

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4646220002202400002
合同编号:	振和盛评约字(2024)3001号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	振和盛评报字(2024)第3001号
报告名称:	海口市公安局开发区分局拟确定财产处置参考价涉及的海口市长秀路爱琴海C栋1703房等5套房地产市场价值
评估结论:	12,266,513.00元
评估报告日:	2024年03月13日
评估机构名称:	海南振和盛房地产估价事务所(特殊普通合伙)
签名人员:	李醉 (资产评估师) 会员编号: 46190018 张光波 (资产评估师) 会员编号: 13150006
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年03月14日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海口市公安局开发区分局
拟确定财产处置参考价涉及的海口市长秀路爱琴海 C 栋 1703 房等
5 套房地产市场价格

资产评估报告

振和盛评报字（2024）第 3001 号

海南振和盛房地产估价事务所（特殊普通合伙）

二〇二四年三月十三日



资产评估报告

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权人和其他评估报告使用人	5
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	21
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	21
资产评估报告附件	22

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

资产评估报告

资产评估报告摘要

海南振和盛房地产估价事务所（特殊普通合伙）接受海口市公安局开发区分局的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对海口市长秀路爱琴海 C 栋 1703 房等 5 套房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：评定估算海口市长秀路爱琴海 C 栋 1703 房等 5 套房地产的市场价值，为海口市公安局开发区分局拟确定财产处置参考价提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：海口市长秀路爱琴海 C 栋 1703 房等 5 套房地产

三、评估基准日：2024 年 03 月 05 日

四、价值类型：市场价值

五、评估方法：市场法

六、评估结论：海口市公安局开发区分局拟确定财产处置参考价涉及的海口市长秀路爱琴海 C 栋 1703 房等 5 套房地产于评估基准日的评估价值为人民币 12,266,513.00 元，市场价值大写金额：壹仟贰佰贰拾陆万陆仟伍佰壹拾叁元整。结果详见下表：

资产评估明细表

评估基准日：2024 年 03 月 05 日

金额单位：人民币元

序号	产权人	座落	建筑面积 (m ²)	证载 用途	评估单 价	评估总价
1	王连新(陈先照妻子)	海口市秀英区长秀路 5 号爱琴海 C 栋 17 层 1703 房	137.71	住宅	21,816.00	3,004,281.00
2	陈梅(陈先光妻子)	海口市秀英区长秀路 5 号爱琴海 C 栋 18 层 1803 房	137.71	住宅	22,788.00	3,138,135.00
3	李忠	海口市美兰区美丽沙路 6 号海口美丽沙 0602 地块 14 号楼 5 层 502 房	79.9	住宅	20,595.00	1,645,541.00
4	邱泉通	海口市秀英区南海大道 288 号海鑫郦都二期 8#楼 A 单元 2105 房	127.19	住宅	15,380.00	1,956,182.00

资产评估报告

5	王丹	海口市龙华区金盘路 12-9 号金碧·大地豪庭如意阁 (4#楼) 18 层 1803A 房	139.35	住宅	18,101.00	2,522,374.00
合 计			621.86			12,266,513.00

注：1、本资产评估报告有效期为评估基准日后壹年，即有效期从 2024 年 03 月 05 日起至 2025 年 03 月 04 日止。

2、本评估结果为评估对象的市场价值，如需处置变现将产生相应的税费。

3、以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用人应充分考虑资产评估报告中载明的评估假设、特别事项说明、评估使用限制条件及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

(一) 本次评估未能获取评估对象《不动产权证书》，本次评估权属依据委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》及《海口市商品房买卖合同备案表》等相关资料。

(二) 委托人提供关于吴玉星的《不动产登记信息查询情况说明》及《海口市商品房买卖合同备案表》存在建筑面积不相一致的情况，《不动产登记信息查询情况说明》建筑面积为 79.9 m²，《海口市商品房买卖合同备案表》建筑面积为 80.09 m²，本次评估根据《不动产登记信息查询情况说明》记载建筑面积为准，后续应以相关部门办理不动产权登记证书实际为准，提请报告使用人注意该事项。

(三) 委托人提供关于评估对象《不动产登记信息查询情况说明》及《海口市商品房买卖合同备案表》存在权利人与买受人不一致的情况，系由于买受人购买房产备案后尚未办理分户不动产权证书导致。本次评估假设买受人与产权人为一致为前提，不考虑存在权利人不一致等瑕疵对评估结论造成的影响，提请报告使用人注意该事项。

(四) 根据委托人提供五宗房地产的《不动产查封信息查询情况说明》，评估对象已被定安县公安局查封，本次评估不考虑查封事项对评估结论的影响。

资产评估报告

（五）委托人未收集到房屋租赁合同，资产评估专业人员无法了解到房屋具体的租赁情况，本次评估的价值内涵为无租约限制条件下的市场价值，未考虑租约的影响。

（六）本评估结论是含增值税的市场价值。

（七）本次评估的价值内涵为完全产权下的市场价值，本评估结论不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响，未扣除资产评估师知悉的法定优先受偿及相关的法定优先受偿款（应优先扣除共有人占有份额、银行贷款、欠付的购房款、物业费及相关税费）。

资产评估报告正文

海口市公安局开发区分局：

海南振和盛房地产估价事务所（特殊普通合伙）接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用市场法，按照必要的评估程序，对海口市公安局开发区分局拟确定财产处置参考价涉及的海口市长秀路爱琴海 C 栋 1703 房等 5 套房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权人和其他评估报告使用人

（一）委托人

名称：海口市公安局开发区分局

联系人：李警官

联系电话：0898-68643107

地址：海口市永万路 100 号

（二）产权人

名称：王连新、陈梅、李忠、邱泉通、王丹。

（三）其他评估报告使用人

本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的的使用人使用，除此之外，其他任何机构和个人均不得成为评估报告的使用人。

二、评估目的

评定估算海口市长秀路爱琴海 C 栋 1703 房等 5 套房地产的市场价值，为海口市公安局开发区分局拟确定财产处置参考价提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为海口市长秀路爱琴海 C 栋 1703 房等 5 套房地产。

（二）评估范围

评估范围为海口市长秀路爱琴海 C 栋 1703 房等 5 套房地产，具体情况见下表：

序号	产权人	座落	建筑面积 (m ²)
----	-----	----	------------------------

资产评估报告

1	王连新	海口市秀英区长秀路 5 号爱琴海 C 栋 17 层 1703 房	137.71
2	陈梅	海口市秀英区长秀路 5 号爱琴海 C 栋 18 层 1803 房	137.71
3	李忠	海口市美兰区美丽沙路 6 号海口美丽沙 0602 地块 14 号楼 5 层 502 房	79.90
4	邱泉通	海口市秀英区南海大道 288 号海鑫郦都二期 8#楼 A 单元 2105 房	127.19
5	王丹	海口市龙华区金盘路 12-9 号金碧·大地豪庭如意阁 (4#楼) 18 层 1803A 房	139.35
合 计			621.86

以上委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 资产的分布情况及特点

1、海口市秀英区长秀路 5 号爱琴海 C 栋 17 层 1703 房

(1) 区位状况

评估对象位于海口市秀英区长秀路 5 号爱琴海小区，所处区域交通较方便，城市配套较为完善，自然环境较好，距西秀海滩不远，周边有美林谷、天伦誉海湾、蓝城印象等住宅小区，属于学区房，片区学校为海口市第九小学西海岸校区、华侨中学初中部。

(2) 实物状况

爱琴海小区建于 2018 年，小区共有 4 栋住宅楼，评估对象位于 C 栋 17 层 1703 房，该栋住宅楼为钢混结构，外墙刷涂料，共 22 层，1 至 19 层为 2 梯 6 户，20 层以上为 2 梯 4 户；评估对象建筑面积为 137.71 m²，户型为 3 房 2 厅 2 卫 1 厨 1 阳台，朝向为南北，通风采光较好。

室内装修状况：入户门为复合防盗门、房门均为复合板门；尚未装修完毕即已经入住，水电已经装修完毕，地面铺设仿地板条纹 PVC 材质地板贴，内墙、天花板、阳台等基本属于毛坯状态使用。

(3) 权属状况

①评估对象买受人为王边新，该房产尚未办理分户不动产权证，该产权目前登记于开发商名下。根据委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》显示，产权登记信息如下：

不动产登记信息查询情况说明			
权利人	海南佳业房地产开发有限公司	共有方式	单独所有
证件类型	营业执照	证件号码	91460000687294745A

资产评估报告

不动产权证书号	琼(2018)海口市不动产权第 0152193 号		登记时间	2018-12-18 17:14:07					
产别	有限责任公司		权利性质	出让/市场化商品房					
房屋坐落	海口市秀英区长秀路 5 号爱琴海 C 栋 17 层 1703 房								
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	套内面积	土地分摊面积	规划用途	房屋状态
C 栋	1703	钢筋混凝土结构	17	22	137.71	108.76	6.87	住宅	查询到现房无抵押,现房已查封,期房无抵押,期房无查封,现房无异议,现房无限制等记录
附记	1、根据《关于爱琴海项目规划核实意见的函》(海规秀函【2018】54 号)该项目待用地内东侧地上停车位及绿化环境等配套设施按批建方案完成建设后再一并核发项目规划核实意见书。								

②根据委托人提供的《不动产查封信息查询情况说明》显示,查封登记信息如下:

不动产查封信息查询情况说明						
查封机关	定安县公安局		查封类型	查封		
不动产权证书号	琼(2018)海口市不动产权第 0152193 号		权利人名称	海南佳业房地产开发有限公司		
查封文号	定公(刑)封通字(2019)1301-1307 号		登记时间	2019-05-06 10:35:34		
查封起始时间:	2019-4-18		查封结束时间			
查封附记	2019-04-19 送达,移交表:温瑜-93					
查封范围	在查封,预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。					
幢号	房号	坐落	单元号	建筑面积	套内面积	顺位号
C 栋	1703	海口市秀英区长秀路 5 号爱琴海 C 栋 17 层 1703 房	460105002001GB02254F00070095	137.71	108.76	

评估对象存在欠物业费,具体欠付金额以资产产权交割时的数据为准。

2、海口市秀英区长秀路 5 号爱琴海 C 栋 18 层 1803 房

(1) 区位状况、实物状况

评估对象位于海口市秀英区长秀路 5 号爱琴海 C 栋 18 层 1803 房,与上述海口市秀英区长秀路 5 号爱琴海 C 栋 17 层 1703 房属于同栋楼,同平面布局,主要差异为不同楼层及室内装修。

室内装修状况:普通装修(入户大门为防盗门,房门为复合板门;客厅、餐厅顶棚吊顶,客厅、卧室内墙均为乳胶漆;厨房、卫生间内墙瓷砖到顶,地面普通瓷砖,厨房为组合橱柜),产权人自用,室内装修配套设施维护保养较好。

(2) 权属状况

资产评估报告

①评估对象买受人为陈梅，该房产尚未办理分户不动产权证，该产权目前登记于开发商名下。根据委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》显示，产权登记信息如下：

不动产登记信息查询情况说明									
权利人	海南佳业房地产开发有限公司						共有方式	单独所有	
证件类型	营业执照						证件号码	91460000687294745A	
不动产权证号	琼(2018)海口市不动产权第0152304号						登记时间	2018-12-18 17:14:07	
产别	有限责任公司						权利性质	出让/市场化商品房	
房屋坐落	海口市秀英区长秀路5号爱琴海C栋18层1803房								
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	套内面积	土地分摊面积	规划用途	房屋状态
C栋	1803	钢筋混凝土结构	18	22	137.71	108.76	6.87	住宅	查询到现房无抵押，现房已查封，期房无抵押，期房无查封，现房无异议，现房无限制等记录
附记	1、根据《关于爱琴海项目规划核实意见的函》(海规秀函【2018】54号)该项目待用地内东侧地上停车位及绿化环境等配套设施按批建方案完成建设后再一并核发项目规划核实意见书。								

②根据委托人提供的《不动产查封信息查询情况说明》显示，查封登记信息如下：

不动产查封信息查询情况说明							
查封机关	定安县公安局			查封类型	查封		
不动产权证号	琼(2018)海口市不动产权第0152304号			权利人名称	海南佳业房地产开发有限公司		
查封文号	定公(刑)封通字(2019)1301-1307号			登记时间	2019-05-06 10:35:30		
查封起始时间:	2019-4-18			查封结束时间			
查封附记	2019-04-19 送达,移交表:温瑜-93						
查封范围	在查封,预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。						
幢号	房号	坐落		单元号	建筑面积	套内面积	顺位号
C栋	1803	海口市秀英区长秀路5号爱琴海C栋18层1803房		460105002001GB02254F00070101	137.71	108.76	

3、海口市美兰区美丽沙路6号海口美丽沙0602地块14号楼5层502房

(1) 区位状况

评估对象证载位于海口市美兰区美丽沙路6号海口美丽沙0602地块14号楼5层502房，海口美丽沙0602地块为恒大美丽沙天澜湾住宅小区，临近有海南华侨中学美丽沙分校，小区毗邻海岸线，自然环境优美。

(2) 实物状况

资产评估报告

恒大美丽沙天澜湾住宅小区建于 2019 年，小区共有 26 栋住宅楼，评估对象为 14 号楼 5 层 502 房，14 号楼为钢混结构，外墙刷涂料，共 12 层，1 梯 5 户；评估对象建筑面积为 79.9 m²，户型为 2 房 2 厅 2 卫 1 厨 1 阳台，朝向为南，通风采光较好。精装修，室内装修配套维护保养好。

(3) 权属状况

评估对象买受人为吴玉星，该房产尚未过户至买受人名下，该产权目前登记于开发商名下。根据委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》显示，其产权登记信息如下：

不动产登记信息查询情况说明									
权利人	新世界中国地产（海口）有限公司					共有方式	单独所有		
证件类型	营业执照					证件号码	91460100780702440P		
不动产权证号	琼（2021）海口市不动产权第 0030181 号					登记时间	2021/03/05 15:09:03		
产别	有限责任公司					权利性质	出让/市场化商品房		
房屋坐落	海口市美兰区美丽沙路 6 号海口美丽沙 0602 地块 14 号楼 5 层 502 房								
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	套内面积	土地分摊面积	规划用途	房屋状态
14 号楼	502	钢筋混凝土结构	5	12	79.9	67.38	7.41	住宅	查询到现房无抵押，现房已查封，期房无抵押，期房无查封，现房无异议，现房无限制等记录
附记									

注：委托人提供海口美丽沙 0602 地块 14 号楼 5 层 502 房《不动产登记信息查询情况说明》建筑面积为 79.90 m²。《不动产登记信息查询情况说明》与《海口市商品房买卖合同备案表》记载的建筑面积不一致，本次评估以《不动产登记信息查询情况说明》的建筑面积为测算依据，在此提醒报告使用者注意。

4、海口市秀英区南海大道 288 号海鑫郦都二期 8#楼 A 单元 2105 房

(1) 区位状况

评估对象位于海口市秀英区南海大道 288 号海鑫郦都小区，所处区域交通较为方便，设有公交站（高新花园站），有多条公交线路通过该区域，城市配套较为完善，周边有展兴高新花园、望海金豪及药谷人才等住宅小区，区域人口较为密集，临近药谷工业园，附近有万达广场，学校有永庄小学和海口市第十四中学。

(2) 实物状况

海鑫郦都小区建于 2016 年，小区分三期建设，规划共建有 8 栋楼，现在

资产评估报告

已建成一期（2 栋）和二期（2 栋），评估对象为海鑫郦都二期 8#楼 A 单元 2105 室，该 8#楼于 2020 年 12 月底交房，钢混结构，外墙刷涂料，共 24 层，2 梯 5 户；评估对象建筑面积为 127.19 m²，户型为 3 房 2 厅 2 卫 1 厨 2 阳台，朝向为南北，通风采光较好。室内为毛坯，产权人尚未收房入住，目前为闲置状态。

（3）权属状况

评估对象海鑫郦都二期 8#楼 A 单元 2105 室《海口市商品房买卖合同备案表》备案时间为 2018 年 5 月 15 日，买受人为邱泉通，该房产尚未办理分户不动产权证，该产权目前登记于开发商名下。

经资产评估专业人员了解，8#楼交房时间为 2020 年 12 月底，业主至交房日起至今尚未收房验收，评估对象欠缴物业费，具体情况以资产产权交割时的数据为准。

5、海口市龙华区金盘路 12-9 号金碧·大地豪庭如意阁(4#楼)18 层 1803A 房

（1）区位状况

评估对象位于海口市龙华区金盘路 12-9 号金碧·大地豪庭小区，所处区域交通较方便，城市配套较为完善，周边有金碧雅苑、海信华庭、三青家苑等住宅小区，人口较密集，临近金盘夜市，海口广播电视台，附近有海口市布朗幼儿园、南航幼儿园、片区学校为金盘实验学校。

（2）实物状况

金碧·大地豪庭小区建于 2015 年，小区共有 7 栋住宅楼，评估对象位于如意阁（4#楼）18 层 1803A 房，该栋住宅楼为钢混结构，外墙贴条形瓷砖，共 20 层，2 梯 4 户；评估对象建筑面积为 139.35 m²，户型为 3 房 2 厅 2 卫 1 厨 1 阳台，朝向为南北，通风采光较好。

装修状况：电梯走廊内墙为瓷砖到顶、瓷砖地面，室内为高档装修（入户门为复合防盗门、房门均为复合板门；地面普通瓷砖；客厅、餐厅顶棚为二级吊顶，客厅及卧室内墙刷高级白色乳胶漆；厨房、卫生间内墙瓷砖到顶，顶棚为铝扣板吊顶；厨房为组合橱柜），目前为产权人自用，室内装修配套维护保养较好。

（3）权属状况

资产评估报告

①评估对象已办理不动产权证，产权人为王丹，根据委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》显示，产权登记信息如下：

不动产登记信息查询情况说明									
权利人	王丹				共有方式	单独所有			
证件类型	身份证				证件号码	460036197804042921			
不动产权证号	琼（2017）海口市不动产权第 0105199 号				登记时间	2017-10-31 12:13:30			
产别	私有房产				权利性质	出让/市场化商品房			
房屋坐落	海口市龙华区金盘路 12-9 号金碧·大地豪庭如意阁（4#楼）18 层 1803A 房								
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	套内面积	土地分摊面积	规划用途	房屋状态
4#楼	1803A	钢筋混凝土结构	18	20	139.35	112.85	39.7	住宅	查询到现房无抵押，现房已查封，期房无抵押，期房无查封，现房无异议，现房无限制等记录
附记	与 460106100003GB02062 号宗地按份共有。								

②根据委托人提供的《不动产查封信息查询情况说明》显示，查封登记信息如下：

不动产查封信息查询情况说明							
查封机关	定安县公安局			查封类型	查封		
不动产权证号	琼（2017）海口市不动产权第 0105199 号			权利人名称	王丹		
查封文号	定公（刑）封通字（2019）1301-1307 号			登记时间	2019-05-06 10: 35: 36		
查封起始时间：	2019-4-18	查封结束时间					
查封附记	2019-04-18 送达，移交表：温瑜-93						
查封范围	在查封，预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。						
幢号	房号	坐落		单元号	建筑面积	套内面积	顺位号
4#楼	1803A	海口市龙华区金盘路 12-9 号金碧·大地豪庭如意阁（4#楼）18 层 1803A 房		460106100003GB02062F00020071	139.35	112.85	

评估对象可能存在欠物业费，具体欠付金额以资产产权交割时的数据为准。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2024 年 03 月 05 日。

评估基准日是委托人根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正，根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正，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）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正，1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，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。）；

4、《中华人民共和国民法典》（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，现予公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人

民代表大会常务委员会第三十次会议通过,由 2007 年中华人民共和国主席令 第 74 号公布,自 2008 年 1 月 1 日起施行。根据 2015 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《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正,根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正);

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(经 1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过,由国务院令第 256 号公布,自 1999 年 1 月 1 日起施行,根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订,根据 2014 年 07 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订,根据 2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订);

(7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(由 1990 年 5 月 19 日国务院令 第 55 号公布,自 1990 年 5 月 19 日起施行,根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);

8、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(由 1988 年 9 月 27 日国务院令 第 17 号公布,1988 年 11 月 1 日施行;经 2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议修改通过,由国务院令 第 483 号公布,自 2007 年 1 月 1 日起施行);

9、《城市房地产开发经营管理条例》(由 1998 年 7 月 20 日国务院令 第 248 号公布,自 1998 年 7 月 20 日起施行;2011 年 1 月 8 日国务院第 138 次常务会议通过《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》、由国务院令 第 588 号文件第一次修订;由 2018 年 3 月 19 日国务院令 第 698 号第二次修订并公布施行;由 2019 年 3 月 24 日国务院令 第 710 号第三次修订并公布施行;由 2020 年 3 月 27 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第四次修订;由 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第五次修订);

10、《中华人民共和国契税暂行条例》(由 1997 年 7 月 7 日国务院令 第 224 号颁布,自 1997 年 10 月 1 日起施行;根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订);

11、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公

告 2016 年第 14 号，2016 年 5 月 1 日起执行）。

（二）准则依据

1、基本准则和职业道德准则

- （1）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- （2）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）。

2、资产评估执业准则

- （1）《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- （2）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- （3）《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

- （4）《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- （5）《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）
- （6）《资产评估执业准则——评估方法》（中评协〔2019〕35 号）
- （7）《资产评估准则术语 2020》中评协〔2020〕31 号。

3、资产评估指南

《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）。

4、资产评估指导意见

- （1）《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- （2）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

5、其他

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015，中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号，2015 年 12 月 1 日）；

（2）国家、地方政府和有关部门，以及评估协会发布的资产评估执业准则、技术标准。

（四）资产权属依据

- 1、《不动产登记信息查询情况说明》；
- 2、《不动产查封信息查询情况说明》；
- 3、《海口市商品房买卖合同备案表》；
- 4、有关文件资料。

（五）取价依据

资产评估报告

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 2、评估人员搜集、调查取得的资料和数据；
- 3、委托人提供的相关资料；
- 4、市场调查及询价资料；
- 5、互联网信息资料；
- 6、现场勘察记录。

（六）其他依据

- 1、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 2、评估机构收集的其他有关资料；

七、评估方法

（一）评估方法的选用

根据《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产评估方法主要有市场法、收益法、成本法、假设开发法以及如基准地价系数修正法等其他方法。经实地调查，认真分析调查收集到的资料，根据评估对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用市场法对评估对象进行评估。

估价方法的适用性分析说明表

估价方法	适用范围与适用性分析	
市场法	适用范围	适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且有一定可比性的房地产。
	适用性分析	评估对象所在区域同类物业的交易实例较多，可选用市场法评估。
收益法	适用范围	适用于评估对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。
	适用性分析	评估对象虽有经济收益，但其未来收益及风险较难准确的预测与量化，故不选用收益法评估。
成本法	适用范围	适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。另外，在房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少的地区适用于成本法。
	适用性分析	住宅房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本无法反映出其实际的市场价格，故不选用成本法。
假设开发法	适用范围	适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。
	适用性分析	评估对象作为整幢建筑物其中的一套房屋，再开发建设不可行，故不选用假设开发法评估。

（二）评估技术路线

市场法是指选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行市场法，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价格或价值的

方法。

1、评估思路

搜集交易实例→选取可比实例→建立市场法基础→进行交易情况调整→进行市场状况调整→进行房地产状况（实物、权益、区位）调整→计算市场法价值。

2、计算公式

评估对象市场法价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

八、评估程序实施过程和情况

海南振和盛房地产估价事务所（特殊普通合伙）接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- （一）听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- （二）与委托人签订资产评估委托合同；
- （三）编制评估计划，组织评估人员，指导产权持有单位清查资产、准备评估资料；
- （四）对委估资产清单、相关产权证明资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- （五）对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析；
- （六）根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- （七）进行市场调查，收集相关资料，对委估资产进行评定估算；
- （八）核定修正评估值，编制填写有关评估表格；归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- （九）对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告书；
- （十）整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1、交易假设

资产评估报告

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、外部环境假设

外部环境假设是指国家现行的法律、法规及政策方针无重大变化，被评单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变换，发生不可抗力及不可预见因素对被评估资产价值造成重大影响等。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

海南振和盛房地产估价事务所（特殊普通合伙）接受海口市公安局开发区分局的委托，依据国家有关资产评估的规定，本着恪守独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，根据其财产处置需要，对所涉及的不动产价值进行了评估。本次评估采用市场法，评估对象的价值类型为市场价值。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，在评估基准日 2024 年 03 月 05 日，海口市公安局开发区分局委托评估的上述资产，评估对象在持续使用的前提下，评估价值为人民币

资产评估报告

12,266,513.00 元，市场价值大写金额：壹仟贰佰贰拾陆万陆仟伍佰壹拾叁元整。详细见下表：

资产评估明细表

评估基准日：2024 年 03 月 05 日

金额单位：人民币元

序号	产权人	座落	建筑面积 (m ²)	证载用途	评估单价	评估总价
1	王连新(陈先照妻子)	海口市秀英区长秀路 5 号爱琴海 C 栋 17 层 1703 房	137.71	住宅	21,816.00	3,004,281.00
2	陈梅(陈先光妻子)	海口市秀英区长秀路 5 号爱琴海 C 栋 18 层 1803 房	137.71	住宅	22,788.00	3,138,135.00
3	李忠	海口市美兰区美丽沙路 6 号海口美丽沙 0602 地块 14 号楼 5 层 502 房	79.9	住宅	20,595.00	1,645,541.00
4	邱泉通	海口市秀英区南海大道 288 号海鑫郦都二期 8#楼 A 单元 2105 房	127.19	住宅	15,380.00	1,956,182.00
5	王丹	海口市龙华区金盘路 12-9 号金碧·大地豪庭如意阁(4#楼)18 层 1803A 房	139.35	住宅	18,101.00	2,522,374.00
合 计			621.86			12,266,513.00

十一、特别事项说明

资产评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

无。

(二) 重要的利用专家工作及相关的报告情况

1、利用专业报告

无。

2、聘请专家个人协助工作

无。

(三) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、本次评估未能获取评估对象《不动产权证书》，本次评估权属依据委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》及《海口市商品房买卖合同备案表》等相关资料。

2、委托人提供关于吴玉星的《不动产登记信息查询情况说明》及《海口市商品房买卖合同备案表》存在建筑面积不相一致的情况，《不动产登记信息查询情况说明》建筑面积为 79.9 m²，《海口市商品房买卖合同备案表》建

资产评估报告

筑面积为 80.09 m²，本次评估根据《不动产登记信息查询情况说明》记载建筑面积为准，后续应以相关部门办理不动产权登记证书实际为准，提请报告使用人注意该事项。

3、委托人提供关于评估对象《不动产登记信息查询情况说明》及《海口市商品房买卖合同备案表》存在权利人与买受人不相一致的情况，系由于买受人购买房产备案后尚未办理分户不动产权证书导致。本次评估假设买受人与产权人为一致为前提，不考虑存在权利人不一致等瑕疵对评估结论造成的影响，提请报告使用人注意该事项。

（四）评估程序受到限制的情形

评估过程中，资产评估专业人员对房屋建筑物进行实地勘查时，仅限于房屋建筑物等的外观与使用状况，不承担对房屋建筑物等建筑结构质量及被遮盖、未暴露及难于接触到的部位进行检视的责任。

（五）评估资料不完整的情形

评估对象产权资料不完整，无抵押贷款合同及租赁合同等资料。

（六）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据委托人提供五宗房地产的《不动产查封信息查询情况说明》，评估对象已被定安县公安局查封，本次评估不考虑查封事项对评估结论的影响。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的说明（性质、金额及与评估对象的关系）

委托人未收集到房屋租赁合同，资产评估专业人员无法了解到房屋具体的租赁情况，本次评估的价值内涵为无租约限制条件下的市场价值，未考虑租约的影响。

（八）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

（十）其他需要说明事项

1、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量或作价标准发生重大变

化，应对评估报告进行调整或重新评估。

2、对评估对象存在可能影响评估结论的有关瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

4、本评估结论是含增值税的市场价值。

5、本次评估的价值内涵为完全产权下的市场价值，本评估结论不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响，未扣除资产评估师知悉的法定优先受偿及相关的法定优先受偿款（应优先扣除共有人占有份额、银行贷款、欠付的购房款、物业费及相关税费）。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、除委托人、委托书中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签名、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

6、本资产评估报告应按现行规定程序向有关部门申报核准或备案后，方可按评估目的使用。

资产评估报告

7、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

8、本资产评估报告有效期为评估基准日后壹年，即有效期从 2024 年 03 月 05 日起至 2025 年 03 月 04 日止。超过期限，需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告最终评估结论的形成日期为 2024 年 03 月 13 日。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



二〇二四年三月十三日

资产评估报告附件

- 1、评估明细表；
- 2、委托人统一社会信用代码证书；
- 3、委托人承诺函
- 4、评估对象涉及的主要权属资料(复印件)；
- 5、评估对象图片；
- 6、资产评估师承诺函；
- 7、评估机构营业执照复印件及资格备案文件；
- 8、资产评估师资格证书（复印件）。

评估明细表

评估基准日：2024年3月5日

序号	类型	产权持有者	座落	建筑面积 (m ²)	所在层数	建筑结构	建成时间	证载用途	评估单价 (元)	评估总价(元)	备注
1	房产	王连新	海口市秀英区长秀路5号爱琴海C栋住宅楼17层1703房	137.71	17层	钢混	2018年	住宅	21,816.00	3,004,281.00	
2	房产	陈梅	海口市秀英区长秀路5号爱琴海C栋住宅楼18层1803房	137.71	18层	钢混	2018年	住宅	22,788.00	3,138,135.00	
3	房产	李忠	海口市美兰区美丽沙路6号海口美丽沙0602地块(天澜湾)14号楼5层502房	79.90	5层	钢混	2019年	住宅	20,595.00	1,645,541.00	
4	房产	邱泉通	海口市秀英区南海大道266号海鑫郦都二期8#楼A单元2105房	127.19	21层	钢混	2020年	住宅	15,380.00	1,956,182.00	
5	房产	王丹	海口市龙华区金盘路12-9号金碧·大地豪庭如意阁(4#号楼)18层1803A房	139.35	18层	钢混	2015年	住宅	18,101.00	2,522,374.00	
合计				648.47						12,266,513.00	

海南振和盛房地产估价事务所(特殊普通合伙)

2024年3月13日

统一社会信用代码证书

统一社会信用代码11460100008175614J

本证书为复印件，仅用于资质评估。



颁发日期 2022年08月23日

机构名称 海口市公安局开发区分局

机构性质 机关

机构地址 海口市秀英区永万路100号

负责人 王学坚

赋码机关



注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

资产评估委托人承诺函

海南振和盛房地产估价事务所（特殊普通合伙）：

因我单位拟确定财产处置参考价事宜，我单位委托贵所对该经济行为所涉及海口市长秀路爱琴海C栋1703房等5套房地产市场价格价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位对如下承诺事项承担相应的法律责任：

- 一、本次资产评估所对应的经济行为符合国家法律、法规；
- 二、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 三、纳入评估范围的资产按原地续用；
- 四、所提供的权属等资料及其他资料真实、完整、合法，有关重大事项已全部如实揭示；
- 五、所提供的资料真实、完整、合理；
- 六、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及本次评估范围内的各类事项；
- 七、不干预资产评估机构和评估专业人员独立、客观、公正地开展资产评估工作。

委托人（盖章）：海口市公安局开发区分局

2024年3月10日



房屋买卖合同附件之房屋情况查询

2

权利人	碧桂园中国地产(海口)有限公司			获得方式	单独所有				
证件类型	营业执照			证件号码	91460100780702440P				
不动产权证号	琼(2021)海口市不动产权第0030181号			登记时间	2021-03-05 15:09:03				
产别	有限责任公司			权利性质	出让/市场化商品房				
房屋坐落	海口市美兰区美丽沙路6号海口美丽沙0602地块14号楼5层502号房								
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	套内面积	土地分摊面积	规划用途	房屋状态
14号楼	502	钢筋混凝土结构	5	12	79.9	67.38	7.14	住宅	查询到现房无抵押,现房已查封,期房无抵押,期房已查封,现房无异议,现房无限制等记录
附记									

查询机构 (盖章)

查询时间: 2023-04-13 11:29:30

申明

1. 本人已仔细阅读并对比了以上身份信息,不存在错误及造假现象。
2. 本人保证出具证明过程中提供的要件真实有效,若与事实不符,本人愿承担由此引发的一切责任!

申请人(签名):

签署日期:



打印日期: 2023-02-21 16:30:07



海口市商品房买卖合同备案表

合同备案号: 100385194

出卖人(以下简称甲方): 新世界中国地产(海口)有限公司 (签章)

代理人(代理商): (签章)

买受人(以下简称乙方): 吴玉星 (签章)

买受人身份证或护照号: 460104197906290920

一. 乙方所购: 海口美丽沙0602地块海口市海甸岛西北部14号楼(栋)5(层)502(室)

商品房位于: 海口市海甸岛西北部海口美丽沙0602地块

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		14号楼			
单元	楼层	房号	建筑结构	用途	户型
	5	502	钢筋混凝土结构	住宅	二居室
建筑面积(平方米)			房款总价(元)		
套内面积	公摊面积	合计	毛坯总价	装修总价	合计
67.38	12.71	80.09	1770485	0	1770485

三. 甲方向乙方出示房屋销售所需证件:

1. 国有土地使用证编号: 海口市国用(2015)第004373号

2. 规划许可证编号: 建字第460100201600178号

3. 商品房预售许可证编号:

20180048

4. 不动产单元号: 460108099001GB02056F00480039

5. 不动产权证号:

6. 预查封: 是 预抵押: 否 是否限售: 否

备案时间: 2018-08-15 09:04:57 合同备案状态: 备案

交房时间: 3年3月3日

四. 说明:

1. 本合同备案确认表与双方签订的《海口市商品房买卖合同》同时联机打印, 表中有关内容应当与双方签订的《海口市商品房买卖合同》正式文本保持一致。

2. 买受人可凭合同备案号和查询密码在海口市住建局网站: <http://hkrcalstate.haikou.gov.cn/>“合同备案查询”栏目进行合同备案查询。

不动产登记信息查询情况证明

权利人	海南佳业房地产开发有限公司		共有方式	单独所有					
证件类型	营业执照		证件号码	91460000687294745A					
不动产权证书号	琼(2018)海口市不动产权第0152193号		登记时间	2018-12-18 17:14:07					
产别	有限责任公司		权利性质	出让/市场化商品房					
房屋坐落	海口市秀英区长秀路5号爱琴海C栋17层1703房								
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	套内面积	土地分摊面积	规划用途	房屋状态
C栋	1703	钢筋混凝土结构	17	22	137.71	108.76	6.87	住宅	查询到现房无抵押,现房已查封,期房无抵押,期房无查封,现房无异议,现房无限制等记录
附记	1. 根据《关于爱琴海项目规划核实意见的函》(海规秀函[2018]54号),该项目待用地内东侧地上停车位及绿化环境等配套设施按批准方案完成建设后再一并核发项目规划核实意见书。								

查询机构

查询时间



2021-04-13 11:09:00

申明

1. 本人已仔细阅读并对比了以上身份信息,不存在错误及遗漏现象。

2. 本人保证出具证明过程中提供的要件真实有效。

若与事实不符,本人愿承担由此引发的一切责任!

申请人(签名):

申请日期:



不动产查封信息查询情况说明

查封机关：	定安县公安局		查封类型：	查封	
不动产权证号：	琼(2018)海口市不动产权第0152193号		权利人名称：	海南佳业房地产开发有限公司	
查封文号：	定公(刑)封填字(2019)1301-1307号		登记时间：	2019-05-06 10:35:34	
查封起始时间：	2019-04-18		查封结束时间：		
查封附记：	2019-04-18送达，移交表：温瑜-93				
查封范围：	在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。				
幢号	房号	坐落	单元号	建筑面积	套内面积
C栋	1703	海口市秀英区长秀路5号爱琴海C栋17层1703房	460105002001GB02254F00070095	137.71	108.76

查询机构（盖章）：

查询时间：2021年04月13日 09:00

申明

1. 本人已详细阅读并对比了以上身份信息，不存在错误及遗漏现象。
2. 本人保证出具证明过程中提供的要件真实有效。

若与事实不符，本人愿承担由此引发的一切责任！

申请人（签名）：

申请日期：



海口市商品房买卖合同备案表

合同备案号: L00299056

出卖人(以下简称甲方): 海南佳业房地产开发有限公司 (签章)

代理人(代理商): (签章)

买受人(以下简称乙方): 王连新 (签章)

买受人身份证或护照号: 46010019750612432X

一. 乙方所购: 爱琴海海口市长秀路5号(原海口市长秀商住区秀英西北片)爱琴海C栋住宅楼(栋)17(层)1703(室)

商品房位于: 海口市长秀路5号(原海口市长秀商住区秀英西北片)爱琴海

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		爱琴海C栋住宅楼			
单元	楼层	房号	建筑结构	用途	户型
	17	1703	钢筋混凝土结构	住宅	三居室
建筑面积(平方米)			房款总价(元)		
套内面积	公摊面积	合计	毛坯总价	装修总价	合计
108.76	28.95	137.71	2118049	0	2118049

三. 甲方向乙方出示房屋销售所需证件:

- 1. 国有土地使用证编号: 海口市国用(2010)第013169号
- 2. 规划许可证编号: 海规秀函:[2018]44号, 建字第460100201600025、00007号
- 3. 商品房预售许可证编号: 20160101
- 4. 不动产单元号:
- 5. 不动产权证号:

6. 预查封: 是 预抵押: 否 是否限售: 否

备案时间: 2017-05-11 16:46:03 合同备案状态: 备案

交房时间: 3年3月3日



四. 说明:

- 1. 本合同备案确认表与双方签订的《海口市商品房买卖合同》同时联机打印, 表中有关内容应当与双方签订的《海口市商品房买卖合同》正式文本保持一致。
- 2. 买受人可凭合同备案号和查询密码在海口市住建局网站: <http://hkrealstate.haikou.gov.cn/>“合同备案查询”栏目进行合同备案查询。

不动产登记/房屋查询申请表

权利人	海南佳业房地产开发有限公司		共有方式	单独所有					
证件类型	营业执照		证件号码	91460000687294745A					
不动产权证号	琼(2018)海口市不动产第0152304号		登记时间	2018-12-18 17:14:07					
产别	有限责任公司		权利性质	出让/市场化商品房					
房屋坐落	海口市秀英区长秀路5号爱琴湾C栋18层1803房								
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	套内面积	土地分摊面积	规划用途	房屋状态
C栋	1803	钢筋混凝土结构	18	22	137.71	108.76	6.87	住宅	查询到现房无抵押, 现房已查封, 期房无抵押, 期房无查封, 现房无异议, 现房无限制等记录
附记	1. 根据《关于爱琴湾项目规划核实意见的函》(海规秀函[2018]54号), 该项目待用地内东侧地上停车位及绿化环境等配套设施按批准方案完成建设后再一并核发项目规划核实意见书。								



查询时间: 2021-03-13 11:20:59

申明

1. 本人已仔细阅读并对比了以上身份信息, 不存在错误及遗漏现象。
2. 本人保证出具证明过程中提供的要件真实有效, 若与事实不符, 本人愿承担由此引发的一切责任!

申请人(签名):

申请日期:

不动产查封信息查询情况清单

查封机关：	定安县公安局		查封类型：	查封		
不动产权证号：	琼(2018)海口市不动产权第0152304号		权利人名称：	海南佳业房地产开发有限公司		
查封文号：	定公(刑)封通字(2019)1301-1307号		登记时间：	2019-05-06 10:35:30		
查封起始时间：	2019-04-18		查封结束时间：			
查封附记：	2019-04-18送达,移交表:温瑜-93					
查封范围：	在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。					
幢号	房号	坐落	单元号	建筑面积	套内面积	顺位号
C栋	1803	海口市秀英区长秀路5号爱琴海C栋18层1803房	460105002001GB02254F00070101	137.71	108.76	

查询机构 (盖章)：

查询时间：2021-04-13 10:59

申明

1. 本人已详细阅读并对比了以上身份信息,不存在错误及隐瞒现象。
2. 本人保证出具证明过程中提供的要件真实有效。

若与事实不符,本人愿承担由此引发的一切责任!

申请人(签名)：

申请日期：



打印日期: 2023-02-21 16:27:10



海口市商品房买卖合同备案表

合同备案号: 100299067

出卖人(以下简称甲方): 海南佳业房地产开发有限公司 (签章)

代理人(代理商): (签章)

买受人(以下简称乙方): 陈梅 (签章)

买受人身份证或护照号: 46002119750318442X

一. 乙方所购: 爱琴海海口市长秀路5号(原海口市长秀商住区秀英西北片)爱琴海C栋住宅楼(栋)18(层)1803(室)

商品房位于: 海口市长秀路5号(原海口市长秀商住区秀英西北片)爱琴海

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		爱琴海C栋住宅楼			
单元	楼层	房号	建筑结构	用途	户型
	18	1803	钢筋混凝土结构	住宅	三居室
建筑面积(平方米)			房款总价(元)		
套内面积	公摊面积	合计	毛坯总价	装修总价	合计
108.76	28.95	137.71	2128515	0	2128515

三. 甲方向乙方出示房屋销售所需证件:

1. 国有土地使用证编号: 海口市国用(2010)第013169号
2. 规划许可证编号: 海规秀函:[2018]44号, 建字第460100201600025、00007号

3. 商品房预售许可证编号: 20160101

4. 不动产单元号:

5. 不动产权证号:

6. 预查封: 是 预抵押: 否 是否限售: 否

备案时间: 2017-05-11 16:46:03 合同备案状态: 备案

交房时间: 3年3月3日

四. 说明:

1. 本合同备案确认表与双方签订的《海口市商品房买卖合同》同时联机打印, 表中有关内容应当与双方签订的《海口市商品房买卖合同》正式文本保持一致。
2. 买受人可凭合同备案号和查询密码在海口市住建局网站: <http://hkrealstate.haikou.gov.cn/>“合同备案查询”栏目进行合同备案查询。





海口市商品房买卖合同备案表

合同备案号: L00359480

出卖人(以下简称甲方): 海口国家高新区发展控股有限公司 (签章)

代理人(代理商): (签章)

买受人(以下简称乙方): 邱泉通 (签章)

买受人身份证或护照号: 460104198909050310

一. 乙方所购: 海鑫郦都项目一期海南省海口市秀英区南海大道288号8#楼(栋)A单元(单元)21(层)2105(室)

商品房位于: 海南省海口市秀英区南海大道288号海鑫郦都项目一期

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	8#楼				
单元	楼层	房号	建筑结构	用途	户型
A单元	21	2105	钢筋混凝土结构	住宅	三居室
建筑面积(平方米)			房款总价(元)		
套内面积	公摊面积	合计	毛坯总价	装修总价	合计
103.4	23.79	127.19	1932551	0	1932551

三. 甲方向乙方出示房屋销售所需证件:

1. 国有土地使用证编号: 海口市国用(2014)第009821号
 2. 规划许可证编号: 海高新建字第2017-06号
 3. 商品房预售许可证编号: 20170138
 4. 不动产单元号:
 5. 不动产权证号:
 6. 预查封: 是 预抵押: 否 是否限售: 否
- 备案时间: 2018-05-15 17:43:08 合同备案状态: 备案
- 交房时间: 3年3月3日



四. 说明:

1. 本合同备案确认表与双方签订的《海口市商品房买卖合同》同时联机打印, 表中有关内容应当与双方签订的《海口市商品房买卖合同》正式文本保持一致。
2. 买受人可凭合同备案号和查询密码在海口市住建局网站: <http://hkrealestate.haikou.gov.cn/>“合同备案查询”栏目进行合同备案查询。

不动产登记信息查询情况说明

权利人		王丹		共有方式		单独所有			
证件类型		身份证		证件号码		460036197804042921			
不动产权证号		琼(2017)海口市不动产权第0105199号		登记时间		2017-10-31 12:13:30			
产别		私有房产		权利性质		出让/市场化商品房			
房屋坐落		海口市龙华区金盘路12-9号合群大地聚庭如馨阁(4#楼)18层1803A房							
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	套内面积	土地分摊面积	规划用途	房屋状态
4#楼	1803A	钢筋混凝土结构	18	20	139.35	112.85	39.7	住宅	查询到现房无抵押,现房已查封,期房无抵押,期房无查封,现房无异议,现房无限制等记录
附记		与460106100003GB02062号宗地按份共有。							

查询机构 (盖章):

查询时间: 2021-04-15 11:27:44

申明

1. 本人已详细阅读并对比了以上身份信息,不存在错误及遗漏现象。
 2. 本人保证出具证明过程中提供的要件真实有效。
- 若与事实不符,本人愿承担由此引发的一切责任!

申请人(签名):

申请日期:



不动产查封信息查询申请表

查封机关：	定安县公安局	查封类型：	查封			
不动产权证号：	琼(2017)海口市不动产权第0105199号	权利人名称：	王丹			
查封文号：	定公(刑)封通字(2019)13011307号	登记时间：	2019-05-06 10:35:36			
查封起始时间：	2019-04-18	查封结束时间：				
查封附记：	2019-04-18送达，移交表：温瑜-93					
查封范围：	在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。					
幢号	房号	坐落	单元号	建筑面积	套内面积	顺位号
4#楼	1803A	海口市龙华区金德路12-9号金碧大地豪庭如意阁(4#楼)18层1803A房	460106100003GB02062F00020071	139.35	112.85	

查询机构 (盖章)：

查询时间：2021-04-19 12:42:44

申明

1. 本人已详细阅读并对比了以上身份信息，不存在错误及遗漏现象。
2. 本人保证出具证明过程中提供的要件真实有效。

若与事实不符，本人愿承担由此引发的一切责任！

申请人(签名)：

申请日期：





海口市商品房买卖合同备案表

合同备案号: L00200493

出卖人(以下简称甲方): 海南金大地房地产开发有限公司 (签章)

代理人(代理商): (签章)

买受人(以下简称乙方): 王丹 (签章)

买受人身份证或护照号: 460036197804042921

一. 乙方所购: 金碧·大地豪庭海口市金盘路12-9号金碧·大地豪庭如意阁(4#楼)(栋)18(层)1803A(室)

商品房位于: 海口市金盘路12-9号金碧·大地豪庭

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	金碧·大地豪庭如意阁(4#楼)				
单元	楼层	房号	建筑结构	用途	户型
	18	1803A	钢筋混凝土结构	住宅	三居室
建筑面积(平方米)			房款总价(元)		
套内面积	公摊面积	合计	毛坯总价	装修总价	合计
112.85	26.5	139.35	1175000	0	1175000

三. 甲方向乙方出示房屋销售所需证件:

1. 国有土地使用证编号: 海口市国用(2011)第006377号

2. 规划许可证编号: 460100201200213

3. 商品房预售许可证编号: 20140025

4. 不动产单元号:

5. 不动产权证号:

6. 预查封: 是 预抵押: 否 是否限售: 否

备案时间: 2016-03-16

合同备案状态: 已备案

交房时间: 3年3月3日

四. 说明:

1. 本合同备案确认表与双方签订的《海口市商品房买卖合同》同时联机打印, 表中有关内容应当与双方签订的《海口市商品房买卖合同》正式文本保持一致。

2. 买受人可凭合同备案号和查询密码在海口市住建局网站: <http://hkrealstate.haikou.gov.cn/>“合同备案查询”栏目进行合同备案查询。



海鑫椰都二期 8#楼 A 单元 2105 房位置图



海鑫椰都二期 8#楼 A 单元 2105 房相片



金碧·大地豪庭如意阁（4#号楼）18层 1803A 房位置图



金碧·大地豪庭如意阁（4#号楼）18层 1803A 房及车位相片



资产评估师承诺函

海口市公安局开发区分局：

因拟确定财产处置参考价之事宜，需要对5处房地产（资产的具体情况详见评估明细表）的市场价值，以2024年03月05日为评估基准日进行评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们对承诺如下：

- 1、具备相应的职业资格。
- 2、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2024年3月13日



营业执照

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
91460103MA5T7CDW3L

(副本)(1-1)

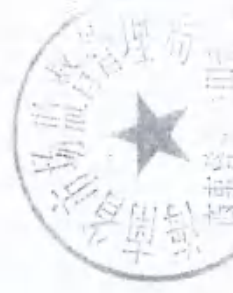
名称 海南振和盛房地产估价事务所（特殊普通合伙） 出资额 壹佰万圆整

类型 特殊普通合伙企业 成立日期 2018年12月04日

执行事务合伙人 李醉 主要经营场所 海南省海口市龙华区金贸街道龙昆北路30号宏源证券大厦808房

经营范围 房地产估价、土地、地上附属物及在建工程的评估、资产评估、资产评估及房地产项目营销策划、房屋征收、拆迁棚改项目咨询、建筑工程、生态建设、环境工程、市政公用工程的造价咨询、编写项目建议书、项目策划书、可行性研究报告、企业管理咨询。服务

登记机关



2023年07月05日

91460103MA5T7CDW3L

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：

http://59.212.50.34:9080/TopIcis/CertificatePrintNew.do

国家市场监督管理总局监制

2023/7/6

海南省财政厅 备案公告

2023 年第 29 号

海南振和盛房地产估价事务所 (特殊普通合伙)变更备案公告

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 97 号)及《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》(财资〔2017〕26 号)的有关规定,现对海南振和盛房地产估价事务所(特殊普通合伙)有关备案情况予以变更。变更备案的相关信息如下:

海南振和盛房地产估价事务所（特殊普通合伙）
变更备案情况表

项目	变更前情况		变更后情况		变更时间
执行合伙事务的合伙人（法定代表人）	向暘		李醉		2023年 7月5日
合伙人 (股东)	姓名	出资（股权） 比例（%）	姓名	出资（股权） 比例（%）	2023年 7月5日
	向暘	99	李醉	99	
	李醉	1	朱为为	1	

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李醉

性别：男

登记编号：46190018



单位名称：海南振和盛房地产估价事务所
(特殊普通合伙)



初次执业登记日期：2019-10-21

年检信息：通过 (2023-05-19)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：李醉

本人印鉴：
资产评估师
李醉
46190018



打印日期：2023-09-04

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.caa.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张光波

性别：男

登记编号：13150006

单位名称：海南振和盛房地产估价事务所
(特殊普通合伙)

初次执业登记日期：2015-03-18

年检信息：通过 (2023-05-19)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：张光波

本人印鉴：
资产评估师
张光波
13150006



打印日期：2023-05-25

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

海口市公安局开发区分局
拟确定财产处置参考价涉及的海口市长秀路爱琴海 C 栋 1703 房等
5 套房地产市场价格

资产评估说明

共 1 册 第 1 册

振和盛评报字（2024）第 3001 号

海南振和盛房地产估价事务所（特殊普通合伙）

二〇二四年三月十三日



目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 评估对象与评估范围说明	3
一、 评估对象与评估范围	3
二、 资产的分布情况及特点	3
第四部分 资产核实情况总体说明	4
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程	4
二、 影响资产核实的事项及处理方法	5
三、 核实结论	5
第五部分 评估技术说明	6
第六部分 评估结论	24

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供委托人、相关监管机构 and 部门审查资产评估报告和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，本说明材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，委托人和被评估单位可以共同编写或分别编写《关于进行资产评估有关事项的说明》，委托人单位负责人和被评估单位负责人应对所编写的说明签名，加盖相应单位公章并签署日期。

本评估项目为涉案评估项目，委托人和被评估单位等未能提供《关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一) 评估对象

评估对象为涉黑案件财产海口市长秀路爱琴海 C 栋 1703 房等 5 套房地产。

(二) 评估范围

评估范围为涉黑案件财产海口市长秀路爱琴海 C 栋 1703 房等 5 套房地产，具体情况如下表：

序号	产权人	座落	建筑面积 (m ²)
1	王连新 (陈先照妻子)	海口市秀英区长秀路 5 号爱琴海 C 栋 17 层 1703 房	137.71
2	陈梅 (陈先光妻子)	海口市秀英区长秀路 5 号爱琴海 C 栋 18 层 1803 房	137.71
3	李忠	海口市美兰区美丽沙路 6 号海口美丽沙 0602 地块 14 号楼 5 层 502 房	79.90
4	邱泉通	海口市秀英区南海大道 288 号海鑫邨都二期 8#楼 A 单元 2105 房	127.19
5	王丹	海口市龙华区金盘路 12-9 号金碧·大地豪庭如意阁 (4# 号楼) 18 层 1803A 房	139.35
合 计			621.86

以上委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、资产的分布情况及特点

评估对象均位于海口市，其情况及特点详见下文“评估对象基本情况”。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，我公司项目组按专业分工，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于2024年03月05日至2024年03月10日对评估范围内的评估对象进行了必要的清查核实。

(一)核实主要步骤

1、指导委托人相关人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后审查资产评估明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

根据委估资产的分布状况，对申报资产进行现场勘察，并针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5、核实产权证明文件

对评估范围内的资产产权进行调查核实，以确认做到产权清晰。土地使用权与房屋建筑物主要对权属证书进行核实。

(二)核实的主要方法

本次评估的资产为房地产，评估专业人员根据实际情况核查：对房地产的权属证明文件，与有关人员座谈，了解房产概况，对其面积、层高、结构等逐一落实，达到实物与明细表相符。

二、影响资产核实的事项及处理方法

核实过程中，资产评估专业人员对评估对象进行实地查勘时，仅限于房屋建筑物等的外观与使用状况，不承担对房屋建筑物等建筑结构质量及被遮盖、未暴露及难于接触到的部位进行检视的责任。

三、核实结论

经过清查核实，纳入评估范围的评估对象和实际相符。

第五部分 评估技术说明

一、评估对象基本情况

(一) 海口市秀英区长秀路5号爱琴海C栋17层1703房

1、区位状况

评估对象位于海口市秀英区长秀路5号爱琴海小区，所处区域交通较方便，城市配套较为完善，自然环境较好，距西秀海滩不远，周边有美林谷、天伦誉海湾、蓝城印象等住宅小区，属于学区房，片区学校为海口市第九小学、海南华侨中学初中部。

2、实物状况

爱琴海小区建于2018年，小区共有4栋住宅楼，评估对象位于C栋17层1703房，该栋住宅楼为钢混结构，外墙刷涂料，共22层，1至19层为2梯6户，20层以上为2梯4户；评估对象建筑面积为137.71 m²，户型为3房2厅2卫1厨1阳台，朝向为南北，通风采光较好。

室内装修状况：入户门为复合防盗门、房门均为复合板门；尚未装修完毕即已经入住，水电已经装修完毕，地面铺设仿地板条纹PVC材质地板贴，内墙、天花板、阳台等基本属于毛坯状态使用。

3、权属状况

(1) 评估对象产权人为王边新（陈先照妻子），根据委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》显示，产权登记信息如下：

不动产登记信息查询情况说明									
权利人	海南佳业房地产开发有限公司			共有方式	单独所有				
证件类型	营业执照			证件号码	91460000687294745A				
不动产权证号	琼（2018）海口市不动产权第0152193号			登记时间	2018-12-18 17:14:07				
产别	有限责任公司			权利性质	出让/市场化商品房				
房屋坐落	海口市秀英区长秀路5号爱琴海C栋17层1703房								
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	套内面积	土地分摊面积	规划用途	房屋状态
C栋	1703	钢筋混凝土结构	17	22	137.71	108.76	6.87	住宅	查询到现房无抵押，现房已查封，期房无抵押，期房无查封，现房无异议，现房无限制等记录
附记	1、根据《关于爱琴海项目规划核实意见的函》（海规秀函【2018】54号）该项目待用地内东侧地上停车位及绿化环境等配套设施按批建方案完成建设后再一并核发项目规划核实意见书。								

(2) 根据委托人提供的《不动产查封信息查询情况说明》显示，查封登记信息如下：

不动产查封信息查询情况说明						
查封机关	定安县公安局		查封类型	查封		
不动产权证号	琼(2018)海口市不动产权第0152193号		权利人名称	海南佳业房地产开发有限公司		
查封文号	定公(刑)封通字(2019)1310-1307号		登记时间	2019-05-06 10:35:34		
查封起始时间:	2019-4-18		查封结束时间			
查封附记	2019-04-19 送达, 移交表: 温瑜-93					
查封范围	在查封, 预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。					
幢号	房号	坐落	单元号	建筑面积	套内面积	顺位号
C栋	1703	海口市秀英区长秀路5号爱琴海C栋17层1703房	460105002001GB02254F00070095	137.71	108.76	

评估对象存在欠物业费, 具体欠付金额以资产产权交割时的数据为准。

(二) 海口市秀英区长秀路5号爱琴海C栋18层1803房

1、区位状况、实物状况

评估对象位于海口市秀英区长秀路5号爱琴海C栋18层1803房, 与上述海口市秀英区长秀路5号爱琴海C栋17层1703房属于同栋楼, 同平面布局, 主要差异为不同楼层及室内装修。

室内装修状况: 普通装修(入户大门为防盗门, 房门为复合板门; 客厅、餐厅顶棚吊顶, 客厅、卧室内墙均为乳胶漆; 厨房、卫生间内墙瓷砖到顶, 地面普通瓷砖, 厨房为组合橱柜), 产权人自用, 室内装修配套设施维护保养较好。

2、权属状况

(1) 评估对象产权人为陈梅(陈先光妻子), 根据委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》显示, 该房产尚未过户到陈梅名下, 产权登记信息如下:

不动产登记信息查询情况说明									
权利人	海南佳业房地产开发有限公司				共有方式	单独所有			
证件类型	营业执照				证件号码	91460000687294745A			
不动产权证号	琼(2018)海口市不动产权第0152304号				登记时间	2018-12-18 17:14:07			
产别	有限责任公司				权利性质	出让/市场化商品房			
房屋坐落	海口市秀英区长秀路5号爱琴海C栋18层1803房								
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	套内面积	土地分摊面积	规划用途	房屋状态
C栋	1803	钢筋混凝土结构	18	22	137.71	108.76	6.87	住宅	查询到现房无抵押, 现房已查封, 期房无抵押, 期房已查封, 现房无异议, 现房无

									限制等记录
附记	1、根据《关于爱琴海项目规划核实意见的函》（海规秀函【2018】54号）该项目待用地内东侧地上停车位及绿化环境等配套设施按批建方案完成建设后再一并核发项目规划核实意见书。								

(2) 根据委托人提供的《不动产查封信息查询情况说明》显示，查封登记信息如下：

不动产查封信息查询情况说明						
查封机关	定安县公安局		查封类型	查封		
不动产权证号	琼(2018)海口市不动产权第0152304号		权利人名称	海南佳业房地产开发有限公司		
查封文号	定公(刑)封通字(2019)1310-1307号		登记时间	2019-05-06 10:35:30		
查封起始时间:	2019-4-18		查封结束时间			
查封附记	2019-04-19 送达, 移交表: 温瑜-93					
查封范围	在查封, 预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。					
幢号	房号	坐落	单元号	建筑面积	套内面积	顺位号
C栋	1803	海口市秀英区长秀路5号爱琴海C栋18层1803房	460105002001GB02254F00070101	137.71	108.76	

(三)海口市美兰区美丽沙路6号海口美丽沙0602地块14号楼5层502房

1、区位状况

评估对象证载位于海口市美兰区美丽沙路6号海口美丽沙0602地块14号楼5层502房，海口美丽沙0602地块为恒大美丽沙天澜湾住宅小区，临近有海南华侨中学美丽沙分校，小区毗邻海岸线，自然环境优美。

2、实物状况

恒大美丽沙天澜湾住宅小区建于2019年，小区共有26栋住宅楼，评估对象为14号楼5层502房，14号楼为钢混结构，外墙刷涂料，共12层，1梯5户；评估对象建筑面积为79.9 m²，户型为2房2厅2卫1厨1阳台，朝向为南，通风采光较好。精装修，室内装修配套维护保养好。

3、权属状况

评估对象产权人为吴玉星（李忠妻子），该房产尚未过户至产权人名下，根据委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》显示，其产权登记信息如下：

不动产登记信息查询情况说明			
权利人	新世界中国地产(海口)有限公司	共有方式	单独所有
证件类型	营业执照	证件号码	91460100780702440P

不动产权证书		琼(2021)海口市不动产权第0030181号			登记时间	2021/03/05 15:09:03				
类别		有限公司			权利性质	出让市场化商品房				
房屋坐落		海口市美兰区美丽沙路6号海口美丽沙0602地块14号楼5层502房								
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	套内面积	土地分摊面积	规划用途	房屋状态	
14号楼	502	钢筋混凝土结构	5	12	79.9	67.38	7.41	住宅	查询到现房无抵押,现房已查封,期房无抵押,期房已查封,现房无异议,现房无限制等记录	
附记										

注：委托人提供海口美丽沙0602地块14号楼5层502房《不动产登记信息查询情况说明》建筑面积为79.90 m²。《不动产登记信息查询情况说明》与《海口市商品房买卖合同备案表》记载的建筑面积不一致，本次评估以《不动产登记信息查询情况说明》的建筑面积为测算依据，在此提醒报告使用者注意。

(四) 海口市秀英区南海大道288号海鑫邨都二期8#楼A单元2105房 1、区位状况

评估对象位于海口市秀英区南海大道288号海鑫邨都小区，所处区域交通较为方便，设有公交占（高新花园站），有多条公交线路通过该区域，城市配套较为完善，周边有展兴高新花园、望海金豪及药谷人才等住宅小区，区域人口较为密集，临近药谷工业园，附近有万达广场，学校有永庄小学和海口市第十四中学。

2、实物状况

海鑫邨都小区建于2016年，小区分三期建设，规划共建有8栋楼，现在已建成一期（2栋）和二期（2栋），评估对象为海鑫邨都二期8#楼A单元2105室，该8#楼于2020年12月底交房，钢混结构，外墙刷涂料，共24层，2梯5户；评估对象建筑面积为127.19 m²，户型为3房2厅2卫1厨2阳台，朝向为南北，通风采光较好。室内为毛坯，产权人尚未收房入住，目前为闲置状态。

3、权属状况

评估对象海鑫邨都二期8#楼A单元2105室的产权人为邱泉通，该房产尚未办理分户不动产权证，该产权目前在开发商名下。

经资产评估专业人员了解，8#楼交房时间为2020年12月底，业主至交房日起至今尚未收房验收，评估对象可能欠缴物业费，具体情况以资产产权交割时的数据为准。

(五) 海口市龙华区金盘路12-9号金碧·大地豪庭如意阁(4#号楼)18层1803A号

1、区位状况

评估对象位于海口市龙华区金盘路12-9号金碧·大地豪庭小区，所处区域交通较方便，城市配套较为完善，周边有金碧雅苑、海信华庭、三青家苑等住宅小区，人口较国密集，临近金盘夜市，海口广播电视台，附近有海口市布朗幼儿园、南航幼儿园、片区学校为金盘实验学校。

2、实物状况

金碧·大地豪庭小区建于2015年，小区共有7栋住宅楼，评估对象位于如意阁(4#号楼)18层1803A房，该栋住宅楼为钢混结构，外墙贴条形瓷砖，共20层，2梯4户；评估对象建筑面积为139.35 m²，户型为3房2厅2卫1厨1阳台，朝向为南北，通风采光较好。

装修状况：电梯走廊内墙为瓷砖到顶、瓷砖地面，室内为高档装修（入户门为复合防盗门、房门均为复合板门；地面普通瓷砖；客厅、餐厅顶棚为二级吊顶，客厅及卧室内墙刷高级白色乳胶漆；厨房、卫生间内墙瓷砖到顶，顶棚为铝扣板吊顶；厨房为组合橱柜），目前为产权人自用，室内装修配套维护保养较好。

3、权属状况

(1) 评估对象已办理不动产权证，产权人为王丹，根据委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》显示，产权登记信息如下：

不动产登记信息查询情况说明									
权利人	王丹			共有方式	单独所有				
证件类型	身份证			证件号码	460036197804042921				
不动产权证号	琼(2017)海口市不动产权第0105199号			登记时间	2017-10-31 12:13:30				
产别	私有房产			权利性质	出让/市场化商品房				
房屋坐落	海口市龙华区金盘路12-9号金碧·大地豪庭如意阁(4#号楼)18层1803A房								
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	套内面积	土地分摊面积	规划用途	房屋状态
4#楼	1803A	钢筋混凝土结构	18	20	139.35	112.85	39.7	住宅	查询到现房无抵押，现房已查封，期房无抵押，期房已查封，现房无异议，现房无限制等记录
附记	与460106100003GB02062号宗地按份共有。								

(2) 根据委托人提供的《不动产查封信息查询情况说明》显示，查封登记信息如下：

不动产查封信息查询情况说明						
查封机关	定安县公安局			查封类型	查封	
不动产权证号	琼(2017)海口市不动产权第0105199号			权利人名称	王升	
查封文号	定公(刑)封通字(2019)1310-1307号			登记时间	2019-05-06 10:35:36	
查封起始时间:	2019-4-18	查封结束时间				
查封附记	2019-04-18 送达, 移交表: 温瑜-93					
查封范围	在查封, 预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。					
幢号	房号	坐落	单元号	建筑面积	套内面积	顺位号
4#楼	1803A	海口市龙华区金盘路12-9号金碧·大地豪庭如意阁(4#号楼)18层1803A房	460106100003GB02062F00020071	139.35	112.85	

评估对象可能存在欠物业费, 具体欠付金额以资产产权交割时的数据为准。

二、评估程序

1、核查原始资料

根据委托人提供的资料, 核对评估对象的类型、数量、特点。

2、市场调查

根据评估需要, 评估人员收集相关的市场价格数据等资料。

3、现场勘察

在原始资料核对后, 对纳入本次评估范围内的评估对象进行实地勘察, 以进一步查证申报资产的数量与存在的真实性, 同时了解评估对象的具体分布地点、结构品质、使用效能、当前的维护与成新状况等。

4、评定估算

根据评估对象状况, 选取相应的评估方法进行评估作价。

5、复核

对估算结果进行复查、核对、检查是否重评、漏评, 结果是否合理, 取费、计算是否正确。

6、提交最终评估结果

根据复核的结果, 写出评估报告, 提交最终评估结果。

三、评估方法

(一) 评估方法的选用

根据《资产评估执业准则—不动产》(中评协(2017)38号)、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法及及如基准地价系数修正法等其他方法。经实地调查,

认真分析调查收集到的资料，根据评估对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用比较法对评估对象进行评估。

估价方法的适用性分析说明表

估价方法	适用范围与适用性分析	
	适用范围	适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且有一定可比性的房地产。
比较法	适用性分析	评估对象所在区域同类物业的交易实例较多，可选用比较法评估。
	适用范围	适用于评估对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。
收益法	适用性分析	评估对象虽有经济收益，但其未来收益及风险较难准确的预测与量化，故不选用收益法评估。
	适用范围	适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。另外，在房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少的地区适用于成本法。
成本法	适用性分析	住宅房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本无法反映出其实际的市场价格，故不选用成本法。
	适用范围	适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。
假设开发法	适用性分析	评估对象作为整幢建筑物其中的一套房屋，再开发建设不可行，故不选用假设开发法评估。

（二）估价技术路线

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价格或价值的方法。

1、估价思路

搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→进行交易情况调整→进行市场状况调整→进行房地产状况（实物、权益、区位）调整→计算比较价值。

2、计算公式

评估对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

四、评估案例

举例 1

海口市秀英区长秀路5号爱琴海C栋住宅楼17层1703房（资产评估明细表里序号为1）

1、收集可比实例

根据房地产交易活动中的替代原理，评估人员在认真分析评估对象物业特点的基础上，遵循与其用途相同、结构相同、建筑装饰标准相似、所在地区相同或相近的原则，以评估对象为标准，选取类似评估对象的比较案例作

为可比实例，具体情况如下表。

比较案例情况表

项目 \ 案例		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
名称		爱琴海 C 栋 18 层 1803 房	爱琴海	天伦誉海湾	蓝城印象
坐落		海口市秀英区长秀路 5 号	海口市秀英区长秀路 5 号	海口市秀英区永万路 7 号	海口市秀英区长秀路
建筑面积(m ²)		137.71	84.06	87.57	149.02
交易价格(万元/套)		-	210.00	189.00	340.00
评估单价(元/m ²)		-	24,982	21,583	22,816
交易情况		-	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期		2024 年 3 月 5 日	2023 年 10 月	2023 年 12 月	2023 年 12 月
区位状况	繁华程度	较近	较近	较近	较近
	距市级商服中心距离	商住区	商住区	商住区	商住区
	区域规划类型	次干道	次干道	次干道	次干道
	街道条件	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	公交便捷度	较好	较好	较好	较好
	道路通达度	较大	较大	较大	较大
	街道人流量	完善	完善	完善	完善
	基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
	外部配套设施	较好	较好	较好	较好
	周围环境状况	18/22	20/22	14/20	22/24
所在楼层/总楼层	较近	较近	较近	较近	
朝向	南北	南北	南北	南北	
权益状况	产权办理状况	容易办理	容易办理	容易办理	容易办理
	权属清晰情况	清晰	清晰	清晰	清晰
	土地用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	规划条件	好	好	好	好
	土地使用期限	长	长	长	长
实物状况	建筑规模	规模较大	规模较大	规模较大	规模较大
	建筑类型	高层住宅	高层住宅	高层住宅	高层住宅
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装饰装修	精装修	精装修	精装修	高档装修
	新旧程度	较新(2018年)	较新(2018年)	一般(2012年)	较新(2017年)
	面积	面积适中,较易出售	面积适中,较易出售	面积适中,较易出售	面积适中,较易出售
	空间布局	较好	较好	较好	较好
	产权办理状况	较好	较好	较好	较好

注：资料来源：评估人员市场调查。

2、建立比较基础及可比价格

对案例 A、B、C 的成交价格进行换算处理，对价格内涵和形式进行“标

“标准化”，使可比案例和评估对象之间的口径一致、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。可比实例及评估对象的比较基础详见下表。

案例	计价单位	付款方式	融资条件	税费负担	财产范围
实例 A	元/建面·m ²	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
实例 B	元/建面·m ²	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
实例 C	元/建面·m ²	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产

可比案例情况见下表。

案例	交易价格(万元/套)	名称	建筑面积	交易时间	交易单价(元/m ²)
实例 A	210.00	金碧·大地豪庭	130.92	2023年12月	24,982
实例 B	189.00	金地华府	116.75	2024年2月	21,583
实例 C	340.00	三青家苑	119.24	2024年2月	22,816

案例 A、B、C 的可比价格建立过程详见下表。

案例	交易单价(元/m ²)	付款方式调整	融资条件调整	税费负担调整	财产范围调整	可比价格
实例 A	24,982	0	0	0	0	24,982
实例 B	21,583	0	0	0	0	21,583
实例 C	22,816	0	0	0	0	22,816

3、交易情况修正

案例 A、案例 B、案例 C 均为正常交易实例。故本次估价无需对交易情况作调整，具体见下表：

交易情况修正系数表

可比案例 项目	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格	24,982	21,583	22,816
价格内涵	正常交易	正常交易	正常交易
交易情况修正系数	1.0000	1.0000	1.0000

4、市场状况调整

案例 A 交易期日为 2023 年 10 月，案例 B、C 交易期日均为 2023 年 12 月，案例交易日期与评估基准日均较近，故本次评估无需对市场状况作调整，则市场状况调整系数为：

市场状况调整系数表

可比案例 项目	案例 A	案例 B	案例 C
------------	------	------	------

交易日期	2023年10月	2023年12月	2023年12月
市场状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000

5、区位状况调整

以评估对象的区位状况为标准，将可比案例的区位因素与评估对象的区位因素加以比较修正，因评估对象与案例为同区域类似的住宅，故本次估价对区位状况作微调整，具体见下表：

区位状况调整系数说明表

因素	调整系数说明
繁华程度	繁华程度分为繁华、较繁华、一般、较低、低五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±3%。
距市级商服中心距离	可分为近、较近、一般、较远、远五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±2%。
区域规划类型	可分为商业区、商住综合区、住宅区三个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±3%。
街道条件	主要分为主干道、次干道、支路、街巷、不临路五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±2%。
公交便捷度	可分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±3%。
道路通达度	可分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±2%。
街道人流量	可分为大、较大、一般、较少、少五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±2%。
基础设施完善度	可分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±3%。
外部配套设施	可分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±3%。
周围环境状况	可分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±3%。
所在楼层/总楼层	无电梯住宅楼：1楼/8楼，以2层为100%，3、4层为+2%，1、5层为-3%，6层为-4%，7、8层为-6%；有电梯住宅楼/公寓楼/写字楼，以估价对象为100，每相差一层，相应修正±1%。
朝向	南北修正4%，南修正3%，东南修正2%，西南修正1%，东、北修正0%，东西修正-1%，东北、西北修正-2%，西修正-3%。

区位状况调整系数表

可比实例 区位因素	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
		比较调整值	比较调整值	比较调整值
繁华程度	100	100	100	100
距市级商服中心距离	100	100	100	100
区域规划类型	100	100	100	100
街道条件	100	100	100	100
公交便捷度	100	100	100	100

道路通达度	100	100	100	100
街道人流量	100	100	100	100
基础设施完善度	100	100	100	100
外部配套设施	100	100	100	100
周围环境状况	100	100	100	100
所在楼层/总楼层	100	102	96	104
朝向	100	100	100	100
合计	100	102	96	104
区位状况调整系数	1.0000	0.9804	1.0417	0.9615

计算公式：区域状况因素修正系数=100÷Σ修正分数

6、进行权益状况调整

以评估对象的权益状况为标准，将可比案例的权益状况与评估对象的权益状况加以比较修正，得出权益状况调整系数。

权益状况调整系数说明表

因素	调整系数说明
产权办理状况	视产权证办理的完善程度合理取值，越完善取值越高。可分为容易办理、较容易办理、需要提供其它材料才能办理、需要提供其它材料及补交相关费用才能办理四个等级,以评估对象为 100，每相差一个等级，相应修正±2%。
权属清晰情况	权属清晰程度合理取值，房产的权属越清晰取值越高。可分为清晰、存在权属纠纷两个等级,以评估对象为 100，每相差一个等级，相应修正±4%。
土地用途	一般取案例的土地用途与评估对象相同，如此可比性较强。
土地使用权类型	土地使用权类型分为土地出让和土地划拨两种形式。需考虑土地使用权类型不同时影响，涉及补交土地收益等。可分为出让、划拨两个等级,以评估对象为 100，每相差一个等级，相应修正±5%。
规划条件	视规划条件差异，进行相应系数调整。规划条件不同，则建成后房地产小区状况、楼宇状况亦不同，如在房地产状况之实物状况调整中已体现规划条件的影响，则在此避免重复调整。
土地使用期限	土地使用期限不同，进行相应系数调整。期限越长，取值越高。可分为长（50-70年）、较较（40-50年）、一般（30-40年）、较短（20-30年）、短（20年或20年内）五个等级,以评估对象为 100，每相差一个等级，相应修正±4%。

权益状况调整系数表

可比实例 权益因素	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
		比较调整值	比较调整值	比较调整值
产权办理状况	100	100	100	100
权属清晰情况	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
土地使用权类型	100	100	100	100
规划条件	100	100	100	100
土地使用期限	100	100	100	100
合计	100	100	100	100
权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

7、实物状况调整

以评估对象的实物状况为标准，将可比实例的实物状况与评估对象的实物状况加以比较修正，得出实物状况调整系数。

实物状况调整系数说明表

因素	调整系数说明
建筑规模	可分为规模大、规模较大、规模一般、规模较小、规模小五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±2%。
建筑类型	可分为超高层建筑、高层建筑、中高层建筑、低层建筑四个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±2%。
建筑结构	可分为钢混结构、砖混结构、木结构三个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±4%。
装饰装修	可分为毛坯为、简单装修、精装修、中档装修、高档装修五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±6%。
新旧程度	可分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±2%。
面积	可分为大、较大、中等、较小、小五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±2%。
空间布局	可分为良好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±3%。
物业管理	可分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±3%。

实物状况调整系数表

可比实例 实物因素	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
		比较调整值	比较调整值	比较调整值
建筑规模	100	100	100	100
建筑类型	100	100	100	100
建筑结构	100	100	100	100
装饰装修	100	100	100	106
新旧程度	100	100	97	100
面积	100	100	100	100
空间布局	100	100	100	100
物业管理	100	100	100	100
合计	100	100	97	106
实物状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0309	0.9434

计算公式：实物状况因素修正系数=100÷Σ修正分数

8、综合修正计算评估对象房地产价值

可比实例经过交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、权益状况调整和实物状况调整后得出评估对象的比准价格如下表。

综合修正计算表

可比实例 修正因素	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/m ²)	24,982	21,583	22,816
交易情况修正系数	1.0000	1.0000	1.0000
市场状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000
区位状况调整系数	0.9804	1.0417	0.9615
权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况调整系数	1.0000	1.0309	0.9434
比准价格 (元/m ²)	24,492.00	23,177.00	20,696.00

修正后的比准价格相差不大，决定采用上述三个比准价格的简单算术平均值作为评估对象的评估值。

评估单价= (实例 A+实例 B+1 实例 C) ÷3

$$=(24,492.00+23,177.00+20,696.00) \div 3=22,788.00 \text{ 元/m}^2$$

举例 2

海口市龙华区金盘路 12-9 号金碧·大地豪庭如意阁(4#号楼)18 层 1803A 房 (资产评估明细表里序号为 5)

1、收集可比实例

根据房地产交易活动中的替代原理，评估人员在认真分析评估对象物业特点的基础上，遵循与其用途相同、结构相同、建筑装饰标准相似、所在地区相同或相近的原则，以评估对象为标准，选取类似评估对象的比较案例作为可比实例，具体情况如下表。

比较案例情况表

项目 \ 案例	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
名称	金碧·大地豪庭如意阁 (4#楼) 18 层 1803A 房	金碧·大地豪庭	金地华府	三青家苑
坐落	海口市龙华区金盘路 12-9 号	海口市龙华区金盘路 12-9 号	海口市龙华区建设路 16-8 号	海口市龙华区金盘路 29 号
建筑面积(m ²)	139.35	130.92	116.75	119.24
交易价格(万元/套)	-	235.00	196.00	195.00
评估单价 (元/m ²)	-	17,950	16,788	16,354
交易情况	-	正常交易	正常交易	正常交易

交易日期		2024 年 3 月 5 日	2023 年 12 月	2024 年 2 月	2024 年 2 月
区位 状况	繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	距市级商业中心距离	较近	较近	较近	较近
	区域规划类型	商住区	商住区	商住区	商住区
	街道条件	次干道	次干道	支路	次干道
	公交便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	道路通达度	较好	较好	较好	较好
	街道人流量	较大	较大	较大	较大
	基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
	外部配套设施	完善	完善	完善	完善
	周围环境状况	较好	较好	较好	一般
	所在楼层/总楼层	18/20	16/20	14/21	14/18
朝向	南北	南北	南北	南北	
权益 状况	产权办理状况	容易办理	容易办理	容易办理	容易办理
	权属清晰情况	清晰	清晰	清晰	清晰
	土地用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	规划条件	好	好	好	好
	土地使用期限	长	长	长	长
实物 状况	建筑规模	规模较大	规模较大	规模较大	规模较大
	建筑类型	高层住宅	高层住宅	高层住宅	高层住宅
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装饰装修	高档装修	高档装修	高档装修	高档装修
	新旧程度	较新（2015 年）	较新（2015 年）	较新（2018 年）	一般（2011 年）
	面积	面积适中，较易出售	面积适中，较易出售	面积适中，较易出售	面积适中，较易出售
	空间布局	较好	较好	较好	较好
	产权办理状况	容易办理	容易办理	容易办理	容易办理

注：资料来源：评估人员市场调查。

2、建立比较基础及可比价格

对案例 A、B、C 的成交价格进行换算处理，对价格内涵和形式进行“标准化”，使可比案例和评估对象之间的口径一致、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。可比实例及评估对象的比较基础详见下表。

案例	计价单位	付款方式	融资条件	税费负担	财产范围
实例 A	元/建面·m ²	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
实例 B	元/建面·m ²	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
实例 C	元/建面·m ²	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产

可比案例情况见下表。

案例	交易价格（万元/套）	名称	建筑面积	交易时间	交易单价（元/m ² ）
----	------------	----	------	------	-------------------------

实例 A	235.00	合碧·大地豪庭	130.92	2023 年 12 月	17,950
实例 B	196.00	金地华府	116.75	2024 年 2 月	16,788
实例 C	195.00	三青家苑	119.24	2024 年 2 月	16,354

案例 A、B、C 的可比价格建立过程详见下表。

案例	交易单价 (元/m ²)	付款方式调整	融资条件调整	税费负担调整	财产范围调整	可比价格
实例 A	17,950	0	0	0	0	17,950
实例 B	16,788	0	0	0	0	16,788
实例 C	16,354	0	0	0	0	16,354

3、交易情况修正

案例 A、案例 B、案例 C 均为正常交易实例。故本次估价无需对交易情况作调整，具体见下表：

交易情况修正系数表

项目 \ 可比案例	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格	17,950	16,788	16,354
价格内涵	正常交易	正常交易	正常交易
交易情况修正系数	1.0000	1.0000	1.0000

4、市场状况调整

案例 A 交易日期为 2023 年 12 月，案例 B、C 交易日期均为 2024 年 2 月，案例交易日期与评估基准日均较近，故本次估价无需对市场状况作调整，则市场状况调整系数为：

市场状况调整系数表

项目 \ 可比案例	案例 A	案例 B	案例 C
交易日期	2023 年 12 月	2024 年 2 月	2024 年 2 月
市场状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000

5、区位状况调整

以评估对象的区位状况为标准，将可比案例的区位因素与评估对象的区位因素加以比较修正，因评估对象与案例为同区域类似的住宅，故本次估价对区位状况作微调整，具体见下表：

区位状况调整系数说明表

因素	调整系数说明
繁华程度	繁华程度分为繁华、较繁华、一般、较低、低五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级，相应修正±3%。

距市级商服中心距离	可分为近、较近、一般、较远、远五个等级,以评估对象为100,每相差一个等级,相应修正±2%。
区域规划类型	可分为商业区、商住混合区、住宅区三个等级,以评估对象为100,每相差一个等级,相应修正±3%。
街道条件	主要分为主干道、次干道、支路、街巷、不临路五个等级,以评估对象为100,每相差一个等级,相应修正±2%。
公交便捷度	可分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级,以评估对象为100,每相差一个等级,相应修正±3%。
道路通达度	可分为优、较优、一般、较差、差五个等级,以评估对象为100,每相差一个等级,相应修正±2%。
街道人流量	可分为大、较大、一般、较少、少五个等级,以评估对象为100,每相差一个等级,相应修正±2%。
基础设施完善度	可分为完善、较完善、一般、不完善四个等级,以评估对象为100,每相差一个等级,相应修正±3%。
外部配套设施	可分为优、较优、一般、较差、差五个等级,以评估对象为100,每相差一个等级,相应修正±3%。
周围环境状况	可分为优、较优、一般、较差、差五个等级,以评估对象为100,每相差一个等级,相应修正±3%。
所在楼层/总楼层	无电梯住宅楼:1楼/8楼,以2层为100%,3、4层为+2%,1、5层为-3%,6层为-4%,7、8层为-6%;有电梯住宅楼/公寓楼/写字楼,以估价对象为100,每相差一层,相应修正±1。
朝向	南北修正4%,南修正3%,东南修正2%,西南修正1%,东、北修正0%,东西修正-1%,东北、西北修正-2%,西修正-3%。

区位状况调整系数表

可比实例 区位因素	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
		比较调整值	比较调整值	比较调整值
繁华程度	100	100	100	100
距市级商服中心距离	100	100	100	100
区域规划类型	100	100	100	100
街道条件	100	100	98	100
公交便捷度	100	100	100	100
道路通达度	100	100	100	100
街道人流量	100	100	100	100
基础设施完善度	100	100	100	100
外部配套设施	100	100	100	100
周围环境状况	100	100	100	97
所在楼层/总楼层	100	98	96	96
朝向	100	100	100	100
合计	100	100	98	97
区位状况调整系数	1.0000	1.0204	1.0638	1.0753

计算公式: 区域状况因素修正系数 = 100 ÷ ∑修正分数

6、进行权益状况调整

以评估对象的权益状况为标准，将可比案例的权益状况与评估对象的权益状况加以比较修正，得出权益状况调整系数。

权益状况调整系数说明表

因素	调整系数说明
产权办理状况	视产证办理的完善程度合理取值，越完善取值越高。可分为容易办理、较容易办理、需要提供其它材料才能办理、需要提供其它材料及补交相关费用才能办理四个等级,以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±2%。
权属清晰情况	权属清晰程度合理取值，房产的权属越清晰取值越高。可分为清晰、存在权属纠纷两个等级,以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±4%。
土地用途	一般取案例的土地用途与评估对象相同，如此可比性较强。
土地使用权类型	土地使用权类型分为土地出让和土地划拨两种形式。需考虑土地使用权类型不同时的影响，涉及补交土地收益等。可分为出让、划拨两个等级,以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±5%。
规划条件	视规划条件差异，进行相应系数调整。规划条件不同，则建成后房地产小区状况、楼宇状况亦不同，如在房地产状况之实物状况调整中已体现规划条件的影响，则在此避免重复调整。
土地使用期限	土地使用期限不同，进行相应系数调整。期限越长，取值越高。可分为长（50-70年）、较短（40-50年）、一般（30-40年）、较短（20-30年）、短（20年或20年内）五个等级,以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±4%。

权益状况调整系数表

可比实例 权益因素	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
		比较调整值	比较调整值	比较调整值
产权办理状况	100	100	100	100
权属清晰情况	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
土地使用权类型	100	100	100	100
规划条件	100	100	100	100
土地使用期限	100	100	100	100
合计	100	100	100	100
权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

7、实物状况调整

以评估对象的实物状况为标准，将可比实例的实物状况与评估对象的实物状况加以比较修正，得出实物状况调整系数。

实物状况调整系数说明表

因素	调整系数说明
建筑规模	可分为规模大、规模较大、规模一般、规模较小、规模小五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±2%。
建筑类型	可分为超高层建筑、高层建筑、中高层建筑、低层建筑四个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±2%。
建筑结构	可分为框混结构、砖混结构、木结构三个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±4%。

装饰装修	可分为毛坯为、简单装修、精装修、中档装修、高档装修五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±6%。
新旧程度	可分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±2%。
面积	可分为大、较大、中等、较小、小五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±2%。
空间布局	可分为良好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±3%。
物业管理	可分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级，相应修正±3%。

实物状况调整系数表

可比实例 实物因素	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
		比较调整值	比较调整值	比较调整值
建筑规模	100	100	100	100
建筑类型	100	100	100	100
建筑结构	100	100	100	100
装饰装修	100	100	100	100
新旧程度	100	100	100	97
面积	100	100	100	100
空间布局	100	100	100	100
物业管理	100	100	100	100
合计	100	100	100	97
实物状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000	1.0309

计算公式：实物状况因素修正系数=100÷∑修正分数

8、综合修正计算评估对象房地产价值

可比实例经过交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、权益状况调整和实物状况调整后得出评估对象的比准价格如下表。

综合修正计算表

可比实例 修正因素	实例 A	实例 B	实例 C
	交易价格（元/m ² ）	17,950	16,788
交易情况修正系数	1.0000	1.0000	1.0000
市场状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000
区位状况调整系数	1.0204	1.0638	1.0753
权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000

实物状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0309
比准价格(元/m ²)	18,316.00	17,860.00	18,128.00

修正后的比准价格相差不大，决定采用上述三个比准价格的简单算术平均值作为评估对象的评估值。

评估单价=(实例A+实例B+1实例C)÷3

$$=(18,316.00+17,860.00+18,128.00)÷3=18,101.00 \text{ 元/m}^2$$

同理,采用上述相同的评估方法对其他3处资产进行评估,本次评估不再赘述具体评估结果详见《资产评估明细表》。

第六部分 评估结论

海南振和盛房地产估价事务所(特殊普通合伙)接受海口市公安局开发区分局的委托,依据国家有关资产评估的规定,本着恪守独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,根据其处置财产的需要,对所涉及的不动产价值进行了评估。本次评估采用市场法,评估对象的价值类型为市场价值。根据以上评估工作,得出如下评估结论:

经评估,在评估基准日2024年03月05日,海口市公安局开发区分局委托评估的上述资产,评估对象在持续使用的前提下,评估价值为人民币12,266,513.00元,市场价值大写金额:壹仟贰佰贰拾陆万陆仟伍佰壹拾叁元整。详细见下表:

资产评估明细表

评估基准日:2024年03月05日

金额单位:人民币元

序号	产权人	座落	建筑面积(m ²)	证载用途	评估单价	评估总价
1	王连新(陈先照妻子)	海口市秀英区长秀路5号爱琴海C栋17层1703房	137.71	住宅	21,816.00	3,004,281.00
2	陈梅(陈先光妻子)	海口市秀英区长秀路5号爱琴海C栋18层1803房	137.71	住宅	22,788.00	3,138,135.00
3	李忠	海口市美兰区美丽沙路6号海口美丽沙0602地块14号楼5层502房	79.9	住宅	20,595.00	1,645,541.00
4	邱泉通	海口市秀英区南海大道288号海鑫郦都二期8#楼A单元2105房	127.19	住宅	15,380.00	1,956,182.00
5	王丹	海口市龙华区金盘路12-9号金碧·大地豪庭如意阁(4#号楼)18层1803A号	139.35	住宅	18,101.00	2,522,374.00
合计			621.86			12,266,513.00

第二部分：关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、产权人和其他评估报告使用人

(一) 委托人

名称：海口市公安局开发区分局

联系人：李警官

联系电话：0898-68643107

地址：海口市永万路 100 号

(二) 产权人

名称：王连新、陈梅、李忠、邱泉通、王丹。

(三) 其他评估报告使用人

本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，除此之外，其他任何机构和个人均不得成为评估报告的使用人。

二、关于评估目的的说明

评定估算海口市长秀路爱琴海 C 栋 1703 房等 5 套房地产的市场价值，为海口市公安局开发区分局拟确定财产处置参考价提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一) 评估对象

评估对象为海口市长秀路爱琴海 C 栋 1703 房等 5 套房地产。

(二) 评估范围

评估范围为海口市长秀路爱琴海 C 栋 1703 房等 5 套房地产，具体情况见下表：

序号	产权人	座落	建筑面积(m ²)
1	王连新	海口市秀英区长秀路 5 号爱琴海 C 栋 17 层 1703 房	137.71
2	陈梅	海口市秀英区长秀路 5 号爱琴海 C 栋 18 层 1803 房	137.71
3	李忠	海口市美兰区美丽沙路 6 号海口美丽沙 0602 地块 14 号楼 5 层 502 房	79.90
4	邱泉通	海口市秀英区南海大道 288 号海鑫椰都二期 8#楼 A 单元 2105 房	127.19
5	王丹	海口市龙华区金盘路 12-9 号金碧·大地豪庭如意阁(4#楼) 18 层 1803A 房	139.35

合 计		621.86
-----	--	--------

以上委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

- 1、本项目资产评估基准日是 2024 年 3 月 5 日；
- 2、评估基准日是委托人根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、关于吴玉星的《不动产登记信息查询情况说明》及《海口市商品房买卖合同备案表》存在建筑面积不相一致的情况，《不动产登记信息查询情况说明》建筑面积为 79.9 m²，《海口市商品房买卖合同备案表》建筑面积为 80.09 m²。

2、关于评估对象《不动产登记信息查询情况说明》及《海口市商品房买卖合同备案表》存在权利人与买受人不相一致的情况，系由于买受人购买房产备案后尚未办理分户不动产权证书导致。

3、评估对象均已被查封。

六、清查核实情况

为本次评估目的需要，我单位于评估基准日 2024 年 3 月 5 日申报 5 宗房地产查明资产进行了全面清查与核实。

列入本次清查范围的资产，按照有关要求填报了“评估申报表”。

七、委托人提供的有关资料清单(均为复印件)

- 1、营业执照；
- 2、评估申报表；
- 3、《不动产登记信息查询情况说明》；
- 4、《不动产查封信息查询情况说明》；
- 5、《海口市商品房买卖合同备案表》；
- 6、委估资产清单及其他相关资料。

委托人(盖章): 海口市公安局开发区分局



2024年3月10日

