

房地产估价鉴定报告

鉴定项目名称：位于三亚市河东区月川中路荣德花园A幢10层1002号房住宅房地产价值
评估鉴定

委托鉴定方：海南省三亚市中级人民法院

受理鉴定方：海南分寸土地房地产评估有限公司

鉴定 人员：李 平（注册号：4619970026）

程秀英（注册号：4620060009）

估价鉴定报告出具日期：2017年08月25日

估价报告编号：分寸房评字（2017）第618号

目 录

一、致委托方函	1
二、估价鉴定单位承诺	3
三、估价鉴定人声明	4
四、估价的假设和限制条件	5
五、估价鉴定结果报告	7
(一) 委托鉴定方	(二) 受理鉴定方
(三) 案情摘要	(四) 估价鉴定过程
(五) 估价鉴定对象	(六) 估价鉴定目的
(七) 评估鉴定价值时点	(八) 价值类型
(九) 估价鉴定依据	(十) 估价鉴定原则
(十一) 估价鉴定方法	(十二) 估价鉴定结果
(十三) 注册房地产估价师	(十四) 实地查勘期
(十五) 估价鉴定作业期	
六、估价鉴定技术报告	14
(一) 估价对象描述与分析	(二) 市场背景描述与分析
(三) 最高最佳利用分析	(四) 估价鉴定方法适用性分析
(五) 估价鉴定测算过程	(六) 估价鉴定结果确定
(七) 估价鉴定结论	
七、附件	36

一、致委托方函

海南省三亚市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于三亚市河东区月川中路荣德花园 A 幢 10 层 1002 号房住宅房地产价值进行鉴定，为贵院执行案件提供价值参考依据。

受理委托后，评估鉴定人员根据国家关于房地产评估的有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的房地产评估方法，对海南省三亚市中级人民法院执行案件之目的而委托评估的位于三亚市河东区月川中路荣德花园 A 幢 10 层 1002 号房住宅房地产进行了核对。在此基础上，遵循房地产估价的有关规范，对待估对象进行了评估计算。

现本案已鉴定终结，评估鉴定基本内容及鉴定结果如下：

鉴定对象：位于三亚市河东区月川中路荣德花园 A 幢 10 层 1002 号房住宅房地产。具体如下：

受海南省三亚市中级人民法院的委托，本次评估鉴定范围为位于亚市河东区月川中路荣德花园 A 幢 10 层 1002 号房，登记建筑面积 64.79m²。委估鉴定房产的建筑面积是依据编号为 GF-2000-0171 《商品房买卖合同》记载的面积为准。

鉴定目的：为海南省三亚市中级人民法院执行案件提供价值参考依据。

评估鉴定基准日： 2017 年 08 月 10 日。

鉴定人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，通过实地勘察和市场调查，进行认真的分析、综合和严密的测算，确定位于三亚市河东区月川中路荣德花园A幢10层1002号房住宅房地产在估价鉴定时点2017年08月10日的鉴定价值为人民币壹佰贰拾叁万贰仟伍佰元整(RMB: 1,232,500.00元)，单价为19,023.00元/m²。

鉴定的结果及有关说明，详见后附的《估价鉴定结果报告》。

鉴定的分析计算过程和有关技术依据请查阅《估价鉴定技术报告》。

海南分寸土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一七年八月二十五日

二、估价鉴定单位承诺

本公司具有从事本次评估项目合法的资质和营业许可,并具有完成该评估司法鉴定行为的专业技术能力,同时,对评估的行为后果负责。本公司郑重承诺:

- 1 实行司法鉴定公开制度。公开的内容包括:
 - 1.1 鉴定单位资质、鉴定人的姓名和执业资格;
 - 1.2 鉴定日程;
 - 1.3 鉴定方法,鉴定标准及所依据的法律、法规和技术规范;
 - 1.4 鉴定证据资料(应当保密的除外);
 - 1.5 应听证勘误的初步鉴定结果,鉴定结论;
 - 1.6 其他需公开的鉴定内容。
- 2 严格按照《民事诉讼法》及有关诉讼证据鉴定程序进行估价鉴定活动。遵循有关专业技术规范、技术路线进行专业技术工作,不违反业已形成行业标准和公允的惯例。
- 3 不以鉴定的方式肯定或否定当事人须向法庭陈述并由法庭质证、认证的事实。
- 4 本评估鉴定报告除向委托鉴定方提供正本,并按估价管理规范向有关管理机构报备、送审外,鉴定单位承诺不制作本报告副本、复印件交付委托鉴定方以外的第三人,并对委托鉴定方、当事人提供的鉴定证据资料及在鉴定过程中所了解的鉴定对象有关资料保密。

二〇一七年八月二十五日

三、估价鉴定人声明

我们郑重声明：

1、在本估价鉴定报告中，我们陈述的事实是真实的和准确的。

2、本估价鉴定报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但它受到本估价鉴定报告中所说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价鉴定报告中估价鉴定对象没有利害关系，与有关当事人也没有利害关系或偏见。

4、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我司估价鉴定人员已对估价鉴定报告中的估价鉴定对象进行了实地查勘、拍照，并向有关部门调查、咨询获取所需资料。

6、没有人对本估价鉴定报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告仅供本次估价鉴定目的使用，不作他用。

8、委估范围与估价鉴定目的的实现不相匹配时与受理鉴定方责任无关，且资料提供方对其提供资料的真实性、完整性和合法性负责。

9、本估价鉴定报告依据法律法规的有关规定发生法律效力，本鉴定报告是咨询性意见，并非强制性法律文书，也非产权界定文件。

注册房地产估价师签名：李平

签名：

(注册号) 4619970026

注册房地产估价师签名：程秀英

签名：

(注册号) 4620060009

二〇一七年八月二十五日

四、估价的假设和限制条件

（一）估价的假设前提

本估价报告中估价结果是估价鉴定对象房地产在估价时点的鉴定价值，它依据如下假设：

1. 任何有关估价鉴定对象运作方式、程序符合国家和地方法律、法规。
2. 在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
3. 在估价时点不受任何权利限制，在公开市场可以合法地进行转让。
4. 有一段合理洽谈时间，通盘考虑房地产性质和市场情形进行议价。

（二）未经调查确认或无法调查确认的资料数据

1. 估价人员只对估价鉴定对象房屋进行一般性查看，受客观条件和专业限制，未能对地下基础、管道设施等隐蔽工程进行结构、设施品质的检测。

2. 本次估价我们仅收集到估价鉴定对象产权资料的复印件，受条件限制，我们未能对产权资料进行核实。本次估价基于相关当事人提供的全部资料具备真实性和合法性，且该估价鉴定对象具有完整和合法的产权之前提进行估价。仅在此前提下，本估价报告的估价结果才能有效地体现估价鉴定对象在估价时点的市场价值。

3. 受海南省三亚市中级人民法院的委托，本次评估鉴定范围为位于三亚市河东区月川中路荣德花园 A 幢 10 层 1002 号房住宅房地产（含应分摊的土地使用权），登记建筑面积 64.79m²；委估鉴定房产的建筑面积是依据编号为 GF-2000-0171《商品房买卖合同》记载的面积为准。

（三）估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1. 本报告对估价鉴定对象市场价格的把握，仅相对于估价时点市场状况以及估价鉴定对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费率的变

化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价鉴定对象价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

2、估价鉴定结果未考虑未来处置风险。

3、估价鉴定结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（四）估价的限制条件

1. 本估价报告应用的有效期为壹年，即从 2017 年 08 月 25 日至 2018 年 08 月 24 日止，随着时间的推移和房地产市场的变化，鉴定对象的价格需作相应的调整。若因超时间使用本估价报告造成的任何责任及后果，我公司不承担任何责任。

2. 本鉴定报告仅为海南省三亚市中级人民法院执行案件提供价值参考依据，其他目的使用本报告无效，若因用于其他用途对使用者造成的任何责任及后果，我公司不承担任何责任。本估价报告所涉及的有关法律证明文件及委估房屋所有权的权属状况以法院判决为准。

五、估价鉴定结果报告

(一) 委托鉴定方：海南省三亚市中级人民法院

(二) 受理鉴定方：海南分寸土地房地产评估有限公司

地 址：海口市龙华区龙华路 15 号财盛大厦 15 楼 1503 房

法定代表人：李平

统一社会信用代码：91460000620314633A

房地产估价资质：贰级

资质证书编号：[2016]琼建审房估证字第 2009 号

电 话：(0898) 66113696 66208937 (传真)

(三) 案情摘要：

1、案由：民间借贷纠纷。

2、当事人

申请执行人：唐凯

被执行人：冯学

3、主要案情

申请执行人唐凯与被执行人冯学民间借贷发生纠纷。

(四) 估价鉴定过程

2017 年 07 月 12 日，接受海南省三亚市中级人民法院的委托，鉴定单位海南分寸土地房地产评估有限公司指派李平、程秀英担任本案鉴定人。

2017 年 08 月 10 日，鉴定人对鉴定对象进行了现场勘察。其中申请执行人到现场配合了现场勘察，被执行人未到现场。

本次鉴定工作在承办人的监督下，于 2017 年 08 月 10 日开始进行工作，鉴定人员在现场勘察的基础上，对委托鉴定对象进行了必要的市场调查，根据委托鉴定目的及委托鉴定方提供的有关资料，我们根据房地产估

价的有关原则和规定，对评估鉴定范围内的房地产进行了评估，整个评估工作分四个阶段进行：

1、评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据我公司房地产评估工作的需要，制订评估工作计划，同时收集评估所需文件资料。

2、评估实施阶段

根据房地产评估的有关原则和规定，对评估范围内的房地产进行了评估和产权界定，具体步骤如下：

- ①查阅委托方提供的相关资料等；
- ②到现场进行现场勘察；
- ③开展市场调研工作；
- ④收集和查询相关法律、法规文件资料。

3、评估汇总阶段

评估人员对房地产的初步评估结果，进行汇总分析对比工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对房地产评估结果进行调整、修改和完善。

4、提交报告阶段

于2017年08月25日出具分寸房评字（2017）第618号《房地产估价鉴定报告》。

（五）估价鉴定对象

1. 估价鉴定对象位置及坐落

估价鉴定对象位于三亚市河东区月川中路荣德花园A幢10层1002号房，估价对象所在小区南面临月川中路、北面临新月一巷、西面临新月中巷、东面临环月东巷。

2、区位状况分析

(1) **交通便捷度**：估价鉴定对象所在区域有月川中路、凤凰路、新月中巷等，道路通达度较好，交通较方便。估价对象所在区域主要有9路、10路、24路、36路、40路、50路公交车通过，公交便捷度较好。

(2) **基础设施配套情况**：估价对象位于三亚市主城区内，基础设施达到高配置“六通”（即通路、通电、通讯、通水、排水、通气）。

(3) **公共设施配套情况**：估价对象周边公共配套设施完备度一般。

3、估价对象状况

估价鉴定对象建成于2010年，证载建筑面积为64.79m²，估价对象所在小区设有门禁、配有地面和地下停车场、游泳池、儿童游乐设施，小区绿化环境和物业管理状况较好。委估鉴定对象基本装修具体情况介绍如下表所示：

委估鉴定对象的基本状况

名称	荣德花园 A 幢 10 层 1002 号房	
位置	三亚市河东区月川中路	
结构	框架剪力墙	
所在楼层	10	
总高楼层数	22	
朝向	西南	
用途	住宅	
建筑面积	64.79m ²	
土地使用权终止日期	2058 年 03 月 24 日	
装修状况	外装修	涂料
	室内地板	客厅和卧室均为瓷砖地砖

	内墙	仿瓷涂料
	天棚	仿瓷涂料
	门	入室门为钢塑门，卧室门为实木门
	窗	铝合金玻璃窗
	电梯	两部
	卫生间	地面和墙面均为瓷砖
	厨房	地面和墙面均为瓷砖
	装修档次	中档
设施	水电	暗装
	电话、电视、宽带	预留接口

4、委估房地产产权状况

截止评估鉴定基准日估价鉴定对象尚未办理《不动产权证书》。

(六) 估价鉴定目的：为海南省三亚市中级人民法院执行案件提供价值参考依据。

(七) 价值时点：2017年08月10日。

(八) 价值类型：在满足全部假设和限制条件下估价鉴定对象在价值时点现有状况下的房地产公开市场价值。该价值包含物及物的权利价格，其中物的基本内容是在估价时点估价鉴定对象地上定着物的权利及定着物不可分割的附属设施，权利的基本内容是估价鉴定对象土地使用权，地上定着物及附属设施所有权，上述估价鉴定对象价格可综合称为估价物房地价格或估价物价格。

(九) 估价鉴定依据

1、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》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《房地产估价规范》 [GB/T 50291-2015]及省市人民政府颁发的有关法规、规范和政策文件；
- (4) 《房地产估价基本术语标准》 GB/T50899—2013；
- (5) 《海南省建筑工程预算定额》及省定额站有关调差文件；
- (6) 估价人员实地勘察、调查、咨询所获取的有关资料。

2、委托方提供的资料

- (1) (2017) 三中法技委鉴字第219-1号《海南省三亚市中级人民法院司法鉴定委托书》；
- (2) 编号：GF-2000-0171《商品房买卖合同》等复印件。

(十) 估价鉴定原则

本估价报告遵循以下原则：

1. 独立、客观、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。

2. 合法原则：即估价鉴定对象在本次估价时具有合法的产权、用途、交易及处分方式。

3. 价值时点原则：由于资金具有时间价值和房地产市场行情的波动性，估价结论具有很强的时效性。因此在估价过程中应将各种款项折算为价值时点的现值，估价结果即估价鉴定对象在价值时点的价格。

4. 替代原则：即以同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理为理论依据进行评估。通过对房地产条件的比较，得出估价鉴定对象在公开市场上最可能形成或成立的价格，从而保证估价结果的客观合理性。

5、最高最佳利用原则：即在合法原则的前提下和工程技术水平允许的条件下，按估价鉴定对象的最佳利用状态进行评估。

（十一）估价鉴定方法

1. 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

本次估价对象为市场上常见的住宅用房，根据近期三亚市类似房地产行情，此次估价我们采用比较法和收益法进行。

2. 本次估价选用的估价方法定义

（1）比较法

比较法：是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

（2）收益法

收益法：又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象的方法。

（十二）估价鉴定结果

鉴定人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，通过实地勘察和市场调查，进行认真的分析、综合和严密的测算，确定位于三亚市河东区月川中路荣德花园A幢10层1002号房住宅房地产在估价鉴定时点2017年08月10日的鉴定价值为人民币壹佰贰拾叁万贰仟伍佰元整（RMB：1,232,500.00元），单价为19,023.00元/m²。

六、估价鉴定技术报告

(一) 估价对象描述与分析

1. 估价鉴定对象位置及坐落

估价鉴定对象位于三亚市河东区月川中路荣德花园 A 幢 10 层 1002 号房，估价对象所在小区南面临月川中路、北面临新月一巷、西面临新月中巷、东面临环月东巷。

2、区位状况分析

(1) **交通便捷度：**估价对象所在区域有月川中路、凤凰路、新月中巷等，道路通达度较好，交通较方便。估价对象所在区域主要有 9 路、10 路、24 路、36 路、40 路、50 路公交线路通过，公交便捷度较好。

(2) **基础设施配套情况：**估价对象位于三亚市主城区内，基础设施达到高配置“六通”（即通路、通电、通讯、通水、排水、通气）。

(3) **公共设施配套情况：**估价对象周边公共配套设施完备度一般。

3、估价对象状况

估价对象建成于 2010 年，证载建筑面积为 64.79m²，估价对象所在小区设有门禁、配有地面和地下停车场、游泳池、儿童游乐设施，小区绿化环境和物业管理状况较好。委估鉴定对象基本装修具体情况介绍如下表所示：

委估鉴定对象的基本状况

名称	荣德花园 A 幢 10 层 1002 号房
位置	三亚市河东区月川中路
结构	框架剪力墙
所在楼层	10
总高楼层数	22
朝向	西南

用途	住宅	
建筑面积	64.79m ²	
土地使用权终止日期	2058年03月24日	
装修状况	外装修	涂料
	室内地板	客厅和卧室均为瓷砖地砖
	内墙	仿瓷涂料
	天棚	仿瓷涂料
	门	入室门为钢塑门，卧室门为实木门
	窗	铝合金玻璃窗
	电梯	两部
	卫生间	地面和墙面均为瓷砖
	厨房	地面和墙面均为瓷砖
	装修档次	中档
设施	水电	暗装
	电话、电视、宽带	预留接口

4、委估房地产产权状况

截止评估鉴定基准日估价鉴定对象尚未办理《不动产权证书》。

5、区位状况描述与分析

三亚是海南省南部的中心城市和交通通信枢纽；是我国东南沿海对外开放黄金海岸线上最南端的对外贸易重要口岸；是建设中的国际热带滨海旅游城市。三亚市东邻陵水县，北依保亭县，西毗乐东县，南临南海；拥有海岸线长度 209 公里，管辖的海域面积 5000 平方公里，拥有土地面积是 1920.75 平方公里。三亚北靠高山，南临大海，地势自北向南逐渐倾斜，形成一个狭长状的多角形。境内海岸线长 258.65 公里，有大小港湾 19 个。主要港口有

三亚港、榆林港、南山港、铁炉港、六道港等。主要海湾有三亚湾、海棠湾、亚龙湾、崖州湾、大东海湾、月亮湾等。有大小岛屿 40 个，主要岛屿 10 个。面积较大的有西瑁洲岛 2.12 平方千米，蜈支洲岛 1.05 平方千米。

三亚市地理环境极为独特，三面环山，形成怀抱之势，山、海、河三种美景自然融合，从多山头了提供了眺望大海、河湾和城市景观的制高点。海水清澈、能见度高，水温适中，全年适合游泳，到三亚看海上日出日落，绝对美不胜收；三亚市区有东、西两条河流穿过，两岸自然生长的红树林绿影婆娑，四季常青，生机盎然，是著名的白鹭栖息之地。美丽的自然风光，优良的生态环境，造就了三亚人居、旅游、度假的美丽天堂。

旅游业和房地产业是三亚的支柱产业。三亚拥有中国三分之二的热带资源，以明媚的阳光、细软洁白的沙滩、洁净的海水著称，素有“天然大温室”的美誉，全年长夏无冬，光照充足，阳光中的紫外线可以补钙杀菌，红外线可促使人体新陈代谢、延缓衰老。得益于季风气候、降水频繁、工业污染少等因素，空气质量非常好，“到三亚深呼吸”已成为一张闪亮名片。近年来随着旅游业的进一步兴旺，名声逐渐传播到海外，三亚也提高了自身定位，确立了国际性热带海滨旅游城市的定位和发展目标。在旅游产业的发展规划上，逐步从观光型为主向休闲度假型为主转变。2014 年全市接待过夜游客 1352.76 万人次，比上年增长 10.1%。其中，国内游客 1313.90 万人次，增长 11.3%；入境游客 38.86 万人次，下降 19.3%。全年实现旅游总收入 269.73 亿元，增长 15.6%，其中国内旅游收入 257.97 亿元，增长 18.8%；旅游外汇收入 19137 万美元，下降 26.4%。房地产开发方面。2014 年全年完成房地产开发投资 380.02 亿元，比上年增长 25.5%，占投资总额的 60.4%。商品房销售面积 93.99 万平方米，比上年下降 10.6%。随着三亚旅游业的不

断发展壮大，与之相配套的酒店、景区、主题休闲公园、购物中心、高尔夫度假村、景区风格别墅住宅等旅游房地产也蓬勃发展，并且在海南旅游业中发挥着越来越重要的推动作用。

根据《三亚市城市总体规划(2008-2020)》，三亚市定位为国际性热带海滨风景旅游城市，城市职能为国际性热带海滨风景旅游城市及旅游度假胜地，国家南部国际经济文化交流平台及门户城市，国际旅游岛(海南省)以旅游综合服务为主的南部中心城市。三亚的房地产植根于得天独厚的三亚旅游度假环境，“美丽三亚、浪漫天涯”的内涵直接提升了三亚房地产的附加值，三亚销售的房不仅仅是房，而是整体环境、城市居住氛围本身。估价对象所在的片区为三亚市主城区核心区域，估价对象房地产的商业品质将会得到进一步提高。

(二) 市场背景描述与分析

1. 国家宏观房地产经济政策因素分析

2010年1月10日国务院下发了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国11条)，除了规定二套房贷首付款比例不得低于40%外，在贷款利率方面则明确表述为“贷款利率严格按照风险定价”。

2010年4月17日新国十条出台，规定二套房首付不低于5成，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；购买首套但90平以上的首付不得低于30%；在房价过高、上涨过快、供应紧张的地区，暂停第三套及以上房贷；对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。

2011年1月26日新国八条出台，提高了二套房首付比例至6成，贷款利率不低于基准利率的1.1倍。

2013年2月20日国务院出台楼市调控“国五条”，进一步完善宏观调控措施。

2014年3月全国“两会”提出“分类调控”，赋予地方政府更多自主权。

2014年4月国务院常务会议上推出了三项“微刺激”举措，一是继续减少小微企业的赋税；二是筹措资金进行棚户区改造；三是设立铁路发展基金。

2015年3月30日，央行、住建部、银监会昨天联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于40%。同时，财政部、国家税务总局联合发布称二手房营业税免征期限由5年降至2年。

2015年9月30日，央行和银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%。同日，央行、财政部、住建部联合发出通知，明确自今年10月8日起将实施多项举措，切实提高住房公积金使用效率，全面推行异地贷款业务。

然而，我国国情及社会经济环境都决定了“构建长效机制”将是一个相对漫长、循序渐进的过程。未来数年在宏观调控和资源配置上，将由“政府主导”向“市场主导”逐步过渡，一线城市“限购、限贷”政策的整体退出尚需时日。

估价师认为，2015年以来国家出台的一系列促进房地产平稳健康发展的政策，房地产调控政策将从过去的抵制转为支持，房地产业将面临较为宽松的政策环境。

2. 海南宏观房地产经济政策因素分析

《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》发布后，海南建设国际旅游岛吸引众多开发商及房地产投资者再次涌向海南，针对以上情况近期海南省出台一系列相关房地产政策：

2010年1月4日，国务院发布《关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》，海南建设国际旅游岛正式上升为国家战略。

2010年2月3日，海南出台调控房市八项措施。

2010年5月1日，“海南楼市十一条”正式实施，规定严禁开发企业直接收取现金；投资未达25%土地禁转让抵押；普通商品住房首次购买予以优惠；商品房销售应明码标价并公开房源；适当提高商品房基础设施配套费等。

2010年6月8日，国务院正式批复《海南国际旅游岛建设发展规划纲要》（以下称《规划纲要》）。《规划纲要》的获批，是国家实施区域协调发展战略的又一重大举措，势必会对海南房地产业产生重大影响。

2014年12月1日，海南省自2015年1月1日将下调住房公积金贷款利率0.25个百分点，其中，存款利率当年归集的个人住房公积金存款利率不变；上年结转的个人住房公积金存款利率将由现行的2.6%下调至2.35%。

上述调控政策出台后，由国际旅游岛规划概念引发的本轮海南房价暴涨行情基本告一段落，海南房地产市场基本上处于高位调整，逐渐趋于稳定状态。

3. 三亚市房地产经济政策因素分析

2010年3月3日，三亚市政府下发了《关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强三亚市房地产市场调控工作的通知》：在三亚主城

区内，原则上对已拥有 1 套住房的本市户籍居民家庭、能提供本市 1 年以上(含 1 年)的纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房(含新建商品住房和二手住房)；对已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供本市 1 年以上(含 1 年)的纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市主城区向其售房。。

2014 年 4 月 3 日三亚市城乡规划委员会通过《加强三亚市商品房户型管理的决定》，三亚市域范围内的居住类项目户型设计建筑面积应达到 80 平方米(含公摊)以上。

2014 年 10 月 7 日，三亚市住建部门明确表示：目前，三亚仍按照国家分类调控的要求，执行住房限购政策，还没有考虑取消房地产限购政策。

三亚从 2010 年开始实施的限购政策，促进了房地产业的发展，尽管在经济增长速度上作出了牺牲，但培育发展新兴产业的发展战略得以稳步实施，三亚多元化的产业经济支撑力也正在逐步形成。目前，三亚市房地产市场严重供大于求，成交量同比下跌，库存量持续增长，市场环境不容乐观；但考虑到三亚市作为海南刚需购房的主要选择地，在未来商品住房价格增长速度低于人均可支配收入增长速度的情况下，房地产价格大幅度下跌的可能性不大。

4. 海南省房地产市场过去、现在、未来状况分析

4.1 海南省 2012-2014 年土地成交情况

2012年-2014年海南土地成交概况表				
年份	成交宗数	成交面积 (公顷)	成交金额 (亿元)	土地单价 (元/m ²)
2012年	495	2124	249	1172
2013年	612	2236	287	1284
2014年	333	1011	140	1273

数据来源：中国土地市场网

4.2 海南省 2014 年各类型土地成交比例情况

2014年海南土地成交面积比例图



- 按照用途分，2014年住宅用地占45%仍然居首，但相比于2013年比例上涨5个百分点；
- 商服用地33%，与2013年比例持平；
- 工业用地占15%，较2013年增加了7个百分点；
- 其他用地包括国际旅游岛建设、公路、医疗等配套建设，其比例对比2013年有所下降。

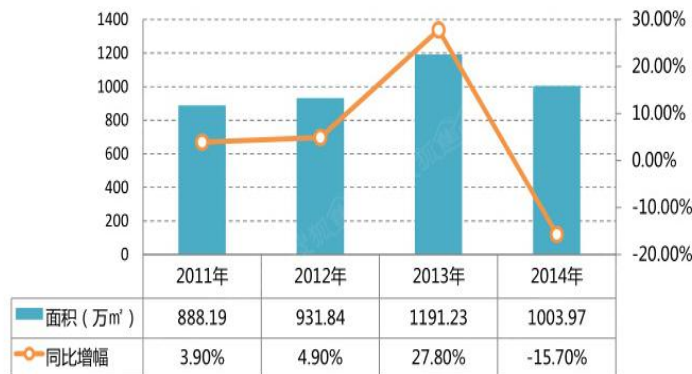
4.3 海南省 2014 年各类型土地成交单价情况

2014年海南各市县土地单价对比表 (元/㎡)					
城市	住宅	工业	商业	其他用地	整体平均
海口	4483.29	5345.59	7378.98	651.29	4323.18
三亚	9076.34	1027.80	3898.98	1501.87	5558.20
陵水	2159.41	-	883.15	-	1371.09
乐东	1314.65	-	1502.96	-	1408.34
文昌	2446.00	-	765.00	465.00	1953.46
万宁	1866.65	273.96	1272.78	-	1105.62
琼海	1008.95	352.671	773.04	433.52	666.26
保亭	384.21	-	763.08	-	706.32
澄迈	1216.51	289.98	806.38	264.67	488.91
东方	1352.62	-	1105.04	274.28	1023.45
儋州	1275.02	306.37	620.04	-	684.97
屯昌	1026.08	920.19	4603.26	-	1430.10
定安	469.90	352.77	365.30	115.73	423.45
琼中	453.56	204.41	764.84	-	664.52
白沙	637.47	316.41	492.57	140.26	506.52
昌江	457.65	247.46	865.58	-	666.38
五指山	376.06	168.03	800.22	309.13	398.01
临高	1430.9	198.23	806.28	-	1109.87
总平均	2133.57	794.70	1594.95	412.107	1638.66

数据来源：中国土地市场网

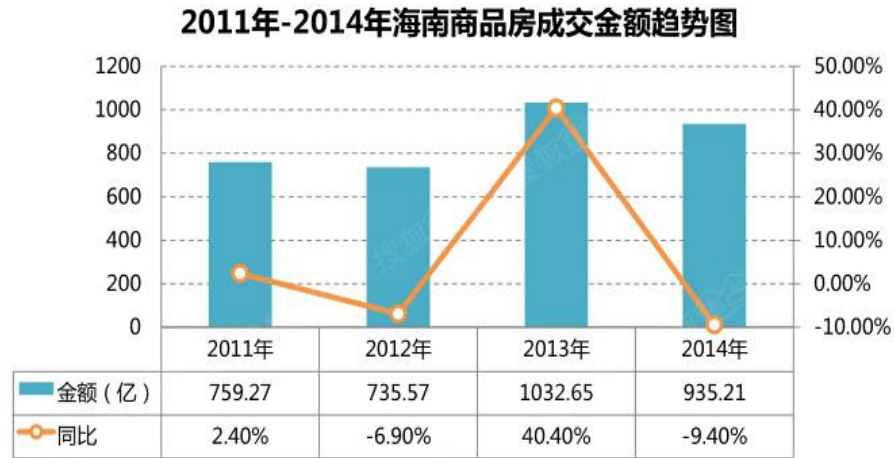
4.4 海南省 2011-2014 年商品房成交面积情况

2011年-2014年海南商品房成交面积趋势图



数据来源：国家统计局

4.5 海南省 2011-2014 年商品房成交金额情况

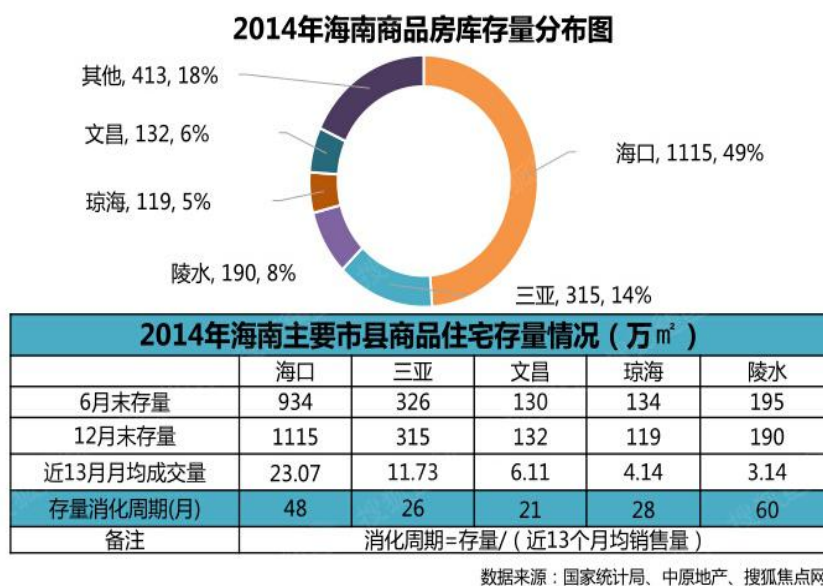


数据来源：国家统计局

4.6 海南省 2014 年商品房成交均价情况

市县	销售面积		销售金额		销售均价	
	面积 (万㎡)	同比 (%)	金额 (亿元)	同比 (%)	均价 (元/㎡)	同比 (%)
海口市	337.12	-0.2	266.58	6.3	7908	6.5
三亚市	100.99	-44.8	197.07	-25.6	19513	34.8
文昌市	53.81	-37.8	47.52	24.6	8832	100.3
琼海市	74.21	-27.4	60.25	-19.4	8118	10.9
万宁市	49.51	-21.3	47.95	-31.1	9684	-12.4
陵水县	69.52	-14.1	130.14	-12.4	18718	2.0
五指山市	15.36	-22.2	8.89	-20.8	5788	1.8
定安县	19.89	-43.9	8.97	-27.1	4508	30.1
屯昌县	5.12	-73.0	2.42	-65.2	4732	29.0
琼中县	9.49	8.8	4.49	26.4	4726	16.2
保亭县	16.64	14.7	15.30	9.7	9196	-4.4
白沙县	5.02	29.6	2.15	-14.7	4272	-34.1
儋州市	64.58	4.0	22.33	-18.1	3457	-21.3
东方市	16.86	-6.5	11.18	9.1	6629	16.6
澄迈县	88.83	-8.0	53.96	-7.2	6074	0.8
临高县	36.66	46.6	22.49	44.9	6135	-1.2
乐东县	33.97	12.0	30.67	33.3	9030	19.0
昌江县	6.37	32.6	2.87	102.0	4499	52.3
合计	1003.97	-15.7	935.21	-9.4	9315	7.5

4.7 海南省 2014 年商品房库存情况



4.8 分析评价

由以上数据可见：海南房地产告别了“疯狂涨价时代”，迎来了买方市场新常态。具体表现是：投资增速放缓、库存居高不下、房价持续回落，市场分化明显。

海南的热带气候、海景资源在全国是独一无二、无可替代的，对内陆客户具有强烈吸引力。未来一至二年内，普通住宅类房地产仍有一定的价格优势，大幅度下跌的可能性较小；而受供过于求及网购影响，写字楼及住宅类房地产面临较大下行压力。

5. 三亚市房地产过去、现在、未来状况分析

5.1 三亚市房地产过去市场形势分析

根据海南房地产网公布的数据显示，2013年三亚市房地产业累计完成 3027241 万元，同比增长 27.0%；商品房销售面积 182.88 万平方米，同比增长 27.0%；商品房销售金额 264.70 亿元，同比增长 26.5%。

2014年，三亚市房地产开发投资完成380.0亿元，比上年同期增长25.5%；三亚楼市商品房成交15546套，环比下跌约7.25%；成交面积约142万平方米，环比下跌约10.68%。

从成交套数和成交面积看，成交面积跌幅大于成交套数，说明市场成交大户型有所增加；成交金额跌幅同样小于成交面积，说明价格更贵的产品在搅动市场。加上唯独均价呈现上涨的态势，可以看出，三亚偏高端的产品逐渐受到市场更多的追捧。

5.2 三亚市房地产现在市场形势分析

三亚统计信息网数据显示：2015年以来，在房地产开发建设投资的带动下，三亚市固定资产投资保持稳定增长。上半年，全市固定资产投资完成311.9亿元，增长15.7%，其中，房地产开发投资完成199.5亿元，增长41.1%，较2014年全年增速高15.6个百分点，较一季度增速提高21.1个百分点，拉动全市固定资产投资增长21.6个百分点，成为三亚市固定资产投资增长的推动力。受国家出台降准降息、放宽二套房贷等系列政策，上年同期商品房销售量相对较低，对比基数偏小，加上今年以来商品房价格回落等因素影响，购房需求有所释放，推动三亚市房地产市场平稳增长。上半年，全市房屋销售面积50.13万平方米，增长12.6%；从价格变动情况来看，同比有所下降。

随着房地产开发投资的持续增长，开发建设规模也继续扩大。上半年，三亚市房地产房屋施工面积1338.2万平方米，同比增长5.9%；房屋新开工面积115.8万平方米，同比增长124.5%，比上年同期提高176.6个百分点，其中住宅新开工面积75.48万平方米，增长48.7%，比上年同期提高84.7个百分点。

受房地产市场持续放出的积极利好政策的影响，下半年三亚市房地产市场整体上趋于平稳发展。据了解，2015年1-8月，三亚市房地产共完成投资288亿元，同比增长34%；全市新建商品房销售网签11228套，同比增长28.98%；商品房网签销售面积95万平方米，同比增长22%；全市网签商品房总额188.94亿元，同比增长7.22%；全市新建商品房网签销售均价19838.36元/平方米，同比下降12.62%，销售均价有所下降，其主要原因是自去年以来，高端楼盘销售不大，导致商品房销售均价和上年相比有所下降。从整体上看1-8月份三亚市商品房投资依然保持增长态势，销售相比去年趋稳回暖，价格趋于理性，出现了积极向好的市场局面。但是，对于房地产开发商资金到位欠佳、资金回笼不足等情况应引起重视。

5.3 三亚市房地产未来市场形势分析

三亚房地产市场依托海南强势的旅游资源，结合自身优势城市配套，已进入高速发展周期。在国际旅游岛大背景下，三亚市房地产市场进入郊区大盘时代，大有追赶岛外发达地区之势，是典型的外向型市场，其核心价值是热带稀缺海景资源，外销市场开始从内陆向港、台、东南亚延伸。同时，岛内客户需求被激发是二元制的客户结构体系下的一种必然。未来三亚市房地产市场将吸引更多的投资者关注，房地产产业发展也将上升为经济主导力量之一，未来三亚市商业类房价具有较大增长空间。也应看到：2014年三亚市房地产竣工面积首次大于销售面积，这意味着三亚市房地产进入现房销售时代，由卖方市场转为买方市场。受供大于求及网购影响，办公及商业房地产价格面临较大下行压力。

6. 三亚市住宅房地产现在、未来状况分析

今年以来，三亚市继续坚持“高端、适度、有序”的原则，构筑丰富多元、可持续发展的房地产产品体系，房地产业内部结构逐步优化，转型升级步伐加快，房地产业实现较快、健康、平稳发展。

近几年来，三亚市房地产销售市场形势进一步好转，特别是今年以来，在国内雾霾天气与三亚良好空气质量的对比下和在春节黄金周部分楼盘促销策略的促进下，三亚市凭借良好的自然资源和理想的人居环境，棚户区改造推行货币补偿安置和部分购房者的需求释放，三亚房地产销售市场迎来“小阳春”。一季度，全市累计房屋销售面积 88.2 万平方米，同比增长 65.6%；房屋销售额 217.2 亿元，同比增长 127.0%；房屋销售均价 2.4 万元/m²。

今年5月11日三亚正式出台房地产市场调控措施，可见今后一段时间内，三亚房价大升和大降的可能性不大，市场开发也将保持平稳，政府宏观调控成效逐步显现，市场正朝着宏观调控预期的方向发展。

（三）最高最佳利用分析

估价鉴定对象设计用途为住宅，现状用途为住宅。经过对估价鉴定对象区域条件、个别条件、市场背景进行比较分析，根据估价鉴定对象的具体特点，确定其作为原用途使用为最高最佳使用。

（四）估价鉴定方法适用性分析

1. 估价方法的确定原则

根据《房地产估价规范》，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，选择适当的估价方法。

2. 估价方法的选择及估价技术路线

2.1 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

2.1.1 本次估价选用的估价方法

比较法：估价对象为普通住宅房地产，由于近期三亚市及该区域类似房地产交易案例较多，故可选择比较法进行估价。

收益法：由于估价对象及类似房地产存在稳定的、可预测的和可量化的房地产收益，故可以采用收益法进行估价。

2.1.2 本次估价不选用的估价方法

成本法：由于三亚市近期房价上涨很大，成本法技术参数都是前几年公布的，与实际情况存在较大出入，故不宜选择成本法进行估价。

假设开发法：由于本次估价对象为已建城使用的住宅现房，不宜选择假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价我们采用比较法和收益法进行估价。

2.2 确定估价技术路线

本次估价对象为市场上常见的住宅用房，根据本次估价目的，其估价的价值类型为公开市场价值。本次估价技术路线为：选择邻近区域内与估价鉴定对象相似的可比实例，根据其间差别进行修正，求出估价对象比准价格；根据同一区域同类物业的出租收益情况，结合估价对象状况确定其潜在毛收入，并依据估价对象的具体状况确定其有效毛收入和营运费用，计算出估价对象年净收益，选取适当的资本化率，求出委估鉴定对象的收益价格。综合两种方法的结果求出估价鉴定对象的鉴定价格。

3. 本次估价选用方法的定义与公式

3.1 比较法

市场法又称市场比较法、比较法，是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

本次估价具体运用的计算公式为：

房地产价值=类似房地产成交价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×权益状况调整×实物状况调整

3.2 收益法

收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象的方法。

本次估价具体运用的计算公式为：

$$V = a/r \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中 V：估价鉴定对象价格

a：年净收益

r：报酬率或资本化率

n：收益年限

（五）估价鉴定测算过程

1、运用市场比较法测算房地产价格

1、选用可比实例

根据房地产交易中的替代原理，估价人员在认真分析估价对象特点的基础上，遵循与其用途相同、结构相同，建筑装饰标准相似，所在地区相同或

相似的原则，选取类似的原则，选取类似估价的交易实例作为比较实例，并选择估价对象与各个可比实例 进行比较。具体情况与因素条件详见下表：

实例选用表

表 1

可比实例 项目	可比实例A	可比实例B	可比实例C
名称	华庭天下	汇丰国际	兰海滨河城市花园二区
位置	凤凰路与三亚河东路交 汇处	凤凰路	春光路
建筑面积 (平方米)	83.00	92.00	105.00
用途	住宅	住宅	住宅
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
工程质量	好	好	好
交易时间	2017年03月21日	2017年08月10日	2017年08月09日
装修标准	毛坯	中档	中档
总高楼层	25	19	12
所在楼层	23	5	6
交易价格 (元/平方米)	19,879.00	19,565.00	20,000.00

比较因素条件说明表

表 2

可比实例 比较因素		估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易期日			2017年03月21日	2017年08月10日	2017年08月09日
区域 因素	商业繁华程度	一般	一般	一般	一般
	距区域商务中心距离	较近	一般	近	近
	临街等级	临支路	临主干道	临主干道	临次干道
	交通便捷程度	较方便	方便	方便	较方便
	公共设施完备度	一般	一般	一般	一般
	环境质量度	优	优	优	优
	城市规划限制	无	无	无	无

个别因素	建筑结构	框剪剪力墙	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
	工程质量	好	好	好	好
	设备设施状况	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	装修标准	中档	毛坯	中档	中档
	新旧程度	较新	较新	较新	一般
	建筑面积 (m ²)	64.79	83.00	92.00	105.00
	平面布局	较好	好	好	好
	所在楼层	10	23	5	6
	朝向	西南	南北	南北	南北

2、修正系数的确定

(1) 交易情况修正

根据所掌握的资料，可比实例 A、B、C 均为市场成交价，为正常市场价格，均不做交易情况修正。

(2) 交易日期修正

根据三亚市房地产市场状况，近期来三亚市房地产二级交易市场价格平稳，没有明显上升或下降的现象，故不做交易日期修正。

(3) 区域因素修正

以估价对象为基准，比较实例各项因素分别与其逐项比较打分，以总分为区域因素修正系数，详见表 3。

区域因素修正表

表 3

可比实例 项目	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
商业繁华度	100	100	100	100
距区域商务中心距离	100	98	102	102
道路等级	100	104	104	102
交通便捷程度	100	102	102	100
公共设施完备度	100	100	100	100

环境质量度	100	100	100	100
规划限制	100	100	100	100
合计	100/100	100/104	100/108	100/104

(4) 个别因素修正

以估价对象房地产的状况为基准，将所选取比较实例的各项因素与其逐项比较打分，以总分值作为个别因素修正系数，详见下表 4：

个别因素修正表 表 4

可比实例 项目	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
建筑结构	100	100	100	100
工程质量	100	100	100	100
设备设施状况	100	100	100	100
装修标准	100	94	100	100
新旧情况	100	100	100	98
建筑面积 (M ²)	100	98	97	96
平面布局	100	102	102	102
楼层修正	100	106	98	98
朝向修正	100	102	102	102
权益状况	100	100	100	100
合计	100/100	100/102	100/99	100/96

(5) 交易实例价格修正

交易实例价格修正表

可比实例 项目	可比实例A	可比实例B	可比实例C
交易价格 (元/m ²)	19,879.00	19,565.00	20,000.00
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易期日修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/104	100/108	100/104
个别因素修正	100/102	100/99	100/96
修正后单价 (元/m ²)	18,738.88	18,298.22	20,031.25

(6) 评估值的确定

由于上述修正后的交易实例价格较接近，因此通过简单算数平均法计算出委估房地产市场价格，即：

$$\begin{aligned} \text{估价房产评估单价} &= (18,738.88 + 18,298.22 + 20,031.25) \div 3 \\ &\approx 19,023.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

II、采用收益还原法估算房地产价格

“收益还原法”是将评估对象剩余寿命期间每年的预期净收益用适当的报酬率折现，累加得出估价时点的现值，以此估算估价对象对象价值的方法，计算公式如下：

$$V = a/r \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

V：估价对象价格

a：年纯收益

r：报酬率

n：收益年限

1、年有效毛收入的估算

估价对象所在区域类似物业的出租较为普遍，故本次评估采用租赁收益作为估价对象的有效毛收入。

根据估价人员对三亚市的市场调查，与估价对象类似的房产月租金在承租方承担物业管理费和水电费情况下，一般为 30-40 元/m²，根据估价对象的实际状况和估价对象所在位置，结合本次的估价目的，确定估价对象的月租金为建筑面积 35.00 元/m²，根据调查，估价对象所在区域流动人口较多，较容易出租，故评估设定估价对象一年中的空置率为 5%。

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= 35.00 \times 12 \times (1 - 5\%) \\ &= 399.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

2、年运营费用的估算

(1) 年税费的估算

根据有关规定，房屋出租时，出租方应缴纳的税费有房产税、增值税，分别按租金收入的 8.4%（个人名下住宅的房产税按 12%的征收率 7 折即 8.4%计算应纳税额）、1.5%（个人出租住房，应按照 5%的征收率减按 1.5%计算应纳税额）计缴，则：

$$\begin{aligned}\text{年出租税费} &= 399.00 \times (8.4\% + 1.5\%) \\ &= 39.50 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

(2) 年管理费用的估算

根据评估人员调查分析，估价对象房地产的每年管理费用为租金收入的 3%，则：

$$\begin{aligned}\text{年管理费} &= 399.00 \times 3\% \\ &= 11.97 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

(3) 年维修费及保险费用的估算

根据评估人员调查分析，估价对象房地产的每年维修费用及保险费用为租金收入的 3%，则：

$$\begin{aligned}\text{年维及保险修费} &= 399.00 \times 3\% \\ &= 11.97 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

(4) 年运营费用总计

$$\begin{aligned}(4) &= (1) + (2) + (3) \\ \text{年运营费用} &= 39.50 + 11.97 + 11.97 \\ &= 63.44 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

3、年净收益的确定

$$\begin{aligned}\text{年净收益} &= \text{年有效毛收入} - \text{年运营费用} \\ &= 399.00 - 63.44 \\ &= 335.56 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

4、报酬率的确定

报酬率实质上是一种投资风险报酬率，一般可通过安全利率加上风险调整值的方法来求取。

基于上述分析，参照现行一年期中国人民银行存款利率水平 1.50%，评估人员取安全利率为 1.50%；本项目投资风险主要体现在出租率和租金水平风险上，根据评估人员对区域内出租的调查，估价对象所在的位置较好，预计出租可获得较稳定的收益，故其风险利率较低，经分析为 5.00%，则综合确定报酬率为 6.5%。

5、收益年期的确定

经了解，估价对象建于 2010 年，钢筋混凝土结构非生产用房经济使用年限一般为 60 年，截止估价时点估价对象建筑物剩余经济使用年限为 53 年。按照《房地产估价规范》相关要求，在测算收益年限时，委估房产的剩余经济使用年限与房产所分摊的土地使用权剩余使用年限之间，以孰短原则确定，不考虑房地使用年限差异对评估结果的影响。根据委托方提供的《商品房买卖合同》中载明宗地终止日期为 2058 年 03 月 24 日，截止估价时点土地使用权剩余使用年限 40.62 年，故本次评估房地产的剩余收益年限以土地使用权的剩余使用年限确定（即 40.99 年）。

6、求取估价鉴定对象的收益价格，根据公式：

$$V=335.56/6.5\% \times [1-1/(1+6.5\%)^{40.62}]$$

$$\approx 4,763.00 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(六)、估价鉴定结果的确定

海南岛自从建设国际旅游岛以来，房地产市场价格短期中急剧增长。各方面的情形显示，这种短期内的价格上涨主要不是源于居住需求，而是来自于岛外的房地产置业投资需求，表现在房屋大量空置、房屋租金与房

屋买卖价格之比处于较低水平，因此，对于住宅房地产而言，如果以净收益折现测算出的价格将会远低于房地产的市场价格。而市场比较法是直接取自市场上的房屋买卖案例，克服了特定时期海南房地产市场以收益法估价存在的局限性。综合分析，本次估价以市场比较法测算出的结论作为委估住宅房地产价值。则委估鉴定对象评估单价和总价分别为：

$$\text{委估房地产单价} = 19,023.00 \text{ 元/ m}^2$$

$$\text{委估房地产总价} = 19,023.00 \times 64.79$$

$$\approx 1,232,500.00 \text{ 元}$$

（七）估价鉴定结论

鉴定人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，通过实地勘察和市场调查，进行认真的分析、综合和严密的测算，确定位于三亚市河东区月川中路荣德花园A幢10层1002号房住宅房地产在估价鉴定时点2017年08月10日的鉴定价值为人民币壹佰贰拾叁万贰仟伍佰元整（RMB：1,232,500.00元），单价为19,023.00元/m²。

七、附 件

附件一：（2017）三中法技委鉴字第 219-1 号《海南省三亚市中级人民法院司法鉴定委托书》

附件二：估价鉴定对象《商品房买卖合同》复印件

附件三：估价鉴定对象照片

附件四：鉴定单位营业执照（副本）复印件

附件五：鉴定单位房地产评估资格证书复印件

附件六：鉴定单位估价人员资格证

海南分寸土地房地产评估有限公司

二〇一七年八月二十五日