

# 房地产估价报告

估价项目：文昌市清澜开发区金椰园小区 K 楼 B 单元  
301 号房的房地产市场价格价值

估价委托人：文昌市人民法院

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 12 月 11 日-2019 年 12 月 23 日

报告编号：明正评字[2019]1206 号

## 致估价委托人函

文昌市人民法院：

受贵院委托，本公司对位于文昌市清澜开发区金椰园小区 K 楼 B 单元 301 号房在价值时点 2019 年 12 月 11 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 66.71 万元，大写人民币陆拾陆万柒仟壹佰元整；市值单价为 7709 元/m<sup>2</sup>，大写人民币每平方米柒仟柒佰零玖元整。

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

二〇一九年十二月二十三日

## 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
附 件·····	9
司法鉴定委托书·····	
《房屋所有权证存根》复印件·····	
《海南省文昌市房屋产权登记申请书》复印件·····	
《海南省文昌市房屋产权登记审批书》复印件·····	
《商品房买卖合同》复印件·····	
人民法院公告复印件·····	
查封登记信息复印件·····	
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、面积依据法院提供的《房屋所有权证存根》、《海南省文昌市房屋产权登记申请书》、《海南省文昌市房屋产权登记审批书》及《商品房买卖合同》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、本次估价对象受全省限购政策的制约；估价结果仅为估价对象不动产的价值，室内动产不列入评估范围内。

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12月23日至2020年12月22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：文昌市人民法院

(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：[2019]琼海口房估证字第 2004 号

法定代表人：宾燕芳

电话号码：66513836

(三) 估价对象

估价项目：文昌市清澜开发区金椰园小区 K 楼 B 单元 301 号房的房地产市场价值

### 1、区域概况

金椰园小区位于文昌市清澜开发区，文府路与惠民路交汇处西南侧，对外交通便利。区域内有文昌市政府、文昌市电信局、文昌市中医院清澜分院、清澜龙湖幼儿园、汇航文园一里海、恒枫悦湾、天海紫贝住宅小区等，所处区域居住人口较密集，周边生活服务配套设施较齐全。

### 2、估价对象概况

金椰园小区占地面积 133332 平方米，建筑面积 97665 平方米，小区容积率 0.73，绿化率，68%，共有建筑物 95 栋，其中 76 户别墅，其余为多层或是小高层，于 2007 年建成。小区地理位置及环境景观状况较好，配套景观亭及休闲健身设施等；小区停车配套设施一般，物业管理状况较完善；本次估价对象房屋为小区内较早一批开发建设的房屋。

估价对象为金椰园小区 K 楼 B 单元 301 号，建筑面积为 86.53 m<sup>2</sup>，

朝南；该楼为混合结构5层住宅楼，楼梯房，楼栋外墙贴小方砖。估价对象位于第三层，入户门为永和嘉泰成套防盗门，户型为2房2厅1厨1卫2阳台，室内采光通风条件好，平面布置合理。估价对象客厅及餐厅地面铺设地砖，内墙面及天面刷涂料；卧室地面铺设地砖，内墙面及天面刷涂料，木门铝合金玻璃窗；厨房铝玻推拉门，地面铺瓷砖，内墙面贴瓷砖至顶，天面涂料刷白，砖砌瓷砖贴面操作台；卫生间夹板玻璃门，地面铺瓷砖，内墙面贴瓷砖至顶，天面涂料刷白，配置坐便器、洗面盆、浴缸、淋浴花洒；阳台铝合金玻璃门，水泥地面，均已安装铝玻窗封闭，混泥土镂空栏杆及扶手。估价对象目前正常使用中，维护保养状况较好。

### 3、估价对象权利状况

依据委托方提供的《房屋所有权证存根》、《海南省文昌市房屋产权登记申请书》及《海南省文昌市房屋产权登记审批书》，估价对象产权人为王国中，房屋使用性质为住宅，建筑面积为86.53 m<sup>2</sup>；依据《商品房买卖合同》，估价对象土地使用年限至2069年9月29日止。

（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12月11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、《房屋所有权证存根》复印件
- 6、《海南省文昌市房屋产权登记申请书》复印件
- 7、《海南省文昌市房屋产权登记审批书》复印件
- 8、《商品房买卖合同》复印件
- 9、人民法院公告复印件
- 10、查封登记信息复印件
- 10、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：

本次估价对象为成套住宅物业,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 66.71 万元，大写人民币陆拾陆万柒仟壹佰元整；市值单价为 7709 元/m<sup>2</sup>，大写人民币每平方米柒仟柒佰零玖元整。

(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 12 月 11 日

(十三) 估价作业日期：2019 年 12 月 11 日至 2019 年 12 月 23 日

海南明正房地产评估有限公司  
二〇一九年十二月二十三日

## 四、 附 件

- 1 • 司法鉴定委托书
- 2 • 《房屋所有权证存根》复印件
- 3 • 《海南省文昌市房屋产权登记申请书》复印件
- 4 • 《海南省文昌市房屋产权登记审批书》复印件
- 5 • 《商品房买卖合同》复印件
- 6 • 人民法院公告复印件
- 7 • 查封登记信息复印件
- 8 • 现场勘察拍摄的照片
- 9 • 可比实例位置图和外观照片
- 10 • 评估机构及估价人员有关资料