

房地产估价报告

估价项目：保亭县七仙岭国家森林公园 7 号地块七仙
瑶池雨林别墅寿仙苑 116 号别墅的房地产
公开市场价值

估价委托人：海南省第一中级人民法院

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：

估价日期：2019 年 7 月 11 日- 2019 年 7 月 29 日

报告编号：明正评字[2019]0705 号

致估价委托人函

海南省第一中级人民法院：

受贵院委托，本公司对位于保亭县七仙岭国家森林公园 7 号地块七仙瑶池雨林别墅寿仙苑 116 号别墅在价值时点 2019 年 7 月 14 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 455.62 万元，大写人民币肆佰伍拾伍万陆仟贰佰元整；市值单价为 25153 元/m²，大写人民币每平方米贰万伍仟壹佰伍拾叁元整。

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

二〇一九年七月二十九日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
估价结果报告	3-7
附 件	8
司法鉴定委托书
《房屋所有权证》复印件
《国有土地使用证》复印件
《保亭县房屋建筑面积测绘报告》复印件
现场勘察拍摄的照片
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、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、本报告估价对象别墅的项目名称及编号、权属、建筑面积、用途依据法院提供的《房屋所有权证》[保房权证保房字第 20131970 号]、《国有土地使用证》[保国用（2008）第 51 号]及《司法鉴定委托书》确认，假设其合法、真实、准确。

2、本报告估价结果包含了室内家具家电。

3、估价对象未办理分户土地使用权证，今后以政府核发分户不动产权证的土地面积为准。

4、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。

5、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。

6、本报告估价方法考虑了当前限购政策因素的影响，评估结果供法院确定拍卖价参考。

7、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等的因素。

8、本报告使用期限为一年（即从 2019 年 7 月 29 日至 2020 年 7 月 28 日止）。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人：海南省第一中级人民法院

(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：保亭县七仙岭国家森林公园 7 号地块七仙瑶池雨林别墅
寿仙苑 116 号别墅的房地产公开市场价值

1、区域概况

七仙瑶池项目位于海南省保亭县七仙岭国家森林公园内，该区域有城际 1 路公交车路线通达，距保亭县县城约 7.8 公里。距三亚市约 78 公里，距五指山市约 43 公里，距陵水县约 54 公里。七仙岭温泉国家森林公园绿化覆盖率高，自然植被为热带雨林和常绿阔叶林，人工种植主要有橡胶、椰树、槟榔等经济作物林。该公园具有奇峰、林海、山地温泉等自然旅游资源，被列为海南省重点旅游发展项目之一。估价对象区域内现有海南七仙岭温泉高尔夫球会、海南七仙瑶池温泉度假酒店、海南七仙岭龙湾珺唐酒店、七仙岭龙湾·雨林谷、七仙岭中南温泉公寓酒店、七仙岭君澜度假酒店、华人国际七仙温泉酒店、七仙岭希尔顿逸林温泉

度假酒店等,所处位置为七仙岭国家森林公园旅游区中部,项目所在位置可观七仙岭。

2、估价对象概况

七仙瑶池整个项目分为七个苑区,分别为药仙苑、舞仙苑、雨仙苑、谷仙苑、寿仙苑、织仙苑和酒仙苑,物业类型为度假酒店、别墅等,项目总建筑面积约4万平方米,占地面积320160平方米。七仙瑶池雨林别墅寿仙苑含26栋独栋别墅和三个合院,土地使用面积为28333.3 m²,已办理国有土地使用权证,证号为保国用(2008)第51号,土地使用权人为海南琪鑫七仙岭温泉开发有限公司,地类用途为旅游度假用地,土地使用年限至2071年10月9日止。

估价对象为七仙瑶池雨林别墅寿仙苑116号别墅,规划用途为商住。该别墅为独栋别墅,钢混结构,坡屋顶,窗为铝合金玻璃窗,总层数为2层,有围墙围护,于2010年建成,朝向为坐西向东。幢建筑面积为181.14 m²,户型为2房2厅1厨2卫2衣帽间,外墙面喷涂火山石踢脚。入户门为菠萝格实木门,客厅地面铺瓷砖,内墙面刷涂料,天面为木装饰吊顶,一层客厅2面为落地铝合金中空玻璃门1面为铝合金中空玻璃窗,二层客厅3面为铝合金中空玻璃落地窗并安装木护栏;卧室地面铺瓷砖,内墙面刷涂料,一层卧室天面为石膏板造型吊顶、二层卧室天面为木装饰坡顶,木门、落地铝合金中空玻璃窗,卧室均设有衣帽间、卫生间,衣帽间垭口包门套;餐厅厨房外墙喷涂料,内墙面贴瓷砖至顶,地面铺瓷砖,天面为夹板吊顶,配整体橱柜,灶台人造石贴面、双头奥日电磁炉、抽油烟机、海尔冰箱;卫生间地面铺瓷砖,内墙面贴瓷砖至顶,

洗手台大理石贴面，天面为夹板吊顶，内设坐便器、洗手台、淋浴间，二层卫生间设浴缸。楼梯地面为花岗岩贴面，墙体有百叶栏栅，木饰栏杆扶手；院内配有小泳池、小泡池及木亭。一层客厅配6件套木沙发、1个电视低柜、1个鞋柜，二层客厅配6件套木沙发；一层卧室及衣帽间配大床及床头柜2个、1个电视低柜、1个布艺沙发、1个梳妆台、1个海尔滚筒洗衣机，二层卧室及衣帽间配大床及床头柜2个、1个电视低柜、1个布艺沙发、1个电脑桌。

估价对象室内通风采光条件较好，房屋平面布置一般，餐厅厨房较小且不与客厅之间露天，维护较好，院内无车库，小区环境较好，估价对象景观一般。

3、估价对象权利状况

依据委托方提供的《房屋所有权证》[保房权证保房字第20131970号]，估价对象产权人为海南琪鑫七仙岭温泉开发有限公司，规划用途为商住。

（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7月14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、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》

- 3、国家和地方的法律、法规和有关政策文件
- 4、司法鉴定委托书
- 5、《房屋所有权证》[保房权证保房字第 20131970 号]复印件
- 6、《国有土地使用证》[保国用（2008）第 51 号]复印件
- 7、《保亭县房屋建筑面积测绘报告》复印件
- 8、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：

本次估价对象为别墅物业,结合物业用途及区域内类似物业房地产交易市场状况,本次采用比较法和收益法进行估价。

比较法的定义:将估价对象与在价值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 455.62 万元，大写人民币肆佰伍拾伍万陆仟贰佰元整；市值单价为 25153 元/m²，大写人民币每平方米贰万伍仟壹佰伍拾叁元整。

（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 7 月 11 日

（十三）估价作业日期：2019 年 7 月 11 日至 2019 年 7 月 29 日

海南明正房地产评估有限公司

二〇一九年七月二十九日

四、 附 件

- 1 • 司法鉴定委托书
- 2 • 《房屋所有权证》复印件
- 3 • 《国有土地使用证》复印件
- 4 • 《保亭县房屋建筑面积测绘报告》复印件
- 5 • 现场勘察拍摄的照片
- 6 • 可比实例位置图和外观照片
- 7 • 评估机构及估价人员有关资料