

防伪码:20190416358230



房地产司法鉴定报告

汇房估字（2019）第007号

估价项目名称：海口市龙华区人民法院因办理金融借款合同纠纷
执行案件所涉及的位于老城盈滨半岛盈滨村地段
龙浴温泉度假村（一期）大鹅岛餐厅625.05平方
米房地产价值评估

估 价 委 托 人：海口市龙华区人民法院

房地产估价机构：海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：姓名：周志民 注册号：4620040022

姓名：龙 影 注册号：4620030008

姓名：韩 坚 注册号：4619980020

估价报告出具日期：二〇一九年四月十六日

致估价委托人函

汇房估字(2019)第007号

海口市龙华区人民法院:

受贵院委托,我对海南龙浴温泉度假村有限公司名下位于澄迈县老城经济开发区盈滨半岛盈滨村地段龙浴温泉度假村(一期)大鹅岛餐厅625.05平方米房产及相应部分土地使用权的房地产价值进行评估,为贵院办理海口市农村信用合作联社滨濂分社与刘维松、杨小香、海南龙浴温泉度假村有限公司金融借款合同纠纷执行案件提供价值参考依据。

经过采用比较法、收益法评估,确定估价对象房地产在价值时点为2019年4月4日的房地产价值为人民币8945716元,大写人民币捌佰玖拾肆万伍仟柒佰壹拾陆元整,平均单价为14312元/平方米。

特别提示:

1、本估价报告只对估价对象在价值时点状况下的正常房地产价值进行评估,不考虑抵押权、租赁权等他项权及司法查封、房地产代为处置等因素对估价对象价值的影响。

2、估价对象的用途、建筑面积等以《房屋所有权证》[澄房权证老城公字第4329号]中载明的为准,估价结果不包含超出产权证登记面积部分的价值。

3、估价对象尚未办理分户的土地证,本估价报告未考虑此事项对估价结果的影响。因此,提请报告使用者关注此事项的影响。

评估的结果、计算过程,详见《估价结果报告》和《估价技术报告》。

此致!

法定代表人(签字):



海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇一九年四月十六日



目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 注册房地产估价师	
(十二) 实地查勘期	
(十三) 估价作业期	
四、估价技术报告	11
第一部分	估价对象描述与分析
第二部分	市场背景描述与分析
第三部分	估价对象最高最佳利用分析
第四部分	估价方法适用性分析
第五部分	估价测算过程
第六部分	估价结果确定
五、附件	38

估价师声明

我们郑重声明:

1、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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、估价委托人及与估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、本公司估价人员已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

6、注册房地产估价师:

周志民 注册号: 4619960003

龙 影 注册号: 4620030008

韩 坚 注册号: 4619980020



估价假设和限制条件

一、本估价报告结果基于以下假设

1、一般假设

1.1、估价对象产权人合法取得房屋所有权及相应分摊的土地使用权，已缴纳完约定的房款及相关费用；

1.2、估价对象工程质量合格，在设定用途条件下得到或将得到最有效利用；

1.3、估价委托方提供的估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的；

1.4、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

1.5、估价对象的使用方式和程序符合价值时点执行的国家法律、法规和相应的技术规范的规定。

2、未定事项假设

本估价报告无此项假设。

3、背离事实假设

本估价报告无此项假设。

4、不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[澄房权证老城公字第 4329 号]的内容，估价对象的用途为商业用房；根据估价委托人提供的估价对象所在宗地的《国有土地使用证》[老城国用(2013)第 1486 号]的内容，估价对象所占用的土地使用权用途为城镇住宅用地，两证所载明的用途不一致。

根据估价委托人提供的资料及现场实地查勘了解，估价对象所在小区由两宗地组成(另一宗地用途为商业、住宅综合用地，土地证号：老城国用(2006)第 0916 号)，估价对象规划设计和实际用途均为商业房产，因此，本估价报告假设估价对象用途为商业用房进行估价。

5、依据不足假设

根据估价委托人提供的资料及实地查勘了解，估价对象为商品房，尚未办理分割的分户土地使用权证登记。根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及

房地合一原则，本估价报告假设估价对象所应分摊的土地使用权同属于房屋所有权人海南龙浴温泉度假村有限公司。

二、需要特别说明的事项

1、估价对象的用途、建筑面积等以《房屋所有权证》[澄房权证老城公字第 4329 号]中载明的为准，估价结果不包含超出产权证登记面积部分的价值；

2、本估价报告结果中单价的计价面积为建筑面积；

3、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于可观察和接触到的部分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分无法实地确认，若实际情况与报告陈述不同，则估价结论应作相应调整；

4、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[澄房权证老城公字第 4329 号]的内容，房屋所有权人为海南龙浴温泉度假村有限公司，是由原海南利远房地产开发有限公司名称变更而来；

5、本估价报告中所依据的法律文件、产权证件等与鉴定相关资料由估价委托人提供，其真实性由估价委托人负责，鉴定人员仅对相关资料进行了相应的复核，鉴定人员不承担与鉴定对象所涉及产权有关的任何法律事宜。

三、本估价报告未考虑以下因素对估价结果的影响

1、本估价报告假设转让方和受让方均按规定的税收缴纳义务分别纳税，税费均为价外另行缴纳，本估价报告结果不考虑税费转嫁因素对估价对象价值的影响；

2、根据估价目的，本估价报告不考虑产权人存在的其他债权债务关系对估价对象价值的影响；

3、根据估价委托人提供的估价对象所在宗地的《国有土地使用证》[老城国用(2013)第 1486 号]的内容，估价对象占用宗地的土地用途为城镇住宅用地；使用权类型为出让；土地使用年限终止日期为 2083 年 1 月 28 日止，自价值时点起尚可使用年限为 63.82 年。

本估价报告设定估价对象用途为商业用房，在采用收益法进行估价时，根据孰短原则，取房屋建筑物的尚可使用年限 50 年作为收益年限。考虑到商服用地的法定最高出让年期为 40 年，因此，本估价报告未考虑估价对象所占用宗地的剩余使用年限超出建筑物尚可使用年限因素对估价结果的影响。

4、本估价报告只对估价对象在价值时点的正常房地产价值进行评估，不考虑抵押权、租赁权等他项权及司法查封、房地产代为处置、产权交易等事项可能发生的其他额外应支付的税费等因素对估价对象价值的影响。

四、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告的价值时点为 2019 年 4 月 4 日，有效期为壹年，有效期从提交估价报告之日起算，随着时间的推移、政策或市场的变化，估价结果应作相应调整；

2、在报告有效期内如果估价对象确定的产权登记状况和实体状况、建筑面积等相关数据发生变化，估价结果应做相应调整；

3、本估价报告专为海口市龙华区人民法院办理海口市农村信用合作联社滨濂分社与刘维松、杨小香、海南龙浴温泉度假村有限公司金融借款合同纠纷执行案件提供价值参考依据，评估结果并不能等于是必然的交易价格，不能作为其他目的使用；

4、本估价报告必须完整使用，任何违规使用本估价报告造成不良后果的，责任自负；给估价机构造成不良影响的，估价机构保留依法追究其法律责任的权利；

5、本估价报告所披露的估价对象的权属仅限于估价委托人提供的产权资料为准。本报告对其权属不作认定，注册房地产估价师不对估价对象的法律权属提供担保，也不负担对估价对象的法律权属及其证明资料进行核实的责任，由此引起的后果自负；

6、本估价报告的使用权归估价委托人所有，估价机构对估价结果有解释权，未经估价单位许可，不得提供给其他单位和个人，不得公布于公开媒体。

估价结果报告

一、估价委托人：海口市龙华区人民法院

地址：海口市金宇路 10 号

电话：0898-66130025

邮编：570206

二、房地产估价机构：海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

机构地址：海口滨海大道南侧宝华酒店二期 1 号商住楼 A 座 1907 房

估价机构资质：

1、房地产估价备案等级：贰级

备案证书编号：(2018)琼建审房估证字第 2018 号

资格证书获得时间：2006 年 9 月 26 日

备案时间：2018 年 5 月 3 日

备案证书有效期：2021 年 5 月 3 日

2、土地估价资质：A 级（在全国范围内从事土地评估业务）

机构注册证书号：A 201146008

机构备案编号：2017460021

备案日期：2017 年 11 月 9 日

法定代表人：韩坚

联系电话：(0898) - 68512669、68520909、13907692769

传真：0898 - 68520909

邮政编码：570125

电子信箱：hnhuili@sohu.com

三、估价目的：为海口市龙华区人民法院办理金融借款合同纠纷执行案件提供价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象所处的地理位置

龙浴温泉度假村（一期）大鹅岛餐厅位于老城经济开发区盈滨半岛盈滨村

地段永庆大道南侧，所在小区东距盈滨路约 430 米，西临桃源路，北临永庆大道，距大海约 750 米。距老城商业中心区（老城商业广场）直线距离约 2.7 公里，该区域为海口西海岸的延伸区，基础设施比较完备，社会服务配套设施基本完善，交通便利，地理位置比较优越。

2、估价对象的规模及用途状况

估价对象所在的龙浴温泉度假村（一期）由 20 栋独栋别墅和 2 栋 3 层高的商业楼组成，总建筑面积约 1 万平方米。

估价对象为龙浴温泉度假村（一期）的大鹅岛餐厅，即：其中一栋 3 层高的商业楼，建筑面积为 625.05 平方米。设计及实际用途均为商业用房，目前处于闲置状态。

具体各层的平面布局为：

第一层：大开间；

第二层：一大厅及木夹板分隔成的三间房；

第三层：大开间及一公共卫生间。

3、估价对象的产权状况

3.1、房屋所有权状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[澄房权证老城公字第 4329 号]的内容，房屋所有权人为海南龙浴温泉度假村有限公司，由原海南利远房地产开发有限公司名称变更而来，登记时间为 2015 年 11 月 06 日，规划用途为商业，房屋建筑面积为 625.05 平方米，总层数为 3 层。

3.2、土地使用权状况

根据估价委托人提供的估价对象所在宗地的《国有土地使用证》[老城国用（2013）第 1486 号]的内容，估价对象占用宗地的土地使用权人为海南利远房地产开发有限公司；发证时间为 2013 年 12 月 5 日；地号为 606010628；图号为 E-49-5-A-a-2；土地用途为城镇住宅用地；使用权类型为出让；土地使用权面积为 6145.46 平方米。土地使用年限终止日期为 2083 年 1 月 28 日止，自价值时点起尚可使用年限为 63.82 年。

根据估价委托人提供的由澄迈县国土资源局于 2015 年 12 月 8 日出具的《证明》，原海南利远房地产开发有限公司现更名海南龙浴温泉度假村有限公司名下土地证号：老城国用（2013）第 1486 号地块。

根据房地合一原则，估价对象所应分摊的土地使用权同属于房屋所有权人海南龙浴温泉度假村有限公司。

3.3、他项权状况

3.3.1、抵押权

根据估价委托人提供的《房屋他项权证》[澄房他证老城字第 4408 号]的内容，估价对象已办理抵押登记。抵押权人为海口市农村信用合作联社滨濂分社；他项权利种类为最高额抵押权；债权数额为人民币伍佰万元整；登记时间为 2015 年 12 月 7 日。

3.3.2、租赁权

根据估价委托人提供的资料及实地查勘了解，估价对象在价值时点未设定租赁权。

4、估价对象的建筑结构及装修标准

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[澄房权证老城公字第 4329 号]及实地查勘了解，估价对象建筑主体结构为钢混结构，主朝向为南北朝向，外墙为防水涂料，局部贴外墙砖，屋面为坡屋顶琉璃瓦，内装修整体为普通装修标准。具体装修状况如下：

装修标准状况表

表-1

项 目	装修状况
第一层	地面为水泥砂浆基底刷地漆；内墙面为乳胶漆；天棚为乳胶漆，局部夹板吊顶。入户门为钢化玻璃门，铝合金框玻璃窗外加钢管防盗网；墙体部分为玻璃幕墙，部分为砖砌墙。
第二层	地面为地毯；内墙面为乳胶漆或木夹板隔断；天棚为木夹板吊顶，铝合金框玻璃窗。
第三层	大开间：地面为水泥砂浆基底刷地漆；内墙面为乳胶漆；天棚为素水泥砂浆或乳胶漆、木夹板包梁，铝合金框玻璃窗。 公共卫生间：地面为地砖；内墙面为瓷砖贴面高约 1.2 米，以上为木夹板贴面齐顶；天棚为木夹板板吊顶；木夹板门；设瓷质洗手池、坐厕。
公共部分	电梯：无电梯配置； 公共楼梯：地面为花岗岩；墙面、天棚为乳胶漆； 钢化玻璃栏板扶手； 供水： PVC 供排水管，暗线，市政供水； 供电：暗线，市政供电，普通照明灯具。

5、估价对象工程质量及使用维护状况

根据估价委托人提供的资料及鉴定人员实地查勘了解，估价对象房屋建造时间约为 2009 年。表象未发现估价对象存在明显工程质量问题，整体维护状况一般，具体状况描述如下：

维护状况表

表-2

结构和楼地面部分	装饰部分	设备部分
地基基础：具备承载能力，未发现不均匀沉降 承重构件：表象完好坚固 非承重墙：表象墙体完好 屋面：未发现渗漏，防水层基本完好，排水设施畅通 楼地面：结构层表象完好	门窗：开关基本灵活 外墙：外墙防水涂料完好，局部有霉斑现象 内墙：面层完好，一层局部有起鼓、霉斑现象 天棚：面层整体完好，一层局部有起鼓、脱落及霉斑现象 地面：面层整体完好 公共部分：面层整体完好。	水卫：上下水管道畅通，可正常使用 电照：照明装置基本完好，可正常使用

五、价值时点： 2019年4月4日。

六、价值类型： 价值标准采用公开市场标准，价值内涵为在不考虑抵押权等他项权及司法查封、房地产代为处置等因素影响下的估价对象的房地产市场价格(包含建筑物及相应分摊的土地使用权价值)，单价的计价面积为建筑面积。

七、估价原则： 本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则： 指在中立的立场上，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： 指估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则；

3、价值时点原则： 指估价结果是在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： 指估价结果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在合理范围内的原则；

5、最高最佳利用原则： 指估价结果是在估价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。

八、估价依据：

1、法律法规及规范性资料

1.1、法律、法规及政策文件

1.1.1、《中华人民共和国土地管理法》（1998年中华人民共和国主席令第8号发布，自1999年1月1日起施行，2004年8月28日第十届全国人民

代表大会常务委员会第十一次会议通过第二次修正，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行）；

1.1.2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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，并于2009年8月修正）；

1.1.3、《中华人民共和国物权法》（2007年中华人民共和国主席令第62号发布，自2007年10月1日起施行）；

1.1.4、《中华人民共和国城乡规划法》（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）；

1.1.5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号发布，自2016年12月1日起施行）；

1.1.6、《海南经济特区土地管理条例》（1994年6月24日海南省第一届人民代表大会常务委员会第九次会议通过；2018年4月3日海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议通过第五次修正，自2018年4月3日起施行）；

1.1.7、其他相关法规及政策文件。

1.2、技术资料及规范

1.2.1、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中华人民共和国住房和城乡建设部于2010年12月24日共同发布并自2012年01月01日实施的国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]；

1.2.2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

1.2.3、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

1.2.4、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会于2017年11月1日共同发布的国家标准《土地利用现状分类》[GB/T21010-2017]。

2、由估价委托人提供的资料

2.1、《海口市龙华区人民法院司法鉴定委托书》[(2018)龙鉴委字第147号]；

2.2、《房屋所有权证》[澄房权证老城公字第4329号]复印件；

2.3、《国有土地使用证》[老城国用(2006)第0916号]复印件；

2.4、《国有土地使用证》[老城国用(2013)第1486号]复印件；

2.5、《房屋他项权证》[澄房他证老城字第4408号]复印件；

2.6、澄迈县国土资源局于2015年12月8日出具的《证明》复印件；

2.7、海南龙浴温泉度假村有限公司于2019年1月28日出具的《授权委托书》。

3、由估价人员调查取得的资料

- 3.1、估价人员现场查勘记录、照片；
- 3.2、估价人员市场调查得到的房屋交易资料。

九、估价方法

本次估价采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

1、比较法 —— 选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法 —— 是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，在充分了解、认真分析有关资料的基础上，结合目前的市场状况和估价对象的实际情况，采用科学的估价方法，经过分析测算，确定估价对象在价值时点为2019年4月4日的房地产价值为人民币8945716元，大写人民币捌佰玖拾肆万伍仟柒佰壹拾陆元整，平均单价为14312元/平方米。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名日期
周志民	4619960003	2019年4月16日
龙影	4620030008	2019年4月16日
韩坚	4619980020	2019年4月16日

十二、实地查勘期：2019年4月4日至2019年4月4日。

十三、估价作业期：2019年4月4日至2019年4月16日。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇一九年四月十六日



估价对象地理位置

景廷海景酒店

海南大鹅
戴斯大酒店

鲁能海蓝福源
东四区

鲁能·海蓝福源

鲁能·海蓝福源东-1区

大鹅岛餐厅

远洋华墅

海蓝福源
东2区-东区

盈滨半岛

盈滨海岸

天赐上湾

估价对象地理位置示意图



小区北临的永庆大道



估价对象建筑外貌



估价对象建筑外貌



估价对象入户门



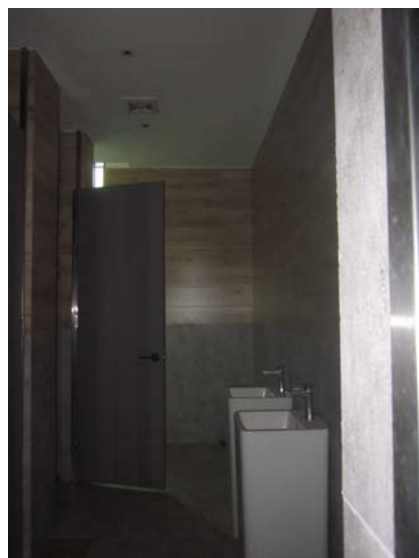
估价对象内貌



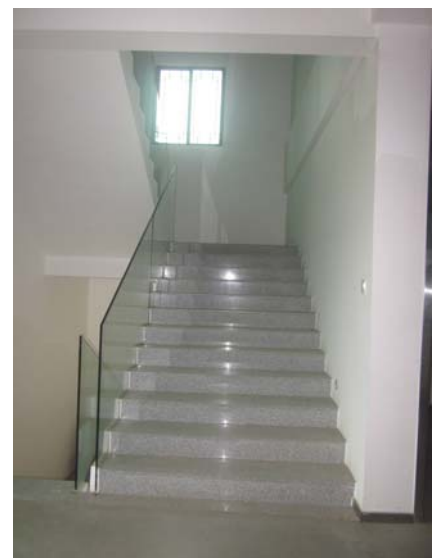
估价对象内貌



估价对象内貌



估价对象内貌



估价对象内貌