

防伪码:20211203812990



房地产司法鉴定估价报告

海南汇德[2021]房(估)字第1309R08号

估价项目名称:对位于陵水县万联·晋海(海棠福湾一号路北)十三A号楼一单元第4层3A01房的市场价值进行评估

估价委托人:河北省保定市望都县人民法院

房地产估价机构:海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

注册房地产估价师:姓名:何子升 注册号:4620160005

姓名:徐波 注册号:4620200008

估价报告出具日期:二〇二一年十二月三日



海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

海南汇德[2021]房（估）字第 1309R08 号

致估价委托人函

河北省保定市望都县人民法院：

受贵方的委托，我公司对位于陵水县万联·晋海(海棠福湾一号路北)十三 A 号楼一单元第 4 层 3A01 房的市场价值进行评估。

受理委托后，我公司估价人员在贵院监督员的组织主持下对鉴定对象进行了现场查勘，估价人员对鉴定对象所在区域房地产市场进行了必要的调查了解。在此基础上，遵循房地产价格评估有关规范，对鉴定对象房地产的市场价值进行了评估。在委托限期内完成了评估工作，评估基本内容及结果如下：

一、估价目的

为委托法院确定财产处置提供价格参考依据

估价目的确定的理由

根据委托方提供的（2021）冀 0631 执恢 77 号河北省保定市望都县人民法院委托书所载明的内容：“我院在执行许飞与宋涛，童永华，河北浙丰融资担保有限公司借款合同纠纷一案……”根据以上情况，本次估价目的确定为为委托法院确定财产处置提供价格参考依据

二、鉴定对象

位于陵水县万联·晋海(海棠福湾一号路北)十三 A 号楼一单元第 4 层 3A01 房

三、价值时点

2021 年 11 月 16 日

价值时点确定的理由

估价时点以现场查勘之日为准，本次现场查勘日期为 2021 年 11 月 16 日。

四、价值类型

本报告评估价格类型为房地产市场价值。市场价值为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，是在满足全部假设和限制条件下鉴定对象在价值时点现有状况下的房地产市场价值。

五、鉴定过程

根据司法鉴定有关规定，经河北省保定市望都县人民法院统一对外委托，海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司为本次鉴定技术鉴定单位。

2021年11月2日，河北省保定市望都县人民法院向技术鉴定单位下达了《司法评估委托书》。

2021年11月3日，鉴定单位向法院报送了《关于报送司法鉴定单位相关情况

技术及本案司法鉴定人员的报告》、《司法鉴定预交费报告》等相关文件。

技术鉴定单位指派徐波（注册房地产估价师）、何子升（注册房地产估价师、土地估价师）担任本案鉴定人。

2021年11月16日，委托法院组织双方当事人及鉴定单位共同对鉴定对象进行了现场查勘，双方当事人均未到场。据悉委估法院已向当事人公开了技术鉴定单位、鉴定人相关情况，告知了当事人在鉴定过程中的权利和义务，同时，鉴定机构未收到当事人对鉴定单位、鉴定人的资格均无异议，对鉴定单位、鉴定人亦不申请回避。

2021年12月3日，根据已有的相关鉴定资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了测算评估，鉴定单位出具了海南汇德[2021]房(估)字第1309R08号《房地产司法鉴定估价报告》（正式报告），提请法院送达当事人，并告知：对正式报告的具体内容持有异议的，应以书面形式提出。

六、估价方法

比较法和收益法。

七、估价结果

估价人员经实地勘察，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了严密的测算，确定鉴定对象在价值时点的市场价值总价为人民币 423.09 万元（人民币肆佰贰拾叁万零玖佰元整），房地产市场价值评估结果详细如下表：

房地产市场价值鉴定结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法（80%）	收益法（20%）
测算结果	总价（万元）	441.33	350.16
	单价（元/m ² ）	33559.00	26626.00
评估价值	总价（万元）	423.09	
	单价（元/m ² ）	32172.00	
市场价值评估总价大写人民币：肆佰贰拾叁万零玖佰元整。			

八、特别提示

1. 根据估价委托人提供的现有估价资料，截止价值时点，鉴定对象已抵押；本次鉴定价值类型为市场价值，不考虑鉴定对象可能存在他项权利情况对鉴定对象市场价值的影响；因条件所限，注册房地产估价师的调查不能替代相关利害关系人对鉴定对象权利状况的核查，提请相关利害人在确定市场价值时，对鉴定对象的权利状况及是否还存在其他法定优先受偿款作相应的核查。

2. 估价结果及有关说明详见后附《估价结果报告》，估价分析计算过程和有关技术依据详见后附《估价技术报告》，附本函后的各项内容均为本报告的重要组成部分，缺少任何一项均会使本报告丧失完整性及合法性。

3. 本次鉴定未入户，物业口述户型为 2 房 1 厅 1 卫，海景房，内部装修为精装修，由开发商统一装修后交付，经物业查询，未欠物业费，若与实际不一致，应重新委托评估。

4. 本次鉴定，估价结果是鉴定对象的市场价值，未考虑正式处置时产生的过户费用及相关税费，提请有关利益方注意该事项的影响。

5. 本报告有效期从报告完成之日起一年,即有效期从 2021 年 12 月 3 日起至 2022 年 12 月 2 日止。但价值时点后,在报告有效期内鉴定对象的质量及价格标准发生变化,并对鉴定对象价值产生明显影响时,不能直接使用本估价结果;超过一年,需重新进行估价。

随函附送

1. 海南汇德[2021]房(估)字第 1309R08 号《房地产估价报告》正本伍份。

此致!

法定代表人:



海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

20211129HD03002R08

2021 年 12 月 3 日

送: 委托人 5 份房档 1 份共印 6 份

电话: 0898-66804584 66804684 68583512

传真: 0898-68583612

网址: www.hd100.net E-mail: huidegj@100.com

地址: 海南省海口市国贸大道 A-8 小区申亚大厦第 22 层

目录

目录.....	I
一、 估价师声明.....	1
二、 估价的假设和限制条件.....	3
(一) 一般假设.....	3
(二) 未定事项假设.....	3
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 不相一致假设.....	4
(五) 依据不足假设.....	4
(六) 估价报告使用限制.....	4
(七) 本次估价时需要注意的其他事项.....	5
三、 估价结果报告.....	6
(一) 估价委托方.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 鉴定对象.....	7
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	15

(十二) 实地查勘期.....	15
(十三) 估价作业期.....	15
四、 估价技术报告.....	16
(一) 鉴定对象描述与分析.....	16
(二) 房地产市场背景描述与分析.....	19
(三) 估价方法适用性分析.....	24
(四) 估价测算过程.....	26
(五) 估价结果的确定.....	42
五、 附件.....	43

一、 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告所说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们与本估价报告中的鉴定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，也对鉴定对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 接受委托后，注册房地产估价师于2021年11月16日对鉴定对象进行了现场查勘并进行拍照、记录。注册房地产估价师对鉴定对象的查勘限于鉴定对象外观与目前使用状况，尤其因提供资料有限，注册房地产估价师不承担对鉴定对象建筑结构质量、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。

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。

7. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

(此页无正文)

撰写本报告的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
何子升	4620160005		2021年12月3日
徐波	4620200008		2021年12月3日

二、 估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1. 根据估价委托人提供的现有资料，该房地产权利人为童森灿，结合估价目的，本次鉴定，设定鉴定对象产权明晰，可在公开市场上自由转让，不存在产权瑕疵引起的额外补交费用和额外税费，提请有关报告使用人注意该事项。鉴定机构无权对鉴定对象的权属进行鉴定，只对鉴定对象的权属关系进行如实描述。

2. 估价委托人提供了《商品房买卖合同备案表》和（2021）冀 0631 执恢 77 号《河北省保定市望都县人民法院委托书》等资料，注册房地产估价师对记载的权属、面积等资料进行了审慎核查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响鉴定对象价值的重大因素给予了关注，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，结合鉴定对象目前正常使用及未收集到相关部门有关危房停止使用的通知等情况，注册房地产估价师无理由怀疑鉴定对象存在安全隐患，评估设定为不存在安全隐患。

4. 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。

5. 鉴定对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

无。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

1. 委托法院未提供鉴定对象建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，鉴定对象建成于 2013 年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用时，不作其他任何用途使用。

2. 本次鉴定未入户，物业口述户型为 2 房 1 厅 1 卫，海景房，内部装修为精装修，由开发商统一装修后交付，经物业查询，未欠物业费，若与实际不一致，应重新委托评估。

（六）估价报告使用限制

1. “估价报告和估价结果用途”的使用限制

本报告作为诉讼证据的采信应当符合《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。

2. “报告使用者”的使用原则

本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何资料均不允许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公开发表。

3. “报告使用期限、使用期限内鉴定对象可能发生明显变化”的使用限制

本估价报告自出具之日起一年内有效，即报告有效期从 2021 年 12 月 3 日至 2022 年 12 月 2 日止。但价值时点后，在报告有效期内鉴定对象的质量及价格标准发生变化，并对鉴定对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超

过一年，需重新进行估价。

4. “报告解释权”的使用限制

本估价报告由海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司负责解释。

5. “报告有效性”的使用限制

本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(七) 本次估价时需要注意的其他事项

1. 报告使用方应结合估价的假设和限制条件正确使用估价结果。

2. 根据估价委托人提供的《抵押权登记信息》（复印件）载明，截止价值时点鉴定对象已抵押，结合本次估价目的，本次鉴定不考虑鉴定对象存在抵押、被查封情况对评估结果的影响。提请相关利害关系人关注此事项。

3. 鉴定对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响。定期或在房地产市场价格变化较快时应对房地产价值进行再评估。

4. 报告使用人应合理使用评估价值，估价结论不应当被认为是对鉴定对象可实现价格的保证。

本假设与限制条件仅适用于海南汇德[2021]房（估）字第 1309R08 号《房地产司法鉴定估价报告》。

三、 估价结果报告

(一) 估价委托方

名称：河北省保定市望都县人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

地址：海南省海口市国贸大道 A-8 小区申亚大厦 22 层

电话：0898-66804584 66804684

统一社会信用代码：91460000767496654D

资质等级：房地产估价壹级

证书编号：【2016】琼建审房估证字第 1045 号

有效期限：2022 年 4 月 24 日止

土地估价 A 级：可在全国范围内从事土地评估业务

资格证书号：A201146011

法人代表：卫道仁

(三) 估价目的

为委托法院确定财产处置提供价格参考依据

根据委托方提供的（2021）冀 0631 执恢 77 号所载明的内容：“我院在执行许飞与宋涛，童永华，河北浙丰融资担保有限公司借款合同纠纷一案……。”根据以上情况，本次估价目的确定为为委托法院确定财产处置提供价格参考依据

（四）鉴定对象

1. 鉴定对象范围

位于陵水县万联·晋海(海棠福湾一号路北)十三A号楼一单元第4层3A01房

2. 鉴定对象基本情况

估价对象基本情况表

估价对象名称及范围	位于陵水县万联·晋海(海棠福湾一号路北)十三A号楼一单元第4层3A01房			
四至	东至	海棠福湾1号	南至	空地
	西至	空地	北至	海棠福湾一号路
面积	根据估价委托方提供的《商品房买卖合同备案表》，鉴定对象房屋建筑面积为131.51m ²			
用途	证载用途	登记用途	住宅。	
		土地证载用途	城镇住宅用地。	
	现状用途	估价对象现状为住宅。		
权属	根据估价委托人提供的《商品房买卖合同备案表》，鉴定对象权利人为童森灿。			
土地开发程度	据实地查勘，估价对象红线外土地已到达“六通”（即红线外通路、通电、供水、通讯、排水、通气），宗地红线内土地已平整。			

3. 鉴定对象实物状况

（1）土地实物状况：据现场勘查，鉴定对象东至海棠福湾1号，南至空地，西至空地，北至海棠福湾一号路，形状较规则程度较好，红线外土地已到达“六通一平”即红线外通路、通电、供水、通讯、排水、通气），已建成万联·晋海小区使用中。

（2）房屋实物状况：据现场勘查，鉴定对象建筑物实物状况如下：

建筑物基本状况表

名称	结构	总层数	所在层数	朝向	建成时间	维护保养	房屋类型	工程质量
位于陵水县万联·晋海(海棠福湾一号路北)十三A号楼一单元第4层3A01房	钢混	6层	4层	南	2013年	维护保养较好	住宅用途	经现场勘察,估价对象建筑物墙体及天棚无明显裂缝,建筑物无明显倾斜。

鉴定对象装修状况表

项目	房屋基本状况		
外墙	防水涂料		
户型	2房1厅1卫	装修	精装修
朝向	南	维护	较好
门	入户门为防盗门。	窗	铝合金玻璃窗
设施设备	排水、电力、设施设备齐全。		
室内	未入室勘查,物业口述:海景房,内部装修为精装修,由开发商统一装修后交付。		

3. 估价对象权益状况描述与分析鉴定对象权益状况

(1) 土地权益状况

1) 土地所有权状况: 鉴定对象涉及土地所有权性质为国家所有。

2) 土地使用权状况: 根据估价委托人提供的《商品房买卖合同备案表》, 鉴定对象权利人为童森灿。其他状况未调查到。

3) 土地他项权状况: 根据估价委托人提供的现有估价资料, 截止价值时点, 鉴定对象现房已查封, 除此之外, 估价人员未发现其他鉴定对象他项权益状况。

4) 土地使用管制: 鉴定对象所在宗地上已建万联·晋海小区, 未发现土地使用管制的限制。

5) 其他特殊情况: 经估价人员调查, 未发现其他特殊情况。

(2) 房屋权益状况

1) 房屋所有权状况: 根据估价委托方提供的《商品房买卖合同备案表》,

鉴定对象房地产权利人为童森灿。鉴定机构无权对鉴定对象的权属进行鉴定，只对鉴定对象的权属关系进行如实描述。

2) 使用现状：截止价值时点，鉴定对象为住宅。

3) 房屋他项权状况：根据估价委托人提供的现有估价资料，截止价值时点，鉴定对象现房已查封，除此之外，估价人员未发现其他鉴定对象他项权益状况。

4) 其他特殊情况：根据现场查勘，未发现其他特殊情况。

5) 小区状况：鉴定对象所在小区由多栋住宅楼组成，用地规模较大，建筑物成新度较高，钢混结构。小区设有健身器材、篮球场、游泳池等。有地面停车位，停车位基本能满足住户需求。小区自来水、生活用电、煤气、有线电视等配套完善，已接入到户，利用方便。排水系统已接市政管网。小区物业管理规范，配备有保安人员，安保程度较好。小区主要由常住人口和外来人口组成，居民文化素质较高，人文环境较好。

（五）价值时点

2021年11月16日

价值时点确定的理由：估价时点以现场查勘之日为准，本次现场查勘日期为2021年11月16日。

（六）价值类型

本报告评估价格类型为房地产市场价格。市场价值为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，是在满足全部假设和限制条件下鉴定对象在价值时点现有状况下的房地产市场价格。

（七）估价原则

本估价报告遵循的原则为：

1. 独立、客观、公正原则

要求估价师站在中立的立场上，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

要求估价结果是在依法判定的鉴定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

要求估价结果与鉴定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. 最高最佳使用原则

要求估价结果是在鉴定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. 国家有关法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国土地管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 01 月 01 日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土

地管理法)、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定》第三次修正),自2020年01月01日起施行);

(3)《中华人民共和国民法典》(由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过,自2021年1月1日起施行);

(4)《中华人民共和国城乡规划法》(根据2016年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《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会第二十一次会议于2013年7月2日通过,自2013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税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告2013年第16号,由2013年3月31日国家税务总局公布,自2013年5月1日起执行);

(7)《关于全面推开营改增试点的通知》(财税【2016】36号文)。

(8)国家税务总局关于发布《关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》(国家税务总局公告2021年第5号,自2021年4月1日起施行);

(9)住房和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关问题的通知(建房[2016]275号)。

2. 地方有关法规和政策文件

(1)《海南经济特区土地管理条例》(根据海南省第六届人民代表大会常务委员会第三次会议于2018年4月3日通过,自2018年4月3日起施行)。

3. 估价技术标准、规程和规范

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2017)；

4. 估价委托人提供的资料

(1) (2021)冀0631执恢77号《河北省保定市望都县人民法院委托书》；

(2) 《商品房买卖合同备案表》(复印件)。

5. 由估价人员调查取得的资料

(1) 估价人员现场勘查记录、照片；

(2) 估价人员市场调查取得资料。

(九) 估价方法

1. 估价方法选择

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，房地产估价通用的方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

(1) 排除的估价方法

①排除假设开发法

估价对象为已建成的房地产，因此不宜采用假设开发法；

②排除成本法

成本法适用的估价对象和条件主要为对于很少发生交易及没有经济效益或没有潜在经济收益而限制了比较法及收益法运用的房地产，例如学校、医院、在建工程等。估价对象为住宅房地产，所在区域房地产交易市场及出租市场发展较成熟，具备了运用比较法及收益法的条件，因此本次评估不宜采用成本法。

(2) 选择的方法

估价对象所在区域房地产交易市场及出租市场发展较成熟，据调查，近期内类似房地产有较多交易及出租的实例，估价对象具有现实及潜在的收益，故对估

价对象价格评估宜采用比较法及收益法。之后，将两种估价方法评估出来的结果进行综合技术处理，得出估价对象房地产的公开市场价格。

2. 估价方法定义

(1) 比较法

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。

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×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

设以 100 为基准，可简写成为：

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

(2) 收益法

收益法：估价对象作为住宅房地产，所在区域存在类似租赁实例，租金较易获得，宜采用收益法进行评估住宅房地产。收益法是预测估价对象的未来收益，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。

计算公式：

$$V = \frac{a_1}{r-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+r)^t}$$

其中：V—收益价值

a_1 —房地产未来第一年期净收益

r—报酬率

g—净收益逐年递增的比率

V_t —期末转售收益

t —持有期(年)。

(十) 估价结果

估价人员经实地勘察,根据估价目的,遵循估价原则,按照估价规范程序,运用科学的估价方法,在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了严密的测算,确定鉴定对象在价值时点的市场价值总价为人民币 423.09 万元(人民币肆佰贰拾叁万零玖佰元整),房地产市场价值评估结果详细如下表:

房地产市场价值鉴定结果汇总表

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(万元)		441.33	350.16
	单价(元/m ²)		33559.00	26626.00
评估价值	总价(万元)		423.09	
	单价(元/m ²)		32172.00	
市场价值评估总价大写人民币:肆佰贰拾叁万零玖佰元整。				

(十一) 注册房地产估价师

参加撰写本报告的注册房地产估价师如下：

姓名	注册号	签名	签名日期
何子升	4620160005		2021年12月3日
徐波	4620200008		2021年12月3日

(十二) 实地查勘期

2021年11月16日。

(十三) 估价作业期

2021年11月16日至2021年12月3日。

四、 估价技术报告

(一) 鉴定对象描述与分析

1. 鉴定对象区位状况描述与分析

鉴定对象区域状况描述与分析见下表：

鉴定对象区域状况

1	位置 状况	坐落	位于陵水县万联·晋海(海棠福湾一号路北)十三 A 号楼一单元第 4 层 3A01 房
		方位	鉴定对象小区东至海棠福湾 1 号，南至空地，西至空地，北至海棠福湾一号路
		朝向	鉴定对象南朝向
		临街状况	临海棠福湾一号路，临路状况较好
		楼层	鉴定对象为独栋别墅，楼层为地下 1 层，地上 2 层
2	交通 状况	道路	主要通行道路为海棠福湾一号路，区域内道路网络较健全，路面质量及宽度较好
		公共交通	区域内有 23 路等公交车通过，公交车辆通行密度一般
		交通管制	未发现交通管制
		停车便利	停车位较好
3	环境 状况	自然环境	区域自然条件较好
		人文环境	旅游度假区，人文环境较好
		景观	鉴定对象房屋视线无遮挡，阳台有海景，景观稍好
4	外部 配套 设施	基础设施	“六通一平”
		公共服务设施	区域内公共配套设施有：中国建设银行；华联超市(土福湾店)；英州军屯小学。商服繁华程度稍高，区域公共配套设施齐全，稍完善。
5	区位 状况 分析	城市分区及地段	鉴定对象所处片区为土福湾旅游度假区
		周边物业类型	商业、生活旅游度假区
		居住人口	外来人口为主

2. 鉴定对象实物状况描述与分析

本次鉴定对象具体实物状况描述见下表：

鉴定对象实物状况

一	土地实物状况	
1	名称	位于陵水县万联·晋海(海棠福湾一号路北)十三A号楼一单元第4层3A01房
2	四至及临路状况	鉴定对象小区东至海棠福湾1号,南至空地,西至空地,北至海棠福湾一号路
3	面积	\
4	用途	住宅
5	形状	形状较规则程度较好
6	地形地势	平缓
7	土壤地基	地基承载力较好,地质条件较好
8	基础设施完备度	“六通一平”
9	土地开发程度	地上已建万联·晋海小区
10	实际容积率	\
二	建筑物实物状况	
1	名称	位于陵水县万联·晋海(海棠福湾一号路北)十三A号楼一单元第4层3A01房
2	建筑面积	131.51 m ²
3	层数	4层
4	建筑结构	钢筋混凝土结构
5	层高	正常层高
6	房产建造年份	2013年
7	空间布局	较合理
8	装饰装修	内部为精装修
9	设施设备	水电、消防
10	维护与完损状况	经现场勘察,估价对象建筑物墙体及天棚无明显裂缝,建筑物无明显倾斜,完好状况较好

3. 鉴定对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的权属资料和鉴定人员调查，鉴定对象权益状况描述与分析见下表：

鉴定对象权益状况描述与分析

一		土地权益状况	
1	土地性质、用途	估价委托方未能提供鉴定对象房屋相应的分摊土地证，注册估价师经过调查亦未收集到。	
2	土地面积	估价委托方未能提供鉴定对象房屋相应的分摊土地证，注册估价师经过调查亦未收集到。	
3	土地权属情况	所有权	国家
		使用权	根据委托法院提供的《商品房买卖合同备案表》，鉴定对象土地权利人为童森灿。
		他项权	现房已查封，本次估价不考虑其影响
4	目前使用情况	地上已建有万联·晋海小区	
5	土地使用管制	经调查未发现土地使用管制	
6	土地使用年限	估价委托方未能提供鉴定对象房屋相应的分摊土地证，注册估价师经过调查亦未收集到。	
7	其他特殊情况	经调查未发现	
二		建筑物权益状况	
1	房屋所有权状况	根据委托法院提供的《商品房买卖合同备案表》，该房地产权利人为童森灿	
2	占用情况	全部	
3	他项权利设立情况	现房已查封	
4	其他特殊情况	经调查未发现	

4. 鉴定对象小区状况描述及分析

鉴定对象所在小区由多栋住宅楼组成，用地规模较大，建筑物成新度较高，钢混结构。小区设有健身器材、篮球场、游泳池等。有地面停车位，停车位基本能满足住户需求。小区自来水、生活用电、煤气、有线电视等配套完善，已接入到户，利用方便。排水系统已接市政管网。小区物业管理规范，配备有保安人员，安保程度较好。小区主要由常住人口和外来人口组成，居民文化素质较高，人文环境较好。

（二）房地产市场背景描述与分析

影响房价的一般因素有：城市资源状况、城市规划与发展目标、城市经济布局、城市社会经济发展状况、房地产制度、房地产市场状况等。

1. 城市资源状况概况

陵水黎族自治县位于海南岛的东南部，地处北纬 $18^{\circ} 21' \sim 18^{\circ} 47'$ ，东经 $109^{\circ} 45' \sim 110^{\circ} 08'$ 之间。东北连万宁市，北部与琼中县交界，西北与保亭县接壤，西南与三亚市毗邻，东南濒临南海。海岸线长 57.5 公里，东西宽 32 公里，南长 40 公里，总面积 1128 平方公里。海榆东线高速公路自东北向西南从境内穿过，东北至海口 196 公里；西南至三亚市 60 公里；沿陵保线公路西至陵水县 91 公里。全县有 16 个民族，是个黎、汉、苗族人口居多的“大杂居，少聚居”的地方。全县人口 33 万人，其中黎族占总人口的 54.2%；汉族占总人口的 45.4%；苗族占 0.2%；其他民族占 0.2%。

2. 城市规划与发展目标

《陵水黎族自治县城市总体规划（2001-2020）》结合现状地理、地貌、历史和布局特点，采用方格网的路网结构，以主要交通干道和陵水河将城市在空间上分隔为四个城区，陵水河以北为椰林区；中心大道以东为城东区；中心大道以西，陵城—文罗公路以北区域为陵城区；陵城—文罗公路以南区域为城南区。根据用地空间布局概括为“两心、一带”。两心为县城文化行政商贸主中心和椰林区次

中心。一带为陵水河沿岸的绿化景观带。其他区域为工业区、教育区和居住区。以此形成功能清晰、布局紧凑、与自然协调发展的生态型城市布局。

3. 城市经济布局

陵水县以县城为中心，优先发展县城，加快县城市政项目建设，改善县城功能；加快城镇化建设，缩小城乡差距，尽快形成城乡一体、区域优势互补的格局，促进统筹协调发展。以做大县城规模为重点推进城镇化进程。按照“一个中心辐射，三个重点带动”的城镇化发展战略，集中力量优先发展椰林镇，依托陵河两岸开发，扩大县城发展规模，增强县城集聚人口和产业能力。抓好县城街道整治，加快推进城镇基础设施建设。以实施旅游开发区建设、农业产业化经营为基础，重点发展新村、英州、本号小城镇建设，加快形成以县城为中心、三大重点乡镇为骨干的发展格局。

4. 城市社会经济发展状况

近几年来，面对外部环境趋紧，经济下行压力大等不利因素，陵水县委、县政府坚持以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，着力扩投资，上项目，调结构，抓改革，不断培育新的经济增长点，有力促进了全县经济建设快速发展，实现经济平稳增长。

据统计，2019年陵水黎族自治县实现地区生产总值（GDP）183.1954亿元，按可比价格计算，比上年增长2.2%。其中，第一产业增加值49.5952亿元，增长2.2%；第二产业增加值33.38426亿元，增长3.6%；第三产业增加值100.8576亿元，增长1.7%。

据统计，2020年第二季度，陵水黎族自治县实现地区生产总值129.3亿元，按可比价格计算，同比增长2.0%，降幅比上半年收窄1.8个百分点。按三次产业划分，第一产业增加值36.23亿元，增长2.9%；第二产业增加值20.18亿元，下降9.6%；第三产业增加值72.9亿元，增长5.2%。

5. 房地产制度概况

影响房地产价格的主要制度有土地使用制度、住房制度、地价政策、房价政

策等。

2017年4月14日,为支持合理住房需求,遏制投机性购房,稳定市场预期,海南省住房和城乡建设厅 海南省国土资源厅 中国人民银行海口中心支行 发布了《关于限制购买多套商品住宅的通知》(琼建房(2017)96号)文件,文件中提出了支持合理住房需求和限制投机性购房、禁止期房转让和限制现房转让,合理安排商品住宅用地供应等规定。在购房方面,规定在全省范围内暂停向在海南已拥有1套及以上商品住宅(含普通住宅、高档公寓、低层住宅和酒店式公寓,下同)的非本省户籍居民出售新建商品住宅,提高购房贷款首付比例,暂停向购买第3套及以上商品住宅的居民家庭发放商业性个人住房贷款等。在土地供应方面,规定对商品住宅库存去化期在全省平均水平以下且住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的市县,经省国土资源厅批准,可适当增加商品住宅用地供应规模。对商品住宅库存去化期在全省平均水平以上的市县,继续暂停商品住宅用地供应。

2017年9月,海南省人民政府发布《海南省人民政府关于进一步深化“两个暂停”政策促进房地产业健康平稳发展的意见》(琼府(2017)76号),进一步深化“两个暂停”政策,推动我省房地产业优布局、调结构、提品质、去库存,促进房地产业平稳健康发展。

2017年9月,海南省住房和城乡建设厅海南省规划委员会发布《关于控制小户型商品住宅审批有关问题的通知》(琼建房(2017)250号),为进一步提升房地产开发品质,促进房地产业转型发展,各市县自本通知印发之日起,停止批准套型建筑面积在100平方米以下(含100平方米)的商品住宅建设。上述商品住宅包括酒店式公寓,但不包括保障性住房及面对本地居民销售的自住型商品住宅、共有产权住宅。各市县在本通知印发之日前,已批准商品住宅项目建设工程规划许可的,可按照原建设工程规划许可的商品住宅套型建筑面积继续实施。

2018年4月22日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》,海南省各市县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。具体按三个层面进行限购,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家庭销售；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我省累计 60 个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明；三是目前未实行限购的其他区域，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我省累计 24 个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

2018 年 5 月 13 日为深入贯彻落实习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区 30 周年大会上的重要讲话和《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》（中发〔2018〕12 号）精神，按照习近平总书记“海南要坚持五湖四海广揽人才”重要指示，更好地吸引人才、留住人才、用好人才，扎实推进海南全岛自由贸易试验区和中国特色自由贸易港（以下简称“海南自由贸易试验区（港）”）建设，结合海南省实际，中国共产党海南省第七届委员会第四次全体会议通过决定实施“百万人才进海南行动计划（2018—2025 年）”。

2018 年 9 月 8 日海南省住建厅联合省委宣传部、省公安厅、省司法厅、省税务局、省工商局、海南银监局、海南保监局共 8 个部门印发了《关于开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动方案》。

2019 年 3 月，为海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设提供强有力的人才支撑，海南省住房和城乡建设厅中共海南省委人才发展局发布《关于完善人才住房政策的补充通知》，通知中规定，对符合引进人才相应标准的员工可在海南购买一套住房。

2020 年 3 月 7 日，海南省委办公厅、海南省政府办公厅印发了《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》（以下简称《通知》），《通知》创新安居型商品住房，提出出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度；继续坚持全域限购政策不改变，本地居民购买多套住房的限购政策，对在我省已拥有 2 套及以上住房的本省户籍和常住居民家庭（含夫妻双方及未成年子女），停止向其销售安居型商品住房和市场化商品住房。

2020 年 4 月 8 日，海南省人民政府办公厅印发《关于开展安居型商品住房

建设试点工作的指导意见》（琼府办（2020）21号），《意见》决定在海口市、三亚市、儋州市、五指山市、定安县、陵水黎族自治县开展安居型商品住房建设试点。

2020年7月9日，为进一步完善住房保障体系，根据《关于开展安居型商品住房建设试点工作的指导意见》（琼府办（2020）21号）文件要求，定安县人民政府印发《定安县建设安居型商品住房工作方案》，进一步明确定安县安居型商品住房销售价格、销售对象、转让管理机制等，为安居型商品住房管理提供政策保障。

综合考虑房地产调控政策，重点在于遏制城市房价过快上涨，促进土地合理高效利用，规范房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展。海南省自2017年初以来，省内房地产市场发展较快，政府相继出台房地产市场调控政策，尤其2018年至2020年出台的相关政策在一定程度上稳定了海南省房地产市场发展，至2021年，海南省房地产已趋于稳定发展。

6. 房地产市场状况

（1）海南省的房地产市场状况

2020年全年，海南省房地产开发投资1341.67亿元，其中住宅投资946.41亿元，比上年下降8.5%；办公楼投资70.79亿元，比上年增长105.5%；商业营业用房投资165.66亿元，比上年增长21.9%。房地产项目房屋施工面积8600.05万平方米，比上年下降6.7%，其中本年新开工面积1064.95万平方米，下降13.38%。全省房屋销售面积751.54万平方米，比上年下降9.4%；销售额1232.08亿元，比上年下降3.4%。

据统计，2021年第一季度，海南省房地产开发投资额278.89亿元，同比上涨29.4%，其中住宅房地产开发投资额178.82亿元，同比增长7.1%，90平方米以下房地产开发投资额45.67亿元，同比下降10.1%，办公楼房地产开发投资额16.18亿元，同比增长248.3%，商业营业用房房地产开发投资额36.46亿元，同比增长39.0%，其他用途房地产开发投资额47.43亿元，同比增涨167.6%；房屋

施工面积 7778.99 万平方米，同比增长 2.5%，其中本年新开工面积 260.13 万平方米，同比增长 85%；房屋销售面积 163.08 万平方米，同比增长 60.3%；房屋销售额 295.57 亿元，同比增长 84.1%。

根据上述数据显示，受政府房地产市场调控政策影响，2021 年第一季度海南省房地产开发投资额、销售面积、房屋销售额等较去年同期，上涨幅度较大。预计海南省房地产市场回温，会逐渐趋于平稳。

(2) 陵水县的房地产市场状况

据统计，2019 年全年，陵水黎族自治县房地产开发投资 98.8342 亿元，比上年同期下降 19.6%；房屋销售面积 15.27 万平方米，比上年同期下降 82.9%；房屋销售额 37.6584 亿元，比上年同期下降 84.2%。

据统计，2020 年第二季度，陵水黎族自治县房地产开发投资 63.1814 亿元，比上年同期下降 2.0%；房屋销售面积 13.02 万平方米，比上年同期增长 92%；房屋销售额 37.5564 亿元，比上年同期增长 76.6%

根据上述数据显示，随着全省调控政策的不断出台，2020 年前三季度陵水黎族自治县房地产开发投资额，增速放缓。陵水黎族自治县房地产销售持续增长，增幅增大。预计陵水黎族自治县房地产市场会逐渐趋于平稳。

(三) 估价方法适用性分析

1. 估价方法选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价通用的方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

(1) 排除的方法

①排除假设开发法

估价对象为已建成的房地产，因此不宜采用假设开发法；

②排除成本法

成本法适用的估价对象和条件主要为对于很少发生交易及没有经济效益或没有潜在经济收益而限制了比较法及收益法运用的房地产，例如学校、医院、在建工程等。估价对象为住宅房地产，所在区域房地产交易市场及出租市场发育较成熟，具备了运用比较法及收益法的条件，因此本次评估不宜采用成本法。

(2)选择的方法

估价对象所在区域房地产交易市场及出租市场发育较成熟，据调查，近期内类似房地产有较多交易及出租的实例，估价对象具有现实及潜在的收益，故对估价对象价格评估宜采用比较法及收益法。之后，将两种估价方法评估出来的结果进行综合技术处理，得出估价对象房地产的公开市场价格。

2. 估价方法定义

(1) 比较法

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。

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×交易日期修正系数×区
位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

设以 100 为基准，可简写成为：

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

(2) 收益法

收益法即利用持有期期间收益和期末转售收益，通过报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值的方法，其公式计算，即：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1 + Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值（元或者元/m²）

A—未来第一年的净收益（元或者元/m²）

g—净收益逐年递增的比率（%）

Y—持有期 t 年内的报酬率（%）

Y_t—期末报酬率（%）

V_t—期末转售价格

t—持有期（年）。

（四）估价测算过程

A. 采用比较法评估鉴定对象房地产公开市场价格

1. 选取可比实例：

经估价人员对当地房地产市场进行调查，通过各种渠道搜集交易实例及参考相关资料，从中选取具有真实性、客观性、信息完备性、可比性等符合一定条件的交易实例为本次估价的可比实例。可比实例的选取应符合下列规定：

(1) 可比实例从交易实例中选取且不得少于三个；

(2) 可比实例的交易方式应适合估价目的；

(3) 可比实例房地产应与鉴定对象房地产相似，具体应满足下列要求：

①与鉴定对象区位相近；

②与鉴定对象用途相同；

③与鉴定对象的权利性质相同；

④与鉴定对象的档次相当；

⑤与鉴定对象规模相当；

⑥与鉴定对象的建筑结构相同。

(4) 可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年；

(5) 可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；

(6) 在同等条件下，应将位置与鉴定对象较近、成交日期与价值时点接近的交易实例选为可比实例。

本次估价确定以下三个可比实例为可比实例，其基本情况见下表：

可比实例情况表

项目实例	实例 A	实例 B	实例 C	鉴定对象
名称	葛洲坝·福湾北区高层住宅 2 号楼 5 层 610 号房产	瀚海银滩 A09 区一期洋房 SC2 栋 1 座 602 号的房地产	海南雅居乐 B02-2 地块 36 幢 K 型高层住宅 13 层 1301 房	万联·晋海(海棠福湾一号路北)十三 A 号楼一单元第 4 层 3A01 房
座落	海南省陵水县土福湾福湾度假区内 B04 区	海南省陵水县英州镇	海南省陵水县英州镇清水湾	海南省陵水县土福湾
建筑面积 (m ²)	145.34	265.4	143.48	131.51
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
结构	钢混	钢混	钢混	钢混
建成时间	2017 年	2012 年	2019 年	2013 年
所在楼层	5/17	6/26	13/29	4/6
朝向	南	南	南	南
交易时间	2021.7	2021.6	2021.3	待估
商业服务网点配置	已配置	已配置	已配置	已配置
交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
装修标准	精装修	精装修	精装修	精装修
交易价格(元/m ²)	35227.74	27920.12	28338.05	待估
小区状况	小区内部环境好	小区内部环境稍好	小区内部环境稍好	小区内部环境稍好
实例来源	司法拍卖	司法拍卖	司法拍卖	待估

区位状况比较说明表及区位因素修正说明表

区位状况	实例 A	实例 B	实例 C	鉴定对象
繁华程度	区域内商服网点分布密度稍大，等级规模稍高，人流量稍大，商服繁华度稍高	区域内商服网点分布密度一般，等级规模一般，人流量一般，商服繁华度一般	区域内商服网点分布密度稍小，等级规模稍低，人流量稍小，商服繁华度稍差	区域内商服网点分布密度稍大，等级规模稍高，人流量稍大，商服繁华度稍高
	指区域的商业繁华度，如是否是区域的商服中心，人流、车流量多大等，分为差、稍差、较差、一般、稍高、较高、高七个等级，以估价对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
距国家级著名度假规划区距离	距国家级著名度假规划区约 2 公里	距国家级著名度假规划区约 4 公里	距国家级著名度假规划区约 6 公里	距国家级著名度假规划区约 2 公里
	指估价对象到市级商服中心的距离远近。以估价对象为基准，每增加或减少 2000 米，相应修正 3%			
所在楼层	5/17	6/26	13/29	4/6
	商业以第一层价格最高，楼层越高一般价格越低；低层、中高层无电梯的住宅最佳楼层是高低适中 3、4 楼，而高层电梯住宅则通常是楼层越高价值越高，每相隔 3 层楼，相应修正 1%。			
朝向	南	南	南	南
	一般坐北朝南、东南为最好，朝东、南为较好，朝北、北、东北为一般，朝西南为较差，朝西北、西为最差，以估价对象为基准，每相差一个等级修正 1%			
交通条件	区域对外交通便捷程度较高	区域对外交通便捷程度较高	区域对外交通便捷程度较高	区域对外交通便捷程度较高
	主要指城市道路、公共交通的通达程度，如估价对象附近是否通行公共汽车、距公交车站的距离远近等，分为不便捷、一般、较便捷、便捷四个等级，以估价对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
基础设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指区域内开发程度，分为完全六通、高配置六通、中配置六通、低配置六通，以估价对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 5%			
公共设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	指估价对象周边是否具备一定的基本生活服务设施，如农贸市场、商场、银行、邮局、酒店、学校、医疗设施、公园等，分为不完善、较不完善、一般、较完善、完善五个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级，修正 5%。			
环境及景观	区域内环境景观状况较好	区域内环境景观状况较好	区域内环境景观状况较好	区域内环境景观状况较好
	指区域内的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件等，分为差、较差、一般、较好、好五个等级，以估价对象为 100，修正幅度为 3%			

实物状况比较说明表及实物因素修正说明表

实物状况	实例 A	实例 B	实例 C	鉴定对象
建筑面积 (m ²)	145.34	265.4	143.48	131.51
	一般建筑面积越大, 价格越低, 分为小 (<30)、较小 (31-60)、稍小 (61-80)、一般 (81-120 平方米)、稍大 (121-150)、较大 (151-200)、大 (>201) 四个等级, 以估价对象为基准, 每相差一个等级修正 2%。			
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	可分为钢结构、钢混、混合、砖混、砖木等, 以估价对象为基准, 每相差一个等级修正 3%			
设施设备	水电、消防等设施设 备齐全	水电、消防等设施设 备齐全	水电、消防等设施设 备齐全	水电、消防等设施设 备齐全
	指所在楼宇有无电梯, 房屋供水、排水、供电、供气、通讯等管线的完备程度, 厨房、卫生间洁具的情况等, 分为极差、差、一般、较好、好五个等级, 以估价对象为 100, 每相差一个等级修正 2%。			
外观设计	较好	一般	一般	一般
	指楼栋的设计新颖, 设计是否新颖, 分为差、一般、较好、好四个等级, 以估价对象为基准, 每相差一个等级修正 4%			
平面布置	合理	合理	合理	合理
	指房屋平面的布置, 户型设计是否合理, 分为不合理、一般、较合理、合理四个等级, 以鉴定对象为基准, 每相差一个等级修正 2%。			
新旧程度	2017 年	2012 年	2019 年	2013 年
	指房屋的成新率, 竣工时间长的房屋相应成新率低, 以估价对象为基准, 每相差 1 年修正 0.5%			
装修情况	精装修	精装修	精装修	精装修
	按不同装修档次区分为毛坯、普通修、中档装修、精装修四个等级, 以估价对象为基准, 每相差一个等级修正 2%。			
小区状况	小区状况好	小区状况一般	小区状况一般	小区状况一般
	小区内是否配套有会所、游泳池、园林绿化及小区的物业管理状况等, 分为差、较差、一般、良好、好五个等级, 以估价对象为基准, 每相差一个等级修正 3%			

权益状况比较说明表及权益因素修正说明表

权益因素	实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
土地剩余使用年限	一般	较长	一般	一般
	指土地剩余使用年限的长短，分为短、较短、一般、较长、长五个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级修正 7%			
租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	分为有租约限制、无租约限制两个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
城市规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	城市规划限制指近期及远期城市的发展方向、功能定位等规划会对区域内不同用途的土地的价值照成一定的影响。预期会给估价对象相应用途土地价值带来升值效益的界定为好，无大的影响界定为一般，带来贬值效益的界定为差，根据城市规划限制对土地价值预期影响程度分好、一般、差三个等级，以估价对象为基准，每增加或减少一个等级，相应往上或往下修正 2%			
产权状况	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
	分为产权清晰、产权不清晰两个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级修正 2%			
他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况	无他项权利状况
	他项权是指房屋产权基础上的典权、租赁、抵押、继承权，分为有他项权、无他项权，每相差一个等级修正 2%。			

2. 建立比较基础

选取可比实例后，先对比较实例的成交价格与鉴定对象评估价格内涵和形式进行统一，使可比实例成交价格与鉴定对象价格口径一致、相互可比，为后续对可比实例成交价格进行修正和调整建立一个共同的基础。建立比较基础主要分为①统一财产范围，②统一付款方式，③统一融资条件，④统一税费负担，⑤统一计价单位，需先将可比实例成交价格调整到与鉴定对象一致后的成交价，再进行房地产状况修正。根据估价师调查，结合本次估价目的，可比实例及鉴定对象价格内涵如下表：

可比实例与估价对象价格内涵对比表

项目实例	实例 A	实例 B	实例 C	鉴定对象
名称	葛洲坝·福湾北区高层住宅2号楼5层610号房产	瀚海银滩 A09 区一期洋房 SC2 栋 1 座 602 号的房地产	海南雅居乐 B02-2 地块 36 幢 K 型高层住宅 13 层 1301 房	万联·晋海(海棠福湾一号路北)十三 A 号楼一单元第 4 层 3A01 房
财产范围	包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修,但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益	包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修,但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益	包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修,但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益	包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修,但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益
付款方式	一次性付清	一次性付清	一次性付清	一次性付清
融资条件	非融资	非融资	非融资	非融资
税费负担方式	交易过程中的税费由买卖双方各自承担	交易过程中的税费由买卖双方各自承担	交易过程中的税费由买卖双方各自承担	本次估价设定交易过程中的税费由买卖双方各自承担。
计价单位	价格表示单位	单价	单价	单价
	币种和货币单位	人民币(元)	人民币(元)	人民币(元)
	面积内涵及计量单位	建筑面积(m ²)	建筑面积(m ²)	建筑面积(m ²)

根据上表可知,可比实例成交价与鉴定对象价格财产范围、付款方式、融资条件、税费负担、计价单位均达成一致,故对可比实例成交价格不再进行相应调整,即可比实例可比价格如下:

项目	实例 A	实例 B	实例 C
统一价格内涵后交易价格(元/m ²)	35227.74	27920.12	28338.05

3. 分析可比实例,进行各种因素情况修正

(1) 交易情况修正

经过调查,案例 A、B、C 为司法拍卖经过一拍多次竞价成交,由于司法拍卖时效性及买方心理等客观因素,成交价一般低于市场平均水平的 10% 左右。结合鉴定对象实际情况取可比实例 A、B、C 交易情况修正系数为 1.10。

(2) 交易期日修正

根据陵水县房地产市场状况及鉴定对象所在地区房地产交易情况,可比实例 A、B、C 交易日期与价值时点较近,期间类似房地产价格相对稳定,故无须对交易期日进行修正,确定其修正系数为 100/100。

(3) 区位状况修正

上述可比实例与鉴定对象位于同一供求范围内,将可比实例的各项影响房地产的区位因素分别与鉴定对象进行比较,以鉴定对象基数为 100,可比实例各项因素分别与其比较打分,以总分值作为区域修正系数,列表修正如下:

区位状况因素调整比较表

影响因素	鉴定对象	实例 A		实例 B		实例 C	
		判断	分数	判断	分数	判断	分数
区域繁华程度	10	相当	10	稍差	8	较差	6
距国家级著名度假	10	相当	10	稍	7	较差	4
楼层及总楼层	13	稍好	13.3	稍	13.6	较好	16
朝向	13	相当	13	相	13	相当	13
临街状况	3	相当	3	相	3	相当	3
交通便捷度	10	相当	10	相	10	相当	10
基础设施	10	相当	10	相	10	相当	10
公共服务设施	12	相当	12	相	12	相当	12
自然环境	5	相当	5	相	5	相当	5
人文环境	4	相当	4	相	4	相当	4
景观	10	相当	10	相	10	相当	10
合计	100		100.3		95.6		93
修正系数			100/100.3		100/95.6		100/93

(4) 实物状况修正

以鉴定对象房地产的状况基数为 100,将所选可比实例房地产的各项实物因素与其各项比较并进行打分,以总分值作为实物状况修正系数,列表修正如下:

实物状况因素调整比较表

影响因素	鉴定对象	实例 A		实例 B		实例 C	
		判断	分数	判断	分数	判断	分数
建筑面积	12	相当	12	稍差	8	相当	12
建筑结构	12	相当	12	相当	12	相当	12
设施与设备	12	相当	12	相当	12	相当	12
外观设计	16	较好	20	相当	16	相当	16
平面布局	12	相当	12	相当	12	相当	12
新旧程度	12	稍好	14	稍差	11.5	较好	15
装饰装修	14	相当	14	相当	14	相当	14
小区状况	10	较好	16	相当	10	相当	10
合计	100		112		95.5		103
修正系数			100/112		100/95.5		100/103

(5) 权益状况调整

以鉴定对象权益的状况基数为 100，将所选可比实例房地产的各项权益因素与其各项比较并进行打分，以总分值作为权益修正系数，列表修正如下：

权益状况因素调整比较表

影响因素	鉴定对象	实例 A		实例 B		实例 C	
		判断	分数	判断	分数	判断	分数
土地剩余使用年限	25	相当	25	相当	25	相当	25
租约限制	15	相当	15	相当	15	相当	15
城市规划限制	25	相当	25	相当	25	相当	25
产权状况	20	相当	20	相当	20	相当	20
他项权利状况	15	相当	15	相当	15	相当	15
合计	100		100		107		100
修正系数			100/100		100/107		100/100

5. 确定因素系数修正表，测算鉴定对象比准单价

经上分析测算，得出可比实例的各项因素修正系数，然后采用比准单价公式计算，比准单价的计算公式：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

以 100 为基准，可简写成为：

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

详细计算见下表《可比实例比准单价计算表》：

可比实例比准单价计算表

比较因素	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/m ²)	35227.74	27920.12	28338.05
交易情况修正	1.100	1.100	1.100
交易日期修正	1.0000	1.0000	1.0000
区位因素修正	100/100.3	100/95.6	100/93
实物因素修正	100/112	100/95.5	100/103
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m ²)	34495.00	33639.00	32542.00

6. 估价结果的确定

三个实例修正后的单价较为接近，故取其简单算术平均值为鉴定对象的比较价值，即：

$$\begin{aligned} \text{鉴定对象单位市场价格} &= (34495.00 + 33639.00 + 32542.00) \div 3 \\ &= 33559.00 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

B. 采用收益法评估鉴定对象房地产公开市场价格

此次评估选用“持有加转售模式”估价，即利用持有期间收益和期末转售收益，通过报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值的方法，其公

式计算，即：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值（元或者元/m²）

A—未来第一年的净收益（元或者元/m²）

g—净收益逐年递增的比率（%）

Y—持有期 t 年内的报酬率（%）

Y_t—期末报酬率（%）

V_t—期末转售价格

t—持有期（年）

从上述公式中可以确定，持有加转售模式求得的收益价值包含持有期内将房地产出租所获得的净收益加上持有期末转售收益折现到价值时点的价值。

收益价值可以分为持有期收益和期末转售收益。根据《房地产估价规范》的第 4.3.12 条，期末转售收益应为持有期末的房地产转售价格减去转售成本。持有期末的房地产转售价格可根据近几年的房地产价格指数采用长期趋势法来计算。持有期末的转售成本应为转让人负担的销售费用、销售税费等费用和税金。

估价步骤如下：①测算第一年净收益；②确定持有期；③确定年净收益递增比率；④确定报酬率；⑤测算期末转售收益；⑥计算收益价值。

1. 测算第一年净收益

计算公式为：

年净收益=潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入-年运营费用

①确定租金水平

根据估价师对周边等类似物业租赁市场调查，与估价对象类似的物业月租金一般为 32-43 元/m²，如蔚蓝星宸 15 楼（32 元/平方米·月）、碧桂园珊瑚宫殿

9楼（43元/平方米·月）、雅居乐清水湾16楼（38元/平方米·月）。

根据估价对象的实际状况和估价对象所处位置和楼层，结合本次的估价目的，确定估价对象的月租金为38元/m²。

②空置率、租金损失

经注册房地产估价师现场调查，鉴定对象所处地段住宅楼较多，交通较便利，市政配套设施生活设施基本完善，便于居住，该地段人流量稍大，商服繁华程度稍高，住房若用于出租，较易实现出租，空置率较低，根据注册房地产估价师对类似物业的调查和分析，本次估价取空置率为1个月（约为8.33%）。

根据注册房地产估价师对周边类似物业租赁情况的调查，市场上类似物业出租时均需一次性缴纳1-3个月房租作为保证金，可一定程度有效降低收租损失发生率，故本次评估不考虑租金损失率。

③其他收入

估价对象为住宅，经了解，除了正常的租金收入、租赁保证金利息收入外，不存在其他收入来源。而且租赁保证金通常按1-3个月房租收取，本次估价按3个月房租测算。

④年有效毛收入确定

年有效毛收入=租金收入×出租率-租金损失+其他收入

$$=38.00 \times 12 \times (1-8.33\%) + 38.00 \times 3 \times 1.5\%$$

$$=419.73 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(2) 年运营费用的估算

①年税费的估算

根据有关规定，个人住宅房屋出租时，出租方应缴纳的税费有房产税、增值税及附加等，分别按租金收入的4%、1.60%计缴。根据国家税务总局公告2016年第23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》

内容其他个人采取预收款形式出租不动产，取得的预收租金收入，可在预收款对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入不超过3万元的，可享受小微企业免征增值税优惠政策。故出租方应缴纳的税费为房产税，则：

$$\begin{aligned} \text{年出租税费} &= 419.73 \times 4\% \\ &= 12.37 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

②年维修费的估算

注册房地产估价师根据估价对象现状，参照《海南省建筑工程综合定额》及有关概算指标，结合对房地产开发商及建筑公司的类似建筑物造价的经验数据的调查，并考虑材料、人工价差等相关因素，对建材、人工市场及类似建筑物的装修价格进行调查，综合确定估价对象房屋重置现值为2500.00元/平方米，据对类似物业维修费支出的调查，维修费率约为重置成本的0.5%，则：

$$\begin{aligned} \text{年维修费} &= 2500.00 \times 0.5\% \\ &= 12.5 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

③年保险费的估算

据注册房地产估价师调查，年保险费一般按房屋现值的1.5‰计，估价对象建成时间为2013年，据现场查勘，其成新率约为90%，则：

$$\begin{aligned} \text{年保险费} &= 2500.00 \times 90\% \times 1.5\text{‰} \\ &= 3.38 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

④年管理费的估算

根据注册房地产估价师调查分析，类似房地产的年管理费一般按年租金有效总收入的3%计，则：

$$\begin{aligned} \text{年管理费} &= 419.73 \times 3\% \\ &= 12.59 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

⑤年运营费用总计

$$\textcircled{5}=\textcircled{1}+\textcircled{2}+\textcircled{3}+\textcircled{4}$$

$$\text{年运营费用}=12.27+12.5+3.38+12.59$$

$$=45.26 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(3) 年净收益的确定

$$\text{年净收益}=\text{年租金有效毛收入}-\text{年运营费用}$$

$$=419.73-45.26$$

$$=374.47 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

2. 确定持有期 t

根据《房地产估价规范》的第 4.3.7 条的规定：持有期应根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一般期限来确定，并宜为 5 年~10 年。根据注册房地产估价师对海口市同类用途、同等规模物业投资期的调查，并结合估价对象的实际情况，综合确定其持有期 t 为 5 年；

3. 确定年净收益递增比率 g

据注册房地产估价师对区域内类似房地产近几年的净收益进行调查，其平均每年涨幅在 1%-3%之间，结合估价对象房地产的实际情况，综合确定估价对象房地产年净收益平均增长率为 2.0%。

4. 确定报酬率 Y (Y_t)

报酬率包含 Y、Y_t，分别为持有期内将房地产出租所对应的报酬率以及持有期末转售时对应的报酬率；由于报酬率在房地产投资期内是动态的，且受国家宏观政策、所处区域的经济、税收、投资环境等诸多因素的影响，而从投资者的角度来看，持有期内出租获取收益以及持有期末转售获取收益为一种连续投资过程，故可认定在整个连续投资过程中其要求的平均报酬率相对固定，则 Y=Y_t。

报酬率采用安全利率加风险调整值的方法来确定本次估价报酬率，取价值时点中国人民银行公布的一年期定期存款利率 1.5%为安全利率。

风险调整值自低到高的顺序是工业、居住、办公、商业，风险调整值根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险，结合当时的货币政策、考虑通货膨胀和住宅楼投资风险因素综合确定，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类似住宅出租情况的调查，上述风险属低等水平，风险利率一般为 5.5%，则根据公式：

报酬率 $Y (Y_t) = \text{安全利率} + \text{风险调整值}$

$$= 1.5\% + 5.5\%$$

$$= 7\%$$

5. 计算房地产持有期内收益价值

本次评估持有期间收益期按 5 年计，则房地产收益价值为：

期间收益

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

$$= [374.47 / (7\% - 2\%)] \times \{1 - [(1 + 2\%) / (1 + 7\%)]^5\}$$

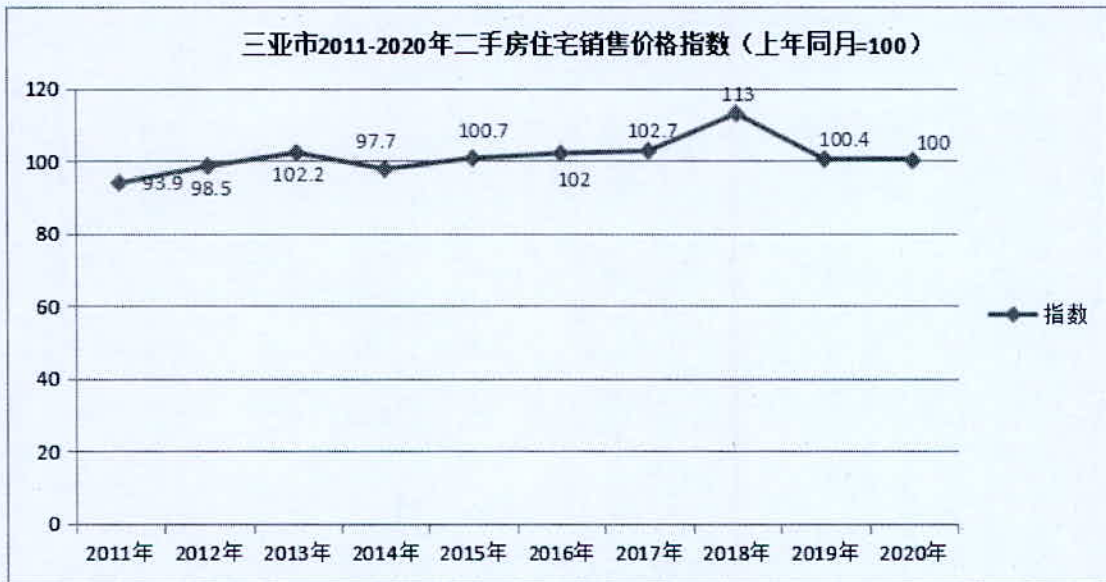
$$= 1594.00 \text{ (元/平方米)}$$

6. 确定期末转售收益

1) 确定房价年增长率

鉴定对象临近三亚市，房价年增长率参考三亚市数据，根据国家统计局相关资料，近几年三亚市二手房销售价格指数较为平稳，变化较小，现阶段海南省经济运行总体平稳，经济结构转型，“去房地产化”的影响效应显现，受自贸引进产业拉动，采矿业、租赁和商务服务业、科技服务业增速超 100%。以产业带动

人才，建立长效机制，政策有原先的“一刀切”也逐渐向灵活的“弹性分层调控”转变，人才引进、户籍改革、价格突破、一园一策支持力度增强。保增速、促固投，防止地产反弹带来投资挤出的政策环境，将实现稳中有进，结合数据分析，房价年增长率取近十年平均值 1.11%。



2) 持有期末的转售价格

转售价格以估价对象目前市场价格（详见本报告 P34 市场价格为 33559.00 元/m²）为基准，按照房价年增长率趋势进行计算，即：

$$\text{转售价格} = \text{收益价值} \times (1 + \text{年增长率})^{\text{持有期}} = V \times (1 + 1.11\%)^5$$

3) 持有期末的转售成本

包括销售费用、销售税费。三亚市住宅二手房转让需缴纳增值税及附加税、个人所得税、交易手续费、印花税等。按照收益法持有 5 年后转售的情况，增值税及附加税免征；个人所得税为房屋价款的 1%，即 $V \times (1 + 1.11\%)^5 \times 1\%$ ；交易手续费目前免征；印花税目前免征。故

$$\text{持有期末的转售成本} = V \times (1 + 1.11\%)^5 \times 1\%$$

4) 期末转售收益

持有期末的转售价格减去持有期末的转售成本得到持有期末的转售收益,并将其折现至价值时点得到转售收益。

$$\begin{aligned} & \text{持 有 转 售 收 益 折 现 现 值} \\ & = \frac{V \times (1+1.11\%)^5 - V \times (1+1.11\%)^5 \times 1\%}{(1+7\%)^5} = \frac{V \times (1+1.11\%)^5 \times 99\%}{(1+7\%)^5} \end{aligned}$$

7. 计算收益价值

V=持有期内收益价值+持有转售收益

$$V = 1594.00 + \frac{V \times (1+1.11\%)^5 \times 99\%}{(1+7\%)^5}$$

≈26626.00 元 (元/平方米)

C. 鉴定对象房地产公开市场价格的确定

采用比较法评估的单价为 33559.00 元/平方米, 收益法评估的单价为 26626.00 元/平方米, 综合分析比较法和收益法的估价结果, 以上两种评估方法求得的结果差距较大。分析认为, 收益法综合考虑了市场各方面的因素, 其评估结果客观地反映物业的效用价格, 对物业的交易价格具有一定的内在导向性和外在的显示性; 比较法是选取同一供求圈内近期发生的类似房地产的交易案例作为可比实例, 将估价对象与可比实例房地产进行比较, 在此基础上对这些可比实例房地产的已知价格作适当的修正, 由此估算出估价对象的价格, 更能直接体现当前房地产的市场交易价格, 故其评估结果具有较高的可信度。根据上述分析, 综合各因素考虑, 决定以加权平均值确定最终评估结果, 其中收益法权重取值为 0.8, 成本法权重取值为 0.2。即:

$$\begin{aligned} \text{估价对象房地产公开市场单价} &= 33559.00 \times 0.8 + 26626.00 \times 0.2 \\ &= 32172.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象市场总价} &= 32172.00 \times 131.51 \div 10000 \\ &= 423.09 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

（五）估价结果的确定

估价人员经实地勘察，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范程序，运用科学的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上进行了严密的测算，确定鉴定对象在价值时点的市场价值总价为人民币 423.09 万元（人民币肆佰贰拾叁万零玖佰元整），房地产市场价值评估结果详细如下表：

房地产市场价值鉴定结果汇总表

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（万元）	441.33	350.16
	单价（元/m ² ）	33559.00	26626.00
评估价值	总价（万元）	423.09	
	单价（元/m ² ）	32172.00	
市场价值评估总价大写人民币：肆佰贰拾叁万零玖佰元整。			

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

20211129HD03002R08

2021年12月3日

五、 附件

- (一) (2021)冀0631执恢77号《河北省保定市望都县人民法院委托书》；
- (二) 鉴定对象位置图及现状照片；
- (三) 可比实例位置图和外观照片
- (四) 《商品房买卖合同备案表》(复印件)；
- (五) 现场勘查笔录(复印件)
- (六) 估价机构营业执照(复印件)；
- (七) 估价机构房地产评估资格证书(复印件)；
- (八) 估价机构注册房地产估价师资格证书(复印件)。

望都县人民法院 委托书

(2021)冀0631执恢77号

海南汇德土地房地产评估咨询有限公司：

我院在执行许飞与宋涛,童永华,河北浙丰融资担保有限公司 借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下:

海南省三亚市陵水县万联.晋海十三A号楼1单元3A01。

2021年11月02日



鉴定对象区位图



鉴定对象现状相片



鉴定对象所在楼栋外观现状



鉴定对象入户大门现状



鉴定对象所在小区大门现状



鉴定对象所在小区环境状况



鉴定对象所在小区临路状况 1



鉴定对象所在小区临路状况 2

可比实例区位图和外观相片

 <p>可比实例 A 所在位置</p> <p>葛洲坝·海棠福湾</p> <p>顺江</p>	 <p>Exterior view of a modern, curved glass building with palm trees and a paved walkway.</p>
<p>可比实例 A 区位图</p>	<p>可比实例 A 外观现状</p>
 <p>可比实例 B 所在位置</p> <p>雅居乐·清水湾 碧海银滩</p>	 <p>Exterior view of several high-rise apartment buildings with a landscaped area and a pool in the foreground.</p>
<p>可比实例 B 区位图</p>	<p>可比实例 B 外观现状</p>
 <p>可比实例 C 所在位置</p> <p>云海蓝湾·海悦</p> <p>清水湾十路</p> <p>海南清水湾</p> <p>雅居乐清水湾</p> <p>雅居乐清水湾</p> <p>雅居乐清水湾</p>	 <p>Exterior view of high-rise apartment buildings with a paved road and palm trees in the foreground.</p>
<p>可比实例 C 小区现状</p>	<p>可比实例 C 外观现状</p>



LSL000056453

陵水黎族自治县商品房买卖合同备案表

合同备案号: (LSL000056453)

出卖人(以下简称甲方): 海南航通实业发展有限公司 (签章)

代理人(代理商): _____ (签章)

买受人(以下简称乙方): 董直旭 (签章)

买受人身份证或护照号: 330382199402083171

一、乙方所购: 万联·首海(项目)万联·首海十三A号楼(幢)单元(单元)十(层)1101(房)
商品房位于:

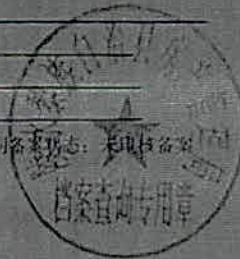
二、该商品房的具体幢号、建筑结构、设计用途、建筑面积如下:

幢名称	单元	楼层	房号	建筑 结构	用途	户型	建筑面积(平方米)			总价 (元)
							套内面积	公摊面积	合计	
万联·首海十三A号楼	1单元	1	1101	钢筋混凝土结构	成套住宅	二居室	110.88	20.63	131.51	2167180
合计							110.88	20.63	131.51	2167180
备注:										

三、甲方应向乙方出示房屋销售所需证件:

1. 国有土地使用证编号: 陵国用(农)第13213号
2. 规划许可证编号: 3690342011013102
3. 商品房预售许可证编号: 20130006
4. 房屋所有权证编号: _____
提交时间: 2016-12-05

合同备案标志: 未备案



四、说明:

1. 本合同备案表与商品房销售监管系统联机打印。
2. 本合同备案表与商品房买卖合同正式文本的相关内容应保持一致。

河北省保定市望都县人民法院
现场查勘笔录

时间： 2021.11.16 案号： (2021)冀0631执恢77号

地点： 陵水县万联·晋海十三A号楼一单元第4层3A01房

主办人： 许建民 协办人： _____

申请人： _____ 申请人代理人： _____

申请人： _____ 申请人代理人： _____

申请人： _____ 申请人代理人： _____

被申请人： _____ 被申请人代理人： _____

其他当事人： _____ 其他当事人代理人： _____

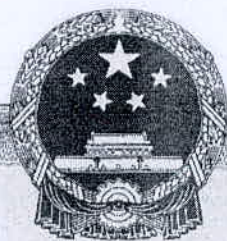
现场查勘内容：
1. 未入户，物业口述户型为2房1厅1卫，海景房，内部装修为精装修，由开发商统一装修后交付，交房时间为2013年。
2. 经物业查询，未欠物业费，已缴纳至2021年12月份。
3. 朝向根据楼栋和海的朝向，为朝南方向。

申请人签名：

被申请人签名：

鉴定人员签名：

许建民
徐波



营业执照

(副本) (4-4)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

统一社会信用代码
91460000767496654D

名称 海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

注册资本 捌佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2005年04月25日

法定代表人 卫道仁

营业期限 2005年04月25日至2023年04月24日

经营范围 房地产评估, 土地调查评估服务, 房地产经纪, 房地产咨询, 资产评估, 工程造价咨询业务, 测绘服务, 土地整治服务。

住所 海口市国贸大道A-8小区申亚大厦第18层

(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



琼 01723353

2021

年 07 月 22 日

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: 海南汇德土地房地产评估造价测绘有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人)

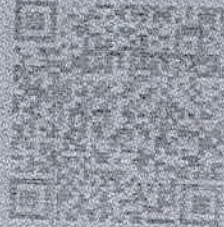
住所: 海南省海口市龙华区国贸大道中业大厦A-B小区第18层

统一社会信用代码: 91460000767496654D

备案等级: 壹级

证书编号: 【2019】琼建审房估证字第1045号

有效期限: 2022年04月08日



发证机关(公章)

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. 00233701

姓名 / Full name

何子升

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

HC0004198508G4001X

注册号 / Registration No.

4620160005

执业机构 / Employer

海南汇德土地房地产资产评估造价
测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-24

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. 00233704

姓名 / Full name

徐波

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

210243197901190520

注册号 / Registration No.

4620200008

执业机构 / Employer

海南汇德土地房地产资产评估造价
测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature