



防伪码:20190603377730

涉执房地产处置司法评估报告

海南瑞寰房估报字[2019]第 05015 号

鉴定项目：海南省海口市滨海大道北侧香格里拉·海口国宾馆（二期）J3 栋 501 房、J4 栋 502 房房地产市场价格

委托鉴定方：海南省海口市中级人民法院

受理鉴定方：海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

鉴定目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

鉴定价值时点：2019 年 4 月 23 日

鉴定人员：翁运良 张勇

鉴定日期：2019 年 4 月 23 日至 2019 年 6 月 3 日

目 录

致委托方函·····	1-3
估价鉴定单位承诺·····	4-4
估价鉴定人声明·····	5-5
估价的假设和限制条件·····	6-10
涉执房地产处置司法评估结果报告·····	11-18

附 件

- 1、《海南省海口市中级人民法院司法鉴定委托书》（2019）琼 01 委 14 号；
- 2、《海南省海口市中级人民法院民事裁定书》（2017）琼 01 民初 23 号；
- 3、《海南省海口市中级人民法院执行裁定书》（2019）琼 01 执 10 号；
- 4、《国有土地使用证》（海口市国用（2011）第 007150 号；
- 5、《建设工程规划许可证副本》（编号：460100201200098）；
- 6、《建设工程规划许可证》（建字第 460100201200098）；
- 7、海口市住房与城乡建设局提供的《施工许可信息》及情况说明；
- 8、海口市房屋交易与产权管理中心提供的鉴定对象资料；
- 9、香格里拉庄园销售户型图；
- 10、鉴定对象图片及位置；
- 11、鉴定单位营业执照和资格证书复印件；
- 12、鉴定估价师资格证书复印件。



海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

海南瑞寰房估报字[2019]第 05015 号

致委托方函

海南省海口市中级人民法院：

受贵法院委托，我公司对位于海南省海口市滨海大道北侧香格里拉·海口国宾馆（二期）J3 栋 501 房、J4 栋 502 房房地产市场价格进行司法鉴定。

受理委托后，评估鉴定人员根据国家关于房地产评估的有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的房地产估价方法，对海南省海口市中级人民法院办理的申请执行人海南全通汇建筑工程有限公司与被执行人海口国宾馆开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案所涉及的海口市滨海大道北侧香格里拉·海口国宾馆（二期）J3 栋 501 房、J4 栋 502 房房地产进行了现场查勘，并做了必要的市场调查与征询，并在此基础上，遵循房地产估价的有关规范，对委估房地产进行了评估计算。

现出具评估鉴定报告，评估鉴定基本内容及鉴定结果如下：

鉴定对象：海南省海口市滨海大道北侧香格里拉·海口国宾馆（二期）J3 栋 501 房、J4 栋 502 房房地产。

鉴定目的：为海南省海口市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

鉴定价值时点：2019 年 4 月 23 日。

鉴定价格定义：本次估价鉴定采用市场价格标准。房地产市场价格是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，鉴定对象在鉴定价值时点进行正常公平交易的价格估计数额。



鉴定结果：鉴定人员按照国家规定的技术标准和程序，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，在合理的假设下，对位于海南省海口市滨海大道北侧香格里拉·海口国宾馆（二期）J3栋501房、J4栋502房房地产，于鉴定价值时点2019年4月23日的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断，结果如下：

市场总价值小写金额：¥764.2448万元；

市场总价值大写金额：人民币柒佰陆拾肆万贰仟肆佰肆拾捌元整；

市场价值单价：¥25,100.00元/m²。

鉴定结果汇总表

鉴定对象				测算结果		估价结果
				比较法		
1	香格里拉·海口国宾馆（二期） J3#楼 501 房	面积(m ²)	152.63	总价(元)	3,831,013.00	3,831,013.00
				单价(元/m ²)	25,100.00	25,100.00
2	香格里拉·海口国宾馆（二期） J4#楼 502 房	面积(m ²)	151.85	总价(元)	3,811,435.00	3,811,435.00
				单价(元/m ²)	25,100.00	25,100.00
汇总评估价值				总价(万元)	764.2448	
				单价(元/m ²)	25,100.00	

报告有效期：本报告有效期从报告完成之日起一年。

特别提示：

1、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是评估对象处置成交价的保证。

鉴定的结果及有关说明，请见后附的《涉执房地产处置司法评估结果报告》。

鉴定的分析计算过程和有关技术依据请查阅《涉执房地产处置司法评估技术报告》。

随函附送海南瑞寰房估报字[2019]第 05015 号《涉执房地产处置司法评估报告》正本伍份。

此 致

法定代表人签章：

海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

二〇一九年六月三日



估价鉴定单位承诺

本公司具有从事本次评估项目合法的资质和营业许可，并具有完成该评估司法鉴定行为的专业技术能力，同时，对评估的行为后果负责。本公司郑重承诺：

- 1、实行司法鉴定公开制度。公开的内容包括：
 - 1.1、鉴定单位资质、鉴定人的姓名和执业资格；
 - 1.2、鉴定日程；
 - 1.3、鉴定方法，鉴定标准及所依据的法律、法规和技术规范；
 - 1.4、鉴定证据资料（应当保密的除外）；
 - 1.5、应听证勘误的初步鉴定结果，鉴定结论；
 - 1.6、其他需公开的鉴定内容。

2、严格按照《民事诉讼法》及有关诉讼证据鉴定程序进行估价鉴定活动。遵循有关专业技术规范、技术路线进行专业技术工作，不违反业已形成行业标准和公允的惯例。

3、不以鉴定的方式肯定或否定当事人须向法庭陈述并由法庭质证、认证的事实。

4、本评估鉴定报告除向委托鉴定方提供正本，并按估价管理规范向有关管理机构报备、送审外，鉴定单位承诺不制作本报告副本、复印件交付委托鉴定方以外的第三人，并对委托鉴定方、当事人提供的鉴定证据资料及在鉴定过程中所了解的鉴定对象有关资料保密。

本次评估鉴定向委托鉴定方提供海南瑞寰房估报字[2019]第05015号《涉执房地产处置司法评估报告》勘误稿三份。

海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

二〇一九年六月三日



估价鉴定人声明

1、本人同意鉴定单位的指派，担任本案房地产估价鉴定的鉴定人，本人具有相关的执业资格，具有完成该项鉴定的专业知识。本人保证在鉴定工作中，严格遵守国家的法律、法规和专业技术规范，遵守职业道德，公平、公正、廉洁地进行鉴定工作，不作伪证。

2、本人与本鉴定中的鉴定对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

3、本人已对本次鉴定评估中的鉴定对象进行了现场查勘。

4、我们依照民事诉讼法及有关专业规范，公开进行了本次房地产估价鉴定。

5、我们在本评估鉴定报告中陈述的事实是真实的和准确的。

6、本涉执房地产处置司法评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估鉴定报告中已说明的假设和限制条件的限制，以及评估鉴定人员客观能力的影响。

7、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价鉴定报告。

8、没有人对本评估鉴定报告提供过重要专业帮助。

9、未经鉴定人许可，本报告内容不得发表于任何公开媒体上。除评估人员签署本报告正本外，其他所载相同内容，鉴定人不负任何责任。

撰写本估价鉴定报告的估价师：

姓名	注册号	签名及个人印章	签名日期
翁运良	4620150008		2019年6月3日
张勇	4620140011		2019年6月3日



估价假设与限制条件

【重要提示】

本假设与限制条件不仅是报告的重要组成部分，同时是《涉执房地产处置司法评估结果报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》成立和使用的前提条件。

一、估价的前提和假设条件

房地产估价报告的估价假设条件包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等方面的假设条件。本估价报告的估价假设条件如下：

（一）一般假设

- 1、本次估价鉴定以委托评估鉴定内容为基本依据和前提。
- 2、本次估价鉴定以鉴定对象合法使用为基本条件。
- 3、鉴定对象的实物状态以鉴定价值时点的客观状况为准，本次鉴定评估鉴定人员仅对鉴定对象的外部状况进行了现场查勘，受条件限制，对于其中被遮盖、未暴露及难以接触到的部分无法进行勘查。
- 4、本次鉴定价值时点为 2019 年 4 月 23 日，该日为现场查勘日。本次估价假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的鉴定对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。
- 5、本报告所称“鉴定对象价格”为市场价格，价格定义所设定的条件为：
 - （1）鉴定对象估价以评估设定的鉴定价值时点、即 2019 年 4 月 23 日为基准日期，鉴定单位对这一基准日以后该房地产价格发生的重大变化不负任何责任。
 - （2）本次评估鉴定对象价格为鉴定对象在正常市场条件和政策

条件下拥有合法完整的产权手续并合法使用为前提的公允市场价格。

6、鉴定对象规划用途均为产权式酒店，产权均在被申请人海口国宾馆开发有限公司名下。

2018年11月20日海口市人民政府《关于产权酒店销售比例限制的通知》（海府[2018]136号）文件中规定，“产权式酒店项目销售比例限制以项目取得规划许可的时间为准。按照该时间节点所适用的省、市所规定的产权式酒店销售管理条件执行”。

鉴定人员咨询了海口市住建局工作人员，该工作人员答复在2016年8月23日前取得规划许可的产权式酒店均可全部销售。委托方提供的资料显示鉴定对象小区（香格里拉·海口国宾馆）规划报建在2012年，依上述文件规定，鉴定对象应不受目前海口市关于产权式酒店销售比例的限制影响，即鉴定对象均可以销售，故而本报告假设鉴定对象均可销售进行本次评估鉴定，若有资料证实实际情况与假设不符，应重新予以评估。

（二）未定事项假设

1、鉴定对象均尚未办理产权证，根据委托方提供的所在项目的《国有土地使用证》（海口市国用（2011）第007150号）证载土地用途为住宿餐饮用地、使用权类型为出让、终止日期为2049年07月18日。本次鉴定假设鉴定对象所分摊的土地状况如下：土地用途为住宿餐饮用地、土地使用权类型为出让；土地终止日期为2049年07月18日。如该设定与政府相关部门最终核发的不一致，应重新进行调整报告！

（三）背离事实假设

鉴定对象均已被查封，涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。



（四）不相一致假设

鉴定对象所在楼盘原名香格里拉·海口国宾馆（二期），现更名为天地香格里拉庄园。本次估价按鉴定对象所在楼盘为天地香格里拉庄园进行评估。

（五）依据不足假设

1、鉴定对象均尚未办理分户产权证，项目还在开发商海口国宾馆开发有限公司名下。

（1）本次估价假设鉴定对象以后能正常办理不动产权证，不存在障碍。未考虑在办理产权证过程中可能发生的费用对鉴定结果的影响。

（2）本次估价假设鉴定对象的产权面积与海口市房屋交易与产权管理中心提供的各鉴定对象面积一致，并按产权管理中心提供的各鉴定对象面积进行本次评估鉴定，该面积如与政府相关部门最终核定的面积不一致，结果应做相应的调整。

2、关于房屋面积的情况说明及假设：鉴定对象为产权式酒店，依海南省产权式酒店销售规定，开发单位应按装修后的房套内建筑面积计价预（销）售产权式酒店客房，不得按含有公摊面积的套型建筑面积计价预（销）售。委托方提供资料显示的房屋面积 152.63 m²、151.85 m²未明确是建筑面积，还是套内建筑面积，鉴定人员在现场查勘时，被执行人现场接待人员介绍说该面积是套内建筑面积，售楼处售楼人员亦介绍是套内建筑面积，且售楼处的销售户型图上也显示为套内建筑面积，基于此，本报告假设该面积为套内建筑面积进行本次评估鉴定，如政府有关部门最终核实鉴定对象面积并非套内建筑面积，则应重新评估。

3、因鉴定对象 J4 栋 502 房现场未能入户查勘，经现场咨询被执行人现场人员及调查得知，鉴定对象 J4 栋 502 房与鉴定对象 J3 栋 501 房户型为一样，装修均为毛坯，故本次设定鉴定对象 J4 栋 502 房装



修状况为毛坯，如鉴定对象实际装修状况与设定不符，鉴定结果应相应进行调整。

4、鉴定对象为产权式酒店，依海南省产权式酒店销售规定，开发单位应按装修后的房套内建筑面积计价预(销)售产权式酒店客房。鉴定对象现状为毛坯状态，尚未装修，可否直接处置拍卖并不明确。现场查勘发现，该项目现有少量住户，有目前自行正在装修的和已完成装修的住户。鉴于本次估价目的，本报告假设鉴定对象依法可按毛坯现状处置拍卖为前提进行估价，如政府有关部门不允许按毛坯状态处置拍卖鉴定对象，则本报告使用者应自行考虑其对评估结果和办理转让过户手续的影响，特此说明，请予关注！

二、其他需要特殊说明的事项

1、报告所涉及的有关法律证明文件及委托鉴定对象的权属状况等均以鉴定委托方提供资料为准，注册房地产估价师不对鉴定对象的法律权属提供任何担保。

2、遵守相关法律、法规和房地产估价规范，对鉴定对象在鉴定价值时点特定目的下的价格进行分析、估算并发表专业意见，是注册房地产估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用估价报告是委托方和相关当事方的责任。注册房地产估价师执行房地产估价业务，应当对估价结论的合理性承担责任，但估价结论不应当被认为是对鉴定对象可实现价格的保证。

3、本估价鉴定报告的估价结论受估价鉴定人员的职业判断能力及估价经验的影响。

4、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

5、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

6、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估



价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

7、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

（三）估价结果和估价报告的使用

1、本报告作为诉讼证据的采信应当符合《中华人民共和国民事诉讼法》第六十三条、第六十六条之规定。

2、本报告仅供本次委托及委托确定的鉴定目的使用，具体目的是为委托方拍卖房地产提供拍卖底价的价格参考，并非为竞拍人确定鉴定对象状况的保证，对与本报告委托书分离使用的他项利用均属无效，即使对同一标的物也无任何价格说明和参考意义。

3、本报告估价鉴定结论为鉴定价值时点的客观价格，随着时间的推移和市场的变化本估价鉴定结果应做相应的调整，甚至重新鉴定。本报告有效期从出具报告日起为一年。

4、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

5、本报告和鉴定结论的使用权归委托方所有，鉴定单位对报告内容和鉴定结果有解释权。

6、本假设与限制条件仅适用于本次价格司法鉴定。



涉执房地产处置司法评估结果报告

海南瑞寰房估报字[2019]第 05015 号

一、委托鉴定方海南省海口市中级人民法院

二、受理鉴定方海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司

地址：海口市国贸路 48 号新达商务大厦 807 室

电话：（0898）68540528、68536482

备案等级：贰级

证书编号：【2019】琼建审房估证字第 2008 号

法定代表人：王保泰

三、鉴定项目海南省海口市滨海大道北侧香格里拉·海口国宾馆（二期）J3 栋 501 房、J4 栋 502 房房地产市场价格涉执房地产处置司法评估。

四、案情摘要

（一）案由：建设工程施工合同纠纷

（二）当事人

1、申请执行人：海南全通汇建筑工程有限公司

2、被执行人：海口国宾馆开发有限公司

（三）主要案情

申请执行人海南全通汇建筑工程有限公司与被执行人海口国宾馆开发有限公司因建设工程施工合同纠纷一案涉及的位于海南省海口市滨海大道北侧香格里拉·海口国宾馆（二期）J3 栋 501 房、J4 栋 502 房房地产市场价格进行估价。

五、鉴定过程



(一) 海南省海口市中级人民法院根据司法鉴定有关规定, 委托海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司为本案技术鉴定单位。

(二) 2019年3月4日, 鉴定单位海南瑞寰土地房地产估价咨询有限公司接受海南省海口市中级人民法院的委托, 指派翁运良(注册房地产估价师)、张勇(注册房地产估价师)担任本案鉴定人。

(三) 于2019年4月23日前往鉴定对象所在地进行现场查勘工作。

(四) 本次鉴定工作于2019年4月23日开始进行工作, 鉴定单位于2019年5月8日出具《涉执房地产处置司法评估报告》的勘误稿。

(五) 鉴定单位于2019年6月3日出具海南瑞寰房估报字[2019]第05015号《涉执房地产处置司法评估报告》(正式稿)。

六、鉴定对象概况:

鉴定对象位于海南省海口市滨海大道北侧香格里拉·海口国宾馆(二期)J3栋501房、J4栋502房房地产。

(一) 土地及规划状况

1、鉴定对象均未办理分割的产权证, 根据委托方提供鉴定对象所在项目的土地使用权相关资料, 如下所示:

《国有土地使用证》

项目	鉴定对象所在项目宗地
《国有土地使用证》证号	海口市国用(2011)字第007150号
土地使用权人	海口国宾馆开发有限公司
座落	海口市滨海大道北侧
地号	03-03-02-33
图号	K08750728
地类(用途)	住宿餐饮用地

使用权类型	出让
终止日期	2049年7月18日
使用权面积	87974.74 m ²
发证机关	海口市国土资源局
发证时间	2011年08月22日

本次鉴定假设鉴定对象所分摊的土地状况如下：土地使用权类型为出让；土地用途为住宿餐饮用地；土地终止日期为2049年7月18日。

依鉴定人员现场勘查，鉴定对象所在区域基础设施开发程度均达到宗地内“六通一平”（即通路、通电、供气、通讯、通供水、排水及土地平整）及宗地外“六通一平”（即通路、通电、供气、通讯、通供水、排水及土地平整），地势平坦，无异常地质现象，无特殊城市规划限制条件。

2、规划工程许可证登记情况

项目于2012年已经办理了建字第460100201200098号《建设工程规划许可证》，建设单位：海口国宾馆开发有限公司，项目名称：香格里拉·海口国宾馆（二期），建设规模：地上建筑面积47010.18 m²，地下建筑面积39097.04 m²。

3、项目于2012年已经办理了《海口市建设工程规划许可证副本》编号：460100201200098。建设单位：海口国宾馆开发有限公司，设计单位：海南省建设项目规划设计研究所，工程地址：海口市滨海大道北侧，容积率：0.53，建筑密度：20.8%，绿地率：40.9%。报建项目：1.香格里拉·海口国宾馆（二期）低层产权式酒店，类型：新建，幢数：49，层数：地上3层/地下1层，建筑面积：地上：31243.17/地下：18201.52。2.多层产权式酒店，类型：新建，幢数：5，层数：地上7层/地下1层，建筑面积：地上：15767.01/地下2586.65。3.地下室，类型：新建，幢数：1，层数：地下1层，建筑面积18308.87。

（二）建筑物状况描述

鉴定对象均尚未办理产权证。

1、根据鉴定委托方提供的海口市房屋交易与产权管理中心 2019 年 1 月 31 日打印鉴定对象资料可知，鉴定对象详见下表：

幢号	房号	面积
香格里拉·海口国宾馆（二期）J3#楼	501	152.63
香格里拉·海口国宾馆（二期）J4#楼	502	151.85

2、根据在海口市住宅与房地产市场信息网（<http://hkrealstate.haikou.gov.cn>）查询鉴定对象的结果如下表：

鉴定对象查询结果表

楼栋	楼层	房号	面积 (m ²)	房屋用途	房屋性质	销售 状态	预抵押	预查封	限售
J3#	5	501	152.63	产权式酒店	市场化商品房	可售	未预抵押	预查封	未限售
J4#	5	502	151.85	产权式酒店	市场化商品房	可售	未预抵押	预查封	未限售

鉴定对象均约 2014 年建成商服用房，钢筋混凝土结构，外立面均为喷砂，总层数均为七层，J3 栋 501 房为平层，南北朝向，内部装修状况均为毛坯，配套温泉入户，户型为 3 房 2 厅 1 厨 2 卫，其户型还可扩展一间房的空间（现状为围墙全封闭，可自行改造使用），约十五平方米，类似赠送面积，对鉴定对象的价值具有一定的提升效果。

鉴定对象为产权式酒店，依海南省产权式酒店销售规定，开发单位应按装修后的房套内建筑面积计价预（销）售产权式酒店客房，不得按含有公摊面积的套型建筑面积计价预（销）售。委托方提供资料显示的房屋面积 152.63 m²、151.85 m²未明确是建筑面积，还是套内建筑面积，鉴定人员在现场查勘时，被执行人现场接待人员介绍说该面积是套内建筑面积，售楼处售楼人员亦介绍是套内建筑面积，且售楼处的销售户型图上也显示为套内建筑面积，基于此，本报告假设该面积为套内建筑面积进行本次评估鉴定，如政府有关部门最终核实鉴定对象面积并非套内建筑面积，则应重新评估。

3、因鉴定对象 J4 栋 502 房现场未能入户查勘，经现场咨询被执

行人现场人员及调查得知，鉴定对象 J4 栋 502 房与鉴定对象 J3 栋 501 房户型为一样，装修均为毛坯，故本次设定鉴定对象 J4 栋 502 房装修状况为毛坯，如鉴定对象实际装修状况与设定不符，鉴定结果应相应进行调整。

2、七、**鉴定目的：**海南省海口市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

八、**鉴定日期：**2019 年 4 月 23 日至 2019 年 6 月 3 日。

九、**鉴定价值时点：**2019 年 4 月 23 日。

十、鉴定原则

（一）合法原则：以鉴定对象合法产权、合法使用、合法处分为前提。

（二）最高最佳使用原则：根据鉴定对象所处的区位和相关法规、政策，在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，确定能使鉴定对象产生最高价值的使用状态为为依据。

（三）替代原则：即在评估一宗房地产价值时，如若附近地区有若干相近效用的房地产存在，则可依据这些具有替代性的房地产作为参照物来进行评估，然后对其中之间的差别作些适当的修正，估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。

（四）价值时点原则：房地产价值具有很强的时间相关性和时效性，估价结果应是鉴定对象在价值时点的客观合理价格或价值。

十一、鉴定依据

- （一）《中华人民共和国资产评估法》；
- （二）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （三）《中华人民共和国土地管理法》；
- （四）《中华人民共和国城市物权法》；



- (五) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015;
- (六) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- (七) 《海南省海口市中级人民法院司法鉴定委托书》(2019)琼01委14号;
- (八) 《海南省海口市中级人民法院民事裁定书》(2017)琼01民初23号;
- (九) 《海南省海口市中级人民法院执行裁定书》(2019)琼01执10号;
- (十) 《国有土地使用证》(海口市国用(2011)第007150号);
- (十一)《建设工程规划许可证副本》(编号:460100201200098);
- (十二)《建设工程规划许可证》(建字第460100201200098);
- (十三) 估价鉴定人员市场调查、咨询获取的资料。

十二、价值定义

本次估价鉴定采用市场价格标准。

房地产市场价格是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,鉴定对象在价值时点进行正常公平交易的平均价格估计数额。

十三、鉴定方法

根据鉴定目的及鉴定对象的具体情况,本次估价采用比较法对委估房地产于鉴定时点的正常市场价格进行估价。具体采用方法如下:

(一) 比较法,是指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。其基本公式为:

$$V = V_B \times A \times B \times C$$

$$= V_B \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

式中: V——鉴定对象比较价值

- V_B ——可比实例成交价格
 A ——交易情况修正系数
 B ——市场状况调整系数
 C ——房地产状况调整系数

十四、鉴定结论

鉴定人员按照国家规定的技术标准和程序，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，在合理的假设下，对位于海南省海口市滨海大道北侧香格里拉·海口国宾馆（二期）J3栋501房、J4栋502房房地产，于鉴定价值时点2019年4月23日的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断，结果如下：

市场总价值小写金额：¥764.2448万元；

市场总价值大写金额：人民币柒佰陆拾肆万贰仟肆佰肆拾捌元整；

市场价值单价：¥25,100.00元/m²。

鉴定结果汇总表

鉴定对象				测算结果		估价结果
				比较法		
1	香格里拉·海口国宾馆（二期） J3#楼 501 房	面积(m ²)	152.63	总价(元)	3,831,013.00	3,831,013.00
				单价(元/m ²)	25,100.00	25,100.00
2	香格里拉·海口国宾馆（二期） J4#楼 502 房	面积(m ²)	151.85	总价(元)	3,811,435.00	3,811,435.00
				单价(元/m ²)	25,100.00	25,100.00
汇总评估价值				总价(万元)	764.2448	
				单价(元/m ²)	25,100.00	

十五、鉴定报告应用的有效期

本报告有效期从报告完成之日起一年（即为2019年6月3日至2020年6月2日）。

十六、 估价鉴定人员

姓名	注册号	签名及个人印章	签名日期
翁运良	4620150008		2019年6月3日
张勇	4620140011		2019年6月3日

(本页以下空白)

