



房地产估价司法鉴定报告

估价项目编号：海南汇德[2019]房（估）字第 0749R08 号

估价项目名称：琼海市嘉积镇金海路商住区（龙湾公寓）建筑面积 6093.59 平方米房地产市场价值评估

估价委托人：海南省高级人民法院

房地产估价机构：海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：何子升 注册证号：4620160005

庞区日 注册证号：4620130014

估价报告出具日期：2019 年 12 月 10 日

海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

海南汇德[2019]房（估）字第 0749R08 号

致估价委托人函

海南省高级人民法院：

受贵方的委托，我公司对位于琼海市嘉积镇金海路商住区（龙湾公寓）建筑面积 6093.59 平方米房地产进行市场价值评估。

受理委托后，我公司注册房地产估价师在法院监督员的组织主持下对鉴定对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对鉴定对象所在区域房地产市场进行了必要的调查了解。在此基础上，遵循房地产价格评估有关规范，对鉴定对象房地产市场价值进行了评估。在委托限期内完成了评估工作，评估基本内容及结果如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价格提供依据。

估价目的确定的理由：根据（2019）琼执 35 号《委托书》所载明的内容，委托我公司就贵院在执行中国华融资产管理股份有限公司海南省分公司与大印集团有限公司、大棒集团有限公司、王棒、海南大印保税物流有限公司其他案由一案中，对琼海市嘉积镇金海路龙湾公寓进行价值评估。根据以上情况，本次估价目的确定为：为人民法院确定财产处置参考价格提供依据。

鉴定对象：琼海市嘉积镇金海路商住区（龙湾公寓）建筑面积 6093.59 平方米房地产。
根据委托方提供的海房权证海字第 12599 号《房屋所有权证》（复印件），显示鉴定对象权利人为大棒集团有限公司。

价值时点：2019 年 10 月 15 日

价值时点确定的理由：以现场查勘日期为依据，本次现场查勘日期为 2019 年 10 月 15 日。

价值类型：本报告评估价格类型为房地产市场价值。市场价值是鉴定对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，是在满足全部假设和限制条件下鉴定对象在价值

时点现有状况下的房地产市场价格。

鉴定过程：

根据司法鉴定有关规定，经海南省高级人民法院统一对外委托，海南汇德土地房地产评估咨询有限公司为本次鉴定技术鉴定单位。

2019年9月27日，海南省文昌市人民法院向技术鉴定单位下达了《司法鉴定委托书》。

2019年9月30日，鉴定单位向法院报送了《关于报送司法鉴定单位相关情况 & 本案司法鉴定人员的报告》、《司法鉴定预交费报告》等相关文件。

技术鉴定单位指派何子升（注册房地产估价师、土地估价师）、庞区日（注册房地产估价师、土地估价师）担任本案鉴定人。

2019年10月15日，法院组织双方当事人及鉴定单位共同对鉴定对象进行了现场查勘。申请执行人代表参加了本次会议，被执行人未到场。当事人对鉴定单位、鉴定人的资格均无异议，对鉴定单位、鉴定人亦不申请回避。随后法院组织当事人及鉴定单位共同对鉴定对象进行了现场勘察，申请执行人代表参加了现场勘察，被申请人未参加。

2019年10月29日，根据已有的相关鉴定资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了测算评估，鉴定单位出具了海南汇德[2019]房（估）字第0749R08号《房地产司法鉴定估价报告》（征求意见稿），提请法院送达当事人征询意见，并告知：当事人有权对鉴定资料进行查阅，并有权要求进行听证；对鉴定报告具体内容持有异议的，应以书面形式提出。

2019年11月19日我公司收到法院转交当事人中国华融资产管理股份有限公司海南省分公司对海南汇德[2019]房（估）字第0749R08号《房地产司法鉴定估价报告》（征求意见稿）提出的异议，针对当事人的异议意见，我公司组织重新认真核对相关资料、参数及测算过程，经研究，于2019年11月22日对申请执行人提出的异议做出书面答复。

在委托法院告知当事人提出异议的规定时间内，当事人没有异议。按照相关程序，鉴定机构于2019年12月10日出具了海南汇德[2019]房（估）字第0749R08《房地产估价司法鉴定报告》（正式报告），并报送委托方，供法院质证、认证。

估价方法：运用比较法、收益法对鉴定对象进行估价。

鉴定意见：经注册房地产估价师实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了测算，确定鉴定对象位于琼海市嘉积镇金海路商住区（龙湾公寓）建筑面积 6093.59 平方米房地产在价值时点 2019 年 10 月 15 日的房地产公开市场评估结果为总价 4119.48 万元，均价 6760 元/平方米。

特别提示

1. 委托方提供的海房权证海字第 12599 号《房屋所有权证》，估价对象房屋规划用途一栏空白，经估价人员要求，在规定的估价作业时间内，委估法院和当事人均无法提供其他有关房屋用途的资料，根据委托方提供的琼海国用（2014）第 000188 号和琼海国用（2014）第 000191 号《国有土地使用权证》，估价对象有 1331.8 m² 土地用途为城镇住宅用地，580.9 m² 土地用途为街巷用地，根据估价人员现场查勘，估价对象现状用途为第一层为公寓楼配建底商，划分为 8 间商铺对外出租，第二层闲置（根据龙湾公寓实际管理人马世丁先生介绍，计划留作公寓楼管理方办公使用，现状已悬挂招牌，但尚未入驻），第三层至第六层作为住宅出租，第七层为坡屋顶，没有房间，本次估价，估价对象房屋用途根据土地用途和现状用途，设定估价对象房屋为住宅公寓楼，其中第 1 层为配建底商，2-6 层为住宅用途，第 7 层为坡屋顶，没有房间，若最终与政府有关部门确定的用途不一致，应调整估价结果，提请有关利益方注意该事项的影响。

2. 根据鉴定人员现场查勘与有关当事人口头描述，估价对象原为龙湾酒店管理员工宿舍，2014 年重新进行室内装修，现状一层房屋用途为配建底商，可能存在土地改变用途补缴费用等额外费用的情况，估价人员的调查受条件限制，无法获取具体政策规定，提请有关利益方注意该事项，本次估价不考虑可能存在的所有额外费用对估价结果的影响。

3. 委托方提供的海房权证海字第 12599 号《房屋所有权证》仅登记整栋七层公寓总建筑面积 6093.59 m²，未登记商业和住宅建筑面积比例，经鉴定人员去海房权证海字第 12599 号《房屋所有权证》附图标注的测绘单位琼海市房产测绘所现场调查，测绘单位工作人员发送电子版数据显示，龙湾公寓第七层坡屋面建筑面积为 687.92 m²，未将第七层坡屋面分摊前各层建筑面积：第一层建筑面积为 823.67 m²，第二层至第六层建筑面积均为 916.40 m²，但

在规定的鉴定报告作业期限内无法提供书面盖章资料，本次估价，以测绘单位工作人员发送电子数据为基础，设定将第七层坡屋面建筑面积分摊到其他楼层后，第一层商业用途房屋建筑面积为 928.49 m²，第二层至第六层住宅用途房屋建筑面积均为 1033.02 m²，仅在本报告中作为测算商住比例时使用，不作其他任何用途使用，若最终测算用的分层建筑面积与政府有关部门等权威部门确定不一致，应调整估价结果，提请有关利益方注意该事项的影响。

4. 根据鉴定人员现场查勘和知情人口述，鉴定对象转让和出租的背景较复杂，可能存在拖欠税费和可能存在较高的土地增值税等特殊情况，但因条件限制，鉴定人员的调查未能获取有关鉴定对象税费的具体信息和适用于鉴定对象的具体税收政策，在规定的鉴定报告作业期限内，委估法院和当事人也无法提供有关鉴定对象有关税费的资料，同时考虑到本次估价出具报告日之后，税收政策也可能发生变化，提请有关利益方注意该事项的影响，在正式处置财产前到政府有关部门核实有关鉴定对象税费情况和适用于鉴定对象的具体税收政策规定。

5. 本报告有效期从报告完成之日起一年，即有效期从 2019 年 12 月 10 日至 2020 年 12 月 9 日止。但价值时点后，在报告有效期内鉴定对象的质量及价格标准发生变化，并对鉴定对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

6. 估价结果及有关说明详见后附《估价结果报告》，估价分析计算过程和有关技术依据详见后附《估价技术报告》，附本函后的各项内容均为本报告的重要组成部分，缺少任何一项均会使本报告丧失完整性及合法性。

7. 鉴定对象已查封，但根据鉴定人员现场查勘，鉴定对象仍有固定管理人员进行出租管理工作，由产权方与承租方签订总体租赁协议，再由承租方分套出租。由于现场管理人员所属公司不配合提供资料，在规定的鉴定报告作业时间内，龙湾公寓第一层底商租赁合同、第三至第六层分套出租的租赁合同无法获得，故本次估价仅披露存在租约状况，不考虑其对估价结果的影响。请相关利益人注意该事项，核实有关估价对象租约的具体情况。

8. 估价委托人提供的海房权证海字第 12599 号《房屋所有权证》、琼海国用（2014）第 000188 号和琼海国用（2014）第 000191 号《国有土地使用权证》中，估价对象座落均为琼海市嘉积镇金海商住区，没有门牌号和街道名称，本次估价，估价对象具体地址由委估法院经办人员和当事人代表现场指认为琼海市金海西三中路和金海西九横街交汇处的龙湾公

寓，若与实际情况不一致，应重新估价。

9. 因鉴定对象已分套出租到个人，部分房间无法入户，根据现场公寓管理人员马世丁先生介绍，龙湾公寓第一层现状用途为商铺，共分8间，其中5间正出租，3间闲置，第二层留作办公，招牌已悬挂，但尚未入驻，根据现场公寓管理人员杜武平先生介绍，龙湾公寓第三层至第五层共78个房间，均为大开间户型，第六层共14个房间，其中12间1房1厅户型，2间大开间户型，龙湾公寓第二至第六层均为统一装修，档次为简单装修，若现场管理人员现场笔录情况与未入户房间室内实际状况不一致，应调整估价结果。

随函附送

1. 海南汇德[2019]房（估）字第0749R08号《房地产司法鉴定估价报告》正本陆份。

此致！

法定代表人：

海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

2019年12月10日

报：海南省高级人民法院

房档（1）

送：本案当事人

共印7份

电话：（0898）66804584 66804684 68583512

传真：（0898）68583612

网址：www.hd100.net E-mail：huidgj@126.com

地址：海南省海口市国贸大道A-8小区申亚大厦第18层

目录

一、 估价师声明	8
二、 估价的假设和限制条件	9
(一) 一般假设.....	9
(二) 未定事项假设.....	9
(三) 背离事实假设.....	11
(四) 不相一致假设.....	12
(五) 依据不足假设.....	12
(六) 估价报告使用限制.....	13
(七) 本次估价需要注意的其他事项.....	13
三、 估价结果报告	15
(一) 估价委托人.....	15
(二) 房地产估价机构.....	15
(三) 估价目的.....	15
(四) 鉴定对象.....	15
(五) 价值时点.....	20
(六) 价值类型.....	20
(七) 估价原则.....	20
(八) 估价依据.....	21
(九) 估价方法.....	23
(十) 估价结果.....	25
(十一) 注册房地产估价师.....	25
(十二) 实地查勘期.....	25

(十三) 估价作业期.....25

四、附件.....26

- (一) (2019)琼执35号《委托书》和《海南大印保税物流公司执行案件被执行人名下不动产抵押、查封情况汇总表》(复印件)；
- (二) 鉴定对象位置图及现状照片；
- (三) 可比实例位置图和外观照片；
- (四) 海房权证海字第12599号《房屋所有权证》(复印件)；
- (五) 琼海国用(2014)第000188号和琼海国用(2014)第000191号《国有土地使用权证》(复印件)；
- (六) 龙湾公寓房屋分层建筑面积(打印件)；
- (七) 估价机构营业执照副本(复印件)；
- (八) 估价机构房地产评估资格证书(复印件)；
- (九) 估价机构注册房地产估价师资格证书(复印件)；

一、 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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，但受到本估价报告所说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们与本估价报告中的鉴定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，也对鉴定对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 我们按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 接受委托后，注册房地产估价师于 2019 年 10 月 15 日对鉴定对象进行了现场查勘并进行拍照、记录。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 委估范围与估价目的的实现不相匹配时与估价方责任无关，且资料提供方对其提供资料的真实性、完整性和合法性负责。

撰写本报告的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
何子升	4620160005		年 月 日
庞区日	4620130014		年 月 日

二、 估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1. 报告中所采用的法规、规定和各级政府颁布的文件在估价报告使用期限内没有改变。

2. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

3. 鉴定对象价格评估鉴定以委托评估鉴定内容为基本依据和前提。

4. 估价委托人提供了（2019）琼执 35 号《委托书》、海房权证海字第 12599 号《房屋所有权证》、琼海国用（2014）第 000188 号和琼海国用（2014）第 000191 号《国有土地使用权证》等资料，注册房地产估价师对所提供资料所载明的权属、建筑面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

5. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响鉴定对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑鉴定对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定鉴定对象能正常安全使用。

6. 鉴定对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- （2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- （3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在特殊买者的附加出价。

7. 鉴定对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

1. 本估价报告鉴定结果包含了其应分摊的国有出让土地使用权价格。截止价

值时点，若原产权人尚有任何有关鉴定对象的应缴而实际未缴税费，则应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2. 本次估价鉴定采用公开市场价值标准，评估价格为客观公开市场价值，不考虑由于产权变更、确认所发生的相关税费，该相关税费主要包括诉讼费及执行费、律师费、评估费、拍卖佣金、交易环节的相关费用（增值税及附加、土地增值税、印花税手续费、登记费等其他费用），估价结果不考虑上述相关税费，处置时交易环节的税金应以有关税务部门计算的为准，请相关利害人正确使用估价结果。因鉴定人员调查条件受限，本次估价也无法考虑是否拖欠房产税、土地使用税等房地产持有阶段的税费，请相关利害人注意该事项的影响，拍卖前到政府有关部门核实有关情况。

3. 委托方提供的海房权证海字第 12599 号《房屋所有权证》，估价对象房屋规划用途一栏空白，经估价人员要求，在规定的估价作业时间内，委估法院和当事人均无法提供其他有关房屋用途的资料，根据根据委托方提供的琼海国用（2014）第 000188 号和琼海国用（2014）第 000191 号《国有土地使用权证》，估价对象土地用途主要为城镇住宅用地，少部分为街巷用地，根据估价人员现场查勘，估价对象现状用途为第一层划分为 8 间商铺招租，第二层闲置（根据龙湾公寓实际管理人马世丁先生介绍，计划留作办公室使用，现状已悬挂招牌，但尚未入住），三层至六层作为住宅出租，第七层为坡屋顶，现状没有房间，本次估价，估价对象房屋用途根据土地用途和现状用途设定估价对象房屋为住宅楼，其中第 1 层为配建底铺，2-6 层为住宅用途，若最终与政府有关部门确定情况不一致，应调整估价结果。

4. 委托方提供的海房权证海字第 12599 号《房屋所有权证》仅登记整栋七层公寓总建筑面积 6093.59 m²，未登记商业和住宅建筑面积比例，经鉴定人员去海房权证海字第 12599 号《房屋所有权证》附图标注的测绘单位琼海市房产测绘所现场调查，测绘单位工作人员发送电子版数据显示，龙湾公寓第七层坡屋面建筑面积为 687.92 m²，未将第七层共有建筑面积分摊前的第一层建筑面积为 823.67 m²，第二层至第六层建筑面积均为 916.40 m²，但在规定的鉴定报告作业期限内无法提供书面盖章资料，本次估价，以测绘单位工作人员发送电子数据为基础，设定将第七层共有建筑面积分摊到其他楼层后，第一层商业用途房屋建筑面积为

928.49 m²，第二层至第六层住宅用途房屋建筑面积均为 1033.02 m²，仅在本报告中作为测算商住比例时使用，不作其他任何用途使用，若最终测算用的分层建筑面积与政府有关部门等权威部门确定不一致，应调整估价结果，提请有关利益方注意该事项的影响。

5. 根据鉴定人员现场查勘与有关当事人口头描述，估价对象原为龙湾酒店员工宿舍，2014 年重新进行室内装修，首层房屋现状用途已变为底商，可能存在土地改变用途补缴费用等额外费用的情况，估价人员的调查受条件限制，无法获取具体政策规定，提请有关利益方在竞拍前到政府有关部门落实按现状利用房屋是否存在额外费用的问题，本次估价不考虑可能存在的所有额外补缴费用对估价结果的影响。

6、鉴定对象已查封，但根据鉴定人员现场查勘，鉴定对象仍有固定管理人员进行出租管理工作，由产权方与承租方签订总体租赁协议，再由承租方分套出租。由于现场管理人员所属公司不够配合，在规定的鉴定报告作业时间内，龙湾公寓第一层底商租赁合同、第三至第六层分套出租的租赁合同无法获得，故本次估价仅披露存在租约状况，不考虑其对估价结果的影响。请相关利益人注意该事项，核实有关估价对象租约的具体情况。

7、根据鉴定人员现场查勘和知情人人口述，鉴定对象转让和出租的背景较复杂，可能存在拖欠税费和可能存在较高的土地增值税等特殊情况，但因条件有限，鉴定人员的调查未能获取有关鉴定对象税费的具体信息和适用于鉴定对象的具体税收政策，在规定的鉴定报告作业期限内，委估法院和当事人也无法提供有关鉴定对象有关税费的资料，同时考虑到本次估价出具报告日之后，税收政策也可能发生变化，提请有关利益方注意该事项的影响，在正式处置财产前到政府有关部门核实有关鉴定对象税费情况和适用于鉴定对象的具体税收政策规定。

（三）背离事实假设

1. 估价结果是为法院执行案件提供价格依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑鉴定对象在将来特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生

变化。

2. 估价结果未考虑鉴定对象及其所有权人已承担的债务、或有债务和查封对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

无

(五) 依据不足假设

1. 估价委托人未提供鉴定对象建筑物相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调

查，鉴定对象约建成于 2004 年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

2. 根据估价委托人提供的《海南大印保税物流公司执行案件被执行人名下不动产抵押、查封情况汇总表》电子件，估价对象已设置抵押，抵押权人为平安银行，除此之外，截止价值时点未发现鉴定对象所占用土地存在抵押权、担保权等其他项权利，估价师经过调查亦未搜集到相关的情况。本次评估价值类型为市场价值，不考虑设定抵押权、担保权等其他项权利对估价结果的影响。注册房地产估价师的查询不能替代相关利害关系人对鉴定对象权利状况的核查，提请报告使用方在处置鉴定对象时，对鉴定对象的权利状况及是否存在法定优先受偿款作相应的核查，并进行充分的披露。

3. 估价委托人提供的海房权证海字第 12599 号《房屋所有权证》、琼海国用（2014）第 000188 号和琼海国用（2014）第 000191 号《国有土地使用权证》中，估价对象座落均为琼海市嘉积镇金海商住区，没有门牌号和街道名称，本次估价，估价对象具体地址由委估法院经办人员和当事人代表现场指认为琼海市金海西三中路和金海西九横街交汇处的龙湾公寓，若与实际情况不一致，应重新估价。

4. 因鉴定对象已分套出租到个人，部分房间无法入户，根据现场公寓管理人员马世丁先生介绍，龙湾公寓第一层现状为商铺，共分 8 间，其中 5 间正出租，3 间闲置，第二层留作办公，招牌已悬挂，但尚未入驻，根据现场公寓管理人员杜武平先生介绍，龙湾公寓第三层至第五层共 78 个房间，均为大开间户型，第

六层共 14 个房间，其中 12 间 1 房 1 厅户型，2 间大开间户型，龙湾公寓第二至第六层均为统一装修，档次为简单装修，若实际情况与此不一致，应调整估价结果。

(六) 估价报告使用限制

1. 本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价格提供依据，不得用于其他用途，他用无效。

2. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3. 本估价报告自出具之日起一年内有效，即报告有效期从 2019 年 12 月 10 日至 2020 年 12 月 9 日止。但价值时点后，在报告有效期内鉴定对象的质量及价格标准发生变化，并对鉴定对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

4. 本估价报告由海南汇德土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

5. 本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(七) 本次估价需要注意的其他事项

1. 报告使用方应结合估价的假设和限制条件正确使用估价结果。

2. 鉴定对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响。定期或在房地产市场价格变化较快时应对房地产市场价值进行再评估。

3. 本报告评估依据国家及地方有关房地产评估政策法规；现场实勘情况及近期区域内相类似物业交易及出租行情、建筑成本资料等。

4. 鉴定对象在价值时点现状作为公寓楼出租使用。

5. 报告使用人应合理使用评估价值，估价结论不应当被认为是对鉴定对象

可实现价格的保证。

6. 本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。鉴定对象在短期内快速变现时，受处置时间、买方心里等因素的影响快速变现可能会对房地产价值产生不利影响。综合考虑上述各项因素，提请估价委托人及相关利害人在做出决策之前务必注意此事项。

本假设与限制条件仅适用于海南汇德（2019）房（估）第 0749R08 号《房地产司法鉴定估价报告》。

三、 估价结果报告

（一）估价委托人

名称：海南省高级人民法院

（二）房地产估价机构

名称：海南汇德土地房地产评估咨询有限公司

地址：海南省海口市国贸大道 A-8 小区申亚大厦 18 层

电话：0898-66804584 66804684

统一社会信用代码：91460000767396654D

资质等级：房地产估价壹级

证书编号：【2019】琼建审房估证字第 1045 号

有效期限：2022 年 4 月 3 日止

土地估价 A 级：可在全国范围内从事土地评估业务

资格证书号：A201146011

法人代表：郭丽霞

（三）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价格提供依据。

根据（2019）琼执 35 号《委托书》所载明的内容，委托我公司就贵院在执行中国华融资产管理股份有限公司海南省分公司与大印集团有限公司、大棒集团有限公司、王棒、海南大印保税物流有限公司其他案由一案中，对琼海市嘉积镇金海路龙湾公寓进行价值评估。根据以上情况，本次估价目的确定为：为人民法院确定财产处置参考价格提供依据。

（四）鉴定对象

1. 鉴定对象基本情况

鉴定对象基本情况表

鉴定对象名称及范围	琼海市嘉积镇金海路商住区（龙湾公寓）（建筑面积：6093.59平方米）房地产			
座落	琼海市嘉积镇金海路商住区（龙湾公寓）			
四至	东至	金海西三中路	南至	金海西九横街
	西至	民宅	北至	临时建筑
面积	根据鉴定人员现场查勘和委托方提供的海房权证海字第 12599 号《房屋所有权证》附图，估价对象总建筑面积为 6093.59 m ² ，共七层，其中第一至第六层房屋建筑面积相同，第七层为坡屋顶，没有房间，本次估价，第七层屋顶建筑面积视为公摊面积平均分配到第一至第六层，则估价对象第一至第六层建筑面积为 6093.59 ÷ 6=1015.60 m ² ，仅供本报告使用，不作他用，分层建筑面积若最终与政府有关部门确定不一致，应调整估价结果			
用途	证载用途	房产证载用途	空白	
	用途	土地证载用途	城镇住宅用地	
权属	根据所提供的海房权证海字第 12599 号《房屋所有权证》（复印件），记载产权人为大棒集团有限公司。			
土地开发程度	据实地查勘，鉴定对象土地已达到“五通一平”（即红线外通路、通电、供水、通讯、排水，宗地红线内土地已平整）。			
备注	海房权证海字第 12599 号《房屋所有权证》记载鉴定对象建筑面积为 6093.59 平方米，本报告鉴定对象以建筑面积 6093.59 平方米鉴定评估。			

2. 鉴定对象实物状况描述

(1) 土地登记状况实物

①土地登记状况

鉴定对象土地登记状况表（一）

编号：琼海国用（2014）第 000188 号		面积单位：平方米		
登记情况	土地使用权人	大棒集团有限公司		
	宗地座落	琼海市嘉积镇金海路商住区（龙湾公寓）		
	地号	4690021008990373000	图号	/
	使用权类型	出让	土地用途	城镇住宅用地
	使用权面积	1331.8	终止日期	2063 年 6 月 20 日

鉴定对象土地登记状况表（二）

编号：琼海国用（2014）第 000191 号		面积单位：平方米		
登记情况	土地使用权人	大棒集团有限公司		
	宗地座落	琼海市嘉积镇金海路商住区（龙湾公寓）		
	地号	4690021008990358000	图号	/
	使用权类型	出让	土地用途	街巷用地
	使用权面积	580.9	终止日期	2063 年 6 月 20 日

②土地实物状况

据估价人员现场勘查，鉴定对象所在小区土地东至支路，南临博鳌·海御，西临滨海大道，北至支路，红线外土地已到达“五通”（即红线外通路、通电、供水、通讯、排水），宗地地势平坦，宗地红线内土地已平整，土地形状形状规则度稍好，土地开发程度较高，地上已建成龙湾公寓投入使用。

（2）房屋登记及实物状况

①房屋登记状况

鉴定对象房屋登记状况表

产权证号	海房权证海字第 12599 号《房屋所有权证》
座落	琼海市嘉积镇金海路商住区（龙湾公寓）
房屋所有权人	大棒集团有限公司
共有情况	/
总层数	7
登记时间	2014-4-08
房屋性质	/
规划用途	/
面积	6093.59 m ²

②房屋实物状况

鉴定对象琼海市嘉积镇金海路商住区（龙湾公寓）建成于 2004 年，为独栋 7 层公寓楼，据现场查勘，鉴定对象实物状况如下：

鉴定对象基本状况表

名称	建筑结构	建成时间(年)	总层数	层高	建筑面积(平方米)	备注
琼海市嘉积镇金海路商住区（龙湾公寓）	钢混	2004	7	约 3 米	6093.59	

因已出租给个人，部分房间未能入户，根据公寓管理人员现场介绍，住宅装修档次都一样，都是简单装修，本次估价，未入户房间参考已入户房间描述，若与实际情况不一致，应调整估价结果，具体情况如下：

估价对象装修状况表

项目	房屋基本状况		
外墙	防水涂料		
朝向	东西	维护	较好
门	外门为木门	窗	铝合金玻璃窗
第一层	现状为商铺，共分 8 间，其中 5 间正出租，简单装修，3 间闲置。		
第二层	留作办公，，地面为地板砖，内墙为白色涂料，天棚为白色涂料，安装照明灯具。		
第三层至第五层	每层均有 26 间房间，户型均为大开间，地面为地板砖，内墙为白色涂料，天棚为白色涂料，安装照明灯具。		
第六层	共有 14 间房间，其中 12 间为 1 房 1 厅，2 间为大开间，地面为地板砖，内墙为白色涂料，天棚为白色涂料，安装照明灯具。		
第七层	坡屋顶，现状未利用		
设施设备	水电、消防等设施设备齐全，使用正常，楼梯房。		

3. 鉴定对象权益状况描述

(1) 土地权益状况描述

①土地所有权状况

鉴定对象土地所有权性质为国家所有。

②土地使用权状况

根据委托方提供的琼海国用(2014)第 000188 号和琼海国用(2014)第 000191 号《国有土地使用权证》，显示鉴定对象土地使用权人为大棒集团有限公司。

③土地使用年期

根据委托方提供的琼海国用(2014)第 000188 号和琼海国用(2014)第 000191 号《国有土地使用权证》所载明内容，土地使用权使用年限终止日期为 2063 年 6 月 20 日。截止价值时点，鉴定对象所在小区土地使用权剩余使用年限为 43.71 年。

④土地他项权状况

根据估价委托人提供的《海南大印保税物流公司执行案件被执行人名下不动产抵押、查封情况汇总表》电子件，估价对象已设置抵押，抵押权人为平安银行，除此之外，截止价值时点未发现鉴定对象所占用土地存在抵押权、担保权等他项权利，估价师经过调查亦未搜集到相关的情况。本次评估价值类型为市场价值，不考虑设定抵押权、担保权等他项权利对估价结果的影响。估价师的查询不能替代相关利害关系人对鉴定对象权利状况的核查，提请报告使用方在作决策时，对鉴定对象的权利状况及是否存在其他法定优先受偿款作相应的核查。

⑤土地使用管制

鉴定对象土地已建成龙湾公寓，未发现土地使用管制的限制。

⑥其他特殊情况:未调查到。

(2) 房屋权益状况描述

①房屋所有权状况

根据鉴定委托人提供海房权证海字第 12599 号《房屋所有权证》，证载房屋产权人为大棒集团有限公司。

②使用现状

截止价值时点，鉴定对象一层做商铺出租，二层闲置（计划做办公，已挂牌，暂未入住），第三层至第六层作为住宅出租，第七层为坡屋顶。

③房屋他项权状况

根据鉴定委托人提供的现有鉴定资料，截止价值时点，鉴定对象已查封。结合本次评估目的，本报告没有考虑存被查封情况对评估结果的影响，提请相关利害关系人关注此事项。根据估价委托人提供的《海南大印保税物流公司执行案件被执行人名下不动产抵押、查封情况汇总表》电子件，估价对象已设置抵押，抵押权人为平安银行，除此之外，截止价值时点未发现鉴定对象所占用土地存在抵押权、担保权等他项权利，估价师经过调查亦未搜集到相关的情况。本次评估价值类型为市场价值，不考虑设定抵押权、担保权等他项权利对估价结果的影响。除此之外，鉴定人员未发现鉴定对象的权利存在其它他项权。

（五）价值时点

2019年10月15日

价值时点确定的理由：以现场查勘日期为依据，本次现场查勘日期为2019年10月15日。

（六）价值类型

本报告评估价格类型为房地产市场价格。市场价值是鉴定对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，是在满足全部假设和限制条件下鉴定对象在价值时点现有状况下的房地产市场价格。

（七）估价原则

本估价报告遵循的原则为：

1. 独立、客观、公正原则：要求估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则：要求估价结果是在依法判定的鉴定对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价

值或价格的原则。

4. 替代原则：要求估价结果与鉴定对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 预期收益原则：是指房地产估价应以鉴定对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

6. 最高最佳使用原则：要求估价结果是在鉴定对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

7. 供求原则：进行房地产估价时，必须充分考虑到房地产的供求情况和可能导致供求关系变化的因素。由于房地产具有很强的区域性，这些供求关系主要是指委估物所在区域的房地产供求市场关系。

(八) 估价依据

1. 国家有关法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于 2004 年 8 月 28 日通过，自公布之日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（由 1994 年中华人民共和国主席令第 29 号公布，自 1995 年 1 月 1 日开始施行；2007 年 8 月 30 日修改通过并由中华人民共和国主席令第 72 号公布，自公布之日起施行；根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正）；

(3) 《中华人民共和国物权法》（经中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，由 2007 年中华人民共和国主席令第 62 号公布，自 2007 年 10 月 1 日开始施行）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过，由 2007 年中华人民共

和国主席令第 74 号公布，自 2008 年 1 月 1 日起施行；根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6) 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告 2016 年第 16 号，由 2016 年 3 月 31 日国家税务总局公布，自 2016 年 5 月 1 日起执行)；

(7) 《关于全面推开营改增试点的通知》（财税【2016】36 号文）。

(8) 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告 2016 年第 16 号，由 2016 年 3 月 31 日国家税务总局公布，自 2016 年 5 月 1 日起执行)；

(9) 住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知（建房[2016]275 号）。

2. 地方有关法规和政策文件

(1) 《海南经济特区土地管理条例》（海南省人民代表大会常务委员会关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定》已由 海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议于 2018 年 4 月 3 日通过，现予公布，自公布之日起施行）。

3. 估价技术标准、规程和规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

4. 估价委托人提供的资料

(1) (2019)琼执 35 号《委托书》和《海南大印保税物流公司执行案件被执行人名下不动产抵押、查封情况汇总表》（复印件）；

(2) 海房权证海字第 12599 号《房屋所有权证》(复印件)和龙湾公寓房屋分层建筑面积(打印件)；

(3) 琼海国用(2014)第 000188 号和琼海国用(2014)第 000191 号《国有土地使用权证》(复印件)；

5. 由注册房地产估价师调查取得的资料

(1) 注册房地产估价师现场查勘记录、照片；

(2) 注册房地产估价师市场调查取得资料。

(九) 估价方法

1. 估价方法选择

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产估价通用的方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

(1) 排除的方法

于本次价值时点，估价对象已开发完成并正常使用的房地产，维护保养状况较好，成新率较高，从建设经济与环保的角度分析，估价对象不具备开发或再开发价值，不宜采用假设开发法进行估价；成本法适用的估价对象和条件主要为对于很少发生交易及没有经济效益或没有潜在经济收益而限制了比较法及收益法运用的房地产，例如学校、医院、在建工程等。估价对象为房地产，所在区域房地产交易市场及出租市场发育较成熟，具备了运用比较法及收益法的条件，因此本次评估不宜采用成本法。

(2) 选择的方法

鉴定对象所在区域房地产交易市场及出租市场发育较成熟，据调查，近期内类似房地产有较多交易及出租的实例，鉴定对象具有现实及潜在的收益，故对鉴定对象价格评估宜采用比较法及收益法。之后，将两种估价方法评估出来的结果

进行综合技术处理，得出鉴定对象房地产的公开市场价格。

2. 估价方法定义

(1) 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与鉴定对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到鉴定对象价值或价格的方法。

计算公式如下：

鉴定对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

设以 100 为基准，可简写成为：

$$\text{鉴定对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

(2) 收益法

收益法是预测鉴定对象的未来收益，利用报酬率或报酬率、收益乘数将未来收益转换为价值得到鉴定对象价值或价格的方法。

收益法是预测鉴定对象的未来收益，利用报酬率或报酬率、收益乘数将未来收益转换为价值得到鉴定对象价值或价格的方法。

根据鉴定对象所处区域类似房地产的租赁市场状况，本次评估采用净收益按一定比率递增的收益法计算公式，其公式为：

$$V = [A / (R - S)] \times \{1 - [(1 + S) / (1 + R)]^n\}$$

式中：

V 代表房地产的价格；

A 表示房地产第一年的年净收益，此后按比率 S 逐年递增；

R 为报酬率；

N 表示房地产的收益年限。

（十）估价结果

经注册房地产估价师实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了测算，确定鉴定对象位于琼海市嘉积镇金海路商住区（龙湾公寓）建筑面积6093.59平方米房地产在价值时点2019年10月15日的房地产公开市场评估结果为总价4119.48万元，均价6760元/平方米。

（十一）注册房地产估价师

参加撰写本报告的注册房地产估价师如下：

姓名	注册号	签名	签名日期
何子升	4620160005		年 月 日
庞区日	4620130014		年 月 日

（十二）实地查勘期

2019年10月15日

（十三）估价作业期

2019年10月15日至2019年12月10日

四、 附件

- (一) (2019)琼执 35 号《委托书》和《海南大印保税物流公司执行案件被执行人名下不动产抵押、查封情况汇总表》(复印件)；
- (二) 鉴定对象位置图及现状照片；
- (三) 可比实例位置图和外观照片；
- (四) 海房权证海字第 12599 号《房屋所有权证》(复印件)和龙湾公寓房屋分层建筑面积(打印件)；
- (五) 琼海国用(2014)第 000188 号和琼海国用(2014)第 000191 号《国有土地使用权证》(复印件)；
- (六) 估价机构营业执照副本(复印件)；
- (七) 估价机构房地产评估资格证书(复印件)；
- (八) 估价机构注册房地产估价师资格证书(复印件)；
- (九) 汇德机构业务全案档案目录。