

房地产估价报告

估价项目：海口市美兰区海甸六东路 36 号
蔚蓝·海语印象初阳阁(3 号楼)23 层 A-23A
房的房地产市场价格价值

估价委托人：海口市美兰区人民法院

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：何 超（注册号 4620180009）

李影文（注册号 4619980004）

估价日期：2018 年 8 月 10 日-2018 年 8 月 22 日

报告编号：明正评字[2018]0806 号

致估价委托人函

海口市美兰区人民法院：

受贵院委托，本公司对位于海口市美兰区海甸六东路 36 号蔚蓝·海语印象初阳阁（3 号楼）23 层 A-23A 房在价值时点 2018 年 8 月 10 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 389.29 万元，大写人民币叁佰捌拾玖万贰仟玖佰元整；市值单价为 19742 元/m²，大写人民币每平方米壹万玖仟柒佰肆拾贰元整。

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

二〇一八年八月二十二日

目 录

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
估价技术报告·····	9-1
附 件·····	20
司法鉴定委托书·····	
海口市房产登记信息查询情况说明·····	
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、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：

二、估价的假设和限制条件

1、本报告估价对象已经办理不动产权证，其权属、面积、用途依据法院提供的《海口市房产登记信息查询情况说明》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、本报告估价结果未考虑估价对象房屋是否拖欠物业管理费的因素。

5、本报告使用期限为一年（即从 2018 年 8 月 22 日至 2019 年 8 月 21 日止），随着时间的推移或房地产市场价格波动较大时，其估价结果应做相应的调整甚至复估。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人：海口市美兰区人民法院

(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：海口市美兰区海甸六东路 36 号蔚蓝·海语印象初阳阁

(3 号楼) 23 层 A-23A 房的房地产市场价格

1、 区域概况

海口蔚蓝·海语印象位于海甸岛海甸六东路 36 号，距离海边 600 米，距离白沙门公园 500 米，距离南渡江 200 米。小区北临海甸六东路，西临和平大道，东临海景路，南临友合金城小区，对外交通较便利，有多路公交车可以到达。区域内有中国银行海口海甸六东路支行、高米国际幼稚园、白沙门社区卫生服务站、市委宿舍、华凯江海庭小区、都市海岸小区等，区域居住人口较密集，周边生活服务配套设施齐全。

2、 估价对象概况

海口蔚蓝·海语印象小区占地面积 52574.16 平方米，建筑面积 125000 平方米，由七幢 20 至 26 层的高层板式住宅组成，总户数 900 户；设计主力户型为三居室 187-198 平米，为两梯两户、南北通透；小区环境较好，有 30000 平方米园林景观、800 米沙滩泳池、500 米晨

练跑道、400 米水系长廊。

估价对象为初阳阁（3 号楼）23 层 A-23A 房，建筑面积为 197.19 m²；该楼为钢混结构 26 层住宅楼，外墙面贴条砖，住宅楼内配有 2 部日立牌电梯。估价对象入户门为成套防盗门，门把手已损坏，户型为 3 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳 1 入户花园，其中客厅阳台与入户花园互通，生活阳台可开门至楼梯间，室内通风采光较好，平面布置合理。估价对象客厅地面铺设地砖，内墙面及天面刷涂料，天面四周石膏板造型吊顶；卧室地面铺设地砖，内墙面及天面刷涂料，门为实木门，窗为铝合金玻璃窗。厨房地面铺瓷砖，内墙面贴瓷砖至顶，天面铝扣板吊顶，门为铝合金玻璃门，内设橱柜，洗涤盆已被拆除。卫生间地面铺瓷砖，内墙面贴瓷砖至顶，天面刷涂料，无卫生洁具，门为铝合金玻璃门；客厅与卫生间过道处安装木质壁柜。阳台与入户花园地面贴砖，入户花园墙面贴砖至顶，带浴池，阳台门为铝合金玻璃门。估价对象目前空置，所有电器开关、插线板及灯具均被拆除，厨房门上方瓷砖脱落，客厅局部涂料脱落，维护保养一般。

3、估价对象权利状况

估价对象已办理不动产权证，根据委托方提供的《海口市房产登记信息查询情况说明》，不动产权证号为 HK332522，产权人为何芳芳；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 8 月 10 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、海口市房产登记信息查询情况说明
- 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物业，结合物业用途及类似物业交易市场状况，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, 确定估价对象在价值时点的公开市场价值总额为 389.29 万元, 大写人民币叁佰捌拾玖万贰仟玖佰元整; 市值单价为 19742 元/m², 大写人民币每平方米壹万玖仟柒佰肆拾贰元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
何 超	4620180009		
李影文	4619980004		

(十二) 实地查勘日期: 2018 年 8 月 10 日

(十三) 估价作业日期: 2018 年 8 月 10 日至 2018 年 8 月 22 日

海南明正房地产评估有限公司

二〇一八年八月二十二日

四、附 件

- 1、司法鉴定委托书
- 2、海口市房产登记信息查询情况说明
- 3、现场拍摄估价对象的照片
- 4、可比实例位置图和外观照片
- 5、估价机构及估价人员的资格证明