

防伪码:20200609532170



# 房地产估价报告

汇房估字(2020)第011号

估价项目名称:琼海市人民法院因办理海南润泰欣茂小额贷款有限公司与叶丽娜借款合同纠纷执行案件所涉及的琼海市博鳌镇万泉河海滨旅游区博鳌·玉带湾(现更名为琼海海岛森林海景酒店)4层527房、5层610房(现场编号为第5层646房、第6层712房)的房地产价值评估

估价委托人:琼海市人民法院

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:龙影 注册号:4620030008

姓名:曾德付 注册号:4620040022

估价报告出具日期:二〇二〇年六月九日

# 致估价委托人函

汇房估字(2020)第011号

## 琼海市人民法院:

受贵院委托,我对位于琼海市博鳌镇万泉河海滨旅游区博鳌·玉带湾(现更名为琼海海岛森林海景酒店)4层527房、5层610房(现场编号为第5层646房、第6层712房)的房地产价值进行了评估,为贵院办理海南润泰欣茂小额贷款有限公司与叶丽娜借款合同纠纷执行案件确定财产处置参考价提供参考依据。

经过采用比较法、成本法评估,确定估价对象在价值时点为2020年5月13日的房地产价值为人民币1090136元,大写人民币壹佰零玖万零壹佰叁拾陆元整,平均单价9579元/平方米。具体估价结果详见下表:

估价结果表

序号	估价对象	实际楼层及房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(元)
1	4层527房	第5层646房	62.43	9621	600639
2	5层610房	第6层712房	51.38	9527	489497
总计			113.81	—	1090136

## 特别提示:

1、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,不考虑办理产权转移产生的费用以及其他可能发生的额外税费,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、根据估价委托人提供的《委托管理合同》及《回租补充协议》,估价对象已回租给海南福川投资有限公司博鳌玉带湾大酒店(现酒店管理方),委托管理期限为五年,将分别于2022年9月30日及2022年12月31日到期,因剩余租期较短,本估价报告未考虑该回租情况的存在对估价对象价值的影响,提请报告使用人注意此事项。

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

二〇二〇年六月九日



# 目 录

一、	估价师声明-----	1
二、	估价的假设和限制条件-----	2
三、	估价结果报告-----	6
	(一) 委托估价方	(二) 受托估价方
	(三) 估价目的	(四) 估价对象概况
	(五) 价值时点	(六) 价值定义
	(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-----	13
	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	估价对象最高最佳使用分析
	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-----	48

## 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:

龙 影      注册号: 4620030008



曾德付      注册号: 4620040022



## 估价的假设和限制条件

### 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；

1.6、估价人员现场查勘时间为 2020 年 5 月 13 日，本估价报告假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与现场查勘日的状况相同。

#### 2、未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》[琼（2018）琼海市不动产证明第 0008030 号、0008031 号]的内容，估价对象已被抵押。根据本次估价目的，本次估价未考虑抵押情况对估价对象的市场价值造成的影响。提请本报告使用者注意。

#### 4、不相一致假设

4.1、根据估价委托人提供的《不动产权证书》[琼（2018）琼海市不动产权第 0022481 号、第 0022485 号]的内容，估价对象坐落于琼海市博鳌镇万泉河口海滨旅游区（博鳌·玉带湾），经估价人员现场查勘及相关调查，估价对象所在建筑物原为博鳌·玉带湾大酒店，现已更名为琼海海岛森林海景酒店。

4.2、根据估价委托人提供的《不动产权证》[琼(2018)琼海市不动产权第0022481号]的内容,估价对象为5层610房。经估价人员现场查勘及向物业管理人員询问得知,估价对象实际为位于第6层的712房。

4.3、根据估价委托人提供的《不动产权证》[琼(2018)琼海市不动产权第0022485号]的内容,估价对象为4层527房。经估价人员现场查勘及向物业管理人員询问得知,估价对象实际为位于第5层的646房。

上述三项不相一致情况,本估价报告假设现场查勘的标的即为委托评估的估价对象,并据此对其现状进行相应描述及评估。

4.4、根据估价委托人提供的《不动产权证》的内容,估价对象登记用途为住宅,经估价人员现场查勘,估价对象现状作为客房对外出租使用。本估价报告假设估价对象用途基本一致。

#### 5、依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

## 二、需要特别说明的事项

1、本估价报告中估价对象的建筑面积根据估价委托人提供的《不动产权证》[琼(2018)琼海市不动产权第0022481号、0022485号]中记载的面积;

2、本估价报告中所依据的《不动产权证》[琼(2018)琼海市不动产权第0022481号、0022485号]等产权证明文件由估价委托人提供,其真实性由估价委托人负责;鉴定人员不承担与估价对象所涉及产权有关的任何法律事宜;

3、根据估价委托人提供的《不动产登记证明》[琼(2018)琼海市不动产登记证明第0008030号、0008031号]的内容,估价对象已设定抵押权,权利人为海南润泰欣茂小额贷款有限公司,担保债权的数额为100万元,抵押方式为一般抵押,债权履行期限为2018年9月20日至2019年3月19日;

4、根据估价委托人提供的《委托管理合同》及《回租补充协议》,估价对象已回租给海南福川投资有限公司博鳌玉带湾大酒店(现酒店管理方),委托管理期限为五年,将分别于2022年9月30日及2022年12月31日到期;

5、现场勘查时,估价对象的具体位置由琼海市人民法院工作人员、酒店管理方物业人员到场指认确定。如果所指认房号与估价对象的实际情况不符,并对估价结果产生影响时,则应当重新进行现场勘查,对估价结果进行相应调

整或重估;

6、本估价报告结果中单价的计价面积为建筑面积;

7、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;

8、本估价报告的估价结果是基于前述估价假设,若估价假设与实际情况不符,并对估价结果产生影响时,应对估价结果进行相应调整或重估。

### 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交纳义务分别纳税,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、根据估价委托人提供的《委托管理合同》及《回租补充协议》,估价对象已回租给海南福川投资有限公司博鳌玉带湾大酒店,委托管理期限为五年,将分别于2022年9月30日及2022年12月31日到期,因剩余租期较短,本估价报告未考虑该回租情况的存在对估价对象价值的影响,提请报告使用人注意此事项;

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

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2020年5月13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、本估价报告专为琼海市人民法院办理海南润泰欣茂小额贷款有限公司与叶丽娜借款合同纠纷执行案件确定财产处置参考价提供参考依据,评估结果

并不能等同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，报告使用者应特别关注此事项的影响，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：琼海市人民法院

地址：琼海市嘉积镇银海路 74 号

联系电话：(0898) - 62933262

邮编：571400

### 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：2020460018

备案日期：2020 年 5 月 15 日

法定代表人：韩坚

联系电话：(0898) - 68520909、13907692769

传真：0898 - 68520909

邮政编码：570125

电子信箱：hnhuili@sohu.com

三、估价目的：为琼海市人民法院办理海南润泰欣茂小额贷款有限公司与叶丽娜借款合同纠纷执行案件确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象概况

#### 1、估价对象所处的地理位置

估价对象所在的博鳌·玉带湾（现更名为琼海海岛森林海景酒店）位于琼

海市博鳌镇万泉河海滨旅游区玉带路东侧，东临大海，西距海滨路约 220 米。估价对象所在小区现状具体四至为：东至南海，南至琼海博鳌幸福联盟投资有限公司（博鳌湾小区）用地，西至玉带路，北至交通运输部南海航海保障中心海口航标处（灯塔广场）。所在区域为博鳌镇的中心区，城市基础设施较完备，社会服务配套设施较完善，交通较便利，地理位置优越。

## 2、估价对象的规模及用途状况

估价对象所在的博鳌·玉带湾小区占地 79800 平方米，由 1 幢 8 层高的酒店式建筑、3 幢 7 层高的公寓楼及 34 幢 1-2 层高的别墅组成。

估价对象所在的酒店式建筑总楼高为地上 8 层，其中第 1 层为中、西式餐厅、包厢及棋牌室等，大堂位于第 2 层，各式客房 186 间（套）分布于第 2~8 层。估价对象为其中的两间客房，具体状况如下表：

估价对象基本状况表

表-1

估价对象证载房号	4 层 527 房	5 层 610 房
实际房号	646 房	712 房
所在楼层/总楼层	第 5 层/8 层	第 6 层/8 层
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	62.43	51.38
专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	43.2	35.55
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	19.23	15.83
分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	98.16	80.79
平面布局	所在区域为西侧外廊式布局，东侧有 19 间客房；估价对象内部为 1 房 1 卫 1 阳台	所在区域为内廊式布局，东西两侧有 17 间客房；估价对象内部为 1 房 1 卫
不动产权证	琼（2018）琼海市不动产权第 0022485 号	琼（2018）琼海市不动产权第 0022481 号
不动产单元号	469002104007GB05133F00200105	469002104007GB05133F00200124
权利性质	市场化商品房	市场化商品房
用途	登记用途为住宅，实际为客房	登记用途为住宅，实际为客房

## 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《不动产权证》[琼（2018）琼海市不动产权第 0022481 号、0022485 号]中记载的内容，估价对象房屋所有权人为叶丽娜，共有情况为单独所有，具体情况见表-1。

### 3.2、土地使用权状况

根据估价委托人提供《不动产权证》[琼（2018）琼海市不动产权第 0022481

号、0022485号]中记载的内容,估价对象所在小区占用的土地使用权面积为79800平方米,权利性质为出让,土地用途为城镇住宅用地,土地使用权年限至2058年7月10日止,至价值时点尚可使用年限约38.17年。

估价对象所分摊的土地使用权同属于房屋所有权人叶丽娜,具体分摊土地情况见表-1。

### 3.3、他项权状况

#### 3.3.1、抵押权

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》[琼(2018)琼海市不动产证明第0008030号、0008031号]的内容,估价对象于2018年10月8日设定抵押权,权利人为海南润泰欣茂小额贷款有限公司,担保债权的数额为100万元,抵押方式为一般抵押,债权履行期限为2018年9月20日至2019年3月19日。

#### 3.3.2、租赁权

根据估价委托人提供的《委托管理合同》及《回租补充协议》,估价对象已回租给海南福川投资有限公司博鳌玉带湾大酒店,委托管理期限为五年,将分别于2022年9月30日及2022年12月31日到期,因剩余租期较短,本估价报告未考虑该回租情况的存在对估价对象价值的影响。

## 4、估价对象的建筑结构及装修标准

根据估价人员现场查勘和调查,估价对象所在建筑物的建筑结构为钢筋混凝土结构,外墙面为防水涂料喷涂,整体朝向为东西向;估价对象均位于建筑物的东侧,朝向东,内部为中档装修标准。具体装修状况如下:

估价对象装修标准状况表

表-2

项 目	估价对象	装修状况
估价对象自用部分	4层527房 (第5层646房)	房:地面为地砖;墙面、天棚为乳胶漆; 卫:地面为30×30地砖;墙面为墙砖贴面到顶;天棚为铝扣板吊顶;设坐厕、洗手台、浴缸及淋浴房; 阳台:地面为地砖;墙面、天棚为防水涂料;约1.2米高铁栏杆; 门:普通套装门;阳台门为铝合金框玻璃推拉门; 水:暗管,PVC落水管; 电:暗线,普通照明装置。

	5层610房 (第6层 712房)	房：地面为地砖；墙面、天棚为乳胶漆； 卫：地面为30×30地砖；墙面为墙砖贴面到顶；天棚为铝扣板吊顶；设坐 厕、洗手台及淋浴房； 门：普通套装门； 窗：铝合金框玻璃窗； 水：暗管，PVC落水管； 电：暗线，普通照明装置。
所在建筑物公共部分		公共走道：地面铺地砖；内墙面为乳胶漆；天棚为木夹板吊顶； 电梯：设4部西子奥的斯电梯； 公共楼梯：设4个安全疏散楼梯；地面为水泥砂浆；墙面、天棚均为乳胶 漆；铁栏杆扶手； 供水：二次供水设施；集中供热水装置； 供电：市政供电；备有应急发电装置； 消防：每层6个消火栓箱，配备烟感报警器、自动喷淋系统； 其他：646号房配有中央空调；室外配备监控设施。

### 5、估价对象工程质量及使用维护状况

根据估价人员现场勘查和调查，估价对象约于2008年建成，于2017年重新进行装修，表象未发现估价对象存在明显工程质量问题，整体维护保养状况较好，具体维护状况如下表：

维护状况表

表-3

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：开关灵活 外墙：面层材料完好 内墙：面层完好 天棚：面层完好 地面：面层完好 公共部分：地砖面层及墙面完好	水卫：管道基本畅通，已安装的器具开关完好，可正常使用 电照：照明线路装置完好 供电、供水设施：可正常使用 安保系统：监控设施完好 消防设施：消防备件基本完整，可正常使用 电梯：可正常使用

五、价值时点：2020年5月13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，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过第三次修正，自2020年1月1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2019年8月修改）；

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》（海南省人民代表大会常务委员会于1999年修订；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、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

1.2.2、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

1.2.3、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]；

1.2.4、海南省人民政府于2014年7月14日的《关于同意琼海市城镇土地定级及基准地价评估成果的批复》[琼府函(2014)101号]；

1.2.5、琼海市人民政府于2014年8月13日颁布，自2014年8月1日起实施的《琼海市城镇土地定级及基准地价评估成果》[海府(2014)88号]。

## 2、由估价委托人提供的资料

2.1、《琼海市人民法院价格评估委托书》[(2020)琼9002执63号]；

2.2、《海南省琼海市人民法院执行裁定书》[(2020)琼9002执63号]；

2.3、两份《不动产权证》[琼(2018)琼海市不动产权第0022481号、0022485号]复印件；

2.4、两份《不动产登记证明》[琼(2018)琼海市不动产证明第0008030号、0008031号]复印件；

2.5、两份《委托管理合同》及《回租补充协议》复印件。

## 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；

3.3、海南省建筑工程造价和房地产开发成本构成及标准资料。

## 九、估价方法

本次估价采用比较法、成本法对估价对象进行评估。

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。

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

## 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2020年5月13日的房地产价值为人民币1090136元,大写人民币壹佰零玖万零壹佰叁拾陆元整,平均单价9579元/平方米。具体估价结果详见下表:

估价结果表

表-4

序号	估价对象	实际楼层及房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(元)
1	4层527房	第5层646房	62.43	9621	600639
2	5层610房	第6层712房	51.38	9527	489497
总计			113.81	—	1090136

## 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
龙影	4620030008	2020年6月9日
曾德付	4620040022	2020年6月9日

十二、实地查勘期:2020年5月13日至2020年5月13日。

十三、估价作业期:2020年5月13日至2020年6月9日。

海南汇立土地房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年六月九日



估价对象地理位置示意图