

房地产估价报告

估价项目：琼海市嘉积镇银海开发区万泉天逸（现场
项目销售名称为“伊比亚天逸”）2#楼 17
层 1714 房的房地产市场价格

估价委托人：海口市龙华区人民法院

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：2019年3月21日-2019年4月1日

报告编号：明正评字[2019]0307号

致估价委托人函

海口市龙华区人民法院：

受贵院委托，本公司对位于琼海市嘉积镇银海开发区万泉天逸（现场项目销售名称为“伊比亚天逸”）2#楼 17 层 1714 房在价值时点 2019 年 3 月 21 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 52.29 万元，大写人民币伍拾贰万贰仟玖佰元整；市值单价为 9247 元/m²，大写人民币每平方米玖仟贰佰肆拾柒元整。

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

二〇一九年四月一日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
估价结果报告	3-6
附 件	7
司法鉴定委托书	
琼海市商品房买卖合同备案表复印件	
国有土地使用证复印件	
现场勘察拍摄的照片	
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、本报告估价对象权属、面积、用途依据法院提供的《琼海市商品房买卖合同备案表》（合同备案号：QHL000067864）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、本次估价仅为估价对象不动产的价值，室内动产不在评估范围内。

5、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。

6、本报告使用期限为一年（即从 2019 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日止）。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人：海口市龙华区人民法院

(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：琼海市嘉积镇银海开发区万泉天逸（现场项目销售名称为“伊比亚天逸”）2#楼 17 层 1714 房的房地产市场价格

1、区域概况

万泉天逸（现场项目销售名称为“伊比亚天逸”）位于琼海市嘉积镇银海开发区，临嘉浪河，距万泉河路约 600 米，距银河路约 650 米，对外交通较便利。区域内有琼海市自来水公司、万泉河小红星幼儿园、加浪河畔、伊比亚河畔住宅小区等，区域居住人口较密集，商业繁华程度一般，周边生活服务配套设施较齐全。

2、估价对象概况

万泉天逸（现场项目销售名称为“伊比亚天逸”）小区占地面积 42136 平方米，总建筑面积为 57938.34 平方米，容积率 1.48，绿化率 47.36%，于 2013 年建成，由 2 栋高 24 层的现代热带风格建筑组成，以 35 m²至 68 m²小户型为主，小区环境一般、景观较好，带泳池，管理及地下停车配套较完善。

估价对象为2#楼17层1714房，建筑面积为56.55 m²，朝向北；该楼为钢混结构24层住宅楼，外墙面刷涂料为主，配有2部奥的斯牌电梯。估价对象入户门为成套防盗门，户型为1房1厅1卫1阳台，室内通风条件一般、采光较好，平面布置合理，安装有可视对讲机。估价对象房间安装木框玻璃推拉门，地面铺设80*80地砖，内墙面及天面刷涂料，带一阳台，阳台门为铝合金玻璃门，地面贴砖，墙面刷涂料，玻璃栏杆扶手，阳台上可观看河面景观；餐厅带开放式厨房，地面铺设80*80地砖，内墙面刷涂料，天面夹板吊顶，配整体橱柜，煤气管道入户；卫生间地面铺30*60瓷砖，内墙面贴瓷砖至顶，天面夹板吊顶，分干湿区，配置洗面盆、坐便器、玻璃淋浴间及花洒，门为成套木门；估价对象房屋为新房，目前空置中，维护保养好。

3、估价对象权利状况

依据委托方提供的《琼海市商品房买卖合同备案表》（合同备案号：QHL000067864），估价对象买受人为海南中森养老服务有限公司，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：2019年3月21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、《琼海市商品房买卖合同备案表》复印件
- 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, 将预期持有期内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, 加上期末转售收益求其之和, 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 52.29 万元，大写人民币伍拾贰万贰仟玖佰元整；市值单价为 9247 元/m²，大写人民币每平方米玖仟贰佰肆拾柒元整。

(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:2019 年 3 月 21 日

(十三) 估价作业日期: 2019 年 3 月 21 日至 2019 年 4 月 1 日

海南明正房地产评估有限公司

二〇一九年四月一日

四、 附 件

- 1 • 司法鉴定委托书
- 2 • 琼海市商品房买卖合同备案表复印件
- 3 • 国有土地使用证复印件
- 4 • 现场勘察拍摄的照片
- 5 • 可比实例位置图和外观照片
- 6 • 评估机构及估价人员有关资料