

房地产估价报告

估价项目：海南省东方市八所镇解放东路9号鸿坤理想
海岸201栋1404号房的房地产市场价格价值

估价委托人：牡丹江市东安区人民法院

房地产估价机构：海南明正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：陈贵柏（注册号4620000006）

李影文（注册号4619980004）

估价日期：2018年7月23日-2018年7月31日

报告编号：明正评字[2018]第0707号

目 录

致估价委托人函	2
估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
估价结果报告	5-8
附 件	9
司法技术案件委托书	
不动产权证书	
现场拍摄估价对象照片	
可比实例位置图和外观照片	
估价机构、估价人员资格证复印件	

一、致估价委托人函

牡丹江市东安区人民法院：

受贵院委托，本公司对位于海南省东方市八所镇解放东路9号鸿坤理想海岸201栋1404号房在价值时点2018年6月26日的房地产公开市场价值进行了估价，为贵院办理案件提供估价对象市场价值参考。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，并进行认真的分析，采用比较法和收益法测算，确定估价对象房地产在价值时点的公开市场价值总额为57.29万元，大写人民币伍拾柒万贰仟玖佰元整；市值单价为13631元/m²，大写人民币每平方米壹万叁仟陆佰叁拾壹元整。

估价的测算过程及有关说明，请见《估价结果报告》和《估价技术报告》。

此致

海南明正房地产评估有限公司

二〇一八年七月三十一日

二、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015 进行估价工作，撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

注册房地产估价师签名：

三、估价的假设和限制条件

1、本报告估价对象的权属、面积、用途依据法院提供的《不动产权证书》复印件确认,假设其合法、真实、准确。

2、估价人员现场勘察仅限于建筑物外观的查勘,假设建筑物质量不存在安全隐患,在耐用年限内可持续使用。

3、本次估价鉴定采用公开市场价值标准,估价鉴定价值为客观公开市场交易价格,不包含由于产权确认、变更所发生的交易费用。

4、本报告使用期限为一年(即从2018年7月31日至2019年7月30日止)。

四、估价结果报告

(一) 估价委托人：牡丹江市东安区人民法院

(二) 房地产估价机构：海南明正房地产评估有限公司

住所：海口市龙昆北路 15 号中航大厦 A 座 7 层 702 室

资格等级：贰级

资质证书编号：[2016]琼建审房估证字第 2020 号

法定代表人：宾燕芳

电话号码：66513836

(三) 估价对象

估价项目：海南省东方市八所镇解放东路 9 号鸿坤理想海岸 201 栋 1404 号房的房地产市场价格

1、区域概况

估价对象位于海南省东方市八所镇解放东路 9 号，西侧临感恩南路，小区距高铁东方站约 600 米，区域交通便利度较好。区域内有东方·山海湾、碧桂园海逸半岛、东方假日、东方汽车站、东方市八所镇中心幼儿园、三才学校、东方现代医院等，周边生活服务配套设施基本齐全。

2、估价对象概况

估价对象为鸿坤理想海岸 201 栋 1404 号房，该住宅楼于 2014 年竣工，电梯房。估价对象建筑面积为 42.03 m²，户型为 1 房 1 卫 1 灶台 1 阳台。该楼外墙刷涂料，入户门为富新牌防盗门，外统一安装不锈钢防盗门，窗为铝合金玻璃窗。估价对象卧室地面铺 60×60 瓷砖，阳台 30×30 瓷砖，

厅与阳台处有一铝玻推拉门，内墙面刷涂料，天面刷涂料配石膏线条；卫生间地面铺 30×30 瓷砖，内墙面贴瓷砖至顶，天面铝扣板吊顶，内设洗手盆及坐式便器。灶台走道处地面铺 60×60 瓷砖，内墙面贴瓷砖至顶，天面水泥板吊顶，灶台人造石面，配单炉头美的燃气炉，配美的牌抽油烟机。估价对象维护保养较好。

3、估价对象权利状况

根据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》，估价对象不动产权证证号为琼（2017）东方市不动产权第 0017786 号，产权人为王文鹏，规划用途为住宅。

（四）估价目的：为法院办理案件提供估价对象市场价值参考。

（五）价值时点：2018 年 6 月 26 日

（六）价值定义：本次估价采用的公开市场价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价值。

（七）估价依据：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》

3、国家和地方的法律、法规和有关政策文件

4、司法鉴定委托书

5、中华人民共和国不动产权证书

6、估价人员进行市场调查和实地勘察所获取的有关资料

（八）估价原则：

1、独立、客观、公正原则：遵循独立、客观、公正原则, 评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：遵循合法原则, 评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：遵循价值时点原则, 评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：遵循替代原则, 评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳使用原则：遵循最高最佳利用原则, 评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

（九）估价方法：

本次估价对象为住宅用房，结合区域内类似物业房地产交易市场状况，本次采用比较法和收益法进行估价。

比较法的定义：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的定义：运用某种适当的还原利率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（十）估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经过认真的分析和测算，确定估价对象房地产在价值时点的公开市场价值总额为 57.29 万元，大写人民币伍拾柒万贰仟玖佰元整；市值单价为 13631 元/m²，大写人民币每平方米壹万叁仟陆佰叁拾壹元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
----	-----	----	----

陈贵柏	4620000006		
-----	------------	--	--

李影文	4619980004		
-----	------------	--	--

(十二) 实地查勘日期：2018年7月23日

(十三) 估价作业日期：2018年7月23日至2018年7月31日

海南明正房地产评估有限公司

二〇一八年七月三十一日

附 件

- 1 • 司法技术案件委托书
- 2 • 不动产权证书
- 3 • 现场勘察拍摄的照片
- 4 • 可比实例位置图和外观照片
- 5 • 评估机构及估价人员有关资料