，应遵循：独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。本报告根据估价目的、价值类型，遵循相应的估价原则。

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，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估价对象状况下的价值或价格的原则。



3、价值时点原则：要求估价结果是在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：要求估价结果与估价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、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价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、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1.1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

1.2、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；

1.3、《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二十九次会议通过关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定，自公布之日起施行。2019年8月26日全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，决定进行新的修改）；

1.4、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，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1月1日起施行）；

1.5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，自1999年1月1日起施行）；

1.6、《城市房地产开发经营管理条例》（1998年7月20日国务院令第



248号，1998年7月20日起施行）；

1.7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点）；

1.8、《海南经济特区土地管理条例》（1994年6月24日海南省第一届人民代表大会常务委员会第九次会议通过，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）；

1.9、其他法律规定、政策文件等。

## 2、本次估价采用的技术规程

2.1、《房地产估价规范》（国标 GB/T50291-2015）；

2.2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

## 3、估价行为依据

3.1、《海南省第一中级人民法院委托书》（2019）琼96执恢71号；

## 4、委托方提供的有关资料

4.1、《关于公园一号相关材料的复函》复印件；

4.2、《土地登记卡》复印件；

## 5、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

5.1、评估专业人员进行实地查勘、市场调查所搜集的估价所需资料。

5.2、房地产估价机构、注册房地产估价师积累及掌握的估价所需资料。

5.3、评估专业人员向有关部门咨询、查阅获取的信息资料。

## 九、估价方法

根据鉴定目的及估价对象的具体情况，本次估价分别采用比较法和收益法对委估房地产于鉴定时点的正常市场价值进行估价，然后根据估价对象的具体情况及其鉴定目的，对两种方法估价结果进行分析比较，结合市场情况最终确定估价对象在鉴定时点的市场价值。具体采用方法如下：

（一）比较法，是指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的方法。其基本公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C$$

$$= V_B \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

式中：V——估价对象比较价值  
 $V_B$ ——可比实例成交价格  
 A——交易情况修正系数  
 B——市场状况调整系数  
 C——房地产状况调整系数

(二) 收益法，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。收益法的计算公式为：

$$P = R \div (r-s) \times \{1 - [(1+s) / (1+r)]^n\}$$

式中：R——未来第1个收益期的预期收益额；  
 r——报酬率；  
 s——每期收益增长率；  
 n——收益期限。

## 十、估价结果

评估专业人员按照国家规定的技术标准和程序，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，在合理的假设下，对位于定安县定城镇塔岭新区富民大道西侧公园一号（即龙福花园三期）14套房（建筑面积合计900.46）房地产，于鉴定价值时点2020年4月27日的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断，结果如下：

市场价值总价小写：**RMB7,535,949.00元**；

市场价值总价大写：人民币柒佰伍拾叁万伍仟玖佰肆拾玖元整。



评估结果明细表

序号	幢号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	A 幢 (一单元)	601	77.66	7,895.00	613,126.00
2	A 幢 (一单元)	701	77.66	7,934.00	616,154.00
3	A 幢 (二单元)	603	77.66	8,582.00	666,478.00
4	A 幢 (二单元)	801	75.58	8,667.00	655,052.00
5	A 幢 (二单元)	803	77.66	8,667.00	673,079.00
6	A 幢 (二单元)	903	77.66	8,709.00	676,341.00
7	C 幢 (一单元)	502	53.24	7,859.00	418,413.00
8	C 幢 (二单元)	401	49.32	8,500.00	419,220.00
9	C 幢 (二单元)	403	55.67	7,820.00	435,339.00
10	C 幢 (二单元)	505	55.67	8,543.00	475,589.00
11	C 幢 (二单元)	605	55.67	8,585.00	477,927.00
12	C 幢 (二单元)	705	55.67	8,628.00	480,321.00
13	C 幢 (二单元)	805	55.67	8,670.00	482,659.00
14	C 幢 (二单元)	905	55.67	8,016.00	446,251.00
合计	---	---	<b>900.46</b>	---	<b>7,535,949.00</b>

### 十一、估价作业日期

估价作业日期自 2020 年 4 月 27 日至 2020 年 06 月 28 日。

### 十二、实地查勘期

评估专业人员于 2020 年 4 月 27 日进入现场对估价对象进行实地查勘，并于当日完成实地查勘工作。

### 十三、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名及个人印章	签名日期
赖明慧	4620150015		2020 年 06 月 28 日
王在善	4620190010		2020 年 06 月 28 日



## 附 件

- 1、《海南省第一中级人民法院委托书》（2019）琼 96 执恢 71 号复印件；
- 2、《关于公园一号相关材料的复函》复印件；
- 3、《土地登记卡》复印件；
- 4、估价对象图片及位置；
- 5、受托方《企业法人营业执照》复印件；
- 6、受托方房地产价格评估机构资格证书复印件；
- 7、评估专业人员资格证书复印件。

