

# 房地产估价报告

项目名称： 三亚市海棠湾 F-4-1 地块公寓恒大健康·海棠公馆项目二期（现场为恒大·养生谷）4 号楼 1 单元 305 房、306 房的房地产公开市场价值

估价委托人： 河北省魏县人民法院

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： 2020 年 12 月 8 日-2020 年 12 月 24 日

估价报告编号： 明正评字[2020]第 1207 号

# 致估价委托人函

河北省魏县人民法院：

受贵院委托，本公司对位于三亚市海棠湾 F-4-1 地块公寓恒大健康·海棠公馆项目二期（现场为恒大·养生谷）4 号楼 1 单元 305 房、306 房在价值时点 2020 年 12 月 8 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 337.15 万元，大写人民币叁佰叁拾柒万壹仟伍佰元整；分套房地产市场价值单价、市值总额见下表：

序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	市值单价 (元/m <sup>2</sup> )	市值总额 (万元)
1	305 房	52.35	31637	165.62
2	306 房	52.64	32586	171.53
合计				337.15

此致

海南明正房地产评估有限公司

二〇二〇年十二月二十四日

# 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
河北省魏县人民法院对外委托书·····	
商品房买卖合同（预售）复印件（节选）·····	
民事裁定书复印件·····	
现场拍摄估价对象照片·····	
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、由于委托方未提供估价对象不动产权证书，本报告估价对象的权属、面积、用途依据法院提供的《商品房买卖合同》（合同编号201805158000024、201805158000019）确认，假设其真实、合法、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、本次估价结果仅为估价对象不动产的价值，室内可移动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、水电费等因素。

6、本报告使用期限为一年（即从2020年12月24日至2021年12月23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。

7、本报告异议期为当事人收到评估报告之日起十日内。

### 三、估价结果报告

(一) 估价委托人：河北省魏县人民法院

(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：三亚市海棠湾 F-4-1 地块公寓恒大健康·海棠公馆项目二期（现场为恒大·养生谷）4 号楼 1 单元 305 房、306 房的房地产公开市场价值。

#### 1、区域概况

三亚市海棠湾 F-4-1 地块公寓恒大健康·海棠公馆项目二期（现场为恒大·养生谷）位于三亚市海棠区林旺南路，项目距海约 2 公里，距海南环岛东线高速海棠湾互通入口约 5.2 公里，距亚龙湾动车站约 18 公里，距三亚市区约 25 公里，对外交通较便利。区域周边有三亚海昌梦幻海洋不夜城游乐园、解放军总医院（海南分院）、国寿嘉园、天房·海棠墅、保利·海棠湾住宅小区等，区域居住人口密集度一般，周边生活服务配套设施基本齐全。

#### 2、估价对象概况

估价对象为恒大·养生谷 4 号楼 1 单元 305 房、306 房；依据《商品房买卖合同（预售）》，305 房建筑面积 52.35 m<sup>2</sup>（其中套内建筑面积 39.68

m<sup>2</sup>、分摊共有建筑面积 12.67 m<sup>2</sup>），朝向北；306 房建筑面积 52.64 m<sup>2</sup>（其中套内建筑面积 39.9 m<sup>2</sup>、分摊共有建筑面积 12.74 m<sup>2</sup>），朝南；该楼为钢混结构 6 层公寓楼，外墙面贴瓷砖和刷涂料为主，于 2018 年建成使用；估价对象均位于第三层，单元楼内配有 2 部日立牌电梯。估价对象两套房装修状况相同，户型布局 306 房入口处走道比 305 房稍宽、其余相同。入户门为电子密码锁成套防盗门，户型为 1 室 1 卫 1 露台，室内采光通风条件较好，平面布置合理；室内地面贴砖，内墙面刷涂料为主，局部布艺装饰，天面埃特板造型吊顶；卫生间木门，地面贴砖，内墙面贴砖至顶，天面埃特板吊顶，淋浴间玻璃隔断分干湿区，配制坐便器、大理石贴面洗面台陶瓷洗面盆、淋浴花洒；露台处铝玻推拉门，地面贴砖，配制玻璃栏板金属扶手；开敞式厨房位于室内，配置大理石面操作台和橱柜、电磁炉、油烟机。估价对象目前 305 房出租使用中、306 房业主自持未入住，房屋维护保养状况好；估价对象项目小区规划合理，配套有泳池、养生体验中心、羽毛球场、健身器械等设施，配套有地下车库、停车配套设施及物业管理完善。

### 3、估价对象权利状况

根据委托方提供的《商品房买卖合同（预售）》，估价对象 305 房、306 房买受人均为北京世纪精英辉煌技术培训中心，房屋规划用途为公寓，房屋所占用的土地用途为其他商服用地；估价对象房屋其他权利状况由法院确认。

（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：2020 年 12 月 8 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、河北省魏县人民法院委托书
- 4、商品房买卖合同(预售)复印件
- 5、民事裁定书复印件
- 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:

本次估价对象为公寓物业, 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：运用某种适当的报酬率，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 337.15 万元，大写人民币叁佰叁拾柒万壹仟伍佰元整；分套房地产市场价值单价、市值总额见下表：

序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	市值单价 (元/m <sup>2</sup> )	市值总额 (万元)
1	305 房	52.35	31637	165.62
2	306 房	52.64	32586	171.53
合计				337.15

(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:2020 年 12 月 8 日

(十三) 估价作业日期:2020 年 12 月 8 日至 2020 年 12 月 24 日

海南明正房地产评估有限公司  
二〇二〇年十二月二十四日

## 四、附件

- 1 • 河北省魏县人民法院对外委托书
- 2 • 商品房买卖合同（预售）复印件（节选）
- 3 • 民事裁定书复印件
- 4 • 现场拍摄估价对象照片
- 5 • 估价机构、估价人员资格证复印件