

海南省万宁市兴隆旅游区金银岛酒店南侧--澳洲金源兴隆温泉度假村 6 号楼 6413 房房地产市场价值估价报告

估价报告编号:浙联估报字(2019)第 219 号

估价项目名称:王建武所有的位于海南省万宁市兴隆旅游区金银岛酒店南侧--澳洲
金源兴隆温泉度假村 6 号楼 6413 房房地产市场价值估价项目

估价委托人:杭州市上城区人民法院

估价机构:浙江中联耀信房地产估价有限公司

注册房地产估价师:廖栩栩(注册号 3320160023)

雷成良(注册号 3320150093)

估价报告出具日期:2019 年 11 月 1 日

致估价委托人函

杭州市上城区人民法院:

受贵院的委托,为司法诉讼提供价值参考依据,我们于 2019 年 10 月 24 日至 2019 年 11 月 1 日对贵院在执行的(2019)浙 0102 执 1691 号王雪杰诉王建武企业财产份额转让纠纷一案中涉及的海南省万宁市兴隆旅游区金银岛酒店南侧--澳洲金源兴隆温泉度假村 6 号楼 6413 房房地产的市场价值进行了估价。

估价目的:为杭州市上城区人民法院司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象:海南省万宁市兴隆旅游区金银岛酒店南侧--澳洲金源兴隆温泉度假村 6 号楼 6413 房房地产,所有权人为王建武,建筑面积为 40.50 平方米,规划用途为居住,所在土地用途为旅游用地,土地使用年限自 2005 年 3 月 29 日至 2044 年 7 月 28 日。包括室内固定装饰装修及家电、家具等设施。

价值时点:2019 年 10 月 24 日

价值类型:市场价值,是指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。

估价方法:本次估价采用比较法

估价结果:本公司估价人员根据本次估价目的,遵循独立、客观、公正、合法的估价原则,按照严谨的估价程序,依据有关法律法规和规范标准,进行了分析、测算和判断,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值估价结果为:人民币 42.19 万元,大写金额:人民币肆拾贰万壹仟玖佰元整;其中房地产总价 42.04 万元,室内家电、家具等 0.15 万元。

特别提示:

①、本次估价对象截至 2019 年 12 月欠缴物业费 5832 元、电梯维护费 308 元、水电费 88 元,合计欠费为 6228 元。本次估价未考虑估价对象未缴的物业费、电梯维护费、水电费等相关费用,具体欠费请以小区物业及相关部门查询数据为准,提醒相关报告使用人注意。

②、本次估价对象的估价结果不包含估价对象所有权人交易中应缴纳的各项税费。

③、本次估价对象交易时所涉及的限购政策请以当地相关政府部门咨询结果为准，提醒相关报告使用人注意。

本报告使用期限为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象实现估价目的的价格参考，超过一年，需重新进行估价。

以上内容摘自房地产估价报告书，欲全面了解本评估项目情况，应认真阅读报告书全文。

浙江中联耀信房地产估价有限公司

二〇一九年十一月一日

目录

| | |
|---------------------|----|
| 一、估价师声明 | 5 |
| 二、估价假设和限制条件 | 6 |
| 三、估价结果报告 | 8 |
| (一) 估价委托人 | 8 |
| (二) 房地产估价机构 | 8 |
| (三) 估价目的 | 8 |
| (四) 估价对象 | 8 |
| (五) 价值时点 | 10 |
| (六) 价值类型 | 10 |
| (七) 估价原则 | 10 |
| (八) 估价依据 | 11 |
| (九) 估价方法 | 12 |
| (十) 估价结果 | 12 |
| (十一) 注册房地产估价师 | 13 |
| (十二) 实地查勘期 | 13 |
| (十三) 估价作业期 | 13 |
| 四、附件 | 14 |

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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们已委派注册房地产估价师廖栩栩于 2019 年 10 月 24 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
6. 没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。
7. 我们对估价委托人提供的相关权属资料及法律性文件无专业上的能力鉴别真伪，其真实性与可靠性由估价委托人负责。如因估价委托人提供的资料失实或报告使用方忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构及估价人员不承担相应责任。
8. 参加本次估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-----------------|
| 廖栩栩 | 3320160023 | | 2019 年 11 月 1 日 |
| 雷成良 | 3320150093 | | 2019 年 11 月 1 日 |

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价对象在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的使用及维护状况，允许在市场上正常交易。

2、价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

4、估价委托人提供的资料是此次估价的重要依据，注册房地产估价师未向政府有关部门核实和查证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设委托估价人提供的资料合法、真实、准确且完整。

5、本次估价未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

6、本次估价对象的房屋权属状况和土地权利状况以获取的《商品房买卖合同》、《房屋所有权证》等为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

7、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

8、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

无背离事实假设。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。若估价目的发生变化，估价结果亦应做相应调整。

2、未经我公司书面同意，本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向估价委托人、报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供，不得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发表。

3、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日2019年11月1日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果亦应做相应调整或委托估价机构重新估价。

4、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：杭州市上城区人民法院

地址：杭州市紫花支路 6 号

(二) 房地产估价机构

名称：浙江中联耀信房地产估价有限公司

住所：杭州市江干区钱潮路 618 号 1302 室

法定代表人：邬崇国

资格级别：一级

证书编号：浙建房估证字[2016]013 号

(三) 估价目的

为杭州市上城区人民法院司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价范围

本次估价对象的范围为杭州市上城区人民法院在执行的（2019）浙 0102 执 1691 号王雪杰诉王建武企业财产份额转让纠纷一案中涉及的海南省万宁市兴隆旅游区金银岛酒店南侧--澳洲金源兴隆温泉度假村 6 号楼 6413 房房地产，建筑面积为 40.50 平方米，规划用途为居住，土地用途为旅游用地，土地使用年限自 2005 年 3 月 29 日至 2044 年 7 月 28 日。

本次估价的范围确定为与估价对象在技术和经济上不能有效分离的建筑物结构、普通内外装饰、水电管线设备和土地使用权及其他相关权利。包括室内固定装饰装修及家电、家具等设施。家电、家具主要为洗衣机、热水器、液晶电视、沙发、茶几、两张床等。

2、估价对象权益状况

(1) 《房屋所有权证》，估价对象相关房屋权属信息如下：

| | |
|--------|----------------------|
| 权证号 | 万宁市房权证兴隆字第 1302538 号 |
| 房屋所有权人 | 王建武 |

| | |
|-----------------------|--|
| 房屋坐落 | 万宁市兴隆旅游区金银岛酒店南侧 澳洲金源兴隆温泉度假村 6 号楼 6413 房 |
| 房屋性质 | 私有房产 |
| 规划用途 | 居住 |
| 建筑面积(m ²) | 40.50 |
| 总层数 | 6 |
| 所在层数 | 4 |
| 附记 | 该产权从海南来利建筑有限公司（兴隆字第 1202082 号）转移 |

(2) 根据《商品房买卖合同》，估价对象土地相关信息如下：

| | |
|--------|------------------------------------|
| 合同编号 | GF-2000-0171 |
| 所在地块 | 万宁市兴隆旅游区金银岛酒店南侧 |
| 取得方式 | 出让 |
| 土地用途 | 旅游用地 |
| 土地使用年限 | 自 2005 年 3 月 29 日至 2044 年 7 月 28 日 |

3、估价对象实体状况

(1) 土地实体状况

估价对象对应土地使用权分摊面积未知，用途为旅游用地，剩余使用年限约 24.76 年。依据实地查勘宗地北邻金银岛大酒店、东邻绿化空地、南临长春东路、西临迎宾大道，形状较规则，地势平坦，地质条件一般、水文状况较好，有利于建筑物的布置，宗地外基础设施完善，宗地内开发已完成，可正常使用。

(2) 建筑物状况及利用现状

本次估价对象为位于万宁市兴隆旅游区金银岛酒店南侧--澳洲金源兴隆温泉度假村 6 号楼 6413 房房地产，规划用途为居住，建筑面积为 40.50 平方米。估价对象所在建筑物为框架结构，外墙为涂料。

依据实地查勘，澳洲金源兴隆温泉度假村 6 号楼共设有两个单元，估价对象位于二单元。所在建筑物共 6 层，估价对象位于第 4 层，所在楼层共十二户，配备一部电梯。

估价对象为中间套房产，入户为防盗门，内部格局为一室一卫一阳台，内部中档装修，层高约 2.8 米。室内为开间，地面地砖、墙面及顶面乳胶漆；卫生间地面地砖、墙面墙砖到顶，顶面为扣板，设有浴缸，卫浴设施齐全；阳台为开放式，地面铺设地砖，设有水槽及储物柜，阳台可见池塘及泳池等景观。

估价对象主体东北朝向，室内通风采光情况良好，建筑物墙体内无剥落现象，门窗开启灵活，设备总体维护一般。估价对象现为空置状态。

4、估价对象区位状况

(1) 万宁市

万宁市，隶属于海南省，位于海南岛东南部沿海，东经 110.39° 北纬 18.8°，东濒南海，西毗琼中，南邻陵水，北与琼海接壤。南距三亚市 112 公里，北离海口市 139 公里，处于东线高速公路中部。万宁市城市总面积为 4443.6 平方公里，其中陆地面积 1883.5 平方公里，海域面积 2550.1 平方公里。

兴隆温泉，位于兴隆华侨国营农场场部以东 2 公里处，傍近太阳河畔。温泉有地下矿泉水，水温 60℃。1959 年，兴隆华侨农场开始兴建温泉宾馆，建造温泉游泳池，供游客游玩洗澡。

(2) 估价对象周边状况

估价对象位于澳洲金源兴隆温泉度假村，迎宾大道与长春东路路口，小区内设有地面停车位，绿化及物业管理一般。小区入口临迎宾大道，距离高尔夫球场约 1 公里。

该区域基础设施和市政配套有待完善，位于兴隆旅游区，周边主要为度假区，住宅小区、温泉酒店等相关配套较多；周边设有超市，商业繁华程度较差。

估价对象所处区域基础设施达到“五通一平”（即：通路、供水、排水、通讯、通电力与场地平整）。周边公共交通不便利；迎宾大道、温泉大道为出行主要干道，道路通达性及通畅性良好。

(五) 价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为 2019 年 10 月 24 日，根据估价目的及估价委托人的实际需求，价值时点确定为 2019 年 10 月 24 日。

(六) 价值类型

市场价值，是指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

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则和最高最佳利用原则。

1、合法原则：要求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。

2、客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，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。

3、价值时点原则：要求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：要求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：要求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：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、国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 29 号、1995 年 1 月 1 日起施行)；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号(第二次修正)、1999 年 1 月 1 日起施行)；

(3) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行)；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日起施行)；

(5) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(6) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(7) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21 号、2012 年 1 月 1 日起施行)；

(8) 《最高人民法院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；

(9) 《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273 号。

2、估价委托人提供的资料

- (1) 房地产估价委托书【(2019)浙 0102 委评 302 号】;
- (2) 《商品房买卖合同》复印件;
- (3) 《房屋所有权证》复印件;
- (4) 估价委托人提供的其他有关资料。

3、房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料:

- (1) 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料;
- (2) 万宁市房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料;
- (3) 万宁市城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料;
- (4) 其他。

(九) 估价方法

依照国家行业标准《房地产估价规范》，通常的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，可选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

根据委托人提供的资料及评估人员实地勘查、市场调查和向房地产管理部门了解的政策、规划等有关资料，在遵循估价原则的基础上，深入细致地分析了该物业的特点和实际状况，决定选用比较法作为本次估价方法。

所谓比较法：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。

(十) 估价结果

1、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值估价结果为：人民币 42.19 万元，大写金额：人民币肆拾贰万壹仟玖佰元整；其中房地产总价 42.04 万元，室内家电、家具等 0.15 万元。

2、其他重要事项揭示

(1) 估价报告使用者应充分了解估价价值的定义和内涵，合理使用估价价值，正当使用本估价报告；应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再估价。

(2) 本次估价对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

(3) 本次估价对象截至 2019 年 12 月欠缴物业费 5832 元、电梯维护费 308 元、水电费 88 元，合计欠费为 6228 元。本次估价未考虑估价对象未缴的物业费、电梯维护费、水电费等相关费用，具体欠费请以小区物业及相关部门查询数据为准，提醒相关报告使用人注意。

(4) 本次估价对象的估价结果不包含估价对象所有权人交易中应缴纳的各项税费。

(5) 本次估价对象交易时所涉及的限购政策请以当地相关政府部门咨询结果为准，提醒相关报告使用人注意。

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-----------------|
| 廖栩栩 | 3320160023 | | 2019 年 11 月 1 日 |
| 雷成良 | 3320150093 | | 2019 年 11 月 1 日 |

(十二) 实地查勘期

2019 年 10 月 24 日

(十三) 估价作业期

2019 年 10 月 24 日至 2019 年 11 月 1 日

四、附件

- (一)估价对象位置示意图
- (二)估价对象内外部照片
- (三)估价委托书复印件【(2019)浙 0102 委评 302 号】
- (四)《房屋所有权证》复印件
- (五)《商品房买卖合同》复印件
- (六)房地产估价机构营业执照复印件
- (七)房地产估价机构资质证书复印件
- (八)房地产估价师执业资格证书复印件

估价对象位置示意图



注：“★”标注为估价对象所在位置

估价对象内外部照片



估价对象所在小区入口



入户门



内部状况 1



内部状况 2

估价对象内外部照片



内部状况 3



内部状况 4



内部状况 5



阳台景观