

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：位于海口市美兰区海秀东路6号望海国际广场一期17层1707房（套内面积为46.72 m²，含应分摊的土地使用权）产权式酒店房地产市场价值估价

估价委托方：海口市龙华区人民法院

房地产估价机构：海南中明智资产土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：张 熙（注册号4620200024）

戴红光（注册号4620050010）

估价报告出具日期：2020年7月29日

估价报告编号：海南中明智房估字[2020]第6181号

致估价委托方函

海南中明智房估字[2020]第 6181 号

海口市龙华区人民法院：

接受贵法院的委托，本公司对位于海口市美兰区海秀东路 6 号望海国际广场一期 17 层 1707 房（套内面积为 46.72 m²，含应分摊的土地使用权）产权式酒店房地产市场在价值时点 2020 年 7 月 23 日的市场价值进行了估价，为海口市龙华区人民法院执行的招商银行股份有限公司海口分行与李耿、郑盈盈借款合同纠纷一案〔案号（2020）琼 0106 执恢 354 号〕提供市场价值参考依据。

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，对位于海口市美兰区海秀东路 6 号望海国际广场一期 17 层 1707 房（套内面积为 46.72 m²，含应分摊的土地使用权）产权式酒店房地产，采用“比较法”和“收益法”两种评估方法，通过严密、准确的测算，确定估价对象价值时间点 2020 年 7 月 23 日评估结果如下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（元）	675,730.00	228,015.00
	单价（元/m ² ）	14,463.40	4,880.45
评估价值	总价（元）	586,187.00	
	单价（元/m ² ）	12,546.81	
大写金额伍拾捌万陆仟壹佰捌拾柒元整。			

注：

- 1、取比较法估价结果取 80%，收益法估价结果取 20%作为估价对象评估价格。
- 2、评估结果为含增值税价。

估价的详细结果，测算过程及有关说明详见《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

此致

法定代表人：

海南中明智资产土地房地产估价有限公司

二〇二〇年七月二十九日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	3
三、房地产估价结果报告	6
(一) 估价委托方	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(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	
(十四) 报告应用的有效期	
四、房地产估价技术报告	17
(一) 估价对象描述与分析	
(二) 市场背景描述及分析	
(三) 估价对象最高最佳利用分析	
(四) 估价方法适用性分析	
(五) 估价测算过程	
(六) 估价结果的确定	
五、附件	40

一、 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、在本估价报告中，我们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，但它受到本估价报告中所说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。
- 4、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB / T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 6、本估价报告依据法律法规的有关规定发生法律效力，本报告是咨询性意见，并非强制性法律文书，也非产权界定文件。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张 熙	4620200024		2020年7月29日
戴红光	4620050010		2020年7月29日

二〇二〇年七月二十九日

二、估价的假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般假设

（1）估价中未考虑的因素及一些特殊处理：

①由于本次评估目的是为委托人司法裁决提供市场价值参考，评估价值为产权完整下的市场价值，故本次评估未考虑查封他项权利对估价对象的影响。

②委托人提供了估价对象房地产权的相关资料，估价人员未查看到原件，未到当地土地管理部门及房屋管理部门查询相关信息，本次采信委托人提供的材料。如因资料不真实导致估价失实，由委托人负责，责任不在受托估价人。

（2）估价委托方提供资料属实，估价对象为全部产权。估价委托方及相关当事方对估价对象法律权属的资料真实性、合法性和完整性负责。估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料未进行核实，假设其合法、真实、准确和完整。

（3）本次评估的估价委托方与产权方不属于同一人，本次评估假定本次经济行为得到产权方的认可为前提。

（4）估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（5）本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产公开市场价值。

(6) 假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

(7) 假设估价对象达到最高最佳和连续使用的状态。

(8) 假设估价对象不存在安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素。

(9) 假设估价对象所占用的土地用途、容积率等事项不改变。

(10) 报告中所采用的法规、规定和各级政府颁布的文件在报告有效期内没有改变。

2、未定事项假设说明

由于估价委托人提供的《海口市龙华区人民法院委托书》未明确价值时点，本次评估以估价人员实地查勘日 2020 年 7 月 23 日作为价值时点。

3、背离事实假设说明

①估价对象已被查封，考虑到估价对象的查封因素因拍卖而解除，故本估价报告未考虑查封因素。

②估价对象已出租，由于未能收集到租赁合同，本估价报告未考虑租赁因素对估价结果的影响，请报告使用者关注。

4、不相一致假设说明

(1)本次估价的估价对象存在不相一致事项，估计对象证载用途为产权式酒店，实际出租用于办公使用。

(2) 根据《不动产登记信息查询情况说明》（不动产权证号：HK447490），权利人为：海南高和房地产开发有限公司；估价对象尚未办理产权过户手续，根据《不动产登记信息查询情况说明》（不动产权证号：YG010800），预告登记权利人为：李耿。

5、依据不足假设说明

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设

（二）估价的限制条件

1、如果在报告应用有效期内房地产交易价格出现较大的涨落现象，估价结果应作出相应调整或者进行再评估。

2、本报告结果仅供估价委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。本估报告必须完整使用，对仅使用部分内容所导致的有关后果，本估价机构不承担责任。未经估价机构允许，本估价报告不得向估价委托方、估价报告审查及使用部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

3、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为一年，即从2020年7月29日至2021年7月28日，随着时间的推移和房地产市场的变化，估价对象的价格需作相应的调整。

4、根据估价委托方提供的《不动产登记信息查询情况说明》，载明估价对象未办理抵押，现房已查封、期房未查封，现房无异议、期房无异议，未限制等记录，根据本次估价目的，未考虑该事项对估价结果的影响。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托方：海口市龙华区人民法院

地址：海口市金宇路 10 号

(二) 房地产估价机构：海南中明智资产土地房地产估价有限公司

房地产估价机构全称：海南中明智资产土地房地产估价有限公司

法定代表人：符武好

地址：海口市龙昆北路华银大厦 10 楼

估价资质等级：贰级

资质证书编号：(2019)琼建审房估证字第 3035 号

资质证书有效期：2022 年 06 月 06 日

营业执照统一社会信用代码：91460000735834970Y

营业期限：2002 年 06 月 17 日至 2032 年 06 月 16 日

电话：(0898) 66723299 66714425 (传真)

(三) 估价目的：为海口市龙华区人民法院执行的招商银行股份有限公司海口分行与李耿、郑盈盈借款合同纠纷一案〔案号 (2020) 琼 0106 执恢 354 号〕提供市场价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象基本状况

(1) 名称：估价对象为位于海口市美兰区海秀东路 6 号望海国际广场一期

17层1707房（套内面积为46.72 m²，含应分摊的土地使用权）产权式酒店房地产。

（2）坐落：估价对象位于海口市美兰区海秀东路6号望海国际广场一期17层1707房，周边范围内公共配套设施齐全；附近有明珠广场，海口人民公园，云城园商城，海南医学院第二附属医院等；基础设施配套完善，人口聚集度较密集，交通条件便利，地理位置较好。

（3）面积：根据估价委托方提供的《不动产登记信息查询情况说明》，估价对象建筑面积为65.36 m²，套内面积为46.72 m²。

（4）用途：根据估价委托方提供的《不动产登记信息查询情况说明》，规划用途为产权式酒店。

（5）权属：根据《不动产登记信息查询情况说明》（不动产权证号：HK447490），权利人为：海南高和房地产开发有限公司；估价对象尚未办理产权过户手续，根据《不动产登记信息查询情况说明》（不动产权证号：YG010800），预告登记权利人为：李耿。

2、估价对象构成

（1）估价对象的范围：估价对象为位于海口市美兰区海秀东路6号望海国际广场一期17层1707房（套内面积为46.72 m²，含应分摊的土地使用权）产权式酒店房地产（不含室内财产）。

（2）估价对象使用方式：估价对象可以单独使用。

3、估价对象实物状况

（1）土地实物状况

①土地面积、四至：根据估价委托方提供的《不动产登记信息查询情况说明》，分摊土地面积情况不详，土地四至情况不详。

②土地地形、地质、土壤情况：估价对象位于海口市美兰区，北临秀英区、琼山区，南临琼山区，西面与龙华区相邻，东依南亚广场。全区地貌以典型的火山地貌为主。估价对象地形以平原为主，地质结构平稳，主要土壤类型有玄武岩砖红壤、火山灰幼龄砖红壤、沙页岩砖红壤、带状潮沙泥、滨海沙土。

③使用期限：本次评估未收集到估价对象所占用的土地《国有土地使用证》，未得知宗地的土地使用年限。

④土地开发程度：据现场勘查，估价对象相应土地已到达“六通一平”（即红线外通路、通电、供水、通讯、通气、排水，红线内土地平整）。

（2）建筑物实物状况

①房屋结构、层数、朝向：估价对象房屋为钢混结构，总层数 31 层，电梯房，估价对象为 17 层，南朝向。

②平面布置：大开间。

③建成时间：约 2011 年。

④工程质量：经现场勘察，估价对象建筑物墙体及天棚无明显裂缝、受潮现象，建筑物无明显倾斜。

⑤维修保养：维修保养较好。

⑥规划用途：产权式酒店。

⑦建筑规模：良好。

⑧房屋装修及设施设备：

估价对象外墙为装饰墙砖，根据估价人员现场勘查，估价对象的装修情况如下：

室内地面铺设 60cm×60cm 地砖，10cm 踢脚线，墙面刷乳胶漆到顶。

卫生间铺设防滑地砖，墙面瓷砖到顶，铝扣板吊顶。

4、权益状况

(1) 用途状况：房屋的规划用途为产权式酒店。

(2) 规划条件：未收集到规划条件。

(3) 所有权人：根据《不动产登记信息查询情况说明》（不动产权证号：HK447490），权利人为：海南高和房地产开发有限公司；估价对象尚未办理产权过户手续，根据《不动产登记信息查询情况说明》（不动产权证号：YG010800），预告登记权利人为：李耿。

(4) 土地使用权人：本次估价未收集到估价对象的《国有土地使用证》，未能得知土地使用权情况；

(5) 共有情况：无。

(6) 用益物权设立情况：无。

(7) 担保物权设立情况：无。

(8) 租赁或占用情况：无。

(9) 拖欠税费情况：无。

(10) 查封情况：根据委托方提供的《不动产查封信息查询情况说明》，查封情况如下：

权利人名称	海南高和房地产开发有限公司		不动产权证号	HK447490	
房屋坐落	海口市美兰区海秀东路6号望海国际广场一期17层1707房				
查封机关	查封文号	查封起始时间	查封类型	轮候顺序	查封附记
海南省海口市龙华区人民法院	(2016)琼0106财保39号	2016-02-26	查封	0	民事裁定书：(2016)琼0106财保39号
海口市龙华区人民法院	(2018)琼01066财保70号	2018-04-11	轮候查封	5	查封附记：根据住建局邮箱推送，我局无存底档案。2018年4月11日收件

海口市龙华区人民法院	(2017)琼0106执保530号	2017-11-07	轮候查封	3	查封附记: 2017-11-7 收件查封期限: 三年
海口市龙华区人民法院	(2017)琼0106执4075号之一	2017-12-28	轮候查封	4	2017年12月28日送达
海口市中级人民法院	(2018)琼01执689号	2018-10-09	轮候查封	7	查封附记:查封期限三年。 2018年10月09日收件
海南省海口市美兰区人民法院	(2017)琼0108执保184号之一	2017-06-13	轮候查封	2	2017年6月13日送达
海南省海口市龙华区人民法院	(2017)琼0106执2476号	2016-02-26	续封	0	移交表:温瑜-26

(11) 抵押情况: 根据估价委托方提供的《不动产登记信息查询情况说明》, 估价对象未办理抵押登记。

(五) 价值时点: 由于估价委托方提供的《海口市龙华区人民法院委托书》未明确价值时点, 本次评估以估价人员实地查勘日 2020 年 7 月 23 日作为价值时点。

(六) 价值类型: 在满足全部假设和限制条件下估价对象在价值时点现有状况下的房地产市场价格。

估价对象市场价值: 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

本估价报告遵循的原则为:

1、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;

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。本次评估遵循了独立、客观、公正原则。

2、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；

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，在合法产权方面以委托方提供的《不动产登记信息查询情况说明》等为依据，在合法使用方面以使用管制即合法用途为依据，在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

3、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；

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，在这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是估价房地产价值时的界限，因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4、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在合理范围内；

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互替替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的当地产之间会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。本次评估过程中比较法采

用了替代原则。

5、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；估价对象的最高最佳利用状况包括最佳用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

（八）估价依据

1、国家有关的法律、法规及技术标准文件

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，本决定自2020年1月1日起施行）；

(2)《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，本决定自2020年1月1日起施行）；

(3)《中华人民共和国物权法》（由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，2007年10月1日起施行）；

(4)《中华人民共和国城乡规划法》（根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）；

(5)《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

(6)国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值征收管理暂

行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号，由 2016 年 3 月 31 日国家税务总局公布，自 2016 年 5 月 1 日起执行）；

(7) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号文）；

(8) 住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有问题的通知（建房【2016】275 号）。

2、地方有关法规和政策文件

《海南经济特区土地管理条例》（根据 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《关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定》第五次修正，自 2018 年 4 月 3 日起施行）。

3、技术规程

(1) 《房地产估价规范》（GB / T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 市人民政府颁发的有关法规、规范和政策文件。

4、估价委托方提供的资料

(1) 《不动产登记信息查询情况说明》；

(2) 《海口市龙华区人民法院委托书》；

(3) 《海口市龙华区人民法院执行裁定书》；

(4) 《不动产查封信息查询情况说明》。

3、估价人员实地查勘、调查、咨询所获取的有关资料。

（九）估价方法

鉴于本次评估目的，根据估价对象自身的特点和海口市房地产市场的实际情况，由于估价对象已建成，故不适合采用“假设开发法”评估；另外，由于估价

对象的成本资料难以收集，同时，估价对象的成本不能客观反映其价值，故不适合采用“成本法”评估；综合分析，对估价对象采用“比较法”和“收益法”进行估价。

技术思路是：

步骤一：海口市近期房地产交易市场与估价对象类似的房地产成交实例较多，故可采用“比较法”进行估价。

步骤二：估价对象可用于对外出租，具有潜在收益的特点，可参照海口市各地区结构相同、装修相近、同档次的类似房地产的客观收益、正常运营费用和年平均空置率等采用“收益法”对房地产价值进行评估。

最后：通过综合分析，确定估价对象的最终估价结果。

比较法：将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些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，计算公式如下：

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

设以 100 为基准，可简写成为：

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

收益法：收益法是将评估对象剩余寿命期间每年的预期净收益用适当的资本化率折现，累加得出价值时点的现值，以此估算估价对象价值的方法，计算公式如下：

$$V = [A / (R - S)] \times \{1 - [(1 + S) / (1 + R)]^N\}$$

式中：V 表示房地产的价格；

A 表示房地产第 1 年的年净收益，此后按比率 S 逐年递增；

R 为资本化率；

N 表示房地产的收益年限。

(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，对位于海口市美兰区海秀东路 6 号望海国际广场一期 17 层 1707 房（套内面积为 46.72 m²，含应分摊的土地使用权）产权式酒店房地产，采用“比较法”和“收益法”两种评估方法，通过严密、准确的测算，确定估价对象价值时间点 2020 年 7 月 23 日评估结果如下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（元）	675,730.00	228,015.00
	单价（元/m ² ）	14,463.40	4,880.45
评估价值	总价（元）	586,187.00	
	单价（元/m ² ）	12,546.81	
大写金额伍拾捌万陆仟壹佰捌拾柒元整。			

注：

- 1、取比较法估价结果取 80%，收益法估价结果取 20%作为估价对象评估价格。
- 2、评估结果为含增值税价。

(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
张熙	4620200024		2020年7月29日
戴红光	4620050010		2020年7月29日

(十二) 实地查勘期：2020年7月23日至2020年7月23日

(十三) 估价作业期：2020年7月23日至2020年7月29日

(十四) 报告应用的有效期：2020年7月29日至2021年7月28日