

報告書

REPORT



海南国佳土地房地产评估有限公司

Hainan Guojia Land Real Estate Appraisal Co., Ltd.

防伪码:20200525524060



房地产司法鉴定估价报告

海国房估[2020]字第019号

估价项目名称:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据评
估海南省万宁市兴隆旅游开发区兴梅大道西侧吉
森北纬18度温泉山庄A35号楼102号房的房地产价
值

估 价 委 托 人:吉林省珲春市人民法院

房地产估价机构:海南国佳土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师:姓名:胡永玉 注册号:4619970003

姓名:王成家 注册号:4619970023

估价报告出具日期:二〇二〇年五月二十二日

海南国佳土地房地产评估有限公司

房地产司法鉴定估价报告

海国房估[2020]字第 019 号

估价项目名称：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据评估海南省万宁市兴隆旅游开发区兴梅大道西侧吉森北纬 18 度温泉山庄 A35 号楼 102 号房的房地产价值

估价委托人：吉林省珲春市人民法院

房地产估价机构：海南国佳土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：姓名：胡永玉 注册号：4619970003

姓名：王成家 注册号：4619970023

估价作业日期：2020 年 4 月 29 日至 2020 年 5 月 22 日

地址：海口市国贸路 49-1 号港澳发展大厦 15 层 B2 室

电话：(0898) 68592955 68592985

传真：(0898) 68592955 邮编：570125

目 录

1. 致估价委托人函.....	1
2. 估价师声明.....	2
3. 估价的假设和限制条件.....	3~5
4. 房地产估价结果报告.....	6~10
(1) 估价委托人.....	6
(2) 房地产估价机构.....	6
(3) 估价目的.....	6
(4) 估价对象.....	6
(5) 价值时点.....	8
(6) 价值类型.....	8
(7) 估价原则.....	8
(8) 估价依据.....	9
(9) 估价方法.....	9
(10) 估价结果.....	9
(11) 估价人员.....	10
(12) 实地查勘期.....	10
(13) 估价作业期.....	10
5. 房地产估价技术报告.....	11~29
(1) 估价对象描述与分析.....	11
(2) 市场背景描述与分析.....	12
(3) 估价对象最高最佳利用分析.....	21
(4) 估价方法适用性分析.....	21
(5) 估价测算过程.....	21
(6) 估价结果确定.....	29
6. 附件.....	29

致估价委托人函

吉林省珲春市人民法院：

受贵法院委托，我公司对位于海南省万宁市兴隆旅游开发区兴梅大道西侧吉森北纬 18 度温泉山庄 A35 号楼 102 号房的房地产价值进行评估，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。价值时点为二〇二〇年四月二十九日，价值类型是委估对象在价值时点的房地产市场价值。估价方法采用比较法和收益法。

经实地勘察、市场调查，根据委托方提供的有关资料及我国有关法规和制度，遵循一定的评估工作程序和独立、客观、公正、合法、科学、合理的原则，对委估房地产的市场价值做出评定估算。现将结果报告如下：

在价值时点 2020 年 4 月 29 日，海南省万宁市兴隆旅游开发区兴梅大道西侧吉森北纬 18 度温泉山庄 A35 号楼 102 号房，建筑面积为 149.06 平方米，房地产价值为 30174 元/m²，房地产总价值为 449.77 万元，大写人民币肆佰肆拾玖万柒仟柒佰元整。

估价过程及有关说明详见《房地产估价结果报告》、《房地产估价技术报告》。

此致！

海南国佳土地房地产评估有限公司

法定代表人：



二〇二〇年五月二十二日

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本报告陈述的事实是真实的和准确的。
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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本报告估价人员已于价值时点对估价对象的室内外进行了实地查勘，但本次查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
7. 本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性、合法性、完整性负责。
8. 估价人员仅对估价对象的房地产价值发表专业意见。

注册房地产估价师：

姓名	估价师注册号
胡永玉	4619970003
王成家	4619970023



估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

1. 本报告以委托方提供的资料合法、真实、准确、完整为假设前提。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
4. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
5. 房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
6. 不考虑特殊买家的附加出价。
7. 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，对其安全的合理假定。本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

二、未定事项假设

委估对象无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次评估值为委估对象的房地产市场价值，不考虑法院查封因素的影响。

四、不相一致假设

委估对象《商品房买卖合同》载明的用途为别墅，实际用途也为别墅，无不相一致假设。

五、依据不足假设

委托方未提供委估对象的土地分摊面积证明资料，根据房地合一原则，本次假设估价对象拥有按建筑面积分摊的土地面积使用权，且应同属于房屋所有权人李晓冬。

六、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1. 估价结果是委托法院办理案件提供价格参考依据。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 委估对象海南省万宁市兴隆旅游开发区兴梅大道西侧吉森北纬 18 度温泉山庄 A35 号楼 102 号房的建筑面积是以《商品房买卖合同》为依据，建筑面积为 149.06 平方米，若建筑面积调整，估价结果应作相应的调整。

3. 本估价报告没有考虑估价对象房屋可能承担或有债务、法定优先受偿权等对房产价值的影响，也未考虑估价对象短期变现因素、未来处置风险对估价结果的影响。

4. 本估价报告没有扣除因转让房地产所产生的应缴纳的款项及应缴纳的税费。

5. 本报告评估值仅为委估对象的房地产价值，不包括可移动的家俱家电设备的价值。

三、本报告使用限制条件

1. 本报告评估结果只为委托法院办理案件提供价格参考依据，不能用作其它用途。凡因为委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担任何责任。

2. 本报告专为委托人使用，未经我公司同意，不得向委托方、估价利害关系人和评估报告审查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的媒体上。任何违规使用房地产估价报告和估价结果造成的损失及后果等法律责任，房地产估价机构和注册房地产估价师概不负责。

3. 本估价报告中房地产估价所必需的资料由估价委托人提供，估价委托人提供的资料是编制本报告的基础。估价委托人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本房地产估价机构仅对上述资料作一般辨别，具体鉴定由有关部门负责。如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，本估价机构和估价人员不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

4. 估价报告的采信应当符合《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，未经法庭质证程序，估价报告不得采信。

5. 本估价报告附件是报告的重要组成部分，使用本估价报告时请仔细阅读附件。报告经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章且作为一个整体使用时有效，复印件无效。本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何责任。

6. 本报告的使用期限为本报告完成之日起一年，自二〇二〇年五月二十二日至二〇二一年五月二十一日止，超过这一时限使用本评估报告结果的，需对其进行调整，甚至重估。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

估价委托人：吉林省珲春市人民法院；
地址：吉林省珲春市森林山大路 2618 号。

二、房地产估价机构

1. 房地产估价机构：海南国佳土地房地产评估有限公司；
2. 机构地址：海口市国贸路 49-1 号港澳发展大厦 15B2 室；
3. 机构资质级别：贰级；
4. 机构资格证书号：(2019)琼建审房估证字第 2028 号；
5. 法定代表人：胡永玉；
6. 联系人：胡永玉；
7. 联系电话：(0898) 68592955、68592985。

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

1. 地理位置

委估对象位于海南省万宁市兴隆旅游开发区兴梅大道西侧吉森北纬 18 度温泉山庄，东为兴梅大道，南为万宁吉森温泉养生酒店，区内有三角梅主题公园、兴隆热带花园、兴隆华侨农场、兴隆东南亚风情村、兴隆镇神龟山旅游度假区、太阳河咖啡厂、中国南方电网(石梅湾营业厅)、万宁吉森温泉养生酒店、海南兴隆希尔顿逸林滨湖度假酒店、海南金陵博物馆酒店等银行营业网点，公共服务配套设施完善，有石梅半岛、兴隆太阳谷温泉城、石梅山庄、溪谷花园洋房、石梅春墅等住宅区，交通、供水、排水、供电、电信等基础设施完善。有兴隆旅游区 1、4、5、7 路等公交车在兴梅大道上通过，交通方便。

2. 估价对象房屋权属状况

(1)房地产权利状况

委估对象海南省万宁市兴隆旅游开发区兴梅大道西侧吉森北纬 18 度温泉山庄 A35 号楼 102 号房的房屋所有权人为李晓冬，未办理不动产权证。

(2)土地权利状况

委估小区位于海南省万宁市兴隆旅游开发区兴梅大道西侧，通过出让方式获得，土地面积 160144 平方米，土地用途为住宅，土地证号为万国用（2010）第 50028 号、万国用（2010）第 50029 号、万国用（2010）第 50030 号，土地使用权年限自 2010 年 9 月 28 日至 2080 年 7 月 7 日。

根据房地合一原则，本次估价对象拥有按建筑面积分摊的土地面积使用权，且应同属于房屋所有权人李晓冬。

4. 小区状况

委估对象所在小区一期为 31 栋花园洋房，3 栋产权式酒店，均是板式结构，6 层带电梯且温泉入户，二期 4 联排为 13 栋，双拼 2 栋，三期为 B1 联排为 7 栋，双拼为 3 栋组成，小区设有地面、地下停车场，小区环境卫生、园林绿化、物业管理较好。

5. 委估物概况

委估对象为海南省万宁市兴隆旅游开发区兴梅大道西侧吉森北纬 18 度温泉山庄 A35 号楼 102 号房，建成时间为 2016 年，建筑结构为钢混结构，总建筑层数 3 层，其中《商品房买卖合同》说明建筑层数为 2 层，第 3 层为赠送部分，建筑面积为 149.06 平方米，规划用途为别墅，为双拼别墅，户型：第一层为一房一厅一厨一卫一庭院一泡池；第二层为一房一卫一衣帽间一露台；第三层为二房一卫，中等装修，通风采光较好。

房屋装修现状如下：

外墙：上为褐色和白色涂料，下为瓷砖墙面。

内墙：厅为一面人造石电视背景墙及两面人造石圆拱门，其它为白色乳胶漆。

天花：木吊顶扫白色乳胶漆，饰有灯池，其中两个房间为木质屋顶装饰。

楼地面：厅为 80cm×80cm 地板砖地面，房为 60cm×15cm 仿木地板砖

地面。

门：外为防盗门，内为实木门。

窗：塑钢玻璃窗。

厨房：天花为木吊顶扫白色乳胶漆，60cm×60cm 地板砖地面，瓷砖内墙到顶，设有水池、灶台、橱柜、吊柜。

卫生间：天花为木吊顶扫白色乳胶漆，30cm×30cm 地板砖地面，瓷砖内墙到顶，设有洗手盆、坐式便器、干湿分离淋浴间，门为实木门。

露台：30cm×30cm 地板砖地面，铝合金玻璃栏杆，装有遮阳顶，未封闭。

庭院：地板砖地面，木结构凉亭及温泉泡池。

水电：已通，灯具已安装。

五、价值时点：此次价值时点确定为完成实地查勘之日二〇二〇年四月二十九日。

六、价值类型：估价采用的价值标准为委估对象在价值时点的房地产的市场价值。

七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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

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。

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。

6. 兼顾近期现状与远期市场发展相结合原则。

八、估价依据

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《房地产估价规范》GB/T50291—2015；
5. 《房地产估价基础术语标准》GB/T50899—2013；
6. (2019)吉 2404 执 1694 号《珲春市人民法院委托书》；
7. 《评估补充说明》；
8. 《商品房买卖合同》；
9. 估价人员市场调查、现场勘查资料；
10. 万宁市房地产交易案例资料；
11. 万宁市近期房地产市场行情。

九、估价方法

根据委估对象所在区域或邻近区域近期有类似的房地产成交案例，因此拟选用比较法对委估对象进行评估。委估对象为别墅用房，可用于出租，具有收益性，拟选用收益法进行评估。比较法估价的基本思路：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。收益法估价的基本思路：预计估价对象未来的收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。最后两种方法综合确定委估对象价格。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的分析，经测算，确定在价值时点 2020 年 4 月 29 日，海南省万宁市兴隆旅游开发区兴梅大道西侧吉森北纬 18 度温泉山庄 A35 号楼 102 号房，建筑面积为 149.06 平方米，房地产价值为 30174 元/m²，房地产总价值为 449.77 万元，大写人民币肆佰肆拾玖万柒仟柒佰元整。

十一、估价人员

姓名	估价师注册号
胡永玉	4619970003
王成家	4619970023



十二、实地查勘期：二〇二〇年四月二十九日

十三、估价作业期

二〇二〇年四月二十九日至二〇二〇年五月二十二日。

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1. 估价对象的区位状况

委估对象位于海南省万宁市兴隆旅游开发区兴梅大道西侧吉森北纬 18 度温泉山庄 A35 号楼 102 号房，东为兴梅大道，南为万宁吉森温泉养生酒店，区内有三角梅主题公园、兴隆热带花园、兴隆华侨农场、兴隆东南亚风情村、兴隆镇神龟山旅游度假区、太阳河咖啡厂、中国南方电网(石梅湾营业厅)、万宁吉森温泉养生酒店、海南兴隆希尔顿逸林滨湖度假酒店、海南金陵博物馆酒店等银行营业网点，公共服务配套设施完善，有石梅半岛、兴隆太阳谷温泉城、石梅山庄、溪谷花园洋房、石梅春墅等住宅区，交通、供水、排水、供电、电信等基础设施完善。有兴隆旅游区 1、4、5、7 路等公交车在兴梅大道上通过，交通方便。

2. 估价对象的实物状况

委估对象为海南省万宁市兴隆旅游开发区兴梅大道西侧吉森北纬 18 度温泉山庄 A35 号楼 102 号房，建成时间为 2016 年，建筑结构为钢混结构，总建筑层数 3 层，其中《商品房买卖合同》说明建筑层数为 2 层，第 3 层为赠送部分，建筑面积为 149.06 平方米，规划用途为别墅，为双拼别墅，户型：第一层为一房一厅一厨一卫一庭院一泡池；第二层为一房一卫一衣帽间一露台；第三层为二房一卫，中等装修，通风采光较好。水电已通，灯具已安装。

委估对象所在小区由一期为 31 栋花园洋房，3 栋产权式酒店，均是板式结构，6 层带电梯且温泉入户，二期 4 联排为 13 栋，双拼 2 栋，三期为 B1 联排为 7 栋，双拼为 3 栋组成，小区设有地面、地下停车场，小区环境卫生、园林绿化、物业管理较好。

3. 委估对象的权益状况

(1)房地产权利状况

委估对象海南省万宁市兴隆旅游开发区兴梅大道西侧吉森北纬 18 度温泉山庄 A35 号楼 102 号房的房屋所有权人为李晓冬，未办理不动产权证。

(2)土地权利状况

委估小区位于海南省万宁市兴隆旅游开发区兴梅大道西侧，通过出让方式获得，土地面积 160144 平方米，土地用途为住宅，土地证号为万国用（2010）第 50028 号、万国用（2010）第 50029 号、万国用（2010）第 50030 号，土地使用权年限自 2010 年 9 月 28 日至 2080 年 7 月 7 日。

根据房地合一原则，本次估价对象拥有按建筑面积分摊的土地面积使用权，且应同属于房屋所有权人李晓冬。

二、市场背景描述与分析

（一）所在城市概况

万宁市位于海南岛东南部沿海，陆地面积 1883.5 平方公里，海域面积 2550.1 平方公里，海岸线长 109 公里。现辖 12 个镇（含农垦改革后新设立 5 个居）、1 个国营林场、1 个华侨旅游经济区，共有 207 个行政村（社区），全市总人口约 64 万。万宁是世界长寿之乡，全市人口平均预期寿命比全国平均水平高 5 岁多，全市百岁以上老人共有 137 人，占总人口的万分之二。此外，万宁还享有世界冲浪胜地、中国槟榔之乡、中国书法之乡、中国武术之乡等美誉。近年来，通过成功举办中非合作圆桌会议、国际冲浪赛、中华龙舟大赛、环岛自行车赛等一系列重大会议和品牌体育赛事，对外发布“多彩多情、万福万宁”的城市名片，城市美誉度和知名度得到显著提升。

海南兴隆，创建于 1951 年，原名为海南兴隆华侨农场是中国最大的华侨农场，2007 年更名为海南兴隆华侨旅游经济区，位于海南岛东南部万宁市境内美丽的太阳河畔。东经 110.1 度，北纬 18.4 度。海拔 21 至 532 米不等，属于热带季风海洋性气候，平均年温度 24.5 度，年降雨量 2201 毫米。地势西高东低，依山凭水，阶梯式自西向东倾斜，西部为山地，东

南沿海为平原阶地。土地肥沃，阳光充足，四季如春，气候宜人。兴隆距离海口 168 公里，三亚 108 公里。兴隆著名景点：海南兴隆侨乡国家森林公园、兴隆热带植物园、兴隆热带花园、兴隆美食街、兴隆绿道、石梅湾、神州半岛、日月湾等

（二）经济状况

1. 综合

初步核算，2019 年我市地区生产总值（GDP）235.58 亿元，按可比价格计算（下同），同比增长 4.1%。分产业看，第一产业增加值 70 亿元，同比增长 3.2%；第二产业增加值 51.31 亿元，同比增长 5.4%；第三产业增加值 114.27 亿元，同比增长 4.1%。三次产业结构比为 29.7：21.8：48.5。按年平均常住人口计算，人均地区生产总值 40269 元，按可比价格计算，比上年增长 14.1%，折合 5680 美元。

2019 年末全市户籍总人口 635382 人，按地区分，城镇人口 198475 人，乡村人口 436907 人。按性别分，男性 336168 人，女性 299214 人。按年龄段分，0-17 岁 146156 人，18-34 岁 166674 人，35-59 岁 216210 人，60 岁及以上 109631 人。

根据人口变动情况抽样调查推算，年末全市常住人口 58.50 万人，比上年增长 0.64 万人，其中城镇常住人口 29.94 万人，占总人口的比重（常住人口城镇化率）为 51.18%。乡村常住人口 28.56 万人。全市人口出生率 12.95‰，死亡率 6.75‰，自然增长率 6.2‰。按年龄段，0-14 岁人口占总人口的 18.78%，15-64 岁人口占总人口的 70.94%，65 岁及以上人口占总人口的 10.28%。

全市城镇新增就业岗位 5648 人，城镇登记失业率 3.8%以内。开发公益性岗位 379 个，农村劳动力转移 9103 人。

全市 30 个贫困村全部出列，建档立卡贫困人口 10146 户 40866 人全部脱贫，其中本年实现 1140 户 3874 人脱贫。贫困人口人均可支配收入 9165.04

元，比上年同比增长 12.4%。全年支出扶贫专项资金 18395.29 万元，支出进度达 93.86%。

2. 农林牧渔业

全年全市农林牧渔业增加值（现价）70 亿元，比上年增长 3.2%。从内部行业看，农业增加值 37.51 亿元，增长 5.6%；林业增加值 5.7 亿元，增长 6.6 %；畜牧业增加值 11.71 亿元，下降 7.7%；渔业增加值 15.08 亿元，增长 2.7%。

主要农产品产量：粮食总产量 8.52 万吨，下降 0.3%；水果总产量 20.39 万吨，增长 3.1%；蔬菜总产量 31.8 万吨，增长 6.2%；瓜果类总产量 9.89 万吨，增长 0.4%。肉类总产量 4.19 万吨，下降 18.9%。生猪出栏量 24.96 万头，下降 40.7%。水产品产量 7.54 万吨，增长 0.8%。

年末农业机械总动力 48.97 万千瓦，比上年末增长 2.22%。全年农村用电量 1.63 亿千瓦时，比上年末增长 27.24%。农用化肥施用量（折纯）3.11 万吨，比上年增长 0.14%。农田水利有效灌溉面积 17.95 万亩，比上年下降 0.37%。

3. 工业和建筑业

全年全市工业增加值（现价）11.51 亿元，比上年增长 10.4%。其中规模以上工业增加值比上年增长 17.2%。万宁市全年规模以上工业总产值 24 亿元，同比增长 22.9%。规模以上工业企业主营业务收入比上年增长 23%，营业收入利润率 6.27%，实现利润总额比上年增长 48.9%。

全年全市建筑业增加值（现价）39.83 亿元，比上年增长 4.0%。本市具有资质等级的建筑企业单位 3 个；从业人员 904 人。本市资质内建筑企业全年房屋建筑施工面积 18.74 万平方米，增长 20.8%；房屋建筑竣工面积 8895 平方米，下降 28.8%。

4. 房地产业

全年全市房地产业增加值 19.67 亿元，比上年下降 4.6%。房地产房屋

施工面积 365.96 万平方米，比上年增长 4.12%，其中新开工面积 65.34 万平方米，比上年增长 97.97%；房屋竣工面积 52.75 万平方米，比上年增长 327.83%。全年商品房屋销售面积实现 17.71 万平方米，比上年下降 63.8%，其中，住宅销售面积 16.05 万平方米，比上年下降 65.36%；房屋销售额实现 31 亿元，比上年下降 64.32%，其中，住宅销售额 28.7 亿，比上年下降 65.03%。

5. 批发零售业和住宿餐饮业

全年批发和零售业增加值 19.23 亿元，比上年增长 4.6%；住宿和餐饮业增加值 15.86 亿元，比上年增长 6.7%。社会消费品零售总额 88.47 亿元，比上年增长 4.9%。按经营地分，城镇社会消费品零售总额 67.15 亿元，比上年增长 4.8%，乡村社会消费品零售总额 21.32 亿元，比上年增长 5.2%。按消费形态分，批发零售总额 68.95 亿元，比上年增长 5.4%，住宿餐饮 19.52 亿元，比上年增长 3%。

6. 交通运输邮电业

全年交通运输、仓储和邮政业增加值 5.25 亿元，比上年增长 6.3%。货物运输量 950 万吨。货物运输周转量 21704 万吨公里。旅客运输量 372 万人。旅客周转量 10534 万人公里。邮电业务总量 22936.17 万元，其中邮政业务量 5127.17 万元；电信业务量 17809 万。

7. 金融业

全年金融业完成增加值 10.80 亿元，增长 0.4%。年末全市金融机构本外币存款余额 245.77 亿元，比年初下降 0.13%。其中，城乡居民储蓄存款余额 159.23 亿元，比年初增长 1.36%。全金融机构各项贷款余额 160.10 亿元，比年初增长 6.97%。其中，中长期贷款 127.75 亿元，比年初增长 3.33%；短期贷款 32.15 亿元，比年初增长 25.14%。

8. 固定资产投资

全年固定资产投资 100.68 亿元，比上年下降 1.1%，其中：房地产开

发投资 49.07 亿元，比上年下降 23%。非房地产开发投资 51.62 亿元，比上年增长 43.9%。全年累计商品房销售面积 17.71 万平方米，比上年下降 63.8%。商品房销售总额 31 亿元，比上年下降 64.3%。

“两个确保”百日大行动期间总投资 500 万元以上在建和新开工项目完成投资 44 亿元，完成全年任务的 120.4%。全省重点能源项目大唐天然气发电项目、装配式建材厂顺利开工建设，派成铝业礼纪基地建成投产，兴隆咖啡公园、槟榔成产业园加快推进，固定资产投资实现由负转正。

9. 对外经济

全市对外贸易进出口总额 1279 万美元，比上年下降 29.2%。其中，出口总额 431 万美元，比上年下降 12.9%；进口总额 848 万美元，比上年下降 35.3%。全年实际利用外资总额 2573 万美元，比上年下降 19.6%。

10. 财政

全年地方一般公共预算收入 15.03 亿元，增长 0.5%。其中，税收收入 11.59 亿元，下降 10.8%；非税收入 3.44 亿元，增长 75.0%。全市地方一般公共预算支出 62.38 亿元，比上年下降 1.8%，其中，教育支出 10.14 亿元，增长 8.0%；社会保障和就业支出 9.36 亿元，增长 20.5%；卫生健康支出 8.06 亿元，增长 14.3%；文化体育与传媒支出 1.25 亿元，增长 25.9%；城乡社区事务支出 2.91 亿元，下降 23.5%；农林水事务支出 10.91 亿元，下降 3.4%；住房保障支出 1.44 亿元，下降 9.3%。

11. 居民收入

年全市城乡常住居民人均可支配收入 24598 元，比上年增加 1902 元，同比增长 8.4%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 34935 元，比上年增加 2606 元，同比增长 8.1%；农村常住居民人均可支配收入 16002 元，比上年增加 1152 元，同比增长 7.8%。

12. 社会保障

年末全市城镇职工参加基本养老保险人数（含离退休人员）10.11 万

人，比上年末增长 4.01%；城镇职工参加基本医疗保险人数 8.43 万人，比上年增长 1.2%；城镇居民参加基本养老保险人数 2.05 万人，比上年增长 1.99%；城镇居民参加基本医疗保险人数 8.59 万人，比上年增长 1.90%；参加城镇职工生育保险人数 4.24 万人，比上年下降 0.2%。新型农村社会养老保险参保人数 21.71 万人，比上年增长 1.16%。

年末全市城镇社区服务设施 10 个。城市居民最低生活保障平均水平 530 元，农村最低生活保障平均水平 350 元。城市居民最低生活保障人数 0.24 万人，农村最低生活保障人数 1.1 万人，城乡低保、农村五保对象 1.49 万人。

13. 教育

全年中等职业学校 1 所，招生 250 人，比上年增长 25.6%，在校生 540 人，比上年增长 0.7%。普通高中 6 所，招生 2887 人，比上年下降 0.1%，在校生 8676 人，比上年下降 0.4%。普通初中 19 所，招生 7121 人，比上年增长 3.1%，在校生 19962 人，比上年增长 6.4%。普通小学 107 所，其中公办 96 所，民办 11 所，招生 8427 人，比上年增长 1.1%，在校生 47063 人，比上年增长 1.9%。幼儿园 150 所，学前教育幼儿 21021 人，比上年下降 9.6%。

14. 医疗卫生

年末全市共有各级各类医疗卫生机构总数 481 家，比上年增长 1.5%。其中：二级医院 2 家，未定级医院 9 家，乡镇卫生院 18 家，社区卫生服务中心 2 家，社区卫生服务站 1 家，村卫生室 318 家，民营医疗机构 8 家。全市公立医疗机构共有床位 1721 张，比上年增长 5.7%；民营医院共有床位 751 张，比上年增长 8.5%。各类卫生技术人员 2640 人，比上年增长 6.5%，其中：执业医师 784 人，执业助理医师 243 人，注册护士 1177 人，药制人员 113 人，检验人员 88 人。报告乙类传染病发病人数 2257 人；报告死亡 8 人；报告传染病发病率每十万人有 361.48 人；死亡率每十万人有 1.28 人。

15. 旅游、文化和体育

全年全市旅游总人数 633.1 万人，同比 8.49%，全年总收入 543336.42 万元，同比 13.08%。其中，过夜游总人数 513.68 万人，同比 9.6%，过夜游总收入 510539.42 万元，同比 13.35%；一日游总人数 119.44 万人，同比 3.8%，一日游总收入 32797 万元，同比 8.93%。

广泛开展文化惠民活动，全年完成送戏下乡 70 多场，播映农村公益电影 2462 场，开展“义务写春联”活动、送书下基层 4500 册；市文化体育广场、长丰、大茂和龙滚足球场项目有序推进；成功举办 2019 中华龙舟大赛、2019 环岛大帆船赛、2019 万宁国际马拉松赛、2019 万宁国际冲浪赛和 2019 “博海争霸”国际职业拳王争霸赛等大型体育赛事。

（三）房地产状况

2018 年 4 月 13 日下午，是海南的 30 岁生日，国家主席习近平出席海南建省办经济特区 30 周年会议，并发表重要讲话，推出了一系列海南改革新政，支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系。

设立国际能源、航运大宗商品等交易场所，支持海南设立国际能源、航运大宗商品等交易场所。

要重点发展旅游、互联网、医疗健康、金融、会展等现代服务业，形成以服务型经济为主的产业结构。提高基础设施网络化，加密全球主要客源地的国际航线；要实施更加开放便利的离岛免税购物政策。

支持海南建设生态文明试验区，建设热带雨林等国家公园。海南将建成全面深化改革开放试验区、国家生态文明试验区、国际旅游消费中心、国家重大战略服务保障区。

2018 年 3 月 31 日，海南省住建厅发布了《关于做好稳定房地产市场工作的通知》，要求非本海南省户籍居民家庭在海南省范围内只能购买 1

套住房，且购买时申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于 70%，取得不动产权证之日起 5 年内禁止转让等；

2018 年 4 月 14 日起，海南省开始实行最严格的节约用地制度，确保海南建设用地总量在现有基础上不增加，人均城镇工矿用地和单位国内生产总值建设用地使用建筑面积稳步下降；

2018 年 4 月 16 日，海南省住建厅下发《关于进一步贯彻落实稳定房地产市场要求的通知》，要求各市县房管（住建）部门重点打击利用“房八条”以及中央新政恶意炒作、哄抬房价以及弄虚作假购房的违法违规行为，对违法违规的房地产开发企业、中介机构及其从业人员要依法依规给予最严厉的处罚，直至清出海南市场。文件中还指出，对落实调控目标不力、量价仍上涨过快的市县，住建厅将提请省政府进行约谈问责。

2018 年 4 月 22 日，海南省公积金管理局发布《关于调整住房公积金有关政策的通知》，要求自 4 月 23 日起，职工家庭购买首套新建住房的，住房公积金贷款最低首付款比例由 20% 提升至 30%，同时职工家庭有未结清住房公积金贷款的，夫妻双方不得再办理其他住房消费类提取业务。

2018 年 4 月 22 日晚，中共海南省委办公厅、海南省人民政府办公厅发布《关于进一步稳定房地产市场的通知》（下称《通知》），海南全省各市县将实行严格的限购政策，在已出台限购政策的基础上，实施全域限购。全域限购政策具体将包含三块内容。一是五指山、保亭、琼中、白沙 4 个中部生态核心区市县建设的住房只能面向本市县居民销售；二是海口、三亚、琼海已实行限购的区域，非本省户籍居民家庭购买住房的，需提供至少一名家庭成员在海南省累计 60 个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明；三是在目前未实行限购的其他区域，非本省户籍居民购买住房的，需提供至少一名家庭成员在海南省累计 24 个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。同时，非本省户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税或社会保险购买住房。自通知发布后户籍迁入海南的居民家庭，只能购买一套

住房，并须提供至少一名家庭成员在海南累计 24 个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

根据中商情报网讯，2018 年来，面对海南建省办经济特区 30 周年和建设自贸区（港）等利好消息带来房价上涨的压力，海南实施全域限购，坚决防范炒房炒地投机行为。2018 年海南房地产市场运行稳中有降，商品房销售建筑面积和销售金额同比出现下滑，部分市县销售建筑面积和销售金额遭腰斩。2016 年北方雾霾，导致大批客户到海南买房，催热海南楼市。2016 年海南商品房销售建筑面积 1508.53 万平方米，增长 43.4%；销售额 1490.20 亿元，增长 51.6%。2017 年海南商品房销售建筑面积创历史新高，同比分别增长 52.0%、82.1%。2018 年海南全域限购，外地人丧失购房资格，商品房销售下滑。商品房销售建筑面积 1432.25 万平方米，比上年下降 37.5%；房屋销售额 2083.29 亿元，下降 23.2%。2018 年除三亚和洋浦外，大部分市县商品房销售建筑面积同比均出现下滑。洋浦同比涨幅最大。三亚销售建筑面积 244.79 万平方米，同比增长 14.5%。海南候鸟老人对三亚情有独钟，据海南省政协官方调查报告，三亚候鸟人口占全省候鸟人口的 24.9%。海口销售建筑面积 393.32 万平方米，同比减少 28.4%。此外，琼海市、万宁市、陵水县、五指山市、屯昌县、琼中县、保亭县、东方市、临高县、乐东县、昌江县房地产遭到重创，同比降幅超 50%，其中五指山市销售建筑面积同比降幅最大，销售建筑面积 5.41 万平方米，同比减少 80.8%。销售额方面，仅三亚市、定安县、白沙县、洋浦商品房销售额同比增长。2018 年三亚商品房销售额 601.37 亿元，同比增长 9.1%。海口商品房销售额 520.49 亿元，同比减少 21%。五指山市、琼中县、保亭县、东方市、乐东县商品房销售额同比降幅超 50%，其中乐东县商品房销售额降幅最大，同比下降 77.7%。

根据中商情报网讯：2019 年海南经济结构优化调整，经济对房地产依赖进一步减弱，房地产一业独大的局面逐渐转变。全省房屋销售面积

829.34万平方米,比上年下降42.1%。房屋销售额1275.76亿元,下降38.8%。其中,海口市房屋销售面积最高达到440.56万平方米,同比增长12%。三亚市位居第二,房屋销售面积121.15万平方米,澄迈县房屋销售面积67.14万平方米位居第三。琼海市、儋州市、文昌市、东方市房屋销售面积超20万平方米。与2018年相比,除洋浦、东方市、海口市外,其他市县房屋销售面积均有所下滑。洋浦房屋销售面积10.68平方米,同比增长43.1%。三亚市、万宁市、白沙县、昌江县、澄迈县、乐东县、临高县、儋州市、文昌市、定安县、陵水县、保亭县房屋销售面积降幅超50%。其中保亭县房屋销售面积降幅最大达95.5%。销售额方面,海口市以677.82亿元房屋销售额位居榜首,三亚市排名第二,房屋销售额跌至306.77亿元,同比减少49%。五指山市房屋销售额腰斩至241.49亿元位居第三。澄迈县、琼海市房屋销售额超50亿元。保亭县房屋销售额仅4325万元。与2018年相比,仅海口市房屋销售面积有所上涨。13市县房屋销售额同比降幅超50%。

三、估价对象最高最佳利用分析

根据委估对象《商品房买卖合同》载明委估对象的规划用途为别墅,实际使用也为别墅,即保持现状别墅用房使用为最高最佳使用。

四、估价方法适用性分析

根据委估对象所在区域或邻近区域近期有类似的房地产成交案例,因此拟选用比较法对委估对象进行评估。委估对象为别墅用房,可用于出租,具有收益性,拟选用收益法进行评估。比较法估价的基本思路: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。收益法估价的基本思路:预计估价对象未来的收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。最后两种方法综合确定委估对象价格。

五、估价测算过程

(一) 运用比较法评估

1. 选取可比实例

根据与估价对象的类似性、近期成交性及正常交易性，选取以下三个案例作为可比实例。

项目 \ 名称	A、海南臻园二层独栋别墅	B、华润石梅湾九里二期二层别墅	C、中海神州半岛二层独栋别墅
位置	莲兴大道	海田路	滨海大道
用途	住宅	住宅	住宅
结构	钢混	钢混	钢混
建筑面积 (M ²)	137	125	161
装修	精装	精装	精装
交易价格 (元/M ²)	32117	30000	30807
交易日期	2020. 4	2020. 4	2020. 4

2. 交易情况修正

可比实例 A、B、C 均为正常交易，无需进行交易情况修正，故交易情况修正系数为 100/100。

3. 市场状况修正

将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。自 2020 年 1 月至价值时点，万宁市房地产市场相对稳定，故市场状况修正系数为 100/100。

4. 区位状况修正

根据可比实例与委估对象的区位状况修正差别，设委估对象区位状况修正为 100，则对主要差别因素修正如下表：

区位状况	实例A		实例B		实例C	
	差异	修正	差异	修正	差异	修正
自然条件	相近	0	相近	0	相近	0
社会条件	相近	0	相近	0	相近	0
公共交通条件	相近	0	相近	0	相近	0
道路通达度	相近	0	相近	0	相近	0
区域服务设施	相近	0	相近	0	相近	0
区域繁荣度	相近	0	相近	0	相近	0
社区环境卫生	相近	0	相近	0	相近	0
治安状况	相近	0	相近	0	相近	0
修正系数	100/100		100/100		100/100	

5.实物状况修正

根据可比实例与委估对象实物状况的差异，设委估对象实物状况为100，从结构、装修等方面对可比实例进行修正。

实物状况	实例 A		实例 B		实例 C	
	差异	修正	差异	修正	差异	修正
装修标准	相近	0	相近	0	相近	0
新旧程度	稍新	+1	稍新	+1	稍新	+1
建筑结构	相近	0	相近	0	相近	0
小区绿化	相近	0	相近	0	相近	0
建筑面积	稍小	+1	稍小	+1	稍大	-1
朝向	相近	0	相近	0	相近	0
小区规模	稍小	-1	稍大	+1	较大	+2
物业管理	相近	0	相近	0	相近	0
户型	相近	0	相近	0	相近	0
小区配套设施	相近	0	相近	0	相近	0
独栋/联排	独栋	+1	联排	0	独栋	+1
修正系数	100/102		100/103		100/103	

6. 权益状况修正

以估价对象的权益状况为标准,将可比实例的权益状况与估价对象的权益状况加以比较修正,得出权益状况修正系数。设委估对象权益状况为100,则对主要差别因素修正如下表:

权益状况	实例A		实例B		实例C	
	差异	修正	差异	修正	差异	修正
规划条件	相近	0	相近	0	相近	0
他项状况	相近	0	相近	0	相近	0
权益登记	相近	0	相近	0	相近	0
修正系数	100/100		100/100		100/100	

7. 计算比准价格

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格(元/m ²)	32117	30000	30807
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况修正	100/100	100/100	100/100
区位状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/102	100/103	100/103
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
比准价格(元/m ²)	31487	29126	29910

可比实例修正后,得出的比准价格差别不大,故采用简单算术平均法求取委估对象价格。

$$\begin{aligned} \text{房地产市场价值} &= (31487+29126+29910) \div 3 \\ &= 30174 (\text{元}/\text{m}^2) \end{aligned}$$

(二) 运用收益法评估

1. 年有效毛收入

估价人员对委估对象所处路段附近房屋出租租金情况的市场调查如下表:

序号	租金案例	建筑面积 (m ²)	装修	租金 (元/月)	折合租金 (元/m ² .月)
1	长春路山水云间第6层房	64	精装	2200	34.38
2	兴梅大道兴隆太阳谷温泉城第1层房	65	精装	2500	38.46
3	海田路华润石梅湾九里二期第11层房	120	精装	5000	41.67

从上表可看出,类似房屋的月租金在34-42元/m²之间,结合委估对象所处的位置、交通条件、区域服务设施状况、建成时间、装修、建筑面积大小等因素,确定委估对象客观租金为38元/m².月(按建筑面积计),比较符合客观收益,出租率为90%。

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= 38 \times 12 \times 90\% \\ &= 410.40 (\text{元}/\text{m}^2) \end{aligned}$$

2. 年运营费用:

①年应交税费:按有关规定,委估对象出租时应缴纳税费按年有效毛收入计。

有关税费:按有关规定,委估对象出租时应缴纳税费按年有效毛收入计。

a. 增值税及附加、海南地方教育费附加,月租金收入100000元以下免征(100000元以上全额征收)。

$$\begin{aligned} \text{月租金收入} &= 38 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 149.06 \text{ m}^2 \\ &= 5664.28 (\text{元}) \end{aligned}$$

月租金收入不超过100000元,免征增值税及附加、海南地方教育费附加。

b. 房产税:

根据《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税〔2008〕24号)第二条第(三)项规定:“对个人出租住房,不区分用途,按4%的税率征收房产税。”

年房产税=年有效毛收入×4%

$$=410.40 \times 4\%$$

$$=16.42 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

c. 个人所得税:

《中华人民共和国个人所得税法》财产租赁所得,每次收入不超过四千元,减除费用八百元;四千元以上的,减除百分之二十的费用,其余额为应纳税所得额。

《财政部 国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税〔2008〕24号):对个人出租住房取得的所得减按10%的税率征收个人所得税。

《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号):个人出租房屋的个人所得税应税收入不含增值税,计算房屋出租所得可扣除的税费不包括本次出租缴纳的增值税。

对个人而言,应交纳个人所得税按以下公式计算:

每月(次)收入不超过4000元时:

$$\text{应交个人所得税额} = [\text{每月(次)收入额} - \text{准予扣除项目} - \text{修缮费用} - 800] \times 10\%$$

每月(次)收入超过4000元时:

$$\text{应交个人所得税额} = [\text{每月(次)收入额} - \text{准予扣除项目} - \text{修缮费用}] \times (1 - 20\%) \times 10\%$$

本次报告不考虑修缮费用,计为0。准予扣除项目为房产税。

$$\begin{aligned} \text{年个人所得税} &= (\text{年有效毛收入} - \text{年有效毛收入} \times 4\%) \times (1 - 20\%) \times 10\% \\ \text{年个人所得税} &= (410.40 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 149.06 \text{ m}^2 - 410.40 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 149.06 \text{ m}^2 \\ &\quad \times 4\%) \times (1 - 20\%) \times 10\% \\ &= 4698.18 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{年个人所得税} &= 4698.18 \text{ 元} \div 149.06 \text{ m}^2 \\ &= 31.52 \text{ (元}/\text{m}^2) \end{aligned}$$

d. 年税费

$$\begin{aligned} \text{税费合计} &= \text{房产税} + \text{个人所得税} \\ &= 16.42 + 31.52 \\ &= 47.94 \text{ (元}/\text{m}^2) \end{aligned}$$

②年管理费：按年有效毛收入的 3% 计取

$$\begin{aligned} \text{年管理费} &= 410.40 \times 3\% \\ &= 12.31 \text{ (元}/\text{m}^2) \end{aligned}$$

③保险费、维修费：按建筑物建安成本的 2%、0.5% 计取。根据估价人员现场勘察和建筑市场调查，确定别墅用房中等装修钢混结构建筑物建安成本按 3500 元/m² 计算。

$$\begin{aligned} \text{保险费、维修费} &= 3500 \times (2\% + 0.5\%) \\ &= 24.50 \text{ (元}/\text{m}^2) \end{aligned}$$

④年运营费用

$$\begin{aligned} \text{年运营费用} &= 47.94 + 12.31 + 24.50 \\ &= 84.75 \text{ (元}/\text{m}^2) \end{aligned}$$

3. 年净收益：

$$\begin{aligned} \text{年净收益} &= \text{年有效毛收入} - \text{年运营费用} \\ &= 410.40 - 84.75 \\ &= 325.65 \text{ (元}/\text{m}^2) \end{aligned}$$

4. 确定资本化率：

资本化率采用安全利率加风险调整值法求取。安全利率采用国内商

业银行一年期定期存款利率 1.50%。在可预见的正常社会经济环境的正常经营下，同时考虑物价因素，确定其风险调整值为 6.50%。

$$\begin{aligned} \text{资本化率} &= \text{安全利率} + \text{风险调整值} \\ &= 1.50\% + 6.50\% \\ &= 8.0\% \end{aligned}$$

5. 年收益递增率

当前，万宁市房地产市场状况，存在较大的高房价、低租金的情况。但随着海南经济的发展，万宁市城市建设的发展和城镇人口的增加，这种高房价、低租金的情况将会有较大的改观。未来万宁市房地产的租金将会有一定的增长。结合估价对象所处位置，综合考虑其客观收益每年递增率为 5.0%。

6. 房地产价格计算

$$V = \frac{a}{r-s} \times \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

V: 房地产价格

a: 年净收益

r: 资本化率

s: 年收益递增率

n: 收益年限

根据规定，钢混结构非生产用房的耐用年限为 60 年，房屋建成时间为 2016 年，已使用了 4 年，房屋剩余年限为 56 年；委估土地使用权终止日期至 2080 年 7 月 7 日，至估价期日 2020 年 4 月 29 日，土地剩余使用年限为 60.19 年；房屋剩余使用年限短于土地剩余使用年限，则委估对象收益年限取房屋剩余使用年限 56 年计算。

$$\begin{aligned} V &= \frac{325.65}{8\% - 5\%} \times \left[1 - \left(\frac{1+5\%}{1+8\%} \right)^{56} \right] \\ &= 8614 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(三) 综合评估求得委估对象的房地产价值

运用比较法求得房地产价格 30174 元/m²，运用收益法求得房地产价格为 8614 元/m²，两种方法求得结果有些差距，考虑到比较法求得房地产价格较能反映委估对象当前的房地产市场价格；收益法求得房地产价格偏低，不能反映委估对象的房地产市场价格，因此采用比较法求得结果作为委估对象的房地产价值，则

$$\text{房地产价值}=30174(\text{元}/\text{m}^2)$$

$$\begin{aligned}\text{房地产总价值}&=30174 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 149.06 \text{ m}^2 \\ &=449.77(\text{万元})\end{aligned}$$

六、估价结果确定

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算以及对影响房地产价格的因素进行分析后，确定在价值时点 2020 年 4 月 29 日，海南省万宁市兴隆旅游开发区兴梅大道西侧吉森北纬 18 度温泉山庄 A35 号楼 102 号房，建筑面积为 149.06 平方米，房地产价值为 30174 元/m²，房地产总价值为 449.77 万元，大写人民币肆佰肆拾玖万柒仟柒佰元整。

附 件

- 一、(2019)吉 2404 执 1694 号《珲春市人民法院委托书》复印件；
- 二、《评估补充说明》；
- 三、委估对象现状照片；
- 四、《商品房买卖合同》；
- 五、估价机构营业执照及资格证书复印件；
- 六、估价人员资格证书复印件。

评估补充说明

关于吉林省琿春市人民法院案号为（2019）吉 2404 执 1694 号申请执行人许艳平与被执行人李晓冬民间借贷纠纷执行一案，补充说明如下：

1. 评估物详情：

被执行人李晓冬所有的位于海南省万宁市兴隆旅游开发区兴梅大道西侧吉森北纬 18 度温泉山庄 A35 号楼 102 号房屋，楼层 1-2 层，面积 149.06 平方米。

2. 法院联络人：

法官：王宜己

联系电话：17604339910、0433-7541872

地址：吉林省琿春市站前东大街

邮编：133300

3. 申请执行人联络方式：

姓名：许艳平

联系电话：13664409333

吉林省琿春市人民法院

二〇二〇年四月二十八日



委估对象现状



委估对象所在位置



第一条 项目建设依据

出让人以出让方式取得位于海南省万宁市兴隆旅游开发区兴梅大道西面... 土地用途为住宅...

出让人经批准,在该地块上投资建设商品房项目,暂定名为吉鑫北街18号... 温县山庄...

- 1.《国有土地使用证》
预售机关:万宁市国土资源局;证号:万国用(2010)第50028、万国用(2010)第50029、万国用(2010)第50030;
2.《建设工程规划许可证》
预售机关:万宁市住房和城乡建设局;证号:万住建规施施(2014)36号;

- 3.《建设工程施工许可证》
预售机关:万宁市住房和城乡建设局;证号:469006201410210101、469006201408250201;

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为预售商品房。
1.该商品房作为现房,无抵押机关为... 证号为/

2.该商品房为在建商品房,已具备《城市商品房预售管理办法》规定的预售条件,已取得《万宁市商品房预售许可证》,证号为(2015)万房预字(24)号,核发机关为万宁市住房和城乡建设局。

3.该商品房土地无设定抵押,已抵押的土地证号为/;抵押权人为/;办理抵押登记,土地他项权利证书号为/;抵押权人为/;书面同意出让人销售该商品房。

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人所购商品房为本合同第一条规定的项目中的A35号楼(幢)1层2层(层)102(房号),以下称该商品房,其房屋平面图见本合同附件一,房

固定电话: / 移动电话: /

电子邮箱: /

通讯地址: / 邮政编码: /

买受人: 李晓冬

人员性质: 自然人 国籍: 中国

身份证: 220224196406252268

住址(址):

户籍所在地: 吉林省延边朝鲜族自治州珲春市口岸大街

居住地:

通讯地址: 邮政编码:

固定电话: 0998-62481118 移动电话:

电子邮箱:

法定代理人: 国籍:

身份证:

住所(址):

户籍所在地:

现居地:

通讯地址: 邮政编码:

固定电话: 移动电话:

电子邮箱:

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》及其它相关法律、法规的规定,出让人和买受人在平等、自愿、协商一致的基础上就商品房预售事宜达成如下协议。



WNL000021251

号(见附件一)表示为准) 项目地址: 湖南省长沙市开福区兴梅大道西面
五楼北到16层至18层 该商品房的主体结构为钢筋混凝土结构,
建筑地上层数为2 层, 地下层数为0 层。

该商品房的用途为 别墅, 该商品房的户型结构为 三居室, 层数为
为3 米, 有封闭式阳台0 个, 非封闭式阳台1 个。

出卖人委托预测该商品房的房产测绘机构是万宁易龙测绘有限公司。

该商品房合同约定总建筑面积共149.06平方米, 其中, 套内建筑面积
149.06平方米, 公共部位与共有房屋分摊建筑面积 0 平方米(有关公共部
位与公用房屋分摊面积构成说明见附件二)。

买受人选择购买编号为 的, 该 建筑面积 平方米。

第四条 计价方式及价款

出卖人与买受人约定按下述方式计算该商品房的价款:

按建筑面积计价, 每平方米(人民币) 12338.74元, 总金额(人民币)
) 1839213元(大写: 壹佰捌拾叁万玖仟贰佰壹拾叁元零
角零分整)。

车库、按六、出售并计价, 总金额(人民币) 元(大写: 零)。

第五条 付款方式及期限

出卖人同意买受人按下列第 3 种方式按期付款:

1. 一次性付款

2. 分期付款

3. 其它方式付款

银行按揭付款:

3.1 买受人于本合同签订当日, 支付首期房款30%(含定金), 即人民币
佰伍拾伍万玖仟贰佰壹拾叁元整(小写¥1839213元)。



WNL000021251

3.2 其余70%房款, 即壹佰贰拾捌万零柒佰零元整(小
写¥1280000元), 由买受人向指定银行申请住房按揭贷款, 买受人必须
签订本合同时向银行提供真实有效的个人资料及签署相关协议, 并应放
置手续, 保证按揭贷款金额于30日内足额划入出卖人指定的银行账户。

第六条 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同规定的时间付款, 按下列第 1 种方式处理:

1. 按逾期时间分别处理, 不作累加,

逾期在 90 日之内, 每逾期一天, 出卖人有权要求买受人每日按应
付而未付房价款部分的万分之 5 支付违约金, 合同继续履行。

逾期超过 90 日后, 出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的, 出
卖人有权要求买受人每日按应付而未付房价款部分的万分之 1 支付
违约金, 出卖人应于书面通知买受人解除合同之日起 7 日内, 在和
买受人应支付的违约金后, 一次性全部退还买受人支付的房价款及利息。出
卖人逾期付款的, 每逾期一日, 出卖人应按逾期付款总额的万分之 1 向买
受人支付违约金, 直至全部退还款项为止。买受人逾期逾期履行合同的, 经出
卖人同意, 合同继续履行, 买受人应按逾期日数每日向出卖人支付应付而未付房
价款部分万分之 1 的违约金。

逾期超过90日后, 出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的, 买受人按
累计应付未付的10%向出卖人支付违约金。买受人愿意履行合同的, 经出卖人同意
后, 自本合同约定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付未付款
之日止, 买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之5(该比率应不小于第
二条中的比率)的违约金。

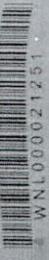
本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的分期付款与逾期实际已
付款的差额, 采取分期付款的, 按相应的分期付款与逾期实际已付款的差额
确定。

第七条 商品房销售备案确认和预告登记

出卖人应于本合同签订网上备案之日起 30 日内(不超过30日)
持本合同及相关材料向长沙市房产行政主管部门办理书面备案确认手续。

如买受人要求办理商品房预告登记的, 出卖人应于本合同书面备案确认之
日起 90 日内, 与买受人共同申请办理。

出卖人未按约定与买受人申请办理商品房预告登记的, 买受人可持书面合同



自逾期之日起每日按已付房价款的万分之 0.1 向买受人支付违约金。
逾期 720 日以上的，买受人有权单方解除合同。

第十六条 关于税款缴纳的约定

根据《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定，双方同意按照以下第 1 种方式缴纳税款。

- 1 买受人委托出卖人代缴相关税款。
- 2 买受人自行向税务部门申报缴纳相关税款。

第十七条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任

出卖人交付使用的商品房的装饰及设备标准应符合双方约定（附件三）的标准，达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述方式处理：

- 1 买受人选择更换设备的，出卖人应在确认后三十天内（按原约定）的标准完成，在交付后90日（含90日）内未达到约定标准的，出卖人应承担更换设备的费用、赔偿责任。

第十八条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

出卖人承诺与该项商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套设施按以下日期达到正常使用条件：

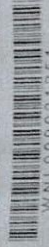
- 1.2016年12月31日基本安装到位。
- 2.2016年12月31日道路、绿化基本完善。
- 3.2016年12月31日通水、有电且电、天然气安装到位（开户费自理）。
- 4.2016年12月31日通气管线到位。

如果在期限届满前未达到使用条件，双方同意按以下方式处理。

- 1 买受人书面提出并经双方确认后50天内进行整改达到标准，整改期间不计为出卖人逾期交房。

第十九条 买受人单方解除权的行使

买受人行使本合同约定的单方面解除本合同的权利时，应书面通知出卖人。出卖人须自收到买受人的书面通知之日，一次性将买受人已支付的房价款及同



期限贷款利息计算的利息全部退还买受人。出卖人逾期退还利息的，每逾期一日，出卖人应按未退利息金额的万分之 1 向买受人支付违约金，直至全部退完利息为止。

第二十条 保修责任

买受人购买的商品房为住宅的，《住宅质量保证书》作为合同的附件，出卖人自房屋交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》的承诺承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非住宅的，双方应当以合同附件形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等具体内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当承担修复义务，因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

第二十一条 前期物业服务

物业管理区域在业主大会选聘物业服务企业之前，小区物业服务由出卖人根据法律、法规规定方式和条件选聘的物业服务企业负责。该物业服务企业已经订立书面《前期物业服务合同》，并依法制定《临时管理规约》。

前期物业管理期间，物业服务收费按照《前期物业服务合同》约定，由物业服务企业按 年 收取。价格构成包括有关法规规定的以下内容。

出卖人负责监督物业服务企业按照前期物业服务合同的约定提供物业服务。

买受人已详细阅读《前期物业服务合同》和《临时管理规约》，同意由出卖人依法选聘物业服务企业提供前期物业服务，同意按照《前期物业服务合同》约定的价格和方式交纳物业服务费用，并遵守《临时管理规约》。（有关前期物业服务内容的约定见附件四）

第二十二条 物业专项维修资金

买受人应当按照《物业管理条例》等有关法律法规的规定缴纳物业专项维修资金。物业专项维修资金应存入由南京市房产行政主管部门在银行设立的专用账户。

缴纳标准：60元/m²；

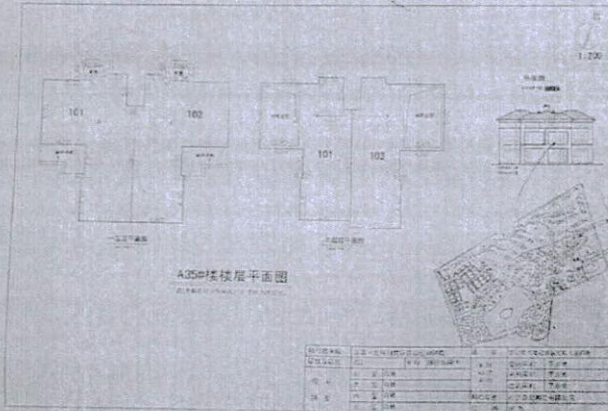
应缴金额（人民币）： 元（大写： 整）。

李永印



房屋建筑面积分层平面图

合同附件一：房屋平面图



买受人(签章): 李永印

【法定代理人】:

【负责人】:

【代理人】:

(签章)

年 月 日

签订于



出卖人(签章):

【法定代理人】:

【代理人】:

(签章)

年 月 日

签订于



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码 91460000284075679X

名称	海南国佳土地房地产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	海口市国贸路49-1号港澳发展大厦15B2室
法定代表人	胡永玉
注册资本	贰佰万圆整
成立日期	1992年10月20日
营业期限	1992年10月20日至2022年10月20日
经营范围	房地产评估, 土地价格评估。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)(一般经营项目自主经营, 许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



企业信用信息公示系统网址: <http://aic.hainan.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：海南国佳土地房地产评估有限公司

法定代表人：胡永玉
(执行事务合伙人)

住所：海口市国贸路49-1号港澳发展大厦15楼B2室

统一社会信用代码：91460000284075679N

备案等级：贰级

证书编号：【2019】琼建审房估证字第2028号

有效期限：2022年04月26日



发证机关(公章)(颁发)

2019年04月26日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00198069

姓名 / Full name

胡永玉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

45233019710102002X

注册号 / Registration No.

4619970003

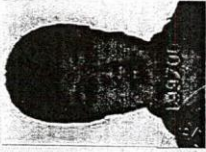
执业机构 / Employer

海南国佳土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-28

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00184597

姓名 / Full name

王成家

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

231025196308241555

注册号 / Registration No.

4619970023

执业机构 / Employer

海南国佳土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-9-9

持证人签名 / Bearer's signature



