

# 房地产估价报告

海南东来(房)估字[2019]第 200 号

**估价项目名称：**保亭黎族苗族自治县三道镇那香山雨林度假村（二期）A1A2 型 2-1 房；A1A2A2 型 20-1、22-1、22-3、23A-1、23A-2、23A-3、26-1、26-2、26-3、27-1、27-2、27-3、29-1、29-2、29-3、30-1、30-2、30-3、31-1、31-3 房；D 型 28 栋共计 22 套房房屋及相应的国有土地使用权

**估价委托人：**海南省第一中级人民法院

**房地产估价机构：**海南东来房地产评估工程咨询有限公司

**注册房地产估价师：**王大康 注册号：4620000022

云 勇 注册号：4619970017

**估价报告出具日期：**2019 年 8 月 5 日

# 海南东来房地产评估工程咨询有限公司

## 致估价委托人函

海南省第一中级人民法院：

受贵院委托[委托书编号：（2019）琼 96 委 38 号]，我司对位于保亭黎族苗族自治县三道镇那香山雨林度假村（二期）A1A2 型 2-1 房；A1A2A2 型 20-1、22-1、22-3、23A-1、23A-2、23A-3、26-1、26-2、26-3、27-1、27-2、27-3、29-1、29-2、29-3、30-1、30-2、30-3、31-1、31-3 房；D 型 28 栋共计 22 套房房屋及相应的国有土地使用权的房地产市场价格进行了司法鉴定估价，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据估价目的，依据房地产估价规范，遵循估价原则，通过实地查勘，认真分析现有资料和对未来市场进行分析预测的基础上，采用成本法和比较法对估价对象房地产进行了测算，确定于价值时点二〇一九年三月二十九日，估价对象保亭黎族苗族自治县三道镇那香山雨林度假村（二期）A1A2 型 2-1 房；A1A2A2 型 20-1、22-1、22-3、23A-1、23A-2、23A-3、26-1、26-2、26-3、27-1、27-2、27-3、29-1、29-2、29-3、30-1、30-2、30-3、31-1、31-3 房；D 型 28 栋共计 22 套房（建筑面积共计 2245.55 m<sup>2</sup>，房屋用途为产权式酒店，建设单位为海南保亭呀诺达投资管理有限公司）的房地产总价格为 4566.21 万元，大写人民币肆仟伍佰陆拾陆万贰仟壹佰元整，具体评估结果如下：

### 房地产价格明细表

币种：人民币

序号	房型	房号	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)
1	A1A2	2-1	1	90.59	21154	191.63
2	A1A2A2	20-1	1	90.59	19046	172.54
3		22-1	1	90.59	19046	172.54
4		22-3	3	90.59	20262	183.55

5		23A-1	1	90.59	19046	172.54
6		23A-2	2	90.59	20954	189.82
7		23A-3	3	90.59	20262	183.55
8		26-1	1	90.59	19546	177.07
9		26-2	2	90.59	20154	182.58
10		26-3	3	90.59	21762	197.14
11		27-1	1	90.59	19046	172.54
12		27-2	2	90.59	19654	178.05
13		27-3	3	90.59	21562	195.33
14		29-1	1	90.59	19046	172.54
15		29-2	2	90.59	21154	191.63
16		29-3	3	90.59	20262	183.55
17		30-1	1	90.59	20546	186.13
18		30-2	2	90.59	21154	191.63
19		30-3	3	90.59	21562	195.33
20		31-1	1	90.59	19046	172.54
21		31-3	3	90.59	21762	197.14
22	D2	28	1-3	343.16	20598	706.84
合计						4566.21

### 特别提示:

1. 根据提供的保房预字第(2012)0006号《保亭县商品房预售许可证》，估价对象已办理《商品房预售许可证》，结合本次估价目的，本次评估以估价对象能正常销售前提下进行评估。

2. 根据提供的保建规工字(2011)064号《海南省建设工程临时规划许可证》，该建设项目名称为海南保亭那香山雨林度假村二期(C地块)；根据提供的琼(2017)保亭县不动产权第0000428号《不动产权证书》，土地使用权面积为34666.67m<sup>2</sup>(折合约52亩)，土地坐落为保亭县三道镇甘什村委会毛民经济合作社西北侧那香山雨林度假村C地块；根据提供的《待评估各户型面积查询材料》，项目名称为海南保亭那香山雨林度假村项目二期(C地块)；以及《保亭县房屋建筑面积测绘报告》(竣工报告)，房屋名称为海南保亭那

香山雨林度假村二期（C 地块）。结合所提供的资料，本次估价假设估价对象均属于该宗地地上的房屋。

3. 根据估价委托人提供的资料，估价对象房屋未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》，估价对象已办理《建筑工程施工许可证》[编号（2012）002 号]、《海南省建设工程临时规划许可证》[保建规工字（2011）064 号]。根据本次估价目的，本次评估设定估价对象房屋为海南保亭呀诺达投资管理有限公司合法建设的房屋。其最终房屋产权的认定以相关管理部门认定为准。

4. 估价对象房屋未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》，根据提供的《保亭县房屋建筑面积测绘报告》（竣工报告），估价对象 A1A2 型、A1A2A2 型建筑面积均为 90.59 m<sup>2</sup>，D2 型 28 栋建筑面积为 343.16 m<sup>2</sup>。本次评估估价对象建筑面积以《保亭县房屋建筑面积测绘报告》（竣工报告）中登记的建筑面积进行评估，最终建筑面积以相关管理部门确认，如建筑面积有变化，则评估值应作相应调整。

5. 本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，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。

6. 本估价报告自出具日起壹年内有效，即自二 0 一九年八月五日起至二 0 二 0 年八月四日止。

7. 随函附送海南东来（房）估字[2019]第 200 号《房地产估价报告》正本柒份。

此致！

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人：

二 0 一九年八月五日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	7
估价委托人 .....	7
房地产估价机构 .....	7
估价目的 .....	7
估价对象 .....	7
价值时点 .....	15
价值类型 .....	15
估价原则 .....	15
估价依据 .....	16
估价方法 .....	18
估价结果 .....	20
注册房地产估价师 .....	21
实地查勘期 .....	21
估价作业日期 .....	22
估价报告使用期限 .....	22
附 件 .....	23

## 估价师声明

### 注册房地产估价师郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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. 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. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
王大康	4620000022		年 月 日
云 勇	4619970017		年 月 日

# 估价假设及限制条件

## 一、估价假设

### (一)一般性假设

1. 本次评估所依据的资料为估价委托人所提供的琼（2017）保亭县不动产权第 0000428 号《不动产权证书》，权利人为海南保亭盛玺投资管理有限公司；保建规地字第（2011）028 号《建设用地规划许可证》、编号（2012）002 号《建筑工程施工许可证》、保建规工字（2011）064 号《海南省建设工程临时规划许可证》，用地单位和建设单位均为海南保亭呀诺达投资管理有限公司；编号 LB 测字第 20120348 号、20120340 号、20120341 号、20120342 号、20120343 号、20120344 号、20120345 号、20120346 号、20120347 号、20120391 号《保亭县建筑面积测绘报告》（竣工报告）；以及《待评估各户型面积查询材料》。根据以上权属登记，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料在价值时点下合法、真实、准确、完整。

2. 根据提供的保房预字第(2012)0006 号《保亭县商品房预售许可证》，估价对象已办理《商品房预售许可证》，结合本次估价目的，本次评估以估价对象能正常销售前提下进行评估。

3. 评估专业人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，假设估价对象房屋建筑面积与《保亭县建筑面积测绘报告》（竣工报告）记载的建筑面积大体相当。

4. 评估专业人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5. 估价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。

6. 本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的公开市场价值。

房地产公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的客观合理价值，

包括应分摊的国有土地使用权价值。

市场价值是指在设定交易条件下最可能实现的价格，它依据了如下假设：

交易双方是自愿地进行交易的——一个自愿出售卖者和一个自愿购买者；

交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；

交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；

交易双方掌握必要的市场信息；

交易双方有较充裕的时间进行交易；

不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

7. 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价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。

### (二)未定事项假设

1. 估价委托人所提供的其他资料中均未记载估价对象房屋的建成年份，经评估专业人员实地调查，房屋建成年份约为 2013 年，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

2. 估价对象房屋未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》，根据提供的《保亭县房屋建筑面积测绘报告》（竣工报告），估价对象 A1A2 型、A1A2A2 型建筑面积均为 90.59 m<sup>2</sup>，D2 型 28 栋建筑面积为 343.16 m<sup>2</sup>。本次评估估价对象建筑面积以《保亭县房屋建筑面积测绘报告》（竣工报告）中登记的建筑面积进行评估，最终建筑面积以相关管理部门确认，如建筑面积有变化，则评估值应作相应调整。

3. 估价对象所在宗地证载土地用途为住宿餐饮用地，估价对象现状为产权式酒店，结合估价对象现状以及土地证载用途，本次评估估价对象土地用途设定为商服用地（产权式酒店用地）。

4. 经评估专人员现场调查，估价对象宗地的容积率为 0.29，本次评

估设定其容积率为 0.29，最终容积率由相关部门确认。

### (三)背离事实假设

1. 根据提供的（2017）琼 96 民初 93 号《海南省第一中级人民法院民事裁定书》，已查封海南省保亭黎族苗族自治县三道镇那香山雨林度假村的房产及保国用（2013）第 19 号国有土地使用权证项下的土地使用权，限值 8709 万元，查封期限为 3 年、自二 0 一七年八月十四日起执行。

2. 根据提供的《保亭县不动产登记中心查分/解封明细表》（查询时间为 2018 年 9 月 26 日），估价对象均已被查封，裁定书文号为（2017）琼 96 民初 93 号，裁定书日期为 2017 年 8 月 18 日，查封期限为三年。根据本次估价目的，本次估价不考虑估价对象查封因素的影响。

### (四)不相一致假设

1. 根据提供的琼（2017）保亭县不动产权第 0000428 号《不动产权证书》，估价对象所在宗地权利人为海南保亭盛玺投资管理有限公司；估价对象房屋建设单位为海南保亭呀诺达投资管理有限公司，权利人与建设单位存在不一致。本次评估假设估价对象土地权利人为海南保亭盛玺投资管理有限公司，估价对象房屋建设单位为海南保亭呀诺达投资管理有限公司。本次评估仅针对委托对象进行价格评估，其最终房屋产权的认定以相关管理部门认定为准。

3. 根据提供的琼（2017）保亭县不动产权第 0000428 号《不动产权证书》，估价对象所在宗地土地用途为住宿餐饮用地。根据提供的保建规工字（2011）064 号《海南省建设工程临时规划许可证》，估价对象建筑物性质为产权酒店。根据提供的《待评估各户型面积查询材料》，估价对象建筑用途登记为成套住宅。本次评估设定估价对象房屋用途为产权式酒店，最终房屋用途由相关管理部门认定。

### (五)依据不足假设

1. 根据估价委托人提供的资料，估价对象房屋未办理《房屋所有权证》

或《不动产权证书》，估价对象已办理《建筑工程施工许可证》[编号(2012)002号]、《海南省建设工程临时规划许可证》[保建规工字(2011)064号]。根据本次估价目的，本次评估设定估价对象房屋为海南保亭呀诺达投资管理有限公司合法建设的房屋。其最终房屋产权的认定以相关管理部门认定为准。敬请报告使用者注意此事宜。

2. 经评估专业人员现场查勘，估价对象 A1A2A2 型 30-1 房未能入户查勘，经向相关当事人了解，其户型、朝向、装修均同 A1A2A2 型 30-2 房，故本次评估 A1A2A2 型 30-1 房设定与 A1A2A2 型 30-2 房的户型、朝向、装修均相同。

## 二、估价限制条件

(一)本估价报告应用范围为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，他项用途无效。

(二)本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

(三)未经估价方书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料严禁在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，严禁以其它任何方式公开发表。

(四)本估价报告自出具日起壹年内有效，即自二〇一九年八月五日起至二〇二〇年八月四日止。如果在报告有效期内房地产市场价格出现较大的涨落现象，估价结果应做出相应调整或重新进行评估。超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告使用期限内使用估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

(五)评估专业人员对估价对象进行了现场查勘，并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估专业人员对估价对象的查勘，限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估专业人员不承担对估价

对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对木质工程，其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

(六)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。

(七)其它需要说明的问题

1. 市场价值评估，基于价值时点正常市场价格，但报告使用者需考虑将来市场变化和短期强制处置等因素可能会低于市场价格。

2. 评估专业人员实地查勘之日为二〇一九年三月二十九日，故本报告价值时点为二〇一九年三月二十九日。

3. 根据提供的保建规工字（2011）062号《海南省建设工程临时规划许可证》，该建设项目名称为海南保亭那香山雨林度假村二期（C地块）；根据提供的琼（2017）保亭县不动产权第0000428号《不动产权证书》，土地使用权面积为34666.67 m<sup>2</sup>（折合约52亩），土地坐落为保亭县三道镇甘什村委会毛民经济合作社西北侧那香山雨林度假村C地块；根据提供的《待评估各户型面积查询材料》，项目名称为海南保亭那香山雨林度假村项目二期（C地块）；以及《保亭县房屋建筑面积测绘报告》（竣工报告），房屋名称为海南保亭那香山雨林度假村二期（C地块）。结合所提供的资料，本次估价假设估价对象均属于该宗地地上的房屋。

4. 本次估价采用市场价值标准，估价结果为客观公开市场交易价格。

5. 估价委托人对估价对象房地产法律权属的资料真实性、合法性和完整性负责。评估专业人员执行房地产估价业务的目的是对估价对象房地产价值进行估价并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，本估价报告未对估价对象法律权属提供任何保证。

6. 对本报告的使用应建立在对本报告的充分阅读与理解的基础上。

7. 本估价报告由海南东来房地产评估工程咨询有限公司负责解释。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

1. 估价委托人名称：海南省第一中级人民法院；
2. 地址：海口市美兰区白驹大道 8 号；
3. 电话：0898-65307907。

## 二、房地产估价机构

1. 机构名称：海南东来房地产评估工程咨询有限公司；
2. 住所：海口市龙华区国贸大道 56 号北京大厦 17 层 A 房；
3. 统一社会信用代码：91460000730084357K；
4. 法定代表人：云 勇；
5. 注册资本：叁佰万元人民币；
6. 资质等级：房地产贰级、全国执业（原土地 A 级）；
7. 证书编号：[2019]琼建审房估证字第 2029 号、2018460030；
8. 联系电话：0898-36399020、36399022；
9. 传真：0898-36399018。

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

(一) **估价对象名称**：保亭黎族苗族自治县三道镇那香山雨林度假村（二期）A1A2 型 2-1 房；A1A2A2 型 20-1、22-1、22-3、23A-1、23A-2、23A-3、26-1、26-2、26-3、27-1、27-2、27-3、29-1、29-2、29-3、30-1、30-2、30-3、31-1、31-3 房；D 型 28 栋共计 22 套房。

(二) **估价对象范围**：保亭黎族苗族自治县三道镇那香山雨林度假村（二期）A1A2 型 2-1 房；A1A2A2 型 20-1、22-1、22-3、23A-1、23A-2、23A-3、26-1、26-2、26-3、27-1、27-2、27-3、29-1、29-2、29-3、30-1、30-2、

30-3、31-1、31-3 房；D 型 28 栋共计 22 套房房屋及相应的国有土地使用权。

### (三) 估价对象权益状况、地理位置、区位状况和实物状况：

#### 1. 权益状况

##### (1) 房屋登记状况

估价对象房屋未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》，故此处不作描述。

##### (2) 土地登记状况

估价对象所在宗地的名称、宗地位置、土地等级、土地使用权性质、用途、使用年限、面积、四至等土地使用状况及估价设定的土地使用状况详见下表：

权利人	海南保亨盛玺投资管理有限公司		
座落及位置	保亭县三道镇甘什村委会毛民经济合作社西北侧那香山雨林度假村 C 地块		
不动产权证书编号	保（2017）保亭县不动产权第 0000428 号		
地类（用途）	住宿餐饮用地	权利类型	国有建设用地使用权
使用权类型	出让	使用权面积	34666.67 m <sup>2</sup>
终止日期	2051 年 10 月 09 日	土地使用权剩余年限	截止至价值时点，土地使用剩余年限 32.53 年
不动产单元号	469035105002GB05001W00000000		

##### (3) 土地权利状况

根据估价委托人所提供的保（2017）保亭县不动产权第 0000428 号《不动产权证书》，估价对象所在宗地的权利人为海南保亨盛玺投资管理有限公司，土地使用权面积为 34666.67 m<sup>2</sup>。

##### (4) 房屋他项权状况

①根据估价委托人提供的资料，根据提供的《待评估各户型面积查询材料》，估价对象均未办理房屋登记信息。

②根据提供的《保亭县不动产登记中心查分/解封明细表》（查询时间为2018年9月26日），估价对象均已被查封，裁定书文号为（2017）琼96民初93号，裁定书日期为2017年8月18日，查封期限为三年。

## 2. 地理位置

估价对象位于保亭县三道镇，东临海榆中线、小区出入口距海榆中线约1200米，南、西均为海南呀诺达景区。该区域地理位置较优越，交通基本便利。

## 3. 区位状况

区位概况	估价对象位于保亭县三道镇，距乡镇中心近，人口密度一般，基础设施一般，交通基本便利，普通商业和住宅设施一般，环境好、地理位置较优越。
对外交通状况	估价对象东临海榆中线，对外交通基本便利。主要有乡镇公交车途径，交通便利度一般。
人口状况	估价对象所在区域居民构成以当地居民为主，居民素质较高，社会治安状况良好，人文环境较好。
周围环境和景观	估价对象所在区域卫生环境好，没有水体、大气等污染源，空气质量优，现状总体环境状况好；大气、水文、声觉、视觉、卫生、人文环境好。
基础配套设施	估价对象所在区域外部基础设施基本达高配置五通（通路、通电、通讯、给水、排水）的开发程度。

## 4. 实物状况

### (1) 土地实物状况

所在区域宗地外部基础设施基本达高配置五通（通路、通电、通讯、给水、排水）的开发程度，宗地内已建成那香山。

### (2) 小区状况

那香山位于海南重点打造的大区小镇工程之中，背靠呀诺达热带雨林文化景区。那香山项目总占地面积约340亩，总建筑面积约10万平方米。项目分两期开发，三大组团：白金五星级酒店区、别墅区、以及养心会馆。项目规划共约258栋别墅，分林顶山墅、环山林墅、半山云墅、湖畔水墅、以及独创的波罗密艺墅。现小区内建有保亭那香山雨林度假酒店。

### (3)建筑物实物状况

根据提供的保建规工字（2011）064号《海南省建设工程临时规划许可证》，建设项目为海南保亭那香山雨林度假村项目二期（C地块）；建设单位为海南保亭呀诺达投资管理有限公司；总建筑面积为12305.34 m<sup>2</sup>，总幢数为56幢。其中A1A2型幢数为5幢，层数为2层，高度为9.25米，底层建筑面积为458.9 m<sup>2</sup>，总建筑面积为917.8 m<sup>2</sup>，楼幢编号为2、103、102、101、100；A1A2A2型幢数为8幢，层数为3层，高度为13.85米，底层建筑面积为734.24 m<sup>2</sup>，总建筑面积为2202.72 m<sup>2</sup>，楼幢编号为20、22、23A、26、27、29、30、31。

以及根据编号LB测字第20120348号、20120340号、20120341号、20120342号、20120343号、20120344号、20120345号、20120346号、20120347号、20120391号《保亭县建筑面积测绘报告》（竣工报告），估价对象A1A2型、A1A2A2型建筑面积均为90.59 m<sup>2</sup>，D2型28栋建筑面积为343.16 m<sup>2</sup>。具体房屋状况如下表：

估价对象房屋简况表

座落	海南保亭那香山雨林度假村项目二期（C地块）								
用途	产权酒店			建成年代			约为2013年		
建筑结构	钢混			外墙			防水涂料		
建筑类型	叠拼别墅、独栋别墅			设备设施			室外一处楼梯		
水电计量系统	管道已接入			通讯系统			已接入		
房屋状况									
序号	房型	房号	所在楼层 /总层数	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	户型	朝向	装修	备注
1	A1A2	2-1	1/2	90.59	86.7	一房二厅开放式 厨房一书房一花 园阳台（回转式） 一泳池	东北	已完全装修。 大门为防盗门，有门禁对讲系统；室内地 面为木地板，墙面为艺术涂料、有电视背 景墙，天花为吊顶；卫生间地面为60×60cm 地板砖，墙面瓷砖到顶，天花为吊顶，有 坐式便器、浴缸、洗手盆、洗面镜、干湿 分离；厨房有灶台、橱柜、吊柜等；室内 有立体式空调，花园阳台已铺设木地板	所在层 数为地 平面以 下

2	A1A2 A2	20-1	1/3	90.59	86.7	室内未进行分隔	东北	毛坯房；无大门，室内有推拉门	A1A2A2 房型一、 二层为 地平面 以下楼 层，三 层与地 平面同 一水平 面楼层
3		22-1	1/3	90.59	86.7	室内未进行分隔	东北	毛坯房，无大门，室内有推拉门	
4		22-3	3/3	90.59	86.7	室内未进行分隔 (斜坡屋顶)	东北	毛坯房，有入户门，室内有推拉门	
5		23A-1	1/3	90.59	86.7	室内未进行分隔	东北	毛坯房；无大门，室内有推拉门	
6		23A-2	2/3	90.59	86.7	三房二厅二卫一 开放式厨房一花 园阳台(回转式) 一泳池	东北	截止至价值时点，装修基本完工。 大门为防盗门，有门禁对讲系统，室内为 推拉门；房间墙面为木皮，地面为地板砖， 天花为吊顶；厨房墙面瓷砖到顶，有灶台、 橱柜、吊柜等；卫生间有坐式便器、洗面 镜、洗手盆、浴缸等、干湿分离；室内有 立体式空调，花园阳台已铺设木地板	
7		23A-3	3/3	90.59	86.7	室内未进行分隔 (斜坡屋顶)	东北	毛坯房，有入户门，室内有推拉门	
8		26-1	1/3	90.59	86.7	室内未进行分隔	东北	截止至价值时点，正在装修(为基本装修)。 有入户门、室内有推拉门；室内地面为地 板砖，墙面部分刷涂料，天花吊顶正在安 装中	
9		26-2	2/3	90.59	86.7	室内未进行分隔	东北	截止至价值时点，正在装修(为基本装修)。 室内有推拉门；室内地面为地板砖，墙面 部分刷涂料，天花吊顶正在安装中	

10	26-3	3/3	90.59	86.7	二房二厅二卫一 开放式厨房一花 园阳台（回转式） 一泳池（斜坡屋 顶）	东北	为样板房，已完全装修。 大门为防盗门，有门禁对讲系统；室内地 面为地板装，墙面为艺术涂料、有电视背 景墙，天花为吊顶；卫生间地面为 60×60cm 地板砖，墙面瓷砖到顶，天花为吊顶，有 坐式便器、浴缸、洗手盆、洗面镜、干湿 分离；厨房有灶台、橱柜、吊柜等；室内 有立体式空调；花园阳台已铺设木地板
11	27-1	1/3	90.59	86.7	室内未进行分隔	东北	毛坯房，无大门，室内有推拉门
12	27-2	2/3	90.59	86.7	室内未进行分隔	东北	毛坯房，无大门，室内有推拉门
13	27-3	3/3	90.59	86.7	二房二厅二卫一 开放式厨房一花 园阳台（回转式） 一泳池（斜面屋 顶）	东北	截止至价值时点，装修基本完工。 大门为防盗门，室内为推拉门；房间墙面 为木皮，地面为地板砖，天花为吊顶；厨 房墙面瓷砖到顶，有灶台、橱柜、吊柜等； 卫生间有坐式便器、洗面镜、洗手盆、浴 缸等、干湿分离；花园阳台已铺设木地板
14	29-1	1/3	90.59	86.7	室内未进行分隔	东北	毛坯房，无大门，室内有推拉门
15	29-2	2/3	90.59	86.7	三房二厅二卫一 开放式厨房一花 园阳台（回转式） 一泳池	东北	为完全装修。 大门为防盗门，室内为推拉门；房间墙面 为木皮，地面为地板砖，天花为吊顶；厨 房墙面瓷砖到顶，有灶台、橱柜、吊柜等； 卫生间有坐式便器、洗面镜、洗手盆、浴 缸等、干湿分离；花园阳台已铺设木地板

16		29-3	3/3	90.59	86.7	室内未进行分隔 (斜坡屋顶)	东北	毛坯房, 无大门, 室内有推拉门	
17						未能入户, 经向相关当事人了解, 其户型、朝向、装修均同 30-2 房。			
		30-1	1/3	90.59	86.7	三房二厅二卫一 开放式厨房一花 园阳台(回转式) 一泳池	东北	为完全装修。 大门为防盗门, 有门禁对讲系统, 室内为 推拉门; 房间墙面为木皮, 地面为地板砖, 天花为吊顶; 厨房墙面瓷砖到顶, 有灶台、 橱柜、吊柜等; 卫生间有坐式便器、洗面 镜、洗手盆、浴缸等、干湿分离; 室内有 立体式空调; 花园阳台已铺设木地板	
18		30-2	2/3	90.59	86.7	三房二厅二卫一 开放式厨房一花 园阳台(回转式) 一泳池	东北	为完全装修。 大门为防盗门, 有门禁对讲系统, 室内为 推拉门; 房间墙面为木皮, 地面为地板砖, 天花为吊顶; 厨房墙面瓷砖到顶, 有灶台、 橱柜、吊柜等; 卫生间有坐式便器、洗面 镜、洗手盆、浴缸等、干湿分离; 室内有 立体式空调; 花园阳台已铺设木地板	A1A2A2 房型一、 二层为 地平面 以下楼 层, 三层 与地平 面同一 水平面 楼层
19		30-3	3/3	90.59	86.7	三房二厅二卫一 开放式厨房一花 园阳台(回转式) 一泳池(斜坡屋 顶)	东北	截止至价值时点, 装修基本完工。 大门为防盗门, 有门禁对讲系统, 室内为 推拉门; 房间墙面为木皮, 地面为地板砖, 天花为吊顶; 厨房墙面瓷砖到顶, 有橱柜、 吊柜等; 卫生间有坐式便器、洗面镜、洗 手盆、浴缸等、干湿分离; 花园阳台已铺 设木地板	

20		31-1	1/3	90.59	86.7	室内未进行分隔	东北	毛坯房，无大门，室内有推拉门
21		31-3	3/3	90.59	86.7	三房二厅二卫一 开放式厨房一花 园阳台（回转式） 一泳池（斜坡屋 顶）	东北	为完全装修。 大门为防盗门，有门禁对讲系统，室内为 推拉门；房间墙面为木皮，地面为地板砖， 天花为吊顶；厨房墙面瓷砖到顶，有灶台、 橱柜、吊柜等；卫生间有坐式便器、洗面 镜、洗手盆、浴缸等、干湿分离；室内有 立体式空调，花园阳台已铺设木地板
22	D2 型	28	1-3/3	343.16	343.16	1层：一房二厅二 卫一花园一泳池； 2层：一房二厅二 卫一花园阳台一 开放式厨房（厅为 斜屋顶）； 3层：一房一厅一 卫二阳台（斜屋 顶）	东北	毛坯房。室内为推拉门，室内一处楼梯
				2245.55	2163.86			

## 五、价值时点

评估专业人员实地查勘之日为二〇一九年三月二十九日，故本报告价值时点为二〇一九年三月二十九日。

## 六、价值类型

估价对象房地产在价值时点在公开市场上最可能形成的客观合理市场价值，包括房屋所有权及应分摊的国有土地使用权价值。

市场价值为估价对象经适当营销后，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。

## 七、估价原则

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则。要求估价机构和评估专业人员站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求估价机构和评估专业人员在估价中不应受包括估价委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是要求估价机构和评估专业人员在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是要求估价机构和评估专业人员在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

### 2. 合法原则

估价对象是以合法使用、合法处分为前提的。评估专业人员应按照国家、地方的有关法律、规定，并严格遵循公平、公正、合法和客观的原则进行估价，在估价过程中力争做到评估过程合理、评估方法科学、评估结果恰当。

### 3. 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### 4. 替代原则

同类或相似且具有替代可能的房地产是相互制约的，就是说，具有相同使用价值，而且具有替代可能的房地产之间的价值总会有相互影响和竞争，致使其价格相互牵制而趋于一致，因此，估价结果不得以明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

#### 5. 最高最佳利用原则

估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳利用原则进行判断和选择；总之，应在法律上允许、技术上可能、财务上可行，价值最大化的前提下，按估价对象房地产的最高最佳利用用途进行估价。

#### 6. 谨慎原则

谨慎原则是评估房地产价值时应当遵守的一项原则，它要求在存在不确定性因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计房地产在变现时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估、不低估其房地产价值。

### 八、估价依据

#### (一)法律、法规和政策性文件

1. 《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六十四号公布，自2016年12月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国房地产管理法》（1994年中华人民共和国主席令第二十九号公布，自1995年1月1日开始施行，2007年8月30日修改通过并公布，自公布之日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（1998年12月8日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，1999年1月1日施行，2004年8月28日修改通过并公布，自公布之日起施行）；

4. 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议于1995年6月30日通过，自1995年10月1日

起施行)；

5. 《中华人民共和国物权法》（2007 年中华人民共和国主席令第 62 号公布，自 2007 年 10 月 1 日开始施行）；

6. 其它相关的法律、法规和政策性文件。

#### (二)有关估价标准及技术资料

1. 《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15 号）；

2. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；

3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015；

4. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013。

#### (三)估价委托人提供的资料

1. （2019）琼 96 委 38 号《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》原件；

2. （2019）琼 96 委 38-3 号《海南省第一中级人民法院通知书》原件；

3. （2017）琼 96 民初 93 号《海南省第一中级人民法院民事裁定书》复印件；

4. （2017）琼 96 民初 93 号《协助执行通知书》复印件；

5. 《保亭县不动产登记中心查封/解封明细表》复印件；

6. 保亭黎族苗族自治县住房保障与房产管理局《查询的复函》复印件；

7. 琼（2017）保亭县不动产权第 0000428 号《不动产权证书》复印件；

8. 保建规地字第（2011）028 号《建设用地规划许可证》复印件；

9. 编号（2012）002 号《建筑工程施工许可证》复印件；

10. 保建规工字（2011）064 号《海南省建设工程临时规划许可证》复印件；

11. 保房预字第（2012）0006号《保亭县商品房预售许可证》复印件；
12. 编号LB测字第20120348号、20120340号、20120341号、20120342号、20120343号、20120344号、20120345号、20120346号、20120347号、20120391号《保亭县建筑面积测绘报告》（竣工报告）复印件；
13. 《待评估各户型面积查询材料》复印件；
14. 其他相关资料。

#### **(四)评估专业人员调查取得的资料**

1. 评估专业人员现场查勘笔录、照片；
2. 评估专业人员市场调查资料；
3. 保亭县近期房地产市场行情。

### **九、估价方法**

通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产估价规范要求，根据当地房地产市场的情况，结合估价对象的具体特点和估价目的，选择适宜的估价方法。

#### **(一)确定估价技术路线**

本次估价对象为产权式酒店用房，根据本次估价目的，其评估的价值类型为公开市场价值，故确定本次估价技术路线：先用成本法（其中土地部分采用基准地价系数修正法）和比较法求取估价对象市场价值，再对两种方法估价结果进行比较分析，综合确定估价对象公开市场价值。

#### **(二)估价方法的选择**

1. 本次估价不宜选用的估价方法

收益法：估价对象用途为产权式酒店，所在区域类似房地产租赁市场不活跃，租金收益较低，不能真实反映估价对象的市场价值，不宜选收益法。

假设开发法：估价对象为已经建成的产权式酒店，不宜选假设开发法。

2. 本次估价宜选用的估价方法

成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。估价对象有相关的土地权益、面积资料，可根据房屋的重置成本得到房地产价格（土地部分采用基准地价系数修正法）。

计算公式如下：

估价对象价格=土地取得成本+开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

比较法：估价对象用途为产权式酒店，根据估价对象自身特点和保亭县房地产市场实际情况，以及估价对象所在区域以及周边区域有类似的房地产买卖交易案例，宜选用比较法进行估价。比较法是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。

计算公式如下：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

以 100 为基准，可简写成为：

估价对象价格=可比实例价格 $\times \frac{100}{()}$  $\times \frac{()}{100}$  $\times \frac{100}{()}$  $\times \frac{100}{()}$  $\times \frac{100}{()}$

## 十、估价结果

评估专业人员依据房地产估价规范，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，本着独立、客观、公正、科学、合理的原则，采用公认的房地产估价方法对估价对象房地产进行评定估算。确定于价值时点二〇一九年三月二十九日，估价对象保亭黎族苗族自治县三道镇那香山雨林度假村（二期）A1A2 型 2-1 房；A1A2A2 型 20-1、22-1、22-3、23A-1、23A-2、23A-3、26-1、26-2、26-3、27-1、27-2、27-3、29-1、29-2、29-3、30-1、30-2、30-3、31-1、31-3 房；D 型 28 栋共计 22 套房（建筑面积共计 2245.55

m<sup>2</sup>，房屋用途为产权式酒店，建设单位为海南保亭呀诺达投资管理有限公司）的房地产总价格为 4566.21 万元，大写人民币肆仟伍佰陆拾陆万贰仟壹佰元整，具体评估结果如下：

### 房地产价格明细表

币种：人民币

序号	房型	房号	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)
1	A1A2	2-1	1	90.59	21154	191.63
2	A1A2A2	20-1	1	90.59	19046	172.54
3		22-1	1	90.59	19046	172.54
4		22-3	3	90.59	20262	183.55
5		23A-1	1	90.59	19046	172.54
6		23A-2	2	90.59	20954	189.82
7		23A-3	3	90.59	20262	183.55
8		26-1	1	90.59	19546	177.07
9		26-2	2	90.59	20154	182.58
10		26-3	3	90.59	21762	197.14
11		27-1	1	90.59	19046	172.54
12		27-2	2	90.59	19654	178.05
13		27-3	3	90.59	21562	195.33
14		29-1	1	90.59	19046	172.54
15		29-2	2	90.59	21154	191.63
16		29-3	3	90.59	20262	183.55
17		30-1	1	90.59	20546	186.13
18		30-2	2	90.59	21154	191.63
19		30-3	3	90.59	21562	195.33
20		31-1	1	90.59	19046	172.54
21		31-3	3	90.59	21762	197.14
22	D2	28	1-3	343.16	20598	706.84
合计						4566.21

## 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	签名日期
王大康	4620000022		年 月 日
云 勇	4619970017		年 月 日

## 十二、实地查勘期

评估专业人员自二〇一九年三月二十九日对估价对象进行实地查勘，并于二〇一九年三月二十九日完成对估价对象的实地查勘。

## 十三、估价作业期

二〇一九年三月二十九日至二〇一九年八月五日。

## 十四、估价报告使用期限

自二〇一九年八月五日起至二〇二〇年八月四日止，共 12 个月。

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

二〇一九年八月五日

## 附 件

- 一、（2019）琼 96 委 38 号《海南省第一中级人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- 二、（2019）琼 96 委 38-3 号《海南省第一中级人民法院通知书》复印件；
- 三、估价对象现状照片及位置图；
- 四、（2017）琼 96 民初 93 号《海南省第一中级人民法院民事裁定书》复印件；
- 五、（2017）琼 96 民初 93 号《协助执行通知书》复印件；
- 六、《保亭县不动产登记中心查封/解封明细表》复印件；
- 七、保亭黎族苗族自治县住房保障与房产管理局《查询的复函》复印件；
- 八、琼（2017）保亭县不动产权第 0000428 号《不动产权证书》复印件；
- 九、保建规地字第（2011）028 号《建设用地规划许可证》复印件；
- 十、编号（2012）002 号《建筑工程施工许可证》复印件；
- 十一、保建规工字（2011）064 号《海南省建设工程临时规划许可证》复印件；
- 十二、保房预字第（2012）0006 号《保亭县商品房预售许可证》复印件；
- 十三、编号 LB 测字第 20120348 号、20120340 号、20120341 号、20120342 号、20120343 号、20120344 号、20120345 号、20120346 号、20120347 号、20120391 号《保亭县建筑面积测绘报告》（竣工报告）复印件；
- 十四、《待评估各户型面积查询材料》复印件；
- 十五、其他相关资料；
- 十六、估价机构营业执照复印件；
- 十七、估价机构资质证书复印件；
- 十八、注册房地产估价师资格证书复印件。