

防伪码:202310171002021



# 涉执房地产处置司法评估报告

海国房估[2023]字第067号

估价项目名称:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据评估海南省海口市龙华区海垦路118号三叶铭豪广场住宅C幢C-1708房的房地产价值及室内可移动家具家电价值

估价委托人:成都市温江区人民法院

房地产估价机构:海南国佳土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师:姓名:胡永玉 注册号:4619970003

姓名:王成家 注册号:4619970023

估价报告出具日期:二〇二三年十月十六日

# 海南国佳土地房地产评估有限公司

海国房估[2023]字第 067 号

## 致估价委托人函

成都市温江区人民法院：

受贵法院委托，我公司对位于海南省海口市龙华区海垦路 118 号三叶铭豪广场住宅 C 幢 C-1708 房的房地产价值及室内可移动家具家电价值进行评估。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点为 2023 年 9 月 16 日，价值类型是委估对象在价值时点的房地产市场价格（包含房屋所有权及其分摊的国有出让土地使用权）及室内可移动家具家电价值。房地产价值估价方法采用比较法和收益法，室内可移动家具家电价值估价方法采用成本法。

估价人员经实地勘察、市场调查，根据委托方提供的有关资料及我国有关法规和制度，根据估价目的，遵循一定的评估工作程序和独立、客观、公正、合法、科学、合理的原则，选用合适的估价方法，并在综合分析影响房地产价格的各项因素基础上，对委估房地产市场价格做出评定估算。现将结果报告如下：

在价值时点 2023 年 9 月 16 日，海南省海口市龙华区海垦路 118 号三叶铭豪广场住宅 C 幢 C-1708 房的房地产价值及室内可移动家具家电价值为 2516941 元，大写人民币贰佰伍拾壹万陆仟玖佰肆拾壹元整。评估结果分项如下：

1. 海南省海口市龙华区海垦路 118 号三叶铭豪广场住宅 C 幢 C-1708 房，建筑面积为 158.85 平方米，房地产价值为 15745 元/m<sup>2</sup>，房地产总价值 2501093 元。

2. 委估对象室内可移动家具家电总价值 15848 元，评估结果详见下表：

序号	家具、家电名称	评估价值（元）
1	餐边柜（1个）	584
2	茶几（1个）	836
3	电视柜（1个）	832
4	皮质沙发（含贵妃踏）（1张）	1872
5	木质置物架（1个）	60
6	双门衣柜（1个）	312
7	四门衣柜（1个）	760
8	简易书桌（1张）	80
9	1张餐桌+3张椅子（1套）	912
10	1.2米床（1张）	276
11	1.5米床（含床垫）（1张）	640
12	大书桌（1张）	235
13	置物柜（1个）	70
14	电脑椅（1张）	178
15	1.8米床（含床垫）（1张）	800
16	床头柜（3个）	420
17	简易木质衣架（1个）	115
18	挂衣架（1个）	52
19	简易置物架（2个）	109
20	木艺置物架（1个）	66
21	实木茶桌椅一套（1张茶桌、5张茶椅、1个茶具置物架）	920
22	奥克斯空调（2台）	2079
23	格力空调（1台）	2440
24	奥马冰箱（1台）	1200
25	合计	15848

评估报告和评估结果使用的特别提示：

1. 根据海南海垦物业服务服务有限公司提供的《铭豪广场 2023-07、2023-08 期小区物业缴费通知单》载明铭豪广场 C 栋二单元 C-1708 房 2023 年 7 月至

2023年8月共欠物管费、电费、电梯公摊费和公摊电费，共计720.30元。本报告委估对象评估值未扣除该项物管费、电费、电梯公摊费和公摊电费欠费。

2. 委估对象评估值为委估对象在价值时点的房地产的市场价值及室内可移动家具家电价值，包含房屋所有权及其所分摊使用的出让土地使用权价值及室内可移动家具家电价值。

3. 本报告的房地产评估价值是买卖双方按照相关的法律规定税费各自承担情况下的房地产价格。

4. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5. 估价委托方或者评估报告使用人应当按照法律规定的评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应的调整后才使用。

此致！

海南国佳土地房地产评估有限公司

法定代表人：

胡永玉

二〇二三年十月十六日

---

地址：海口市国贸路49-1号港澳发展大厦15层B2室

电话：（0898）68592955 68592985

传真：（0898）68592955 邮编：570125

---

# 目 录

1. 估价师声明.....	1
2. 估价的假设和限制条件.....	2~5
3. 房地产估价结果报告.....	6~16
(1) 估价委托人.....	6
(2) 房地产估价机构.....	6
(3) 估价目的.....	6
(4) 估价对象.....	6~10
(5) 价值时点.....	10
(6) 价值类型.....	10
(7) 估价原则.....	11
(8) 估价依据.....	11~12
(9) 估价方法.....	12~15
(10) 估价结果.....	15~16
(11) 估价人员.....	16
(12) 实地查勘期.....	16
(13) 估价作业期.....	16
4. 附件.....	17



# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的假设前提

1. 房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

2. 洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

3. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

4. 不考虑特殊买家的附加出价。

5. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

6. 注册房地产估价师对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定。

7. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，对其安全的合理假定等。

## 二、未定事项假设

未定事项假设指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价对象无未定事项，因此无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

委估对象已被法院查封，本次评估值为委估对象的房地产市场价值及室内可移动家具家电价值，涉执房地产处置司法评估不应考虑估价对象被

查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。因此本报告视为没有查封、未设立抵押权及其他优先受偿权的财产进行评估，存在背离事实假设。

#### **四、不相一致假设**

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

委估对象海南省海口市龙华区海垦路 118 号三叶铭豪广场住宅 C 幢 C-1708 房的《不动产登记信息查询情况说明》载明用途为住宅。委估对象的实际使用也为住宅，本次评估设定为住宅。因此无不相一致的假设。

#### **五、依据不足假设**

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》没有载明建筑物的建成年份，估价委托人也未提供相关建成资料，经注册房地产估价师实地调查，建成时间为 2006 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、估价中未考虑的因素及一些特殊处理**

1. 估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评

估结果应当进行相应的调整后才使用。

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况一不致, 发生明显变化的, 评估结果应当进行调整后才可使用。

4. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是评估对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5. 委估对象海南省海口市龙华区海垦路 118 号三叶铭豪广场住宅 C 幢 C-1708 房建筑面积是以《不动产登记信息查询情况说明》为依据, 建筑面积为 158.85 平方米, 若建筑面积调整, 估价结果应作相应的调整。

6. 估价委托方或者评估报告使用人应当按照法律规定的评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

7. 本估价报告没有考虑估价对象房屋可能承担或有债务、法定优先受偿权等对房产价值的影响, 也未考虑估价对象短期变现因素、未来处置风险对估价结果的影响。

8. 本次评估不考虑交易税费、评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价对象的影响。

9. 本估价报告没有扣除因转让房地产所产生的应缴纳的款项及应缴纳的税费。

10. 本报告评估值为委估对象的房地产市场价值及室内可移动家具家电价值, 是买卖双方按照相关的法律规定税费各自承担情况下的房地产价值及室内可移动家具家电价值。

## **七、本报告使用限制条件**

1. 本报告评估结果只为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 不能用作其它用途。凡因为委托人使用估价报告不当而引起的后果, 估价机构和估价人员不承担任何责任。

2. 本报告专为委托人使用，未经我公司同意，不得向委托方、估价利害关系人和评估报告审查之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。任何违规使用房地产估价报告和估价结果造成的损失及后果等法律责任，房地产估价机构和注册房地产估价师概不负责。

3. 本估价报告中房地产估价所必需的资料由估价委托人提供，估价委托人提供的资料是编制本报告的基础。估价委托人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本房地产估价机构仅对上述资料作一般辨别，具体鉴定由有关部门负责。如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，本估价机构和估价人员不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

4. 估价报告的采信应当符合《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，未经法庭质证程序，估价报告不得采信。

5. 本估价报告附件是报告的重要组成部分，使用本估价报告时请仔细阅读附件。报告经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章且作为一个整体使用时有效，复印件无效。本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何责任。

6. 本报告的使用期限为本报告完成之日起一年，自二〇二三年十月十六日至二〇二四年十月十五日止，超过这一时限使用本评估报告结果的，需对其进行调整，甚至重估。如果在报告有效期内房地产市场价格出现较大的波动，估价结果应做出相应调整或重新进行评估。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人：

委托方：成都市温江区人民法院；

地址：成都市温江区杨柳西路南段 758 号。

## 二、房地产估价机构

1. 房地产估价机构：海南国佳土地房地产评估有限公司；

2. 机构地址：海口市国贸路 49-1 号港澳发展大厦 15B2 室；

3. 机构资质级别：贰级；

4. 机构资格证书号：

    房地产：[2019]琼建审房估证字第 2028 号；

    土地：琼自然资估备字[2019]43 号；

5. 法定代表人：胡永玉；

6. 联系人：胡永玉；

7. 联系电话：（0898）68592955、68592985。

**三、估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象财产范围

根据估价委托人提供的（2023）川 0115 执 350 号《成都市温江区人民法院委托书》，估价对象为位于海南省海口市龙华区海垦路 118 号三叶铭豪广场住宅 C 幢 C-1708 房的房地产价值及室内可移动家具家电价值，包含房屋所有权及其分摊的国有出让土地使用权和室内可移动的家具家电价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

### 2. 估价对象基本状况

(1) 名称：估价对象为海南省海口市龙华区海垦路 118 号三叶铭豪广

场住宅 C 幢 C-1708 房的房地产价值及室内可移动家具家电价值。

(2) 坐落：委估对象位于海南省海口市龙华区海垦路 118 号三叶铭豪广场，委估对象所在小区东临海垦路，南为南海大道，北为绿谷康都。区域内有海口市保税区、海南省公安厅、海口市龙华区人民检察院、海南省农垦总局、海口美国工业园、友谊南海城、海垦花园夜市、旺豪超市、双创广场、海南省职业技术学院、农垦总局机关幼儿园、农垦机关中心小学、海南省农垦直属第三小学、海南省农垦中学、中国农业银行(海口铭豪支行)、海口联合农商银行(海垦支行)、中国邮政储蓄银行(海垦南路支行)等，酒店、幼儿园、学校、邮政、银行、医院、零售、百货店、建材、饮食、休闲娱乐、保健美容等公共服务配套设施完善，有绿谷康都、天富家园、金山小区、南海幸福城、水云间、万花坊、香樟林、西岭华庭、京江花园、滨涯小区等住宅区，交通、供水、供电、电信等基础设施完善。有 26 路、31 路、62 路、72 路、84 路、86 路、G59 路、G64 路等公交车在南海大道和海垦路上通过，交通便利。

(3) 规模：海南省海口市龙华区海垦路 118 号三叶铭豪广场住宅 C 幢 C-1708 房建筑面积为 158.85 平方米，套内面积为 127.51 平方米，土地分摊面积为 87.37 平方米。

(4) 用途：委估对象房屋用途为住宅。

(5) 权属状况：委估对象房地产权利人为刘良。

### 3. 土地基本状况

估价委托人未提供估价对象分摊的《国有土地使用证》及土地相关资料，估价人员无法获知估价对象土地用途和土地使用年限等相关信息。

委估对象为海南省海口市龙华区海垦路 118 号三叶铭豪广场住宅 C 幢 C-1708 房，土地分摊面积为 87.37 平方米，所在小区东临海垦路，南为南海大道，北为绿谷康都。委估土地取得方式为出让，土地开发程度通上水、通下水、通电、通讯、通路、场地平整等基础设施完善，土地形状

近似规则，地形地势平坦。委估小区地上建有 3 栋高层住宅楼和 1 栋商业裙楼。

#### 4. 建筑物基本状况

委估对象为海南省海口市龙华区海垦路 118 号三叶铭豪广场住宅 C 幢 C-1708 房，建成时间为 2006 年，建筑结构为钢混结构，总建筑层数 19 层，委估对象所在层数为第 17、18 层，为跃层房，配有 2 部电梯，建筑面积为 158.85 平方米，套内面积 127.51 平方米，规划用途为住宅，户型：17 层为二房二厅一厨一卫一阳台，18 层为二房一卫一衣帽间一储物间一阳光房，中等装修，东南朝向，水电已通。17、18 层房可通过室内楼梯上下，17、18 层房每层都有外门出入。目前无人居住。

委估对象装修如下：

外墙：黄色涂料墙面。

内墙：米白色乳胶漆，18 层一房间内设有固定衣柜，另一房间内设有固定书柜。

天花：厅为木吊顶扫白色乳胶漆，饰有灯池，其它为白色乳胶漆。

楼地面：60cm×60cm 地板砖地面。

门：外为防盗门，内为实木门。

窗：铝合金玻璃窗，外有不锈钢防盗网封闭。

卫生间：天花为木吊顶扫白色乳胶漆，30cm×30cm 地板砖地面，瓷砖内墙到顶，门为铝合金玻璃门，设有洗手盆、蹲式便器、18 层卫生间设有干湿分离淋浴间。

阳光房：80cm×10cm 地板砖地面，瓷砖内墙到顶，天花为玻璃，门为防盗门，窗为铝合金玻璃窗封闭。

室内楼梯：地板砖地面，木艺扶手。

委估对象所在小区由 3 栋高层住宅楼和 1 栋商业裙楼组成，小区设有泳池、地面、地下停车场，小区环境卫生、园林绿化、物业管理较好。

### 5. 室内可移动家具家电清单如下表:

序号	家具、家电名称	序号	家具、家电名称
1	餐边柜 (1 个)	13	置物柜 (1 个)
2	茶几 (1 个)	14	电脑椅 (1 张)
3	电视柜 (1 个)	15	1.8 米床 (含床垫) (1 张)
4	皮质沙发 (含贵妃踏) (1 张)	16	床头柜 (3 个)
5	木质置物架 (1 个)	17	简易木质衣架 (1 个)
6	双门衣柜 (1 个)	18	挂衣架 (1 个)
7	四门衣柜 (1 个)	19	简易置物架 (2 个)
8	简易书桌 (1 张)	20	木艺置物架 (1 个)
9	1 张餐桌+3 张椅子 (1 套)	21	实木茶桌椅一套(1 张茶桌、5 张茶椅、 1 个茶具置物架)
10	1.2 米床 (1 张)	22	奥克斯空调 (2 台)
11	1.5 米床 (含床垫) (1 张)	23	格力空调 (1 台)
12	大书桌 (1 张)	24	奥马冰箱 (1 台)

### 6. 房地产权益状况

#### (1) 房地产权状况

#### 不动产登记信息查询情况说明

查询时间: 2023-05-09

权利人	刘良						共有方式	单独所有		
证件类型	身份证						证件号码	430903198203022117		
不动产权证号	琼 (2017) 海口市不动产权第 0013791 号						登记时间	2017-03-03 15:08:58		
产别	私有房产						权利性质	出让/市场化商品房		
房屋坐落	海口市海垦路 118 号三叶铭豪广场住宅 C 幢 C-1708 房									
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	套内面积	土地分摊面积	规划用途	房屋状态	
C 幢	C-1708	钢筋混凝土结构	17、18	19	158.85	127.51	87.37	住宅	查询到现房已抵押, 现房已查封, 期房无抵押, 期房无查封, 现房无异议, 现房无限制等记录	
附记										

#### (2) 房地产抵押状况

根据《不动产抵押信息查询情况说明》载明，刘良名下位于海口市海垦路 118 号三叶铭豪广场住宅 C 幢 C-1708 房，不动产权证号为琼（2017）海口市不动产权第 0013791 号，不动产权证明号为琼（2017）海口市不动产权证明第 0022858 号，已抵押给中国邮政储蓄银行股份有限公司海口市分行，担保债权数额为 70 万元整，顺序为第一号，债权履行起止日期为 2017 年 03 月 22 日起至 2047 年 03 月 22 日止，登记时间为 2017 年 04 月 01 日。

### (3) 查封状况

#### 不动产查封信息查询情况说明

查询时间：2023-05-09

权利人	刘良				
不动产权证号	琼（2017）海口市不动产权第 0013791 号				
房屋坐落	海口市海垦路 118 号三叶铭豪广场住宅 C 幢 C-1708 房				
查封机关	查封文号	查封起始时间	查封结束时间	查封类型	轮候顺序
成都市公安局温江区人民法院	成公温（刑）封字（2018）103 号	2018-06-07		续封	0
	查封附记：2018-06-07 送达 2020 年 6 月 1 日 成都市公安局温江区分局 成公温（刑）封字（2020）140 号续封。续封时间：一年				
成都市公安局温江区人民法院	成公温（刑）封字（2018）103 号	2018-06-07		查封	0
	查封附记：2018-06-07 送达				
成都市公安局温江区分局	成公温（刑）封字（2021）032 号	2021-07-09		轮候查封	2
	查封附记：2021-07-09 收件。				
海口市龙华区人民法院	（2020）琼 0106 执 1589 号之一	2020-04-23		轮候查封	1
	查封附记：2020-04-23 收件。				

**五、价值时点：**此次价值时点确定为完成实地查勘之日 2023 年 9 月 16 日。

**六、价值类型：**估价采用的价值标准为委估对象在价值时点的的房地产价值及室内可移动家具家电价值，包含房屋所有权及其分摊的国有出让土地使用权及室内可移动家具家电的价值。

## 七、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、公平正直的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。

### 6. 兼顾近期现状与远期市场发展相结合原则。

## 八、估价依据

### (一) 国家有关法律、法规、规章、政策性文件及司法解释

1. 《中华人民共和国民法典》(自 2021 年 1 月 1 日起施行);
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第三次修正, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第三次修正, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);
4. 《中华人民共和国资产评估法》(自 2016 年 12 月 1 日起施行);
5. 《中华人民共和国民事诉讼法》(2017 年 6 月 27 日第三次修正);
6. 《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》(国务院令 55 号);

7. 《不动产登记暂行条例》（2015年3月1日起实施）；
8. 《海南经济特区土地管理条例》（2018年4月3日第三次修改，自2018年4月3日起施行。）

9. 其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

#### （二）技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
3. 中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知。

#### （三）估价委托人提供的有关资料

1. （2023）川0105执350号《成都市温江区人民法院委托书》；
2. 《不动产登记信息查询情况说明》；
3. 《不动产抵押信息查询情况说明》；
4. 《不动产查封信息查询情况说明》；
5. 《海南省海口市龙华区海垦路118号三叶铭豪广场住宅C幢C-1708房室内可移动家具、家电清单表》；
6. 海南海垦物业服务有限公司提供的《铭豪广场2023-07、2023-08期小区物业缴费通知单》。

#### （四）注册房地产估价师调查搜集的估价所需资料。

1. 海南省建筑市场行情；
2. 估价人员市场调查、现场勘查资料；
3. 估价机构和估价人员掌握的其他相关资料；
4. 海口市房地产交易案例资料；
5. 海口市近期房地产市场行情。

## 九、估价方法

### 1. 估价主要方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），常用的估价方法有比

较法、收益法、成本法、假设开发法。

## 2. 本次委估房地产价值评估选用的估价方法

按照房地产估价规范(GB/T50291-2015)对估价方法的选择的要求，和估价方法适用的估价对象的条件规定，估价人员根据估价目的、估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，结合估价对象的具体特点和实际情况，本次评估选择比较法和收益法进行评估，最后根据两种方法的评估结果综合确定委估对象价格。

### (1) 选择比较法的理由

委估对象海南省海口市龙华区海垦路 118 号三叶铭豪广场住宅 C 幢 C-1708 房的房屋类型为住宅，估价对象所在区域或邻近区域近期有类似的住宅用房的房地产成交案例较多，故可采用比较法进行评估。比较法估价的基本思路：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。

比较法公式：

估价对象价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

### (2) 选择收益法的理由

委估对象为海南省海口市龙华区海垦路 118 号三叶铭豪广场住宅 C 幢 C-1708 房，住宅用房可通过出租方式获取收益，因此拟选用收益法进行评估。收益法估价的基本思路：预计估价对象未来的收益，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。

收益法公式：

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

V: 房地产价格

A: 房地产未来第一年的净收益

Y: 报酬率

g: 净收益逐年递增比率

n: 收益年限

### 3. 本次委估房地产价值评估不选用其他估价方法的理由

#### (1) 不选用成本法的理由:

成本法: 是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本的折旧, 将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法适用于很少发生交易而限制比较法运用, 又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产, 如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的房地产, 特别适用成本法估价。工厂、油田、码头、机场之类有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产, 以及单独的建筑物或其装饰装修部分, 通常也是采用成本法进行估价。

成本法公式:  $\text{成本价值} = \text{重置成本} - \text{建筑物折旧}$ 。

委估对象为海口市的住宅用房, 所在区域同类房地产交易市场及出租市场发育较成熟, 首选采用比较法及收益法评估, 成本法特别适用于很少发生交易的房地产估价, 因此本次评估不宜采用成本法评估。

#### (2) 不选用假设开发法的理由:

假设开发法: 是求得估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润, 然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房评估。

假设开发法公式:

待开发房地产价值 = 开发完成后的价值 - 取得税费 - 开发成本 - 管理费用 - 销售税费 - 投资利息 - 开发利润。

委估对象为建成的住宅用房，不属于待开发的房地产项目，理论上不适用假设开发法评估。因此本次评估不选择假设开发法评估。

#### 4. 家具家电价值评估方法

室内的可移动家具家电采用成本法评估。成本法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评估方法。

### 十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的分析，经测算，确定在价值时点 2023 年 9 月 16 日，海南省海口市龙华区海垦路 118 号三叶铭豪广场住宅 C 幢 C-1708 房的房地产价值及室内可移动家具家电价值为 2516941 元，大写人民币贰佰伍拾壹万陆仟玖佰肆拾壹元整。评估结果分项如下：

1. 海南省海口市龙华区海垦路 118 号三叶铭豪广场住宅 C 幢 C-1708 房，建筑面积为 158.85 平方米，房地产价值为 15745 元/m<sup>2</sup>，房地产总价值 2501093 元。

2. 委估对象室内可移动家具家电总价值 15848 元，评估结果详见下表：

序号	家具、家电名称	评估价值（元）
1	餐边柜（1 个）	584
2	茶几（1 个）	836
3	电视柜（1 个）	832
4	皮质沙发（含贵妃踏）（1 张）	1872
5	木质置物架（1 个）	60
6	双门衣柜（1 个）	312
7	四门衣柜（1 个）	760
8	简易书桌（1 张）	80
9	1 张餐桌+3 张椅子（1 套）	912
10	1.2 米床（1 张）	276
11	1.5 米床（含床垫）（1 张）	640

12	大书桌 (1张)	235
13	置物柜 (1个)	70
14	电脑椅 (1张)	178
15	1.8米床 (含床垫) (1张)	800
16	床头柜 (3个)	420
17	简易木质衣架 (1个)	115
18	挂衣架 (1个)	52
19	简易置物架 (2个)	109
20	木艺置物架 (1个)	66
21	实木茶桌椅一套 (1张茶桌、5张茶椅、1个茶具置物架)	920
22	奥克斯空调 (2台)	2079
23	格力空调 (1台)	2440
24	奥马冰箱 (1台)	1200
25	合计	15848

### 十一、估价人员

姓名	估价师注册号
胡永玉	4619970003
王成家	4619970023

签字



**十二、实地查勘期：**二〇二三年九月十六日

**十三、估价作业期**

二〇二三年九月十六日至二〇二三年十月十六日。

## 附 件

一、（2023）川 0115 执 350 号《成都市温江区人民法院委托书》复印件；

二、委估对象现状及位置图照片；

三、《不动产登记信息查询情况说明》复印件；

四、《不动产抵押信息查询情况说明》复印件；

五、《不动产查封信息查询情况说明》复印件；

六、《海南省海口市龙华区海垦路 118 号三叶铭豪广场住宅 C 幢 C-1708 房室内可移动家具、家电清单表》复印件；

七、海南海垦物业服务有限公司提供的《铭豪广场 2023-07、2023-08 期小区物业缴费通知单》复印件；

八、估价机构营业执照及资格证书复印件；

九、估价人员资格证书复印件。