

房地产估价报告

项目名称：海南省文昌市文城镇华建路“商住综合楼”（现场为腾胜公寓）第2层208号房的房地产公开市场价值

估价委托人：海南省文昌市人民法院

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：

估价作业日期：2019年2月20日-2019年3月7日

估价报告编号：明正评字[2019]第0301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·····	5-7
估价技术报告·····	8-17
附 件·····	17
司法鉴定委托书·····	
文昌市商品房买卖合同备案表·····	
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

海南省文昌市人民法院：

受贵院委托，本公司对位于海南省文昌市文城镇华建路“商住综合楼”（现场为腾胜公寓）第2层208号房在价值时点2019年2月20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65.24万元，大写人民币陆拾伍万贰仟肆佰元整；市场价值单价4678元/m²，大写人民币每平方米肆仟陆佰柒拾捌元整。

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

二〇一九年三月七日

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《文昌市商品房买卖合同备案表》(合同备案号: WHL000005613)确认, 物业位置依委托方指认, 假设其真实、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, 室内的动产(家电、家具等)不包含在内。

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3月7日至2020年3月6日止)。

四、估价结果报告

(一) 估价委托人：海南省文昌市人民法院

(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：[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：海南省文昌市文城镇华建路“商住综合楼”（现场为腾胜公寓）第 2 层 208 号房的房地产公开市场价值。

1、区域概况

华建路“商住综合楼”（现场为腾胜公寓）位于文昌市文城镇华建路西南侧，该区域有多条公交线路通达，区域内有文昌华顿酒店、椰江明珠酒店、中国银行、中国邮政储蓄银行、文昌侨兴医院、佳品惠超市、水涯菜市场等，所处区域居住人口较多，周边生活服务配套设施齐全，居住便利。

2、估价对象概况

估价对象为“商住综合楼”（现场为腾胜公寓）208 号房，该商住楼为电梯房，钢混结构，总层数为 9 层，现场调查设定物业于 2012 年建成。估价对象在第 2 层，建筑面积为 139.47 m²，户型为 4 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台，该楼外墙面刷防水涂料，入户门为普通防盗门，室内门为复合板门，窗为铝合金玻璃窗。客厅地面铺瓷砖，内墙面刷涂料，天面刷涂料；卧室地面铺瓷砖，内墙面刷涂料，天面刷涂料；厨房整体成型灶台，人造石面，地面铺瓷砖，内墙面贴瓷砖到顶，天面为铝扣板吊顶、铝合金玻璃推拉门；卫生间地面铺瓷砖，内墙面贴瓷砖到顶，天面为铝扣板吊顶，内设坐便器、洗脸台。阳台安装铝塑钢栏杆扶手和不锈钢防盗网，铝合金玻璃推拉门，

阳台地面铺瓷砖。室内墙裙贴墙纸，部分墙纸开裂，涂料脱落。估价对象室内通风采光条件良好，目前正常使用，房屋维护保养一般，估价对象无小区环境，无地下停车设施，一面临路，有噪音影响。

3、估价对象权利状况

根据委托方提供的《文昌市商品房买卖合同备案表》（合同备案号：WHL000005613），产权人为潘家兴，规划设计用途为住宅。目前尚未办理不动产权证。

（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2月20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、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
- 2、国家和地方的法律、法规和有关政策文件
- 3、司法鉴定委托书
- 4、文昌市商品房买卖合同备案表
- 5、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，结合物业用途及文昌市房地产二级交易市场状况，本次采用比较法和收益法进行估价。

比较法的定义：将估价对象与在估价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65.24万元，大写人民币陆拾伍万贰仟肆佰元整；市场价值单价4678元/m²，大写人民币每平方米肆仟陆佰柒拾捌元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
----	-----	----	----

(十二) 实地查勘日期:2019年2月20日

(十三) 估价作业日期:2019年2月20日至2019年3月7日

海南明正房地产评估有限公司
二〇一九年三月七日

第四部分 附 件

- 1 • 司法鉴定委托书
- 2 • 文昌市商品房买卖合同备案表
- 3 • 现场拍摄估价对象照片
- 4 • 可比实例位置图和外观照片
- 5 • 估价机构、估价人员资格证复印件